

M. le président. La parole est à M. Yves Vandewalle.

M. Yves Vandewalle. Monsieur le président, monsieur le secrétaire d'État, mes chers collègues, le logement est, à juste titre, l'une des priorités du Gouvernement.

Au fil des années, il a créé une large palette de moyens pour permettre à chaque Français de se loger de façon décente selon ses moyens, en développant l'offre de logement social. Mais la construction de logements sociaux se heurte – cela a déjà été largement évoqué – au problème d'une offre foncière insuffisante et d'une ségrégation territoriale néfaste.

Pour y remédier, les gouvernements successifs ont sans cesse renforcé l'arsenal législatif dont l'un des piliers reste le fameux article 55 de la loi SRU, relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Cet article a produit de bons résultats, mais son principe mécanique conduit parfois à des absurdités qu'il faut corriger.

Première des trois principales absurdités que je relèverai : le cadre communal. Les communes peuvent ne pas disposer de réserves foncières suffisantes et être contraintes, lorsqu'elles veulent respecter la loi, à de très coûteuses opérations de restructuration urbaine, qui font du logement social un produit de luxe dont le financement n'est à la portée que de communes disposant de ressources financières importantes.

D'autres, dont le développement s'est fait dans les années 60-70 sous forme de grands lotissements pavillonnaires, seraient contraintes de créer de véritables quartiers sociaux pour rattraper un retard important, alors qu'il faut au contraire développer la mixité sociale pour ne pas répéter les erreurs des grands ensembles des années 60-70.

Il ne s'agit pas d'une hypothèse d'école. Dans ma circonscription, la commune du Mesnil-Saint-Denis compte 6 600 habitants et 3,5 % de logements sociaux. Pour atteindre le seuil de 20 %, sachant que les opérations de restructuration urbaine sont pour elle hors de portée pour des raisons de coût, il lui faudrait, par exemple, soit construire 528 logements sociaux si tous les logements construits étaient sociaux, portant la population à 8 800 habitants, soit construire 704 logements sociaux si la moitié des logements construits étaient sociaux, portant la population à 11 300 habitants.

Ces chiffres parlent d'eux-mêmes. Soit on construit un quartier social de plus de 2000 habitants en reproduisant les erreurs du passé, soit la commune s'engage dans une croissance démographique déraisonnable en raison de sa situation géographique. Pourtant, cette commune est plutôt un bon élève : à son échelle, elle fait un effort important en construisant environ 70 logements sociaux tous les trois ans.

C'est pourquoi, monsieur le secrétaire d'État, il me paraît important d'évaluer l'obligation non plus à l'échelle communale mais à l'échelon intercommunal, en adéquation avec la réforme territoriale que nous avons votée récemment. Certes, cette mutualisation suscite des critiques ; certains estiment qu'elle aurait pour effet de réduire la somme des obligations de chaque commune. Je n'en crois rien et l'amendement n° 246 que j'avais déposé en janvier 2009 au projet de loi pour le logement et la lutte contre l'exclusion avait le mérite de lever toute ambiguïté.

Les intercommunalités deviendraient ainsi les garantes des grands équilibres locaux et de la bonne prise en compte des enjeux de solidarité. Cette solution présenterait deux avantages : une meilleure application de la loi en optimisant l'utilisation du potentiel foncier disponible sur l'ensemble de l'EPCI ; une meilleure répartition des logements sociaux sur un territoire afin de rechercher la meilleure mixité sociale possible en évitant de nouvelles concentrations. Pour rebondir sur les propos tenus par notre collègue Jacqueline Maquet tout à l'heure, je signale que c'est ce que nous faisons notamment dans le parc naturel régional de la Vallée de Chevreuse.

Seconde absurdité : la législation actuelle n'encourage pas suffisamment les opérations mixtes, mêlant logement social et logement libre, alors que l'idéal est la mixité à l'échelle de l'immeuble, autrement dit l'immeuble haussmannien contre l'urbanisme des années soixante-dix.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Vous pouvez le faire sans problème !

M. Yves Vandewalle. Des progrès ont été faits, monsieur le secrétaire d'État, mais il reste beaucoup à faire, notamment en matière d'information des élus locaux des petites communes qui ont parfois bien des difficultés à manier des outils jugés très complexes.

Troisième absurdité : la définition administrative du logement social, qui mériterait d'être sérieusement revue. Par exemple, pourquoi les logements communaux loués à du personnel communal aux revenus modestes n'entrent-ils pas dans la comptabilité des logements sociaux alors que certaines résidences pour personnes âgées aux loyers fort élevés y sont intégrées ? C'est là un vrai chantier car pour mesurer la température, il faut tout de même un bon thermomètre.

Monsieur le secrétaire d'État, les parlementaires sont certainement prêts à vous accompagner pour conduire les adaptations nécessaires de notre législation, mais je veux conclure sur la nécessaire cohérence de l'action publique.

Le conseil général des Yvelines – dont je suis l'un des élus – mène une politique volontariste pour accélérer la construction de logements. Il le fait au moyen d'un établissement public foncier et de contrats de développement de l'offre résidentielle pour inciter les communes à construire, à raison de 10 000 euros par logement. Même si ce montant a été ramené à 5 000 euros en raison des contraintes budgétaires, le résultat est là : en quelques années, la production de logements a doublé dans le département.

Encore faut-il que les transports suivent et c'est là que le bât blesse. Alors que la situation des transports est déjà mauvaise, on pouvait espérer que l'État et la région accompagneraient cet effort sans équivalent du conseil général. C'est vous dire, et là je m'adresse aux élus de l'opposition, c'est-à-dire à M. Le Bouillonec qui en est actuellement le seul représentant...

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Cela ne me pose pas de problème, sous le contrôle du président !

M. Yves Vandewalle. Je n'en doute pas, mon cher collègue ! L'opposition est très bien représentée !

Aux élus de l'opposition, majoritaires au conseil régional d'Île-de-France, je dis la déception et le mécontentement des élus yvelinois, au vu d'un accord sur le Grand Paris qui exclut le bouclage de la ligne de métro automatique de rocade alors que des dizaines de milliers de salariés peinent chaque jour à se rendre sur leur lieu de travail.

M. Éric Raoult. Eh oui !

M. Yves Vandewalle. Logement et transport vont de pair, ne l'oublions pas.

Je vous remercie de votre attention. *(Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.)*