

A S S E M B L É E      N A T I O N A L E

X V <sup>e</sup>      L É G I S L A T U R E

# Compte rendu

## Commission des affaires économiques

– Audition de M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires, et de M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires, sur le logement et la politique de la ville..... 2

Mercredi  
18 octobre 2017  
Séance de 16 heures 30

Compte rendu n° 8

SESSION ORDINAIRE DE 2017-2018

**Présidence**  
**de M. Roland Lescure,**  
*Président*



*La commission des affaires économiques a procédé à l'audition de M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires, et de M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires, sur le logement et la politique de la ville.*

**M. le président Roland Lescure.** Notre commission reçoit aujourd'hui M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires, et M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires, pour les entendre au sujet du logement et de la politique de la ville.

Le champ de leurs compétences est aussi vaste que l'ampleur des défis qui les attendent, à la mesure de leurs talents et de leurs expériences conjuguées.

Certains d'entre nous souhaiteront certainement aborder les aspects budgétaires. Je leur rappellerai que la mission « Cohésion des territoires » fera l'objet d'une commission budgétaire élargie le 27 octobre prochain. Aujourd'hui, l'objectif est de prendre de la hauteur et d'évoquer la stratégie d'ensemble de ce ministère pour le quinquennat qui s'ouvre.

En matière de politique de la ville, quarante ans de programmes, de plans, d'actions, de contrats et autres pactes mis en œuvre par les gouvernements successifs ont accouché d'acronymes savants, stigmatisant toujours un peu plus les quartiers de la politique de la ville qui restent synonymes d'immobilisme social et d'« assignation à résidence », dimension à laquelle je suis particulièrement sensible, étant moi-même issu de l'un de ces quartiers.

La politique du logement quant à elle, plus ancienne encore, porte les travers d'un modèle bien français : des moyens et des efforts financiers considérables qui semblent contribuer à la hausse continue du coût des logements sans pourtant remédier aux insuffisances du parc. Malgré les 40 milliards d'euros de dépenses publiques annuelles qui lui sont consacrés, le logement est devenu le premier poste de dépenses des ménages : les prix de l'immobilier à la vente comme à la location progressent plus vite que le revenu disponible et le taux d'effort net a augmenté de deux points entre 2001 et 2013, évolution qui touche particulièrement les ménages les plus modestes. La France compte toujours 4 millions de personnes mal logées et plus de 1,2 million de personnes attendent de se voir attribuer un logement social.

C'est dans ce contexte que le Gouvernement a présenté le 20 septembre dernier sa stratégie pour le logement, qui amorce un changement de paradigme afin de libérer l'offre, construire davantage et assurer l'égalité des chances par un meilleur accès au logement.

Tous ces enjeux se retrouveront dans le projet de loi qui sera examiné par notre commission dans les mois qui viennent et dont nous pouvons aujourd'hui débattre des orientations.

Monsieur le ministre de la cohésion des territoires, je vous laisse à présent la parole pour une intervention liminaire.

**M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires.** Mesdames, Messieurs les députés, je voudrais d'abord vous dire le plaisir que j'ai à venir devant la représentation parlementaire. J'ai été sénateur pendant neuf ans et n'ai pas toujours été facile avec les gouvernements successifs.

**M. le président Roland Lescure.** Voici venu le match retour !

**M. le ministre.** En quelque sorte !

Profondément attaché au Parlement, je suis de ceux qui considèrent que nous avons le devoir de venir expliquer devant vous la politique que nous menons et de vous écouter.

Avec le secrétaire d'État Julien Denormandie, nous avons un ministère très transversal, doté de compétences larges allant du logement à la politique de la ville en passant par l'aménagement du territoire, même si ce n'est pas nous qui sommes en charge des collectivités locales mais le ministre d'État, ministre de l'intérieur, ce que je rappelle à nombre d'interlocuteurs.

Nous avons présenté, le 20 septembre dernier, la stratégie logement du Gouvernement. « Stratégie » car elle ne concerne pas seulement les axes essentiels du projet de loi sur le logement mais aussi certaines orientations que nous considérons comme indispensables dans ce secteur.

Notre but n'est pas de donner nos noms à une loi mais de chercher à déterminer ce qui peut être amélioré et par quels moyens nous pouvons procéder. Construire dans notre pays demande trop de temps et coûte trop. Nous le constatons sans pour autant faire le procès des politiques qui ont pu être menées jusqu'ici car cela ne sert à rien.

La présentation de cette stratégie a été précédée d'une phase de concertation qui a duré plus de deux mois. Nous avons reçu et écouté les professionnels et les non-professionnels et avons collecté à ce jour plus de 2 500 contributions de citoyens *via* une consultation en ligne.

Le constat auquel nous avons collectivement abouti ne vous a certainement pas échappé.

Notre société, dans tous les secteurs, a connu de profonds changements et traverse une phase de mutations accélérées dans tous les domaines – je ne sais si nous aurons le temps d'aborder les mutations technologiques liées au développement de l'intelligence artificielle et à la domotique.

La France, comme nombre de pays européens, est marquée par des modifications de la structure familiale de sa population, par une augmentation – pas toujours suffisante – de la mobilité des ménages, par une évolution démographique aux caractéristiques propres, par des changements d'emplois plus fréquents, par une demande d'autonomie croissante aux différents âges de la vie et par un besoin collectif de s'engager davantage dans les transitions écologique et numérique.

Notre politique du logement – et c'est une responsabilité collective – a été trop longtemps et trop souvent pensée par rapport à la société d'hier et pas assez par rapport à la société d'aujourd'hui. À titre d'exemple, l'importance croissante de la monoparentalité a des conséquences que vous constatez tous dans vos circonscriptions.

À travers cette stratégie, nous voulons promouvoir une politique du logement qui s'adresse à tous les citoyens, à tous les territoires et à tous les professionnels, notamment ceux de la construction avec lesquels nous avons beaucoup travaillé. Nous le savons tous, l'évolution est toujours difficile à faire accepter ; elle implique de renoncer à certaines situations acquises, parfois à des facilités intellectuelles.

Cette stratégie comporte un volet législatif, un volet fiscal et un volet réglementaire et contractuel. Elle ne doit s'analyser que d'une manière globale et non secteur par secteur.

Il faut savoir faire preuve d'humilité car cette stratégie porte sur un domaine complexe, éminemment technique. Nous serons bien sûr ouverts, lors du débat parlementaire sur la loi relative au logement qui aura sans doute lieu au mois de février, à toutes les propositions que vous ferez pour améliorer ce qui doit l'être et ajouter votre pierre à l'édifice, si j'ose dire.

Quel est le constat initial ? Les dépenses publiques en matière de logement représentent près de 40 milliards d'euros, sous forme soit d'aides directes, soit de dépenses fiscales, et la France compte 4 millions de mal-logés. Nous connaissons de lourds problèmes en zones tendues, où le besoin de logements se fait durement ressentir, mais aussi en zones détendues, où l'offre est souvent suffisante mais où la demande est faible, ce qui conduit au phénomène de la vacance qui touche particulièrement certains centres-bourgs et les centres de villes moyennes.

Autre préoccupation forte du Gouvernement : les quartiers de la politique de la ville et les difficultés sociales, patrimoniales, urbaines auxquelles ils sont exposés. Nous y porterons une attention particulière.

Comme j'ai eu l'occasion de le dire tout à l'heure en réponse à une question au Gouvernement, la politique de la ville ne remonte pas à cet été mais relève de la responsabilité collective de la République depuis plusieurs décennies. Aujourd'hui, la situation de quelques dizaines de communes et de quartiers relève de l'urgence. Il y a un impérieux besoin de réagir pour éviter que ne s'aggravent les dérives qui ont commencé à se manifester de manière inquiétante. Et je m'écarte ici des éléments de langage fournis par mon cabinet...

Le premier pilier de notre stratégie est de construire plus, mieux et moins cher.

Cela suppose en premier lieu de libérer du foncier dans les zones tendues. La fiscalité foncière actuelle encourage la rétention du foncier car, pour échapper à l'imposition des plus-values, les propriétaires de terrains à bâtir ont tout intérêt à les conserver le plus longtemps possible. Nous allons encourager les ventes en instaurant un abattement fiscal ou en appliquant un taux réduit d'imposition sur les plus-values sur la vente de terrains à construire. Pour les particuliers, dans les zones tendues, un abattement exceptionnel sera appliqué sur les plus-values résultant de la cession de terrains à bâtir ou de terrains bâtis en cas de promesse de vente conclue avant fin 2020 en vue de la construction de logements neufs. Cet abattement sera de 100 % pour les cessions réalisées afin de construire du logement social, de 85 % pour le logement intermédiaire et de 70 % pour le logement libre, sous condition de densification.

La libération du foncier concerne aussi les terrains appartenant à des acteurs publics – État, SNCF, collectivités –, c'est un débat qui ne date pas d'hier. Le président de l'Association des maires d'Île-de-France m'a rapporté qu'il s'apprêtait à signer pour l'acquisition d'un ancien hôpital abandonné depuis 2004, au terme d'une négociation avec l'État qui aura duré treize ans. C'est beaucoup trop long ! Des efforts ont été consentis ces dernières années pour accélérer les procédures mais il est anormal que de telles ventes prennent autant de temps.

Autre question à prendre à compte, celle des droits à construire. Nous avons besoin de développer un urbanisme de projet permettant de faciliter la construction, de régler en amont toute une série de problèmes administratifs à travers des projets partenariaux d'aménagement et

des opérations d'intérêt national. L'idée est très simplement de remettre l'urbanisme de projet au cœur du débat public local et de privilégier la contractualisation avec les collectivités.

Nous devons surmonter un autre blocage : les prix de la construction en France sont parmi les plus élevés d'Europe et ils ont connu une augmentation significative ces dernières années alors qu'ils restaient stables chez nos voisins. Un des facteurs fondamentaux expliquant ce phénomène est la surréglementation dans le bâtiment. Elle repose sur une logique de prescription de moyens qui sclérose l'innovation. J'ai pu le constater récemment en visitant une usine de production de dérivés du chanvre. Nous devons passer à une logique de résultats. L'État ne doit plus dire aux professionnels tout ce qu'ils doivent faire, mais fixer des objectifs à atteindre et faire confiance à ceux qui construisent. Cela ne veut pas dire faire n'importe quoi en matière d'environnement et de sécurité. À la suite de l'incendie de la tour Grenfell à Londres en juin dernier, nous avons confié au Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) un rapport d'évaluation sur la réglementation incendie en France afin de la modifier, le cas échéant, mais sans l'alourdir inutilement. Nous avons procédé en toute transparence puisque j'ai demandé que ce rapport soit publié sur le site internet de cet organisme.

Simplifier les normes implique de faire une pause réglementaire pendant ce quinquennat afin de faire baisser les coûts de construction, par exemple pour les normes sismiques, qui peuvent être trop sévères dans certaines zones.

Nous avons aussi, dans un dialogue apaisé avec l'Association des paralysés de France (APF), abordé la question des normes d'accessibilité. Nous voulons atteindre un objectif de 100 % de logements évolutifs dans les constructions neuves, en gardant 10 % de logements accessibles aux personnes en situation de handicap.

Un autre objectif lié à la réduction des coûts est de mettre un terme aux recours abusifs. Nous sommes un État de droit mais l'abus de droit y existe aussi... Le maire de Toulouse, président de la métropole, M. Jean-Luc Moudenc m'a expliqué que, dans sa ville, 60 % des permis de construire faisaient l'objet d'un recours. Et ce n'est pas une exception. Aujourd'hui, la construction de plus de 30 000 logements serait bloquée par des recours. Bien évidemment, tous les recours ne sont pas abusifs mais il ne faut pas perdre de vue que nombre d'entre eux n'ont pas d'autre but que d'obtenir un chèque. Ces procédures, qui peuvent s'étaler sur un très grand laps de temps – huit, neuf, dix ans –, freinent parfois les initiatives.

Nous voulons non pas empêcher le droit au recours, qui est un droit constitutionnel, mais sanctionner davantage les recours abusifs et accélérer les procédures. Pour ce faire, nous proposons de rendre obligatoire la cristallisation des moyens qui n'était que facultative auparavant : les auteurs de recours devront faire une présentation complète des moyens qu'ils invoquent au lieu de les égrener au fil des mois ou des années pour faire durer la procédure. Cela figurera dans le projet de loi.

J'aborderai maintenant les dispositifs de défiscalisation, qui suscitent toujours des interrogations : la réduction d'impôt au titre de l'investissement locatif « Pinel » et le prêt à taux zéro (PTZ). Nous avons voulu donner aux constructeurs de la visibilité afin qu'ils sachent à quoi s'en tenir à moyen terme au lieu de se demander chaque année ce qui les attend au mois de septembre.

Le dispositif Pinel sera prolongé pendant quatre ans dans les zones tendues, A, A *bis* et B1, et connaîtra une phase de transition en zone B2. Le prêt à taux zéro sera prolongé de quatre ans pour l'achat d'un logement neuf dans les zones A, A *bis* et B1 et de deux ans dans les zones

B2 et C ; pour l'achat d'un logement ancien à rénover, il sera reconduit pendant quatre ans dans les zones B2 et C.

Je termine en évoquant la prise en compte des besoins.

Si, pour le logement en général, nous n'avons pas fixé d'objectifs chiffrés, pour le logement des jeunes, nous avons pris l'engagement d'en construire 80 000 lors du quinquennat, dont 60 000 pour les étudiants, dont on connaît les besoins en la matière.

En outre, pour faciliter l'accès à la formation, à l'emploi, aux stages, nous créons un bail mobilité d'une durée d'un à dix mois. Nous savons que certaines personnes refusent un emploi faute de pouvoir se loger.

Enfin, nous souhaitons accroître la mobilité au sein du parc social, en prévoyant un réexamen tous les six ans pour s'assurer que le logement attribué est toujours adapté à la situation des ménages.

J'ai avant tout abordé la stratégie logement mais je suis bien sûr prêt à répondre à toutes vos questions concernant la politique de la ville et les territoires ruraux que je n'oublie pas, pour y avoir, en tant qu'élus, consacré plusieurs décennies de ma vie.

**Mme Stéphanie Do.** Compte tenu du coût des aides personnalisées au logement (APL) et de leur effet inflationniste, le Gouvernement a voulu recentrer l'effort de la Nation en matière de logement sur le choc de l'offre, sur l'hébergement, l'accompagnement des plus fragiles et des solutions adaptées au parcours de vie de chacun, ce qui permettra d'assurer la mobilité au sein du parc de logements sociaux. C'est pourquoi vous avez souhaité demander aux organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) un effort assorti de mécanismes de compensation. Le secteur possède des fonds propres supérieurs à ses engagements d'emprunt pour des montants qui s'élèvent à des dizaines de milliards d'euros. Toutefois, au cours de mes auditions en tant que rapporteure budgétaire pour avis, les acteurs concernés ont déclaré que ces compensations ne suffiront pas, qu'elles ne seront pas efficaces et qu'elles mettront du temps à porter leurs fruits alors que le manque à gagner dû à la baisse des loyers sera, lui, immédiat. Quelle réponse pouvez-vous apporter à leurs inquiétudes ?

**M. Jérôme Nury.** Monsieur le ministre, en regardant la carte qui figure dans le dossier de presse sur la stratégie logement que vous nous avez remis, on peut constater qu'il y a dans l'Orne de nombreux quartiers potentiellement concernés par le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Le quartier Saint-Michel de Flers serait susceptible d'en faire partie et nous allons travailler pour qu'il en relève.

Le problème qui va se poser à nous sera la capacité des offices HLM à suivre car ces dossiers, indispensables, sont très coûteux. Nos bailleurs sociaux ruraux vont être totalement paralysés par la contrainte de baisses des loyers qui va leur être appliquée. Leur tâche sera beaucoup plus difficile que pour les bailleurs urbains. Dans l'Orne, plus de 60 % de locataires sont éligibles à l'APL contre 50 % au niveau national. Les loyers sont peu élevés en moyenne – environ 300 euros par mois – et la baisse imposée de 50 ou 60 euros va affecter davantage les offices HLM ruraux que les offices urbains car, dans les zones urbaines, les loyers tournent autour de 700 euros. Pour l'Office public de l'habitat de l'Orne, cette baisse imposée occasionnera 3,5 millions d'euros de pertes de recettes, somme qui correspond à la totalité de ses capacités d'autofinancement annuelles.

Ne pourrait-on pas établir un système de péréquation entre les organismes HLM urbains et ruraux afin de préserver une marge d'autofinancement suffisante pour les opérations de renouvellement urbain mais aussi pour le développement de nos communes rurales que les offices HLM accompagnent au quotidien ?

**M. Paul Christophe.** Je rejoins les interrogations de mon collègue au sujet des opérations de renouvellement urbain au regard des décisions budgétaires voulues par le Gouvernement. Les bailleurs sociaux doutent de leurs capacités réelles à accompagner demain les projets de rénovation urbaine, en particulier ceux qui relèvent du dispositif régional. Quels dispositifs de secours avez-vous envisagé le cas échéant pour rassurer les territoires ?

Par ailleurs, le Gouvernement a choisi de geler les normes en matière de construction, normes de sécurité exceptées. S'agissant des normes relatives au handicap, seuls 10 % des logements neufs devront être intégralement accessibles, les autres n'étant qu'évolutifs. Ne pensez-vous pas qu'il serait préférable d'augmenter cette proportion, compte tenu du vieillissement de la population et de la volonté exprimée par le Gouvernement d'accompagner la perte d'autonomie en favorisant le maintien à domicile ? Pourquoi les normes d'accessibilité ne deviendraient-elles pas tout simplement « la » norme ?

Enfin, j'aimerais savoir si votre stratégie vis-à-vis des bailleurs sociaux est d'encourager les fusions.

**M. Dominique Potier.** Mes collègues ayant déjà évoqué la baisse des APL et l'affaiblissement de la capacité d'investissement des offices HLM, j'aimerais vous interroger sur l'incidence des mesures de la future loi sur le logement sur la consommation des terres agricoles, qui est pour certains d'entre nous un sujet d'inquiétude. Les mesures de simplification ont parfois des effets désastreux. Sous la dernière législature, il y a eu des efforts laborieux mais méritoires pour protéger les terres agricoles dans la continuité de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU », et des lois « Grenelle ».

Les principes de compensation inspirés par la profession que j'avais soutenus pour leur donner une traduction législative doivent être respectés. Nous devons lutter pour protéger notre réservoir de biodiversité et de souveraineté alimentaire. Pouvez-vous nous rassurer sur ce point ?

**M. le ministre.** Je veux tout d'abord rassurer M. Dominique Potier : nous prenons en compte la question de la consommation des terres agricoles dans le travail que nous effectuons. L'administration travaille à plusieurs hypothèses. Nous avons choisi de nous en tenir à la ligne tracée auparavant, en concertation avec les organisations professionnelles.

S'agissant des HLM, plusieurs questions se rejoignent.

Monsieur Jérôme Nury, pour avoir siégé plusieurs années dans un office départemental rural, je ne suis pas sûr que la différence entre bailleurs sociaux urbains et ruraux soit aussi tranchée que cela. Ce qui est certain, c'est qu'il y a une très grande diversité de situations parmi les bailleurs sociaux, de nombreux rapports l'ont souligné.

Nous avons toujours voulu, Julien Denormandie et moi-même, maintenir le dialogue avec l'Union sociale pour l'habitat (USH) et les bailleurs sociaux. La nécessité d'opérer des restructurations est très largement reconnue. Cela dit, ce n'est pas en deux ou trois mois mais en deux ou trois ans que l'on peut restructurer.

Nous sommes aussi conscients du fait que certains organismes sont beaucoup plus fragiles que d'autres. Vous avez posé la question de la péréquation, Monsieur Jérôme Nury. Il est certain qu'il faut l'organiser mais selon des mécanismes supportables pour ceux qui vont contribuer. Il faut que nous parvenions à trouver une solution acceptable.

Quant aux fusions, oui, nous les encourageons. Il ne s'agit pas bien sûr de fusionner tous les organismes en un seul mais certaines situations, justifient qu'il y ait des fusions, message assez largement entendu.

Enfin, en matière d'accessibilité, je souhaite insister sur le fait que l'objectif de 100 % de logements évolutifs et de 10 % de logements accessibles est considéré comme un progrès par plusieurs associations représentant des personnes en situation de handicap, dont la plus importante. Mieux vaut fixer ce cap plutôt que de freiner la construction en provoquant des surcoûts. Nous avons noué avec les associations un dialogue très constructif sur ces sujets.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires.** En matière de normes relatives au handicap, se pose aussi la question de la place disponible. Toutes les actions que nous menons ont fait l'objet de discussions avec les associations de personnes en situation de handicap. Les logements évolutifs – terme proposé par l'Association des paralysés de France – sont définis par deux caractéristiques principales. D'une part, ils offrent la possibilité pour les personnes en situation de handicap de rendre visite à des amis ou des membres de leur famille habitant de tels logements. L'entrée, les couloirs, les sanitaires sont accessibles. D'autre part, ils peuvent être transformés en logements accessibles par simple déplacement des cloisons qui ne sont pas des murs porteurs. Dans un logement de 65 mètres carrés, cela peut faire gagner jusqu'à 5 mètres carrés de surface.

L'enjeu principal n'est d'ailleurs pas tant l'accessibilité aux logements neufs qu'aux transports et aux bâtiments publics. Un exemple : notre propre ministère n'est pas accessible aux personnes en situation de handicap. On pourra toujours édicter des normes supplémentaires pour la construction de nouveaux bâtiments, il faut d'abord faire des efforts immenses pour améliorer l'accessibilité aux bâtiments recevant du public. C'est tout l'enjeu du plan accessibilité qu'ont récemment présenté le Premier ministre et la secrétaire d'État chargée des personnes handicapées.

S'agissant des APL et des bailleurs sociaux, je commencerai par élargir la focale. Nous avons une conviction, contrairement à ce que certains ont pu écrire ici ou là : il n'y a pas suffisamment de logements sociaux en France.

**M. Pierre Cordier.** Cela dépend où !

**M. le secrétaire d'État.** Cela dépend où, vous avez raison, mais raisonnons d'abord en termes globaux : il y a 4,5 millions de logements sociaux et 1,5 million de ménages qui attendent d'en obtenir un.

Face à cette situation, il y a deux possibilités.

La première consiste à modifier les plafonds des revenus de référence pour l'attribution d'un logement social. Nous avons clairement indiqué que nous ne voulions pas choisir cette voie.

La deuxième consiste à construire plus de logements sociaux et à créer plus de mobilité au sein du parc HLM. C'est la politique du choc de l'offre que nous voulons appliquer,



notamment au bénéfice des bailleurs sociaux. D'autres mesures, de nature très technique, bénéficieront également aux bailleurs sociaux, je pense en particulier à la conception-réalisation qui leur permet de réaliser des économies certaines. Accroître la mobilité suppose que la commission d'attribution procède à un réexamen périodique de la situation des ménages. Cela passe également par l'accession sociale pour les logements sociaux à prêt locatif social (PLS), dont les loyers sont les plus élevés. Sur les 4,5 millions de logements sociaux, 8 000 sont vendus chaque année. L'accession sociale, outre qu'elle encourage la mobilité et la mixité, stimule la construction : la vente d'un logement permet de récupérer du capital pour la construction de deux ou trois logements.

Les APL ne sont pas le cœur du problème, même si elles pèsent aujourd'hui 18 milliards d'euros – soit la moitié du budget de la défense nationale –, ce qui constitue une dérive objective par rapport aux 14 milliards d'il y a dix ans. Pour mettre un terme à cette dérive, il faut agir sur les deux facteurs qui expliquent cet accroissement massif : d'une part, la paupérisation de la société, d'autre part, l'augmentation continue des loyers. Lutter contre la paupérisation, notamment en relançant l'emploi, est un combat de longue haleine, mais la vraie question, ici, est celle de la maîtrise des loyers. D'un territoire à l'autre, les enjeux ne sont évidemment pas les mêmes et une politique du logement ne fonctionne que si elle s'adapte à chaque territoire mais, globalement, il s'agit de faire baisser les loyers.

Dans le parc privé, cela passe par un choc de l'offre, ce qui prendra forcément du temps. Quant à l'encadrement des loyers, nous n'avons pas encore assez de recul aujourd'hui pour en évaluer l'efficacité, et nous estimons qu'il faut attendre et voir pour savoir si le dispositif mérite d'être pérennisé.

Dans le parc social, en revanche, nous avons un énorme avantage : c'est nous qui finançons les bailleurs sociaux. Avant même de mettre sur la table la question des APL, le premier message que nous leur adressons est donc que notre objectif est d'améliorer leurs conditions de financement, dans la mesure où ce sont elles qui déterminent la rentabilité des opérations, donc la définition des loyers. Ces conditions de financement sont les mêmes depuis des années, et nous avons dû faire preuve d'imagination, toujours au bénéfice des bailleurs sociaux, pour les améliorer.

Une première solution consiste à allonger la dette : concrètement, si la banque vous prête sur quarante ans plutôt que sur trente ans, vous avez moins à rembourser chaque mois.

Ensuite, il est très important de pouvoir donner de la prévisibilité aux schémas de financement. Les taux concédés aux bailleurs sociaux sont variables, indexés sur le taux du Livret A et ils varient donc chaque année ; nous avons décidé de stabiliser le taux du Livret A pour les deux prochaines années, ce qui donnera de la visibilité aux bailleurs.

Il faut enfin savoir que les bailleurs sociaux ne se financent aujourd'hui quasi exclusivement qu'auprès de la Caisse des dépôts, dont nous avons voulu rendre les conditions de financement plus avantageuses. Pour être au plus près des demandes exprimées par les bailleurs sociaux, la Caisse leur consent donc 4 milliards d'euros de prêts à taux fixe, avec un remboursement *in fine*, ce qui représente un énorme gain de trésorerie. À cela s'ajoutent, ainsi que le réclamaient depuis longtemps les bailleurs, 2 milliards d'euros de prêts de haut de bilan, soit des quasi fonds propres, que l'on peut utiliser pour asseoir d'autres investissements. Enfin, la Caisse des dépôts propose 3 milliards d'euros de prêts destinés au financement de la rénovation thermique des bâtiments, avec, pour corollaire, une diminution des charges.

L'amélioration de ces conditions de financement fera gagner beaucoup d'argent aux bailleurs sociaux, avec qui les discussions portent sur la manière pour eux de rétrocéder ce gain au travers de baisses de loyers, lesquelles conduiront mécaniquement à la baisse des APL.

Telle est la logique dans laquelle nous nous inscrivons et qui emporte deux conséquences. La première est qu'elle implique, toutes proportions gardées, de changer de modèle ou, plus précisément, de changer de conditions de financement, et ce après accord des deux parties sur l'ensemble des dispositifs. La seconde conséquence a trait à la mutualisation. En effet, tous les bailleurs sociaux ne bénéficient pas des dispositifs à hauteur équivalente soit parce que leurs stocks de dettes sont différents, soit parce que les besoins de financement varient en durée, soit enfin parce que certains investissent beaucoup dans la rénovation, tandis que d'autres l'ont déjà fait. Tout l'enjeu des discussions que nous avons aujourd'hui avec l'USH porte sur la mutualisation des gains entre l'ensemble des bailleurs sociaux et sur la nécessité qu'aucun d'entre eux ne soit mis en difficulté par les nouvelles dispositions.

J'insiste vraiment sur cette logique, qui nous conduit à prendre le problème à la racine, c'est-à-dire à agir sur le coût des loyers en améliorant les conditions de financement mais également en favorisant l'accession sociale à la propriété. En effet, les 4,5 millions de logements sociaux qui existent en France ont tous une valorisation nulle dans le bilan des bailleurs tant l'accession sociale est rare. Si, au contraire, un bailleur pouvait espérer revendre à terme 40 000 ou 60 000 euros un logement qui lui en a coûté 100 000, le seuil de rentabilité de son opération serait divisé par deux, et les loyers pourraient l'être également. Les deux jambes sur lesquelles nous marchons sont donc les conditions de financement et l'accession sociale à la propriété, qui doivent permettre à terme de construire davantage de logements et de baisser les loyers. C'est complexe, et nous sommes donc en pleine discussion avec les bailleurs sociaux.

**Mme Annaïg Le Meur.** Messieurs les ministres, vous êtes en charge de la politique de cohésion des territoires et de renforcement du lien social. Cette politique repose, d'une part, sur la vitalité du tissu associatif, d'autre part, sur un partenariat entre les pouvoirs publics et la société civile.

Dans la programmation pluriannuelle, vous préconisez la formation aux valeurs de la République, la prévention de la radicalisation, le maintien des conseils citoyens et une réaffirmation du soutien de l'État aux associations. Ces associations assurent au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville, au-delà des activités sportives et culturelles, une réelle médiation sociale. Pour « réussir dans nos quartiers », ainsi que le formule le Gouvernement dans sa feuille de route, il est indispensable de soutenir ces initiatives et de les aider en simplifiant leurs démarches, mais aussi en formant et en accompagnant ces acteurs de terrain que sont notamment les conseillers citoyens. Pouvez-vous nous préciser quels sont les mesures et le financement envisagés par le Gouvernement pour maintenir, voire développer, ce lien social et cette participation citoyenne ?

**M. François Ruffin.** Monsieur le ministre de la cohésion sociale, j'ai rencontré le directeur de l'Office public d'aménagement et de construction (OPAC) d'Amiens dont le budget pour l'an prochain va être amputé de 5 millions d'euros, ce qui va avoir pour conséquence de l'empêcher de construire des logements neufs, pour se concentrer tant bien que mal sur les réhabilitations. Nous voyons, lui et moi, dans cette situation, une double injustice, et d'abord une faveur accordée au secteur privé. En effet, alors que les loyers des offices HLM sont déjà réglementés, on exige des bailleurs sociaux qu'ils renoncent à une part des 8,5 milliards d'euros d'APL qui financent les logements, tandis que les loyers du privé, eux, restent libres et que la baisse des APL n'aura aucune incidence sur eux.

La seconde injustice, c'est que les villes pauvres ou peuplées de personnes modestes vont subir une double peine puisque, à Amiens, 60 % des locataires perçoivent des APL, alors que, dans certains offices HLM de Paris, ils ne sont que 20 %. Je me demande donc si votre portefeuille n'est pas plutôt celui de la dislocation du territoire...

Puisqu'il me reste un peu de temps, je compte l'utiliser avec un sens du pluralisme qui va vous étonner pour poser la question de mon collègue Yves Daniel, député de La République en Marche, qui a dû quitter notre réunion. Tout arrive...

« Combien de logements sont vides, demande-t-il, et non loués par des propriétaires privés qui ne veulent plus prendre le risque d'impayés de loyers ou de dégradation des lieux ? ». Je n'aurais pas dit les choses de la sorte... (*sourires.*) « La question est d'autant plus problématique lorsqu'il s'agit de petits propriétaires qui ont investi dans l'immobilier locatif pour améliorer leurs modestes revenus. Avez-vous intégré dans votre réflexion la question de ces logements vacants, et le premier remède au manque de logements ne consisterait-il pas à les remplir ? ».

**M. le président Roland Lescure.** Merci, Monsieur Yves Daniel... (*sourires.*)

**M. Jean-Luc Lagleize.** Ma question porte sur la mobilité dans le parc social, et lorsque je parle de mobilité, je parle à la fois de mobilité sociale, c'est-à-dire du fait de passer du PLAII (prêt locatif aidé d'intégration) au PLS, voire à l'accession ; de mobilité spatiale, c'est-à-dire du fait d'avoir un logement qui s'adapte à la taille de la famille ; de mobilité géographique enfin, le cas échéant, parce qu'aujourd'hui la difficulté à changer de logement fait que la mobilité professionnelle est très faible.

Or, le taux de mobilité dans le logement social est extrêmement bas en France : il s'élevait à seulement 9 % en 2015, avec des variations importantes, puisque cette mobilité est particulièrement faible dans les zones tendues, où le parc à loyer intermédiaire reste trop peu développé et le parc privé inaccessible car trop cher, même pour des locataires du parc social dont les revenus se seraient durablement améliorés.

Il se trouve que la situation des occupants de logements sociaux, n'est jamais réexaminée au regard de leurs besoins réels, induits notamment par l'évolution de la composition des ménages. J'ai pris connaissance, Messieurs les ministres, de vos propositions pour améliorer la mobilité dans le parc social, en instituant en particulier un réexamen périodique, tous les six ans, par la commission d'attribution des logements, de la situation des ménages. Ce réexamen permettra d'évaluer si le logement est toujours adapté à la composition familiale, à l'occupation des logements ainsi qu'aux revenus des locataires. Alors que le système est engorgé et que la mobilité est insuffisante pour offrir un logement à tous, ne pensez-vous pas que ce délai de six ans est un peu long, d'autant qu'il est probable que le temps total de la procédure le porte en réalité à huit, neuf, voire dix ans ?

**M. Sébastien Jumel.** Vous êtes ministre de la cohésion sociale et de la cohésion des territoires, et pourtant, nous sommes de plus en plus nombreux parmi les élus à estimer que votre volonté de fragiliser le logement social va se traduire par la fragilisation des bailleurs à dimension humaine, qui ne pourront bientôt plus construire de logements dans les territoires les plus oubliés, voire les plus humiliés de la République, que ce soit en milieu semi-rural ou en milieu urbain, dans les villes moyennes. Vous devez mesurer les risques d'iniquité territoriale que vous faites peser sur le pays.

Comparé au premier programme national de rénovation urbaine, le nouveau programme national de renouvellement urbain manque cruellement de moyens et souffre de la fragilisation des bailleurs, ce qui me fait craindre le pire pour son efficacité.

Qu'en est-il par ailleurs de l'engagement de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et de l'accompagnement de l'État dans les quartiers urbains historiques au profit des opérations d'amélioration de l'habitat, qui permettent de lutter efficacement contre le logement indigne et de faire de la rénovation thermique au service notamment des populations les plus fragiles ?

*Quid* enfin de l'exonération du foncier en zones urbaines sensibles (ZUS) ? Sera-t-elle pérennisée, sachant qu'elle permet de travailler sur le cadre de vie des quartiers fragilisés ?

J'ai le sentiment en vous entendant, comme en entendant d'ailleurs les autres membres du Gouvernement dans leurs domaines respectifs, que vous nous jouez un peu *La Reine des neiges* : Libérée, délivrée, je ne mentirai plus jamais ; mais, au bout du compte, débrouillez-vous sans nous ! Moins il y a d'État, mieux il y a d'État, nous dit-on, mais, dans le secteur du logement social, il semble que vous n'emportiez la conviction ni de la Confédération nationale du logement (CNL), ni des membres de l'USH, qui sont vent debout contre ce mauvais projet.

**M. le ministre.** Mme Annaïg Le Meur nous a interpellés sur le fonctionnement des conseils citoyens et sur les moyens que nous entendons consacrer à la politique de la ville. J'ai assisté au Conseil national des villes et j'ai pu constater la détermination dont faisaient preuve nombre de membres des conseils citoyens. Ces conseils fonctionnent plus ou moins bien selon les endroits, mais ils sont un volet essentiel de la politique de la ville.

En ce qui concerne les moyens, le budget de la politique de la ville est maintenu à son niveau de 2017, soit 430 millions d'euros, et nous entendons le sanctuariser pour la durée du quinquennat. La dotation politique de la ville est, quant à elle, de 150 millions d'euros, et nous proposons d'augmenter de 90 millions d'euros la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSU).

J'ajoute que j'ai cosigné avec la ministre du travail un courrier adressé aux préfets pour leur demander de flécher prioritairement les emplois aidés vers les quartiers prioritaires. Il est également important de rappeler que le dédoublement des 2 500 classes de CP, lancé en lors de la dernière rentrée scolaire, se concentre très majoritairement sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville où se trouvent les réseaux d'éducation prioritaires plus (REP+). De même, la future police de proximité devrait elle aussi concerner en priorité ces quartiers qui, pour certains d'entre eux, sont véritablement à la dérive. J'y insiste, car je sais ce que c'est que d'être un élu local, un responsable d'exécutif, ayant à gérer des quartiers difficiles. Nous sommes parfaitement conscients que la République s'est retirée de certains de ces quartiers. Cela ne date pas d'hier et nous en portons tous la responsabilité.

Il est ainsi nécessaire non seulement de préserver les moyens budgétaires alloués à ces quartiers mais de les renforcer, comme nous le faisons pour la DSU, sachant qu'au-delà des moyens financiers, les politiques menées doivent viser l'éducation, la sécurité et la cohésion sociale.

Lorsque je me déplace, chaque semaine, dans ces quartiers, je constate que ce que les gens réclament n'est rien d'autre que le droit commun et la fin d'une situation qu'ils vivent comme un état de marginalisation par rapport aux lois de la République. Sachez donc que, pour

le ministre de la cohésion des territoires – ce qui inclut évidemment la cohésion sociale – que je suis, ce rétablissement du droit commun est un objectif prioritaire.

Dans cette perspective, la formation des conseillers citoyens est essentielle. Comme le faisait observer récemment M. François Pupponi, on sait qui prend la place de la République lorsque celle-ci se retire. Nous en sommes parfaitement conscients, et la lutte contre le communautarisme est, à nos yeux, fondamentale.

Monsieur François Ruffin, oui, mon ministère est bien celui de la cohésion des territoires. Cela étant, je vous ai entendu sur la situation de l'OPAC d'Amiens, et je peux comprendre l'inquiétude forte de certains bailleurs sociaux au sujet du financement et de la restructuration du secteur.

C'est un secteur que je connais bien, et je répète qu'il doit évoluer et s'adapter pour que nous puissions mieux construire et davantage. Les 4 millions de personnes qui restent mal logées en dépit des 40 milliards d'euros que nous dépensons chaque année sont bien le signe que quelque chose ne fonctionne pas dans le système, et l'expérience a montré que continuer d'augmenter l'endettement de l'État en la matière n'était pas la bonne solution.

Vous m'avez également transmis la question de M. Yves Daniel sur les logements vacants par peur des impayés. Cela existe mais ce n'est pas l'unique raison qui explique que demeure en permanence un volant de 5 à 6 % de logements vacants.

L'un des candidats à l'élection présidentielle proposait, pour remédier à cette situation, que l'on accélère les procédures d'expulsion. Je doute que ce soit la solution. Mieux vaut intervenir le plus en amont possible pour éviter que ne se cristallisent des situations infernales pour le locataire qui ne peut plus payer son loyer, comme pour le propriétaire, qui attend de ce logement un complément de revenu. D'où notre stratégie du « logement d'abord », fondée sur la synergie des différents intervenants, et qui s'accompagne d'un système d'alertes et d'intermédiation locative pour le privé, comme cela existe déjà pour le logement social. Il faut éviter en effet des situations où le locataire a accumulé des mois d'arriérés de loyer, car la régularisation peut ensuite prendre plusieurs mois, voire plusieurs années.

En ce qui concerne la mobilité dans le parc social, nous n'avons guère besoin que l'actualité récente nous rappelle que certains locataires y logent indûment. C'est une question difficile, non seulement du fait de l'absence de mobilité dans le parc social, notamment à Paris et en Île-de-France, mais également car nous entendons préserver les droits des locataires.

Cela étant, nous devons faire évoluer le système, mais pas, comme j'ai pu le lire dans la presse, en expulsant des personnes âgées. C'est n'importe quoi, d'autant que la loi interdit de le faire au-delà de soixante-cinq ans ! Nous avons déjà proposé que la commission d'attribution revoie tous les six ans la situation des locataires. Il est normal en effet qu'une personne qui occupe seule un F4, alors que de nombreux couples avec enfants attendent un logement suffisamment grand pour eux, soit non pas expulsée mais relogée dans un logement mieux adapté à ses besoins. Ce n'est pas toujours évident, et ce n'est pas toujours fait, même si la législation actuelle permet de reconsidérer la situation de chacun, notamment en fonction de ses revenus. Une disposition autorise même la résiliation du bail, mais elle n'est que très peu utilisée. Il est clair pourtant qu'accroître la mobilité dans le parc social est un impératif et que toute notre stratégie logement vise à accompagner cette prise de conscience.

Vous trouvez trop long le délai de six ans, mais on ne peut pas non plus procéder à des révisions chaque année. Vous aurez en tout cas le loisir de défendre votre position en déposant des amendements à ce propos.

**M. le secrétaire d'État.** Je reviendrai un instant sur la question des logements vacants, pour insister d'abord sur l'importance que nous accordons à la rénovation urbaine, en particulier dans les centres-bourgs de villes secondaires, car, bien souvent, les logements vacants sont en fait des logements insalubres qu'il faut rénover avant de pouvoir les remettre sur le marché.

Par ailleurs, il existe une taxe sur les logements vacants que, d'une part, le Conseil constitutionnel nous interdit d'augmenter et qui, d'autre part, n'a pas fait la preuve de son efficacité. C'est la raison pour laquelle nous considérons qu'au-delà des opérations de rénovation urbaine, la solution passe davantage par un accompagnement des propriétaires, lorsqu'ils sont réticents à mettre leur bien en location.

C'est une piste à suivre, notamment pour résoudre la question de l'hébergement d'urgence. La mairie de Paris a ainsi mis sur pied un système d'intermédiation locative, en proposant à tous les propriétaires de logements vacants de confier leur logement à une association pour qu'elle le rénove le cas échéant et y loge des personnes à faibles revenus, ce qui, soit dit en passant, permet aussi de faire de la mixité sociale. Nous encourageons très vivement ce type d'initiatives.

Monsieur Sébastien Jumel, nous avons prévu de consacrer 1 milliard d'euros supplémentaires en faveur de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) pour la mise en œuvre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), avec l'objectif de doubler à terme son budget, de 5 à 10 milliards d'euros. Pour les 4 milliards d'euros restants, nous sommes en discussion avec, d'une part, Action Logement, d'autre part, l'Union sociale pour l'habitat.

En ce qui concerne l'ANAH et la rénovation énergétique, nous sanctuarisons d'abord le financement de l'agence, en choisissant de lui consacrer, 1,2 milliard d'euros sur la durée du quinquennat, dans le cadre du grand plan d'investissement du Gouvernement, ce qui devrait lui permettre d'engager des actions fortes partout dans le territoire. À notre demande, l'ANAH s'est par ailleurs engagée dans un vaste projet de modernisation et de simplification des procédures, pour permettre au public de mieux repérer les différents guichets d'entrée.

Le grand plan d'investissement prévoit également de dégager 3 milliards d'euros pour la rénovation thermique des logements sociaux. L'objectif est clair : rénover 150 000 bâtiments par an lors des cinq prochaines années, afin de diviser par deux le nombre de nos « passoires énergétiques », qu'on évalue aujourd'hui à 1,5 million de bâtiments.

**Mme Valérie Oppelt.** La division pavillonnaire est un phénomène qui connaît actuellement un développement exponentiel, et j'ai pu constater dans mon territoire nantais l'émergence d'un nouveau marché de rachats de maisons ou d'appartements par des professionnels de l'immobilier qui les louent à la découpe, pour des loyers supérieurs au loyer de base, ce qui participe à l'inflation locative.

Même si la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a tenté d'enrayer ce phénomène en instaurant le permis de diviser et le permis de louer, il reste d'autant plus difficile de lutter contre cette pratique prisée des marchands de sommeil que, plus les

populations touchées sont précarisées, plus il est difficile de faire respecter les normes de salubrité et d'habitabilité.

Que comptez-vous faire pour mettre à cette tendance, qui touche tout le territoire ?

**M. Vincent Rolland.** Le Président de la République avait pris l'engagement de doubler l'enveloppe de l'ANRU, que vous avez, semble-t-il confirmé, Monsieur le secrétaire d'État. À quelles opérations sera destinée cette enveloppe ? Doit-elle financer des contrats de ville déjà existants, engagés sous la législation précédente, ou de nouveaux contrats ?

**M. Sébastien Cazenove.** Messieurs les ministres, vous vous êtes fixé comme objectif de construire mieux, plus et moins cher ; vous auriez pu ajouter plus vite mais pour cela nous allons nous heurter au droit de l'urbanisme. Il est en effet long et difficile de réviser un document d'urbanisme, y compris pour y intégrer les opérations d'urbanisme de projet, que vous évoquiez tout à l'heure. Envisagez-vous des mesures de simplification ?

En ce qui concerne ensuite les autorisations d'urbanisme, le transfert des directions départementales des territoires (DDT) vers les intercommunalités des services qui instruisent le droit des sols fait que chaque structure gère désormais les autorisations grâce à son propre système informatique, lequel n'est pas nécessairement compatible avec les permis de construire numériques. Vous avez indiqué récemment que vous alliez procéder à des expérimentations pour permettre d'accélérer l'instruction des dossiers. Pouvez-vous nous en dire plus ?

**Mme Emmanuelle Ménard.** Monsieur le ministre, un des piliers de votre stratégie logement est d'améliorer le cadre de vie. Dans ce sens, vous avez évoqué en juillet dernier votre volonté de promouvoir une politique spécifique pour les villes petites et moyennes. Vous avez indiqué qu'une première phase de cette politique, visant à requalifier les centres anciens dégradés serait lancée en 2018, dans un nombre limité de villes. Pouvez-vous nous préciser selon quels critères seront choisies ces premières villes moyennes qui bénéficieront du dispositif en 2018 ? Peut-on imaginer que les centres de villes moyennes, qui sont en même temps des quartiers prioritaires d'intérêt national, seront sélectionnés pour cette première phase ?

Pouvez-vous vous également préciser les axes que vous avez mis en avant pour le renouveau des villes moyennes ? Vous avez parlé d'une offre de logements visant à faire revenir des habitants en centre-ville : serait-il possible d'envisager que le dispositif Pinel de réhabilitation des logements anciens soit simplifié ? Chez moi, à Béziers, 400 logements neufs ont été construits cette année grâce au dispositif Pinel. Il n'a permis en revanche aucune rénovation dans l'ancien, donc en centre-ville, car le dispositif est trop compliqué ; il faudrait le rendre plus simple et plus opérationnel.

N'est-ce pas aussi l'occasion de réfléchir à des mesures spécifiques devant inciter les professions libérales et les commerces à revenir s'installer dans les centres-villes, conformément au deuxième axe de votre stratégie ? Pourquoi ne pas imaginer un dispositif s'apparentant à celui des zones franches pour les centres qui sont également des quartiers prioritaires ?

Enfin, qu'en est-il du moratoire sur la création de nouvelles grandes surfaces ou de galeries commerciales en périphérie de nos villes moyennes ? Par leur détermination, certaines villes parviennent à renverser la vapeur. À Béziers, les difficultés du centre-ville sont d'autant plus importantes qu'il abrite un quartier prioritaire. Si nous sommes parvenus à faire baisser la

vacance commerciale de 27 % à 17 % en trois ans, nous ne pourrons guère aller plus loin sans quelques mesures spécifiques : nous avons besoin d'aide.

Par ailleurs, je vous ai entendu annoncer la prolongation du dispositif Pinel pour deux ans dans les zones B2 : Pouvez-vous confirmer cette information ?

**M. le secrétaire d'État.** Madame Valérie Oppelt, le problème des marchands de sommeil est extrêmement complexe, et je dois vous dire, avec beaucoup d'humilité, que, si aucune mesure les concernant ne figure dans notre stratégie logement, c'est que nous n'avons pas encore trouvé les réponses appropriées pour lutter contre ce fléau. On sait en effet que les marchands de sommeil ont de plus en plus recours à la découpe d'habitation où ils logent de plus en plus de monde dans des espaces de plus en plus réduits. On sait également que les logements qu'ils proposent sont souvent insalubres : combattre l'insalubrité et combattre les marchands de sommeil sont donc les deux versants d'une même lutte.

Nous en sommes pour l'heure à l'ébauche de pistes, que je vous livre ici sans présager de celles que nous suivrons réellement. Nous travaillons en premier lieu au renforcement des moyens de détection. Beaucoup de municipalités disposent aujourd'hui de services dédiés et nous nous interrogeons sur la pertinence d'organiser désormais cette détection au niveau de l'intercommunalité. Nous réfléchissons également à la dissuasion et à la manière de prendre à l'encontre des marchands de sommeil identifiés comme tels des sanctions suffisamment dissuasives pour les autres. Il faut, en la matière, sensibiliser les juges et le Parquet. Enfin, nous songeons à renforcer les sanctions, en appliquant le principe de la présomption de revenus, déjà utilisé dans les jugements concernant notamment les trafics de stupéfiants, qui consiste à déterminer un montant d'amende proportionnel aux revenus anticipés de l'activité délictueuse, ce qui permet des peines lourdes et dissuasives.

Telles sont donc les pistes que nous explorons pour être à même d'intégrer les mesures qui conviennent dans le futur projet de loi sur le logement.

Monsieur Sébastien Jumel, l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en zone urbaine sensible est un dispositif qui sera prorogé, ainsi que nous l'avons annoncé.

**M. le ministre.** Monsieur Vincent Rolland, l'enveloppe de l'ANRU n'a pas vocation à créer de nouveaux quartiers mais à faciliter et à valoriser le financement des quartiers visés par le NPNRU, sachant que 200 projets nationaux et 250 projets régionaux sont identifiés et en cours de préfiguration.

Monsieur Sébastien Cazenove, s'agissant de la révision des documents d'urbanisme, j'ai moi-même mené trois programmes locaux de l'habitat (PLH), deux schémas de cohérence territoriale (SCoT) et plusieurs plans locaux d'urbanisme (PLU), et lancé un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Je connais les difficultés de l'exercice et l'accumulation de paperasse que cela représente. Mais simplifier n'est pas si facile : au cours des années précédentes – je ne fais le procès de personne, je me contente de constater – les majorités successives ont multiplié les procédures qui certes font perdre beaucoup de temps, mais qui reflètent des préoccupations politiques en matière d'accessibilité, d'environnement, de consultation des citoyens...

D'une manière générale, nous demandons aux services déconcentrés de l'État de ne pas compliquer la tâche des élus locaux. L'État doit être facilitateur.



En matière d'urbanisme, il faut évidemment aller vers la dématérialisation : c'est un moyen de transparence, mais aussi d'accélération des démarches. Je souligne que les retards ne sont pas tous imputables à l'État : il arrive que des exécutifs locaux multiplient les demandes de pièces complémentaires, pour gagner du temps... Mais la dématérialisation coûte cher. Nous devons travailler sur ce point.

La question de l'instruction des permis de construire ne m'a pas été posée, mais j'y réponds néanmoins. Plus la mutualisation sera importante, mieux ce sera : c'est entre autres un moyen d'économiser de l'argent. Le projet de loi que nous préparons ne va toutefois pas jusqu'à retirer aux maires la signature des permis : je connais l'importance qu'ils y attachent, et cette mesure ne serait pas acceptée.

S'agissant des PLUi, la moitié des intercommunalités ont choisi d'utiliser cette possibilité. Nous allons laisser la situation évoluer et nous la réexaminerons en 2019 ou 2020.

Madame Emmanuelle Ménard, votre question porte sur Béziers, ce que je comprends très bien. Nous travaillons à un plan « villes moyennes ». Beaucoup – pas toutes – rencontrent en effet des difficultés spécifiques. Or, elles sont indispensables au développement de notre territoire.

En particulier, les centres anciens constituent souvent un problème – vacances commerciales, vacances de logement, vétusté... J'évoquais hier, avec la ministre de la culture, les avis des architectes des Bâtiments de France. Nous essayons d'avancer. Des opérations programmées d'amélioration de l'habitat ont été réalisées : j'en ai fait six dans ma ville, cela facilite les choses, mais cela ne résout pas tous les problèmes.

S'agissant du logement, nous sommes en phase de concertation avec Action Logement, qui est prêt à investir 1,5 milliard d'euros dans les villes moyennes. Plus largement, le plan auquel nous travaillons se déroulera sans doute sur cinq ans ; nous demanderons certainement aux préfets de région de sélectionner des projets chaque année.

En ce qui concerne les zones franches, la question n'a pas été abordée pour les quartiers de la politique de la ville. Les leçons de cette politique sont mitigées : elles sont semble-t-il souvent utilisées comme de simples boîtes aux lettres. Un bilan des 100 zones franches actuelles est nécessaire afin de ne pas reproduire ces erreurs.

Nous travaillons également sur le dispositif Malraux.

Quant au moratoire sur les grandes surfaces, certaines villes moyennes le souhaitent, d'autres pas. J'ai pour habitude d'essayer de faire confiance à l'intelligence territoriale. Il faut, là aussi, écouter les retours d'expérience. C'est pourquoi j'ai été prudent sur ce point dans mes réponses au journal *Le Figaro*.

Mais soyez assurée que nous voulons donner un coup de main aux villes moyennes en difficulté.

S'agissant enfin des PTZ en zone B2, l'acte notarié doit être signé avant le 31 mars 2018. Les périmètres eux-mêmes sont sans doute à revoir ; nous allons nous pencher sur ce dossier.

**M. Philippe Bolo.** L'article 52 du projet de loi de finances pour 2018 prévoit l'extinction du bénéfice de l'APL pour les accédants à la propriété. Or ce dispositif constitue

une aide essentielle pour des familles qui, sans lui, resteront dans les logements sociaux. Cette extinction entre en contradiction avec la volonté du Gouvernement de permettre au plus grand nombre de locataires du parc social d'accéder à la propriété. Quelle est la position du Gouvernement à ce sujet ?

**M. François Pupponi.** Cette année n'est pas une bonne année pour la péréquation. La péréquation horizontale s'arrête ; ni le Fonds national de péréquation des ressources intercommunales et communales (FPIC) ni le fonds de solidarité des communes de la région Île-de-France (FSRIF) n'augmenteront, pour la première fois depuis dix ans. La dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSU) augmentera deux fois moins que l'année dernière. Certes, les dotations ne baisseront pas, et c'est une bonne nouvelle. Mais les communes de banlieue sont fortement touchées par l'absence d'ajustement des compensations par l'État des différents abattements, dégrèvements et exonérations de fiscalité locale. De plus, le fonds départemental de la taxe professionnelle (FDTP) et la dotation de compensation de la réforme de la taxe professionnelle (DCRTP) vont baisser : là encore, l'État ne compense plus.

Le Gouvernement devait remettre un rapport, au 30 septembre, qui nous aurait permis de savoir combien les communes de banlieue allaient perdre. Quand sera-t-il rendu ?

Nous avons déposé des amendements visant à augmenter la DSU, seule recette dynamique des communes de banlieue. Ils seront débattus en séance publique demain ou après-demain. Quel est votre sentiment sur ce point ?

**M. Stéphane Peu.** Le modèle économique et social des HLM, c'est 120 ans d'histoire. Deux pays en Europe ont bâti un tel modèle : la France et le Royaume-Uni. Or il n'a fallu que deux ou trois à ans à Mme Margaret Thatcher pour démolir complètement le logement social dans son pays.

Si le Gouvernement veut vraiment discuter, alors il me semble qu'il serait raisonnable de décréter un moratoire, notamment sur l'article 52 du projet de loi de finances et sur la compensation par les seuls organismes HLM de l'effort demandé sur les APL.

Je crains que le modèle économique même des HLM ne s'effondre. Au cours de ces 120 ans d'histoire, il a su évoluer, s'adapter, se réformer. J'ai moi-même présidé, en Seine-Saint-Denis, un organisme issu de la fusion de six petits organismes... Ce monde n'est pas figé. Je ne fais pas de procès d'intention, mais je crains fort que, peut-être sans le vouloir, vous ne suiviez la Grande-Bretagne sur le chemin mortifère qu'elle a emprunté il y a quelques décennies – au grand dam des dirigeants actuels, d'ailleurs.

**M. Grégory Besson-Moreau.** Des commerces de proximité aux rideaux baissés, des services publics qui réduisent leurs horaires d'ouverture, voire ferment : nous assistons à une dévitalisation des villes moyennes et des centres-bourgs, qui constituent pourtant un maillon essentiel du tissu social de nos territoires.

Le précédent Gouvernement avait lancé un programme de revitalisation des centres-bourgs et le Commissariat général à l'égalité des territoires a piloté une expérimentation visant à donner aux collectivités territoriales des outils pour agir sur cette revitalisation. En connaissez-vous le résultat ?

Nous ne pouvons pas limiter la redynamisation des villes moyennes et des centres-bourgs au seul domaine de l'habitation ou de l'urbanisme. Il faut l'appréhender dans son ensemble et combiner développement économique et lien social.

Monsieur le ministre, lors d'une audition au Sénat, vous avez indiqué vouloir aider les centres-bourgs et commencer à réfléchir à des procédures adaptées. Vous êtes, nul ne peut le contester, un défenseur des territoires. Il est de notre devoir de maintenir un tissu de commerces et de services suffisamment dense. Comment voyez-vous la redynamisation des villes moyennes et des zones rurales pour freiner la fracture territoriale ?

Vous avez, en répondant à Mme Emmanuelle Ménard, annoncé le prochain lancement d'un plan en faveur de l'attractivité des villes moyennes. Pouvez-vous nous apporter des précisions à ce sujet ?

**M. Fabien Di Filippo.** Il a été question cet après-midi de politique territoriale, et même d'égalité des chances. Or la politique du logement et de l'aménagement du territoire de ce Gouvernement marque une fois de plus une iniquité insupportable pour notre France périurbaine et rurale, déjà mise à mal par nombre de politiques successives. (*Exclamations sur les bancs du groupe La République en Marche.*)

Je parle ici du prêt à taux zéro. Il y a eu des allers, des retours, des hésitations, des contradictions, des corrections, des atténuations et des manipulations. Finalement les zones B2 et C, c'est-à-dire les zones les plus rurales, seront exclues du périmètre du prêt à taux zéro – peut-être pas tout de suite, mais de toute façon après 2019.

Certes, le foncier y est moins cher. Mais quelle politique à courte vue ! Les revenus y sont aussi moindres, les difficultés plus grandes et le chômage plus élevé. L'accès aux services, notamment aux services publics, y est plus coûteux et moins facile. Nous voulons une équité totale dans l'aménagement du territoire ; nous voulons avoir, comme la France des grandes villes, la chance de nous développer ; nous ne voulons pas devenir des annexes paupérisées, attendant que le développement ruisselle jusqu'à nous. J'emploie volontairement ce terme : c'est celui dont a usé France Stratégie dans son rapport. Nos habitants méritent les mêmes droits et les mêmes chances que tous les Français !

Ma question est simple : peut-on espérer plus d'équité et une inflexion de vos orientations ?

Je finirai par une petite remarque : vous nous avez remis un magnifique document concernant la stratégie du logement du gouvernement. Mais, la carte du Commissariat général à l'égalité des territoires inverse Metz et Nancy ! Vous nous avez vanté votre très bonne connaissance du territoire et je ne veux pas en douter, (*Exclamations sur les bancs du groupe La République en Marche.*) j'espère que cette erreur n'aura pas de conséquences sur les politiques que vous avez menées, et je vous invite à découvrir les charmes et les difficultés de nos beaux territoires en nous rendant visite en Lorraine.

**M. le secrétaire d'État.** Monsieur Stéphane Peu, Mme Margaret Thatcher a voulu démembrer le système de logement social ; en vendant les logements à des bailleurs privés elle a, en effet, détruit le modèle britannique. Nous sommes à des années-lumière de cela ! Nous parlons de vente aux occupants, et non à des bailleurs institutionnels privés ; nous souhaitons faire en sorte que les bailleurs sociaux gagnent plus d'argent. Aujourd'hui, ce que nous avons en tête, c'est ce chiffre insupportable : 1,5 million de nos concitoyens attendent un logement

social. Restons mesurés. Nous sommes vraiment extrêmement loin de ce que des gouvernements étrangers ont pu faire.

Vous parlez de moratoire. Nous voyons quasi quotidiennement les bailleurs sociaux pour trouver ensemble les moyens d'avancer et atteindre un équilibre satisfaisant au sujet de l'article 52 du PLF. Ce dialogue, nous en sommes convaincus, nous permettra de préserver le modèle des bailleurs sociaux, qui pourront continuer de construire et d'investir, mais aussi de progresser sur le financement, les normes, l'accession sociale...

Monsieur Philippe Bolo, s'agissant de l'APL-accession, votre question est tout à fait pertinente. Mais aujourd'hui, c'est principalement le prêt à taux zéro qui permet aux ménages modestes d'accéder à la propriété. C'est pourquoi nous l'avons reconduit, dans le neuf et dans l'ancien. De plus, cette prorogation pour quatre années en zones tendues et pour deux ans en zones détendues donnera aux acteurs une visibilité importante. Un projet d'accession ne se monte pas en un ou deux ans, mais en plusieurs années.

Nous débattons sans doute largement de l'APL-accession en séance publique.

**M. le ministre.** M. François Pupponi a évoqué la péréquation. Elle a beaucoup augmenté au cours des dernières années, le FPIC s'élevant maintenant à un milliard d'euros. J'ai souvent entendu, au Sénat, les représentants des collectivités plus aisées contester cette péréquation horizontale, et dire que leurs finances ne leur permettaient plus d'y participer. Le FPIC est un bon instrument ; mais les modalités en sont critiquées, parfois à juste titre, par les contributeurs. Il est cette année stabilisé.

Il faudra réfléchir, c'est aussi le rôle du Parlement, à l'évolution future de ces fonds de péréquation.

Pour cette année, le FPIC se monte à 1 milliard d'euros, la DSU à 2 milliards, en augmentation de 90 millions d'euros, et la dotation de solidarité rurale (DSR) à 1,3 milliard. S'ajoute à cela la péréquation francilienne, qui ne fonctionne pas si mal.

Des amendements ont été déposés notamment pour augmenter encore la DSU. Vous aurez à décider de leur sort, en tenant compte du contexte budgétaire mais aussi du fait que les dotations ne baissent pas. Comme parlementaire, j'ai connu des baisses de dotations considérables ; il n'y en a pas en 2018 et il faut le souligner. Des négociations sur les efforts pour réduire les frais de fonctionnement sont en cours. Il y a une demande de contractualisation avec l'État pour les collectivités territoriales les plus importantes – avec un tendancier à 1,2 % par an, et pouvoir se projeter sur les cinq années à venir change la donne. Mais, au total, 98 % ou 99 % des communes ne seront pas affectées. En matière d'équité, cela me paraît plutôt une bonne nouvelle.

Quant aux compensations fiscales, M. François Pupponi posera certainement la question à M. Gérald Darmanin, en charge de ce dossier.

Monsieur Grégory Besson-Moreau, j'ai déjà largement abordé la question de la redynamisation des villes moyennes – en tout cas de certaines d'entre elles, car les situations peuvent différer de façon importante. C'est pour nous une priorité, et nous sommes tout à fait convaincus de la nécessité de conforter ce tissu urbain.

Nous n'entendons pas revenir sur les fusions de régions, ni sur l'augmentation du nombre des métropoles – ce qui est fait est fait.

Monsieur Fabien Di Filippo, à vous entendre, on croirait que l'équité territoriale a disparu depuis trois ou quatre mois.

**M. Fabien Di Filippo.** Elle est mise à mal !

**M. le ministre.** Non. J'ai vécu, comme parlementaire, et sous différents gouvernements, des situations qui n'ont pas favorisé l'équité territoriale. Il faut des efforts, je ne l'ignore pas. Mais, élu d'un des départements les plus enclavés de France, je pourrais vous chanter la litanie des disparitions de services publics entre 2007 et 2012, des postes de fonctionnaires supprimés par la révision générale des politiques publiques (RGPP), en y ajoutant d'autres décisions prises au cours du quinquennat précédent... Les responsabilités sont collectives.

Nous ne voulons pas, bien au contraire, aggraver la fracture territoriale ; nous n'ignorons pas que certains territoires ont souffert plus que d'autres. Essayons de travailler ensemble pour rétablir les équilibres. Je viendrai avec plaisir en Lorraine mais, s'il vous plaît, pas de caricatures ! Il existe des disparités considérables, à l'intérieur de ce que l'on appelle la France urbaine, mais aussi à l'intérieur de ce que l'on appelle la France rurale. Certains territoires ruraux vont bien ; d'autres mal.

Dire qu'il n'y aura plus de fermetures d'école, par exemple, est un signal important. J'ai vécu les nouvelles cartes scolaires tous les ans, avec des fermetures et des manifestations, quels que soient les gouvernements.

**M. Fabien Di Filippo.** Cette année, on a encore vu beaucoup de fermetures de classes !

**M. le ministre.** Mais pas d'écoles.

Soyez assuré que nous sommes très sensibles à ce sujet. La question de la fracture numérique n'a pas encore été abordée, mais il y a là une urgence particulière. M. Pierre Morel-À-L'Huissier a parlé tout à l'heure, lors des questions au Gouvernement, du téléphone fixe. Je me suis rendu en Lozère, où m'attendait une petite manifestation, au demeurant tout à fait sympathique, d'élus locaux : des centaines de nos concitoyens n'avaient cet été ni téléphone portable, ni téléphone fixe, et depuis plusieurs mois. Ces situations sont intolérables, et nous devons agir.

La mobilité est un problème à l'intérieur de l'Île-de-France, parce qu'il y a des quartiers d'où l'on a du mal à sortir – il faut parfois une heure et demie pour faire quelques kilomètres. Mais la mobilité est aussi un problème à l'échelle nationale : pour rejoindre mon territoire, il faut 14 heures en train, aller et retour ; pour se rendre de mon département à la métropole régionale, 10 heures 52 en train, aller et retour. Nous héritons de cette situation, et comme vous, nous n'en voulons plus.

Le PTZ est maintenu pour deux ans dans les territoires ruraux. J'ai relu les différents programmes présidentiels, mais je ne veux pas verser dans la polémique. Je souligne néanmoins que ce qui avait été voté, c'était l'arrêt du dispositif Pinel et du PTZ au 31 décembre 2017. Nous avons décidé une prolongation, en donnant une visibilité importante, sur deux ou quatre ans suivant les situations. Nous avons ainsi pris en considération la situation des territoires.

**M. Éric Bothorel.** J'attends avec impatience la création du bail numérique, qui nous amènera aussi à nous interroger sur l'identité numérique.

J'ai rendu, avec Mme Laure de La Raudière que j'associe à ma question, un rapport portant sur la couverture numérique du territoire. Le développement de sites radio pour améliorer la couverture mobile du territoire se fait actuellement dans un environnement réglementaire très dense. Les démarches, autorisations et délais administratifs imposés se justifient : ils visent à maîtriser l'exposition de la population aux ondes électromagnétiques et à contrôler l'évolution du bâti. Toutefois, les normes à respecter dans le code de l'urbanisme et dans le code des communications électroniques et des postes s'accumulent – vous parliez, Monsieur le ministre, de surréglementation. Cela se traduit par un temps administratif de déploiement bien plus important que dans d'autres pays européens : plus d'une année, quand le Royaume-Uni ou l'Allemagne peut déployer une antenne en moins de trois mois.

Il serait donc pertinent d'ouvrir des discussions sur l'encadrement réglementaire du déploiement, afin de simplifier et de rationaliser les normes en vigueur. Au-delà du téléphone mobile, il faut d'ailleurs parler aussi du fixe : il semblerait opportun de simplifier la réglementation en matière d'accès aux bâtiments, afin de permettre un meilleur déploiement de la fibre.

Quelles initiatives entendez-vous prendre dans ces domaines ? Pouvez-vous détailler les mesures mentionnées à la page 24 du document que vous nous avez remis ?

**M. Richard Lioger.** Monsieur le ministre, Monsieur le secrétaire d'État, nous avons compris que vous ne vouliez pas rouvrir la boîte de Pandore du zonage, donc de la définition des zones tendues. Je voudrais néanmoins vous signaler une zone frontalière qui mérite à mon sens une attention particulière, à l'instar de celle qui a été accordée au Pays de Gex par le Gouvernement précédent. Je veux parler de la région de Thionville. Tous les jours, 80 000 Mosellans franchissent la frontière pour aller travailler au Luxembourg et la zone de Thionville – et, plus largement, la zone qui s'étend entre Thionville et Metz – est aujourd'hui très tendue. Le prix du foncier commence à augmenter très fortement – les prix au Luxembourg sont également très élevés. Je vous suggère donc, en associant à cette proposition mes collègues mosellans, de classer cette zone en zone tendue.

Nous sommes en tout cas à votre disposition pour travailler à ce sujet.

**M. Patrice Anato.** Ma question porte sur le dispositif des emplois francs dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Le Président de la République a promis, pendant la campagne, de relancer ce dispositif. Celui-ci n'a pourtant pas rencontré le succès : 280 contrats seulement ont été signés au lieu des 2 000 attendus.

Les critères seraient désormais moins exigeants et uniquement géographiques. Le Gouvernement souhaiterait parvenir à créer 150 000 postes d'ici à la fin du quinquennat. Pour les jeunes des quartiers prioritaires – je vous parle en tant que député de Seine-Saint-Denis – l'emploi est une question majeure : le chômage bat souvent des records dans ce département. En 2015, le taux de chômage des moins de trente ans vivant en quartiers prioritaires était de 36 %.

Une expérimentation serait prévue, à partir de 2018, dans une quarantaine de quartiers, dans toute la France. Pouvez-vous nous apporter des précisions sur ce programme ? Ce dispositif s'articulera-t-il avec une politique de formation effective, qui est indispensable ?

**M. Anthony Cellier.** Le 20 septembre dernier, vous avez présenté la stratégie logement du Gouvernement. L'un de vos objectifs est de « connecter tout le territoire et [de] généraliser les logements connectés des territoires haut débit en 2020 et très haut débit en 2022

pour développer les services numériques dans les logements ». Le numérique a complètement modifié les usages et les modes de vie ; pourtant, certains de nos concitoyens sont exclus de cette transformation : aujourd'hui encore, des foyers et des entreprises ne bénéficient pas d'une bonne couverture mobile à l'intérieur des bâtiments, le téléphone fixe étant, lui, de plus en plus dépassé. Nos concitoyens doivent donc sortir de chez eux pour communiquer avec l'extérieur !

Pleinement en phase avec votre volonté de créer des logements adaptés au numérique, je souhaiterais savoir quelles mesures vous proposez pour offrir une couverture mobile de qualité, à l'intérieur des bâtiments, à nos concitoyens.

**M. Nicolas Turquois.** Je ne suis pas un spécialiste du logement social, mais j'ai été fortement interpellé, et j'essaye de me forger ma propre opinion.

La Vienne, dont je suis député, c'est 400 000 habitants, et quatre bailleurs sociaux – un régional et trois départementaux. Le bailleur régional possède quelques centaines de logements ; deux des bailleurs départementaux en possèdent 12 000 et le dernier 500.

Il y a sûrement des économies à faire sur les frais de siège ou de direction. Mais je suis assez sceptique quant aux mesures qui seraient destinées à compenser la diminution des APL prévue par le Gouvernement.

Il est question de cessions d'actifs. Mais, pour un bailleur social départemental, vendre 1 % de ses logements, ce serait en vendre 120. Actuellement, leur objectif est de vendre 40 logements par an ; ils en vendent 25 et, en moyenne, puisqu'ils garantissent les prêts des acheteurs, ils en rachètent 5 chaque année. Au total, cela représente donc 20 ventes annuelles.

Actuellement, les bailleurs ont 25 000 euros de surloyer, ce qui correspond exactement au salaire de la personne chargée de les récupérer. L'intérêt est donc limité.

Vous parlez aussi d'améliorer les conditions de financement, mais le taux du Livret A n'est que de 0,75 %. Les taux sont donc déjà très bas.

Quant à l'allongement de la dette, lorsque j'étais maire, les collectivités garantissaient les prêts souscrits, qui l'étaient déjà pour quarante à cinquante ans suivant les types de logements : ce sont déjà des durées très longues.

Je vois donc mal comment il sera possible de diminuer les coûts, et je ne comprends pas comment ces organismes vont pouvoir supporter une telle baisse des APL. Encore une fois, je ne parle que de la situation des bailleurs sociaux de la Vienne.

**M. le secrétaire d'État.** Monsieur Éric Bothorel, Monsieur Anthony Cellier, nous nous fixons pour but d'apporter le haut débit – 8 mégabits par seconde (Mbit/s) – d'ici à 2020 partout où nos concitoyens en ont besoin, et le très haut débit – 30 Mbit/s – en 2022.

Pour cela, nous devons d'abord, pour la fibre comme pour la téléphonie mobile, accélérer le déploiement dans le territoire. Je me suis rendu il y a quelques semaines dans un village où il a fallu dix ans – dix ans ! – pour bâtir un pylône afin que les 250 habitants aient accès au téléphone mobile. Le maire avait notamment un conflit avec les architectes des Bâtiments de France... mais les problèmes sont nombreux. Aujourd'hui, le numérique n'est pas considéré comme relevant d'un droit essentiel : il n'est pas possible de couper un arbre pour accélérer le déploiement.

Le projet de loi relatif au logement comprendra des dispositions à ce sujet, et nous serons très heureux de travailler avec vous. Notre vœu est de simplifier les procédures autant que possible.

Pour accélérer le déploiement de la fibre ou de la téléphonie dans l'ensemble du territoire et pour tous les citoyens, il faut d'abord de la transparence. Aujourd'hui, officiellement, plus de 98 % des Français sont connectés à la téléphonie mobile. Or, durant la campagne des élections législatives, les gens ne cessaient de venir nous voir pour nous expliquer qu'ils ne captaient rien. Il faut donc publier des cartographies de connexions réelles, et c'est ce que l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes (ARCEP) a commencé à faire à la fin du mois de septembre. Mais il faut aller plus loin et partir du ressenti de nos concitoyens. Une plateforme a été créée en ce sens, qui permet de reprendre les données. La transparence passe donc par la publication régulière des cartes de téléphonie et – ce sera bientôt le cas – des cartes de déploiement du numérique. J'ajoute qu'il y a quarante-huit heures, l'ARCEP a créé une plateforme sur laquelle tout utilisateur peut signaler un dysfonctionnement lorsqu'il ne parvient pas à contacter son opérateur pour obtenir des éléments d'explication quant à une gêne occasionnée.

Il faut ensuite que les opérateurs investissent davantage. Sans chercher à les clouer au pilori parce qu'ils sont conscients du contexte et qu'ils veulent bouger – en tout cas nous les incitons fortement à le faire –, on ne peut plus se satisfaire d'engagements de déploiement sur la parole, comme cela a été le cas jusqu'à présent. L'article L. 33-13 du code des postes et des communications électroniques permet aux opérateurs de prendre des engagements formels en matière de déploiement. Nous avons engagé une discussion avec l'ensemble des opérateurs et nous leur avons demandé de passer d'objectifs volontaires à des objectifs contractuels.

Enfin, nous avons aujourd'hui une capacité de négociation dans la mesure où nous devons octroyer prochainement des licences aux opérateurs. Les licences sont nécessaires pour qu'ils puissent utiliser ce qu'ils appellent des bandes passantes qui permettent de passer le téléphone ou la donnée. Nous avons engagé une discussion contractuelle et financière avec eux sur ce sujet. Nous souhaitons un contrat gagnant-gagnant, c'est-à-dire que nous sommes prêts à bouger en ce qui concerne l'octroi de ces licences si et seulement s'ils s'engagent sur des objectifs contraignants de haut et de très haut débit à l'horizon de 2020 et 2022. Avec le secrétaire d'État chargé du numérique et le ministre de l'économie et des finances, nous sommes totalement déterminés.

**M. le ministre.** Monsieur Richard Lioger, je ne peux pas vous donner de réponse s'agissant de la zone de Thionville et je vous demande de nous faire remonter vos préoccupations. Je suis allé dans votre secteur et j'ai vu les problèmes de circulation pour entrer et sortir du Luxembourg. Nous examinerons la question que vous évoquez à propos du prix du foncier. Je n'ai pas d'idée préconçue par rapport au périmètre, sachant que, s'il est facile de faire entrer une zone dans un périmètre, il est en revanche très difficile de faire sortir ceux qui ont bénéficié du dispositif. Or, faire entrer sans faire sortir a un coût financier.

La question des emplois francs dans les quartiers prioritaires fait bien entendu partie de la feuille de route du ministère. L'écart entre le taux d'emploi dans ces quartiers et la moyenne nationale est considérable, l'objectif que nous avons fixé dans notre feuille de route étant de diviser cet écart par deux en cinq ans. Pour y parvenir, il faut mobiliser toutes les forces de l'État. Nous allons relancer la politique d'emplois francs en essayant de commencer cette année par des expérimentations. Notre objectif est de 10 000 emplois francs. Dans ces quartiers prioritaires, se pose la question de la formation, de l'apprentissage, et de la difficulté des



diplômés qui habitent dans ces quartiers prioritaires à trouver un emploi adapté à leur diplôme. Je le disais tout à l'heure, c'est un enjeu prioritaire.

Monsieur Nicolas Turquois, vous dites qu'il y a, dans la Vienne, 400 000 habitants, quatre organismes HLM et que 25 logements ont été vendus dans l'année : on voit bien qu'il y a un problème.

Il ne s'agit pas de brader le parc social, mais de permettre de la mobilité. Quand, dans un département de 400 000 habitants, 25 logements seulement sont vendus, c'est qu'il n'y a pas forcément une volonté considérable...

**M. Nicolas Turquois.** Je parlais du bailleur social qui en a 12 000.

**M. ministre.** Merci de cette précision, parce que je trouvais que ce n'était pas beaucoup.

Je comprends les réticences de certaines structures HLM par rapport aux questions de copropriété. Lorsque, dans un ensemble, il faut mettre en action tout le système de copropriété pour vendre un seul logement, cela pose des problèmes.

Nous travaillons avec tout le secteur, notamment avec Action logement, pour trouver un système de portage pour des ventes en bloc, en laissant la gestion aux organismes, ce qui permet de prioriser l'accès des locataires et de régler les questions de copropriété à l'intérieur des immeubles. Sur le plan national, alors que 2 % du parc est mis en vente, la rotation est de 0,2 % seulement. On voit bien qu'il y a un problème alors que ce pourrait être une vraie source de financement.

Vous êtes sceptique en ce qui concerne l'allongement de la dette. Sur ce point, je dirai que vous avez au moins partiellement raison. Certains prêts sont à très long terme et d'autres ne le sont pas. Dans ma ville, une des structures HLM a procédé, au mois de juillet dernier, à une baisse significative des loyers de 400 ou 500 logements. Nous avons l'accord de la Caisse des dépôts pour aller dans ce sens, mais cela ne concerne pas tous les prêts. Je ne dis pas que cet instrument règle tous les problèmes, mais c'est un des éléments qui peut nous permettre d'avancer. J'ajoute que la discussion n'est pas terminée.

**M. le secrétaire d'État.** Vous évoquiez le Livret A. Aujourd'hui un organisme social n'emprunte pas au taux du Livret A, mais au taux du Livret A plus ce qu'on appelle 60 points de base et jusqu'à 110 points de base. Comme il faut ajouter la commission prise par la caisse et un certain nombre de frais, l'organisme est très éloigné des taux dont il pourrait bénéficier s'il se tournait vers un organisme bancaire. Les taux des 4 milliards de prêts que j'ai évoqués tout à l'heure sont beaucoup plus favorables que ceux qui sont offerts aujourd'hui.

La durée d'un prêt sur du foncier sera de quarante à soixante ans, alors qu'elle sera plutôt de vingt à trente ans sur du bâti et de cinq à dix ans pour de la rénovation énergétique. Aujourd'hui, les prêts de très court terme ne sont pas facilement accessibles aux bailleurs sociaux, parce qu'ils reposent sur des systèmes complexes, notamment de taux variables.

Enfin, tous les offices ne bénéficient pas de la même chose. La question se règle au cas par cas. D'où la nécessité, et vous avez raison, de mutualiser *in fine*. On ne peut pas considérer que ce que l'on propose aboutit à chaque fois au même gain pour tous les offices. Nous sommes en discussion avec l'Union sociale de l'habitat à propos de la mutualisation.

Un mot des emplois francs. Jusqu'à présent, il s'agissait d'inciter les entreprises à s'implanter dans les quartiers prioritaires en les faisant bénéficier d'exonérations fiscales si elles employaient les gens vivant dans ces quartiers. Force est de constater que ce dispositif n'a jamais fonctionné, beaucoup d'entreprises n'étant en fait que des boîtes aux lettres, ce qui est scandaleux. Pendant la campagne électorale, nous avons dit qu'il fallait non pas réaménager les emplois francs, mais les penser différemment. Et c'est ce que nous sommes en train de faire. Nous proposons qu'une entreprise, quel que soit le lieu où elle est implantée, puisse bénéficier d'exonérations fiscales si elle embauche des gens issus de ces quartiers-là. Deux autres éléments sont importants. Le premier concerne la formation professionnelle pour laquelle des initiatives importantes sont lancées. Il y a deux jours, je suis allé à Villeneuve-la-Garenne rencontrer des associations chargées de la formation professionnelle des personnes dans les quartiers prioritaires. Une expérimentation fabuleuse est menée entre les bailleurs sociaux et l'Agence nationale pour la formation professionnelle des adultes (AFPA). Il existe aujourd'hui en France 25 sites pour apporter sur le terrain des formations professionnelles. Enfin, le Président de la République et le Premier ministre viennent d'ouvrir des négociations sur la formation professionnelle. Il faut soutenir les Organismes paritaires collecteurs agréés (OPCA) qui sont très présents dans les quartiers prioritaires de la ville, parce qu'ils apportent des solutions concrètes aux habitants.

**Mme Anne-Laurence Petel.** Ma question concerne le logement très social et plus précisément les quotas obligatoires de logements sociaux auxquels sont soumises les communes depuis la loi SRU du 13 décembre 2000. L'article 10 de la loi du 18 janvier 2013 a porté ce quota obligatoire de 20 à 25 % pour les communes d'au moins 1 500 habitants en Île-de-France et de 3 500 habitants dans les autres régions. Les délais pour s'y conformer sont plutôt courts puisqu'il était question jusqu'ici d'une date butoir en 2020, et en 2025 dans certains cas. Or on constate que certaines communes aisées ne jouent pas le jeu, préférant s'acquitter de pénalités plutôt que d'aller vers plus de mixité sociale, tandis que de petites communes – c'est le cas dans ma circonscription – ont des difficultés à remplir cet objectif sans bouleverser leurs équilibres, qu'il s'agisse des finances ou du cadre de vie. En fait, quand on construit des logements sociaux, il faut aussi pouvoir construire des crèches, avoir les services publics qui correspondent, et permettre aux gens de bénéficier de transports car ces petites communes sont bien souvent éloignées des bassins d'emploi. À cela s'ajoute la fracture numérique dont on a parlé tout à l'heure.

Comptez-vous relever ou maintenir ce seuil de 3 500 habitants ? Avez-vous prévu des moyens plus coercitifs à l'encontre des communes qui ne jouent pas le jeu de la mixité sociale alors qu'elles auraient la possibilité de le faire ?

**M. François Ruffin.** Messieurs les ministres, alors que vous avez longuement répondu à la question que, par souci de pluralisme, j'ai posée à la place de mon camarade de la République en Marche, vous n'avez pas répondu à la mienne. Or comme je suis un garçon sensible, je suis un peu blessé (*sourires.*). Aussi, je vous la pose à nouveau.

J'ai le sentiment, partagé par le directeur de l'OPAC d'Amiens, que c'est la double peine pour les villes pauvres. En effet, à Amiens où les HLM sont habités par des gens modestes, 60 % d'entre eux perçoivent l'APL, tandis que dans des villes plus riches, en tout cas là où les HLM sont peuplés de personnes moins modestes, ce pourcentage peut tomber à 20 %, c'est-à-dire que trois fois moins de personnes touchent l'APL. La sanction financière sera donc moins lourde. Que prévoyez-vous éventuellement pour rééquilibrer les choses, afin que votre mission de ministre de la cohésion des territoires ne conduise pas la dislocation des territoires ?

**Mme Marguerite Deprez-Audebert.** Je suis élue de Béthune, une ville où il y a 60 % de locataires, ce qui fait beaucoup de propriétaires.

Tout à l'heure, on a évoqué les propriétaires peu scrupuleux, les marchands de sommeil, les propriétaires roublards ou tout simplement sans moyens qui réalisent des travaux *a minima* et ne respectent pas nécessairement les normes. Ce ne sont pas des logements insalubres, du moins au sens où l'entend l'agence régionale de santé (ARS), mais les propriétaires ne se gênent pas pour s'exonérer des travaux d'assainissement par exemple.

Je pensais que le permis de louer, en vigueur depuis un décret de 2016, permettrait aux maires et aux présidents d'agglomération d'intervenir pour inciter ces propriétaires à se mettre en conformité. Mais j'ai senti que ce permis a été très vite enterré et que les maires n'ont pas du tout envie d'utiliser ce moyen. Du petit sondage que j'ai fait autour de moi auprès des maires et des présidents d'agglomération de ma circonscription, il ressort qu'ils n'en avaient jamais entendu parler. Il y a peut-être là un travail de communication ou d'incitation à faire.

Ma seconde question a trait aux HLM. Dans mon secteur, les loyers ont déjà baissé depuis longtemps. Le problème n'est pas tant de construire ou de rénover, mais surtout de déconstruire. Or, la « déconstruction » a un coût. Il faut faire en sorte que ces sociétés puissent continuer à déconstruire pour améliorer le cadre de vie. Est-ce prévu dans le nouveau plan ?

**M. José Évrard.** Monsieur le ministre, on mesure l'impact d'une politique gouvernementale au travers des travaux pratiques que l'on peut faire. Je suis élu de la troisième circonscription du Pas-de-Calais, celle de Lens, ancienne capitale du bassin minier. À ce titre, je tiens à appeler votre attention sur l'état des cités minières.

Dans les cités minières, on compte en moyenne 49 % de logements sociaux, certaines en comportant 80 %. Il y a 66 000 logements miniers dont 18 000 sont occupés par des ayants droit, c'est-à-dire les anciens mineurs, et 48 000 locataires aux revenus modestes. À titre d'exemple, il faut savoir que le revenu annuel médian dans la communauté d'agglomération de Lens-Liévin est de 17 000 euros, que le loyer moyen est de 400 à 500 euros par mois et que 60 % des locataires ne pourraient pas y résider sans l'APL.

Les bailleurs sociaux des cités minières ont fait leurs comptes. La baisse de l'APL, cela représente 17 millions d'euros en moins, ce sont 900 constructions qui ne seront pas réalisées, 3 000 rénovations qui seront abandonnées et 7 000 entretiens qui ne seront pas faits ; 1 400 emplois sont concernés. La baisse des loyers aura un impact de 26 millions d'euros sur 300 millions d'euros de chiffre d'affaires, les bailleurs sociaux n'auront plus de fonds propres et le nombre de constructions de logements passera de 1 000 à zéro.

La chambre régionale des comptes a conduit une étude sur la rénovation des cités minières : à raison de 1 % par an, il faudrait un siècle pour tout rénover ! L'ampleur du drame a été mesurée par l'ancien Premier ministre Bernard Cazeneuve, qui est venu au mois de mai dernier dans les cités minières et a engagé la parole d'État en faveur d'un plan de 100 millions d'euros pour construire 23 000 logements. Reprenez-vous à votre compte cette parole d'État ?

**M. Belkhir Belhaddad.** Monsieur le secrétaire d'État, quel est l'échéancier des nouveaux emplois francs, et quels sont, selon vous, les facteurs clés de leur succès, afin de ne pas commettre les mêmes erreurs que par le passé ?

**M. le ministre.** Madame Anne-Laurence Petel, il n'est pas dans nos intentions de modifier les quotas en vigueur depuis la loi SRU. Ce serait envoyer un mauvais signal à tous ceux qui ont fait des efforts considérables pour construire des logements sociaux, et donner raison à ceux qui n'ont aucune envie d'en faire.

Un premier bilan a été dressé pour la période 2014-2017, et un autre sera fait à la fin de 2019. Nous verrons alors comment les choses ont évolué. Le projet de loi prévoit le maintien du dispositif en l'état. Peut-être que certaines situations découlant de la fusion d'intercommunalités seront évoquées dans le cadre du débat parlementaire, car je sais que dans certains cas la construction de logements sociaux devrait atteindre un niveau tel que c'est pratiquement impossible. J'ajoute qu'une procédure est en cours en ce qui concerne les communes carencées, qu'il y a des commissions régionales, que la commission nationale, présidée par M. Thierry Repentin, doit se réunir aujourd'hui ou demain et que les préfets ont fait connaître leur avis. Et ce sera à ce ministère d'apprécier les choses. Peut-être faudra-t-il apporter quelques modifications, mais ce ne serait pas un bon signal que de remettre en cause aujourd'hui les taux de construction de logements sociaux prévus par la loi SRU.

Monsieur François Ruffin, nous avons déjà apporté une réponse à la situation de l'OPAC d'Amiens par la péréquation. Bien sûr, la situation des bailleurs sociaux est très différente selon les territoires, ils ont des budgets très différents et certains ont plus de locataires en difficulté. Si nous considérons qu'il faut recourir à des processus de péréquation, c'est justement pour permettre cet équilibre.

**M. le secrétaire d'État.** Monsieur François Ruffin, je vous suggère de demander à l'OPAC d'Amiens de faire des calculs en tenant compte de tous les aménagements de financements que nous évoquons depuis tout à l'heure, et pas en les occultant, ce qui revient à alourdir la facture sans montrer les recettes qui sont en face.

Monsieur José Évrard, nous suivons de près la réhabilitation des bassins miniers. Je rappelle que le Gouvernement précédent s'était engagé à ce que 23 000 logements fassent l'objet d'une rénovation énergétique pour un montant de 100 millions d'euros, et à adopter une gouvernance. Bien évidemment, ces engagements seront tenus et un délégué ministériel est en cours de nomination. Cette cité minière étant classée au patrimoine de l'Unesco, les coûts de réhabilitation y sont plus élevés qu'ailleurs, ce qui nécessite un appui financier encore plus important de l'État. Mais il y a une volonté très forte d'accompagner celles et ceux qui y habitent.

Monsieur Belkhir Belhaddad, vous me demandez comment nous jugerons si le dispositif des emplois francs est ou non pertinent. Notre politique vis-à-vis des quartiers sera efficace si nous parvenons à réduire le taux de chômage – qui est de 20 ou 25 % selon les quartiers, contre 10 % en moyenne nationale – et à faire cesser la discrimination en fonction des diplômes. En effet, si vous êtes issu d'un quartier de politique de la ville, plus vous êtes diplômé, plus vos chances d'obtenir un entretien d'embauche sont faibles par rapport à quelqu'un de mêmes niveaux d'études mais qui ne vient pas de ce territoire. Ainsi, le premier est laissé sur le carreau alors que, bien souvent, ses parents ont consenti des efforts significatifs pour lui donner accès aux études et que la République s'est engagée à les accompagner. Qui plus est quand, n'ayant pas trouvé de travail, vous revenez dans le quartier, vous ruinez toute chance des autres familles de s'engager dans ce processus. Du coup, c'est la promesse républicaine qui n'est pas tenue. Il faut donc absolument rompre avec ce phénomène et faire pression sur toutes les entreprises.

Madame Marguerite Deprez-Audebert, c'est vrai le permis de louer n'est pas suffisamment utilisé. Il nous faudra regarder de près ce dispositif ainsi que le décret sur la décence du logement qui concerne, non la location, mais la vente, afin de les améliorer. Aujourd'hui, ce sont plutôt les municipalités qui effectuent des contrôles sur l'état de salubrité des logements. Il faudra réfléchir à la façon dont on peut les aider. Il faut tirer profit des bonnes expériences pour les diffuser aux autres.

**M. Le président Roland Lescure.** Messieurs les ministres, je vous remercie. Plutôt que la mise en bouche que j'avais envisagée, il s'agissait en réalité d'une entrée de résistance en matière de politique du logement puisque nous avons déjà abordé beaucoup de sujets. Nous aurons sans nul doute l'occasion de poursuivre ce débat à l'occasion de la discussion budgétaire et de l'examen l'an prochain du projet de loi sur le logement. (*Applaudissements.*)

## **Membres présents ou excusés**

### **Commission des affaires économiques**

Réunion du mercredi 18 octobre 2017 à 16 h 30

*Présents.* – M. Damien Adam, M. Patrice Anato, Mme Sophie Beaudouin-Hubiere, M. Grégory Besson-Moreau, Mme Barbara Bessot Ballot, Mme Anne Blanc, M. Philippe Bolo, M. Éric Bothorel, M. Sébastien Cazenove, M. Anthony Cellier, M. Paul Christophe, Mme Michèle Crouzet, M. Yves Daniel, M. Michel Delpon, Mme Marguerite Deprez-Audebert, M. Fabien Di Filippo, Mme Stéphanie Do, Mme Christelle Dubos, M. José Evrard, Mme Valéria Faure-Muntian, Mme Véronique Hammerer, Mme Christine Hennion, M. Sébastien Jumel, M. Jean-Luc Lagleize, Mme Marie Lebec, Mme Annaïg Le Meur, M. Roland Lescure, Mme Monique Limon, M. Richard Lioger, M. Didier Martin, Mme Emmanuelle Ménard, M. Jean-Baptiste Moreau, M. Mickaël Nogal, M. Jérôme Nury, Mme Valérie Oppelt, M. Éric Pauget, Mme Anne-Laurence Petel, M. Dominique Potier, M. Benoit Potterie, M. Vincent Rolland, M. François Ruffin, M. Jean-Bernard Sempastous, M. Denis Sommer, Mme Huguette Tiegna, M. Nicolas Turquois

*Excusés.* – Mme Marie-Noëlle Battistel, M. Jean-Claude Bouchet, M. Dino Cinieri, Mme Sophie Errante

*Assistaient également à la réunion.* – M. Thibault Bazin, M. Belkhir Belhaddad, M. Pierre Cordier, Mme Danièle Hérin, M. David Lorion, Mme Jacqueline Maquet, M. Stéphane Peu, M. François Pupponi