



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Surélévation des bâtiments du parc social

Question écrite n° 34203

Texte de la question

M. Jean-Luc Lagleize appelle l'attention de Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargée de la ville, sur l'enjeu de la surélévation des bâtiments dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. À l'échelle des quartiers prioritaires, la politique de la ville et le renouvellement urbain ont comme objectif principal la diversification de l'habitat. Celle-ci passe notamment par les démolitions-reconstructions de logements sociaux et par les avantages accordés à la construction de logements privés dans les quartiers, qui doivent attirer des populations différentes. Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) a vocation, en favorisant la reconstruction hors site, à amplifier ces tendances. L'instrument principal pour y parvenir est l'obligation, inscrite dans le règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANCT), approuvé le 25 mai 2018 par son conseil d'administration, de reconstruire entièrement les logements sociaux démolis hors site et en dehors du quartier prioritaire, sauf dérogation. Cette nouvelle disposition doit engendrer une accélération et une amplification des projets en matière de mixité de l'habitat, en finançant davantage les démolitions et les reconstructions de logements sociaux en dehors des quartiers. Les dérogations à cette règle concernent notamment certains quartiers prioritaires composés presque intégralement de copropriétés dégradées. Dans ces conditions, le remplacement d'habitations privées par des logements sociaux, mieux entretenus par les bailleurs qui en ont la charge, est à même, en faisant évoluer, parfois de façon radicale, l'image du quartier, de le redynamiser et d'y attirer de nouveaux publics. Mais ces objectifs d'augmentation de la mixité sociale et de redynamisation des quartiers pourraient également être atteints par un moyen complémentaire : la surélévation des bâtiments, en particulier ceux du parc social. En effet, la surélévation permet de favoriser les nouvelles formes d'accession dans les quartiers, tout en valorisant le parc social d'une façon nouvelle. À cet égard, il paraît fondamental d'appeler les bailleurs sociaux à étudier les potentiels de surélévation de leur parc immobilier. Au-delà des avantages de ces opérations en termes de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, elles peuvent permettre un renouveau architectural, à même, si les nouveaux logements construits sont de typologie différente du parc existant, d'accroître la mixité sociale. Elles permettent également d'autres actions concomitantes, comme le financement de travaux de rénovation énergétique ou l'encouragement de l'accession à la propriété. Il l'interroge donc sur ses intentions pour encourager la surélévation des bâtiments dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Texte de la réponse

Le projet urbain porté par les collectivités locales et élaboré en concertation avec l'ensemble des acteurs, a vocation à traiter l'articulation cohérente des divers enjeux du territoire. C'est dans ce cadre que les possibilités et la faisabilité technique et financière de la surélévation de bâtiments doivent être étudiées par les bailleurs sociaux. Le règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) détaille, dans son titre II, la nature des opérations aidées et les conditions d'attribution des concours financiers pour la mise en œuvre du programme. Si la surélévation de bâtiments de logements sociaux ne figure pas en tant que telle dans la liste des opérations

éligibles aux concours financiers de l'ANRU, une aide aux travaux de requalification des logements ainsi que des subventions pour les opérations d'accession sociale à la propriété peuvent néanmoins être attribuées sur ce type d'opération. Au préalable, pour bénéficier de concours financiers de l'ANRU, les opérations proposées doivent s'inscrire dans un projet de renouvellement urbain global et répondre aux critères de recevabilité ainsi qu'aux objectifs énoncés au titre Ier du règlement général de l'ANRU. En particulier, le projet urbain doit contribuer à « adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées ». Ainsi, si la sur-élévation peut être une réponse pertinente à de nombreux enjeux, notamment de lutte contre l'étalement urbain, ce mode d'intervention doit se combiner avec la nécessité, dans certains QPV (Quartiers prioritaires de la politique de la ville), de dé-densifier et de modifier en profondeur les formes urbaines, notamment, pour impulser un changement d'image des quartiers. En outre, la surélévation de bâtiments de logement sociaux par construction de logement en accession ne répond pas ainsi nécessairement aux problématiques rencontrées dans les territoires dont le marché immobilier est détendu, sur lesquels les projets d'accession sociale à la propriété peinent à trouver un public, et où la gestion de friches urbaines est une préoccupation majeure. En conclusion, il apparaît que l'analyse au cas par cas des propositions de surélévation de bâtiments de logements sociaux dans le cadre du règlement général de l'ANRU et leur insertion cohérente dans le projet urbain global du quartier reste nécessaire.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Luc Lagleize](#)

Circonscription : Haute-Garonne (2^e circonscription) - Mouvement Démocrate (MoDem) et Démocrates apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34203

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Ville](#)

Ministère attributaire : [Ville](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [24 novembre 2020](#), page 8366

Réponse publiée au JO le : [28 septembre 2021](#), page 7217