



**Discours de Benoist Apparu,
Secrétaire d'Etat au Logement et à l'Urbanisme
Ouverture des 5èmes rencontres parlementaires sur le logement
« Peut-on parler d'après crise ? »
Bordeaux – jeudi 17 juin 2010**

Monsieur le Maire, cher Alain JUPPE,

Monsieur le Président de l'ANRU, chez Gérard HAMEL

Monsieur le Président de l'ANAH, cher Dominique BRAYE,

Mesdames et Messieurs,

La journée de la lutte contre l'habitat indigne est l'occasion de mobiliser l'ensemble des acteurs, vous Mesdames et Messieurs, qui participent à cet effort. Et aujourd'hui plus particulièrement, puisque a lieu la signature du premier protocole des actions qui vont être conduites dans le cadre du Plan National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés. C'est la première étape nationale, la première étape locale, et un formidable encouragement à continuer nos efforts pour nos concitoyens.

La lutte contre l'habitat indigne est finalement un condensé des politiques du Gouvernement, et que je mène au sein de ce ministère :

- ▶ C'est d'abord la lutte contre l'exclusion. Lorsque la situation dans un logement se désagrège lentement, quelles sont les répercussions pour ceux qui y vivent ? Problèmes de santé, possibilité de perdre son logement ou son emploi, repli sur soi, isolement social, risque d'absentéisme scolaire pour les plus jeunes... Habiter un logement indigne, c'est avoir déjà un pied dans la rue. C'est ici et maintenant qu'on commence à lutter contre l'exclusion, en étant actif pour ceux qui la subissent et inflexibles avec ceux qui l'exploitent.

- ▶ C'est aussi concentrer des moyens massifs dans les zones où les besoins sont les plus importants. On estime à 600 000 les logements présentant des dangers potentiels ou avérés : ces logements sont souvent regroupés dans des quartiers dévalorisés, c'est pourquoi il faut un dispositif massif pour une vraie transformation, et pas du saupoudrage.

- ▶ Enfin, la lutte contre l'habitat indigne n'est pas seulement une politique avec un volet social, mais avec aussi un aspect économique : un logement rénové, c'est d'une part autant de dépenses en énergie en moins pour celui qui l'occupe, et d'autres parts c'est autant d'activités qui vont se développer, grâce à la redynamisation d'un quartier. Enfin, c'est évidemment un volet environnemental, car la réduction des consommations en énergie s'inscrit dans la lutte contre le réchauffement climatique. En cela, la lutte contre l'habitat indigne légitime parfaitement son appartenance au grand Ministère du Développement Durable, sous l'égide de Jean-Louis Borloo.

C'est pourquoi j'ai fait de la lutte contre l'habitat indigne une de mes premières priorités.

Le premier axe, c'est tout d'abord de sanctionner ceux qui exploitent cette situation.

- ▶ Paradoxalement, les situations sont souvent mal identifiées, les personnes touchées ne savent pas comment réagir, ou tout simplement se sentent trop seules pour le faire. Notre volonté est d'accentuer la pression sur ceux qui tirent

profit de situations inacceptables. Les pouvoirs publics, à tous ses échelons, ont un rôle à y jouer.

- ▶ Au niveau du Gouvernement, le travail de sensibilisation que nous menons avec la Garde des Sceaux sur les infractions a porté ses fruits : en 2 ans, le nombre de condamnations a été multipliés par 3, et le nombre de dossiers déposés par 2.
- ▶ La loi de mobilisation pour le logement est venue compléter l'arsenal juridique dont dispose désormais le préfet ou le maire pour prendre des mesures, faire exécuter les travaux nécessaires, y compris travaux d'office, aux frais du propriétaire incriminé.
- ▶ Personne ne peut se satisfaire de ce bilan : je souhaite aller plus loin avec des procédures plus simples, et qui soient efficaces plus rapidement. J'ai soutenu à ce titre le travail du député Sébastien Huyghe pour mettre en place un dispositif d'astreintes lourdes pour les propriétaires qui tardent à exécuter les travaux qui leurs ont été prescrits : il faut frapper au porte-monnaie.

Le second axe, c'est accompagner et aider.

Accompagner, c'est développer les recours possibles dont je viens de parler. Mais c'est aussi aider ceux qui sont eux-mêmes propriétaires, et qui subissent la dégradation de leur logement. Parmi les 57% de propriétaires en France, il y en a de nombreux qui sont modestes, et qui rencontrent les pires difficultés matérielles pour améliorer leur logement.

Quelle solution proposer à ceux qui n'ont personne vers qui se tourner ?

J'ai fixé à l'ANAH comme priorité l'aide aux propriétaires occupants. Les moyens sont importants : 257 millions d'euros y sont consacrés, soit près de la moitié du budget d'intervention de l'agence, pour une cible en 2010 de 23 000 logements contre 15 000 en 2009. Et pour être encore plus efficace, l'ANAH a mis en place un nouveau régime d'aide avec un mécanisme d'avance pour les propriétaires

occupants sur le montant des subventions qui lève les freins à la réalisation de travaux.

Je remercie le président Braye de l'énergie qu'il déploie pour améliorer les performances de l'agence sur ce sujet.

Le troisième axe, c'est aller plus loin avec des projets qui se calent à l'échelle d'un quartier pour lutter contre l'habitat indigne.

Avec les Opérations Programmées d'améliorations de l'Habitat, les OPAH, nous traitons le cœur du problème, en rénovant les logements. Mais le problème est parfois plus large : ce sont l'ensemble des espaces communs qui sont délabrés, les commerces sont inexistantes, bref la dynamique de réhabilitation est cassée.

Il faut créer cette dynamique qui permettra à un quartier de rester un lieu sain, bien entretenu et attractif. Avec le programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), nous changeons d'échelle en nous attaquant à l'habitat indigne de façon globale.

Le programme permettra :

- Bien évidemment de rénover les logements de ces quartiers,
- De proposer aux habitants une vraie mixité sociale, alors que ces quartiers possèdent une proportion très élevée d'habitat social de fait
- mais également de mettre en œuvre le Grenelle :
 - o en permettant aux habitants de continuer à habiter en ville, plutôt que de chercher des solutions de logements alternatives qui favorisent l'étalement urbain et qui multiplie les transports.
 - o en rénovant les logements, qui seront moins énergivores
- enfin le programme permet de diversifier l'offre de logement dans l'agglomération
- de mettre en valeur un patrimoine
- revitaliser le tissu commercial et les espaces publics

Le PNRQAD c'est un programme tout compris d'actions et d'aides, qui mobilise l'Etat et ses Agences :

- c'est une intervention exceptionnelle de l'ANRU, spécialiste des questions de recyclage foncier
- une intervention de l'Anah, par le biais de dispositifs éprouvés pour l'amélioration de l'habitat privé : aides aux propriétaires dans le cadre d'opération programmée d'amélioration de l'habitat et résorption de l'habitat insalubre
- des aides à la pierre et des aides fiscales de l'Etat pour développer le logement locatif social dans des quartiers qui n'en possède pas à proprement parler
- l'octroi de l'avantage fiscal Malraux qui permet des déductions d'impôts pouvant aller jusqu'à 40 % des investissements privés en faveur du logement.

Ainsi, plusieurs dizaines de millions d'euros d'avantages fiscaux pourront renforcer l'engagement de l'Etat, qui se porte déjà, sur la base des actions recensées, à 330 M€ de crédits en provenance des agences et du budget de l'Etat.

25 projets sont concernés dans toute la France. Et nous verrons bientôt la concrétisation de ces efforts ici, à Bordeaux.

Au niveau national, c'est le premier projet à donner lieu à la signature d'un protocole détaillant les actions qui seront menées dans le cadre du PNRQAD et les moyens qui seront consacrés pour y parvenir.

Si le coup d'envoi est lancé ici à Bordeaux, ce n'est pas un hasard. Depuis quelques années déjà, la ville, sous l'impulsion d'Alain Juppé, a opéré des mutations profondes. La reconquête des berges est une réussite plébiscitée par les bordelais. Hier, le réseau de tramway, et aujourd'hui le développement d'une écocité sont les révélateurs d'une ville pionnière en matière de développement durable.

C'est aujourd'hui encore un pas supplémentaire que nous franchissons ensemble avec le PNRQAD. Nous connaissons les contours de la transformation, les rues qui vont changer dans les quartiers Saint-Eloi, Sainte-Eulalie, Saint-Michel, une partie du cours de la Marne aussi...

L'idée de requalifier le cœur de la ville faisait de ce projet un projet exemplaire :

- une grande partie du périmètre PNRQAD est situé en secteur classé au patrimoine mondial de l'Unesco : le patrimoine de Bordeaux va être restauré.
- Les axes structurants de la ville sont visés : en revitalisant le cœur, on en refait un centre de vie pour tous les bordelais.
- La revitalisation du commerce qui en découle crée une dynamique de développement économique pour toute la ville, et pas seulement sur le quartier.
- Les objectifs de production de logements sociaux constituent une opportunité majeure de mise en œuvre des objectifs de mixité sociale : la revalorisation de ce quartier profitera à tous.

Pour permettre à ce projet de passer en phase opérationnelle, l'Etat s'engage à financer à hauteur de 19 M€ les actions de rénovation : 8,5 M€ de l'ANRU, 7 M€ de l'Anah et 3,5 M€ d'aides à la pierre pour le financement du logement social.

Cette signature n'est qu'une première étape qui doit maintenant déboucher sur des chantiers qui doivent maintenant démarrer rapidement.

Je tiens à remercier tous les acteurs réunis aujourd'hui qui ont rendu ce projet possible : les collectivités : la ville et la communauté d'agglomération bien sûr, mais également les agences et les services de l'Etat.

24 autres villes vont bénéficier de ce programme. C'est maintenant un autre tour de France qui commence.

Je vous remercie de votre attention.