ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

logement social

Question écrite n° 67272

Texte de la question

M. Gilbert Roseau appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur les difficultés rencontrées par les offices HLM de certains départements, face à une augmentation démographique sans précédent. Dans l'Hérault, les prévisions d'augmentation démographique annoncées par l'INSEE se traduisent par un afflux mensuel de 1 000 nouveaux arrivants. Cette situation ne favorise en rien une tendance à la baisse des acquisitions foncières déjà soumises à des pressions très fortes avec souvent des tendances à une croissance exponentielle. Ce phénomène est d'autant plus important lorsqu'on se situe dans une frange d'une trentaine de kilomètres par rapport au littoral. L'objectif, affiché par l'article 55 de la loi sur la solidarité et au renouvellement urbains relatif au taux d'équipement en logements sociaux par rapport aux résidences principales, est donc très difficile à envisager de la part de l'ensemble des opérateurs publics locaux ou nationaux. Néanmoins, il convient de noter, qu'anticipant cet état de fait, l'office départemental d'HLM de l'Hérault, a essayé d'envisager des montages originaux afin de maîtriser, dans ce secteur très tendu, des terrains afin d'avoir sa production de logements neufs. Outre les interventions très en amont sur les collectivités territoriales, et qui en tout état de cause resteront faibles, l'office a essayé d'établir une « charte » avec les divers aménageurs prévus participant à l'aménagement local. Ainsi avons-nous convenu ensemble que lorsque cela était possible, il soit réservé au profit de l'office un macro-lot destiné à la réalisation d'une opération locative sociale. Il est bien évident que les caractéristiques techniques des lots différant quelque peu de ceux destinés à l'accession privée, sans être pour autant des « sous-produits ». L'intérêt des offices est évident, d'autant plus que la maîtrise de ce foncier se fait à des niveaux compatibles avec le financement du logement social dans le cadre de l'équilibre global de l'opération. Celui de l'aménageur l'est peut-être moins mais il trouve en l'interlocuteur d'une part un acquéreur qui réglera très rapidement l'acquisition du foncier, rentabilisant quasi immédiatement et avec peu de montage financier ses propres acquisitions foncières et les travaux nécessaires à la viabilisation des terrains. Enfin, le troisième bénéficiaire n'est autre que la collectivité d'implantation. Sans aucun effort financier, elle peut ainsi se voir doter de logements sociaux, respecter les contraintes de la loi et promouvoir un développement urbain plus solidaire. Mais c'est sans compter les usages eux-mêmes qui, au sein d'aménagements urbains plus larges, participent à la mixité sociale et se voient affectés des logements sans aucune forme de discrimination. Qu'il s'agisse de diversité des fonctions urbaines, de mixité dans l'habitat, d'utilisation économe des espaces, chacun de ces objectifs est respecté dans les montages et les interventions de l'organisme. Pour ces raisons, il lui demande si le temps n'est pas venu d'imposer, dans la réalisation de tout lotissement, la réservation au profit d'un organisme HLM d'un macro-lot représentant 20 % de l'opération et destiné à la création de logements locatifs sociaux. - Question transmise à Mme la secrétaire d'Etat au logement.

Texte de la réponse

L'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains fixe aux communes des grandes agglomérations, insuffisamment dotées en logements locatifs sociaux, des obligations de moyens (prélèvement sur leurs recettes fiscales) et de résultats (réalisation d'un objectif de

logements proportionnellement à l'écart constaté aux 20 % des résidences principales). Ces dispositions laissent aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents toute la souplesse nécessaire à la mise en oeuvre d'une politique locale de l'habitat permettant de répondre à cette obligation. Le dispositif décrit par l'honorable parlementaire est un bon exemple de ce que peut comporter une telle politique. Néanmoins, il n'est pas souhaitable de fixer dans la loi des pratiques originales imaginées par tel ou tel acteur local. Les collectivités locales doivent conserver la maîtrise de la définition de leur politique locale de l'habitat en fonction des différents contextes locaux. Les différents réseaux d'acteurs professionnels peuvent cependant contribuer à faire connaître ces bonnes pratiques.

Données clés

Auteur : M. Gilbert Roseau
Circonscription : Hérault (1re circonscription) - Socialiste
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 67272
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : équipement et transports
Ministère attributaire : logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 15 octobre 2001, page 5884
Réponse publiée le : 3 décembre 2001, page 6954