



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Politique du logement

Question orale n° 1145

Texte de la question

M. Julien Dray appelle l'attention de M. le ministre délégué au logement sur la situation du parc locatif du Bois-des-Roches à Saint-Michel-sur-Orge (Essonne). Le groupe Axa et sa filiale immobilière ont entrepris de vendre 217 logements à caractère social au « Domaine du Bois-des-Roches » à Saint-Michel-sur-Orge, ville de sa circonscription, qui est signataire avec l'État d'un contrat de ville intercommunal pour la durée du Xe Plan. Cette opération est la troisième du genre qu'ont entrepris les groupes d'assurances propriétaires (GPA-Vie et Axa) de ce lotissement, alors que ces logements sont des logements sociaux de fait puisqu'ils ont bénéficié lors de leur construction de prêts bonifiés par l'État et, qu'au surplus, les administrations et plusieurs établissements publics nationaux ont passé des conventions de réservation pour y loger leurs agents. Ces conventions arrivent progressivement à terme et lesdits logements, bien qu'amortis, n'ont pas bénéficié des travaux d'entretien indispensables, ni de la mise aux normes actuellement en vigueur. En outre, le caractère de logement social de ce lotissement est d'autant plus avéré qu'il rentre dans le calcul de la dotation de solidarité urbaine dont la commune est bénéficiaire. La transformation progressive de ce parc locatif en copropriété aurait pour conséquence de faire perdre ce bénéfice à la ville de Saint-Michel-en-Orge. D'autre part, il apparaît que, selon une enquête sociale réalisée sur le quartier, 98 p. 100 des locataires du domaine du Bois-des-Roches perçoivent des revenus inférieurs au plafond retenu dans les critères d'attribution des logements sociaux. L'opération de vente des immeubles appartenant à la société Axa place donc les familles face à un dilemme : partir ou se porter acquéreur de leur appartement avec un risque important à terme de surendettement. Une épée de Damocles peserait alors sur le quartier qui pourrait se transformer rapidement en une « copropriété dégradée », faute de réalisation des nécessaires travaux d'entretien. Il est à rappeler que les copropriétés dégradées, outre une altération évidente de la qualité de vie des habitants, représentent un coût non négligeable pour la collectivité, par le biais d'aides financières débloquées par l'État. Le départ des locataires aurait pour sa part une influence tout à fait néfaste sur la cohésion de ce quartier. La plupart des résidents y habitent depuis sa construction. Des habitudes, des solidarités fortes, de véritables liens sociaux représentent une réalité incontournable du domaine du Bois-des-Roches et doivent être préservées. De plus, les locataires expulsés viendraient grossir les rangs déjà surchargés des mal-logés de l'Essonne et il paraît peu probable que l'on puisse alors satisfaire à l'afflux de ces demandes de logement. L'alternative doit donc être écartée d'autant que selon les termes mêmes du contrat de ville et les déclarations gouvernementales depuis une dizaine d'années, l'État considère la politique de la ville comme une de ses priorités. Le quartier du Bois-des-Roches classé en « zone urbaine sensible » nécessite donc que l'État respecte ses engagements concernant la lutte contre l'exclusion et la désagrégation du tissu social. À plusieurs reprises, avec la municipalité et les locataires, il a effectué des démarches auprès de l'État pour l'obtention de crédits PLA de catégorie I nécessaires au montage d'une opération de reprise de 136 logements mis en vente par une société HLM, en l'occurrence la société Essonne Habitat. Il lui renouvelle instamment cette requête et l'invite à déléguer les crédits nécessaires à la réalisation de l'opération de reprise de ce patrimoine.

Texte de la réponse

Mme le president. M. Julien Dray a presente une question no 1145.

La parole est a M. Julien Dray, pour exposer sa question.

M. Julien Dray. Monsieur le ministre delegue au logement, le groupe AXA et sa filiale immobiliere ont entrepris de vendre 217 logements a caractere social au Domaine du Bois des Roches, a Saint-Michel-sur-Orge. Cette operation est la troisieme du genre qu'ont entreprise les groupes d'assurances proprietaires - GPA-Vie et AXA -, alors que ces logements sont des logements sociaux de fait puisqu'ils ont beneficie lors de leur construction de prets bonifies par l'Etat, et qu'au surplus les administrations et plusieurs etablissements publics nationaux ont passe des conventions de reservation pour y loger leurs agents. Ces conventions arrivent progressivement a terme et lesdits logements, bien qu'amortis, n'ont pas beneficie des travaux d'entretien indispensables ni de la mise aux normes actuellement en vigueur.

Le caractere de logement social de ce lotissement est d'autant plus avere qu'il entre dans le calcul de la dotation de solidarite urbaine dont la commune est beneficiaire. La transformation progressive de ce parc locatif en copropriete aurait pour consequence de faire perdre ce benefice a la ville de Saint-Michel-sur-Orge.

Par ailleurs, il apparait que, selon une enquete sociale realisee sur le quartier, 98 p. 100 des locataires du domaine du Bois des Roches percoivent des revenus inferieurs au plafond retenu dans les criteres d'attribution des logements sociaux. L'operation de vente des immeubles appartenant a la societe AXA place donc les familles face a un dilemme: partir ou se porter acquereur de leur appartement, avec un risque important, a terme, de surendettement. Une epee de Damocles peserait alors sur le quartier, qui pourrait se transformer rapidement en une «copropriete degradee», faute des travaux d'entretien necessaires.

Le quartier du Bois des Roches, classe en «zone urbaine sensible», necessite donc que l'Etat respecte ses engagements concernant la lutte contre l'exclusion et la desagregation du tissu social. A plusieurs reprises, la municipalite, les locataires et moi-meme avons effectue des demarches aupres de l'Etat pour obtenir les credits PLA de categorie I necessaires au montage d'une operation de reprise par une societe HLM, en l'occurrence la societe Essonne Habitat, de 136 logements mis en vente.

Je renouvelle donc instamment cette requete aupres de vous, monsieur le ministre, pour que nous puissions preserver la situation de ce quartier.

Mme le president. La parole est a M. le ministre delegue au logement.

M. Pierre-Andre Perissol, ministre delegue au logement. Monsieur le depute, vous evoquez le projet d'achat par une societe d'HLM de 136 logements locatifs appartenant aujourd'hui a la societe AXA et situes a Saint-Michel-sur-Orge.

Je suis sensible aux preoccupations que vous exprimez sur la situation de ce quartier. Je comprends tout a fait votre souhait de voir ce rachat devenir une realite.

La question qui se pose est de savoir quelle est la bonne methode pour y arriver.

Vous demandez des credits PLA de categorie I. Cette operation, vous en conviendrez, ne cree pas de logements supplementaires. Son financement par des credits PLA, notamment de categorie I, ne pourrait se faire qu'au detriment d'autres operations permettant la construction de nouveaux logements sociaux.

Notre priorite est de construire, pour des raisons a la fois sociales et economiques. C'est pourquoi la solution que vous proposez ne me parait pas etre la bonne, car elle consiste a demander toujours plus a l'Etat alors que les intervenants locaux devraient s'impliquer effectivement.

Cette operation doit normalement etre financee par les disponibilites financieres propres de l'acquireur pressenti, eventuellement completees par des aides des collectivites locales qui souhaiteraient y apporter leur concours. Retenir votre solution reviendrait a amputer notre capacite a creer des logements sociaux nouveaux. C'est pourquoi, monsieur le depute, il n'est pas envisage d'accorder des credits PLA, notamment de categorie I, a cette operation.

Mme le president. La parole est a M. Julien Dray.

M. Julien Dray. De toute maniere, monsieur le ministre, nous allons reparler de cette question car elle est importante. La situation de la ville de Saint-Michel-sur-Orge a donne lieu a une confrontation assez violente dans cet hemicycle, il y a moins d'un mois et demi; nous sommes un certain nombre a nous etre battus pour maintenir le caractere social de cette ville, dans le cadre de la reforme de la taxe concernant l'Ile-de-France. La solution que vous proposez n'existe pas. Car une seule societe HLM s'est portee candidate a l'acquisition, la societe Essonne Habitat. Or elle n'a pas les reserves financieres lui permettant de realiser la totalite de l'operation et elle demande un concours a l'Etat afin de lui permettre cette acquisition; il n'y a pas d'autre solution.

Vous proposez en fait que le groupe AXA vende - on ne sait pas a qui - et que les familles qui vivent aujourd'hui dans cette cite soient penalisees. Ce n'est pas acceptable et vous devez vous attendre a une resistance des locataires et de la municipalite, soutenus par le parlementaire que je suis. Nous voulons des PLA parce que nous pensons qu'il faut maintenir le caractere social de cette cite.

Vous reconnaissez la necessite de definir une politique sociale a l'egard de la ville de Saint-Michel-sur-Orge mais, lorsqu'un probleme se presente, vous ne voulez pas l'aider. Il y a la une contradiction insupportable pour tous ceux qui veulent lutter contre l'exclusion.

Données clés

Auteur : [M. Dray Julien](#)

Circonscription : - SOC

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 1145

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 juin 1996, page 4444

Réponse publiée le : 26 juin 1996, page 4846

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le 19 juin 1996