



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Reconfiguration du marché de l'immobilier au détriment des constructions de HLM

Question écrite n° 11595

Texte de la question

Mme Clémence Guetté attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, sur les conséquences du développement du Grand Paris Express et de la préparation des jeux Olympiques de Paris 2024 sur les reconfigurations du marché de l'immobilier au détriment, entre autres, des constructions d'habitations à loyer modéré (HLM). La tenue prochaine des jeux Olympiques de Paris 2024 et la construction des nouvelles lignes du Grand Paris Express reconfigurent en effet l'organisation du territoire en Île-de-France : de plus en plus de zones deviennent accessibles en transports, de nouvelles infrastructures publiques voient le jour, d'importants travaux de voirie sont mis en œuvre et des pans entiers de quartiers font l'objet de rénovations. Cela s'inscrit dans un contexte de nette hausse des prix de l'immobilier depuis le début de la construction des nouvelles lignes de métro, il y a dix ans. D'autre part, nombre d'articles et d'études fleurissent d'ores et déjà pour guider propriétaires et promoteurs dans des processus de rachat et de revente, afin de tirer le maximum de bénéfices de cette restructuration urbaine. De telles opérations spéculatives pourraient renchérir à nouveau les prix. Cette situation est la résultante d'un manque accru de politiques publiques du logement pour garantir le droit à se loger pour tous en région parisienne, à l'heure du développement urbain et de l'amélioration des réseaux de transports. La Seine-Saint-Denis sera le département le plus touché par ces changements drastiques, au vu du nombre d'épreuves des jeux Olympiques qui s'y dérouleront et des plans d'urbanisme mis en œuvre pour les accueillir. Le Val-de-Marne sera également concerné : des épreuves se dérouleront notamment à Créteil et plusieurs lignes de métro sont en voie de finalisation dans quasiment toutes les communes du département, aujourd'hui troisième le plus pauvre d'Île-de-France. Le directeur général de Valophis, office HLM du département du Val-de-Marne, a fait récemment part à Mme la députée des difficultés financières rencontrées par les bailleurs sociaux pour construire de nouveaux logements et faire face aux demandes croissantes des habitants, difficultés causées en grande partie par la spéculation immobilière exponentielle des dernières années. En parallèle, dans une dynamique complètement déconnectée de la réalité des usagers du service public, plusieurs maires val-de-marnais avaient sollicité en 2022 le ministère du logement pour s'affranchir des dispositions de la loi « solidarité et renouvellement urbain » (SRU) qui impose un minimum de 25 % de logement social par collectivité. Mme la députée s'interroge donc sur les moyens mis en œuvre pour permettre à tous de résider en Île-de-France et endiguer le processus de gentrification massif à l'œuvre depuis des décennies, intensifié avec les jeux Olympiques et le Grand Paris Express. Cette dynamique éloigne en effet toujours plus les classes populaires du centre de Paris et de la banlieue proche, pourtant bassins d'emploi massifs. Elle suggère que des mesures plus efficaces soient prises pour faire respecter la loi SRU, notamment dans les zones concernées par le Grand Paris Express et même d'y augmenter le quota minimum légal de HLM, afin de maintenir les prix de l'immobilier stables dans ces secteurs. Elle préconise également d'encadrer plus résolument le marché privé par la voie de politiques publiques, afin de permettre à la fois à tous de se loger à des prix abordables, mais également pour favoriser la construction de nouveaux logements par les bailleurs sociaux, et souhaite connaître les perspectives à ce sujet.

Données clés

Auteur : [Mme Clémence Guetté](#)

Circonscription : Val-de-Marne (2^e circonscription) - La France insoumise - Nouvelle Union Populaire écologique et sociale

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11595

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : [Logement](#)

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée au JO le : [26 septembre 2023](#), page 8438

Question retirée le : 11 juin 2024 (Fin de mandat)