



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## logement social

Question orale n° 1572

### Texte de la question

M. Pierre-Christophe Baguet attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur le fait que le Gouvernement rappelle volontiers sa détermination en faveur d'une politique énergique de développement et de construction du logement social, Pour autant, il existe des situations locales bien contradictoires, comme ces deux exemples sur Boulogne-Billancourt. Pour mémoire, le dernier bilan préfectoral de 2005 précise que la ville de Boulogne-Billancourt compte 5 738 logements sociaux pour 54 441 résidences principales, soit 10,5 %. Premier exemple, la France Mutualiste dont une grande partie du patrimoine est constituée de logements sociaux a vendu le 26 août 2004 un ensemble de 863 appartements à un fonds de pension espagnol pour une opération de vente à la découpe. Face à la vivacité des réactions du quartier, la ville a négocié le maintien dans le parc social de 30 % de ces appartements, contre le déclassement de 340 logements d'un autre ensemble social dans le sud de la ville appartenant au même propriétaire. Pour cette dernière opération qui nécessitait une modification du PLU, le commissaire enquêteur a accompagné son avis favorable de la recommandation suivante : « Permettre aux 340 locataires d'être relogés en priorité en cas de vente à la découpe ! » Résultat, ce sont 917 logements de la France Mutualiste, soit pas moins de 16 % de l'ensemble du parc social bouloonnais, qui ont été ainsi vendus ou déclassés. Deuxième exemple toujours à Boulogne-Billancourt, l'entreprise Renault a beaucoup contribué à la construction de logements sociaux sur la ville, mais s'est peu à peu libérée de leur gestion au profit de la SNI, filiale de la Caisse des dépôts et consignations. Or cette même SNI procède depuis quelque temps à un déconventionnement de ces logements. Dans un ensemble de 152 logements, le premier immeuble de 44 appartements a déjà été déconventionné et les deux immeubles restant de 108 logements le seront le 30 juin 2007. Toujours à Boulogne-Billancourt dans un autre ensemble immobilier de la SNI, ce sont 60 logements qui après avoir été déconventionnés sont aujourd'hui menacés de vente. Quand on sait que cette même Caisse des Dépôts est candidate à la construction, sur les terrains ex-Renault voisins, de 200 000 mètres carrés, y compris en bureaux rentables financièrement, on ne peut que s'interroger sur la volonté de cette institution à soutenir le Gouvernement dans sa politique du logement. Aussi il lui demande ce qu'il compte faire pour rappeler les bailleurs sociaux et ses services à leur mission. Il souhaite savoir également quelles garanties il peut donner à ces centaines de locataires bouloonnais inquiets pour leur avenir locatif.

### Texte de la réponse

#### PERSPECTIVES DU LOGEMENT SOCIAL

##### A BOULOGNE-BILLAN COURT

M. le président. La parole est à M. Pierre-Christophe Baguet, pour exposer sa question, n° 1572, relative aux perspectives du logement social à Boulogne-Billancourt.

M. Pierre-Christophe Baguet. Monsieur le ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes, le Gouvernement rappelle volontiers sa détermination en faveur d'une politique énergique de développement et de construction du logement social. Pour autant, il existe des situations locales bien contradictoires, comme les deux exemples concernant Boulogne-Billancourt que je vais évoquer.

Pour mémoire, je rappelle que le dernier bilan préfectoral de 2005 précise que la ville de Boulogne-Billancourt compte 5 738 logements sociaux pour 54 441 résidences principales, soit 10,5 %.

Premier exemple : la France mutualiste, dont une grande partie du patrimoine est constituée de logements sociaux, a vendu le 26 août 2004 un ensemble de 863 appartements à un fonds de pension espagnol pour une opération de vente à la découpe.

Face à la vivacité des réactions du quartier, la ville a négocié le maintien dans le parc social de 30 % de ces appartements contre le déclassement de 340 logements d'un autre ensemble social dans le sud de la ville appartenant au même propriétaire.

Pour cette dernière opération, qui nécessitait une modification du PLU, le commissaire enquêteur a accompagné son avis favorable de la recommandation suivante : " Permettre aux 340 locataires d'être relogés en priorité en cas de vente à la découpe " ! On croit rêver !

Au total, ce sont 917 logements de la France mutualiste, soit pas moins de 16 % de l'ensemble du parc social bouloonnais, qui ont été ainsi vendus ou déclassés.

M. Hervé Morin. Incroyable !

M. Pierre-Christophe Baguet. Deuxième exemple, toujours à Boulogne-Billancourt : l'entreprise Renault a beaucoup contribué à la construction de logements sociaux sur la ville, mais s'est peu à peu libérée de leur gestion au profit de la SNI, filiale de la Caisse des dépôts et consignations. Or cette même SNI procède depuis quelque temps à un déconventionnement de ces logements. Dans un ensemble de 152 logements, le premier immeuble de 44 appartements a été déconventionné et les deux immeubles restant de 108 logements le seront le 30 juin 2007, ces logements se situant sur la circonscription de mon collègue André Santini.

Encore à Boulogne-Billancourt, dans un autre ensemble immobilier de la SNI, ce sont 60 logements qui, après avoir été déconventionnés, sont aujourd'hui menacés de vente.

Quand on sait que cette même Caisse des dépôts et consignations est candidate à la construction, sur les terrains ex-Renault voisins, de 200 000 mètres carrés, y compris en bureaux rentables financièrement, on ne peut que s'interroger sur la volonté de cette institution à soutenir le Gouvernement dans sa politique du logement social.

M. Hervé Morin. Que fait M. Borloo ?

M. Pierre-Christophe Baguet. Monsieur le ministre, ma question est claire : que comptez-vous faire pour rappeler les bailleurs sociaux et vos services à leurs missions, et quelles garanties pouvez-vous donner à ces centaines de locataires bouloonnais inquiets pour leur avenir locatif ?

M. le président. La parole est à M. le ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes.

M. Gérard Larcher, *ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes*. Monsieur le député, permettez-moi de rappeler qu'au cours de l'année 2005 jamais autant de logements sociaux n'ont été mis en chantier depuis cinq ans : nous avons doublé le nombre des mises en chantier de logements sociaux. Mais tenons-nous-en à la situation de Boulogne-Billancourt.

Selon les informations recueillies par le ministère, la société France mutualiste est un bailleur institutionnel privé, dont les logements locatifs ne sont pas des logements sociaux, au sens de l'article 55 de la loi SRU, intégrables à ce titre dans le décompte des 20 %. Cela signifie qu'ils n'ont jamais été conventionnés à l'APL. Ainsi, ces logements, qui ont fait l'objet d'une vente au groupe immobilier espagnol Restaura - qui n'est pas *stricto sensu* un fonds de pension -, ne faisaient pas partie du patrimoine social de la ville de Boulogne-Billancourt au sens de la loi SRU. Leur vente n'aura donc aucune conséquence sur l'intégrité du parc social de la ville.

Toutefois, la municipalité a fait preuve de vigilance face à cette nouvelle situation afin d'éviter des conséquences fâcheuses pour des locataires qui pourraient être confrontés à une opération de vente à la découpe. C'est ainsi qu'elle a adopté le principe d'une déclaration d'utilité publique pour un tiers du patrimoine vendu, soit 286 logements, qui seront ensuite rétrocédés à un opérateur du logement social, augmentant de ce fait le patrimoine social existant.

Enfin, j'ajoute qu'en cas de vente à la découpe la municipalité de Boulogne-Billancourt pourra user de son droit de préemption pour maintenir les locataires dans les lieux. Ce droit de préemption est créé par la proposition de loi sur les ventes par lots de Mme Martine Aurillac, pour laquelle une commission mixte paritaire vient d'aboutir il y a quelques jours à un accord sur le texte final. Cette proposition de loi, qui a reçu le soutien appuyé du Gouvernement, apporte en outre des garanties renforcées aux locataires en place, notamment les plus fragiles. Vous avez également fait référence, toujours à Boulogne-Billancourt, à une opération menée par la SNI, qui

consiste à déconventionner environ 150 logements dans trois immeubles distincts.

La convention APL régissant ces logements avait initialement été signée par la Société immobilière de la région nationale des usines Renault. D'une durée de trente ans, elle arrive à échéance cette année. Avec le soutien de l'État, la ville a trouvé un accord avec la SNI : cette convention est prolongée de trois années supplémentaires, jusqu'en 2009, date à laquelle un certain nombre de projets de logements sociaux devraient voir le jour sur le terrain des anciennes usines Renault.

En outre, un amendement récemment voté par le Sénat dans le cadre des débats sur le projet de loi portant engagement national pour le logement prévoit que les logements déconventionnés restent comptabilisés pendant cinq ans au titre des logements sociaux, ce qui dans le cas qui nous concerne porterait à huit ans la période pendant laquelle ces logements seront maintenus dans le contingent des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU. Le Gouvernement a apporté son soutien à cette proposition.

Le débat sur ce texte reprend aujourd'hui même au Sénat et le Gouvernement va déposer un amendement visant à renforcer les obligations d'information préalable du maire, du préfet et des locataires en place qui s'imposent à un bailleur institutionnel privé qui envisagerait de ne pas renouveler une convention APL arrivant à échéance d'ici à deux ans au moins. Cela évitera de placer les municipalités dans la situation où elles doivent renégocier, dans l'urgence, avec le soutien de l'État, la prolongation d'une convention et renforcera la transparence en ce domaine.

M. le président. La parole est à M. Pierre-Christophe Baguet.

M. Pierre-Christophe Baguet. Monsieur le ministre, je vous remercie pour la précision de vos réponses.

Les logements de France mutualiste sont des logements sociaux de fait même s'ils ne correspondent pas aux critères juridiques établis : soit parce que certains relèvent de la loi de 1948, soit parce qu'ils sont relativement accessibles, le montant des loyers étant resté jusqu'à ce jour raisonnable. Mais le sera-t-il encore demain ? La vente à la découpe ne s'étendra-t-elle pas à l'ensemble du boulevard Jean-Jaurès, situé au sud de la ville ? Pour ce qui est de la SNI, ce n'est pas parce qu'il y a des projets sur les terrains Renault qu'il faut sacrifier l'existant. Tous les locataires de logements sociaux ne vont pas déménager pour se concentrer sur le futur huitième quartier de la ville. Cela ne me semble pas raisonnable.

## Données clés

**Auteur :** [M. Pierre-Christophe Baguet](#)

**Circonscription :** Hauts-de-Seine (9<sup>e</sup> circonscription) - Union pour la Démocratie Française

**Type de question :** Question orale

**Numéro de la question :** 1572

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** emploi, cohésion sociale et logement

**Ministère attributaire :** emploi, cohésion sociale et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 2 mai 2006, page 4556

**Réponse publiée le :** 3 mai 2006, page 2753

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du 2 mai 2006