
ASSEMBLÉE NATIONALE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

12^e Législature

SESSION ORDINAIRE DE 2003-2004

COMPTE RENDU INTÉGRAL

DES SÉANCES DU MERCREDI 12 NOVEMBRE 2003

(23^e jour de séance de la session)



SOMMAIRE GÉNÉRAL

1 ^{re} séance	10321
2 ^e séance	10357
3 ^e séance	10395

ASSEMBLÉE NATIONALE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

12^e Législature

SESSION ORDINAIRE DE 2003-2004

57^e séance

COMPTE RENDU INTÉGRAL

1^{re} séance du mercredi 12 novembre 2003



SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. ÉRIC RAOULT

1. **Loi de finances pour 2004** (deuxième partie). – Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 10323).

LOGEMENT (p. 10323)

M. François Scellier, rapporteur spécial de la commission des finances.

M. Jean-Pierre Abelin, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques.

M. Gilbert Meyer,
Mme Janine Jambu,
MM. Rodolphe Thomas,
Jean-Yves Le Bouillonnet,
Étienne Pinte,
Marc-Philippe Daubresse.

M. Gilles de Robien, ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer.

Réponses de M. le ministre aux **questions** de MM. Jean-Christophe Lagarde, Nicolas Perruchot.

PRÉSIDENCE DE M. FRANÇOIS BAROIN

Réponses (*suite*) de M. le ministre aux **questions** de : MM. Hervé Morin, Francis Vercamer, Gilbert Biessy, Jacques Desallangre, Claude Birraux, Louis Cosyns, Lionnel Luca, Jean Proriol, Mmes Sylvie Andrieux-Bacquet, Annick Lepetit, Odile Saugues, M. Bernard Schreiner, Mme Irène Tharin, M. Alain Ferry, Mmes Marie-Françoise Pérol-Dumont, Nathalie Gautier.

M. Pierre Méhaignerie, président de la commission des finances.

Renvoi de la suite de la discussion à la prochaine séance.

2. **Ordre du jour des prochaines séances** (p. 10355).

COMPTE RENDU INTÉGRAL

**PRÉSIDENTE DE M. ÉRIC RAOULT,
vice-président**

M. le président. La séance est ouverte.
(*La séance est ouverte à neuf heures trente.*)

1

LOI DE FINANCES POUR 2004

DEUXIÈME PARTIE

Suite de la discussion d'un projet de loi

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion de la deuxième partie du projet de loi de finances pour 2004 (n^{os} 1093, 1110).

LOGEMENT

M. le président. Nous abordons la discussion des crédits du ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer, concernant le logement.

La parole est à M. le rapporteur spécial de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan.

M. François Scellier, *rapporteur spécial de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan*. Monsieur le président, monsieur le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer, mes chers collègues, l'année passée j'avais insisté sur la légitimité qu'avait le Gouvernement, au début d'une nouvelle législature, à se donner le temps de la réflexion pour définir sa politique.

Le projet de loi de finances pour 2004 est le premier, monsieur le ministre, qui vous permette de traduire en termes budgétaires les principes qui guident désormais l'action du Gouvernement dans le domaine du logement.

Je souhaite d'entrée de jeu m'adresser à vos détracteurs, qui estiment que le projet de budget ne permettrait pas de répondre à votre souhait et que, même si la volonté est clairement exprimée, les moyens nécessaires n'y seraient pas.

Il est vrai que la politique du Gouvernement telle qu'elle est retranscrite dans le projet de loi de finances pour 2004 s'inscrit dans un contexte de nécessaire maîtrise des dépenses de l'Etat, ce qui ne peut qu'avoir un

impact sur les moyens de paiement – dépenses ordinaires et crédits de paiement – mobilisables pour les secteurs du logement et de l'urbanisme. Pour le seul logement, la baisse des moyens d'engagement témoigne de la consolidation de la politique du logement compte tenu des économies de constatation qui ont pu être réalisées sur divers postes.

Il s'agit d'une philosophie que j'approuve, même si elle a ses limites. Chaque fois que c'est possible, la rationalisation des moyens est préférable à l'augmentation des impôts et des taxes. Ce que réussissent de nombreuses collectivités territoriales, comme celle que je préside depuis 1997 – le département du Val-d'Oise, qui n'a pas augmenté ses taux d'imposition depuis cette date, malgré une aggravation de ses charges, pour l'essentiel subie –, on ne voit pas pourquoi l'Etat ne serait pas capable de le faire pour lui-même.

J'approuve donc votre démarche, monsieur le ministre, et je vous félicite pour votre souci de saine gestion.

L'objectif de la politique du logement est de permettre à chacun de se loger dans les conditions auxquelles il aspire. Etudier le budget du logement revient donc à analyser un rouage très important de l'économie qui concerne à la fois les professionnels de l'immobilier, les professionnels du logement, ceux du bâtiment, les artisans, mais également les collectivités locales. L'enjeu est majeur puisqu'il porte sur l'un des aspects les plus importants de la vie quotidienne de chaque ménage, de chaque Français : on sait que la charge du logement pèse très lourd pour atteindre en moyenne un tiers des revenus. Le logement revêt donc une dimension financière importante et une dimension symbolique qu'il convient de garder à l'esprit lorsque nous devons prendre des décisions en ce domaine. L'impact de ces décisions sur la vie de nos concitoyens dépasse bien souvent le seul aspect financier.

Je suis satisfait de constater que les priorités que vous avez définies, à savoir la relance de la production locative ainsi que la rénovation urbaine et le développement de l'accession sociale à la propriété, rejoignent notre souci exprimé ici il y a un an d'agir sur l'ensemble de la « chaîne du logement ». A cet égard, je me permettrai d'exprimer dans quelques instants quelques idées complémentaires.

Ces priorités répondent aux fortes tensions qui existent sur le marché du logement et dont les causes sont multiples. Ainsi, la loi « solidarité et renouvellement urbains » est souvent apparue, par sa rigidité, comme un frein à la construction de logements. La loi « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003 a simplifié quelques-unes de ses dispositions et a créé un dispositif fiscal simple et efficace d'incitation à la création d'une offre locative nouvelle, qui constitue un élément de réponse important aux tensions locatives dans les grandes agglomérations. Ces tensions nécessitent cependant d'aller plus loin et d'agir sur les autres segments du marché dans le cadre de la « chaîne du logement ». Pour une politique du logement équilibrée, il convient de mener une action sur l'ensemble des

maillons de la chaîne. Je saisis l'occasion que m'offre la discussion d'aujourd'hui pour évoquer de nouveau quelques pistes.

En matière de logement social et de rénovation urbaine, le budget doit permettre de porter le nombre de logements locatifs sociaux financés à 80 000, chiffre qui n'a pas été atteint depuis 1994. Pour réaliser cet objectif, alors que nous aurons à peine atteint les 60 000 logements en 2003, votre volonté politique ne devra pas fléchir. Il convient cependant de compléter ce signe fort par un dispositif attractif visant à permettre aux locataires de devenir propriétaires.

Il convient de favoriser l'accession à la propriété : 50 % seulement des Français sont propriétaires de leur résidence principale et nombreux sont ceux qui aspirent à le devenir. Je me réjouis de constater que certaines des pistes que nous avons évoquées il y a un an soient en voie de concrétisation. Je pense à l'amélioration significative du prêt à taux zéro et du prêt à l'accession sociale, ou encore au nouveau dispositif concernant la location-accession, qui offre une plus grande sécurité aux ménages souhaitant concrétiser un projet d'accession. Il conviendrait d'étendre les possibilités de ce nouveau dispositif et un doublement des moyens serait le bienvenu.

Nos efforts doivent également viser à définir avec les organismes HLM une politique active de vente d'appartements à leurs occupants, sans toutefois méconnaître les difficultés sociales ou autres de l'exercice car on est parfois beaucoup plus respectueux de son bien et de son environnement immédiat lorsqu'on est propriétaire, et les conséquences comportementales d'une situation ou d'une autre ne sont pas neutres. J'en veux pour preuve les difficultés auxquelles peuvent être confrontées les nouvelles copropriétés issues de la vente des logements à leurs locataires.

On sait aussi que la place du logement peut être prépondérante au moment de la retraite : les situations sont évidemment différentes selon qu'à ce moment on est ou non propriétaire de son logement. Il conviendra, dans le cadre de la préparation à la retraite, de renforcer les dispositifs incitatifs d'accession du plus grand nombre à la propriété, notamment grâce au PEP.

Il faut par ailleurs consentir un effort en faveur du marché locatif privé.

Pour permettre aux nombreux particuliers de trouver un logement à louer, il convient d'inciter ceux qui le peuvent à devenir propriétaires et inciter les propriétaires à mettre des biens non loués sur le marché. Le logement social ne peut à lui seul absorber la demande. Les catégories de logements ne sauraient être rigides, dès lors qu'il s'agit d'offrir à chacun un logement correspondant à ses besoins et à ses moyens.

La chaîne du logement doit être fluide : c'est ainsi que l'on réussira à échapper à ce gâchis que constitue la persistance de logements vides alors qu'un très grand nombre de nos concitoyens recherchent un logement.

Même si des efforts ont été faits, force est de reconnaître qu'aujourd'hui le « placement pierre » n'est pas encore suffisamment encouragé. On peut même dire que cette forme d'épargne reste parfois pénalisée et que la population la plus jeune, en âge d'investir et de préparer l'avenir, persiste à penser que la propriété est un frein à la mobilité et, par là même, à une évolution de carrière.

Non seulement il faut favoriser les mises et remises en location – à cet égard, une augmentation significative de la déduction forfaitaire serait sans doute souhaitable –, mais il faut surtout favoriser la fluidité du marché.

Chacun le comprend, les droits de mutation payés par les acquéreurs sont un frein à la fluidité du marché. Ces frais deviennent un obstacle lorsqu'il s'agit d'accélérer le rythme des transactions, alors que la multiplication des transactions entraîne des recettes, notamment des recettes de TVA sur les travaux et sur les achats de matériels. Peut-être pourrait-on imaginer, dans le cas d'une acquisition nouvelle, un dispositif de déduction des droits réglés lors d'une acquisition précédente, dans une période de cinq ans. On aurait là une sorte de dispositif de déduction semblable à ceux qui existent pour la TVA. Ainsi, lors d'une deuxième acquisition effectuée dans une même période de cinq ans, les droits de mutation seraient calculés sur le différentiel dans le cas d'une acquisition à un prix supérieur, tandis que, dans le cas d'une acquisition nouvelle à un prix inférieur, il n'y aurait pas de droits à acquitter, mais il n'y aurait pas non plus de restitution.

Sur un plan plus général, il conviendrait de s'interroger sur les taux de TVA appliqués dans le domaine de l'immobilier. On a pu vérifier les effets bénéfiques de l'application du taux de TVA réduit sur les travaux par les richesses et l'activité qu'elle a générées.

Avant de conclure, je me permettrai de faire deux observations.

Premièrement, comme cela a été souligné par plusieurs commissaires et par le président de la commission des finances, la question du foncier en matière de politique de construction et de logement est fondamentale. Il faudra beaucoup d'énergie, notamment pour reconvertir les friches industrielles – y compris celles qui sont la propriété de l'Etat – en zones habitables. Il importera aussi de redonner aux maires non seulement les moyens de construire, mais également le désir de remplir cet aspect essentiel de leur mission.

Deuxièmement, les rôles respectifs de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et de la Caisse de garantie du logement locatif social, créées par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, méritent sûrement d'être mieux définis.

La commission des finances a émis unanimement le souhait que, compte tenu de l'effort consenti globalement par votre ministère sur les crédits, une augmentation significative de la dotation de l'ANAH soit reconnue comme légitime et, surtout, nécessaire.

Pour conclure, monsieur le ministre, je vous dirai que vous pouvez compter sur nous pour vous aider à poursuivre une politique du logement diversifiée, à laquelle tous les acteurs du logement de ce pays aspirent.

M. Jean-Louis Dumont. Il faut s'en donner les moyens !

M. Gilles de Robien, ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Ils y sont !

M. le président. Je vous remercie, monsieur Scellier, d'avoir respecté scrupuleusement votre temps de parole.

Quant aux moyens, monsieur Dumont, ils font justement l'objet de cette discussion.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire.

M. Jean-Pierre Abelin, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire. Monsieur le président, mesdames, messieurs, dans une conjoncture économique très difficile, marquée par une grande rigueur budgétaire, le budget de l'urbanisme et du logement pour 2004 participe largement à la

maîtrise de la dépense publique. Le projet du budget porte en effet les moyens de l'urbanisme et du logement – dépenses ordinaires et crédits de paiement – à 6,68 milliards d'euros, soit une diminution de 8,77 % par rapport à 2003.

Pour autant, ce budget pragmatique tente de tirer le meilleur parti des crédits disponibles. Il affirme un certain nombre de priorités auxquelles nous tenons, et nous nous en réjouissons.

La première priorité est la relance de la construction de logements locatifs sociaux, grâce à la baisse du taux du livret A, dont les premiers effets se sont fait sentir en 2003, et grâce à la fongibilité totale des crédits dédiés au logement social, gage de flexibilité et donc d'une plus grande efficacité.

Durant les dernières années, on a trop peu construit en France, tout en affichant dans les projets de budget successifs des objectifs ambitieux. Aujourd'hui, et je m'en réjouis, l'objectif de 54 000 logements locatifs sociaux construits fixé pour 2003 va sans doute être atteint à la fin de l'année. Les objectifs pour 2004 s'inscrivent dans cette continuité : 80 000 logements sociaux supplémentaires, dont 15 000 en zones urbaines sensibles et 5 000 par la Foncière ; 100 000 logements réhabilités, dont 60 000 en ZUS, les zones urbaines sensibles ; 22 000 démolitions, dont 20 000 en ZUS.

Cette évolution souligne le soutien fort du Gouvernement au logement locatif social et au renouvellement urbain. Il faut la saluer. Pourtant, la forte baisse de l'ex-ligne fongible, même compensée par la création de la ligne dédiée à la politique de la ville et par la baisse du taux d'intérêt du livret A, laisse craindre aux acteurs du secteur une carence de moyens hors zones urbaines sensibles. Vous devez les rassurer, monsieur le ministre, et mettre tout en œuvre pour accroître la souplesse et la rapidité de l'examen des dossiers.

Par ailleurs, la réévaluation de 30 % de l'enveloppe affectée à la surcharge foncière est une excellente nouvelle, notamment en région parisienne où le coût du foncier est la principale source d'échecs ou de retards dans les projets de construction.

Monsieur le ministre, le déblocage du foncier est fondamental pour atteindre vos objectifs. Il conviendra donc de veiller à ce que la priorité donnée aux opérations de construction de logements sociaux ne vienne pas ponctionner trop lourdement l'enveloppe affectée à la surcharge foncière.

La mise en œuvre rapide de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003 permettra un examen plus prompt et plus efficace des dossiers les plus complexes. Dans ce cadre et comme promis en juillet lors des débats devant le Parlement, les crédits affectés en autorisations de programme au renouvellement urbain dans les zones urbaines sensibles s'élèveront en 2004 à 250 millions d'euros.

Si la construction de logements locatifs sociaux est importante, l'accession sociale à la propriété doit également constituer une priorité dans notre pays. Cette deuxième priorité se traduit par la création d'un nouveau prêt social location-accession, pour environ 5 000 nouveaux accédants. A l'instar du rapporteur spécial, je pense qu'il serait peut-être bon d'arriver à un doublement de cet objectif dès l'année 2004.

Le maintien d'un prêt à taux zéro au service des ménages les plus modestes devrait, cette année encore, permettre l'accession à la propriété de plus de 100 000 ménages. Nos concitoyens, même les plus

modestes, veulent devenir propriétaires de leur logement et nous demandent d'inventer des outils plus adaptés. MM. Vorms et Ailleret viennent de rendre un rapport fort intéressant sur le sujet. Monsieur le ministre, comment et dans quel délai comptez-vous mettre en œuvre leurs propositions ?

Votre troisième priorité est louable et fondamentale. Il s'agit du soutien accru apporté au logement des plus défavorisés de nos concitoyens, avec des moyens en forte hausse pour éradiquer l'habitat insalubre – plus 160 % au titre de la lutte contre le saturnisme et l'insalubrité, soit de 5 à 13 millions d'euros supplémentaires. La contribution de l'Etat au FSL – Fonds de solidarité pour le logement –, augmente sensiblement de 3,83 %, passant à 81,3 millions d'euros. Quant à la contribution de l'Etat au financement de l'ALT – l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées –, elle augmente de 25,51 %. Enfin, je me réjouis, ainsi que de nombreux collègues, que les crédits pour 2004 de l'ANAH soient parmi les plus préservés du budget, identiques à ceux de 2003. Mais cette stabilité ne doit pas cacher un important gel de crédits en 2003,...

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Eh oui ! Petit détail !

M. Jean-Pierre Abelin, rapporteur pour avis. ... aujourd'hui largement « dégelés » grâce à vos efforts et à votre détermination, monsieur le ministre. En effet, comme vous l'avez annoncé en commission, sur les 80 millions gelés 67 millions ont été dégelés.

Certes, la montée en puissance des demandes, encore plus importante depuis la réforme de l'agence en 2002, a rendu inéluctable l'accroissement de la sélectivité des aides et leur ciblage financier, souvent en faveur des opérations programmées – OPAH, résorption de l'habitat insalubre, actions dans les zones urbaines sensibles –, qui prennent de plus en plus le pas sur les dossiers des particuliers en zones « diffuses ». Mais je souhaite que l'ANAH soit enfin préservée des nombreux gels et annulations de crédits dont elle est régulièrement l'objet et qui perturbent gravement son fonctionnement et l'octroi de subventions.

M. Jean-Louis Dumont. Oui, ensemble défendons l'ANAH !

M. Jean-Pierre Abelin, rapporteur pour avis. Il convient de donner à cette agence, qui joue dans la réhabilitation du parc privé un rôle majeur, reconnu et apprécié de tous, des moyens et une stabilité dont elle a longtemps été privée. Elle mériterait sans doute un nouveau coup de pouce des parlementaires, comme cela a été le cas lors du précédent budget.

Enfin, mes chers collègues, l'actualité législative du ministère de l'équipement sera encore très soutenue cette année dans le domaine du logement. Vous avez annoncé, monsieur le ministre, un projet de loi important pour faciliter l'accession à la propriété baptisé « Un logement pour tous ». Par ailleurs, l'Assemblée va être amenée à examiner au début de l'année 2004 le projet de loi relatif aux responsabilités locales, deuxième volet de la décentralisation, qui comprendra de nombreuses dispositions relatives à la politique de l'habitat.

Ce dernier texte, sur lequel je me suis penché, me semble fondamental pour améliorer l'efficacité de la politique locale de l'habitat. En effet, dans notre pays, malgré les apparences, l'Etat a perdu les commandes directes de la politique du logement. Certes, il met des crédits à disposition des collectivités locales et des bailleurs sociaux. Il incite les investisseurs privés à la construction et à la

rénovation de logements par des avantages fiscaux, mais la programmation nationale des logements a perdu toute son efficacité. Aujourd'hui, il se construit des logements sociaux là où les montages financiers sont les plus faciles, et donc souvent là où les besoins sont les plus faibles.

Le projet de loi relatif aux responsabilités locales, en cours d'examen au Sénat, prévoit donc de donner aux collectivités les moyens de leurs ambitions, notamment par la délégation des crédits des aides à la pierre, accompagnée d'une possibilité d'adaptation aux réalités locales. En rapprochant la politique du logement de son territoire, il devra permettre aux collectivités de disposer enfin de tous les outils nécessaires pour mener une politique de l'habitat efficace et pertinente.

Mais j'appelle votre attention sur un point : il ne faudrait pas que les compétences déléguées ne puissent pas être assumées par les collectivités faute de moyens. A cet égard, les amendements adoptés par la commission des affaires économiques du Sénat, visant à clarifier les responsabilités financières de chacun, me semblent aller dans le bon sens. La politique du logement, même décentralisée, ne saurait être efficace que si les différents acteurs disposent de moyens et d'une visibilité à long terme.

Dernier point sur lequel je voudrais attirer votre attention et sur lequel de nombreux particuliers et professionnels s'interrogent et s'inquiètent : le maintien du taux réduit de TVA à 5,5 % pour les travaux d'entretien et d'amélioration des logements. Cette mesure a permis de donner un coup de fouet à l'activité de nombreux artisans qui travaillent dans le bâtiment et a certainement contribué à dissuader, voire à régulariser le travail au noir. L'incertitude sur le maintien du taux minoré retarde la prise de commandes pour 2004. Peut-on espérer, au plan européen, une réponse favorable et dans quels délais ?

M. Jean-Louis Dumont. Nous sommes impatients de connaître la réponse !

M. Jean-Pierre Abelin, rapporteur pour avis. En conclusion, je pense que, dans le contexte actuel de rigueur budgétaire, ce budget, et plus largement la politique menée par notre ministre, vont dans le bon sens. Il convient donc de soutenir cette action.

En conséquence, monsieur le ministre, sur ma proposition, la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire a adopté les crédits de votre ministère pour 2004, lors de sa réunion du 14 octobre.

M. le président. Dans la discussion, la parole est à M. Gilbert Meyer.

M. Gilbert Meyer. La place du logement dans la vie des Français, les enjeux économiques, sociaux et d'aménagement du territoire justifient l'attention permanente portée à l'habitat. Cette attention, vous n'avez pas manqué de la manifester, monsieur le ministre, tout au long de l'année 2003, qui était l'an I du Gouvernement.

Les douze derniers mois, les mises en chantier ont progressé de 8,8 % dans l'habitat collectif et de 2,5 % pour l'habitat individuel. Le nombre de logements vendus enregistre une hausse de 18 % sur l'année. C'est le plus haut niveau atteint depuis dix ans. Du fait de cette progression, la baisse des stocks est, inversement, à un niveau historiquement bas : cinq mois de ventes au rythme des transactions du troisième trimestre 2003. Ce climat de confiance apparaît aussi dans le financement. Les crédits accordés aux ménages ont progressé de plus de 10 %, tant pour l'ancien que pour le neuf.

Toutes ces données confirment le dynamisme des marchés du logement. Le rythme de construction des logements sociaux est peut-être le plus significatif : 45 000 logements sociaux construits par an entre 1997 et 2002 ; 56 000 en 2003, et un objectif de 80 000 logements pour 2004.

Le 13 novembre dernier, je relevais l'indispensable rôle du logement dans la politique d'aménagement du territoire. Il y a plusieurs manières d'aborder cette question. Mais d'abord, un constat : l'absence, trop souvent, d'une offre locative de qualité en milieu rural empêche le maintien des jeunes dans nos communes. Les seuls financements de droit commun ne sont pas suffisants. Souvent aussi ils ne sont pas adaptés aux projets poursuivis.

Le financement devrait prendre en compte les nombreuses disparités. En outre, l'approche habitat ne peut être isolée d'une réflexion sur le niveau des services à maintenir : services publics, comme les écoles ; services aux habitants, comme les commerces.

La priorité accordée aux problèmes de la ville ne doit donc pas conduire à négliger les enjeux de l'habitat en milieu rural. Un premier enjeu consiste à mettre sur pied un dispositif permettant de s'assurer de la cohérence entre les opérations d'habitat et les autres actions engagées sur le territoire, à l'échelle communale et intercommunale. Il importe pour cela de connaître avec précision les besoins. Dans cet esprit, vous avez entériné, monsieur le ministre, ma proposition qui consistait à créer un observatoire national du logement. Il est important désormais de mettre en route cet outil. La réflexion doit d'abord porter sur le contenu même des missions confiées à cet observatoire. Sa création doit être accompagnée de périmètres fonctionnels régionaux ou, encore mieux, départementaux.

Le système d'exploitation à mettre en œuvre devra être compatible avec l'échelon national. Ce serait en effet une gabegie que de dépenser de l'argent public pour des outils analysant les situations sur des bases différentes. Dans la mise en cohérence des observatoires locaux, les partenaires doivent donc disposer d'un tronc commun de données accessibles et comparables.

L'observatoire national permettra, entre autres, de mettre en relief les effets pervers de la loi SRU. Sur quelles bases en effet fixer le taux de 20 % de logements locatifs sociaux ? Faut-il construire des HLM dans les communes dont la population est en déclin, comme dans celles dont la population s'accroît ? Doit-on ignorer que dans certaines régions prédomine traditionnellement un habitat collectif et dans d'autres un habitat individuel ? Doit-on construire des logements HLM indépendamment des besoins démographiques ? Enfin, ne doit-on pas tenir compte des réserves foncières des communes ? C'est l'observatoire national du logement qui doit être cet outil, pour que l'on se trompe le moins possible. Il doit avoir des ramifications départementales permettant de disposer d'éléments d'analyse cohérents à l'échelle nationale et de réaliser des comparaisons dans l'espace et dans le temps.

Une politique du logement ne saurait se limiter à la construction de nouveaux logements publics. Il existe encore trop souvent, dans nos villes, des logements vacants au sein du parc privé. Il serait irresponsable d'y édifier des logements supplémentaires coûteux quand on y trouve des logements privés vacants. A cet égard, je souhaite rappeler avec toute la force de ma conviction combien le partenariat public-privé est essentiel. Les capacités du parc public ne permettent pas de répondre à l'ensemble de la demande de logement.

Certes, l'investissement locatif privé doit être encouragé par l'Etat à travers la mise en place d'une fiscalité adaptée qui soit aussi attractive que celle dont bénéficient d'autres produits mobiliers. Mais une volonté politique forte peut permettre de remédier au dépeuplement progressif de nos centres-villes, pour peu que différents outils soient conjugués avec efficacité.

Vous savez, monsieur le ministre, quel prix j'attache à voir la « loi Meyer » du 19 février 1998 prendre toute sa mesure. Il s'agit en effet d'un outil tout à fait approprié pour permettre à un bailleur public d'être maître d'ouvrage, à la demande des propriétaires privés, pour les travaux de restauration. L'outil législatif étant là, il est étonnant qu'un collègue parlementaire ait encore demandé au ministre de la ville, le 29 octobre dernier, de trouver une solution pour remettre sur le marché les logements vacants relevant du parc privé. Il est vrai que cette loi n'avait pas pu être appliquée immédiatement, le précédent gouvernement n'ayant pas assuré les conditions de sa mise en œuvre. Je vous remercie, monsieur le ministre, d'avoir décidé, dès le mois de janvier 2003, d'adapter les niveaux de loyers et de plafonds de ressources pour les rendre suffisamment « attractifs » aux yeux des propriétaires intéressés.

C'est une chance historique. Nous disposons maintenant des moyens pour revitaliser nos centres-villes, et en particulier les commerces de quartier, pour diversifier l'offre des logements locatifs et revaloriser, par la même occasion, le patrimoine bâti.

Je sais, monsieur le ministre, toujours dans le même esprit, que vous vous apprêtez à adopter une autre mesure pour permettre aux organismes HLM de mettre à bail des logements appartenant à une société civile immobilière familiale. Vous allez ainsi encore étendre le champ d'application de la loi du 19 février 1998.

Un autre outil peut et doit se conjuguer efficacement avec la « loi Meyer ». Il s'agit de l'opération programmée de l'amélioration de l'habitat. Celle-ci ne peut cependant donner des résultats probants si elle n'« affiche » pas un financement suffisamment important par rapport au coût des travaux.

A Colmar, j'ai volontairement placé la barre très haut dans ce domaine. La seconde OPAH, actuellement en cours, affiche en effet un financement pouvant atteindre jusqu'à 80 % du montant des travaux, toutes aides confondues. Malgré cet engagement important, les charges à supporter par la ville se révèlent moins lourdes que celles résultant des constructions nouvelles. En effet, il n'y a, avec l'OPAH, comme avec la « loi Meyer », aucune charge foncière. En moins de quatre ans, monsieur le ministre, je suis arrivé à faire réoccuper plus de 200 logements du parc privé qui étaient auparavant vacants.

Mme Odile Saugues. Vous avez les moyens ! Ma ville n'en a pas autant !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Elle a les mêmes, madame !

M. Gilbert Meyer. Au final, cela coûte moins cher à la ville que les charges foncières des constructions nouvelles.

M. Jean-Louis Dumont. Il faut reconquérir les centres-villes !

M. Gilbert Meyer. Je suis fier, car les résultats sont remarquables. Ils peuvent faire rêver. La preuve !

Pour 2004, le projet de loi de finances que vous nous proposez prévoit un montant d'autorisations de programme de 392 millions d'euros pour l'ANAH. Si ces moyens d'intervention ne devaient pas suffire, il faudrait les abonder prioritairement en cours d'année. A ce moment-là, le logement privé pourrait efficacement seconder le secteur public. La construction de nouveaux logements doit néanmoins rester une priorité. Elle implique une maîtrise foncière préalable par la collectivité publique, ce qui n'est malheureusement pas toujours évident.

A cet égard, permettez-moi d'observer que l'Etat dispose d'un patrimoine foncier de 14 000 hectares qui pourrait fort utilement venir dynamiser la politique de l'habitat.

Je ne peux terminer mon intervention sans évoquer le projet de loi relatif aux « responsabilités locales ».

L'analyse des situations révèle le foisonnement des dispositifs mis en place par les départements et les régions pour aider les communes rurales dans leur politique de l'habitat. Nous ne pouvons pour autant abandonner la politique du logement aux seules collectivités territoriales et à leurs établissements publics. Ces collectivités ont des implications différentes les unes des autres. Le volontariat plus ou moins prononcé de l'une ou l'autre aboutirait à creuser un fossé par rapport à des territoires voisins, et donc à aggraver les distorsions en termes d'aménagement du territoire. On risque donc de voir la politique du logement reléguée dans des lieux de compétence disparates et inégalement impliqués.

L'Etat doit conserver la responsabilité de la politique du logement en tant qu'élément fondamental de la solidarité nationale. La décentralisation du logement avait été entrevue au départ. Aujourd'hui, le projet porte sur une délégation de compétence. Même avec un transfert de compétence par délégation, le risque demeure. Je crains que cette stratégie ne nous conduise vers un mitage au lieu d'une politique d'aménagement de nos territoires.

Monsieur le ministre, les mesures que je vous ai proposées ne feront peut-être pas l'objet d'un consensus formalisé. En tout cas, elles susciteront – j'en ai l'intime conviction – de larges convergences.

Le groupe UMP approuve votre budget.

M. le président. La parole est à Mme Janine Jambu.

Mme Janine Jambu. « Le logement devrait être considéré comme une grande cause nationale, le logement social comme une priorité, et l'Etat devrait y consacrer des moyens accrus... ». Cette phrase, extraite du communiqué de presse exprimant l'inquiétude de vingt grands acteurs du logement, représentant les locataires, les salariés, les familles, les plus démunis, les bailleurs sociaux, sur le projet de budget pour 2004, nous en partageons pleinement le contenu.

Malheureusement pour nos milliers de concitoyens mal logés ou en attente d'un logement, votre budget, monsieur le ministre, ne permettra pas de répondre à ces objectifs et à ces attentes. Il est même porteur de très graves conséquences pour notre société pour le court terme comme pour les années à venir, car la pénurie de logements sociaux s'accroît, la crise sera sans précédent. Comment, en effet, répondre aux besoins avec des crédits en baisse de 8 % pour l'investissement locatif social ?

Faire mieux avec moins semble être votre philosophie. Il s'agit en la matière non pas d'une meilleure gestion des fonds publics, mais d'une réduction drastique pour être

en adéquation avec les critères de limitation des dépenses publiques. Permettez-nous d'ailleurs de douter d'entrée de la sincérité de votre budget, puisque l'expérience de l'année précédente a montré que les crédits à peine débattus et votés par notre assemblée pouvaient être partiellement gelés, gel qui compromet gravement la réalisation des objectifs affichés.

Selon ces objectifs, ce sont 80 000 logements sociaux qui devraient être réalisés. Permettez-nous, là encore, de relever le caractère illusoire de cette annonce quant au solde net de logements sociaux disponibles, puisque 20 000 logements correspondent à des substitutions dans le cadre d'opérations de démolitions-reconstructions et que 5 000 relèvent de la foncière et non du financement d'Etat.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Cela vient en plus !

Mme Janine Jambu. L'écart, déjà important entre l'offre et la demande, risque de se creuser encore. Plus d'un million de personnes, de familles sont en attente d'un logement accessible et confortable dans notre pays. La situation est très sensible, quasiment explosive, dans les grandes agglomérations et tout particulièrement en Ile-de-France. Les quatre grandes organisations de bailleurs et gestionnaires sociaux signataires estiment, dans leur appel commun, qu'il faudrait au moins porter à 100 000 constructions sociales par an le rythme nécessaire pour répondre aux besoins à court terme et à une vision prospective. Les retards et les insuffisances accumulés aujourd'hui seront, en effet, lourds de conséquences demain.

Je tiens à insister à nouveau sur la diversité et l'étendue des besoins qui sont, à nos yeux, directement liés à la conception que nous avons du logement social et de son rôle. Nous pensons à des constructions modernes, bien insérées dans le territoire local – il en existe de nombreux exemples –, avec des logements confortables et accessibles accueillant diverses catégories sociales. J'ai déjà décrit dans cette enceinte la cage d'escalier qui n'est pas un inventaire à la Prévert, mais un lieu où se côtoient et vivent ensemble un postier, une technicienne de Thalès, une enseignante, une famille confrontée au chômage et aux minima sociaux, une famille monoparentale, des retraités, des enfants d'origine et de nationalité diverses.

Cette conception que nous défendons depuis longtemps va à l'encontre de ce que vous appelez le « logement minimum » pour les plus démunis, comme il y a un revenu minimum ou une couverture sociale minimum. Elle se révèle de plus en plus en adéquation avec l'attente des familles de classe moyenne auxquelles, en raison de sa cherté, le parc locatif privé devient inaccessible.

Nous ne sommes pas les seuls à le dire. Le document des quatre organisations nationales que j'ai déjà évoqué précise : « Une proportion croissante de ménages aux ressources très faibles est logée dans le parc social. Les catégories moyennes n'y sont plus guère représentées, ce qui met en cause la mixité sociale. La solution à la crise du logement ne passe donc pas par un renforcement de l'occupation sociale, sauf à considérer le patrimoine social comme un lieu de relégation pour les plus pauvres et les plus fragiles. »

Les mêmes lourdes insuffisances sont à relever en matière de réhabilitation. L'absorption de l'essentiel des financements par les quelques opérations de la politique de rénovation urbaine chère à M. Borloo laisse à découvert toute une partie du parc social hors zones urbaines sensibles, dont l'équilibre est menacé à brève échéance par la détérioration du bâti. Il ne peut qu'en résulter une

dégradation des conditions de vie quotidiennes et, à terme, une modification de l'occupation sociale. Là encore, selon les professionnels, 600 000 logements locatifs sociaux construits avant 1980 n'ont fait l'objet d'aucune réhabilitation. Cette mise à niveau nécessite un effort soutenu.

Il en est de même pour le parc privé. Le gel de crédits appliqué à l'ANAH et non levé laisse augurer le maintien en l'état de millions de logements ne disposant pas des éléments de confort de base. Avec la loi de rénovation urbaine, vous avez choisi de concentrer les moyens financiers sur des urgences ciblées, au risque de laisser se ghettoïser des secteurs non encore atteints. Chacun comprend aisément les limites de cette démarche.

Dans le même temps, nos inquiétudes sont renforcées par la volonté fortement exprimée de relancer la vente du parc social, relance que vous souhaitez concrétiser dans le projet de loi en cours d'élaboration, intitulé – il fallait oser – « un logement pour tous », qui nous sera soumis dans les prochains mois. Cela nous oblige à nous interroger sur vos intentions réelles à l'égard du secteur social et de sa pérennité.

La loi de décentralisation – la discussion qui vient d'avoir lieu au Sénat le montre – contribuera très largement au développement des disparités et des inégalités sur le territoire. Il semble que le maintien de la moindre responsabilité publique visant à garantir le droit au logement pour tous et l'aide publique qui va de pair soit radicalement incompatible avec l'ultralibéralisme qui guide la politique gouvernementale. La protection sociale, la santé, l'école, le logement : tout doit être soumis aux critères et à la loi du marché. Même l'accession sociale ne trouve pas grâce à vos yeux puisque les modifications envisagées pour priver les accédants potentiels des effets d'aubaine visent les catégories salariés aux revenus s'élevant à deux fois ou deux fois et demie le SMIC. Que ces « privilégiés » sachent à quoi s'en tenir !

Permettez-nous encore d'émettre quelques doutes face à tout un raisonnement qui repose sur la baisse du taux du livret A pour soutenir les projets du secteur social. La banalisation de ce produit et le non-encadrement du taux laissent augurer des variations et peut-être de mauvaises surprises, compte-tenu de l'ensemble du contexte économique et social qui n'est pas à la relance. De plus, le facteur livret A ne saurait suffire, si l'ensemble des conditions de financement et l'environnement ne sont pas favorables.

J'y ajouterai l'absence d'une réelle volonté politique et de dispositifs d'incitation à des réalisations sociales harmonieusement réparties entre les communes, les départements et les régions. Le fait de rendre inopérantes les dispositions de l'article 55 de la loi SRU a renforcé les égoïsmes locaux et figé les situations en aggravant les déséquilibres. Je me réfère toujours à ce que je connais le mieux, le département des Hauts-de-Seine, qui me semble assez « exemplaire » : Antony, Asnières, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Levallois, Neuilly-sur-Seine, Saint-Cloud, Ville-d'Avray, toutes ces communes comptent moins de 20 % de logements sociaux. Dans ces conditions, la pression est insoutenable pour les communes qui ont fait le choix d'avoir un parc social, et les déséquilibres sont aggravés dans le département. Dans certaines communes, le développement quasi exclusif des opérations immobilières privées va rendre le parc privé quasi monopolistique.

L'absence de volonté politique forte et de moyens réellement incitatifs est le signe de l'abandon par l'Etat de sa mission de garant de la solidarité nationale.

Nous sommes aussi très préoccupés du sort fait à l'ANAH et, par conséquent, aux petits propriétaires privés et aux millions de locataires du parc ancien. N'y a-t-il pas de la duplicité à ne pas répondre à nos questions sur la levée du gel des crédits intervenu en 2003 et à s'en remettre à l'initiative parlementaire pour compléter, sur la réserve, des financements dont la pérennité est à nouveau incertaine ?

Nous pensons enfin à la situation des locataires, aussi bien ceux du secteur privé, confrontés à l'inflation galopante des loyers, que ceux du secteur social.

Les associations de locataires prévoient une évolution des loyers supérieure à 3 % en 2004, à laquelle s'ajoutera l'augmentation des charges, notamment des factures de gaz et d'électricité, et l'alourdissement de la fiscalité locale, sous l'effet des transferts de charges aux collectivités. La modification en cours du décret sur la répartition des charges va introduire de nouveaux éléments récupérables sur les locataires.

Enfin, les aides à la personne sont, elles aussi, en nette régression. Aujourd'hui, 12 novembre, la réunion du Conseil national de l'habitat n'est toujours pas programmée et les coefficients de revalorisation, attendus par six millions de familles, ne sont toujours pas connus. On peut supposer, sans trop de risques d'erreur, que les modifications annoncées des modalités de calcul et de versement de ces aides visent à réduire le nombre de bénéficiaires.

La charge du logement, déjà trop élevée, va devenir insupportable pour les familles, dans un contexte économique et social détérioré où sont annoncées chaque jour des suppressions d'emplois et où la précarité des revenus s'étend.

Ainsi se profile, pour mars prochain, une nouvelle vague de procédures d'expulsion, touchant celles et ceux qui, en raison du chômage ou de la précarité, s'enfoncent dans les difficultés.

M. le président. Je vous prie de bien vouloir conclure.

Mme Janine Jambu. J'ai presque terminé, monsieur le président.

Il semble, de plus, que, dans le projet de loi dont nous aurons à débattre d'ici à quelques semaines, soit proposé le rétablissement d'un surloyer obligatoire au-delà de 20 % de dépassement du plafond de ressources. Cela pénalisera notamment les couples de retraités et compromettra l'équilibre social qui avait pu être maintenu dans un certain nombre de patrimoines.

Mme Odile Saugues. Et la mixité !

Mme Janine Jambu. Nous ne pouvons omettre de souligner la disproportion persistante et accrue entre l'aide publique au secteur social et celle qui est apportée sous forme fiscale à l'investissement privé, par le biais de l'amortissement dont vous avez fait adopter les modalités à l'occasion de la loi urbanisme et habitat. Le document des quatre organisations nationales en fait la claire démonstration, au moyen d'une comparaison des aides publiques attribuées pour la même opération, réalisée dans le cadre du prêt locatif à usage social, du prêt locatif social, du conventionnement ANAH ou de l'amortissement de Robien, ce dernier cas étant celui qui bénéficie des aides les plus importantes.

Est-ce là une bonne gestion de la dépense mise en rapport avec son efficacité sociale ? Le soutien sans faille à l'investissement spéculatif privé ne répond qu'à une logique de marché, il ne répond pas aux besoins de logement de l'essentiel des familles moyennes et modestes.

A cette conception du logement marchandise, nous opposons la proposition de création d'un service public du logement, reposant sur un pôle de financement public. Nous y reviendrons à l'occasion des prochains débats.

Quant au budget pour 2004 dont nous débattons ce jour, en écho aux inquiétudes et à la mobilisation de tous les acteurs du logement, nous voterons contre. (*Applaudissements sur les bancs du groupe des députés-e-s communistes et républicains et du groupe socialiste.*)

M. le président. La parole est à M. Rodolphe Thomas.

M. Rodolphe Thomas. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, je tiens d'abord à excuser mon collègue Philippe Folliot, qui a été retenu par des problèmes de transport (*Exclamations sur les bancs du groupe socialiste*),...

M. François Brottes. Que fait le ministre ?

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. *Mea culpa!* (*Sourires.*)

M. Rodolphe Thomas. ... liés - rassurez-vous, monsieur le ministre - à de mauvaises conditions climatiques.

M. Jean-Louis Dumont. Que fait le Gouvernement contre le brouillard ? (*Sourires.*)

M. Rodolphe Thomas. Autant le dire franchement, les crédits du ministère du logement pour 2004 accusent, du strict point de vue budgétaire, une baisse de 8,77 %. Est-ce à dire que votre crédit en tant que ministre du logement du gouvernement de Jean-Pierre Raffarin est lui aussi en baisse ? Il faudrait être de bien mauvaise foi pour l'affirmer, car il est révolu le temps où de simples affiches budgétaires tenaient lieu de politique du logement. Pour le démontrer, il convient de rappeler les politiques ciblées que vous menez dans le cadre d'une lutte courageuse et frontale contre la crise du logement.

La première étape, législative, a été la réforme et la simplification des règles d'urbanisme et de construction issues de la pléthorique loi SRU. La loi urbanisme et habitat, à laquelle nous avons tous participé et que nous avons abondamment enrichie grâce au retour d'expérience sur les dysfonctionnements de la loi SRU, a permis de faire sauter des obstacles à la construction tels que la règle des 15 kilomètres, la modification simplifiée des plans locaux d'urbanisme ou la clarification du rôle des plans d'aménagement et de développement durable, mais aussi d'adapter ces règles aux territoires ruraux, ce dont les élus ruraux vous sont infiniment reconnaissants.

La deuxième étape a été l'action en faveur du parc locatif privé, avec le dispositif Robien, adopté dans le cadre de cette même loi, en faveur de l'investissement dans le locatif privé. Vous nous avez indiqué en commission qu'il permettra, selon les promoteurs, 7 000 à 10 000 ventes supplémentaires en 2003, et qu'on en sera probablement à 40 000 d'ici à 2005. On ne peut que s'en féliciter, car cela signifie non seulement une offre de logement plus importante, mais aussi, dans les grandes agglomérations, une baisse de la pression sur le parc locatif social. Certes, cela reste insuffisant, mais vous avez également ouvert, à la suite de la mission Pomelet, un vaste chantier de construction en libérant d'importantes surfaces foncières en Ile-de-France.

La troisième étape de cette politique concerne le parc locatif social, avec la baisse du taux de rémunération du livret A. Cette baisse permettra en 2004 la construction

de 80 000 logements locatifs sociaux, soit une augmentation de 38 % par rapport à 2003 et de plus de 60 % par rapport à la production moyenne des années 1998-2000, comme le note Jean-Pierre Abelin dans son excellent rapport. Des instruments budgétaires sont également disponibles : la fongibilité des lignes consacrées aux opérations locatives sociales et le financement des opérations en zones franches urbaines de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

Certes, votre budget est en baisse, monsieur le ministre.

Mme Odile Saugues. Certes !

M. Rodolphe Thomas. Mais, à y regarder de près, on constate que les principales baisses n'affectent pas les lignes budgétaires consacrées à la solidarité nationale (*Exclamations sur les bancs du groupe socialiste*)...

Plusieurs députés du groupe socialiste. Que si !

M. Rodolphe Thomas. ... et à la sécurité, ce dont le groupe UDF et apparentés se réjouit.

M. François Brottes. C'est le grand écart !

M. Rodolphe Thomas. Parlez pour vous ! Vous êtes connaisseur !

Ainsi la participation de l'Etat au Fonds de solidarité pour le logement est en augmentation de 3,7 %. Je note également avec satisfaction que sa contribution au Fonds national de l'aide au logement en faveur des associations qui logent à titre temporaire des personnes défavorisées est en augmentation de près de 25 %, ce qui mérite d'être souligné. Enfin, les moyens destinés à la lutte contre le saturnisme et l'insalubrité sont en très forte hausse, de plus de 60 %. Un mot également sur les crédits de l'ANAH, pour saluer leur stabilisation après la discussion budgétaire mouvementée de l'année dernière. Les élus ruraux y sont particulièrement sensibles, car ils savent l'importance des actions conduites par l'ANAH.

En revanche, les aides à la personne sont en baisse de 3,7 % ce qui représente près du tiers de la baisse totale du budget du logement. Nous avons toujours plaidé pour un rééquilibrage des aides de l'Etat en faveur des aides à la pierre, car celles-ci représentent un investissement pérenne et une réponse peut-être plus radicale à la pénurie de logements. Cependant, en période de crise du logement et d'inflation des loyers, la baisse de ces aides peut faire basculer des vies dans la précarité,...

M. François Brottes. Quelle perspicacité !

Mme Odile Saugues. Quel flair !

M. Rodolphe Thomas. ... notamment pour les ménages et les individus bénéficiant de l'ALS. Nous souhaitons donc que cette baisse soit ciblée sur les publics les moins fragiles, comme certaines catégories d'étudiants rattachés au foyer fiscal de leurs parents, lorsque le revenu imposable de ces derniers ne justifie pas qu'ils touchent l'APL. La définition de nouveaux barèmes est nécessaire et le Gouvernement, malgré les hésitations de cet été, doit avoir le courage d'ouvrir ce chantier dans un souci constant de justice et de transparence, afin que les instruments de la solidarité nationale profitent à ceux qui en ont le plus besoin.

La justice commande également que l'on soit plus audacieux s'agissant des mécanismes d'aide à l'accession à la propriété. Philippe Folliot vous avait interrogé à ce sujet lors d'une question d'actualité et nous avons noté avec satisfaction votre réponse en trois points.

D'abord, une réforme du prêt à taux zéro dont le budget porte trace, avec certes une diminution des crédits, mais un recentrage plus efficace sur les ménages les plus modestes touchant moins de 1,6 SMIC, grâce notamment à l'allongement du différé d'amortissement de quinze à dix-huit mois et à la prise en compte des revenus de l'année n-1 pour l'attribution du prêt à taux zéro.

Ensuite, vous nous avez annoncé un prêt social location-accession qui permettra à des personnes aux revenus modestes de bénéficier pour l'acquisition de leur logement du taux de TVA réduit – 5,5 % au lieu de 19,6 % – et d'une exonération de taxe foncière pendant quinze ans. Vous nous avez parlé en commission de 5 000 logements qui seraient acquis l'année prochaine grâce à ce nouveau dispositif. J'ai cru comprendre qu'un projet de loi nous serait très prochainement présenté. Son examen, je n'en doute pas, donnera l'occasion à mon collègue Rudy Salles de vous proposer, pour favoriser la mixité sociale, un amendement qui lui tient à cœur, permettant une exonération de la taxe foncière sur les propriétés situées en zone franche urbaine, classées logement social et occupées à titre de résidence principale.

Enfin vous évoquiez une troisième piste que Philippe Folliot trouve particulièrement intéressante. Il s'agirait, pour les locataires de logements sociaux et notamment du parc HLM, de devenir, au bout d'un certain temps de location – entre quinze et vingt ans –, propriétaires de leur logement. Je pense que ce serait une belle avancée et une mesure forte de justice et de mixité sociale, car le locataire d'un logement HLM ayant régulièrement acquitté son loyer peut légitimement revendiquer une certaine forme de droit à la propriété sur son logement. Vous avez d'ailleurs affirmé que les bailleurs n'avaient pas vocation à développer une logique de constitution de patrimoine. C'est pourquoi le système de la location-attribution me paraît en phase avec la responsabilisation des locataires HLM et l'idée que l'honnêteté et la fidélité sont des vertus qui peuvent être récompensées par l'Etat.

M. le président. Veuillez conclure, monsieur Thomas. Vous avez largement dépassé votre temps de parole.

M. Rodolphe Thomas. Au moment de conclure, je voudrais, monsieur le ministre, vous faire part des inquiétudes que m'inspire la décentralisation de compétences concernant le logement proposée dans le projet de loi relatif aux responsabilités locales que le Sénat est en train d'examiner. Je pense en particulier à la décentralisation du contingent préfectoral aux maires, certes demandée par de nombreux élus, mais à laquelle le groupe UDF s'était opposé par voie d'amendement au moment de la discussion du projet de loi d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine. Notre groupe compte sur vous pour que la lisibilité sociale qui caractérise votre action dans le domaine du logement ne soit pas brouillée par d'autres logiques qui ont peut-être leur bien-fondé mais qui ne répondent pas toujours aux objectifs de mixité sociale. J'espère donc que vous serez présent dans notre assemblée lors de l'examen de ces articles.

Monsieur le ministre, confiant dans la politique cohérente et volontariste que vous conduisez, le groupe UDF et apparentés votera sans l'ombre d'une hésitation votre projet de budget pour 2004. (*« Olé ! » sur les bancs du groupe socialiste.*)

Mme Odile Saugues. Vous avez tort !

M. le président. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, nous l'avons dit lors du débat budgétaire de l'année précédente, à l'occasion de l'examen de votre projet de loi urbanisme et habitat et à nouveau dans une récente question d'actualité, notre pays connaît la crise du logement la plus grave depuis les plans mis en œuvre dans les années 50.

Aujourd'hui en France, 86 000 personnes ne sont pas logées, près de 1,5 million de personnes sont à la recherche d'un logement social et 3 millions vivent dans un habitat inconfortable ou surpeuplé. A ces besoins immédiats s'ajoutent ceux induits par l'évolution démographique et la croissance continue du nombre de déshabitants. Pourtant, alors qu'il faudrait atteindre un seuil minimal de 320 000 logements, la production peine, depuis plusieurs années, à dépasser les 300 000 logements.

Outre les déficits de construction, il faut aussi souligner l'urgence de réhabiliter 600 000 logements sociaux et l'exigence de doter près de quatre millions de logements du parc locatif privé du confort minimal : chauffage central, douche et toilettes intérieures.

Depuis le début de l'année, tous les acteurs de terrain multiplient les signaux d'alerte pour appeler l'attention du Gouvernement sur cette réalité. En mars 2003, la Fondation Abbé Pierre déplorait que la situation du logement atteigne désormais « la dimension d'une crise de société ». En juin, à Lille, c'est le mouvement H.L.M., tout entier mobilisé, qui vous a exprimé l'attente d'un engagement massif de l'Etat afin que soient réunis prioritairement les moyens nécessaires pour répondre à ce défi. En septembre, dans une communication extrêmement documentée, l'Union des bailleurs sociaux, les fédérations des S.E.M., d'Habitat et développement rural et des centres Pact Arim présentaient un diagnostic qui justifie les plus sérieuses inquiétudes et appelle les responsables politiques à faire du logement une grande cause nationale.

Ces prises de position, ces demandes fortes et cette mobilisation des acteurs de terrain ont trouvé leur origine dans les décisions du Gouvernement qui, en dépit de la gravité de la situation, a décidé, au cours de l'année écoulée, de geler et d'annuler les crédits d'un budget 2003 qui était déjà – et nous l'avions dénoncé – sans ambition. Gels et annulations atteignent un montant de 500 millions d'euros, soit 6,82 % du budget initial.

Ces coupes sombres ont fait suite, rappelons-le, aux annulations de crédits de la loi de finances rectificative pour 2002, d'un montant de 237 millions d'euros. Quel cumul !

Force est donc de constater, avec l'ensemble des partenaires, que, depuis un an, tous les choix budgétaires du Gouvernement se résument à réduire de manière drastique les moyens que l'Etat engage pour le logement.

Et le budget que vous nous présentez ce matin, monsieur le ministre, se trouve dans le droit fil de cette orientation catastrophique.

M. François Brottes. C'est la dure réalité !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. La masse globale des crédits de l'urbanisme et du logement, en dépenses ordinaires et crédits de paiement, est en effet ramenée de 7,3 millions d'euros à 6,68 millions d'euros, soit une baisse de 8,77 %.

M. Jean-Pierre Abelin, rapporteur pour avis. Et 45 000 constructions par an !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. C'est sans doute pour cela que, ce matin, les députés de la majorité sont si peu nombreux à être venus vous soutenir. (*Protestations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

Plusieurs députés du groupe socialiste. Eh oui !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. A lui seul, ce chiffre pourrait suffire à expliquer pourquoi de nombreux acteurs de terrain estiment que le budget du logement pour 2004 est le pire depuis des décennies. Le 8 octobre 2003, syndicats, associations, organismes caritatifs et bailleurs sociaux ont ainsi, dans un appel unanime et sans précédent historique, demandé aux parlementaires d'agir en faveur d'un rééquilibrage du projet de budget pour 2004, qu'ils jugent de nature à menacer gravement un secteur fondamental pour la cohésion sociale. Face à cette condamnation générale, vous pensez rassurer vos partenaires en affirmant que vous réussirez à « faire plus avec moins ». Le domaine du logement, complexe en termes financiers, techniques et opérationnels, peut-il sérieusement se résumer à une telle formule ? Nous ne le croyons pas, et je vais prendre trois axes de réflexion pour le démontrer.

Peut-on faire plus avec moins pour l'aide à la pierre ?

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Oui !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Vous affichez pour 2004 un objectif de 80 000 constructions de logements, soit une hausse de 38 % par rapport aux 58 000 constructions de 2003. Pourtant, dans le même temps, les aides à la pierre sont ramenées à 612 millions d'euros, soit une baisse de 8 % par rapport aux 666 millions de 2003. Votre objectif de 80 000 constructions n'est donc plus compatible avec l'enveloppe budgétaire disponible si l'on prend pour base de calcul le montant des aides unitaires de subventions par logement, soit 6 100 euros. Faites vos calculs ! Tous les opérateurs du logement les ont faits.

Pour justifier l'inévitable réduction du montant des aides unitaires, vous évoquez la décision de baisser le taux du livret A de 0,75 %.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. De fait, il a baissé !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Au-delà du simple constat que cette baisse peut demain être effacée par une revalorisation du taux, dont la décision échappe désormais au Gouvernement,...

Mme Odile Saugues. Absolument !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. ... il faut relever qu'elle n'aura, dans les premières années, pratiquement aucune incidence sur l'amélioration du financement par les opérateurs. Seul son maintien sur toute la durée d'amortissement des prêts – soit trente-cinq ans – est susceptible de peser favorablement sur l'équilibre des opérations. Et tout le monde le sait. Or si la nouvelle règle de détermination du taux du livret A avait été appliquée au cours des dix dernières années, le taux aurait changé chaque semestre.

En vérité, seul l'Etat est aujourd'hui certain de pouvoir profiter de la combine, puisque la baisse du taux du livret A ne lui coûte rien. En revanche, la réduction du montant des subventions qui accompagnaient la démarche constituée, elle, une diminution bien réelle de ses engagements.

Mme Janine Jambu. Absolument !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Le vrai coup de main à la construction aurait consisté, comme l'avait fait le précédent gouvernement, à maintenir le montant des subventions de l'Etat dans le même temps où le taux du livret A baissait.

M. Jean-Pierre Abelin, rapporteur pour avis. Avec 80 000 logements par an ?

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Face au désengagement de l'Etat, ce sont donc les opérateurs qui vont devoir équilibrer par leurs fonds propres la perte de subventions. Un grand nombre d'entre eux en sera pourtant totalement incapable et ce seront les locataires qui paieront.

Peut-on faire plus avec moins pour les aides à la personne ? La masse des aides à la personne représente 77 % du budget ; elle passe de 5 239 millions à 5 046 millions d'euros. Il y a donc mathématiquement une diminution de 3,7 %. Là encore, nous sommes extrêmement sceptiques sur votre capacité à vous affranchir des règles de calcul, pour transformer les « moins » en « plus ». Et nos interrogations sont multiples.

Pariez-vous sur la baisse du nombre des bénéficiaires, alors que l'augmentation du chômage induit une paupérisation ? Envisagez-vous de baisser les plafonds de ressources alors que la perception de ces aides est essentielle à la solvabilité de très nombreux locataires du parc social et privé ? Ou bien allez-vous décider une baisse de l'aide individuelle, alors que les loyers augmentent de manière substantielle ? Dites clairement ce que vous comptez faire ? En tout cas, il vous faudra beaucoup de pédagogie et d'audace pour justifier cette baisse de l'aide !

En fait, nous commençons à trop bien comprendre vos règles de calcul qui transforment les « moins » en « plus » : c'est « moins » d'aides pour les loyers des plus modestes et « plus » d'exonérations fiscales pour les investisseurs privés. Et ce n'est pas l'augmentation du FSL de 3 millions d'euros qui permettra de compenser cette logique inacceptable. Je rappelle que le FSL a été baissé de 3,7 millions d'euros cette année.

Peut-on faire plus avec moins pour l'accession à la propriété ? L'accession à la propriété est une aspiration légitime de nos concitoyens qu'il s'agit d'encourager lorsqu'elle se fait dans le cadre d'un véritable parcours résidentiel.

M. Jean-Louis Dumont. C'est absolument nécessaire !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Vous-même présentez volontiers cette aspiration comme l'une des priorités de votre action. C'est probablement pour cela que vous transformez les « moins » en « plus », et que vous avez décidé de ramener les crédits en faveur de l'accession à la propriété de 780 millions d'euros en 2003 à 525 millions en 2004. Or, malgré cette baisse, vous continuez à afficher l'objectif de 100 000 PTZ pour 2004. Comment ferez-vous ? Pourtant, selon toutes les analyses, cette amputation de 32 % du budget se traduira mécaniquement par une diminution de 20 % du nombre de ces prêts. On peut même craindre une réduction encore plus importante des PTZ si l'on considère les premiers signes annonciateurs d'une prochaine remontée de l'ensemble des taux d'intérêt. Et ce n'est pas la création du nouveau prêt qui devrait financer l'accession à la propriété de 5 000 logements par an qui permettra de compenser la différence. Avec une telle rupture, votre budget va briser la dynamique d'ascension sociale de milliers de ménages qui s'imaginaient devenir propriétaires.

M. Jean-Louis Dumont. Le logement, c'est pourtant important pour le lien social et économique !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Monsieur le ministre, votre budget est l'un des plus mauvais du présent projet de loi de finances. C'est un budget de pénurie qui rassemble pêle-mêle des objectifs incantatoires et des morceaux de rustine pour tenter de dissimuler le désengagement de l'Etat.

M. Jacques Desallangre. C'est sévère, mais juste !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il ne témoigne en rien d'une politique volontariste et, loin d'apporter des solutions à la crise actuelle du logement, il va contribuer au contraire à l'aggraver.

Mme Nathalie Gautier. C'est incontestable !

M. Gilbert Meyer. Vous parlez sans doute du passé, monsieur Le Bouillonnet !

M. le président. Chers collègues, n'interrompez pas M. Le Bouillonnet !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous vous le disons, pour le logement comme dans les autres domaines de l'intervention de l'Etat, pour faire « plus », il faut « plus » d'engagement de l'Etat ! Depuis des mois, nous ne cessons de vous interpeller et de vous interroger sur les conséquences dramatiques de votre politique. Dans quelques instants, mes collègues du groupe socialiste vont de nouveau relayer nos questions. Puissiez-vous cette fois y répondre, non par courtoisie républicaine, mais parce que ces questions traduisent les attentes et les inquiétudes de millions de nos concitoyens. (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste et du groupe des député-e-s communistes et républicains.*)

M. le président. La parole est à M. Etienne Pinte, qui bénéficie également du temps de parole de M. Périssol.

M. Jean-Louis Dumont. Il y a d'étranges absences !

M. Etienne Pinte. Monsieur le ministre, je vous le dis tout de suite, je ne serai pas aussi optimiste que mes collègues rapporteurs. (*« Ah ! » sur plusieurs bancs du groupe socialiste et du groupe des député-e-s communistes et républicains.*)

La fondation Abbé Pierre a raison d'écrire qu'« à l'évidence, le logement n'est plus une priorité »...

M. Jean-Louis Dumont. Alors qu'il y a des besoins !

M. Etienne Pinte. ... et que « l'engagement de l'Etat recule », quelles que soient les majorités au pouvoir.

M. Jean-Louis Dumont. C'est justement au Parlement d'agir !

M. Etienne Pinte. J'ajouterai que le logement social n'est malheureusement pas toujours un souci majeur pour d'autres partenaires. Je pense à certaines collectivités locales, aux bailleurs sociaux, aux établissements publics et aux entreprises. A qui la faute ? Au quota de 20 % exigé par la loi de solidarité et renouvellement urbain ? Bien sûr que non, puisque ce quota existait depuis la loi d'orientation sur la ville de 1991, et n'a jamais été supprimé, quelles que soient les majorités au pouvoir.

Par contre, les majorités successives ont modifié, par deux fois en dix ans, la définition du logement social, c'est-à-dire la règle du jeu, ce qui a considérablement perturbé les initiatives des communes, des bailleurs sociaux, qu'ils soient publics ou privés.

De surcroît, la loi actuelle pénalise les communes au lieu de les encourager à atteindre ce fameux quota de 20 % de logements sociaux. Nombreuses sont celles, en

effet, qui se heurtent à de fortes contraintes, monsieur le ministre : secteurs sauvegardés, inexistence de foncier disponible, prix exorbitants du foncier, règles d'urbanisme très contraignantes, et j'en passe. Il faut donc, dans ce domaine, faire preuve de pragmatisme et d'imagination.

A qui d'autre la faute ? A la réticence de certains de nos concitoyens à la mixité sociale ? Si une commune a besoin, pour assumer ses tâches de service public, d'infirmières, d'aides-soignantes, d'assistantes maternelles, de pompiers, de policiers ou d'instituteurs, elle doit pouvoir leur proposer un logement à portée de leurs revenus et à proximité de leur lieu de travail, et non pas les contraindre à des déplacements déraisonnables. De même, exiler ou parquer des populations modestes ou en situation d'exclusion à la périphérie des villes ne peut que conduire à aggraver leurs difficultés, à mettre en péril leur insertion et à générer à terme des explosions sociales. L'expérience montre que l'on a tout à gagner d'une répartition géographique harmonieuse des logements sociaux parmi le reste du parc immobilier à l'intérieur d'une commune. Les besoins sont très loin d'être satisfaits.

Des centaines de milliers d'hommes, de femmes et d'enfants attendent, depuis souvent de très nombreuses années, un logement social décent répondant à leurs besoins et à leurs ressources. Des centaines de milliers de familles vivent dans la précarité, le surpeuplement et l'insalubrité. Et le phénomène va s'aggraver avec le redressement - heureux, celui-là ! - de la démographie, l'accroissement du chômage, l'augmentation du nombre de familles monoparentales (*« Eh oui ! » sur les bancs du groupe socialiste*) et l'accueil officiel, chaque année, d'environ cent mille personnes d'origine étrangère en situation régulière.

Mme Nathalie Gautier. Très juste !

M. Etienne Pinte. Dans le même temps, en 2003, il est prévu la destruction de milliers d'habitations, la baisse du nombre de logements aidés, la diminution du parc de logements privés à caractère social. Et pourtant, le dernier recensement de 1999 fait apparaître l'existence de milliers de logements vacants !

Alors, que faut-il faire ? Trouver des moyens financiers est la réponse qui vient naturellement à l'esprit. Oui, il en faut, et il en faudra même beaucoup ! Mais pour mobiliser ces moyens financiers, encore faut-il qu'il existe une prise de conscience, une volonté, une détermination de tous les acteurs publics et privés, concourant à la réalisation de logements.

Si l'Etat ne montre pas l'exemple, s'il ne mobilise pas les énergies, s'il n'incite pas les acteurs du logement social à réaliser ce qui doit être une priorité nationale, alors tous les dangers d'explosion sociale seront à nos portes.

Quelles peuvent être les pistes d'action ? L'Etat doit être et rester le maître d'œuvre d'une politique ambitieuse du logement social. Mais il ne doit pas être le seul acteur. Il doit solidariser tous les secteurs publics et privés concernés par le logement et le logement social en particulier.

M. Jacques Desallangre. Très juste !

M. Etienne Pinte. Et ce n'est pas la vente des logements aidés qui va régler le problème, au contraire. (*« Très bien ! » sur les bancs du groupe socialiste.*) Là où il n'y a pas assez de logements sociaux locatifs, les communes et les bailleurs sociaux refuseront de se défaire de leur patrimoine, en particulier quand les fameux 20 %

de logements sociaux ne sont pas atteints. (*« Très bien ! » sur les bancs du groupe socialiste et du groupe des députés communistes et républicains.*)

Ainsi, dans ma ville, monsieur le ministre, où il manque encore 15 % de logements sociaux, je n'inciterai pas les bailleurs sociaux à vendre leur patrimoine car cela risque d'aggraver le déficit en logements sociaux.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Construisez-en alors !

M. Etienne Pinte. Monsieur le ministre, je vous l'ai dit il y a un instant : je ne gère que 37 % du territoire communal, tout le reste appartient à l'Etat. Donnez-nous du foncier et peut-être parviendrons-nous à construire des logements sociaux !

Mme Odile Saugues. Vous avez raison, le problème, c'est qu'il n'y a plus de foncier !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Eh bien, il faut dégager du foncier !

M. Etienne Pinte. Au-delà des lignes de crédits - insuffisants - du budget de l'Etat, les moyens financiers se trouvent d'abord dans les caisses des trésoriers-payeurs généraux, qui, depuis plus d'un an, emmagasinent les prélèvements que l'Etat ponctionne d'office dans les budgets des communes qui n'ont pas atteint 20 % de logements sociaux. Le trésorier-payeur général de mon département, que j'ai eu au téléphone, m'a ainsi indiqué que plusieurs millions dormaient dans ses caisses depuis d'un an et demi. Ces millions d'euros, il faut les remettre très rapidement dans le circuit de la construction de logements aidés et les rendre aux communes, monsieur le ministre - et pas seulement aux groupements de communes -, qui s'engagent dans un délai très rapide à réaliser du logement social.

Mme Janine Jambu. Très bien !

M. Etienne Pinte. Pour les communes qui ne pourraient pas ou qui ne voudraient pas prendre de tels engagements, le reliquat de ces prélèvements servira au titre de la solidarité à alimenter le financement de logements aidés, là où les besoins se font sentir.

Les moyens financiers se trouvent aussi chez les promoteurs du secteur privé qu'il faut inciter dans tout programme immobilier à réaliser au moins 20 % de logements aidés.

M. Jacques Desallangre. Très juste !

M. Etienne Pinte. Certains l'ont déjà bien compris et intègrent, souvent à l'initiative des communes, cette dimension nouvelle de la mixité au sein d'un ensemble collectif. Le principe de cette règle pourrait figurer, d'ailleurs, dans les plans locaux d'urbanisme et faire l'objet de négociations entre le maire, ordonnateur du permis de construire, et le promoteur.

M. Jacques Desallangre. Très bien !

M. Etienne Pinte. Les moyens financiers se trouvent enfin chez certains de nos concitoyens qui, propriétaires d'immeubles, de maisons ou d'appartements vacants, n'ont pas les moyens, seuls, de réhabiliter, de restaurer, de moderniser, de mettre aux normes de sécurité et de salubrité, leur bien immobilier. Avec l'aide des communes, de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et d'autres partenaires publics dans le cadre

d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat, ces propriétaires privés peuvent être aidés à remettre sur le marché des logements vacants. La contrepartie sera, bien évidemment, un engagement conventionnel du propriétaire à pratiquer des loyers modérés pendant plusieurs années. Voilà, parmi beaucoup d'autres, quelques pistes de réflexion pour relancer d'urgence la réalisation de logements sociaux. Encore faut-il que l'Etat s'engage et donne des signes très forts de sa volonté de faire du logement aidé une priorité nationale. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire et sur plusieurs bancs du groupe socialiste et du groupe des député-e-s communistes et républicains.*)

Mme Odile Saugues. Ce n'est pas le cas !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Très bonne intervention !

M. le président. La parole est à M. Marc-Philippe Daubresse.

M. Marc-Philippe Daubresse. Monsieur le ministre, vous venez de faire la démonstration, avec ce projet de budget, que l'on pourra construire plus en 2004, en particulier dans le secteur du logement social, sans pour autant augmenter le budget de l'Etat. Et il faut s'en réjouir. Nous en reparlerons d'ailleurs la semaine prochaine dans le cadre d'un débat sur les stratégies ministérielles de réforme de l'Etat, que le Gouvernement a inscrit à l'ordre du jour des travaux de notre assemblée. Chacun mesure aujourd'hui, en effet, que, comme nos chances ont été gâchées en pleine période de croissance sous le précédent gouvernement (*« Eh oui ! » sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire*),...

M. Jacques Desallangre. Ah, nous y voilà !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je me disais aussi !

M. Marc-Philippe Daubresse. ... la France doit faire de sérieux efforts pour mieux maîtriser la dépense publique. D'ailleurs, monsieur Le Bouillonnet, les précédents ministres du logement, M. Besson et Mme Lienemann, ont démontré que ce n'est pas en augmentant la dépense publique qu'on obtenait des résultats dans la construction de logements neufs.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Ce n'est sûrement pas en diminuant les crédits qu'on en aura davantage !

Mme Odile Saugues. L'exemplarité ne viendra pas de vous !

M. Marc-Philippe Daubresse. Vous en avez fait la triste démonstration sous le gouvernement précédent. (*Protestation sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. Patrice Martin-Lalande. Très juste !

M. Jacques Desallangre. Parlez-nous du budget !

M. le président. Mes chers collègues, laissez parler M. Daubresse. Il ne dispose que de cinq minutes.

M. Marc-Philippe Daubresse. Attendez, je ne vais pas tenir que des propos qui vous déplaisent !

L'INSEE estime à 320 000 par an le besoin en logements. Nous aurons probablement produit entre 303 000 et 305 000 logements en 2003, soit un déficit d'environ 15 000.

Tous les organismes, tous les bailleurs sociaux admettent la nécessité de consentir un effort considérable dans ce domaine. Néanmoins il est parfaitement possible

de bâtir une politique novatrice de financement du logement permettant de répondre aux aspirations de nos concitoyens, en particulier des plus modestes, sans forcément augmenter la dépense publique. Je vais formuler quelques propositions à cet égard.

Dans le domaine du logement social, l'augmentation du nombre de réalisations nouvelles finançables, malgré un volume de subventions réduit, repose – vous l'avez déjà souligné, monsieur le ministre – sur un partage entre l'Etat et les organismes bailleurs du gain représenté par la baisse du taux des prêts résultant de la réduction du taux du livret A. On peut estimer qu'il se situe entre 7 % et 9 % d'équivalent en subventions selon les types d'opération. Il s'agit d'une opportunité que nous aurions tort de ne pas saisir cette année.

Cependant, nous devons être conscients que les variations futures du taux du livret A seront fonction des évolutions des taux des marchés financiers européens. Les taux des prêts aux organismes bailleurs sociaux pouvant désormais varier semestriellement, il convient que nous réfléchissions à cette nouvelle donne. En effet il ne paraît pas judicieux d'ajuster les taux de subvention tous les semestres, en fonction des variations de l'Euribor.

Par ailleurs, le budget prévoit que 15 000 PLUS seront réservés à la mise en œuvre de la politique prioritaire de renouvellement urbain. Or vous savez comme moi qu'il est très difficile de distinguer un immeuble construit au titre du développement de l'offre de logement, d'un immeuble réalisé dans le cadre du renouvellement urbain. Sans remettre en cause la priorité accordée à ces derniers, mais en prenant en compte la nécessité globale de production de logements sociaux, pouvons-nous avoir l'assurance, monsieur le ministre, que si ces 15 000 logements n'étaient pas totalement engagés, ce je ne souhaite évidemment pas, les crédits correspondants pourraient être consommés pour produire tout de même des PLUS ?

Quant à l'accession à la propriété, il est évident qu'elle doit devenir une priorité nationale. A cet égard nous attendons beaucoup de la loi habitat qui viendra en discussion au début de l'année prochaine. Pour aider à la réussite de cette nouvelle relance, nous pourrions mettre en œuvre deux propositions fiscales qui n'accroîtraient pas la dépense publique.

La première consisterait à améliorer la solvabilité des futurs acquéreurs de logement en leur permettant de constituer un crédit d'impôt et en dissociant l'acquisition d'une maison – quand c'est une maison qu'ils achètent – de celle du terrain que l'on pourrait louer par un bail emphytéotique,...

M. Jean-Louis Dumont. Très bien ! On s'occupe enfin du foncier !

M. Marc-Philippe Daubresse. ... ce qui ferait baisser de 30 % le coût des logements.

La seconde serait de favoriser des donations défiscalisées des parents vers leurs enfants, en vue de la constitution de leur apport personnel pour la première accession à la propriété. Cela aiderait les personnes aux revenus les plus modestes. De ce point de vue, le recentrage des aides d'Etat opéré dans votre budget va dans le bon sens.

S'agissant de la TVA à taux réduit, monsieur le ministre, j'ai conduit, le mois dernier, une délégation du conseil national de l'habitat à Bruxelles.

J'en profite pour indiquer à Mme Jambu que ses informations datent un peu puisqu'une réunion du CNH est programmée.

Mme Janine Jambu. Je le sais !

M. Marc-Philippe Daubresse. Les membres du conseil vont recevoir une invitation prochainement, mais la date est déjà arrêtée.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. C'est une bonne nouvelle !

M. Marc-Philippe Daubresse. Madame Jambu, vous avez du retard dans vos informations.

Mme Janine Jambu. C'est vous qui le dites !

M. Marc-Philippe Daubresse. Je me réjouis donc que le Gouvernement et les partenaires aient uni leurs efforts pour présenter à la Commission une proposition qui est plutôt satisfaisante. Néanmoins ce que j'ai entendu à Bruxelles ne m'a pas vraiment rassuré. Je souhaite donc que, même en cas d'échec,...

M. Jean-Louis Dumont. Avec Raffarin, il n'y a jamais d'échec ! (*Sourires.*)

M. Marc-Philippe Daubresse. Ecoutez ce que je vais dire, cela vous intéresse.

... le texte autorisant la taxation à un taux réduit pour la politique sociale de l'habitat, lequel n'est remis en cause ni par les autorités de Bruxelles ni par les débats européens, soit interprété par le Gouvernement de la façon la plus extensive possible, de façon à limiter l'impact sur les familles du maintien indispensable du niveau d'entretien dans le patrimoine locatif social.

Pour ce qui est enfin, monsieur le ministre, des aides à la personne, chacun observe une paupérisation des locataires dans le parc locatif social et une certaine pénurie de logements locatifs destinés aux familles les plus démunies dans les grandes agglomérations. Or c'est bien dans ces moments que les aides à la personne sont le plus utiles aux familles pour amortir les conséquences de l'affaiblissement de leurs ressources.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet et Mme Nathalie Gautier. Très juste !

M. Marc-Philippe Daubresse. Conformément à la philosophie de la réforme de 1977 et des orientations suivies un peu partout en Europe, l'aide à la personne est désormais l'une des formes essentielles de la solidarité nationale. C'est pourquoi, en ma qualité de président du conseil national de l'habitat, je suis totalement opposé à l'amendement introduit par les sénateurs dans le projet de loi de décentralisation, car l'Etat doit rester le seul garant du droit au logement,...

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Très bien !

M. Marc-Philippe Daubresse. ... les collectivités territoriales assurant la mise en œuvre des aides à la pierre.

Comme il paraît que j'aurai alors quelque responsabilité dans le débat qui aura lieu sur ce sujet à l'Assemblée nationale au mois de janvier, j'ai l'intention de m'exprimer pour faire en sorte que l'Etat demeure garant du droit au logement et que les aides à la personne restent l'un des principaux outils en ce domaine.

Je conclurai simplement en rappelant que la voie ouverte par les récentes lois – urbanisme et habitat et ville et rénovation urbaine – est la bonne. Il faut chercher des mécanismes novateurs notamment fiscaux pour relancer la construction de logements. L'expérience récente des lois Périssol et du dispositif de Robien, qui a succédé au dispositif Besson, nous montre que l'on peut obtenir des succès dans ce domaine. Le mouvement impulsé par le Gouvernement doit donc être poursuivi, en évitant toutefois le piège du retour du jacobinisme dans les interventions.

Ce n'est pas par une politique uniquement quantitative de construction de logements sociaux avec des tours et des barres qu'on assurera le droit au logement pour tous dans la dignité. Il est aussi indispensable de soutenir la réalisation de logements harmonieusement intégrés dans nos quartiers et de favoriser l'accession à la petite propriété...

M. Jean-Louis Dumont. Tout à fait et on sait faire !

M. Marc-Philippe Daubresse. ... tout en garantissant, et je viens d'en donner un exemple, le droit au logement pour les plus démunis. (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

Mme Odile Saugues. Nous savons ce qu'il faut faire, mais il faut de l'argent !

M. Jean-Louis Dumont. Usez de votre autorité, monsieur Daubresse !

M. le président. C'est vraiment parce que vous êtes un collègue vice-président, monsieur Daubresse, que je vous ai laissé intervenir aussi longtemps, car vous avez largement dépassé votre temps de parole.

En revanche, le temps de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer auquel je donne la parole, n'est pas limité. (*Sourires.*)

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Monsieur le président, messieurs les rapporteurs, mesdames, messieurs les députés, j'ai déjà eu l'occasion, lors du débat sur les crédits des transports, d'énoncer devant vous, avec Dominique Bussereau et Léon Bertrand, les orientations majeures du budget 2004 de l'ensemble de mon ministère, lesquelles intègrent la stratégie centrale du Gouvernement sur la nécessaire maîtrise de la dépense publique.

Aujourd'hui, je reviens devant vous pour vous présenter les moyens consacrés à l'urbanisme – j'insiste, parce qu'il a quelque peu été oublié dans les propos – et au logement, dont les rapporteurs, M. François Scellier et M. Jean-Pierre Abelin, ont tracé les grandes lignes. Je salue d'ailleurs la qualité de leurs travaux et de leurs réflexions.

Monsieur Le Bouillonnet, je suis tout à fait d'accord avec vous sur le constat du manque de logements. Vous devriez, d'ailleurs, ne pas être très fier de la situation que vous nous avez léguée, après l'avoir laissée se dégrader au cours des années 1997 à 2002.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il s'agit non pas de fierté mais d'exigence !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. J'ai trouvé votre ton bien péremptoire,...

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. J'assume !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. ... après ces cinq années de pénurie, laquelle a évidemment perduré en 2003 puisque j'en ai hérité.

Je rappelle en effet que, de 1988 à 2002, vous avez réalisé moins de 50 000 logements sociaux par an.

M. Jean-Louis Dumont. La pente était ascendante !

M. Gilbert Meyer. Les chiffres traduisent la réalité !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il y a eu progression en 2002 !

M. le président. Monsieur Le Bouillonnet, seul M. le ministre a la parole !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. On ne peut d'un seul coup faire varier le nombre de logements construits chaque année. Or la pénurie a été considérablement accentuée au cours de ces cinq années. Nous essayons de redresser la barre puisque 56 000 logements sociaux auront été construits en 2003, alors que vous en réalisiez moins de 50 000 et je vous ai déjà indiqué l'année dernière que ce chiffre sera de 56 000 logements en 2004, c'est-à-dire 20 % de mieux que vous. Voilà pourquoi je m'étonne de votre ton péremptoire.

M. Jean-Christophe Lagarde. Tout à fait !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. En 2005, plus de 80 000 logements sociaux devraient être construits et je pense que nous atteindrons même les 85 000, voire les 90 000. (*« Très bien ! » sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. Patrice Martin-Lalande. Cela change !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. L'Union des offices d'HLM est prête à jouer ce jeu très positif. C'est ainsi que je m'efforce de faire face au déficit de logements locatifs sociaux.

M. Marc-Philippe Daubresse. Très bien !

M. Mansour Kamardine. D'un côté, les paroles, de l'autre, les réalisations !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Par ailleurs, je compte également favoriser l'accession sociale à la propriété, parce que notre objectif est d'agir en faveur du logement dans son ensemble. Des milliers de PLS accession sociale seront ouverts, ce qui nous rapprochera des 100 000 logements sociaux demandés par Mme Jambu.

Nous serons alors largement au-delà des 80 000 logements sociaux que souhaitait le président de l'Union sociale de l'habitat avant qu'il ne remonte la barre à 100 000 après m'avoir entendu annoncer le chiffre de 80 000. De toute façon nous ne devrions pas être très loin de cette nouvelle exigence.

Les moyens de paiement affectés au secteur de l'urbanisme et du logement en 2004 s'élèveront à 6 681 millions d'euros. Ils permettront de mettre en œuvre les priorités gouvernementales dans ce secteur, la relance de la production locative, la rénovation urbaine et le développement de l'accession sociale à la propriété. Sur cette somme, 5 460 millions d'euros financeront les aides à la personne. Quant aux autorisations de programme elles s'élèveront à 1 682 millions d'euros et concerneront essentiellement les aides à la pierre.

Cela étant il ne faut pas oublier, monsieur Pinte, que l'on ne peut juger de l'effort public en faveur du logement en prenant seulement en compte les chiffres de mon budget. Cela serait vraiment simpliste. Il convient en effet d'y ajouter les aides publiques au logement, les aides directes, les avantages fiscaux et les diminutions de taux dues en particulier, à la baisse du taux de rémunération du livret A pour laquelle nous avons été critiqués. Dans les comptes du logement publiés par l'INSEE ces différents apports ont été estimés à environ 25 milliards d'euros, dont plus de la moitié pour les aides à la personne. Retenez ce chiffre !

Les mesures fiscales constituent, vous le savez bien, des incitations essentielles produisant un énorme effet de levier, qu'il s'agisse du bénéfice de la TVA à taux réduit pour les travaux dans le logement – que vous avez initié, mesdames et messieurs de l'opposition et dont je suis un ardent défenseur ou pour les constructions de logements sociaux, des exonérations de taxes foncières dont le coût est pris en charge par le budget du ministère de l'intérieur – ne l'oubliez pas, monsieur Pinte ! – des incitations fiscales, notamment pour l'investissement locatif.

L'effort de la nation en faveur du logement est donc très nettement supérieur aux seules dépenses budgétaires sur lesquelles vous devez vous prononcer aujourd'hui. Il fait l'objet d'une politique d'ensemble sur le résultat de laquelle – c'est-à-dire le nombre de logements supplémentaires produits en France au cours de l'année 2004 – je demande à être jugé.

Les priorités retenues pour le secteur du logement répondent – vous l'avez tous souligné – à de très fortes tensions propres à ce marché et elles ne passent pas nécessairement par des mécanismes financiers. Ainsi, la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, que vous n'avez pas tous votée, a simplifié et amélioré les dispositions d'urbanisme introduites par la loi SRU, dont la rigidité est souvent apparue comme un frein à la construction de logements alors qu'elle était bonne dans son principe.

M. Jean-Christophe Lagarde. C'est vrai !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Comme je m'y étais engagé devant vous lors de l'examen de la loi du 2 juillet 2003, j'ai tenu à en assurer le « service après vote ». Je suis donc allé en présenter les principales dispositions dans seize départements, pour essayer de convaincre les maires que les simplifications apportées par la loi urbanisme et habitat leur permettent de s'engager à nouveau dans la construction de logements sociaux là où la loi SRU l'avait rendue pratiquement impossible, notamment à cause des problèmes fonciers. A chaque fois, plus de 90 % des maires concernés étaient présents ; cela a encore été le cas dans le Gers, la semaine dernière.

Au vu de la qualité des débats, lors de ces véritables réunions de travail pourtant à caractère technique, je peux vous dire que nous avons fait une œuvre de salubrité publique en simplifiant, en clarifiant les dispositions de la loi SRU relatives à l'urbanisme. Nous avons, en faisant davantage confiance aux maires, encouragé les initiatives en faveur de la construction, de la réhabilitation et de la réduction des vacances de logements.

En accompagnement de ces dispositions, les moyens consacrés en 2004 à l'urbanisme permettront de respecter les engagements pris par l'Etat envers les collectivités locales, tout particulièrement dans les villes nouvelles et dans les grandes opérations d'aménagement d'Euroméditerranée et de Plaine de France.

Le deuxième point de tension – nous le constatons tous les jours – est le marché locatif privé, surtout dans les grandes agglomérations, à la suite de la disparition de l'offre des investisseurs institutionnels et de l'accroissement de la demande des ménages. A cet égard, la loi urbanisme et habitat a aménagé un dispositif fiscal pour favoriser l'investissement locatif privé tant dans le neuf que – cela est nouveau – dans l'ancien rénové afin d'offrir un confort similaire à celui d'un logement neuf. Ce dispositif simple se révèle efficace malgré les doutes émis sur certains bancs. Il aura joué en 2003 pour environ 50 000 logements. Nous commençons à en sentir les pre-

miers effets bénéfiques, ce dont nous devons tous nous féliciter. Bien qu'il n'ait pas de traduction budgétaire, monsieur Pinte, il produit des logements supplémentaires, en quantité...

Mme Nathalie Gautier. Pas pour les plus modestes !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. ... sans appel au contribuable !

Mme Janine Jambu. C'est un tour de passe-passe !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. C'est tout de même aussi cela que nous cherchons. Pourquoi voulez-vous juger une action uniquement en fonction de la ponction fiscale à laquelle elle correspond alors qu'elle peut être, dans le domaine du logement, jugée sur le nombre de logements supplémentaires offerts à toutes les catégories sociales, qu'il s'agisse de locatif ou d'accession ?

M. Patrice Martin-Lalande. Très bien !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Et les logements libres ?

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. J'ai également décidé de relancer ce que l'on appelle le locatif intermédiaire pour venir en aide aux classes moyennes des grandes agglomérations qui n'ont pas accès au parc d'HLM alors qu'elles ne peuvent supporter les loyers de marché.

M. Jean-Christophe Lagarde. C'est vrai !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Les conditions des prêts locatifs intermédiaires seront ainsi revues et je sais que le 1 % logement est prêt à faciliter l'équilibre de ces opérations locatives.

Ce dispositif non plus n'a pas de traduction budgétaire, monsieur Pinte, mais il produira davantage de logements sans que, là non plus, il soit fait appel au contribuable : moins d'argent du contribuable et plus de logements offerts à nos compatriotes ! Je le répète : c'est aussi cela que nous recherchons ensemble. (*« Très bien ! » sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

Nous devons donc réaliser davantage de logements sociaux, qu'il s'agisse du parc locatif ou de l'accession sociale à la propriété.

Comme le demandait l'Union sociale pour l'habitat, le budget pour 2004 permet déjà de porter, avant discussions, le nombre de logements locatifs sociaux financés à plus de 80 000, chiffre qui n'a pas été atteint depuis 1994. Cela représentera une hausse de 38 % par rapport à l'année dernière et de plus de 60 % par rapport à la production moyenne des années 1998 à 2000 ; et je ne parle que du champ locatif ! Ces 80 000 logements se décomposent en 48 000 logements PLUS et PLA-insertion, financés sur le budget du logement, 12 000 PLS assortis d'avantages fiscaux – TVA à 5,5 % et exonération de taxe foncière pendant quinze ans –, 15 000 logements financés par la nouvelle agence nationale pour la rénovation urbaine correspondant à des reconstructions de logements démolis en zones urbaines sensibles, et, enfin, 5 000 logements réalisés par l'association foncière logement.

Pour répondre à l'excellente question de M. Abelin, je précise que c'est grâce à la baisse du taux du livret A – qui a permis de diminuer le taux d'intérêt des prêts de la

Caisse des dépôts – que la subvention budgétaire a pu être abaissée sans que l'aide publique globale soit modifiée. Je le précise afin d'éviter que certains continuent à jouer sur les mots.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Ça alors !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. En fait, elle a même été améliorée, permettant ainsi de réduire, par logement, l'effort demandé aux collectivités locales ou aux organismes constructeurs. En province, à loyer de sortie constant, la baisse des taux de 0,75 % aurait même permis d'annuler la subvention d'Etat.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Allons donc !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Vous ferez les calculs !

En réalité la subvention ne sera pas annulée, mais seulement réduite, ce qui améliorera l'équilibre de chacune des opérations. Chiffres et calculs en main, je vous mets au défi de trouver un autre résultat !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Ce n'est pas possible !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Eh bien, si !

La progression pour les organismes d'HLM aura été exponentielle puisqu'elle aura représenté 26 millions d'euros la première année, 73 millions la deuxième – nous y sommes – et 150 millions la troisième.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. C'est ce que je vous ai dit !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Ce n'était pas le programme annoncé !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Si : 6 000 euros à la fin !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Je peux ainsi préciser, pour répondre à l'excellente question de M. Thomas, que nous pourrions faire plus avec moins : plus de logements pour les gens modestes, avec moins d'argent des contribuables.

Mme Janine Jambu. Il n'y aura personne pour les acheter !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Pour ce qui est des délais entre la décision et la réalisation des projets que M. Abelin a évoqués, nous ne pouvons que nous réjouir du fait que les instructions que j'ai données aux préfets aient été suivies d'effet, puisque, à la différence des années précédentes, les projets ont été financés beaucoup plus tôt. Ainsi, à la fin du mois de septembre, 25 000 logements locatifs sociaux avaient déjà été financés, ce qui représente une progression de plus d'un tiers par rapport à septembre 2002. Je félicite chaleureusement les organismes d'HLM de leur remarquable mobilisation.

En ce domaine, madame Jambu, le budget pour 2004 prévoit explicitement 15 000 constructions pour remplacer les logements démolis. Le budget de 2003 comprenait d'ailleurs, même si cela n'était pas explicite, les constructions nécessaires au remplacement des logements détruits. Le périmètre est donc le même, et l'on passe bien de 56 000 à 80 000 logements nouveaux.

Mme Janine Jambu. Nous sommes sceptiques.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Vous êtes sceptiques, parce que ça vous ennuie de le reconnaître ! (*Exclamations sur les bancs du groupe socialiste et du groupe des député-e-s communistes et républicains.*) Si ça ne vous ennuie pas, réjouissons-nous ensemble !

Mme Janine Jambu. Où allez-vous trouver l'argent ?

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. L'enveloppe des subventions pour surcharge foncière sera également augmentée de 30 % pour aider les bailleurs sociaux qui construisent dans les communes où le foncier est cher. Il ne faut pas simplement comme l'ont fait nos prédécesseurs, décréter la mixité sociale, il faut aussi y mettre les moyens.

L'an dernier, nous avons dû, dès notre arrivée, ajouter 20 millions d'euros pour financer les surcoûts du foncier, en particulier dans les communes résidentielles. Cette année, nous ajoutons de nouveau 30 millions d'euros, soit une croissance de plus de 60 % en moins de deux ans pour aider le logement social en milieu tendu.

Pour les fonds issus de l'article 55, monsieur Pinte, là où il y a un PLH, les crédits retournent évidemment aux communautés d'agglomération.

M. Etienne Pinte et M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Tout est gelé.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Ailleurs, les fonds seront redistribués par les fonds d'aménagement urbain. Le mécanisme prévu par la loi SRU n'était pas opérationnel. Grâce à un amendement à la loi sur la rénovation urbaine proposé par M. Braye, ces fonds pourront être débloqués. Un décret en ce sens sera très prochainement examiné par le comité des finances publiques. J'espère que cela vous apporte satisfaction.

M. Etienne Pinte. Il était temps !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Les crédits du ministère permettront aussi de financer la réhabilitation de 100 000 logements... C'est important, la réhabilitation !

M. Jean-Louis Dumont. C'est indispensable !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Pourtant, certains n'écoutent pas !

M. Jean-Louis Dumont. Nous vous écoutons, monsieur le ministre !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Ce n'est pas le cas de tous vos voisins, mais peu importe.

Les crédits, disais-je, permettront de financer la réhabilitation de 100 000 logements, dont 60 000 en zones urbaines sensibles. Il s'agit donc de maintenir les objectifs prévus en 2003, qui, je vous le rappelle, sont en augmentation par rapport au budget de 2002 de plus de 13 %.

En 2004, le Gouvernement mettra en place l'Agence nationale de la rénovation urbaine, que vous avez créée en adoptant la loi d'orientation et de programmation pour la rénovation urbaine.

Ce nouvel instrument, dont j'assurerai la tutelle avec les ministres chargés de la ville et des finances, apportera une véritable logique de projet, logique indispensable comme le savent tous ceux qui ont eu un jour à rénover un quartier en difficulté.

M. Jean-Christophe Lagarde et M. Nicolas Perruchot. Très bien !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Vous connaissez la détermination de Jean-Louis Borloo, et je l'aiderai. Contrairement à ce qu'affirment parfois certains membres de l'opposition mal informés, la politique de la ville n'est pas relancée par une ponction sur le budget du logement.

Plusieurs députés du groupe socialiste et du groupe des député-e-s communistes et républicains. Mais si !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Et le financement de l'ANRU !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Bien au contraire, elle permet d'augmenter les moyens en faveur du logement. (*Protestations sur les bancs du groupe socialiste et du groupe des député-e-s communistes et républicains.*)

Effectivement, monsieur Meyer, de nombreux observatoires locaux commencent à se monter. Il ne faudrait pas que ces initiatives locales, dont on ne peut que se féliciter, ne soient pas coordonnées entre elles. C'est pourquoi mes services travaillent à harmoniser les informations disponibles. Je pense que, dès le début de 2004, de premiers éléments seront disponibles. Il me semble que cette approche, qui vise à mettre en réseaux les acteurs locaux, est préférable à la mise en place d'un observatoire national unique. D'ores et déjà, des initiatives locales se mettent en place, en particulier en Bretagne. En tout cas vous avez apporté là une contribution essentielle au logement en France.

Une politique du logement doit aussi et surtout permettre à nos concitoyens, en particulier à ceux qui ont le plus de difficultés pour y parvenir, de réaliser leur souhait qui est souvent d'accéder à la propriété en toute sécurité. Vous avez raison, monsieur Scellier, il faut traiter le logement dans toutes ses dimensions. Le logement social n'est pas seulement le logement locatif social. Les personnes modestes ne doivent pas être condamnées à être à vie locataires de HLM. Je ne crois pas à une France qui serait divisée entre ceux qui auraient vocation à devenir propriétaires de leur logement et ceux qui n'auraient d'autre choix que de rester locataires toute leur vie.

Plusieurs députés du groupe socialiste et du groupe des député-e-s communistes et républicains. C'est pourtant ça la réalité !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Donner à tous la possibilité de réaliser leur rêve, c'est cela aussi construire et conforter la cohésion sociale.

Le principal levier dont disposent les pouvoirs publics, c'est, vous le savez, le prêt à taux zéro. J'ai souhaité qu'il soit significativement amélioré pour nos concitoyens les plus modestes, en particulier pour tenir compte de l'allongement de la durée des prêts accordés par les banques.

C'est la première fois que le prêt à taux zéro bénéficie d'une amélioration de ses modalités. La volonté par le passé était plutôt de dégrader ce produit, qui, pourtant, permet tous les ans à 100 000 ménages de devenir propriétaires de leur logement et ainsi à 250 000 personnes environ de vivre chez elles.

En dépit d'un contexte de rigueur budgétaire, le Gouvernement a souhaité inverser la tendance. Nous voulons adresser dès 2004 un véritable signe en faveur de l'accès sociale à la propriété. Là encore, beaucoup en ont parlé, nous le faisons.

Ainsi, les ménages dont le revenu est inférieur à 1,6 SMIC pourront bénéficier d'un différé d'amortissement de dix-huit ans au lieu de quinze ans. De même, pour les ménages dont le revenu est inférieur à 2 SMIC, le différé d'amortissement sera porté de quinze ans à dix-sept ans. (*Exclamations sur les bancs du groupe socialiste.*)

Autre nouveauté, les ménages les plus modestes, qui ont un revenu autour de 2 SMIC, pourront, dans le cadre d'une opération de location-accession, bénéficier d'une TVA à taux réduit et d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans, soit une aide de près de 20 000 euros par ménage, monsieur Pinte. Et cela ne figure pas dans le budget.

Un premier contingent de 5 000 logements sera ouvert en 2004. J'ai noté avec intérêt l'amendement le portant à 10 000.

Pour promouvoir ce nouveau régime, le mouvement HLM, que je salue à nouveau, est prêt à s'engager. Il organise demain une journée d'études sur ce sujet, à laquelle participeront plus de 350 dirigeants d'organismes HLM. Je sais pouvoir compter sur leur mobilisation pour que cette innovation soit une totale réussite dès 2004.

Ainsi, nombre de nos concitoyens modestes pourront dès l'an prochain se lancer dans un projet d'accèsion à la propriété de façon progressive et sécurisée.

C'est d'abord en construisant que nous pourrions répondre à la demande des Français et réduire les tensions que nous connaissons dans trop de villes. C'est ainsi qu'on mettra pleinement en œuvre le droit au logement.

Bien sûr, il faut dans le même temps permettre à tous nos concitoyens de se maintenir dans leur logement.

C'est le rôle des aides à la personne, qui concernent 6 millions de ménages. Elles bénéficieront cette année d'une revalorisation avec effet rétroactif au 1^{er} juillet comme d'habitude. La revalorisation sera identique à celle que nous avons réalisée l'an dernier, avec un effort spécifique pour les familles vivant dans l'agglomération parisienne, qui verront le loyer plafond pris en compte pour le calcul de l'aide progresser de 2,5 %.

Par ailleurs, comme chaque année, le Gouvernement prendra des mesures d'équité pour que les éléments pris en compte pour le calcul de l'aide se rapprochent le plus possible des revenus réels des allocataires. Ces mesures seront présentées prochainement au Conseil national de l'habitat.

Ces aides à la personne ne seront pleinement efficaces que si, dans le même temps, les bailleurs sociaux limitent les augmentations de loyer à l'évolution de l'indice des prix afin que la charge de logement de nos concitoyens les plus modestes ne progresse pas plus vite que leur revenu. J'ai écrit en ce sens au Président de l'Union sociale pour l'habitat et j'ai donné des instructions strictes aux préfets. Je connais l'esprit de responsabilité qui anime les dirigeants d'organismes HLM pour accompagner l'effort de la nation dans la mise en œuvre au quotidien du droit au logement.

La contribution de l'Etat au fonds de solidarité pour le logement, le FSL, et les crédits destinés au financement de l'aide à la médiation locative, l'AML, augmentent de près de 4 %.

Enfin, la contribution de l'Etat au financement de l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées, l'ALT, est portée à 40 millions d'euros, contre 31,7 millions d'euros en 2003, soit une augmentation de 26 %.

La dotation budgétaire de l'ANAH est stabilisée à un niveau élevé, 392 millions d'euros. Ce montant est identique à celui qui vous a été proposé l'année dernière, ce qui illustre l'importance que le Gouvernement accorde au secteur de l'amélioration de l'habitat privé et à ses effets sur l'emploi et la qualité urbaine des villes.

Messieurs les rapporteurs, j'ai bien entendu vos demandes. Il faut attendre la fin du débat et des négociations mais, d'ores et déjà, je peux vous dire qu'un effort sera fait.

Effectivement, Monsieur Scellier, une nouvelle baisse des droits de mutation permettrait probablement d'améliorer encore la mobilité. Cela n'est pas possible pour 2004 en raison des contraintes budgétaires, mais c'est une piste intéressante, et je la ferai étudier, sans ignorer évidemment son coût.

En complément de l'action de l'ANAH, les travaux dans les logements bénéficient en 2003 d'une TVA à taux réduit. Cette mesure, que j'ai déjà qualifiée d'excellente, a permis la création de près de 50 000 emplois. J'ai d'ailleurs présenté un dossier à Bruxelles pour son maintien.

M. Jacques Desallangre. Elle n'est donc pas menacée ?

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. La prorogation de cette mesure est prévue dans le projet de loi de finances pour 2004, sous réserve, bien sûr, des décisions du Conseil des ministres européens de l'économie et des finances. Une telle décision doit être prise à l'unanimité. Soyez assurés de la farouche détermination du Gouvernement à obtenir la prorogation d'une mesure aussi importante pour l'amélioration des logements des Français...

M. Jacques Desallangre. Espérons-le !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. ... et aussi efficace pour lutter contre le travail clandestin.

Enfin, les crédits d'Etat destinés à la lutte contre le saturnisme et l'insalubrité, portés de 5 millions à 13 millions d'euros, sont fortement réévalués.

Avant de conclure, je voudrais insister sur le fait que la construction et l'amélioration des logements concourent fortement à la création nette d'emplois. En dehors de la baisse de la TVA, qui a créé 45 000 à 50 000 emplois, ce sont près de 10 000 emplois supplémentaires qui pourraient avoir été créés en 2003 grâce à la politique volontariste du Gouvernement en matière de logement. Ce n'est pas moi qui le dis, c'est la fédération française du bâtiment qui l'a indiqué officiellement. Aujourd'hui, 7 500 emplois ont été créés. On verra ce que cela donnera d'ici à la fin de l'année. La construction de bureaux est un peu en baisse, comme l'immobilier industriel. C'est vraiment le logement qui permet aujourd'hui de créer des emplois dans notre pays.

Ainsi le budget de l'urbanisme et du logement permet véritablement de répondre aux besoins de nos concitoyens – ou permet au moins un rattrapage partiel –, en favorisant la création de logements, et d'abord de logements sociaux, en encourageant l'accèsion à la propriété, en redonnant de l'espoir à ceux qui vivent dans des quartiers sensibles, en assurant les moyens de mettre en œuvre le droit au logement.

En ce qui concerne l'accession sociale à la propriété, les orientations du budget seront confortées par le dépôt rapide d'un projet de loi « propriété pour tous », qui aura d'abord pour objet, monsieur Scellier, de faciliter l'acquisition de leur logement par les locataires des organismes HLM, mais aussi de favoriser les dispositifs de location-accession et d'accession progressive, dont l'utilité, monsieur Abelin, a été reconnue par le rapport que j'avais commandé à M. Vorms et à M. Ailleret et que vous connaissez bien.

Oui, monsieur Pinte, vendre, c'est pouvoir construire de nouveaux logements. Lorsqu'un organisme HLM vend un logement de 50 000 euros, cela permet, grâce à cet autofinancement, de construire deux, trois ou quatre logements sociaux supplémentaires.

M. Etienne Pinte. C'est faux !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Les exemples sont multiples, des bailleurs sociaux, dans toute la France, m'en ont apporté maints témoignages. Nous en ferons la démonstration en 2004.

Dans le projet de loi « propriété pour tous », toutes les dispositions seront prises, monsieur Scellier, pour que l'acquisition des HLM par les locataires ne conduise pas à mettre des copropriétés en difficulté. C'est d'ailleurs souvent cela qui a freiné l'achat de logement par les locataires. Le projet de loi comprendra toutes les garanties nécessaires pour éviter la dégradation des copropriétés. Je suis tout à fait disposé à discuter avec vous de ces articles, qui seront bientôt prêts à être soumis au Conseil d'Etat.

Je prépare un second projet de loi pour 2004 qui va traiter de nombreux autres sujets, en particulier de l'éradication de l'habitat indigne, de la mise en place du conventionnement global entre l'Etat et les organismes HLM, et de la réforme des statuts des offices.

Je veillerai bien entendu, monsieur Abelin, lors de la préparation du budget pour 2005, à ce que les moyens soient suffisants pour les délégations de compétence aux départements et aux établissements publics de coopération intercommunale telles qu'elle sont prévues par le projet de loi relatif aux responsabilités locales. Comme vous, monsieur Scellier, je pense que la participation des collectivités locales est nécessaire à la réussite de la politique du logement en faveur des personnes défavorisées.

M. Daubresse et M. Thomas ont parlé de la décentralisation et de la suppression du contingent préfectoral par le Sénat. M. Daubresse s'est impliqué et a fait une déclaration très forte. Il faut mettre à profit la navette parlementaire pour aboutir à un système équilibré entre les pouvoirs des élus et le rôle de garant du droit au logement que doit conserver l'Etat.

Avec les transferts de compétences prévus pour le 1^{er} janvier 2005, nous aurons en quelques mois profondément réformé le secteur du logement en lui donnant les moyens de répondre d'une façon adaptée à la situation de chaque territoire et aux besoins des Français.

Monsieur Meyer, vous avez raison de souligner l'importance du parc privé vacant, que l'on peut remettre sur le marché grâce aux outils dont nous disposons. Je vous renvoie à ce sujet à mon propos sur l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, qui joue un rôle fantastique et très concret dans ce domaine.

Je partage, monsieur Pinte, votre appel à la mixité sociale et à l'équilibre de nos quartiers. C'est bien pour cela que je souhaite que l'on vende un certain nombre d'HLM. On constate en effet que la rotation dans le parc

est faible et que de nombreux locataires restent trop durablement dans leur logement. Il faut leur permettre de devenir propriétaires. C'est tout bénéfique pour tout le monde, et les organismes HLM récupèrent ainsi la valeur du capital pour construire de nouveaux logements.

Les logements acquis par des personnes modestes resteront des logements sociaux et ainsi le parc social global augmentera. De plus, nous répondons à l'aspiration légitime des Français à devenir propriétaires, même si leurs revenus sont modestes. Enfin, l'augmentation de la proportion des propriétaires est favorable à l'équilibre social des quartiers.

Vous avez par ailleurs souligné le manque de terrains dans votre commune. C'est bien dans le but de libérer des terrains publics que j'ai confié à M. Pommellet, qui m'a rendu récemment son important rapport, la mission de recenser en Ile-de-France les terrains disponibles au ministère de l'équipement et des transports et dans les entreprises publiques, comme la SNCF ou la RATP,...

M. Jean-Christophe Lagarde. Il y a du boulot !

M. Jean-Louis Dumont. Et au ministère de la défense ?

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Peut-être ! Vous interrogerez Mme Alliot-Marie, je me limite à mon ministère. M. Pommellet a recensé trois millions de mètres carrés disponibles à court terme ! J'ignore s'il y en a à Versailles,...

M. Etienne Pinte. Non !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Ce sont les chiffres de l'Ile-de-France. A moyen et long terme, ce sont dix millions de mètres carrés qui seront à vendre au titre du foncier bâtissable, pour construire des logements et assurer la mixité sociale. C'est cela aussi travailler sur le moyen et long terme pour le logement en France.

Mesdames et messieurs les députés, je suis à votre disposition pour répondre aux questions auxquelles je n'aurais peut-être pas encore suffisamment répondu. (*Applaudissements sur les bancs du groupe Union pour la démocratie française et du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. le président. Nous en arrivons aux questions qui seront appelées par groupe, par périodes successives de quinze minutes.

Nous commençons par le groupe UDF.

La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

M. Jean-Christophe Lagarde. Monsieur le ministre, je souhaite attirer votre attention sur la lutte contre l'habitat insalubre et les charges qu'elle fait peser sur les communes lorsqu'elles s'engagent dans de telles actions.

La ville de Drancy, dont je suis le maire, a entrepris une politique de résorption de ce type d'habitat en engageant sur certains de ses immeubles des procédures diverses, allant de la RHI aux arrêtés de péril simple. Sur les 26 377 logements qu'elle compte 1 267 d'entre eux n'ont absolument aucun confort. Un grand nombre d'entre eux, environ 900, sont en réalité aux mains de marchands de biens ou de marchands de sommeil. Cependant, en utilisant comme je l'ai souhaité toutes les ressources de la loi, les élus locaux sont confrontés à des propriétaires indécents, et parfois insolubles, qui logent des familles dans des conditions inacceptables et ne se plient pas aux obligations imposées par les communes.

Nous devons donc nous substituer à eux, comme la loi nous y autorise, et, par exemple, faire exécuter les travaux à leur place, et même reloger les familles concernées. Théoriquement, ces propriétaires doivent nous rembourser mais, en réalité, bien souvent, ce n'est pas possible.

Et cela représente une charge très lourde pour les communes. Un logement à réhabiliter dans ces conditions peut coûter entre 20 000 et 25 000 euros, sans compter les enquêtes sociales. Depuis le début de mon mandat de maire, j'ai acheté pour 3 millions d'euros de logements insalubres qui devaient servir d'appartements relais permettant d'organiser le système, auxquels s'ajoutent 20 000 à 25 000 euros par logement, sans parler de la hausse des coûts de personnel. Il est clair, monsieur le ministre, que les communes qui souhaitent s'engager dans cette lutte ne peuvent pas le faire seules. Aujourd'hui, elles ne disposent pas d'aide de la part des départements. En tout cas, les directions départementales de l'équipement refusent leur concours lorsqu'elles sont sollicitées.

L'Etat, la région, les départements seraient pourtant bien inspirés d'apporter un tel concours. Mais c'est au représentant de l'Etat que je m'adresse aujourd'hui : nous avons besoin d'être soutenus pour que la loi soit correctement appliquée. Car une commune ne peut pas durablement supporter seule une telle charge.

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Monsieur le député, premièrement, la substitution de la collectivité locale à un propriétaire défaillant n'exonère pas ce dernier de ses obligations. Deuxièmement, pour recouvrer sa créance, la collectivité locale dispose d'un ensemble de moyens allant de la procédure de recouvrement, comme en matière de contributions directes, à différents dispositifs d'aide à la saisie judiciaire.

Pour garantir cette créance, la loi prévoit aussi la possibilité d'une inscription hypothécaire sur le bien concerné au bénéfice de la collectivité.

Outre ces moyens juridiques parfois un peu lourds, j'en conviens, il existe certains dispositifs financiers pour aider les communes. Par exemple, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat peut octroyer une subvention équivalant à 50 % du montant des travaux aux communes qui se substituent aux propriétaires défaillants pour la réalisation de travaux d'office. Par ailleurs, des prêts à taux faible de la Caisse des dépôts et consignations peuvent être mobilisés en complément des subventions de l'ANAH.

Cependant, il est vrai que ces dispositions peuvent toujours se heurter aux manœuvres dilatoires de propriétaires indécis. J'ai donc demandé à mes services d'étudier la possibilité de mettre en place un mécanisme de séquestre immobilier, qui viendrait renforcer les moyens de coercition à la disposition des collectivités. Je pense qu'un tel dispositif pourrait opportunément trouver sa place dans le second projet de loi que j'ai annoncé tout à l'heure à la tribune.

M. le président. La parole est à M. Nicolas Perruchot.

M. Nicolas Perruchot. Je souhaite attirer votre attention, monsieur le ministre, sur un problème d'équité géographique et territoriale relatif aux logements sociaux à l'échelle d'une agglomération. Je vais prendre un exemple que je connais bien, puisqu'il concerne ma ville, Blois, et l'agglomération blésoise Agglopolys, dans laquelle la ZUP représente aujourd'hui près d'un quart des logements sociaux. A l'intérieur de cette ZUP, il y a près de 85 %

de logements sociaux. Or, avec les projets que nous développons, notamment grâce à l'aide de Jean-Louis Borloo, et à celle de vos services, monsieur le ministre, notre intention est d'arriver à une mixité sociale qui devrait nous permettre d'atteindre, dans une dizaine d'années, une proportion d'un tiers de logements sociaux, un tiers de logements intermédiaires, et un tiers de logements acquis dans le cadre de l'accession sociale à la propriété.

Notre principale difficulté est la suivante : parmi les communes qui font partie de l'agglomération de Blois, très peu ont un taux de logements sociaux suffisant pour pouvoir réussir cette mixité et atteindre cet équilibre. Certaines n'ont pas de foncier disponible. Un autre problème survient dès lors que les bailleurs sociaux eux-mêmes, lorsqu'ils construisent en dehors des ZUP, en dehors des zones urbaines sensibles, ne sont pas incités spécifiquement à conduire des opérations en PLUS construction-démolition, afin que les habitants des ZUP aient la possibilité de choisir entre des zones d'urbanisation particulière ou sensible, et des communes ou des villages alentour.

Monsieur le ministre, ne serait-il pas possible d'inciter les bailleurs sociaux à réfléchir à un meilleur équilibre, afin que nous puissions parvenir à une mixité sociale suffisante et apaisante pour tous les gens qui vivent dans ces quartiers ?

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. S'agissant des crédits inscrits au premier alinéa de l'article 80 du chapitre 65-48, leur mise en œuvre relève du ministère de la ville. D'après les informations qui m'ont été transmises, il n'y a pas encore eu, pour l'instant, de dossier présenté au comité national d'engagement, que préside Jean-Louis Borloo. Je précise cela afin qu'il n'y ait pas de malentendu entre nous, monsieur le député.

En tout état de cause, le système de financement va être revu, et même multiplié, en 2004, avec, vous le savez, la création de l'Agence nationale de la rénovation urbaine, dont mon collègue Borloo vous parlera sans doute lorsqu'il vous présentera le budget de la ville. C'est dans le cadre de la nouvelle agence, dont la mise en place est imminente, que le problème que vous posez, qui est un vrai problème, trouvera, je vous l'assure, sa solution. Mais je ne voudrais pas anticiper sur ce que vous dira mon excellent collègue Jean-Louis Borloo.

M. le président. La parole est à M. Hervé Morin.

M. Hervé Morin. Monsieur le ministre, comme vous le savez pour avoir dernièrement inauguré des logements sociaux dans cette belle région qu'est la Normandie, la Haute-Normandie est l'une des régions les mieux pourvues en logements HLM puisque leur proportion dans le parc locatif y est passée de 45 % à 54 %, bien au-dessus de la moyenne nationale qui se situe autour de 41 %. Cela ne surprendra personne, plus de la moitié des personnes qui habitent ces HLM sont des employés et des ouvriers. Ces populations auraient intérêt, notamment dans la perspective de leur retraite, à devenir, à un moment ou à un autre, propriétaires de leur logement, à se constituer ainsi un capital et à être, à travers cette acquisition, acteurs de leur quartier et de leur ville.

Je sais bien qu'il existe des produits – PLS, prêts à taux à zéro, PATS – destinés à favoriser l'accession à la propriété, mais ils restent peu efficaces et mal connus des habitants de ces logements.

Aussi souhaiterais-je savoir, monsieur le ministre, quelles mesures législatives vous comptez proposer pour relancer massivement l'accession à la propriété des couches les plus modestes de la population, qui se disent que la propriété, ça n'arrive qu'aux riches.

J'ajoute qu'au-delà des aides financières pour devenir propriétaire il faudrait trouver un moyen de récompenser tous ces locataires de logements sociaux qui, parfois pendant plus de vingt ans, ont payé leur loyer du premier franc jusqu'au dernier euro, le premier jour de chaque mois. Ils mériteraient aussi de devenir propriétaires. C'est là une question de justice sociale. Ce serait une voie vers la responsabilité. Ce serait aussi un moyen de leur démontrer l'importance de l'attachement qu'ils ont pour leur logement. Alors, monsieur le ministre, que comptez-vous faire pour que, notamment en Haute-Normandie, ces personnes bénéficient de ce genre de mesures ?

(*M. François Baroin remplace M. Eric Raoult au fauteuil de la présidence.*)

**PRÉSIDENCE DE M. FRANÇOIS BAROIN,
vice-président**

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Monsieur le président Morin, j'ai eu en effet l'occasion d'inaugurer avec vous, et grâce à vous, des logements de très grande qualité. Il est important de le souligner parce qu'on ne peut plus parler du logement social comme on en parlait il y a vingt ou trente ans, où il était souvent synonyme de cas social. Tout cela, c'est fini ! Désormais, les logements sociaux sont parfaitement confondus dans le paysage urbain avec les autres logements, et ce grâce à la qualité de la construction, grâce aux normes d'isolation phonique et thermique, grâce à l'aide des architectes et à la volonté des bailleurs sociaux. Et puis, des cas sociaux, il y en a aussi dans des logements qui ne sont pas sociaux !

Plusieurs députés du groupe Union pour la démocratie française. C'est vrai !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Accueillir des logements sociaux ne doit donc plus susciter d'appréhensions. Il faut absolument obtenir – et nous en sommes tous d'accord – cette mixité qui fait vivre ensemble et s'apprécier des gens de conditions différentes. Ce n'est pas une question de classe ni de revenus, mais une question de bonne volonté et de vivre-ensemble.

Ce type de résidences, vous avez su le réaliser chez vous. Nous avons eu la joie de le constater en rendant visite à des gens de toutes générations, jeunes parents avec bébés et personnes âgées à côté desquelles vivent leurs enfants.

Sur l'accession sociale, nous avons un énorme retard, même si, vous avez raison, nous l'avons un peu rattrapé. Mais il aura fallu quarante-deux ans pour passer de 40 % de propriétaires à 56 %. Être propriétaire, c'est un souhait qui est formulé par beaucoup de Français. Et ce souhait-là, je pense qu'on ne l'a pas assez écouté dans les décennies précédentes. On est resté dans la logique de l'aide, en se disant que pour aider, il fallait rester propriétaire du logement, d'où l'existence des bailleurs sociaux.

Mais je rappelle que ces derniers se sont constitué des parcs dont ils sont aujourd'hui propriétaires avec l'aide à la pierre de l'Etat, avec l'aide à la personne de l'Etat et grâce à l'effort personnel des locataires. Pourquoi resteraient-ils indéfiniment propriétaires ?

M. Jean-Louis Dumont. C'est le patrimoine de la nation !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. C'est le patrimoine de la nation, et il peut servir à faire davantage encore de logements pour ceux qui peuvent acheter. Nous ne sommes pas loin de partager cette idée sur tous les bancs, mais nous n'avons pas encore suffisamment embrayé sur ce concept parce qu'il n'y avait pas assez de sécurité pour les gens qui achetaient...

M. Jean-Louis Dumont. Maintenant, c'est fait !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. ... et peut-être aussi parce qu'il y avait des *a priori*. Mais avec la pédagogie que nous allons pratiquer ensemble, cela va venir.

Je rappelle que, dans un pays comme l'Espagne, 90 % des gens sont propriétaires de leur logement. En Allemagne, 65 % à 70 % des gens sont propriétaires de leur logement. En Espagne, on construit 550 000 logements par an, pour un pays de 40 millions d'habitants. C'est une autre échelle. La montée en puissance que nous encourageons à l'heure actuelle, il est temps qu'elle vienne.

Monsieur le président Morin, nous avons actuellement la chance de profiter d'une période – pourvu qu'elle dure ! – de taux historiquement bas, avec des crédits historiquement longs. Il y a donc en ce moment beaucoup de ménages qui peuvent envisager de devenir propriétaires. Mais je pense qu'il faut aller plus loin pour aider des familles qui sont relativement modestes et qui doivent elles aussi devenir propriétaires. Être propriétaire, c'est un gage d'épanouissement, c'est aussi pouvoir transmettre un patrimoine, c'est avoir un but de plus dans la vie. C'est aussi préparer sa retraite, parce que quand on n'a plus de loyer à payer, on a un pouvoir d'achat supplémentaire.

Nous avons donc une grande ambition pour l'accession sociale à la propriété. Il y a trois orientations. D'abord, il faut aider davantage, parmi les ménages qui le demandent, le prêt à taux zéro. A cet égard, je souligne le changement formidable qui est intervenu. Vous avez vu que les différends vont être portés à dix-huit ans pour les ménages dont les revenus tournent autour de 1,6 fois le SMIC et à dix-sept ans pour ceux qui ont deux fois le SMIC. C'est un gros effort. Cela n'a l'air de rien, mais cela réduit considérablement la charge pour les revenus modestes. On peut donc utiliser le prêt à taux zéro pour faire du logement en plus et pas pour profiter d'un effet d'aubaine.

Deuxièmement, pour faciliter la construction de logements dans la location-accession, nous allons faire bénéficier des logements d'une TVA à taux réduit – 5,50 % au lieu de 19,6 % – ainsi que d'une exonération de l'impôt foncier pendant quinze ans. Cela représente une aide de 20 000 euros environ par logement. Cela diminue considérablement le prix du logement, ce qui permet à des gens plus modestes d'accéder à la propriété.

Et puis, je l'ai dit tout à l'heure, il faut donner aux locataires des HLM la possibilité d'acheter leur logement avec un « parachute ». C'est-à-dire que s'ils optent pour l'accession après trois ans, cinq ans ou sept ans de location, si jamais il y a un accident de la vie dix ans après – une séparation, un divorce, un licenciement –, ce qu'ils ont versé en tant que propriétaires est mis de côté et, lorsqu'ils reprennent leurs paiements, cela leur est compté. Je crois qu'il faut cette sécurité pour encourager

les gens à s'engager résolument vers l'accession sociale à la propriété, comme vous l'avez souhaité. (*Applaudissements sur les bancs du groupe Union pour la démocratie française.*)

M. Jean-Christophe Lagarde. Ça, c'est une vraie politique sociale !

M. le président. La parole est à M. Francis Vercamer.

M. Francis Vercamer. Monsieur le ministre, je vous sais très attaché à l'équité et à la mixité sociale dans le logement. Ce sont deux sujets sensibles car ils dépendent souvent de décisions humaines difficiles à gérer.

Je pense, d'une part, à la discrimination que ressent dans l'attribution des logements sociaux une partie de notre population, et notamment celles étrangère ou d'origine étrangère. Beaucoup doutent du bien-fondé de la composition des commissions d'attribution et nombre d'associations dans les quartiers, surtout ceux en grande difficulté, souhaiteraient que les habitants soient représentés en leur sein. Il paraît légitime qu'une personne habitant le quartier et ayant une connaissance du terrain puisse apporter son éclairage dans les décisions prises en matière d'attribution de logements.

D'autre part, la mixité sociale est à mon sens une question de volonté et de courage politique, ce dont vous ne manquez pas – je puis en témoigner après vous avoir reçu dans ma circonscription récemment. Nous devons corriger les erreurs du passé, qui ont parfois abouti à de véritables ghettos. Aujourd'hui, nombre de familles sont captives d'un quartier parce qu'elles ne peuvent accéder à un autre territoire communal, celui-ci ne souhaitant pas les accueillir pour diverses raisons, ou n'ayant tout simplement pas fait le choix de construire des logements sociaux. Elles sont donc aussi captives d'un parcours résidentiel local déjà tracé et bénéficient d'un choix très restreint. Plus la population est défavorisée, moins elle a le choix et les villes solidaires et sociales s'appauvrissent de plus en plus, concentrant les problèmes de toutes natures.

Pour éviter les phénomènes de concentration, une véritable politique de peuplement ne peut être réfléchie par quartier ou par commune. La réflexion doit être menée en termes de territoire, et mon expérience de maire me conduit à penser que la communauté urbaine est le niveau le plus pertinent, car elle assurerait un parc social harmonieusement réparti.

La loi SRU montrait le chemin en parlant de « schéma de cohérence territoriale prenant en compte toutes les thématiques, physiques, économiques et sociales d'un territoire ».

Pouvez-vous m'indiquer, monsieur le ministre, les mesures que vous comptez prendre dans ces deux domaines ?

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Monsieur Vercamer, vous savez quel prix j'attache à ce que chaque foyer, quels que soient ses revenus et ses origines sociales ou ethniques, puisse accéder à un logement dans des conditions décentes.

La mise en œuvre de la lutte contre les discriminations est évidemment un axe fort du Gouvernement et de l'action que je mène dans le champ du logement.

Il m'est d'abord apparu nécessaire d'améliorer l'information. A cet égard, les droits de l'ensemble des candidats locataires en matière d'accès au logement ont fait l'objet d'une brochure, *La Location sans discrimination*.

Elle a été largement diffusée, dès le printemps 2003, avec l'aide des principaux acteurs concernés et en concertation avec eux. Elle comble une vraie lacune.

J'en viens au plan actuel de lutte contre les exclusions. Le comité interministériel à l'intégration du 10 avril 2003 a, vous vous en souvenez, décidé de mesures destinées à favoriser l'intégration des populations immigrées, avec une meilleure adaptation de l'offre de logement aux besoins des jeunes et des grandes familles. Le Gouvernement a également annoncé la création en 2004 d'une autorité administrative indépendante chargée de lutter contre les discriminations. Un projet de loi sera présenté au Parlement à cet effet.

Parallèlement, j'ai souhaité qu'une vraie réflexion associant les principaux acteurs du logement s'engage rapidement. A ma demande, le président du conseil national de l'habitat a mis en place en mai 2003 un groupe de travail sur la problématique des discriminations. Ses propositions doivent être remises à la fin de cette année.

Enfin, je suis convaincu que nous avons des progrès importants à faire pour assurer la mixité sociale, c'est-à-dire pour mieux répartir sur l'ensemble du territoire les différentes catégories de logements – logements locatifs sociaux, mais aussi logements en accession à la propriété et logements locatifs privés – et, par conséquent, les différentes catégories de la population.

Pour les attributions des logements HLM, il faut veiller à la prise en compte de deux échelles. La première est l'échelle de la proximité, c'est-à-dire de la cage d'escalier, de l'immeuble et du quartier. Cela relève de la responsabilité des organismes et des maires.

La deuxième échelle, c'est celle de l'agglomération, où se jouent, comme vous le soulignez, les équilibres entre les communes elles-mêmes. A cet égard, le projet de loi sur les responsabilités locales, en permettant la délégation du contingent de réservation du préfet aux communautés, répond, sans rien retirer aux prérogatives des élus, à cette préoccupation.

En première lecture, le Sénat n'a pas suivi le Gouvernement. Il a en effet voté la suppression du « contingent préfets » au profit des maires. Il conviendra, dans la poursuite de la navette parlementaire, que nous revenions à un système équilibré entre la responsabilité des organismes HLM, les pouvoirs du maire, ceux, nouveaux, qui doivent être confiés aux agglomérations et, enfin et toujours, le rôle de garant de la solidarité nationale qui incombe à l'Etat. (*Applaudissements sur les bancs du groupe Union pour la démocratie française.*)

M. le président. Nous passons aux questions du groupe des député-e-s communistes et républicains.

La parole est à M. Gilbert Biessy.

M. Gilbert Biessy. Monsieur le ministre, la grave crise qui touche le logement en France est largement sous-évaluée par votre gouvernement et le budget du logement en est l'une des principales victimes.

Aucune grande ville, aucun élu, même parmi vos amis – et on en a entendu tout à l'heure – n'est épargné par cette crise qui ne frappe plus seulement les ménages à faibles ressources, mais aussi les classes moyennes.

Dans le département de l'Isère, et pour la seule agglomération grenobloise, 10 380 demandes étaient en instance au 1^{er} janvier 2002, soit une augmentation de 14 % depuis le 1^{er} janvier 2000. Depuis 2002, les attributions ont chuté de 30 %.

Tous les organismes et associations sont unanimes sur le constat : les moyens consacrés à l'accroissement, à l'amélioration et à l'adaptation du parc stagnant, voire diminuent.

Comment voulez-vous travailler efficacement quand le Gouvernement diminue les aides à la personne, baisse de plus de 8 % les aides à la pierre pour le parc social et les financements destinés aux constructions ?

Nous faisons un constat : l'offre du parc locatif social se réduit. L'annonce de la construction de 80 000 logements ne peut nous convaincre quand, dans le même temps, vous encouragez la vente de logements du parc social locatif et que des opérations démolition-reconstruction sont engagées par le ministère de la ville sans qu'on ait une véritable assurance quant aux reconstructions. Je pose donc la question : quel sera le solde net réel ?

Monsieur le ministre, nous sommes d'accord avec vous quand vous déclarez que « la France a plus que jamais besoin d'une politique de logement », mais permettez-moi d'ajouter : la France aurait aussi besoin d'un secrétaire d'État au logement.

Pour toutes ces raisons, monsieur le ministre, je vous demande de répondre favorablement aux quatre organisations nationales signataires de l'appel « Faire du logement une grande cause nationale » et d'adopter un plan d'urgence exceptionnelle pour répondre à une crise exceptionnelle.

Mme Janine Jambu. Très bien !

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Monsieur Biessy, vous venez de faire le procès d'une accumulation d'insuffisances en matière de logements durant les années précédentes, pour ne pas dire les décennies précédentes.

Je vous rappelle que 300 000 logements ont été construits en 2001, 302 000 à 303 000 en 2002 et que le nombre de 307 000 ou 308 000 devrait être atteint en 2003. Pour ce qui est de 2004, rien que pour les logements sociaux, 80 000 devraient être réalisés, ce qui ne s'est pas produit depuis 1994.

Nous sommes en pleine reconquête du logement en France. Grâce au dispositif Besson rectifié - certains disent « dispositif Robien » -, il y aura au moins 10 000 logements locatifs de plus. De plus, avec les logements sociaux, on dénombre au moins 30 000 à 35 000 logements supplémentaires. L'accession sociale à la propriété, sur laquelle nous nous appuyons beaucoup et qui répond à un désir fort ainsi qu'à une attente, permettra, quant à elle, une remise à niveau progressive du logement en France en 2004.

Il était temps ! Si nous n'avions pas redressé la barre dès 2002, la pénurie aurait été encore plus forte.

Nous compterons ensemble les logements réalisés en 2004, de même que ceux construits en 2003. Et vous pourrez voir que, pour cette année, la progression des constructions aura été forte et que, en 2004, outre l'inflexion marquée vers l'accession sociale, le nombre des logements construits en France sera plus élevé qu'auparavant, et ce pour toutes les catégories sociales. Nous souhaitons parvenir à un nombre de 310 000 à 320 000 logements construits en 2004 et j'espère que nous pourrions nous réjouir ensemble de ce résultat. *(Applaudissements sur les bancs du groupe Union pour la démocratie française et du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.)*

M. Jean-Christophe Lagarde. Eh oui !

M. le président. La parole est à M. Jacques Desallangre.

M. Jacques Desallangre. Monsieur le ministre, au mois de juillet, vous avez décidé de baisser la rémunération du principal produit d'épargne réglementé, le livret A, malgré l'impact de cette mesure sur le budget des ménages modestes. Vous avez justifié cette décision malencontreuse et injuste par la nécessité de relancer la construction de logements sociaux puisque, d'après vous, des taux de rémunération trop élevés se répercutent directement sur les taux des prêts destinés au financement des HLM. Mais cette justification n'est qu'un prétexte, car, en fait, la baisse du livret A, qui constitue un prélèvement direct sur les ménages les plus modestes, rapportera au moins un milliard d'euros à l'État.

M. Pierre Hériaud. Ce que vous dites n'a pas de sens !

M. Jacques Desallangre. En tout cas, elle produira certainement des effets néfastes sur les finances des organismes d'HLM, puisque ceux-ci subiront d'importantes pertes d'intérêts dans leurs placements financiers.

De plus, la baisse des taux de rémunération provoque déjà des retraits massifs.

La conséquence de cette baisse sera l'assèchement progressif des fonds déposés à La Poste et dans les caisses d'épargne, fonds qui sont nécessaires pour poursuivre le financement du logement social.

Par ailleurs, l'accumulation d'autres mesures récentes, telle la majoration des contributions, va obliger les organismes d'HLM à augmenter leurs loyers.

La baisse du taux du livret A aura donc des répercussions négatives sur le financement du logement social.

Nous avons une certitude : vous faites peser sur les ménages les plus modestes le poids du désengagement de l'État dans le cadre de la politique du logement. Ce choix est dicté par votre souci obsessionnel de diminuer les participations d'État et il est nourri par un autre choix tout aussi obsessionnel : celui de réduire l'impôt sur le revenu, c'est-à-dire l'impôt payé par ceux qui sont les moins nécessiteux en la matière.

Monsieur le ministre, alors que notre pays traverse une grave crise du logement, en particulier du logement locatif social, personne ne le conteste, les conséquences de votre politique ne sont-elles pas finalement négatives pour les plus démunis de nos concitoyens ?

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Monsieur Desallangre, ma réponse sera double.

D'abord, il ne faut pas s'attendre à une diminution des ressources du livret A, dont le taux de rémunération reste aujourd'hui extrêmement favorable.

M. Jacques Desallangre. Ah bon ?

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Je crois me souvenir que certains avaient annoncé, au début de l'année, lorsqu'a été prise la décision de baisser la rémunération du livret A que tous les titulaires de ce type de livret l'abandonnerait. Eh bien, cela n'a pas du tout été le cas, puisque le nombre des abandons est à peu près du dixième du chiffre qui avait été annoncé. Pourquoi ? Tout simplement parce que le taux de rémunération est aujourd'hui supérieur au montant de l'inflation.

M. Gilbert Biessy. Très peu !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Je me souviens d'une époque que vous n'avez pas connue, car vous êtes trop jeune pour cela (*Sourires*), où le taux de rémunération du livret A était nettement inférieur à celui de l'inflation. Plus on plaçait d'argent sur le livret A, plus on perdait en pouvoir d'achat. Tel n'est plus le cas aujourd'hui, puisque le taux de rémunération est supérieur à celui de l'inflation.

J'en viens à la deuxième partie de ma réponse. Je vous signale que la baisse de la subvention moyenne pour chaque logement financé est de l'ordre de 50 %.

M. Jean-Louis Dumont. On passe de 2 % à 1 % !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Toutefois, pour chaque opération réalisée au moyen d'un prêt locatif à usage social, PLUS, ou d'un prêt locatif aidé d'intégration, PLAI, l'équilibre financier est assuré grâce à un certain niveau de loyer appelé le loyer d'équilibre. Or la baisse des taux des prêts locatifs consécutive à celle du taux du livret A permet de respecter cette condition beaucoup plus facilement qu'auparavant grâce à la baisse du crédit entraîné par la diminution de la rémunération du livret A. Il est donc aujourd'hui possible de conserver un loyer inférieur au plafond de loyer réglementaire en réduisant les subventions de l'Etat par logement. (*Exclamations sur les bancs du groupe socialiste.*)

Mme Nathalie Gautier. Il faut mobiliser les fonds propres !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Peut-être que cela vous gêne !

Plusieurs députés du groupe socialiste. Non !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Il est aujourd'hui possible, pour une somme identique, de construire davantage de logements sociaux locatifs avec une charge locative équivalente ou moins élevée.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Pas avec un coût de la construction qui augmente !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Il sera aussi possible de tenir compte de la diversité des plans de financement et du coût de chacune des opérations, notamment pour la région parisienne. Les contrats de relance bénéficieront, vous le savez, d'une subvention majorée. La baisse de la subvention que j'ai évoquée tout à l'heure sera donc modulée autour de cette moyenne selon le type d'opération.

La baisse des taux permettra aux organismes d'HLM de bénéficier de l'équivalent d'une recette de l'ordre de 24 millions d'euros en 2004, de 76 millions d'euros en 2005 et de plus de 150 millions d'euros en 2006.

M. Jean-Louis Dumont. C'est intéressant sur les flux, mais pas sur les stocks !

M. le président. Nous passons aux questions du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.

La parole est à M. Claude Birraux.

M. Claude Birraux. Monsieur le ministre du logement, dans votre projet de relance de l'investissement locatif privé, dit dispositif Robien, vous avez classé le Genevois haut-savoyard en zone A.

Par ailleurs, vous n'ignorez rien des difficultés considérables que nous rencontrons pour construire du logement social compte tenu de notre situation frontalière avec la Suisse, difficultés qui sont du reste renforcées par la pression foncière qui s'accroît du fait de l'application des accords bilatéraux entre la Suisse et l'Union européenne, sachant qu'au 1^{er} juin 2004, la libre circulation s'appliquera uniquement dans le sens Suisse-Union européenne.

Le corollaire des dispositions de la loi de Robien est donc une action forte en faveur du logement social. A cet égard, je tiens à vous remercier fortement, monsieur le ministre, car, grâce à vous, nous atteindrons en 2003 un chiffre historique en matière de lancement de logements sociaux dans le département de la Haute-Savoie. Toutefois, pouvez-vous nous aider encore davantage ? Pour cela, êtes-vous disposé à revoir le classement des zones pour le logement social en remontant en zone 2 ce qui était en 3 et en zone 1 ce qui était en 2 ?

Par ailleurs, compte tenu de la pression qui s'exerce sur le logement social, pouvez-vous réfléchir à un contrôle plus strict de la légitimité du maintien dans un logement social, en particulier au regard des conditions salariales des bénéficiaires ? Cette question a un corollaire : pourrait-on envisager l'instauration d'un dispositif qui permette, sans qu'il s'agisse d'un logement de fonction *stricto sensu*, de lier l'octroi d'un logement à une fonction ou à un emploi ? Je vous citerai, pour illustrer mon propos, l'exemple d'un couple d'infirmiers travaillant dans une MAPAD, qui déciderait d'aller travailler en Suisse, où son salaire serait multiplié par 2,5, et qui continuerait à occuper son logement HLM, alors que la collectivité n'est pas en mesure de proposer un logement à un éventuel remplaçant.

M. Jean-Louis Dumont. Ce dispositif existe déjà : c'est celui de la surtaxe !

M. Claude Birraux. Je sais que les administrations sont réticentes à considérer les cas particuliers, mais nous devons utiliser tous les moyens pour faire face à une situation à nulle autre comparable. Je vous remercie pour votre compréhension et votre aide.

M. Jean-Louis Dumont. On compresse les subventions d'Etat !

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Monsieur Birraux, la configuration locale que vous invoquez est, en effet, tout à fait particulière. Vous faites partie d'une agglomération qui compte pratiquement un million d'habitants et qui connaît donc, nous en sommes bien conscients, de fortes tensions sur le logement, lesquelles rendent plus délicate la production d'une offre de logement diversifiée.

Vous avez salué l'instauration du nouveau dispositif fiscal destiné à encourager des investisseurs à venir dans votre région. Je suis heureux de savoir que les effets sont là. Nous avons en effet prévu pour votre région les mêmes critères que ceux qui s'appliquent, par exemple, en Ile-de-France, voire sur la Côte d'Azur, où les tensions sur le marché sont les mêmes et où ce dispositif a permis la construction de nouveaux logements, ce qui est une bonne chose.

En ce qui concerne le secteur locatif social, il me semble nécessaire d'adapter le zonage, qui serait, dans le cas que vous évoquez, une réponse appropriée. Toutefois, cette mesure a un coût. Les changements de zone, vous le savez, sont rarissimes, et je vous promets de saisir sur ce point mon collègue chargé du budget.

Il faut aussi qu'à côté des efforts qui seraient consentis par l'Etat à cet égard, les communes facilitent la création de logements sociaux en recourant à leur droit de préemption et en se servant de leurs documents d'urbanisme. Je sais que vous les y encouragez, et je crois qu'il s'agit là d'un bon outil.

En réponse à votre deuxième question, je précise que l'accès au logement social est réservé à des familles disposant de ressources modestes, qui doivent justifier, lors de la procédure d'attribution, d'un revenu net inférieur à un plafond. Lorsque leurs ressources dépassent ultérieurement le plafond, il ne peut, évidemment, être mis fin au contrat de location en cours, qui garantit aux locataires HLM un droit au maintien dans les lieux. C'est la raison pour laquelle, le législateur a instauré un dispositif qui permet aux HLM d'exiger un surloyer, c'est-à-dire d'appliquer un supplément de loyer appliqué aux locataires dont les ressources dépassent le plafond fixé - ce qui peut, le cas échéant, les inciter à déménager.

Mme Janine Jambu. Cela ne favorise pas la mixité sociale !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Enfin, la réglementation relative aux HLM interdit d'attribuer un logement en tant qu'accessoire d'un contrat de travail. Il ne me paraît donc pas souhaitable, de revenir sur cette disposition, de façon directe ou indirecte, parce que le risque de précarisation qui pourrait en résulter pour certains ménages apparaît trop élevé.

Mme Janine Jambu. Où est la mixité sociale ?

M. Jean-Louis Dumont. Si les locataires sont plus riches, ils paient un peu plus, où est le problème ? Ils contribuent à augmenter les revenus des organismes d'HLM !

M. le président. La parole est à M. Louis Cosyns.

M. Louis Cosyns. Monsieur le ministre, je souhaite appeler votre attention sur l'allocation personnalisée au logement, ou APL. Le ralentissement du rythme de rentrée des cotisations versées par les employeurs accroît sensiblement le coût supporté par l'Etat à cet égard. Afin de réaliser des économies destinées à rendre ce coût compatible avec les contraintes du projet de loi de finances, ne pourrait-on pas envisager de limiter le montant de l'APL au coût du loyer ?

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Il arrive effectivement dans certains cas que l'APL dépasse le montant du loyer *stricto sensu*.

M. Jean-Louis Dumont. A de très rares exceptions !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. C'est un cas relativement rare, mais qui peut arriver : je pense par exemple au cas des ménages aux revenus très faibles, et dont les charges ne sont pas perçues par les bailleurs...

M. Jean-Louis Dumont. Voilà !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. ... mais payées directement aux distributeurs d'eau ou aux fournisseurs d'énergie le cas échéant.

Mme Odile Saugues. Il faut revoir le système des charges !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Je ne vois donc pas de raison de réduire le montant d'une aide essentielle pour les ménages modestes, puisqu'elle sert à compenser non seulement les loyers, mais aussi les charges locatives. Il ne faudrait pas pénaliser les locataires sous prétexte que leur bailleur a décidé, par exemple, d'installer un chauffage individuel : en effet, dans ce cas, les charges sortent du quittance. Voilà pourquoi, à mon avis, il ne faut pas changer le dispositif.

M. le président. La parole est à M. Lionnel Luca.

M. Lionnel Luca. Je voudrais d'abord vous remercier, monsieur le ministre, d'avoir su faire évoluer les plafonds des loyers applicables dans le cadre de l'amortissement Besson en ce qui concerne la Côte d'Azur et en particulier le département des Alpes-Maritimes, dont je suis un des élus. En effet, en redéfinissant les zones, vous avez permis que soient mieux prises en considération les tensions qui existent sur le marché locatif local.

Je tiens d'autant plus à vous remercier que votre prédécesseur, que nous avons alerté à ce sujet, n'avait pas, bien que s'étant rendu sur place, répondu à notre attente, affaiblissant ainsi le dispositif même de l'amortissement Besson.

Dans le même ordre d'idées, je voudrais vous demander d'envisager une adaptation de la loi SRU, en particulier le taux obligatoire de 20 % de logement social, aux réalités locales. En effet, il est difficile d'appliquer un taux uniforme de 20 % étant donné les disparités qui existent entre les régions.

Il en va ainsi dans le département des Alpes-Maritimes où s'appliquent en plus la loi « littoral » et la loi « montagne ». Par exemple, une ville comme Menton est soumise à ces deux lois. A cela s'ajoutent les plans de prévention des risques : incendies, inondations, éboulements et glissements de terrain, avalanches, zones sismiques. Par conséquent, la construction est forcément limitée, qu'elle soit sociale ou non.

Qui plus est, il est paradoxal, après avoir reproché à ce département d'avoir « bétonné » du temps où l'Etat délivrait les permis de construire, de lui reprocher aujourd'hui de ne pas vouloir de nouveau « bétonner » en ayant recours à des dispositifs qui lui permettraient de le faire.

Mme Janine Jambu. Vous bétonnez pour les riches !

M. Lionnel Luca. Il n'est pas toujours facile, dans un département comme le nôtre, de reconstruire la ville sur la ville.

Il serait donc bon que les Alpes-Maritimes puissent adapter le taux de réalisation de logements sociaux. Il ne s'agit pas forcément de le remettre en cause, mais on pourrait imaginer un dispositif équivalent que l'on appliquerait aux logements vacants. Comme dans bon nombre de départements, la Côte d'Azur est en effet confrontée à un vrai problème de logements vacants.

Il faut savoir que la taxe sur les logements vacants, dont nous avons contesté la création, ne produit pas les effets escomptés, puisqu'il reste dans ce pays quelque deux millions de logements vacants. Du reste, un rapport récent du Sénat confirme l'inefficacité de cette taxe. Peut-être pourrions-nous trouver un système avec un taux évoluant en fonction du nombre de logements vacants mis par le bailleur sur le marché à des fins de logements d'actifs. Cela permettrait d'atteindre le taux fixé sans pour autant réaliser des constructions, qui nous sont par ailleurs interdites.

D'un côté, les directions de l'équipement nous incitent à construire pour faire du logement social, mais de l'autre, de manière schizophrénique, elles nous interdisent de le faire, étant donné les risques que cela crée. Il est donc un peu facile de montrer du doigt des élus qui, de toute manière, sont soumis à des règles auxquelles ils ne peuvent déroger.

Bref, pour tenir compte des réalités locales, il faudrait adapter le taux de logement social en fonction de la mise sur le marché de logements vacants à des fins de logements d'actifs, sachant que la taxe sur les logements vacants, qui a montré toutes ses limites, devrait être supprimée à terme. Il vaut mieux inciter les propriétaires à louer les logements qu'ils ont de disponibles plutôt que de les obliger à le faire de manière coercitive.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Ne cédez pas, monsieur le ministre !

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Monsieur Luca, je voudrais d'abord vous dire que le taux de vacance est historiquement très bas, puisqu'il est de 6,8 %.

Mme Nathalie Gautier. C'est exact. C'est bien de le confirmer, monsieur le ministre. Ne fantasmons pas !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Il n'a jamais été aussi bas. Pour autant, cela ne veut pas dire qu'il ne faut plus combattre la vacance et se dispenser de mener une action ciblée sur les logements vacants. C'est en effet un moyen indispensable de dégager l'offre, même si cela est variable suivant des départements.

M. Jean-Louis Dumont. Appliquons la loi Meyer !

M. le ministre des l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Je veux à nouveau saluer l'excellent outil qu'est l'ANAH, qui remet sur le marché, après modernisation et mise aux normes de confort, environ 35 000 logements vacants par an. Ces résultats méritent d'être renforcés. C'est ce que permettra la dotation qui sera versée à l'ANAH pour 2004, laquelle reste élevée pour que cet organisme puisse atteindre ses objectifs, qui sont tout à fait prioritaires.

Par ailleurs, s'agissant de l'extension du nouveau dispositif fiscal pour l'acquisition dans l'ancien dégradé – et c'est la première fois qu'un système d'amortissement s'applique à l'ancien –, les décrets d'application doivent être pris avant la fin de l'année. Il s'agit d'un très bon outil pour remettre sur le marché des logements aujourd'hui vacants.

Quant au fameux article 55 de la loi SRU destiné à favoriser la mixité sociale, je ne suis pas favorable à sa modification, tant qu'on n'aura pas trouvé un système meilleur. Et il faut en trouver un, car le dispositif actuel a des résultats médiocres. Les bonnes intentions ne suffisent pas, non plus que la coercition d'ailleurs puisque, chaque année, 18 000 logements seulement sont construits dans un but de mixité sociale.

Mme Odile Saugues. C'est comme pour la lutte contre les excès de vitesse, il faut une réelle volonté !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. C'est insuffisant !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Mais on progresse.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Il faudrait que nous trouvions ensemble un dispositif qui permette de construire chaque année plus de 20 000 logements par an au titre de la mixité sociale...

M. Jean-Louis Dumont. C'est aux préfets d'intervenir !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. ... sans pour autant que les communes qui sont manifestement dans l'incapacité de construire des logements sociaux en raison d'un manque de foncier soient pénalisées. Si nous arrivons à élaborer un tel système, qui doit absolument faire l'objet d'un consensus, je suis tout à fait prêt à l'intégrer dans la deuxième loi annoncée pour 2004, qui comprendra diverses mesures concernant les HLM et des dispositions destinées à améliorer les dispositifs en faveur du logement. Mais, je le répète, tant que nous n'aurons pas trouvé ce dispositif, je ne serai pas favorable à la modification de l'article 55.

Mme Odile Saugues. C'est comme pour les excès de vitesse, il faut être ferme !

M. Jean-Louis Dumont. Résistez, monsieur le ministre !

M. le président. La parole est à M. Jean Proriol.

M. Jean Proriol. Monsieur le ministre, vous avez insisté sur la volonté du Gouvernement d'appuyer sa politique en faveur de l'amélioration des conditions de logement de nos concitoyens par une relance des aides à l'accession à la propriété. Cette action de levier, complémentaire des politiques locatives, est fondamentale, au vu de la pluralité des objectifs visés ! Elle permet, en effet, de responsabiliser les occupants devenus propriétaires de leur logement, de consolider leur situation patrimoniale, notamment en vue de leur future retraite, mais aussi de dynamiser le secteur du BTP.

L'état du marché impose à la quasi-totalité, près de 90 %, des ménages désireux d'acquérir un logement, de recourir à l'emprunt, opération qui se révèle difficile, voire très difficile pour les ménages les plus modestes. Une politique d'aide est primordiale et même indispensable. Et le premier des outils disponibles s'avère être le prêt à taux zéro.

M. Jean-Louis Dumont. L'an dernier avait été créé le PATS !

M. Jean Proriol. L'arrêté, publié le 16 octobre dernier, a corrigé le défaut inhérent à la prise en compte des ressources au titre de l'année n – 2. C'est une bonne initiative. Mais vous nous avez annoncé pour l'année prochaine la création d'un nouveau dispositif, le prêt social location-accession pour les ménages les plus modestes, ceux qui ont un revenu inférieur ou égal à deux SMIC. Ce nouveau prêt devrait bénéficier d'une TVA à taux réduit et d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties sur quinze ans. Je souhaiterais obtenir des éclaircissements quant au mode de financement de ces différents outils, sachant que 552 millions d'euros ont d'ores et déjà été alloués pour financer l'accession sociale à la propriété. Comment comptez-vous répartir en 2004 les fonds disponibles entre les différentes mesures annoncées ?

M. Jean-Louis Dumont. Vive l'accession sociale !

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Je vous remercie, monsieur Proriol, de me permettre de revenir une nouvelle fois sur l'accession sociale à la propriété, car c'est un point très important.

M. Jean-Louis Dumont. On ne s'en lasse pas !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. J'espère surtout que cette notion va être de plus en plus acceptée et que nous en verrons la concrétisation dans toutes les villes et villages de France.

M. Jean-Louis Dumont. Nous serons attentifs !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Les crédits consacrés au prêt à taux zéro étaient conséquents, mais ce prêt a généré un effet d'aubaine considérable. Certains acquéreurs qui auraient pu obtenir un prêt de la banque de leur choix demandaient à bénéficier du PTZ. Conséquence, l'octroi de ce prêt n'entraînait pas forcément l'achat d'un logement de plus, c'était plutôt une opportunité à saisir, une charge en moins pour des personnes dont le revenu mensuel représentait trois, quatre, cinq, six ou sept fois le montant du SMIC. C'est cette anomalie que nous voulons corriger. Nous voulons réorienter le prêt à taux zéro vers les gens de condition modeste. Nous voulons inciter des gens qui ne songaient pas du tout à l'accession sociale à devenir propriétaire, grâce à cet avantage considérable que représente le prêt à taux zéro.

Ainsi un candidat dont le revenu est de 1,6 fois le SMIC, c'est-à-dire environ 1 500 euros, pourra devenir propriétaire en bénéficiant d'un différé d'amortissement de dix-huit ans, au lieu de quinze ans actuellement. Pour les ménages dont le revenu mensuel équivaut à deux fois le SMIC, soit à peu près 2 000 euros, le délai de remboursement sera porté à dix-sept ans. Nous voulons vraiment cibler un nouveau public.

Cette mesure devrait permettre d'économiser 120 millions d'euros pour les contribuables.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Surtout pour vous !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Mais si cela permet de construire plus avec moins d'argent ? Pourquoi vous réjouissez-vous chaque fois que vous prenez de l'argent aux contribuables ? C'est une perversion ! (*Protestations sur les bancs du groupe socialiste et du groupe des député-e-s communistes et républicains.*)

M. Jean-Paul Bacquet. C'est caricatural !

Mme Janine Jambu. Parce qu'il n'y a pas de recette miracle !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Nous, nous sommes heureux chaque fois que nous construisons des logements supplémentaires. C'est toute la différence entre nous. (*Exclamations sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. Philippe Folliot. Très bien !

M. Jean-Paul Bacquet. Vous êtes obsédé !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. C'est beaucoup plus subtil ?

Mme Janine Jambu. Cela devrait être un service public !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Comment allez-vous construire avec ces restrictions ?

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. L'écart entre la dotation pour 2004 par rapport à celle pour 2003 s'élève à 228 millions d'euros en autorisations de programme. Il est supérieur à l'économie de 120 millions permis par le changement du critère d'appréciation des ressources. Le solde – 100 millions – s'explique par la baisse des taux d'intérêts constatée tout au long de l'année 2002 et jusqu'en 2003. Les économies réalisées en 2003 permettent de redéployer des crédits au profit du logement social, comme je l'ai annoncé au congrès HLM.

Certes, une incertitude demeure quant au niveau des taux. Si ceux-ci remontaient, nous serions obligés d'inventer de nouveaux dispositifs, parce que nos objectifs resteraient les mêmes. (*Applaudissements sur les bancs du groupe Union pour la démocratie française et du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. le président. Nous passons aux questions du groupe socialiste.

La parole est à Mme Sylvie Andrieux-Bacquet.

Mme Sylvie Andrieux-Bacquet. Monsieur le ministre, ma première question concerne la présentation en diminution de votre budget.

Quelle que soit notre position sur les bancs de cette assemblée, nous constatons que les Français souffrent d'une double crise : d'une offre de logements pas assez fournie et d'un parc en mauvais état. Aujourd'hui, ce ne sont plus seulement les familles les plus défavorisées qui sont touchées, mais les familles modestes, voire moyennes. Une situation aussi dramatique, engorgement du marché, manque flagrant de logements sociaux, d'autres collègues l'ont souligné – il existe un million de demandeurs de logement en HLM – mériterait une action politique d'envergure.

M. Mansour Kamardine. Qu'avez-vous fait pendant vingt ans ?

Mme Sylvie Andrieux-Bacquet. Or que nous proposez-vous pour 2004 ? La confirmation de ce que laissait craindre l'année 2003, à savoir le désengagement complet de l'Etat dans le domaine du logement. Quant à la ren-gaine de l'héritage, vos prédécesseurs ont bon dos !

Sacrifié par le Gouvernement, qui doit faire face à un budget général à la dérive, le budget de votre ministère fait l'unanimité des syndicats et des associations contre lui. Ce serait, disent-ils, le plus mauvais présenté depuis longtemps. C'est aussi le plus injuste et le plus mensonger. Le plus injuste, car en diminuant les aides personnelles et en réduisant l'accès des familles modestes à la propriété, le Gouvernement fait, une fois de plus, peser l'effort sur les plus faibles de nos concitoyens. Le plus mensonger, car vous continuez à laisser croire que vous créez 80 000 logements sociaux supplémentaires, alors que vous n'en avez pas les moyens financiers. Et les quelques augmentations glanées çà et là ne nous font pas oublier les gels et annulations de crédits décidés cette année, dont souffrent encore de nombreux acteurs du secteur, comme le soulignait avec passion et brio notre collègue Le Bouillonnet.

Monsieur le ministre, le logement est une préoccupation quotidienne majeure des Français. Pour le vivre sur le terrain, je vous assure que trouver à se loger de manière décente relève de plus en plus du parcours du combattant. Vos effets d'annonce ne tromperont personne. Pire, ils risquent de se heurter à la désillusion et au désintérêt, sentiments qui peuvent être fatals à la démocratie – je le mesure chaque jour en région Pro-

vence-Alpes-Côte-d'Azur et sur la ville de Marseille – alors que nous avons, plus que jamais besoin d'un Etat acteur et non spectateur.

Monsieur le ministre, combien de temps les Français devront-ils attendre pour que des mesures à la hauteur des enjeux soient prises ? (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le président de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Vous avez raison, madame la députée, les Français ont dû attendre 2002 pour bénéficier d'une nette augmentation du nombre de logements construits, notamment sociaux, en France. (*Protestations sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Grâce à qui ? C'est le gouvernement précédent qui les a financés !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Ça vous rendrait presque méchants ! Pourtant les chiffres sont là !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Vous vous appropriez des logements que vous n'avez pas faits !

M. le président. Laissez M. le ministre répondre.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Les chiffres que je donne m'ont été fournis par les services mêmes dont vous disposiez dans les années 1997 à 2000.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Peut-être, mais ce n'est pas votre décision !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Entre 1997 et 2000, le nombre de logements sociaux construits tournait autour de 45 000 par an. Les mêmes services m'indiquent que, pour 2002, ce chiffre s'est élevé à 51 000 et que, pour 2003, il devrait atteindre entre 56 000 et 58 000. Au 1^{er} septembre, il y avait déjà entre 30 % et 33 % de dossiers supplémentaires déposés par rapport à la même période de 2002.

M. Jean-Paul Bacquet. Ils seront construits quand vous ne serez plus là !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Peu importe, s'il y a plus de logement ! (*Exclamations sur les bancs du groupe socialiste.*)

Ça vous ennuie de constater que, après l'alternance, le nombre de logements construits est en augmentation, alors que c'est une vraie priorité nationale ?

M. Jean-Paul Bacquet. Ils seront financés avec les radars ?

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Vous devriez plutôt vous réjouir. C'est une bonne nouvelle pour les pauvres. On a l'impression que vous êtes agressifs parce qu'il y a plus de logements !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous nous en réjouissons, simplement, nous disons que ces logements ne sont pas de votre fait !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Je suis étonné de vous voir rouspéter à ce point quand on démontre qu'on a fait plus avec moins d'argent !

M. Jean-Paul Bacquet. Mensonge !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. En 2004, 80 000 logements locatifs seront réalisés en France.

Mme Marie-Françoise Pérol-Dumont. Qui les a faits ?

Mme Sylvie Andrieu-Bacquet. Où ?

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. En plus, 5 000 accessions sociales à la propriété de type PLS seront opérées avec une TVA réduite à 5,5 % et une exonération de TVA pendant quinze ans sur le foncier bâti, ce qui représente 20 000 euros par habitant ou par logement.

Je vais même vous faire une confiance – si le logement vous intéresse : j'ai obtenu l'accord de mon excellent collègue, ministre délégué au budget, M. Lambert, pour passer de 5 000 logements PLS, avec un taux réduit de 5,5 % au lieu de 19,6 % et une exonération de foncier, à 10 000 logements.

M. Philippe Folliot. Très bien !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Cette initiative ayant une incidence fiscale directe, M. Lambert vous présentera lui-même cette mesure au moment de l'examen de ses crédits.

M. Philippe Folliot. C'est une bonne nouvelle !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Au total, 80 000 logements locatifs plus 10 000 accessions sociales, ce sont 90 000 logements qui seront ainsi proposés dans le secteur social sans compter la réorientation du prêt à taux zéro vers des catégories de personnes qui n'auraient jamais espéré autrement devenir propriétaires de leur logement. C'est une vraie politique sociale du logement qui est mise en œuvre pour 2004, vous ne pouvez pas le nier ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe Union pour la démocratie française et du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. le président. La parole est à Mme Annick Lepetit.

Mme Annick Lepetit. Monsieur le ministre, le logement nous intéresse ! La preuve, c'est que nous sommes là, alors que, du côté de la majorité, les bancs sont totalement vides ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste et du groupe des député-e-s communistes et républicains.*)

M. Mansour Kamardine. Nous sommes là, et cela nous intéresse aussi !

Mme Annick Lepetit. Si 51 000 logements ont été construits en 2002, et que 56 000 le seront en 2003, c'est bien grâce à Mme Marie-Noëlle Lienemann, qui a relancé les programmes en 2000 quand elle était ministre.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Eh oui !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. C'est vrai !

Mme Annick Lepetit. Vous avez déclaré à propos de votre projet de budget pour 2004 que vous feriez mieux avec moins. Nous le confirmons, vous avez moins en effet. Quant à savoir si vous allez faire mieux, nous en doutons parce que beaucoup de contradictions apparaissent, notamment en matière de construction et de réhabilitation du parc social.

Vous annoncez la production de 80 000 logements sociaux, soit presque 30 % de plus que l'année précédente. Pourtant, vous diminuez de plus de 8 % les crédits relatifs à l'investissement locatif social. Comment expliquez-vous cette contradiction entre vos annonces et l'affichage de votre budget ? Cela signifie que les subventions de l'Etat affectées aux nouvelles opérations vont baisser. Sinon, comment faire plus avec moins ?

M. Mansour Kamardine. Le ministre a déjà expliqué tout ça !

Mme Annick Lepetit. Si tel était le cas, quel opérateur acceptera de construire, d'autant que le coût des opérations ne cesse de s'élever ? Nous doutons que la baisse du taux du livret A, dont la pérennité, d'ailleurs, n'est en rien garantie, compense le désengagement de l'Etat et permette de remplir l'objectif que vous affichez.

Par ailleurs, dans le cadre de la loi sur la ville et la rénovation urbaine que nous avons votée en juillet dernier ici-même, le Gouvernement annonce 40 000 démolitions de logements sociaux par an. Comme vous le savez certainement, la plupart de ces logements sont habités. Avez-vous prévu des constructions permettant le relogement des habitants ? Si oui, les avez-vous inclus dans les 80 000 logements sociaux que vous annoncez ? Dans la négative, où donc ces personnes seront-elles logées ? C'est une question que nous avons maintes fois posée à M. Borloo, qui n'a jamais répondu. En réponse à l'un des premiers intervenants, monsieur le ministre, vous avez parlé de 15 000 logements, mais je n'ai pas compris si ces 15 000 venaient en déduction des 80 000. C'est pourquoi je vous repose la question.

Enfin, je voudrais revenir sur la réhabilitation du parc social, qui suscite chez nous quelques inquiétudes. En effet, vous annoncez la réhabilitation de 100 000 logements, dont 60 000 en ZUS, alors que les logements sociaux sont massivement situés hors ZUS. Que vont devenir les logements sociaux qui nécessitent des travaux, mais qui ne se situent pas dans ces zones ? Concentrer l'effort sur quelques quartiers, c'est prendre le risque de fragiliser grandement les autres.

Merci, monsieur le ministre, de bien vouloir répondre à ces trois questions très simples. *(Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.)*

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Vous avez posé plusieurs questions en effet.

A propos de Mme Lienemann, vous avez raison, il était temps qu'elle arrive. Elle a donné une réelle impulsion au logement social, et je suis tout à fait disposé à lui rendre cet hommage. Ce constat est objectif. Je ne dirai pas qu'elle est arrivée trop tard, il ne m'appartient pas de juger de cela...

M. Jean-Paul Bacquet. Elle est surtout partie trop tôt ! *(Sourires.)*

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. ... mais je reconnais qu'elle était très motivée. En 2001, elle a donné une impulsion dont la France a tiré bénéfice en 2002. Il a quand même fallu, je le rappelle, rajouter 20 millions d'euros en arrivant en 2002, pour débloquer certaines opérations foncières, notamment en région parisienne ou dans des zones très tendues.

Vous doutez que l'on puisse faire plus avec moins. Mais, franchement, interrogez n'importe quel banquier, ou vous-même. N'est-il pas plus facile d'acheter quelque

chose lorsque les taux d'intérêt sont faibles que lorsque les taux d'intérêt sont très élevés ? L'opération est évidemment plus facile quand le taux d'intérêt est faible. Si vous achetez un véhicule en empruntant à 3 %, c'est plus facile qu'avec un taux à 14 %, 15 %, voire – comme cela a été le cas – à 18 ou à 20 %. Vous réalisez une économie, puisque vous avez moins à rembourser. Je vous le confirme donc, même en supprimant totalement la subvention pour le logement locatif social – en gardant les autres avantages – on peut permettre de conserver une charge de loyer identique. Comme on a maintenu une subvention, la charge de loyer peut même être un peu inférieure.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Ce n'est pas possible !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Tous les calculs vous le prouveront, et nous sommes à votre disposition pour vous apporter tous les éléments de réponse que vous pourriez souhaiter à ce sujet.

En matière de réhabilitation, la répartition entre 60 000 logements en ZUS et 40 000 hors ZUS reste identique. Vous n'avez aucun souci à vous faire. Le programme de réhabilitation est permis par la baisse des taux. Je ne prétends pas avoir découvert un moyen miraculeux de construire plus de logements. Je dis simplement que nous avons une opportunité que nous saisissons, c'est la baisse des taux. Nous serions tout de même stupides de ne pas profiter de cette occasion, qui nous permet d'agir notamment en faveur des Français les plus modestes.

Les opérations de démolition décidées dans le cadre de la loi Borloo doivent-elles être prises en compte ? Oui, nous raisonnons à périmètre constant, comme cela a été le cas avec les prédécesseurs de Jean-Louis Borloo. Au total, nous prévoyons bien la construction de 80 000 logements, 90 000 avec l'accession sociale. Vous pouvez être totalement rassurée.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous ne le sommes qu'à moitié !

M. le président. La parole est à Mme Odile Saugues.

Mme Odile Saugues. Monsieur le ministre, il y a un an, nous vous mettions en garde contre la baisse considérable de la participation de l'Etat aux fonds de solidarité pour le logement. Dans un appel commun diffusé le 23 octobre dernier, quarante associations d'aide aux plus démunis ont dénoncé l'affaiblissement des moyens d'action consacrés au logement des personnes défavorisées, aggravant encore la situation des ménages déjà en difficulté. Ce constat, chaque député le fait dans sa circonscription.

Cette question me paraît d'autant plus importante que le Gouvernement s'apprête à transférer la gestion et le financement de ces fonds aux conseils généraux dans le cadre du projet de loi relatif aux responsabilités locales, en leur confiant, au passage, les impayés d'eau, d'électricité et de téléphone.

Le Sénat vient d'examiner en première lecture le volet logement, mais nous sommes nombreux à penser que ce délestage opéré par le Gouvernement se traduira, dans les faits, par un transfert de la pénurie tant les FSL ont été victimes de gels et d'annulations de crédits depuis 2002.

Dans mon département, celui du Puy-de-Dôme, nous avons enregistré depuis le changement de gouvernement une diminution de la dotation de l'Etat qui atteint 45 %. Or nous savons tous ici que les dispositions légales et

réglementaires prévoient l'obligation pour le conseil général de financer le FSL à parité avec l'Etat. On voit quelles sont les conséquences directes de ce mécanisme.

A la fin du mois d'août, toujours dans le Puy-de-Dôme, alors qu'on enregistrait une augmentation du nombre de dossiers de 24 %, la situation de la trésorerie du FSL s'assimilait à la cessation de paiement.

Voici les chiffres : les prévisions de ressources pour 2003 s'élevaient à 1,108 million d'euros face à des décaissements estimés à 2,667 millions d'euros. Ainsi, non seulement les dotations de l'Etat baissent, mais elles sont versées avec retard et de façon fractionnée.

Mme Annick Lepetit. C'est vrai !

Mme Odile Saugues. Cette situation alarmante me contraint, monsieur le ministre, à vous poser les questions suivantes :

Est-il encore opportun de réunir la commission d'attribution du FSL dans le Puy-de-Dôme, alors que les décisions qui seront prises ne pourront être assumées ?

Faut-il revoir les critères d'attribution des aides alors que tous les observateurs soulignent la gravité de la crise du logement social ?

Allez-vous donner des instructions claires à vos services pour que la participation de l'Etat parvienne dans les départements dans des délais adaptés à la situation de détresse que connaissent les demandeurs ?

Enfin, les crédits inscrits au projet de budget pour le FSL n'effacent nullement la baisse de 11 % décidée par le Gouvernement l'an dernier. Ils n'empêcheront nullement les conséquences prévisibles du durcissement des conditions d'indemnisation des demandeurs d'emplois, qui entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2004, ni la limitation du versement de l'allocation spécifique de solidarité, qui s'appliquera quant à elle à compter du 1^{er} juillet.

Face à ces nouveaux risques de paupérisation, et donc d'exclusion, comment le Gouvernement compte-t-il garantir la solidarité nationale et faire vivre réellement le droit au logement des plus pauvres ? (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Madame Saugues, vos questions sont très intéressantes.

Je vous rappelle qu'en 2003, s'il y a eu une baisse des crédits du FSL, c'était parce que les trésoreries étaient excédentaires. Vous mesurez donc la perversion du système.

Tout à l'heure, vous disiez qu'il était inadmissible que le budget baisse. Mais à quoi sert de voter des budgets en hausse avec des chiffres faramineux si les crédits ne sont pas utilisés ? En quoi les gens en profitent-ils ?

Mme Odile Saugues. Vous savez bien que tous les départements n'utilisent pas les crédits de la même façon !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. C'est pourquoi en 2003 nous avons voulu, à la faveur d'un coup d'accordéon, inciter des fonds largement excédentaires à ne pas laisser l'argent dormir.

Mme Odile Saugues. Ce sont les pauvres qui en font les frais !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Je ne veux pas que les fonds soient thésaurisés : je souhaite qu'ils soient utilisés.

Pour 2004, il est prévu, sur la ligne qui regroupe les dotations au fonds de solidarité logement et à l'aide à la médiation locative, une dotation de 81 millions d'euros, soit une progression de plus de 4 % par rapport à la dotation précédente. Cela dit, le nombre des demandeurs à bénéficier du FSL a tendance à être de plus en plus élevé car ceux qui connaissent le système essaient par ce biais de résoudre leurs difficultés.

Quoi qu'il en soit, il faut améliorer l'efficacité des fonds. Il est prévu, dans le cadre du projet de loi de décentralisation, de fusionner l'ensemble des fonds de solidarité qui interviennent dans le domaine de l'habitat – FSL, fonds énergie, fonds téléphone, fonds eau – et non pas de s'en désintéresser. Il s'agit d'en transférer la gestion aux départements.

Mme Odile Saugues. On transfère des déficits !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Ce transfert sera assorti de règles minimales de gestion qui seront inscrites dans la loi de décentralisation, de façon que sur tout le territoire le bon fonctionnement de ces fonds soit assuré.

En tout cas, l'Etat garant sera présent.

M. le président. Nous revenons aux questions du groupe UMP.

La parole est à M. Bernard Schreiner.

M. Bernard Schreiner. Monsieur le ministre, dans le cadre de l'harmonisation européenne, il est prévu que l'ensemble des sociétés immobilières pratiquent la comptabilisation des immobilisations par composants à partir du 1^{er} janvier 2005.

Je voudrais attirer votre attention sur le cas particulier des sociétés d'économie mixte immobilières qui pratiquaient jusqu'à présent, pour l'ensemble des investissements de construction, un amortissement de type linéaire. L'entrée en vigueur de ces nouvelles mesures pose d'importants problèmes aux organismes concernés.

Tout d'abord, le délai d'entrée en vigueur me paraît bien trop court pour une mise en place efficace, étant donné qu'il s'agit d'anticiper cette application par des moyens, notamment informatiques, qu'il est nécessaire de pouvoir tester au préalable. Dans la mesure où aucune décision n'a encore été arrêtée à ce jour, tant en ce qui concerne la ventilation par nature de composant que les méthodes et les durées d'amortissement, il ne me semble pas opportun d'appliquer cette réglementation dès le 1^{er} janvier 2005. Il conviendrait plutôt d'étudier une possibilité de report afin que toutes les sociétés concernées puissent se préparer à l'application de cette nouvelle disposition comptable.

Sur le fond, l'application du nouveau dispositif aura pour effet mathématique de réduire sensiblement la durée d'amortissement des investissements immobiliers.

S'agissant du logement social, où l'équilibre d'exploitation repose sur le lissage dans le temps des charges, notamment d'amortissement, afin d'appliquer dans la durée des loyers accessibles inférieurs à ceux du marché immobilier libre, on peut craindre une fragilisation des sociétés d'économie mixte maîtres d'ouvrage, pour lesquelles l'équilibre d'exploitation annuel sera plus difficile à atteindre qu'avec le système actuel.

Compte tenu de la volonté gouvernementale d'augmenter sur le plan national la production en volume de logements sociaux, il importe, monsieur le ministre, d'examiner avec la plus grande attention l'incidence d'une

telle mesure pour éviter de réduire la production neuve en ce domaine et, le cas échéant, d'en différer l'application. Qu'en pensez-vous ?

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Monsieur Schreiner, votre question est un petit peu technique.

L'harmonisation des normes européennes en matière de comptabilité va conduire les organismes de logements sociaux, et notamment les SEM, à des changements comptables à partir du 1^{er} janvier 2005.

Pour ce qui concerne notre propre adaptation, mon ministère a demandé au Conseil national de la comptabilité de mettre en place un groupe de travail qui associe la fédération des SEM et les fédérations regroupées au sein de l'Union HLM pour que les règles comptables reflètent au mieux la réalité économique et financière des organismes de logements sociaux. Mon souci est que les nouvelles règles tiennent compte des spécificités de ces organismes afin d'éviter de déséquilibrer leurs comptes de résultat et de fragiliser leurs structures financières.

Ces travaux avancent de façon tout à fait satisfaisante. Les actifs immobiliers ne seraient scindés qu'en un nombre limité de composants, s'ajoutant au composant principal représentant la structure du bâtiment, ayant chacun une durée de vie propre et obtenus à partir de l'observation de la réalité des constructions et de leur réhabilitation. Une méthode optionnelle dite de « réallocation des valeurs comptables » permettrait de comptabiliser les actifs immobiliers de logement social de manière consensuelle lors du changement de méthode comptable.

Des conclusions définitives seront rendues au cours du premier trimestre 2004. Si elles sont, comme je l'espère, positives, elles devront permettre sans difficulté majeure une mise en œuvre de la réforme à partir du 1^{er} janvier 2005.

M. Gilbert Meyer. Très bien !

M. Bernard Schreiner. Je vous remercie de votre réponse, monsieur le ministre.

M. le président. La parole est à Mme Irène Tharin.

Mme Irène Tharin. Monsieur le ministre, vous avez placé parmi les priorités gouvernementales du budget de 2004 pour le logement la relance de la production locative et la rénovation urbaine. Nous ne pouvons que nous réjouir de cette orientation. Mais je souhaiterais appeler votre attention sur un thème qui me paraît particulièrement important et dont il faudra tenir compte au cours des prochaines années : l'adaptation de l'habitat.

En effet, l'adaptation de l'habitat est une des dimensions humaines et sociales importantes des opérations de renouvellement urbain. Il est aujourd'hui indispensable de prendre en considération, dans le cadre d'une politique moderne du logement, l'allongement de la durée de vie de la population. De plus en plus de personnes âgées occupent des logements anciens construits à une époque où les besoins étaient très différents de ceux d'aujourd'hui. En conséquence, ces logements sont souvent inadaptés aux besoins de la vie quotidienne actuelle, d'où la nécessité d'un travail lourd d'amélioration de l'habitat, qui entre dans des programmes de réhabilitation prévus par les crédits de droit commun.

Par ailleurs, la politique d'attractivité des centres anciens est essentielle dans nos villes. Elle permet de lutter contre le dépeuplement de ces centres qui demeurent

le cœur des activités économiques des communes. C'est pourquoi, dans le pays de Montbéliard, à Seloncourt, dont je suis le maire, ou à Montbéliard même, ville sous-préfecture de plus de 30 000 habitants, les élus ne ménagent pas leurs efforts pour réussir une telle politique.

Cette politique d'attractivité des centres anciens passe aussi par la rénovation de logements qui doivent être appropriés à l'usage de ses habitants âgés ou handicapés. Il s'agit là surtout d'adaptation en termes de confort.

Monsieur le ministre, comment l'adaptation des logements aux populations les plus âgées et aux handicapés est-elle prise en considération dans le budget de 2004 ?

D'autre part, s'agissant de l'habitat social, je souhaiterais vous faire part du risque d'effets pervers que présente la focalisation sur les procédures exceptionnelles du renouvellement urbain, souvent au détriment des politiques de droit commun du logement. En effet, une politique du logement doit être cohérente et afficher une même priorité sur les opérations exceptionnelles comme sur les moyens d'entretien des logements du parc, ce qui n'est pas toujours le cas sur le terrain.

Comment assurer une communauté d'agglomération qui relance une opération programmée d'amélioration de l'habitat qu'elle recevra des garanties quant à l'accompagnement des moyens de l'Etat – c'est-à-dire des crédits de droit commun ?

Enfin, pour les quartiers d'habitat social, la part des crédits dédiée à la réhabilitation des logements sociaux sera-t-elle intégrée dans ces moyens de droit commun ?

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Madame Tharin, la loi urbanisme et habitat, de même que le décret et l'arrêté qui seront publiés dans les prochains jours, visent à mettre en œuvre le nouveau dispositif fiscal. On peut déjà en mesurer l'impact sur le terrain en termes d'offres nouvelles de logements. Ainsi qu'un nombre considérable de constructeurs et le président de la Fédération du bâtiment me l'ont dit, le dispositif met sur le marché davantage de logements pour les handicapés.

Les investisseurs peuvent aujourd'hui acheter des logements adaptés. Je pense particulièrement au cas des parents qui veulent assurer à leur enfant handicapé une meilleure autonomie : dès aujourd'hui, ils peuvent acquérir ou faire construire un logement adapté au handicap et le louer à l'intéressé puisque, depuis la loi de finances pour 2003, la location à des ascendants ou à des descendants d'un logement neuf est maintenant possible.

Avec ce dispositif, j'ai également souhaité relancer la construction de résidences dédiées à une catégorie particulière de population. Vous savez que la demande est très forte, aussi bien pour les personnes âgées ou handicapées que pour les étudiants. Le décret d'application donnera des précisions sur ce que l'on appelle la « location déléguée ». La société locataire pourra confier la gestion à un organisme qui pourra être une filiale et qui sera autorisée à quittancer une redevance, évidemment plafonnée, pour couvrir les dépenses de gestion, d'amortissement et, le cas échéant, d'ameublement du logement. Cette possibilité tient compte des sujétions de ce type de résidence. J'espère que les opérateurs s'en saisiront et qu'ils proposeront aux investisseurs des produits répondant à cette vraie demande sociale que vous avez si bien décrite.

En ce qui concerne le renouvellement urbain, la loi Borloo dégage, au profit de la rénovation des quartiers, des moyens financiers exceptionnels qui seront mis en

œuvre par l'Agence nationale de la rénovation urbaine. J'affirme que ces moyens n'enlèvent rien aux moyens de droit commun de la politique du logement en dehors des quartiers de la politique de la ville.

La cohérence entre les actions de l'ANRU et celles de la politique ordinaire du logement s'effectuera au niveau local, à travers l'action des préfets et des élus. La loi sur le développement des responsabilités locales, actuellement examinée par le Sénat, permettra aux agglomérations d'exercer par délégation les compétences de l'Etat en matière d'aide à la pierre.

Un amendement approuvé par le Gouvernement et voté par le Sénat ouvre cette délégation à la gestion des aides contractualisée avec l'Agence. Cette disposition permettra d'assurer les cohérences nécessaires, sous l'égide des élus, auxquels nous faisons toute confiance.

M. le président. La parole est à M. Alain Ferry.

M. Alain Ferry. Monsieur le ministre, en répondant à M. Hervé Morin, vous avez répondu à la première question que je voulais vous poser. Aussi me contenterai-je de vous demander quel rôle vous entendez faire jouer à la décentralisation sur le logement. Bref, quel sera le rôle des collectivités locales sur les politiques du logement ?

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Le rôle des collectivités locales est relativement simple.

M. Jean-Louis Dumont. Elles paient !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Les crédits feront l'objet d'une contractualisation avec les départements pour les zones non urbaines, et avec les communautés d'agglomération ou les communautés de communes pour les zones urbanisées.

Dans le cadre de ces conventions, les crédits seront fongibles et seront donc plus à même de prendre en compte les besoins exprimés sur le terrain, les mesures existantes étant un peu trop schématiques. Nous pensons que cette meilleure adaptation au terrain permettra des réponses de meilleure qualité.

M. le président. Nous revenons aux questions du groupe socialiste.

La parole est à Mme Marie-Françoise Pérol-Dumont.

Mme Marie-Françoise Pérol-Dumont. Monsieur le ministre, je souhaiterais évoquer les effets pervers de la baisse du taux de rémunération du livret A.

M. Jean-Louis Dumont. Très bien !

Mme Marie-Françoise Pérol-Dumont. Cette baisse aura des effets néfastes sur la construction locative sociale, comme l'a affirmé à juste titre Jean-Yves Le Bouillonnet quand il s'est exprimé au nom de notre groupe dans la discussion générale.

Certes, le taux des nouveaux prêts a été abaissé et le financement locatif le plus utilisé, le PLUS, est passé de 4,20 % à 3,45 %. Cette baisse significative réduira bien sûr le poids de la charge financière dans les nouvelles opérations, mais à condition que le taux du prêt reste inchangé pendant toute la période d'amortissement, soit trente-cinq ans.

Pouvez-vous, monsieur le ministre, garantir une telle linéarité ?

Cette baisse ne pourra à l'évidence compenser la baisse des subventions affectées aux nouvelles opérations du parc social public. Ce défaut de compensation rendra difficile, voire impossible, la réalisation de ces opérations et risquera même d'aggraver la situation du parc social public.

Les prévisions de constructions sociales et d'amélioration du logement social dans le budget de 2004 suscitent de très sérieux doutes. Comment pallier les craintes et promouvoir les nouvelles opérations dans un contexte de diminution de l'enveloppe globale consacrée à l'investissement en locatif social, laquelle passe de 665 à 612 millions d'euros ?

Au moment où l'Etat se dessaisit de la prérogative de fixer la valeur du taux du livret A et par conséquent des prêts au logement social, comment pouvez-vous sérieusement, monsieur le ministre, garantir que l'avantage actuel sera pérenne ?

La baisse de ce taux doit donc être mise à profit pour réaliser un plus grand nombre d'opérations dont l'équilibre financier sera mieux assuré, sans que l'on ait à revenir sur le niveau actuel des subventions unitaires. Il convient donc de maintenir le montant de ces subventions et non de le réduire, comme vous le proposez. A défaut, nous risquons de nous retrouver dans la situation antérieure au plan de relance de mars 2001, que vous avez salué. Cette situation se caractérisait par l'affichage d'un objectif de production de logements sociaux irréalisable faute de financements adaptés.

Dans ce cas, la baisse du taux du livret A n'aura aucunement servi la politique du logement social et aura eu pour seule conséquence de pénaliser des épargnants modestes.

Comment, dans ces conditions et au vu de ces restrictions budgétaires, entendez-vous répondre à la grave crise de l'offre de logements et combattre cette injustice majeure que représente l'iniquité des conditions de logement de nos concitoyens ? (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Madame Pérol-Dumont, si l'on suivait votre conseil, on rendrait des opérations, individuellement ou collectivement, excédentaires. Notre rôle est-il de rendre des opérations excédentaires et donc de créer de la trésorerie supplémentaires chez les bailleurs sociaux, ou est-il de répartir une somme permettant de construire un plus grand nombre de logements sociaux grâce à la baisse des taux ?

Nous préférons - c'est clair - construire davantage alors que vous semblez opter pour l'augmentation des trésoreries des HLM. Car c'est bien à cette situation qu'aboutirait le système que vous préconisez. Faites vos calculs !

Il est vrai que la nouvelle méthode d'indexation du livret A applicable à partir de juillet 2004 rendra le taux de ce livret dépendant de l'inflation et des taux monétaires.

Je sais bien que le pire n'est jamais sûr, madame Pérol-Dumont. Je raisonne quant à moi sur les fondamentaux d'aujourd'hui.

Si le taux du livret A remontait, c'est que serait apparu un contexte de très forte reprise de l'inflation entraînant une augmentation des loyers.

Je rappelle que, dans les calculs d'équilibre, l'indexation des loyers est l'un des principaux paramètres, les recettes des organismes étant constituées exclusivement

des loyers. Aujourd'hui, le paramètre d'inflation retenu est de 1,6 %. C'est donc à juste titre que l'on peut répercuter la baisse du taux du prêt sur la subvention versée par l'Etat puisque, pendant toute la durée du prêt, il est plus que probable que le taux de l'inflation sera supérieur à 1,6 %.

M. le président. La parole est à Mme Nathalie Gautier.

Mme Nathalie Gautier. Monsieur le ministre, les difficultés du marché de la construction de logements en général ne doivent pas masquer celles que connaît celui de la construction de logements sociaux. Ce marché connaît en effet des tensions très importantes, comme vous l'avez reconnu, notamment dans les grandes agglomérations, notamment dans l'agglomération lyonnaise.

Dans le Rhône, on dénombre en permanence 30 000 ménages demandeurs de logement social.

Pour les seules villes de Lyon et de Villeurbanne, quinze dossiers sont présentés pour un seul logement à attribuer. Je tiens à souligner que 80 % de ces demandeurs ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond de ressources HLM alors que, cette dernière année, à Lyon, le prix moyen des appartements a augmenté de 11 %. Quant au logement à bas loyer dans le parc privé du Grand Lyon, il représentait encore, il y a dix ans, 50 % de l'offre sociale privée de fait, contre 15 % aujourd'hui. Alors que l'Etat devrait consacrer des moyens accrus au logement, votre budget est en récession. C'est le plus mauvais budget jamais présenté.

M. Pierre Méhaignerie, président de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan. C'est faux !

Mme Nathalie Gautier. Il suscite une très forte inquiétude chez les acteurs du logement. Vous affichez un objectif de production de logements sociaux ambitieux, en hausse de 38 % par rapport à l'année précédente, alors même que les aides destinées à la pierre et à la réhabilitation du parc social public sont en diminution de plus de 8 %.

M. Pierre Méhaignerie, président de la commission des finances. Vous n'avez rien compris ! C'est de la démagogie !

Mme Nathalie Gautier. La baisse du taux du livret A, si elle améliore les plans de financement des opérations des organismes HLM, nous le concédons, ne compensera pas la baisse annoncée de l'ordre de 50 % du montant unitaire des subventions affectées par l'Etat. Vous connaissez, en effet, parfaitement le contexte de forte hausse du coût de la construction...

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. C'est tout le problème !

Mme Nathalie Gautier. ... et du prix du foncier. Ce sont donc les fonds propres des organismes qui seront mobilisés, ou les collectivités locales qui seront mises à contribution.

Monsieur le ministre, vous affectez l'essentiel des crédits à la réhabilitation au patrimoine social situé en ZUS, alors que sur 4 millions de logements sociaux, 3 millions se trouvent en dehors des ces zones urbaines sensibles. Comment éviterez-vous la paupérisation de ce parc social ? Alors que le logement social devrait être une grande cause nationale, comment justifiez-vous un tel désengagement de l'Etat dans un secteur fondamental pour la création d'emplois et la cohésion sociale ? Comment allez-vous mettre en œuvre la mixité sociale inscrite dans la loi SRU ?

M. Gilbert Meyer. Qu'avez-vous fait les années précédentes ?

Mme Nathalie Gautier. Enfin, comment pouvez-vous assumer le programme de rénovation urbaine que vous vous êtes fixé, alors que la crise du logement s'annonce ? (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Madame, il n'y a rien de pire que quelqu'un qui ne veut pas entendre...

M. Gilbert Meyer. Exactement !

M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. ... et qui ne veut pas compter. Je vous avais dit qu'en 2003 nous construirions plus de logements qu'en 2002 et nous le faisons ! Je vous avais dit que, fin 2002, nous construirions plus de logements que les années précédentes, nous l'avons fait ! Je vous demande de me croire quand je vous dis qu'en 2004 nous en construirons 80 000. Voici le décompte : en 2004, il y aura 48 000 PLUS et PLAI hors zones urbaines sensibles, 12 000 PLS, 15 000 reconstructions financées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et 5 000 logements réalisés par l'Association foncière. Faites le calcul : cela fait 80 000 ! Il y aura 5 000 accessions sociales – et peut-être même 10 000, avec l'accord de M. Lambert –, ce qui sera bien plus que les années précédentes.

Sachez, en tout cas, que l'argent du contribuable n'est pas le seul moyen de construire des logements : notre pays dispose de nombreux leviers, d'une efficacité fantastique, dont la maîtrise de l'inflation, qui entraîne la baisse des taux d'intérêt et permet, avec le même argent, de faire beaucoup plus. Nous disposons aussi des avantages fiscaux que nous avons su mettre en place et qui produisent leurs effets dès 2003. Vous en avez maintenant des preuves. Les ritournelles habituelles devraient donc pouvoir céder la place à un peu d'objectivité. (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. le président. La parole est à M. le président de la commission des finances, de l'économie générale et du plan.

M. Pierre Méhaignerie, président de la commission des finances. Nous avons entendu cet argument en permanence, et nous l'avons étudié en commission des finances. Je tiens à remercier le ministre du logement d'avoir su concilier la maîtrise de la dépense publique et la capacité à créer plus de logements, grâce au levier de la baisse des taux d'intérêt.

Mme Janine Jambu. Ça, on vous comprend !

M. Pierre Méhaignerie, président de la commission des finances. Nous atteindrons nos objectifs.

M. Jean-Louis Dumont. Oui, si les taux restent bas !

M. Pierre Méhaignerie, président de la commission des finances. Il est vrai que, si les taux d'intérêt remontaient, il faudrait s'adapter. Mais je pense que dans les douze mois qui viennent on peut construire plus, et il nous faut remercier un ministre qui participe aussi à la maîtrise de la dépense publique.

J'ajoute que les deux produits nouveaux que sont le reprofilage du prêt à taux zéro et le prêt accession-location sont très importants en termes de politique sociale. Pour cela aussi, nous devons remercier le ministre.

Enfin, je confirme les deux points que le ministre a pu aborder : nous avons demandé un redéploiement des crédits de l'ANAH et le doublement des prêts locatifs accession. Nous aurons ce débat vendredi soir, mais je suis d'ores et déjà convaincu que nous aurons, sur ces points, des éléments supplémentaires permettant de confirmer la volonté du Gouvernement d'accroître le nombre de logements proposés à l'accession et de logements sociaux au cours de l'année 2004, et je tiens à remercier le ministre d'avoir su concilier ces objectifs. *(Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.)*

M. le président. La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

2

ORDRE DU JOUR DES PROCHAINES SÉANCES

M. le président. Cet après-midi, à quinze heures, deuxième séance publique :

Questions au Gouvernement ;

Suite de la discussion de la deuxième partie du projet de loi de finances pour 2004, n° 1093 :

M. Gilles Carrez, rapporteur général, au nom de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan (rapport n° 1110) ;

Logement (suite) :

M. François Scellier, rapporteur spécial, au nom de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan (annexe n° 21 du rapport n° 1110) ;

Logement et urbanisme :

M. Jean-Pierre Abelin, rapporteur pour avis, au nom de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire (tome n° IX de l'avis n° 1112) ;

Santé, famille et personnes handicapées ; articles 81 et 82 ;

Santé et personnes handicapées :

M. Gérard Bapt, rapporteur spécial, au nom de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan (annexe n° 38 du rapport n° 1110) ;

Santé :

M. Michel Heinrich, rapporteur pour avis, au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales (tome n° XI de l'avis n° 1111) ;

Personnes handicapées :

Mme Chantal Bourragué, rapporteure pour avis, au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales (tome n° XII de l'avis n° 1111) ;

A vingt et une heures et trente, troisième séance publique :

Suite de l'ordre du jour de la première séance.

La séance est levée.

(La séance est levée à douze heures cinquante-cinq.)

*Le Directeur du service du compte rendu intégral
de l'Assemblée nationale,
JEAN PINCHOT*