

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2012-2013

183^e séance

Compte rendu intégral

2^e séance du mercredi 20 mars 2013

Les articles, amendements et annexes figurent dans le fascicule bleu ci-joint



<http://www.assemblee-nationale.fr>

SOMMAIRE

PRÉSIDENTE DE M. CHRISTOPHE SIRUGUE

1. Questions à Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement (p. 3123)

Réponses de Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement aux questions de :

M. André Chassaigne, Mme Audrey Linkenheld, M. Philippe Bies, Mme Marianne Dubois, M. Guénaël Huet, M. Michel Piron, Mme Michèle Bonneton, M. Sergio Coronado, M. Jacques Krabal, M. Joël Giraud, M. André Chassaigne, Mme Carole Delga, M. Jean-Philippe Malle, Mme Marie Récalde, M. Benoist Apparu, Mme Isabelle Le Callennec, M. Gilles Lurton.

2. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 3135)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE DE M. CHRISTOPHE SIRUGUE

vice-président

M. le président. La séance est ouverte.

(La séance est ouverte à vingt et une heures trente.)

1

QUESTIONS À MME LA MINISTRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

M. le président. L'ordre du jour appelle les questions à Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement.

Je rappelle que la Conférence des présidents a fixé à deux minutes la durée maximale de chaque question et de chaque réponse, sans droit de réplique.

Nous commençons par des questions du groupe GDR.

La parole est à M. André Chassaigne.

M. André Chassaigne. Comme vous le savez, madame la ministre, les organismes HLM s'inquiètent de la décision gouvernementale de hausse de la TVA sur la construction du logement social. Cette augmentation risque en effet de limiter drastiquement leurs capacités de construction et de réhabilitation. C'est donc l'avenir du logement social qui se joue aujourd'hui.

Le gouvernement précédent avait déjà lourdement pénalisé le mouvement HLM en faisant passer le taux de TVA de 5,5 % à 7 %.

Le 6 novembre dernier, le Premier ministre a annoncé que le taux applicable aux travaux d'investissement dans le logement serait porté de 7 % à 10 %. Cette décision rendrait impossible la mise en œuvre des engagements de construire 150 000 logements sociaux par an et de rénover 500 000 logements. Elle renchérirait pour les locataires le niveau des loyers et des charges.

Les locataires en place, déjà très fragilisés par la crise, ne peuvent faire les frais d'un alourdissement de la fiscalité sur le logement social. Les Français mal logés ne peuvent voir sans cesse reporter la mobilisation nationale pour le logement sous prétexte d'une réduction des dépenses publiques. Le logement social est un bien de première nécessité; avoir un toit est un droit fondamental.

Avec les locataires, les députés du Front de gauche défendent un taux de TVA réduit sur les investissements dans le logement social. Il est indispensable que la production, la réhabilitation et la maintenance du logement bénéficient d'une TVA à 5 % et non pas à 10 % comme prévu. Madame la ministre, soutiendrez-vous un tel taux réduit?

M. le président. La parole est à Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement.

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. Monsieur le député, il se trouve que, dans quelques heures, d'aucuns seront rassurés: comme vous le savez, le Président de la République annoncera demain un plan d'investissement en faveur du logement qui comprendra de nombreuses dispositions.

L'actuelle majorité avait regretté, quand elle était dans l'opposition, la hausse de la TVA sur le logement social. Il est donc évident que, pour atteindre les objectifs très ambitieux que le Gouvernement se fixe – 150 000 constructions de nouveaux logements sociaux par an –, il faut des dispositions favorisant leur réalisation.

Nous avons déjà mobilisé une aide à la pierre plus importante que celle qui existait dans les précédents budgets; c'est un effort sans précédent depuis des années. Nous avons également lancé une mobilisation exceptionnelle en faveur d'Action Logement, avec des subventions de plus de 950 millions d'euros par an, sans compter un emprunt de la Caisse des dépôts et consignations.

L'investissement du Gouvernement en faveur du logement est donc total. Votre question trouvera sans doute rapidement une réponse plus précise, mais je puis d'ores et déjà vous dire que ceux qui s'inquiètent peuvent s'endormir en paix ce soir et faire de beaux rêves! *(Applaudissements sur les bancs des groupes écologiste et SRC.)*

M. le président. La parole est à M. André Chassaigne.

M. André Chassaigne. Comme vous le voyez, mes questions sont d'une efficacité redoutable! *(Sourires.)*

Le Premier ministre a annoncé il y a dix jours la prorogation de quinze jours de la trêve hivernale des expulsions locatives. Cette décision était la bienvenue en cette période de grand froid, mais ce sursis ne saurait suffire à toutes les familles qui seront chassées de leurs logements sitôt survenue la date du 31 mars.

À l'heure où la Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale fait état d'une hausse de 28 % des demandes d'hébergement d'urgence en février 2013 par rapport à février 2012, l'accès à un logement doit être plus que jamais un droit; personne ne doit se retrouver à la rue, sans solution de relogement.

Selon nous, il n'est pas acceptable de mettre à la rue des familles de bonne foi dont les membres, occupants légitimes d'un logement, frappés par un accident de la vie ou confrontés à la précarité, se trouvent simplement dans l'incapacité de payer leur loyer.

De nombreux maires – du Front de gauche, mais aussi d'autres courants politiques – prennent chaque année des arrêtés anti-expulsions. Chaque année plus nombreux depuis 2004, ces maires expriment leur refus des expulsions locatives, pratique digne d'un autre temps. Le coût de

l'accompagnement des personnes victimes ou en instance d'expulsion pourrait pour une bonne part financer le maintien dans les lieux de milliers de familles.

Face à cette réalité, les choix du Gouvernement sont timides. Le sursis décidé pour les personnes reconnues prioritaires au titre du droit au logement opposable n'est que justice. En cette période économique très difficile, et alors que le Gouvernement risque – au moins jusqu'à demain matin, semble-t-il – d'alourdir le fardeau des locataires en portant la TVA de 7 % à 10 %, les députés que je représente renouvellent leur soutien aux arrêtés anti-expulsions.

Madame la ministre, un moratoire sur toutes les expulsions locatives est une nécessité. Souscrivez-vous à cette idée ? Que comptez-vous faire face au défi des expulsions ?

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur le député, votre question est intéressante car les expulsions locatives sont un enjeu central. On sait très bien, en effet, que c'est souvent au moment d'une expulsion qu'une famille ou une personne se trouvent projetées à un niveau de précarité bien plus important. La prévention et la lutte contre les expulsions sont donc des éléments majeurs d'une vraie politique d'inclusion sociale.

Sur ce point, vous avez eu raison d'évoquer les personnes de bonne foi. Aujourd'hui, l'expulsion est le dernier recours dont dispose un propriétaire qui voit ses loyers impayés pour recouvrer l'usage de son bien. Il convient de ne jamais oublier que c'est bien là le but de ces décisions qui connaissent une hausse tendancielle.

Cela ne nous dispense pas de travailler non seulement sur la prévention des expulsions, mais aussi sur la possibilité pour les personnes d'avoir accès à un logement dans de bonnes conditions. Je m'explique. Comme vous l'avez suggéré, certaines familles sont victimes d'un accident de la vie, par exemple une séparation. Si l'on sait que les membres de cette famille n'auront pas, de façon durable, les moyens de subvenir à leurs besoins et de payer un loyer qui était adapté à la composition antérieure du foyer, il faut pouvoir travailler sur leur changement de logement.

Nous envisageons de faire ce travail dans le cadre de la garantie universelle des loyers. C'est un chantier très important, annoncé par le Président de la République, qui vise à prévenir, dès le premier impayé, les décisions douloureuses qui peuvent survenir. En travaillant au plus près des familles, on peut intervenir de manière efficace auprès d'elles ; on peut également identifier les locataires de mauvaise foi qui profitent des failles de la loi de 1989.

Cependant – et je vous remercie de l'avoir rappelé –, nous avons pris une décision très claire : aucune expulsion avec recours à la force publique ne peut intervenir pour les bénéficiaires de la priorité au titre de la loi DALO, puisque la responsabilité de l'État est de reloger ces familles. Cette circulaire, cosignée par Manuel Valls, ministre de l'intérieur, et moi-même s'applique dès aujourd'hui.

M. le président. Nous en venons aux questions du groupe SRC.

La parole est à Mme Audrey Linkenheld.

Mme Audrey Linkenheld. Madame la ministre, la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a été promulguée le 18 janvier dernier.

Nous avons veillé ensemble – Gouvernement et Parlement – à ce que cette loi crée les meilleures conditions pour libérer rapidement des terrains peu chers et pour redonner la priorité au logement, en particulier le logement social, dans le pays.

En tant que rapporteure de cette loi à l'Assemblée nationale, je sais que mon rôle ne s'arrête pas avec la promulgation du texte. De nombreux collègues me l'ont d'ailleurs rappelé lors des débats en commission et en séance.

Ma question est donc simple ; elle concerne le suivi et la mise en œuvre de la première loi de ce quinquennat consacrée au logement. Pouvez-vous nous dire où nous en sommes dans la préparation des décrets d'application ? Ces textes sont très attendus en ce qui concerne le foncier – celui de l'État, mais aussi, et surtout, celui des établissements publics –, sans oublier le relèvement du taux à 25 % de logements sociaux dans les zones tendues et la mise en place de la commission de suivi.

L'attente à l'égard de ces décrets est à la hauteur des difficultés des territoires et des habitants qui subissent de plein fouet les effets de la crise du logement. Il est essentiel que les terrains et les communes concernés par la loi du 18 janvier puissent être identifiés au plus vite. Vous avez d'ores et déjà donné consigne aux préfets de région de fixer la première liste des terrains potentiellement cessibles et potentiellement décotés. Cependant, les échanges que j'ai eus avec mes collègues parlementaires et avec des élus locaux me conduisent à constater que ce travail indispensable de repérage et de programmation n'a pas encore été engagé partout, loin s'en faut. L'urgence d'avancer sur ces sujets est pourtant évidente. La parution rapide des décrets d'application permettra véritablement d'accélérer les choses, en complément des annonces qui seront faites demain pour soutenir les professionnels du bâtiment et de l'immobilier.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Madame la députée, je vais répondre de façon extrêmement précise à votre question portant sur l'application de la loi qui a été votée.

Je commencerai par rappeler que ce texte a été adopté le 18 décembre 2012 par le Parlement et promulgué le 18 janvier 2013, après validation par le Conseil constitutionnel de l'ensemble des dispositions de la loi. Cela faisait suite à l'adoption d'une première loi, qui avait été pour sa part invalidée pour des raisons de procédure. Ces dispositions s'inscrivent dans l'objectif général qui est de favoriser la construction de logements sociaux en faisant baisser le prix du terrain jusqu'à la gratuité si cela est nécessaire à l'équilibre de l'opération.

Pour vous répondre très concrètement sur les délais, la publication du décret d'application concernant les terrains de l'État est prévue d'ici à la fin du mois de mars.

Le décret liste qui concernera l'ensemble des établissements publics concernés sera lui aussi publié d'ici à la fin du mois de mars. La mobilisation des préfets et des services de l'État est déjà en cours, puisque le Président de la République lui-même a indiqué aux préfets de région à quel point ce dossier était une priorité pour le Gouvernement et pour l'action de l'État.

La publication du décret sur les établissements publics ferroviaires aura lieu en avril et celle du texte sur les établissements publics de santé se fera en mai. Nous souhaitons travailler en lien avec les élus locaux. Je réitère d'ailleurs mon appel à ce qu'ils fassent remonter auprès de mon cabinet les difficultés qui pourraient subsister afin de lever les blocages.

Cela dit, j'entends vos remarques et je suis comme vous en liaison avec un certain nombre d'élus. Je vois bien les difficultés et chacun ici sait bien qu'il y en a eu autour du texte ; nous nous emploierons à les surmonter. L'objectif est que les premières cessions effectives dans le cadre de la loi aient lieu au mois de mai pour que la consolidation finale des listes régionales et leur étude dans les CRH ait lieu au mois de juin.

La commission nationale dont vous avez décidé la création sera pour sa part installée au mois de juin.

Telles sont les réponses extrêmement précises que je pouvais vous faire. Vous pourrez vérifier mois après mois la mise en œuvre de ces décisions.

M. le président. La parole est à M. Philippe Bies.

M. Philippe Bies. Madame la ministre, après dix années d'une politique défavorable au logement pour tous,...

M. Philippe Le Ray. Quelle méconnaissance du sujet !

M. Philippe Bies. ...et alors que le logement a constitué un axe fort de la campagne présidentielle de François Hollande, le Gouvernement a pris, depuis l'été dernier, un certain nombre de mesures concrètes pour relancer le logement social et la rénovation thermique de l'habitat.

Si ces mesures constituent un bon début, il faudra encore un coup de pouce pour atteindre l'objectif de construction de 150 000 logements sociaux et de rénovation thermique de 500 000 logements par an.

Localement, une certaine impatience s'exprime dans le secteur du bâtiment, chez les bailleurs sociaux mais aussi au sein des collectivités locales délégataires, lesquelles sont souvent en première ligne en matière de développement de l'habitat. Elles s'interrogent notamment sur les montants des dotations régionales, dont l'addition ne correspond pas, loin s'en faut, aux crédits votés dans le cadre de la loi de finances pour 2013. Le niveau actuel des aides à la pierre fait encore craindre certaines difficultés dans la réalisation des objectifs que se sont fixés nos territoires en lien avec l'État.

Une autre interrogation s'exprime sur le terrain. Elle concerne, comme vous le savez, la modulation des taux de TVA, qui suscite des inquiétudes légitimes en termes de construction et de créations d'emplois.

Ainsi, le passage de 7 % à 5 % du taux de TVA pour le logement social, que nous appelons de nos vœux, permettrait de construire 14 000 logements sociaux supplémentaires, et concernerait 27 000 emplois. Il en va de même de la rénovation thermique des logements.

L'ensemble des acteurs souhaitent mettre en œuvre les objectifs du Gouvernement car ils savent qu'ils sont une réponse aux difficultés sociales de nos concitoyens. Ils permettront de surcroît de relancer toute une filière et de créer très vite des emplois non délocalisables.

Madame la ministre, le Président de la République doit s'exprimer demain matin sur les questions de logement et j'imagine bien que vous ne pourrez apporter de réponse définitive dès ce soir. Vous serait-il néanmoins possible de nous faire part de l'état des réflexions du Gouvernement sur ces questions ?

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur le député, la crise du secteur que vous évoquez est une réalité. Elle est une conséquence de la crise d'une manière plus générale mais elle résulte également des inquiétudes soulevées chez un certain nombre d'acteurs, notamment les acquéreurs. C'est pour lever nombre

de ces difficultés, en particulier celles, de type administratif, qui freinent les délais alors que nous avons justement besoin d'aller plus vite, que le Président de la République a souhaité se saisir d'urgence de cette question. Dans le même temps, nous allons travailler ensemble à l'Assemblée nationale sur cette grande loi qui reformera en profondeur des dispositions relatives au logement et à l'urbanisme.

D'ores et déjà, une mobilisation concrète s'est manifestée en faveur de la construction de logements locatifs sociaux. On sait notamment le rôle contracyclique que joue la construction de logement locatif social, avec l'augmentation des aides à la pierre pour la première fois depuis des années, puisqu'elles ont atteint 500 millions d'euros, avec la mobilisation exceptionnelle, le quasi-doublement des aides d'Action Logement, de 450 à 950 millions d'euros, la suppression du prélèvement sur les organismes qui leur a permis de dégager environ 175 millions d'euros. Un autre dispositif essentiel permet de s'appuyer sur les fonds du livret A, qui sont plus importants grâce à la hausse du plafond, ce qui permettra notamment à la Caisse des dépôts d'investir davantage vis-à-vis des organismes. Le chantier est également très important pour nous dans le domaine du logement qui ne relève pas directement du logement social mais dont les loyers sont accessibles.

Voilà la mobilisation et les différents axes sur lesquels nous travaillons, mais il nous semble nécessaire que cette mobilisation soit partagée. Le travail mené par le Gouvernement devra aussi être relayé par les acteurs locaux, par les professionnels ainsi que par les collectivités locales, puisque nous savons que c'est l'association de l'ensemble de ces dynamiques qui permettra de dépasser les difficultés et de s'engager dans le plan de construction de nouveaux logements absolument nécessaire pour les habitants de notre pays.

M. le président. Pour le groupe de l'Union pour un mouvement populaire, la parole est à Mme Marianne Dubois.

Mme Marianne Dubois. Madame la ministre, la question du logement revêt une dimension sociale, économique et humaine majeure. Se loger est en effet un droit, c'est aussi devenu un défi, et pour certains, hélas, un véritable parcours du combattant.

Si la construction de logements sociaux apparaît comme une des pistes, les mises en chantier sont souvent longues et le relèvement programmé de la TVA de 7 à 10 % risque de condamner certains programmes de renouvellement urbain.

En attendant il est utile, à maints égards, de regarder en direction du parc privé.

Nombre de propriétaires sont réticents, pour des raisons qui leur sont propres et sans qu'il soit besoin ici de procéder à un quelconque procès, pour louer, en raison d'un risque locatif fort mais aussi parfois du fait du coût de la rénovation des logements.

Ainsi, nombre de logements, en France, peuvent s'apparenter à des passoires énergétiques.

Sur les quelque 34 millions de logements, 19 % ont été construits avant 1975, alors qu'il n'y avait à l'époque aucune réglementation thermique. La consommation d'énergie tourne alors autour de 300 à 500 kilowattheure par mètre carré et par an, soit entre six et dix fois plus que ne l'impose la réglementation actuelle.

La remise aux normes des logements avant de les louer est importante car de nombreux locataires, une fois le bail signé, se retrouvent confrontés à des charges excessives, notamment pour le chauffage.

Ma question portera sur l'amélioration des modalités pratiques de la réhabilitation de logements préalablement à leur location.

Ne faudrait-il pas, à partir du moment où le diagnostic de performance énergétique a été effectué et remis en bonne et due forme au propriétaire, inciter celui-ci à effectuer des travaux de remise aux normes énergétiques, ceux-ci n'étant jusqu'à présent que facultatifs ?

Un suivi du diagnostic devrait être proposé afin de vérifier l'évolution de la qualité du logement dans le domaine énergétique et thermique.

Que pensez-vous, madame la ministre, de la durée de validité du DPE – le diagnostic de performance énergétique –, qui, actuellement de dix ans, peut paraître suffisamment longue, au point de nuire à l'efficacité du diagnostic ?

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Votre question, madame la députée, est très pertinente, si je la complète par le fait que 75 % des logements qui seront habités en 2050 sont d'ores et déjà construits. Bien sûr, tout l'effort porté sur les logements neufs, avec la mise en œuvre de la norme RT 2012, est décisif, mais si nous ne nous attaquons pas au parc existant, nous ne parviendrons pas à réduire les charges pour certains locataires ou propriétaires. Je pense en particulier aux propriétaires occupants de maisons individuelles en zone rurale, construites il y a longtemps. Ces propriétaires, plutôt âgés, n'ont pas forcément les moyens d'investir sur plusieurs années et leur situation est assez difficile.

S'agissant de ce premier point, nous travaillons sur un programme de rénovation thermique des logements. Nous travaillerons aussi sur la mise en œuvre d'un programme de rénovation thermique dans les bâtiments tertiaires qui permettront d'améliorer le niveau de formation et d'activité des entreprises de ce secteur. Ce programme, dont l'objectif est d'atteindre les 500 000 rénovations par an, sera lui aussi doté des moyens d'action nécessaires, notamment d'un guichet unique pour simplifier l'accès des personnes souhaitant y recourir.

Pour ce qui est du DPE, s'il a permis de prendre conscience de la consommation énergétique des logements et de procéder à des comparaisons, il révèle en effet ses limites. Nous travaillons sur la qualification et la qualité du DPE, sur son amélioration, sur la formation des diagnostiqueurs chargés de le délivrer, sur une certaine responsabilisation de leur part à l'égard des vendeurs comme des acquéreurs, puisque les deux vont de pair, enfin sur la capacité à influencer sur les travaux futurs qui seront réalisés dans le logement, afin d'avoir un diagnostic qui donnerait des indications pour améliorer la qualité thermique des logements.

Voilà nos pistes de réflexion, sachant que, dans la situation difficile du secteur du logement, il est sans doute délicat de renforcer encore davantage et trop vite ce qui pourrait apparaître comme des obligations de rénovation, même si cette question doit être ouverte puisque c'est le moyen d'améliorer réellement l'efficacité énergétique.

M. le président. Pour le groupe de l'Union pour un mouvement populaire, la parole est à M. Guénaël Huet.

M. Guénaël Huet. Madame la ministre, cet après-midi, à l'occasion du débat sur la motion de censure, nous avons évoqué la longue liste des promesses non tenues par le Président de la République. Parmi elles se trouvait celle de

construire 150 000 logements sociaux par an. Qu'en est-il aujourd'hui alors que l'année 2013 avance à grands pas ? Manifestement pas grand-chose.

Dans le même ordre d'idée, le Premier ministre avait promis en septembre dernier qu'Action Logement pourrait accéder directement aux ressources des fonds d'épargne de la Caisse des dépôts. Qu'en est-il aujourd'hui ? Manifestement pas grand-chose non plus.

En effet, le 4 mars dernier, la Caisse des dépôts indiquait n'avoir reçu aucune instruction de la part du Gouvernement au sujet de cette promesse faite par le Premier ministre au congrès des HLM. L'accès, pour Action Logement, aux ressources des fonds d'épargne de la Caisse des dépôts lui permettrait d'emprunter un milliard d'euros par an, pendant trois ans, afin de prêter aux organismes HLM. Ces derniers disposeraient ainsi de moyens supplémentaires pour construire des logements sociaux.

Autre sujet de controverse qui concerne le logement social, le passage de la TVA sur le logement social de 7 à 10 % à partir de 2014. L'ensemble des acteurs du logement social vous demande, madame la ministre, de passer à 5,5 %.

Pouvez-vous nous dire quelles sont les réelles intentions du Gouvernement en matière de logement social ? Quel est le calendrier des actions qu'il a prévues ? Il serait important que la représentation nationale et l'ensemble des Français reçoivent des réponses précises sur ces sujets précis, en dehors des quelques annonces qui peuvent nous être faites ici ou là par la presse. La représentation nationale a le droit de recevoir des informations précises de votre part.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur le député, il est dommage que vous ne soyez pas arrivé au moment où M. Chassaigne posait sa question puisque je lui ai donné une réponse qui, si elle était elliptique, n'en était pas moins fondée.

En matière de construction de logements, notre objectif est toujours le même et j'assume le fait qu'il soit très ambitieux, mais les moyens alloués pour le tenir sont là, je l'ai démontré à M. Bies.

En revanche, les logements que nous construisons aujourd'hui, qui sont en train de sortir de terre, sont le résultat de la politique menée par mon prédécesseur, M. Appar, que je salue. Ce résultat n'était d'ailleurs pas mauvais puisque 103 000 constructions ont été réalisées en 2012.

M. Philippe Le Ray. Bravo !

Mme Cécile Duflot, ministre. Vous savez, les chiffres en matière de logement sont très clairs. Néanmoins, entre le moment où l'on identifie un terrain et celui où l'on remet les clés à un locataire, il faut compter entre deux et trois ans pour la construction d'un logement social. Vous pourrez juger la politique de la ministre que je suis avec beaucoup de sévérité si vous le souhaitez, ou peut-être, je l'espère, avec beaucoup d'honnêteté, d'ici deux ans.

En attendant, il est certain qu'il faut se donner les moyens de tenir ces objectifs. Ce sera en premier lieu grâce au travail sur le foncier, par l'application de la loi que le Parlement a votée et dont j'ai précédemment indiqué le calendrier d'application, mais aussi grâce aux moyens alloués par Action Logement ; l'accord est prêt et sera proposé à la ratification du conseil de surveillance de l'Union d'économie sociale du logement le 26 mars, c'est-à-dire dans quelques jours. Dès

lors, l'accès aux ressources des fonds d'épargne permettra à Action Logement de dégager 950 millions d'euros d'équivalent subventions par an. La question est désormais réglée.

M. le président. Pour le groupe Union des démocrates et indépendants, la parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Madame la ministre, en vous entendant répondre à M. Chassaigne, j'ai songé un instant au vers d'Apollinaire, « Que la nuit est lente et que l'espérance est violente ».

Je reprendrai la question de M. Chassaigne, en l'élargissant. Pour répondre à la pénurie de logements, votre majorité s'est fixé des objectifs que vous venez de qualifier de « très ambitieux ». C'est le moins que l'on puisse dire ! 500 000 unités par an, dont 150 000 logements sociaux pour la construction et autant pour la rénovation du parc existant. Se pose par conséquent la question des moyens d'une telle politique, que se donne ou non le Gouvernement, alors que, mois après mois, le secteur s'enfonce un peu plus dans la crise. Les derniers chiffres relatifs à la construction font craindre à la plupart des experts que les mises en chantier plongent sous la barre des 300 000 en 2013, avec moins de 100 000 logements sociaux. Or, un Français sur sept travaille directement ou indirectement dans la filière du bâtiment.

Cette situation est-elle imputable à la seule détérioration de l'environnement économique ? Il est permis d'en douter car, malgré nos mises en garde, vous avez fait voter une hausse de 3 % de la TVA sur les constructions applicable au 1^{er} janvier 2014 et, disons-le, les effets anticipés d'une telle décision ne pouvaient qu'avoir un impact désastreux. Au cours des trois derniers mois, le nombre, non pas des logements livrés – j'ai bien retenu ce que vous disiez tout à l'heure, à juste titre – mais des mises en chantier a chuté de près de 27 %, tandis que la construction neuve reculait de 19 %.

Le 27 février dernier, je vous interrogeais, lors des questions au Gouvernement, sur le risque d'effondrement de l'ensemble de la filière. Vous avez partiellement entendu notre appel puisque l'on pressent, l'on annonce – je ne sais quel terme employer mais nous avons la nuit pour attendre – que le taux de TVA concernant le logement social reviendrait autour de 5 %. Dans tous les cas, il serait minoré. Cette mesure est certainement indispensable mais il faudra sans doute en élargir la portée à l'ensemble des logements conventionnés, probablement aux travaux de réhabilitation et aux économies d'énergie.

La question du desserrement des prêts à taux zéro, et non leur libération totale, reste posée pour les primo-accédants.

Pourriez-vous nous assurer que dans des domaines aussi larges, vous accepterez de minorer des taux de prélèvement excessifs et dommageables, économiquement comme socialement ?

M. le président. La parole est à Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement.

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur le député, permettez que Rimbaud réponde à Apollinaire : « On s'éveillait matin, on se levait joyeux / La lèvres affriandée, en se frottant les yeux... »

Plus sérieusement, vous avez effectivement pu noter que le Gouvernement est parfaitement sensibilisé tant à la question du besoin de construction qu'à la situation du secteur du bâtiment et des travaux publics, qui subit durement la crise.

On peut dire qu'il ne s'agit pas d'une conséquence de la crise ; on peut aussi reconnaître que plusieurs éléments se conjuguent pour rendre la situation difficile. Il faut donc

agir en actionnant simultanément l'ensemble des clefs, se donner les moyens financiers de construire, bien sûr, mais aussi agir sur les prêts, qui permettent l'accession à la propriété, qu'il s'agisse ou non d'accession sociale.

J'ai conscience du resserrement de l'accès au crédit qui touche certains publics, et il faudra sans doute se pencher sur ce problème qui prend de l'ampleur, notamment pour les familles monoparentales et aux femmes seules.

Il faut évidemment travailler également sur la question du foncier et sur celle des normes, ainsi que l'a évoqué tout à l'heure le Premier ministre dans sa réponse à la motion de censure. L'empilement de ces normes dans le secteur du logement et de l'urbanisme crée en effet des situations difficiles.

Je voudrais aussi évoquer la question des recours abusifs, à laquelle vous n'avez pas fait référence. J'ai l'exemple très concret d'une commune de la région parisienne dans laquelle, sur six cent cinquante permis déposés, plus de trois cent soixante-dix font l'objet d'un recours, assortis de délais très importants. Nous devons faire en sorte de résoudre ce problème, pour débloquer ces opérations compromises par des recours abusifs, qui dans certaines villes sont quasiment devenus des recours mafieux.

M. le président. La parole est à M. Michel Piron, pour le groupe UDI.

M. Michel Piron. Madame la ministre, j'en viens à une seconde question, sur un point qui, depuis longtemps déjà, participe de la crise du logement : je veux parler du foncier.

Je rappelle que le coût du foncier en région parisienne – et non à Paris même – peut représenter, dans la première couronne, jusqu'à 50 % du prix final des appartements, ce qui est considérable. De 1996 à 2012, les prix immobiliers ont augmenté de 6 % par an en France, à tel point que les ménages français consacrent désormais 22 % de leur revenu disponible à l'immobilier, soit le double du budget qu'ils consacrent à leur alimentation.

Face à un tel constat, plusieurs experts, dont le Conseil d'analyse économique, prônent une réorientation des politiques publiques, afin que ces dernières ne soutiennent plus seulement les prix à travers des politiques de subvention de la demande, mais encouragent l'offre de logements et de terrains, fluidifient le marché immobilier, modèrent la hausse des prix, voire inversent la courbe des prix immobiliers.

Cela impliquerait au moins plusieurs réformes, touchant les droits de mutation, la plus-value immobilière et la taxe foncière, afin d'encourager les transactions plutôt que la détention, notamment à travers une taxation des plus-values immobilières plus incitative, pour décourager les comportements attentistes, voire la rétention.

Ainsi, certains préconisent-ils de diminuer progressivement les droits de mutation à titre onéreux, qui représentent aujourd'hui 5,09 % du montant d'une transaction immobilière et freinent les échanges sur le marché. Pour autant, je n'ignore pas non plus l'importance de cette ressource pour les départements. Cette perte devrait alors être compensée par une réforme de la taxe foncière sur les propriétés bâties, afin de l'asseoir sur la valeur réelle des biens, mais c'est un sujet dont, j'en conviens, on ne parle que depuis quarante ans environ...

D'autres proposent de revoir la taxation des plus-values, en inversant sa pente actuellement dégressive dans un sens progressif, incitant à la mise sur le marché des terrains constructibles.

Nous avons par ailleurs déjà obtenu en mars dernier que les collectivités locales puissent prendre l'initiative de relever de 10 euros par mètre carré la valeur du foncier constructible, pour inciter à sa mise à disposition.

Quels sont, madame la ministre, sur ces différentes questions, vos choix ou vos arbitrages ?

M. le président. La parole est à Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement.

Mme Cécile Duflot, ministre. Vous me permettez, monsieur le député, de ne pas solder en deux minutes un débat sur la base de la taxe foncière, qui occupe tant de cénacles depuis quarante ans... L'utilisation de la valeur vénale des biens comme référence, ainsi que cela se pratique dans plusieurs pays européens, impliquerait des conséquences qui méritent qu'on les étudie plus longuement.

Néanmoins, la rétention foncière est un vrai problème, puisqu'il existe aujourd'hui une incitation à la rétention foncière, en totale contradiction avec la politique de libération du foncier. Nous travaillons donc *a minima* dans un premier temps, sur la suppression de la dégressivité liée à la durée de détention, durée par ailleurs très longue aujourd'hui, puisqu'elle s'étend sur trente ans.

D'autres pistes sont également à l'étude, notamment l'idée, à laquelle Stéphane Le Foll et moi-même réfléchissons, de ne pas surtaxer les terrains à vocation agricole, même s'ils sont dans un zonage qui les rend constructibles. Je veux rassurer ici le monde agricole.

Enfin, l'un des chantiers ouverts dans le cadre de la future loi concerne les établissements publics fonciers et les établissements publics fonciers locaux. C'est une question décisive pour la maîtrise foncière, notamment lorsqu'il s'agit pour les collectivités locales d'anticiper la réalisation d'infrastructures.

Le Gouvernement souhaite aboutir à une couverture de l'ensemble du territoire par ces établissements publics fonciers et les réorganiser pour éviter qu'ils ne se superposent. Une bonne articulation avec les EPFL doit favoriser une politique foncière anticipatrice qui permette d'éviter, comme vous l'avez fort bien dit, que le prix du foncier pèse jusqu'à 40 % dans certaines opérations de construction.

M. le président. La parole est à Mme Michèle Bonneton, pour le groupe écologiste.

Mme Michèle Bonneton. Madame la ministre, le Gouvernement a annoncé un plan supplémentaire de réduction du budget de l'État de 5 milliards d'euros. Il serait très dommageable que les objectifs en matière de logement, et notamment en matière d'isolation et de rénovation thermiques, soient remis en cause. En effet, l'isolation et la rénovation thermiques agissent sur les principaux leviers de toute politique écologique, à savoir l'environnement, l'économie et le domaine social.

Nous ne pouvons faire l'économie d'une politique volontariste de lutte contre le changement climatique, qui est de plus en plus préoccupant. Or, la rénovation et l'isolation thermique sont les moyens les plus efficaces pour agir à court terme, avec des outils connus et pour un coût maîtrisé, sur les émissions polluantes et de gaz à effet de serre, en particulier le dioxyde de carbone.

Le coût est à minorer, d'autant que le retour sur l'investissement de l'État est rapide, grâce au très important gisement d'emplois peu ou pas délocalisables que cela représente pour le bâtiment. Les industries en amont en profitent également, elles qui doivent se développer et innover si elles veulent faire face à la demande et contribuer à réduire les importations.

La diminution de la consommation d'énergie a aussi un effet social très positif. Compte tenu du renchérissement constant du coût de l'énergie, les charges de chauffage pèsent très lourdement sur le budget des ménages modestes. Dans une période d'appauvrissement d'une partie de la population, c'est un soutien au pouvoir d'achat qui ne doit pas être négligé.

Aussi, madame la ministre, pouvez-vous nous préciser quels sont vos objectifs en matière d'isolation thermique et de rénovation, ainsi que la manière dont vous comptez les atteindre ?

M. le président. La parole est à Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement.

Mme Cécile Duflot, ministre. Madame la députée, vous avez raison d'insister sur l'importance de la consommation énergétique dans les bâtiments, puisque 42 % de l'énergie finale sont aujourd'hui consommés par les bâtiments, dont 65 % par les logements. Au-delà des enjeux sociaux, il y a donc là une question décisive dans la perspective de la transition énergétique.

Il s'agit d'un objectif à notre portée. Comme vous l'avez pointé en effet, le retour sur investissement permet de faire émerger des tiers financeurs qui permettront les investissements nécessaires aux travaux de rénovation thermique, rentabilisés grâce au différentiel entre les factures d'énergie à l'issue des travaux et les factures antérieures.

Le dispositif monte en puissance. Il existe déjà de manière expérimentale dans certaines régions de France, mais nous faisons en sorte qu'il se développe. D'ici là, le plan de rénovation thermique sur lequel nous travaillons vise à optimiser les outils existants, notamment pour s'attaquer à la précarité énergétique. C'est un enjeu décisif, car 13 % de la population, dont une majorité de personnes âgées, est aujourd'hui en situation de précarité énergétique, ce qui a des conséquences en termes de santé et de vie sociale. Vous avez parlé de rentabilité de l'investissement : il faut savoir qu'un euro investi en faveur de la lutte contre la précarité énergétique représente une économie de 60 centimes sur les dépenses de santé publique, concernant en particulier les personnes âgées.

Le plan de rénovation thermique du Gouvernement portera sur cinq cent mille logements par an qui, pour une part significative d'entre eux, sont des passoires thermiques favorisant la précarité énergétique.

S'il faut s'attaquer à ces situations les plus critiques, nous devons également permettre à tous les habitants de notre pays d'avoir accès au financement de ces travaux de rénovation thermique.

Les objectifs en matière d'économies d'énergie sont ambitieux, puisque le plan « Habiter mieux » montre que l'isolation des logements devrait permettre d'y réaliser en moyenne 39 % d'économies d'énergie.

M. le président. La parole est à M. Sergio Coronado, pour le groupe écologiste.

M. Sergio Coronado. Madame la ministre, le 26 février dernier, une pétition signée par 42 000 personnes en faveur du droit au logement pour tous a été rendue publique. Cette pétition réclamait notamment le gel des loyers dans tous les secteurs locatifs ; l'arrêt immédiat des saisies, des expulsions, des coupures d'eau et d'énergie ; l'arrêt des hausses de toutes les énergies qui sont des produits essentiels et de première nécessité ; la revalorisation de 25 % des aides à la personne.

Nous savons tous sur les bancs de cette assemblée que vous êtes parfaitement consciente de l'urgence qui caractérise le domaine dont vous avez la charge. Votre décision d'étendre de quinze jours la période de trêve hivernale était une bonne décision – elle a d'ailleurs été saluée.

Plus de cent quinze mille personnes sont aujourd'hui à la rue, et les structures d'hébergement d'urgence ne sont plus aptes à faire face à la demande croissante. Le 115 est dans l'incapacité de répondre aux trois quarts des demandes d'hébergement.

Quelles réponses comptez-vous mettre en œuvre pour appliquer les principes d'inconditionnalité et de continuité de la prise en charge inscrits dans la loi? Je veux parler de la création et de la pérennisation de places d'hébergement – je rappelle que le Président de la République s'est engagé à créer quinze mille places supplémentaires sur cinq ans –; de la recherche de solutions alternatives transitoires et de l'utilisation de bâtiments et de terrains disponibles et rapidement mobilisables; de l'accompagnement individualisé et global des personnes, par un renforcement des équipes de travailleurs sociaux; du renforcement des équipes mobiles lorsqu'elles sont insuffisantes ou fragilisées, pour aller au-devant des personnes; enfin du renforcement conséquent des capacités d'accueil et d'accompagnement des demandeurs d'asile, qu'ils soient isolés ou en famille – nous connaissons en effet le manque de places dans les CADA, auquel le budget 2013 n'a apporté qu'une réponse très partielle.

Les ordonnances annoncées seront-elles utilisées dans les domaines que je viens d'évoquer?

M. le président. La parole est à Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement.

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur le député, j'ai déjà évoqué la question de la garantie universelle des loyers et la prévention des expulsions; je tâcherai donc de vous répondre sur l'hébergement d'urgence et le 115.

Nous avons en effet constaté au début de l'hiver que le 115 était saturé, sollicité par des publics qui jusqu'alors le sollicitaient peu. Je pense notamment aux familles privées de logement, souvent réticentes à se signaler, par peur d'une séparation d'avec les enfants. Nous avons donc mis en place des structures d'accueil pour ces familles, avec l'idée de faire de cet hébergement d'urgence un sas vers le relogement.

Vous avez rappelé que le Président de la République s'est engagé à créer quinze mille nouvelles places d'hébergement en cinq ans. D'ores et déjà, à l'issue de la conférence de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, et afin de répondre à l'aggravation de la crise, le Premier ministre a annoncé la création dès 2013 de neuf mille nouvelles places d'hébergement d'urgence et de neuf mille nouvelles places de logement accompagné. Ces places d'hébergement d'urgence serviront notamment à pérenniser des centres ouverts pour la période hivernale, le Gouvernement ayant décidé de sortir de la gestion au thermomètre qui caractérisait depuis des années l'action d'un État désireux de répondre à des situations d'urgence, y compris vitale, dans des périodes de grand froid, ainsi que de la gestion hôtelière.

La réforme structurelle des modes d'hébergement est un chantier de longue haleine. Aujourd'hui, l'hébergement en hôtel est très coûteux, y compris socialement pour les familles ou les personnes logées. Nous travaillons de manière très régulière avec le collectif des associations unies pour fournir des réponses à la hauteur des besoins, dans une période de crise, certes difficile sur le plan budgétaire, mais aussi très lourde pour nombre de familles. Ce chantier est

ardu, mais notre détermination est forte: les 2,5 milliards d'euros annoncés à l'issue de la conférence de lutte contre la pauvreté montrent la volonté et l'engagement du Gouvernement.

M. le président. La parole est à M. Jacques Krabal, pour le groupe RRDP.

M. Jacques Krabal. Madame la ministre, ma question porte sur le zonage du nouveau dispositif d'exonération fiscale pour favoriser l'investissement locatif, qui porte désormais votre patronyme.

Oui, il fallait prolonger et améliorer l'ancien dispositif Scellier, pour des raisons à la fois économiques et sociales. Avec des loyers inférieurs de 20 % à la moyenne du marché et des plafonds de ressources pour les locataires, votre dispositif est orienté par une boussole sociale. Il encouragera aussi le secteur du bâtiment, aujourd'hui en difficulté. C'est une bonne chose pour l'emploi, la priorité majeure du Gouvernement.

En revanche, le zonage reste très approximatif, parfois déconnecté des tensions constatées sur le terrain, et donc injuste, notamment pour les zones rurales classées C.

Dans ma circonscription, les indicateurs de l'INSEE et l'ensemble des acteurs – bailleurs, associations de locataires et de propriétaires, artisans du bâtiment, etc. – sont unanimes: il existe des tensions sur le marché locatif et la palette de l'offre locative est très incomplète, puisqu'il n'existe presque pas d'offres sur le marché locatif privé intermédiaire.

Loin de moi l'idée d'amplifier des effets indésirables connus avec des immeubles sortis de terre et quasiment vides dans des zones sans tensions. Toutefois, nous devons rendre le zonage plus pertinent, afin de répondre à une demande effective, comme elle existe dans le sud de l'Aine, sur les territoires de Château-Thierry et de Villers-Cotterêts.

Vous m'avez répondu en novembre que l'observatoire des loyers permettrait d'effectuer un pilotage très fin et très réactif pour améliorer le zonage et autoriser des dérogations.

Comment travaillera-t-il pour détecter les tensions sur l'ensemble de l'offre locative privée et garantir un zonage plus juste? Sachant qu'il y a urgence, à quelle échéance recevrons-nous les premiers résultats de ses analyses? Enfin, comment justifier l'interdiction des dérogations pour les zones rurales classées C où des tensions sont avérées?

Madame la ministre, entre territoires ruraux et territoires urbains, faisons nôtre ce vers de Jean de la Fontaine dans la fable « l'Âne et le Chien »: « Il se faut s'entraider, c'est la loi de la nature! » Mais en écho à Guillaume Apollinaire, je citerai Clément Marot: « Tout vient à point, qui peut attendre ».

M. Jean-Louis Dumont. Nous avons suffisamment attendu! (*Sourires.*)

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur le député, vous avez évoqué la dimension sociale du dispositif fiscal que nous avons mis en place. Je tiens à signaler un point important: 20 % des logements vendus dans un immeuble concerné par ce dispositif doivent être exclus de celui-ci, pour éviter que ne soient construits des immeubles destinés uniquement à l'investissement locatif et pour faire en sorte de créer un équilibre, avec des propriétaires occupants. Ainsi avons-nous tenté de tirer l'expérience des dispositifs précédents.

Mais vous soulevez aussi la question du zonage, qui est en effet décisive. Le programme de modernisation de l'action publique veut que la territorialisation des politiques du

logement soit interrogée, et il nous semble essentiel de réfléchir à des questions telles que le zonage dans un cadre partenarial.

Vous avez raison de pointer les limites du zonage, mais aussi de dire que nous ne pouvons ouvrir ce type de dispositif à l'ensemble du territoire, sans subir les effets secondaires néfastes qu'ont pu avoir d'autres dispositifs.

Les observatoires du logement permettront de piloter de manière très fine la politique du logement. Ils sont aujourd'hui mis en place de manière expérimentale sur dix-huit sites. Pilotés par un conseil scientifique de statisticiens, ils associent collectivités locales, États, professionnels et associations de locataires : nous devrions ainsi obtenir une unicité des niveaux d'information et de données sur l'ensemble du territoire.

Un premier bilan devrait être établi au mois de juin, avant le déploiement des observatoires sur l'ensemble du territoire national. À la fin de l'année, nous devrions être en mesure de sortir de la logique de zonage et d'appliquer les dispositifs au plus près des besoins.

Enfin, nous réfléchissons à la possibilité d'agréer des opérations au coup par coup dans des zones qui ne nécessitent pas une extension du dispositif Duflot, mais où une ou deux opérations, par exemple, seraient utiles.

M. le président. La parole est à M. Joël Giraud.

M. Joël Giraud. Madame la ministre, je veux appeler votre attention sur la situation des locataires de logements sociaux dans les régions aux conditions climatiques particulières.

Dans certains territoires, le chauffage n'est jamais arrêté car les températures nocturnes y sont fraîches, même en juillet et en août. Il s'agit essentiellement de territoires de montagne ou d'outre-mer, situés en zone pré-arctique, comme Saint-Pierre-et-Miquelon.

Les locataires les plus en difficulté bénéficient, comme ailleurs, de l'allocation personnalisée au logement. Toutefois, les charges n'entrant pas dans l'assiette de l'APL, ils sont les victimes d'une double peine. Je pense notamment à un couple au chômage avec trois enfants, qui réside dans ma commune, à 1 000 mètres d'altitude. Leur loyer est de 100 euros une fois l'APL déduite, mais ils doivent parfois s'acquitter de 800 euros de charges mensuelles, correspondant à l'énergie et au déneigement des communs, parkings et jardins. Cette famille est donc en voie de paupérisation. Et qu'en sera-t-il cette année, alors que les chutes de neige ont atteint une hauteur cumulée de 3 mètres ?

Peut-on étudier un mécanisme qui atténue ce processus de précarisation, soit par une péréquation nationale, soit par une modification de l'assiette de l'APL ?

Par ailleurs, la proposition de loi adoptée récemment par notre assemblée, qui permettra l'application d'un malus aux occupants de logements à faible performance énergétique, se retournera contre les locataires des offices HLM car le malus sera réparti en fonction des millièmes de charges.

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. Ce n'est pas tout à fait exact.

M. Joël Giraud. L'auteur de ce texte semble en être conscient ! Il faut donc trouver un système correctif pour pénaliser le propriétaire et non le locataire.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. C'est une vraie question, monsieur le député : le forfait charges ne prend en compte aujourd'hui ni la composition familiale, ni la localisation géographique, ni les qualités thermiques du logement. Pour certaines situations, cette disposition pose davantage de questions qu'elle n'en résout.

Toutefois, le chantier de la rénovation thermique devrait se déployer dans les territoires les plus sensibles aux coûts en matière de chauffage et cibler ce type de ménages. C'est en ce sens que l'enveloppe éco-PLS sera augmentée, afin de permettre aux organismes HLM de lancer des programmes de rénovation encore plus ambitieux dans les immeubles collectifs.

Pour ce qui est des familles, il sera utile de travailler avec les collectivités locales dans le cadre du guichet unique, que j'ai déjà évoqué, pour aller plus loin et répondre au mieux aux besoins spécifiques des zones de montagne.

Il convient de dissocier la question du forfait charges de la question de la rénovation. La réalisation d'un objectif en matière de performance énergétique des bâtiments, que nous devons toujours garder à l'esprit, passera sans doute un jour par une obligation – les choses ne sont pas encore mûres pour le moment. Cela fera écho au travail réalisé par le président Brottes et à sa proposition de loi, qui vise non à pénaliser les familles mais à initier une logique vertueuse en matière de consommation énergétique.

M. Benoist Apparu. Logique néfaste !

Mme Cécile Duflot, ministre. C'est bien la moins mauvaise des méthodes pour parvenir à faire baisser la consommation. Il faut travailler sur cette période de transition, mais nous devons tous nous mettre en situation de la voir aboutir.

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. Très bien !

M. le président. La parole est à M. André Chassaigne.

M. André Chassaigne. Les assises pour une politique publique et sociale du logement se sont tenues à l'Assemblée nationale le jeudi 21 février, à l'initiative de l'association des élus communistes et républicains.

De nombreux élus, associatifs, citoyens et personnalités du monde du logement sont venus de divers horizons pour faire émerger des propositions concrètes, à la mesure de l'ampleur de la crise du logement.

Outre le très large consensus sur l'impérieuse nécessité de faire bénéficier le secteur du logement social d'un taux très réduit de TVA, tous se sont accordés à demander la suppression de la loi Boutin, de ses surloyers et de ses critères de sous-occupation, véritable machine de guerre contre la mixité sociale dans l'habitat.

Les participants ont aussi demandé une réorientation budgétaire. Le niveau des aides à la pierre est trop bas. La ponction sur Action Logement – 1 milliard – et l'obligation qui est faite à cette structure d'emprunter 1 milliard à la Caisse des dépôts et consignations pour financer une compensation d'aide à la pierre la met en péril. Pour réorienter ce budget, il faut revenir sur le 1,7 milliard d'euros d'exonérations que représente, pour les promoteurs, le dispositif qu'on appelle Duflot !

En outre, les participants ont demandé la réquisition effective de logements vides, une nécessité pour répondre notamment au froid et aux difficultés de l'hébergement d'urgence.

Enfin, ils ont souhaité que les sanctions à l'égard des communes qui refusent encore de construire des logements sociaux soient effectivement renforcées, notamment en permettant aux préfets de réduire les dotations ou de se substituer aux maires récalcitrants.

Face à ces quatre propositions d'urgence, madame la ministre, comment vous positionnez-vous ?

M. le président. La parole est à Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement.

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur le président Chassaigne, je risque de vous décevoir sur un point.

M. André Chassaigne. Un sur quatre, ce n'est pas si mal !

Mme Cécile Duflot, ministre. Il ne me semble pas juste de considérer que le dispositif qui porte mon nom est un cadeau fait aux promoteurs. Je suis absolument convaincue que nous avons besoin, dans notre pays, d'un parc de logements à loyers intermédiaires entre le parc social et le loyer « de marché ».

L'aide de l'État, par le biais de la défiscalisation, permet de réorienter une partie de l'épargne en direction de l'investissement locatif, ce qui est certes utile à l'activité du bâtiment, mais aussi aux futurs locataires, qui bénéficieront d'une minoration de 20 % du loyer si leurs ressources sont en deçà d'un certain plafond. Ce dispositif commence à se développer de manière efficace et nous espérons en voir bientôt les fruits.

Nous avons eu l'occasion de discuter longuement des réquisitions. Nous avons lancé de manière très volontariste une action de réquisition dans plusieurs communes et régions de France. Nous en dresserons un bilan très transparent dans quelques semaines.

Il semble que pour rendre massivement des locaux vacants à un usage d'habitation, ce soit bien davantage sur les bureaux – 3 millions de mètres carrés en Île-de-France et sans doute 1 million sur le reste du territoire – que sur les immeubles de logements vacants, plus si nombreux, qu'il faille agir dans un premier temps. Et dans un deuxième temps il faudra agir, non sur les immeubles de logement, mais sur les logements eux-mêmes qui sont vacants.

Sur le premier point, nous devons travailler à lever les obstacles juridiques, bien réels, qui s'opposent aujourd'hui à la transformation des bureaux en logements.

Quant au second point, nous avons d'ores et déjà relevé la taxe sur les logements vacants et réduit la durée de vacance au terme de laquelle elle s'applique. Nous travaillerons aussi sur une démarche incitative en direction des propriétaires : la garantie universelle des loyers permet, en effet, de sécuriser durablement les propriétaires.

S'agissant de ce débat qui a occupé nombre de parlementaires, nous avons pu constater qu'elle ne s'appliquait pas de fait. Nous aurons l'occasion, sur la question des attributions et de ces règles, d'aller au fond des choses dans le cadre du débat parlementaire sur la future loi logement et urbanisme.

M. le président. La parole est à M. André Chassaigne, pour une nouvelle question.

M. André Chassaigne. Aussi bien dans le nouveau projet de loi Duflot 2 sur le logement et l'urbanisme que dans l'acte III de la décentralisation, la logique que défendent le Gouvernement et sa majorité est à l'évidence celle d'une attribution de la compétence logement aux intercommunalités et aux métropoles.

L'intention affichée est donc – disons les choses clairement – de déposséder les communes du pouvoir de bâtir. Les maires seront dessaisis de leur capacité de décider de l'occupation des sols et du sort des permis de construire au profit des seules structures intercommunales. Or, chacun le sait, celles-ci sont moins transparentes et moins démocratiques que nos communes. Ce serait un recul très grave pour les politiques publiques du logement que d'entériner ce transfert.

En région parisienne, l'avant-projet de loi prévoit même la création d'une structure supplémentaire intitulée « Métropole de Paris », qui serait gouvernée par les présidents d'intercommunalités de plus de 300 000 habitants de la zone dense de l'Île-de-France. Elle serait dotée de compétences larges en matière de logement, se substituant donc aux maires !

Un tel projet pose un grave problème démocratique : comment peut-on accepter de confier des pouvoirs aussi importants à une structure dont les élus sont désignés avec trois niveaux de délégation ? Comment accepter que ni les communes ni les départements ni la région, dotés, eux, d'élus au suffrage universel direct, ne soient présents dans une telle structure ? Comment croire que des intercommunalités de projet, utiles aux populations, naîtront d'un regroupement forcé par le préfet ?

Madame la ministre, allez-vous, avec nous, enrayer la déposition de la compétence logement des communes ?

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur le président Chassaigne, je ne crois pas que la compétence logement, comme vous le dites, soit une possession, pour la simple raison – la démonstration en a été faite – que c'est par la mobilisation simultanée des différents niveaux de collectivités territoriales, notamment des départements et des régions, en plus des communes ou des intercommunalités, avec bien sûr l'appui de l'État, que l'on arrive à débloquer nombre de situations.

Pour ce qui est de la compétence d'urbanisme – je ne parle pas de la compétence de délivrance des permis de construire, car nous aurons ce débat plus tard –, un certain nombre de dynamiques intercommunales – je pense en particulier aux SCOT, les schémas de cohérence territoriale – ont montré à quel point un travail intercommunal est utile en matière de planification des projets et d'occupation de l'espace.

Pour ce qui est du plan local d'urbanisme, il est également assez décisif, notamment pour toutes les intercommunalités au-dessus d'un certain nombre d'habitants, de pouvoir faire fi des frontières communales dans la réflexion sur l'occupation de l'espace. Nous ne sommes plus au début du XX^e siècle où, quand on habitait une commune, on y vivait, on y mangeait, on y travaillait, on y allait à l'école, on y vivait ses loisirs. Aujourd'hui, les limites communales dans la vie quotidienne ont changé. La répartition des lieux d'activité, de scolarisation et de culture n'est plus circonscrite à l'espace communal. Par conséquent, la réflexion de l'aménagement de l'espace, de l'équilibre entre les zones d'activité, d'emploi et les zones de logement se développe de manière nécessaire et évidente à l'échelon intercommunal. C'est donc une volonté du Gouvernement que de travailler, dans le respect de la compétence des maires pour la délivrance des permis de construire, à cette association et à ce travail en commun sur la réflexion de l'occupation de l'espace.

C'est une question qui sera au cœur de la partie « urbanisme » de la loi que j'aurai le plaisir de porter devant vous dans quelques semaines ou quelques mois. Mais je peux d'ores et déjà vous faire part de ma conviction

sincère sur le sujet : c'est, à l'inverse d'une dépossession, la capacité d'une réflexion collective beaucoup plus aboutie et c'est plutôt une sécurisation pour les maires qui ont parfois à faire face à des contraintes contradictoires, qu'ils peuvent alléger en travaillant de manière intercommunale sur ces sujets.

M. Benoist Apparu. Très bien !

M. le président. Nous en revenons aux questions du groupe SRC.

La parole est à Mme Carole Delga.

Mme Carole Delga. Madame la ministre, ma question concerne l'augmentation des loyers et les mesures mises en œuvre pour lutter contre ce fléau qui frappe les Françaises et les Français, et notamment les plus modestes.

Les loyers du parc locatif privé représentent en effet une part toujours plus importante des dépenses des ménages. Pour nombre de nos concitoyens, c'est même le premier poste de dépenses. Les foyers les plus modestes consacrent ainsi un tiers de leur revenu pour se loger.

Or bien que les loyers atteignent des niveaux déjà très élevés dans certaines agglomérations, on constate que la tendance générale à l'augmentation des loyers ne fléchit pas. Et un loyer en hausse, c'est un pouvoir d'achat en baisse. C'est pourquoi mettre un frein à l'augmentation débridée des loyers constitue à la fois un impératif de justice sociale et un levier de croissance économique.

La politique du laisser-faire menée par le précédent gouvernement ne peut perdurer. En matière de logement, les pouvoirs publics ne peuvent se contenter de s'en remettre aveuglément au seul marché. Face à la montée de la précarité et alors que notre pays connaît une situation économique délicate, il est de la responsabilité du Gouvernement d'agir pour encadrer les loyers dans le parc privé.

C'est le sens du décret adopté dès juillet 2012 et dont l'objet est précisément de lutter contre l'envolée des loyers dans une quarantaine d'agglomérations françaises. Désormais, sur ces territoires où la situation est particulièrement tendue, lors du renouvellement du bail ou du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers.

Madame la ministre, vous avez également annoncé en décembre dernier la mise en place d'observatoires des loyers. Ces observatoires ont pour mission de collecter des données relatives aux loyers selon une méthodologie commune afin de dresser un état des lieux exhaustif du parc locatif de chaque territoire. Ces observatoires des loyers, qui concernent aujourd'hui dix-sept territoires pilotes, doivent progressivement monter en puissance pour couvrir l'ensemble du territoire national. Les précieuses connaissances qu'ils produiront permettront, nous en sommes convaincus, d'asseoir les dispositifs de contrôle des loyers de la future grande loi logement et urbanisme et d'adapter les politiques du logement aux réalités locales.

Aussi, madame le ministre, pouvez-vous faire un point d'étape dans la mise en œuvre de ces premières mesures qui, bien que récentes, ont amorcé clairement une politique ambitieuse du mieux vivre ensemble pour nos concitoyens ?

M. André Chassaigne. Excellent ! On dirait une intervention du Front de gauche ! (*Sourires.*)

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Madame la députée, votre question porte notamment sur la compatibilité du niveau des loyers avec le niveau des revenus.

Dans certaines zones de notre pays, ce décrochage a existé avec l'augmentation très importante des loyers, en particulier à la relocation, mais pas seulement. C'est pourquoi le Gouvernement a été amené à prendre une première décision d'urgence avec la publication d'un décret au mois de juillet dernier visant, sur la base d'une disposition prévue par la loi de 1989, à encadrer les loyers à la relocation.

Nous souhaitons désormais aller plus loin, sur la base de ce pilotage fin permis par les observatoires des loyers dont j'ai parlé, en nous dirigeant vers un réel encadrement des loyers. Je parle bien d'un encadrement, c'est-à-dire d'un bornage, pour éviter les loyers excessifs. Je sais qu'il n'y verra pas malice, aussi, permettez-moi de faire un clin d'œil à mon prédécesseur qui, avec la taxe sur les micrologements, avait fait un premier pas vers l'encadrement des loyers. Je m'inscris donc dans ses pas illustres pour aller vers une véritable régulation des loyers qui sont un bien de première nécessité. Car on ne peut pas vivre aujourd'hui sans habiter dans un logement. Nous travaillons donc à la mise en place de ce dispositif qui sera souple, mais qui sera très clair quant à son objectif : faire en sorte que les loyers soient maîtrisés et compatibles avec les revenus de nos concitoyens.

M. le président. La parole est à M. Jean-Philippe Mallé.

M. Jean-Philippe Mallé. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, j'associe à ma question ma collègue Marie-Anne Chapdelaine, députée d'Ille-et-Vilaine, dont c'est aujourd'hui l'anniversaire. (*Applaudissements sur divers bancs.*)

Je voudrais ce soir, madame la ministre, appeler votre attention sur un segment du logement bien précis qu'est l'hébergement des personnes en difficulté et je souhaiterais que vous nous éclairiez sur les mesures prises par le Gouvernement ou qu'il s'appête à prendre en la matière. Le député francilien du département des Yvelines qui s'adresse à vous, madame la ministre, souligne le manque criant de places d'hébergement en France, et particulièrement en Île-de-France. En effet, aujourd'hui, 150 000 personnes sont considérées comme sans-abri, pour 82 890 places d'hébergement, dont 30 000 en Île-de-France.

Les mesures prises par le Gouvernement ont d'ores et déjà permis de réorienter la politique de l'hébergement en France : je veux parler, par exemple, de la volonté de sortir de la « logique du thermomètre » en mettant en place un dispositif d'hébergement pérenne afin de favoriser l'accession au logement traditionnel. Je veux parler aussi de l'augmentation des crédits consacrés à l'hébergement et à l'accès au logement des plus démunis ; du plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'insertion sociale du 11 décembre 2012, qui prévoit la création en 2013 de 8 000 places d'hébergement pour les sans-abri et les demandeurs d'asile ; ou encore de la réquisition de logements vacants.

Madame la ministre, je voudrais connaître plus précisément les dispositifs que vous comptez mettre en place pour l'hébergement des personnes en difficulté, mais aussi pour leur sortie de cet hébergement d'urgence vers le logement.

Je vous remercie de bien vouloir nous présenter l'éventail des politiques publiques que vous proposez en la matière.

M. Daniel Goldberg. Très bien !

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Ce sera un éventail rapidement déployé. Auparavant, permettez-moi, monsieur le député, de souhaiter un bon anniversaire à votre collègue. Naître le jour du printemps est une bonne idée !

L'objectif du Gouvernement, en sortant de la logique de gestion au thermomètre et en essayant de travailler sur la sortie d'une gestion hôtelière de l'hébergement d'urgence, a été de faire travailler, département par département, l'ensemble des acteurs sur des plans de sortie d'hiver, qui visent justement à entamer cette première démarche structurelle.

L'objectif est, je le rappelle, de permettre l'accès au logement pour tous et toutes, avec des types de logements adaptés, y compris du logement accompagné. J'ai rappelé à ce propos la création de 9 000 places de logements accompagnés. Il est absolument central d'imaginer que l'on peut donner accès à un logement dit « classique et traditionnel » dès lors qu'il bénéficie d'un accompagnement, lequel peut s'interrompre lorsque la famille ou la personne a acquis la capacité de vivre simplement de manière autonome.

C'est l'un des enjeux majeurs que de permettre la levée de cette césure entre la logique de l'hébergement et d'un accompagnement lié au lieu d'hébergement, et le logement traditionnel. Cette passerelle ainsi créée permet de faciliter l'accès au logement et de sécuriser l'apprentissage de la pratique locative pour certains publics plus fragiles.

C'est sur ce schéma que nous travaillons, département par département, territoire par territoire, en associant l'ensemble des partenaires, dans une logique de décloisonnement, en associant les bailleurs, et notamment les bailleurs sociaux et les professionnels du secteur de l'hébergement, pour permettre cette fluidité du parcours.

On le sait bien, en effet, c'est dans l'accès au logement définitif que les choses sont les plus difficiles, parfois à cause de la crainte des bailleurs, crainte que l'on peut lever par l'accompagnement vers et dans le logement. C'est un outil très utile, qui a fait ses preuves et qui, surtout, permet de ne pas maintenir en situation d'hébergement des personnes ou des familles qui pourraient légitimement avoir accès à un logement.

C'est dans ce cadre, notamment, que la mobilisation des contingents et de l'ensemble des logements disponibles sera faite pour des zones comme l'Île-de-France, où le nombre de dossiers DALO reconnus prioritaires en stock est très important et pour lesquels l'accès au logement permet de libérer des places d'hébergement pour ceux qui en ont davantage besoin.

M. le président. La parole est à Mme Marie Récalde.

Mme Marie Récalde. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, durant la campagne, le Président de la République s'est engagé à construire 500 000 logements par an pour résoudre la crise du logement que connaît notre pays.

Liée à des causes diverses, cette crise nécessite une batterie de réponses tout aussi diverses, et nous en avons pris toute la mesure.

À la fin de l'année 2012, le Parlement a adopté la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, que vous nous avez présentée, madame la ministre.

Quant à la loi de finances pour 2013, elle a mis en œuvre un ambitieux volet logement, plus juste et plus équilibré.

L'un de nos objectifs était de permettre l'accès au logement des classes moyennes.

Dans cette bataille, tous les acteurs ont été mobilisés : bailleurs sociaux, partenaires institutionnels, mais aussi particuliers investisseurs.

Ainsi, en matière d'incitation à l'investissement immobilier, nous avons su tirer les leçons des erreurs et des insuffisances du dispositif Scellier qui avait abouti, notamment, à des constructions dans des zones sans réel besoin et à des loyers trop élevés.

À la fois plus incitatif, mais aussi, et c'est bien normal, plus exigeant sur le plan social, le nouveau dispositif en faveur de l'investissement locatif intermédiaire est concentré sur les classes moyennes et modestes, et se donne pour objectif de réorienter les particuliers investisseurs vers l'achat de logements intermédiaires dans des zones sous tension, là où le besoin est clairement identifié.

Dans ces zones, les projets portés par les coopératives HLM et les SA HLM sont essentiels. Jusqu'alors habilitées à vendre les logements neufs à des personnes physiques investisseurs sous le régime de l'ancien Scellier intermédiaire, ces établissements ne seront pas bénéficiaires du nouveau dispositif.

Pouvez-vous, madame la ministre, nous préciser vos intentions quant à l'éventuelle extension de ce dispositif aux coopératives HLM, voire aux SA HLM ?

Par ailleurs, la situation de blocage de la Foncière Logement et l'avenir du Crédit Immobilier de France suscitent des interrogations quant au délai de réalisation d'un certain nombre d'opérations. Pouvez-vous nous faire part de vos pistes de réflexion afin de permettre le déblocage de ces investissements ?

M. Jean-Philippe Mallé. Très bien !

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Comme vous l'avez remarqué à l'examen du dispositif lui-même, madame la députée, la mixité sous-tend la politique du logement que nous entendons mener. Elle conditionne la stabilité et l'équilibre urbains. Accorder aux coopératives HLM la possibilité de compléter leurs programmes par des logements éligibles au dispositif fiscal dit « Duflot », comme vous le suggérez, est une piste que nous étudions. Un tel dispositif peut en effet être mis en place par décret. J'y suis très favorable, dès lors que les modalités en sont définies, car il semble que cela soit utile.

Cela permettra de mener des opérations équilibrées et durablement sécurisées selon le type d'occupants. En effet, l'expérience montre qu'il n'est pas souhaitable de construire des immeubles qui ne sont que des produits de défiscalisation, vendus comme tels, au détriment de la qualité et de l'entretien du bâti. C'est pourquoi nous maintenons 20 % de logements hors du dispositif. Inversement, l'utiliser comme un complément à d'autres opérations permettant de débloquer des programmes semble pertinent et utile. Nous allons donc le faire rapidement.

M. le président. La parole est à M. Benoist Apparu.

M. Benoist Apparu. Je vous remercie de vous prêter, madame la ministre, à ce passionnant exercice de contrôle de l'activité gouvernementale en cette délicieuse soirée printanière. Je souhaite vous interroger sur la politique économique globale du Gouvernement en matière de logement. Nous connaissons tous les engagements de François Hollande : 500 000 logements dont 150 000 logements sociaux. Nous connaissons aussi la situation particulièrement compliquée qui est la nôtre aujourd'hui. Nous avons produit en 2011 425 000 logements et financé 120 000 logements

sociaux. Nous en sommes aujourd'hui à 100 000 de moins en production privée et 20 000 de moins en logement social financé pour l'année 2012.

J'ai cru comprendre que le Gouvernement s'apprête à réagir à cette situation dès demain matin. Le Président de la République doit annoncer un plan de relance de la production de logements. Je m'interroge dès lors sur l'équation économique du Gouvernement. Si j'ai bien lu un certain nombre de gazettes, que j'imagine bien informées, vous annoncerez demain une baisse de la TVA sur le logement social. Voilà qui réjouira tout spécialement certains de nos collègues. Cela n'en représente pas moins un coût de 300 millions d'euros. Je rappelle que le logement social, en période de crise, est censé jouer un rôle contracyclique, comme on dit dans le jargon.

M. François Brottes, *président de la commission des affaires économiques*. Pas uniquement !

M. Benoist Apparu. Vous comptez par ailleurs, sauf erreur de ma part, augmenter la TVA sur le logement privé de 19,6 % à 20,5 %. Autrement dit, vous baissez la TVA sur un secteur qui ne s'effondre pas et vous l'augmentez sur un autre qui s'effondre, en l'espèce le logement privé qui a perdu 100 000 logements cette année. J'avoue que la cohérence économique de cette mesure imminente m'échappe complètement. Donner de l'argent là où il n'y a pour l'heure pas trop de difficultés économiques pour en enlever là où il y en a beaucoup m'est incompréhensible. Je voudrais donc, madame la ministre, avoir votre point de vue sur la question.

Mme Carole Delga. Vous avez la nuit pour réfléchir ! (*Sourires.*)

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

Mme Cécile Duflot, *ministre*. Les choses ne se présentent pas exactement comme vous le dites, monsieur le député. L'objectif du Gouvernement est en effet d'aboutir très rapidement à la construction massive de logements sociaux par le déblocage d'un certain nombre de projets. Comme vous le savez fort bien, une opération de logement social part d'un chiffre d'affaires annuel connu, puisque les loyers sont plafonnés, et en déduit un coût de construction acceptable financé par un complément de fonds propres. Les répartir entre les différentes opérations des organismes HLM permet de développer plus d'opérations. Réduire le coût de l'opération, par exemple en baissant la TVA, permet de mobiliser moins de fonds propres et donc de les répartir sur davantage d'opérations.

C'est bien là l'objectif du Gouvernement : susciter une importante mobilisation des acteurs du logement social afin de lui faire jouer sans tarder son rôle contracyclique. L'USH – je parle ici sous l'amical contrôle du député de la Sarthe qui exerce par ailleurs d'autres fonctions – a précisément pris l'engagement d'une importante mutualisation des fonds propres entre les organismes concernés. Le logement social jouera ainsi son rôle. Quant à l'ensemble des choix fiscaux du Gouvernement visant à financer la relance de l'économie française, il ne m'appartient pas ici de vous répondre plus précisément à leur sujet dès lors qu'ils s'appliqueront à l'ensemble de l'économie et des biens et non au seul logement.

M. le président. La parole est à Mme Isabelle Le Callennec.

Mme Isabelle Le Callennec. Les objectifs affichés par le Président de la République en matière de logement pendant la campagne électorale étaient très ambitieux. Le Gouvernement auquel vous appartenez, madame la ministre, est aux affaires depuis dix mois et les clignotants virent à l'orange, voire au rouge.

L'objectif de 500 000 logements par an dont 150 000 logements sociaux par an ne sera pas tenu. Ce constat est manifestement partagé des deux côtés de cet hémicycle, si l'on en juge par les questions qui vous sont posées. J'en ai trois, pour ma part.

La première porte sur la territorialisation de la politique du logement à laquelle nous sommes aussi attachés que vous affirmez l'être. Ma région, la Bretagne, est spécialement concernée. Envisagez-vous d'enrichir le texte de l'acte III de la décentralisation qui évoque à peine la question pourtant essentielle de la gouvernance du logement, dont parlait tout à l'heure notre collègue M. Chassaing ?

Ma deuxième question porte sur les règles d'attribution des logements sociaux. Recommandez-vous d'y loger plutôt les plus démunis, compte tenu de la très forte demande de logements sociaux, ou de privilégier la mixité sociale, ce qui était plutôt la tendance des dernières années ?

Enfin, vous vous dites très soucieuse, comme nous le sommes, de l'accès au crédit des ménages modestes désireux d'accéder à la propriété. Que pouvez-vous nous dire à ce jour sur la situation du Crédit Immobilier de France, qui attend un arbitrage de Bercy ?

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

Mme Cécile Duflot, *ministre*. La territorialisation de la politique du logement, sur laquelle porte votre première question, madame la députée, est un axe de réflexion dans le cadre de la modernisation de l'action publique. C'est en effet une question essentielle. Les inégalités entre territoires sont assez importantes et l'État a un rôle décisif à jouer en matière de régulation, de mutualisation et de capacité d'investissement spécifique sur un territoire. La nécessité d'un rééquilibrage à l'échelle nationale ne fait pas de doute. L'histoire de cette vieille politique française nous enseigne d'ailleurs que le pourcentage du PIB qui lui est consacré est à peu près constant depuis la fin de la seconde guerre mondiale, il est intéressant de le noter. Mais cela n'interdit pas de réfléchir. Les CRH doivent davantage jouer un rôle moteur dans le pilotage, la réflexion et l'association des différents niveaux : collectivités locales, opérateurs, Action Logement. Il en résulterait une stratégie et une vision partagées à l'échelle régionale préférables à la vision pour l'instant un peu administrative de cette instance, en particulier pour l'enregistrement des PLH.

La mixité dans les logements HLM, à l'échelle de la ville comme des immeubles, est souhaitable. La mise en place de la règle des trois tiers, c'est-à-dire l'insertion dans un même immeuble de logements à caractère social, de logements en accession à la propriété voire en accession sociale et de logements locatifs privés, est une piste très intéressante. Cela permet justement de mettre au cœur de chacune des opérations des logements locatifs sociaux et d'autres types de logements.

M. Paul Molac. C'est vrai !

Mme Cécile Duflot, *ministre*. C'est une piste que le Gouvernement souhaite développer. Cela n'a rien d'original, de nombreuses collectivités locales ayant d'ores et déjà mis en place un tel dispositif.

Votre troisième question rejoint celle posée par Mme la députée Récalde. La réflexion sur les missions du CIF est toujours en cours, notamment afin d'acquérir la certitude absolue que le soutien à l'accession sociale à la propriété sera préservé. L'accès au crédit est aujourd'hui fondamental. Le Gouvernement s'en préoccupe jour après jour.

M. le président. La parole est à M. Gilles Lurton.

M. Gilles Lurton. Dans la grave crise économique et sociale que vit notre pays, le logement est créateur d'emplois et constitue un facteur de développement pour les entreprises de nos territoires. Toutefois, le financement des nouveaux projets de construction est ralenti par les hésitations du Gouvernement. La progression vers l'objectif gouvernemental de production de 150 000 logements sociaux par an et l'amélioration de la performance thermique de 500 000 logements se heurtent en effet à des retards de décision.

Cette situation produit attentisme et incertitude parmi les acteurs du logement. Elle est grave parce qu'il s'écoule environ trois ans entre la décision de lancement d'un projet et sa livraison. Elle est grave, surtout, parce que des dizaines de milliers d'emplois sont en jeu. Nous attendons, madame la ministre, que le Gouvernement prenne des décisions afin de lever de nombreuses incertitudes.

La participation des employeurs à l'effort de construction n'est confortée pour l'heure par aucune perspective fiable de remboursement. Certaines opérations seront donc probablement reportées.

Quant à l'engagement du Premier ministre que vous avez évoqué en début de séance, madame la ministre, promettant de mettre à disposition des collectivités locales les biens et terrains de l'État non occupés, nous attendons toujours ses décrets d'application. De fait, ce que vous dites ce soir est en décalage complet avec ce que nous constatons dans nos circonscriptions. Ma ville de Saint-Malo compte ainsi 30 % de logements locatifs sociaux. Nous sommes prêts à en construire d'autres, nous avons des terrains et des bâtiments de l'État que nous convoitons. Les négociations n'en sont pas moins extrêmement difficiles.

Enfin, je m'élève contre la décision d'augmenter la TVA, dont mon collègue Benoist Apparu est spécialiste, de 7 % à 10 % dès 2014. Cela remettrait en cause l'équilibre économique de nombreuses opérations futures en faisant disparaître 400 millions d'euros de fonds propres et qui pourraient être réinjectés dans notre économie locale en disséminant les logements que les organismes locatifs sociaux sont prêts à construire.

Pour atteindre l'objectif d'une production nationale de 150 000 logements sociaux par an, ces nombreux leviers doivent être actionnés afin d'assurer de manière pérenne les conditions financières de production du logement social. Aussi, quand comptez-vous, madame la ministre, prendre les décisions qu'une profession déjà fragilisée attend de vous ?

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

Mme Cécile Duflot, ministre. C'est la règle de la dernière question, monsieur le député, mais je crois avoir déjà défloré bon nombre de réponses à certaines de vos questions. Je laisserai de côté la question de la TVA et vous renverrai en effet à un échange avec votre collègue Benoist Apparu. Je pense quant à moi que la moindre mobilisation des fonds propres et la multiplication des opérations est utile, surtout en ce moment.

Au sujet d'Action Logement, les engagements pris par le Gouvernement tardent en effet un peu à se traduire dans les faits. Je puis dire que désormais les choses sont réglées. La validation très probable du conseil de surveillance de l'USL le 26 mars permettra la signature du prêt de la Caisse des dépôts basé sur un équilibre durable du système d'action logement validé par ses propres acteurs. De ce côté, les choses sont donc réglées. Vous évoquiez peut-être le dossier de la Foncière Logement, en effet plus complexe, auquel le Gouvernement porte une attention particulière car la finalisation de certains projets de rénovation urbaine s'avère difficile et pourrait être reportée. Il y a là une difficulté que je ne nie pas, pour des communes d'étiquettes politiques très variées. Nous sommes vigilants. Je serai amenée à vous apporter des réponses plus précises ultérieurement.

M. le président. La séance de questions à la ministre chargée de la politique du logement est terminée.

2

ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

M. le président. Prochaine séance, jeudi 21 mars 2013 à neuf heures trente :

Questions orales sans débat.

La séance est levée.

(La séance est levée à vingt-trois heures.)

*Le Directeur du service du compte rendu de la
séance de l'Assemblée nationale,*

NICOLAS VÉRON



ABONNEMENTS

NUMÉROS d'édition	TITRES	TARIF abonnement France (*)
		Euros
	DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE	
03	Compte rendu 1 an	197,60
33	Questions 1 an	146,40
	DÉBATS DU SÉNAT	
05	Compte rendu 1 an	177,60
35	Questions 1 an	106,00
85	Table compte rendu 1 an	37,50

En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande

Paiement à réception de facture

En cas de règlement par virement, indiquer obligatoirement le numéro de facture dans le libellé de votre virement.

Pour expédition par voie aérienne (outre-mer) ou pour l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination

(*) Arrêté du 11 décembre 2012 publié au *Journal officiel* du 13 décembre 2012

Direction, rédaction et administration : 26, rue Desaix, 75727 Paris Cedex 15
Standard : **01-40-58-75-00** – Accueil commercial : **01-40-15-70-10** – Télécopie abonnement : **01-40-15-72-75**

Prix du numéro : 3,65 €
(Fascicules compte rendu et amendements)