



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

logement social

Question orale n° 1648

Texte de la question

Mme Janine Jambu interroge M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur la politique de déconventionnement appliquée par ICADE (filiale de la caisse des dépôts) à son parc de logements situés dans les communes de Malakoff (plus de 200 logements concernés) et Bagneux (plus de 3 000 logements déconventionnés). Outre le déséquilibre induit dans le parc social de ces communes, ce sont les locataires qui sont touchés par les conséquences de ce déconventionnement et en particulier par les hausses de loyer consécutives. Les plus fragilisés sont alors confrontés à des dettes de loyers et menaces d'expulsion, d'autres ne pouvant plus assumer le montant d'un loyer aligné sur ceux du parc privé, viennent grossir le nombre des demandeurs de logements sociaux. Alors que la demande de logements sociaux, notamment en Ile-de-France est plus aiguë que jamais que compte faire l'État, membre du Conseil de surveillance de la Caisse des Dépôts pour faire obstacle à cette politique de privatisation du parc social d'ICADE et, favoriser au contraire le reconventionnement de ces logements.

Texte de la réponse

DECONVENTIONNEMENT DE LOGEMENTS DE LA CAISSE DES DEPOTS DANS LES HAUTS-DE-SEINE

M. le président. La parole est à Mme Janine Jambu, pour exposer sa question, n° 1648, relative au déconventionnement de logements de la Caisse des dépôts dans les Hauts-de-Seine.

Mme Janine Jambu. Madame la ministre, ma question porte sur la politique de déconventionnement appliquée par ICADE, filiale de la Caisse des dépôts, à son parc de logements situés dans les communes de Malakoff et de Bagneux.

Les locataires de 247 logements de la Cité des poètes à Malakoff ont récemment appris, sans aucune concertation préalable, le déconventionnement de leurs logements à compter du 1er juillet prochain. À Bagneux, où la quasi totalité du parc ICADE, soit près de 3 000 logements, est aujourd'hui déconventionnée, les locataires expriment leur mécontentement et leurs difficultés à faire face aux hausses de loyer. Les plus fragiles d'entre eux sont endettés et font parfois l'objet de procédures d'expulsion ; d'autres, ne pouvant plus assumer le montant d'un loyer aligné sur ceux du secteur privé, viennent grossir le flot des demandeurs de logements sociaux.

Cette politique inquiète également les élus, car les orientations de ce bailleur très particulier - qui utilise des fonds publics sans se voir imposer de sujétions sociales - provoquent des déséquilibres dans le parc social des communes, dont certaines n'atteignent plus les seuils de logements sociaux requis par la loi SRU. À plus long terme, l'entrée en bourse d'ICADE et le désengagement de la Caisse des dépôts font craindre une nouvelle évolution de la gestion du parc qui, de social, est devenu intermédiaire et qui pourrait, demain, être vendu à la découpe.

Alors que la demande de logements sociaux est plus importante que jamais, notamment en Île-de-France, que compte faire l'État, membre du conseil de surveillance de la Caisse des dépôts, pour faire obstacle à la politique de privatisation du parc social d'ICADE et favoriser, comme le demandent les locataires, le reconventionnement de ces logements ?

M. le président. La parole est à Mme la ministre déléguée à la cohésion sociale et à la parité.

Mme Catherine Vautrin, *ministre déléguée à la cohésion sociale et à la parité*. Madame la députée, le terme de "déconventionnement" est en l'occurrence inexact. La société ICADE Patrimoine, filiale à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, gère aujourd'hui en France un patrimoine de 45 000 logements, parmi lesquels 11 000 logements font encore l'objet de conventions à l'aide personnalisée au logement arrivant progressivement et mécaniquement à terme. Il s'agit principalement de conventions APL qui ont été conclues dans le cadre de travaux d'amélioration ayant fait l'objet de subventions PALULOS. La société ICADE peut légalement choisir de ne pas renouveler ces conventions à leur échéance contractuelle de neuf ans ou douze ans. Il n'y a donc nul "déconventionnement" des logements concernés. Par ailleurs, ICADE possède 34 000 logements de catégorie intermédiaire, dont un certain nombre furent effectivement conventionnés dans le passé à l'APL. Lorsque ces logements se libèrent, ils sont remis en location aux conditions du marché intermédiaire. Le Gouvernement partage bien sûr l'émotion de nombreux maires qui, toutes sensibilités politiques confondues, s'inquiètent des conséquences, pour les locataires en place, de la fin des conventions APL des logements d'ICADE, notamment dans les départements du Val-de-Marne, du Val-d'Oise, de l'Essonne et des Hauts-de-Seine. À sa demande expresse, la société ICADE a donc mis en oeuvre des mesures d'accompagnement pour les conventions APL qui sont parvenues à expiration au cours des dernières années et n'ont pas été renouvelées. Ainsi, le loyer du locataire en place n'est pas augmenté pendant six ans, hors révision annuelle selon l'indice des loyers. À partir de la septième année, sa hausse est strictement encadrée, conformément à la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : la majoration est égale à la moitié de l'écart constaté entre le loyer du marché intermédiaire et le loyer pratiqué jusqu'alors, par tranche d'un sixième par an.

En outre, le Gouvernement a demandé à ICADE que les locataires de plus de soixante-dix ans soient exemptés d'augmentation de loyer, hors révision annuelle selon l'indice des loyers, et que les familles modestes voient leur taux d'effort plafonné à 25 % de leur revenu. Ces deux protections spéciales ont donné lieu à la signature d'un accord entre ICADE et les organisations représentatives de locataires et, à ce jour, un quart des locataires d'ICADE concernés ont bénéficié de ces mesures sociales de neutralisation des hausses de loyers.

À Bagneux, où le conventionnement de 3 000 logements d'ICADE dans le quartier des Fontaines a effectivement pris fin en 2000, ces dispositions protectrices ont naturellement été appliquées. Nous arrivons maintenant au terme de la première période de six ans de neutralisation des hausses de loyers. Je vous précise que plus de 85 % des locataires en place ont d'ores et déjà signé un nouveau bail de six ans avec ICADE, ce qui tend à prouver que les protections demandées par le Gouvernement jouent efficacement.

S'agissant des logements d'ICADE pour lesquels les conventions APL ne sont pas parvenues à échéance à ce jour, la protection des locataires sera encore renforcée. En effet, après le Sénat, l'Assemblée nationale a adopté la semaine dernière, au cours de la discussion du projet de loi d'engagement national pour le logement, une disposition prolongeant automatiquement de six ans les effets des conventions APL pour les locataires en place. Tous les locataires visés sont ainsi assurés de bénéficier d'un loyer social pour six années supplémentaires, sans négociation préalable avec le bailleur ICADE. À Malakoff, où 200 logements arrivent effectivement en sortie de convention APL le 30 juin prochain, cette mesure générale de protection sera bien sûr appliquée. J'ai le plaisir de vous apprendre que le Gouvernement a obtenu de la société ICADE qu'elle prolonge les effets du conventionnement pour les six ans à venir, y compris dans l'hypothèse où la loi ENL ne serait promulguée qu'après le 30 juin 2006.

Madame la députée, j'espère vous avoir ainsi rassurée sur la volonté du Gouvernement de protéger l'ensemble des locataires du parc social.

M. le président. La parole est à Mme Janine Jambu.

Mme Janine Jambu. Je vous remercie des informations que vous venez de me donner, madame la ministre, mais ces mesures ont été obtenues grâce à la mobilisation des locataires, mobilisation que ces derniers entendent maintenir. J'ai ainsi participé, la semaine dernière, à une réunion des locataires d'ICADE de Malakoff et je me rendrai, cette semaine, à Bagneux.

Je ne souhaite pas polémiquer avec vous, mais je ne comprends pas que l'on refuse le terme de "déconventionnement". Le statut d'ICADE, anciennement SIC, a été modifié au fil des ans sans que le Gouvernement s'y soit opposé. Celui-ci a laissé faire, concluant même un accord avec la Caisse des dépôts. Or cette pratique n'est pas démocratique. Les locataires sont placés devant le fait accompli.

Par ailleurs, en tant qu'élue de terrain, je constate que des personnes de plus en plus nombreuses déménagent ou envisagent de le faire, faute de pouvoir payer leur loyer. C'est ainsi que le nombre des demandes de logements sociaux a considérablement augmenté dans ces deux villes. Certes, la période de neutralisation de six ans est intéressante mais, à Bagneux, elle arrive à son terme et les gens vont bientôt subir la hausse des

loyers de plein fouet, alors que leur situation n'a pas évolué, voire s'est aggravée en raison des problèmes liés à l'emploi. Aussi une intervention du Gouvernement - que vous avez, me semble-t-il, vous-même envisagée - auprès des responsables d'ICADE me paraît-elle indispensable.

Données clés

Auteur : [Mme Janine Jambu](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (11^e circonscription) - Député-e-s Communistes et Républicains

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 1648

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 juin 2006, page 5727

Réponse publiée le : 7 juin 2006, page 3965

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du 6 juin 2006