



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question orale n° 237

Texte de la question

M. Jean-Claude Mignon attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les difficultés croissantes que rencontrent les conseils d'administration des organismes du logement social à mettre en oeuvre leur politique de reconstitution de leur offre de logement social démolie dans le cadre des programmes de rénovation urbaine, en particulier dans la région Île de France. Il lui demande si le Gouvernement envisage d'encourager et de soutenir cette politique volontariste de reconstitution de l'offre de logements sociaux locatifs en prenant des dispositions visant à limiter les entraves supplémentaires imposées désormais par certaines collectivités locales (conseils généraux et le conseil régional d'Île de France, par exemple) dans la mise en oeuvre d'une répartition harmonieuse du logement sur le territoire francilien.

Texte de la réponse

OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL EN RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

M. le président. La parole est à M. Jean-Claude Mignon, pour exposer sa question, n° 237, relative à l'offre de logement social en région Île-de-France.

M. Jean-Claude Mignon. Madame la ministre du logement et de la ville, je tiens à appeler votre attention sur les difficultés croissantes que rencontrent les conseils d'administration des organismes du logement social pour mettre en oeuvre la politique de reconstitution de leur offre de logement social démolie dans le cadre des programmes de rénovation urbaine. En m'adressant à vous, je pense en particulier à la région Île-de-France, dans laquelle les enjeux concernant le logement social sont considérables.

À ce jour, 430 projets sont approuvés par l'Agence nationale de rénovation urbaine. D'autres conventions sont encore en cours de finalisation pour un objectif de 530 quartiers au total. Je crois que la somme de 40 milliards d'euros, tous financements confondus, est à la taille de cet enjeu national. C'est d'ailleurs la première fois que la rénovation urbaine prend une telle dimension : il ne s'agit plus de rénover localement, de définir des périmètres étroits et limités, mais, au contraire, d'entreprendre une opération d'envergure nationale.

Grâce à cette politique réaliste et ambitieuse, l'espoir de voir enfin changer durablement la physionomie de nos villes se concrétise. En effet, tout indique l'engagement de l'État, de la plupart des collectivités, des bailleurs sociaux et des partenaires privés pour proposer des conditions de vie de bien meilleure qualité à près de quatre millions de nos concitoyens résidant dans les quartiers d'habitat social dense. Je pense en particulier à Dammarie-les-Lys, commune dont je suis le maire et dont la moitié de la population, soit près de 10 000 habitants, vit sur 32 des 1 046 hectares que compte la ville.

Je note avec satisfaction que des travaux considérables ont été engagés pour construire des logements neufs, souvent à la suite de démolitions de logements jugés trop vétustes. Toutefois, nous le savons, la démolition ne constitue pas une fin en soi. Elle est souvent rendue indispensable pour que les habitants retrouvent des logements de qualité répondant à leurs aspirations. Dans cet esprit, les programmes de rénovation urbaine veillent à garantir aux quartiers et aux villes concernés un équilibre social entre les différents territoires.

En outre, les programmes de rénovation urbaine ont pour mission de garantir une véritable cohésion sociale qui fait souvent défaut dans nos villes et dans certains quartiers. Dans cette logique, des principes clairs et de bon

sens ont été établis et se retrouvent dans les conventions signées entre l'ANRU et tous les partenaires, qu'ils soient publics ou privés.

Une convention repose sur un diagnostic partagé et un recensement des besoins en logements nouveaux, sur la nécessité de " dédensification " des quartiers d'habitat sensibles qui imposent une meilleure répartition territoriale des logements conventionnés et sur une validation par l'Agence nationale de rénovation urbaine et par l'ensemble des partenaires signant les conventions des programmes de rénovation urbaine des principes de localisation des programmes de reconstitution de l'offre.

La localisation géographique de la reconstitution s'apprécie selon les possibilités foncières de la commune, des aménagements existants et de la concentration du logement social sur un même quartier. De fait, le périmètre de la reconstitution s'apprécie aussi à l'échelle de l'intercommunalité concernée, du bassin d'habitat, du département, voire sur un plan interdépartemental.

Cette projection est faite lors de l'élaboration de la convention avec l'ensemble des signataires et se fonde sur la logique de la reconstitution du patrimoine du bailleur " démolisseur " et non sur le seul relogement.

Il est urgent de construire chaque année 120 000 logements sociaux en offre neuve, auxquels s'ajoutent les logements reconstruits suite aux démolitions prévues dans les programmes de rénovation urbaine. Tout doit être fait pour faire converger les volontés des collectivités locales. Or nous constatons malheureusement que certains bailleurs sociaux se retrouvent, malgré eux, enserrés dans des logiques partisans qui opposent l'offre neuve à la reconstitution afin d'éviter l'hypothétique relogement des habitants des quartiers en rénovation.

Les programmes de reconstitution et leurs localisations précises sont pourtant inscrits dans la convention signée entre l'ANRU et l'ensemble des partenaires publics et privés concernés par la rénovation d'un quartier. Il n'y a par conséquent aucun fondement pour remettre en cause les accords initiaux lorsqu'un programme est construit, conformément à la convention ANRU, sur un territoire autre que celui de la commune engagée dans un programme de rénovation urbaine. Je constate pourtant que, pour la seule commune de Dammarie-lès-Lys, non seulement le Conseil régional d'Île-de-France a décidé de geler ses crédits destinés au programme de rénovation urbaine de la ville, mais que le conseil général de Seine-et-Marne impose des conditions pour la reconstitution de l'offre de logement social qui vont bien au-delà des normes imposées par l'Agence nationale de rénovation urbaine, notamment en termes de délais.

Madame la ministre, j'aimerais savoir comment le Gouvernement envisage d'encourager et de soutenir cette politique volontariste de reconstitution de l'offre de logements sociaux locatifs en prenant des dispositions visant à limiter les entraves supplémentaires imposées désormais par certaines collectivités territoriales. De telles dispositions aideraient véritablement à la mise en oeuvre d'une répartition équilibrée du logement sur le territoire francilien.

M. le président. La parole est à Mme Christine Boutin, ministre du logement et de la ville.

Mme Christine Boutin, *ministre du logement et de la ville*. Monsieur le député, vous m'interrogez sur les difficultés liées à la reconstitution de l'offre de logements sociaux lors des opérations de rénovation urbaine menées en Île-de-France. Il s'agit en effet d'une question très importante.

J'ai fait de la reconstruction du parc de logements sociaux une priorité de mon action en matière de rénovation urbaine. L'objet des opérations de rénovation urbaine n'est pas de diminuer le parc social mais de le réhabiliter, d'améliorer son confort, notamment ses caractéristiques sonores et résidentielles, et de mieux le localiser sur le territoire afin d'éviter les ghettos et de mixer les populations.

J'ai donc donné des instructions à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine pour que seuls les projets comprenant autant de constructions que de démolitions soient acceptés. En pratique, dès lors que ce n'est pas à la même place, il est demandé que les logements nouveaux soient reconstruits avant que les anciens ne soient détruits. Cette orientation ne date que de l'été dernier, mais elle commence déjà à faire sentir ses effets. Concernant la situation de la Seine-et-Marne et plus particulièrement le programme de rénovation urbaine de l'agglomération de Melun, vous savez qu'il est impérativement nécessaire de reconstruire une partie de l'offre de logements sociaux ailleurs que dans les trois villes de Dammarie-lès-Lys, Melun et Le Mée-sur-Seine où sont situés les quartiers à rénover.

Conscient de cette difficulté, le préfet de Seine-et-Marne, s'est engagé, lors de la réunion du comité d'engagement, à coordonner les objectifs de construction de logements sociaux prévus dans le plan de cohésion sociale et les nécessités du programme de rénovation urbaine. Ce faisant, il s'inscrit dans la droite ligne de la pratique mise en oeuvre dans d'autres départements comme le Val-d'Oise et qui porte ses fruits. D'une façon plus générale, j'ai demandé au préfet de la région Île-de-France, M. Pierre Mutz, de mettre en place

un groupe de travail sur les problèmes spécifiques du logement en Île-de-France. Son rapport, qui me sera remis le 13 mai, comportera des propositions portant notamment sur le développement du rôle des structures intercommunales dans la planification urbaine pour le développement du foncier à bâtir et l'offre de logement ; sur l'urbanisme opérationnel, en privilégiant le développement d'opérations d'intérêt national ; et sur la clarification de produits de logements adaptés aux besoins régionaux - prêts locatifs sociaux, priorité donnée à la production de logements neufs - ou sur la réhabilitation d'habitat ancien conventionné.

Voilà donc de vraies perspectives pour améliorer concrètement la situation dans les mois qui viennent. Il est vrai que le problème, dans la région Île-de-France, est particulier, le marché étant extrêmement tendu. Nous aurons des propositions à vous faire lors de la discussion du projet de loi en préparation.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Mignon](#)

Circonscription : Seine-et-Marne (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 237

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 mai 2008, page 3704

Réponse publiée le : 7 mai 2008, page 1879

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du 6 mai 2008