ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 71550

Texte de la question

M. Jean-Jacques Urvoas attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le quinzième rapport annuel de la fondation Abbé-Pierre, rendu public le 1er février 2010. Parmi les propositions qu'il contient, on peut relever celle visant à veiller avec une particulière attention à ce que les opérations de renouvellement urbain ne réduisent pas l'offre de logements accessibles et permettent d'atteindre l'ambition initiale de diversification de l'habitat. Il lui demande si une telle préconisation est de nature à retenir l'attention du Gouvernement.

Texte de la réponse

Les principes du Programme national de rénovation urbaine (PNRU) ont été fixés par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003, dont l'article 1erdispose que « les programmes d'action, qui tiennent compte du programme local de l'habitat s'il existe, fixent, pour chaque zone et sur une période de cinq ans, des objectifs de résultats chiffrés relatifs à la réduction du chômage, au développement économique, à la diversification et à l'amélioration de l'habitat ». Ainsi, les modalités de reconstitution de l'offre en logements définies par le règlement général (RGA) de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) sont-elles de nature à maintenir l'offre en logements accessibles, ainsi qu'à diversifier l'habitat. Le RGA dispose ainsi que : « La reconstitution de l'offre de logement peut être réalisée en logements financés en prêt locatif à usage social (PLUS), prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou prêt locatif à usage social construction-démolition (PLUS CD). » (§ 1.1.1.1.) « Compte tenu des niveaux de loyer du parc démoli, la reconstitution de l'offre doit être réalisée en logements PLUS-CD, PLUS ou en PLAI (en LLS [logements locatifs sociaux] ou en LLTS [logements locatifs très sociaux] dans les départements d'outre-mer). » (§ 1.1.3.) « L'octroi de subvention est conditionné par l'engagement des bailleurs sociaux à assurer aux ménages directement concernés par la démolition des relogements de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs capacités financières dans la recherche permanente d'une mixité sociale sur site et hors site. » (§ 1.1.3.1.) « Le projet de rénovation urbaine doit être cohérent avec le programme local de l'habitat lorsqu'il existe, et dans tous les cas s'appuyer sur l'analyse du marché local de l'habitat public et privé. Il doit garantir le maintien d'une offre adaptée de logements à bas loyers par : la production d'autant de logements sociaux qu'il en aura été supprimé en sus des besoins structurels de l'agglomération. Cette production, qui intègre la construction de logements suite à la démolition de parc privé social de fait financé par l'agence, peut être diminuée de l'éventuelle production de logements privés conventionnés financés par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ; une meilleure localisation de cette production dans la commune, l'agglomération ou le bassin d'habitat en fonction des souhaits des ménages à reloger, et de la proximité des centres et des zones d'emploi et d'animation des villes ; un phasage équilibré de la production et de la démolition de logements. » En matière de diversification de l'offre en logements, le RGA de l'ANRU prévoit d'accorder des subventions à des opérations d'accession à la propriété menées par des personnes morales qui réalisent des logements pour les céder à des personnes physiques qui s'engagent à les occuper à titre de résidence principale pendant au moins cinq ans, sauf mobilité en cas de force majeure. Ces opérations doivent être inscrites dans un projet de rénovation

urbaine faisant l'objet d'une convention pluriannuelle. Elle s'établit à un maximum de 10 000 euros par logement. Cette subvention peut être portée à titre exceptionnel à 15 000 euros par logement dans le cas d'un profil d'accédant particulièrement modeste, ainsi qu'au vu des conditions d'acquisition du foncier par le maître d'ouvrage de l'opération. L'article 28 de la loi portant engagement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006 permet de bénéficier d'une taxe sur la valeur ajoutée (TVA) à taux réduit pour les opérations d'accession à la propriété dans les « zones ANRU ». L'estimation du coût de la mesure en 2010, selon le projet de loi de finances (PLF) de 2011, s'élève à 95 Meuros. Au 1er juin 2011, 395 projets de rénovation urbaine ont été approuvés par le Comité national d'engagement de l'ANRU, représentant 486 quartiers. Ces projets portent notamment sur la reconstitution de 134 000 logements sociaux (hors département d'outre-mer) en compensation de la démolition de 139 000 logements sociaux (département d'outre-mer inclus). Au 31 juillet 2011, le taux de couverture des démolitions par les reconstructions de logements locatifs sociaux s'élevait à 90 %, correspondant à 87 300 logements construits ou engagés pour 97 000 logements démolis ou en voie de démolition. En moyenne, 22 % des logements voués à la démolition étant vacants au début du processus de relogement, le taux de couverture de 90 % permet en réalité de reconstituer une offre de logement plus importante que l'offre de logement occupé démoli.

Données clés

Auteur : M. Jean-Jacques Urvoas
Circonscription : Finistère (1re circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 71550
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Logement et urbanisme
Ministère attributaire : Ville

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 16 février 2010, page 1599
Réponse publiée le : 17 janvier 2012, page 721