

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 septembre 2026

VISANT LA RELANCE ET LA DÉCENTRALISATION DU LOGEMENT - (N° 3058)

Rejeté

N° CE338

AMENDEMENT

présenté par

M. Jolivet, rapporteur pour avis au nom de la commission des finances, M. Piquemal, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amiot, Mme Amrani, M. Arenas, M. Arnault, Mme Belouassa-Cherifi, Mme Bentorki, M. Bernalicis, M. Bex, M. Bilongo, M. Bompard, M. Boumertit, M. Boyard, M. Cadalen, M. Caron, M. Carrière, Mme Cathala, M. Cernon, Mme Chikirou, M. Clouet, M. Coquerel, M. Coulomme, M. Delogu, M. Diouara, Mme Dufour, Mme Erodi, Mme Feld, M. Fernandes, Mme Ferrer, M. Gaillard, Mme Guetté, Mme Hamdane, Mme Hignet, M. Kerbrat, M. Lachaud, M. Lahmar, M. Laisney, M. Le Coq, M. Le Gall, Mme Leboucher, M. Legavre, Mme Legrain, Mme Lejeune, Mme Lepvraud, M. Léaument, Mme Élisabeth Martin, M. Maudet, Mme Maximi, Mme Mesmeur, Mme Manon Meunier, M. Nilor, Mme Nosbé, Mme Obono, Mme Oziol, Mme Panot, M. Pilato, M. Portes, M. Prud'homme, M. Ratenon, M. Saint-Martin, M. Saintoul, Mme Soudais, Mme Stambach-Terrenoir, M. Aurélien Taché, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé et M. Vannier

ARTICLE PREMIER

Après l'alinéa 1, insérer les quatre alinéas suivants :

« 1°A Après l'article 9-1, il est inséré un article 9-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. 9-1-1. – I. – Les opérations menées dans le cadre du programme mentionné à l'article 9-1 de la présente loi et portant sur l'offre de logements locatifs sociaux consistent essentiellement en la réhabilitation et la rénovation des logements locatifs sociaux existants ainsi qu'en la production de nouveaux logements locatifs sociaux.*

« *II. – Les opérations de démolition de logements locatifs sociaux sont interdites sauf lorsque les immeubles concernés se trouvent dans les cas mentionnés au 1° de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitat ou au I de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique ou lorsque les opérations de démolition s'effectuent à la demande des habitants concernés s'exprimant par référendum.*

« *III. – Les autorisations délivrées pour des projets de démolition de bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré prévues à l'article L. 443-15-1 du code de la construction et de l'habitat dont les travaux n'ont pas commencé lors de la publication de la présente loi et ne correspondant pas aux cas définis au II du présent article sont révoquées. »*

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement propose de faire de la réhabilitation, la rénovation et la construction de logements sociaux les principaux objectifs du PNRU3

Depuis son lancement en 2003, la démolition-reconstruction est la clé de voûte de la politique de renouvellement urbain reléguant la réhabilitation à un rôle secondaire. Le bilan de cette politique, vingt ans après son lancement, appelle un changement de cap.

Le premier programme national de rénovation urbaine (PNRU) a conduit à la démolition de 164 400 logements sociaux pour seulement 142 000 reconstructions, soit un déficit net d'environ 22 400 logements. Sur les 250 000 logements neufs initialement prévus, la Cour des comptes a constaté en 2020 qu'à peine plus de la moitié ont effectivement été construits. Le nouveau programme (NPNRU) a reproduit la même logique, avec 65 500 démolitions programmées pour seulement 53 100 reconstructions.

En d'autres termes, les programmes de renouvellement urbain représentent une suppression sèche de logements sociaux. Ceci au détriment des habitants des quartiers populaires qui voient lieux de vie subirent la gentrification et le coût de la vie notamment pour se loger, augmenter.

Le bilan n'est pas meilleur sur le plan écologique. Une opération de démolition-reconstruction émet environ 4 fois plus de CO₂ qu'une réhabilitation ambitieuse, et davantage qu'une simple construction neuve. À titre d'illustration, le projet de démolition de 961 logements dans le quartier de la Reynerie à Toulouse représenterait à lui seul près de 96 000 tonnes de CO₂, quand les architectes estiment qu'une réhabilitation des mêmes logements diviserait ces émissions par deux. Démolir des immeubles de 50 ans, alors que leur durée de vie dépasse les 150 ans, relève de l'absurdité environnementale et non de la planification écologique. Le bilan carbone cumulé des seules démolitions-reconstructions du PNRU entre 2004 et 2020 équivaut à la consommation carbone annuelle de l'ensemble des habitants de Paris.

Face à ce constat, une autre politique du renouvellement urbain est possible.

Un renouvellement qui construit véritablement les projets en lien avec les habitants, en les écoutant et en respectant leurs décisions. Mais c'est également le souhait de privilégier en premier lieu la réhabilitation et la rénovation des logements locatifs sociaux existants, ainsi qu'en la production de nouveaux logements sociaux à la démolition.

Loin d'être la porte d'entrée systématique des projets, la démolition doit devenir une exception strictement encadrée, réservée aux cas de péril grave, d'insalubrité irrémédiable, ou décidée par les habitants eux-mêmes par la voie référendaire. Cette réorientation permettrait de mettre fin à la logique de perte nette de logements sociaux et de garantir aux habitants le droit de continuer à vivre dans un quartier entretenu plutôt que menacé en permanence de disparition.