

Lundi 24 septembre 2012

Intervention de Jean-Christophe Fromantin lors de la discussion générale sur le texte Logement

Mme la présidente. Dans la discussion générale, la parole est à M. Jean-Christophe Fromantin.



Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, il me semble que l'on essaie d'opposer des visions dogmatiques, dans le cadre d'un débat d'idées, sur un sujet dont tout le monde reconnaît l'importance. Je voudrais pour ma part l'aborder sous un angle un peu différent, un angle territorial. Et je sais, madame la ministre, que c'est un thème qui vous est cher, vous qui avez récemment annoncé la création d'une nouvelle instance qui remplacerait la DATAR, justement pour faire prévaloir sur les territoires une approche plus construite, plus prospective.

Finalement, la question du logement est le reflet de deux problèmes. L'un est économique, et se traduit par la paupérisation de la société. L'autre relève de l'aménagement du territoire, puisque l'on voit bien que la problématique du logement est extrêmement concentrée dans des zones qui sont aujourd'hui saturées.

Aussi bien en ce qui concerne la production que les flux, mon propos est d'identifier les facteurs de dynamique, de souplesse et d'adaptation, afin d'avancer efficacement vers la solution du problème. À cet égard, je regrette que, dans ce projet de loi – et nous avons eu l'occasion d'en discuter au sein de la commission des affaires économiques –, la bonne foi des maires ne soit pas prise en compte. Ce texte fait passer tout le monde sous la toise, et ne reconnaît pas les efforts du maire qui, malgré un contexte urbain particulier, veut avancer.

Je regrette également que ce texte ne s'inscrive pas dans l'approche globale que mériterait un sujet comme celui-ci. Il y a des problèmes de production, certes, mais il y a aussi des problèmes de rotation du logement, ainsi que des problèmes de financement, qui mériteraient d'être intégrés dans ce projet, lequel est malheureusement réducteur et ne prend pas en compte l'ensemble des moyens qui pourraient contribuer à une solution.

S'agissant de la production, du stock, il y a, me semble-t-il, trois éléments à retenir. Le premier, c'est cette toise des 25 % qui s'impose à nous tous, sans que soit prise en compte la situation de certaines communes – dont la mienne, certes –, qui ont à faire face à des réalités, qu'il s'agisse du foncier, du renouvellement du bâti, ou de leur capacité à exercer le droit de préemption. Dans ma commune, environ trois opérations sur quatre sont rendues impossibles – ce que le préfet reconnaît –, eu égard à la valeur du foncier, à la valeur de l'immobilier.

Et on voit bien à quel point ce texte ne prend pas en compte la réalité foncière et immobilière. C'est la raison pour laquelle mes amendements prévoient un indice permettant la modulation des objectifs ; indice qui serait contrôlé par le préfet et intégrerait des éléments tels que le potentiel foncier, le renouvellement urbain, la difficulté à préempter des terrains.

Certaines communes vont d'ailleurs bénéficier d'un apport de terrains de la part de l'État quand d'autres n'en bénéficieront pas. Cet écart dans les moyens mis à disposition ne pourrait-il pas susciter un peu de souplesse en matière de production de logements ?

Je regrette à cet égard que la contractualisation, que le dialogue n'aient pas été pris en compte.

Lundi 24 septembre 2012

Intervention de Jean-Christophe Fromantin lors de la discussion générale sur le texte Logement

Je regrette que des communes au contexte foncier et démographique particulier ne puissent engager un dialogue avec l'État pour adapter les objectifs aux réalités. Je regrette qu'on n'ait pas pris en considération la question des échelles de réalisation.

J'ai été surpris, en commission, par deux refus paradoxaux. On a en effet rejeté un de mes amendements concernant les communes de la petite couronne – soumises aux contraintes d'urbanisme du Grand Paris –, comme celle dont je suis l'élu. Cet amendement visait à élargir l'idée de bassin de vie à l'échelle du département, par exemple, ou bien à raisonner en fonction des bassins de vie au sens où l'entend l'INSEE. Or, quelques minutes plus tard, quand un autre député proposait un amendement tendant, à l'inverse, à ce que la comptabilisation s'effectue par arrondissement, la commission l'a également repoussé, arguant que, dans certains arrondissements de Paris, on ne pouvait parvenir à l'objectif de 20 ou 25 % de logements sociaux compte tenu de la contrainte immobilière.



Pourquoi refuser à des communes insérées dans le cœur de ville ce que vous permettez à d'autres villes dont certains arrondissements ne pourront parvenir à l'objectif fixé.

Votre objectif consiste-t-il à dépenser de l'argent pour acheter du foncier coûte que coûte, ou bien consiste-t-il vraiment à construire des logements ? Le risque, si on n'assouplit pas le dispositif que vous proposez dans le sens de la contractualisation, est de dépenser en vain de l'argent, alors qu'on pourrait multiplier les logements sociaux. C'est d'ailleurs un motif d'inquiétude pour le secteur du BTP, alors que l'assouplissement que je propose créerait les conditions d'une reprise économique.

En ce qui concerne le stock, je reviens sur la comptabilisation en surface plutôt qu'en nombre de logements. Nous travaillons tous sur des PLU, sur des PLH pour adapter notre action à des contextes démographiques particuliers, certaines villes ayant besoin de logements étudiants, d'autres de logements familiaux, d'autres encore de logements pour les personnes âgées. Un de mes amendements prévoit ainsi qu'on puisse déterminer une « unité logement », en fonction, par exemple, de la surface d'un studio. Et au lieu de compter en nombre de logements, ce qui va nous inciter à construire les plus petits logements possibles, il conviendrait de prendre en compte les surfaces. Cela n'enlèverait rien à l'effort consenti mais permettrait sans hésitation, là où on a besoin de logements familiaux, de construire des deux-pièces, des trois-pièces et au-delà sans se demander s'il ne vaudrait pas mieux transformer un quatre-pièces, par exemple, en quatre studios pour atteindre l'objectif fixé par la loi.

Je proposerai à nouveau que les établissements comme les maisons d'accueil spécialisées, les établissements non-conventionnés qui accueillent des handicapés, puissent être éligibles au dispositif proposé. Vous m'avez, là aussi, répondu non. Je le regrette car ceux qui sont hébergés par ces établissements bénéficient de l'allocation adulte handicapé qui leur permet d'être éligibles au logement social. Je ne vois par donc pas pourquoi ce type d'établissements, alors même que, j'y insiste, les personnes handicapées sont éligibles au logement social, ne pourraient pas être intégrés dans le bilan de la loi SRU.

Lundi 24 septembre 2012

Intervention de Jean-Christophe Fromantin lors de la discussion générale sur le texte Logement



Pour ce qui est des flux, nous devons prendre en compte le taux de rotation. Nous devons construire des logements à l'aide de différents outils censés permettre l'amélioration du taux de rotation du logement social. Je pense en effet à la sous-occupation, à ceux qui dépassent le plafond de revenus autorisé et s'enkystent dans un logement social, en bloquant la dynamique susceptible d'améliorer l'offre, alors que nombreux sont ceux qui attendent. Je pense également au logement intermédiaire. Une certaine souplesse est nécessaire dans la manière de configurer les opérations en matière de logement

social pour créer un appel d'air de nature à accompagner les parcours résidentiels et pour mener des opérations financièrement équilibrées, ce que ne permet pas l'action de l'État dans des secteurs denses comme le cœur de ville ou les communes de la petite couronne.

On a évoqué tout à l'heure les leviers extraordinaires dont on dispose avec le monde HLM : 4,5 millions de logements, 30 milliards d'euros de fonds propres. Ne peut-on donc pas, à l'aide de ces outils, créer des effets de levier ? Je regrette que le texte ne prenne pas en compte cet univers économique. On met l'accent sur la coercition, avec la toise à 25 %, mais on ne cherche pas à construire un modèle économique à partir du monde HLM qui pourrait, avec les communes, avec l'État, dans chaque département, à travers des commissions de mobilisation, travailler sur une optimisation, sur une gestion dynamique du parc de logements sociaux.

La position du groupe UDI sur ce texte est négative.

J'espère néanmoins que la discussion nous permettra d'adopter des amendements visant à assouplir et à dynamiser le dispositif prévu.

(Applaudissements sur les bancs du groupe UDI.)