



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 42887

Texte de la question

M. Denis Jacquat attire l'attention de Mme la ministre du logement sur les propositions exprimées dans le rapport 2009 sur l'état du mal-logement en France présenté par la fondation Abbé Pierre. La fondation Abbé Pierre exprime ses inquiétudes quant à la mise en oeuvre des projets de renouvellement urbain, notamment en termes de pérennité et d'efficacité, l'objectif de diversification de l'habitat se heurtant, selon elle, aux difficultés de reconstruction sur d'autres communes. Elle demande donc que des dispositions soient prises afin de veiller à ce que les opérations de renouvellement urbain ne réduisent pas l'offre de logements accessibles et permettent d'atteindre l'ambition initiale de diversification de l'habitat. Il la remercie de bien vouloir lui faire connaître son avis à ce sujet.

Texte de la réponse

La finalité du programme national de rénovation urbaine (PNRU), fixée par la loi de programmation du 1er août 2003, est de transformer en profondeur les quartiers classés en zone urbaine sensible (ZUS) ou assimilés par dérogation. Ces quartiers souffrent en effet d'une concentration de ménages en difficulté sociale et économique, résultat d'une forte densité de logements sociaux de droit et de fait. Un des objectifs fondamentaux du programme est donc de renforcer la diversification des quartiers, notamment sur la nature et le statut des logements. Le changement d'image et la libération foncière permis par le projet de rénovation urbaine garantissent l'introduction de nouveaux produits de logements comme le locatif intermédiaire, l'accession sociale, les logements de la Foncière logement, et autre locatif privé ainsi que la promotion privée. Cette diversification de l'habitat peut s'instaurer au sein du parc locatif social, grâce aux politiques de peuplement et de loyers menées par le bailleur, dans son Plan stratégique de patrimoine (PSP). Grâce aux aides, il peut renouveler son parc, en variant les typologies de logement, leur taille ou la forme architecturale du bâti, permettant ainsi aux ménages un parcours résidentiel au sein même du parc social et produire une offre plus adaptée aux besoins (accessibilité handicap, personnes âgées, respect de l'environnement). La diversification de l'offre sociale, ainsi que dans tous les segments du marché du logement, doit permettre la libération des logements les plus accessibles pour les populations fragiles et un parcours résidentiel positif aux ménages. L'opération de renouvellement urbain doit garantir le maintien d'une offre de logements à bas loyer, adaptée et répartie sur le bassin d'habitat, notamment par la production d'autant de logements sociaux qu'il en aura été démolé en sus des besoins structurels de l'agglomération. Compte tenu des niveaux de loyer du parc démolé, la reconstitution de l'offre de logements sociaux est réalisée en logements en prêt locatif à usage social en opération de construction-démolition (PLUS-CD), PLUS ou en prêt locatif aidé à usage très social (PLAI) dans le cadre du PNRU. Par ailleurs, en moyenne, le taux de vacance des bâtiments démolis est de 30 à 35 %. Ainsi, au terme du PNRU, il sera reconstruit sensiblement plus de logements que le nombre de logements occupés démolis. Une meilleure localisation de cette production dans l'agglomération, tenant compte de la proximité des centres et des zones d'emploi et de l'équilibre de l'offre de logements sociaux sur le territoire, est assurée grâce à la cohérence entre les projets de rénovation urbaine et le programme local de l'habitat (PLH) lorsqu'il existe et dans tous les cas, grâce à l'analyse du marché local de l'habitat public et privé. Dans l'objectif de diversification

de l'habitat, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) s'est fixé la règle de ne pas dépasser 50 % de l'offre locative sociale démolie reconstruite sur le site même de la rénovation urbaine. Afin de faciliter la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolis hors ZUS, l'ANRU prend désormais en compte la surcharge foncière dans la subvention de la construction neuve.

Données clés

Auteur : [M. Denis Jacquat](#)

Circonscription : Moselle (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 42887

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 février 2009, page 1726

Réponse publiée le : 29 juin 2010, page 7371