

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2024-2025

149^e séance

Compte rendu intégral

2^e séance du mercredi 26 mars 2025

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

SOMMAIRE

PRÉSIDENTENCE DE M. ROLAND LESCURE

1. Politique du logement (p. 2949)

M. François Jolivet (HOR)
Mme Danielle Simonnet (EcoS)
Mme Karine Lebon (GDR)
M. Éric Michoux (UDR)
M. Frédéric Falcon (RN)
M. Lionel Causse (EPR)
M. François Piquemal (LFI-NFP)
M. Inaki Echaniz (SOC)
M. Vincent Jeanbrun (DR)
M. Stéphane Viry (LIOT)
M. Sylvain Berrios (HOR)
Mme Valérie Létard, ministre chargée du logement
M. Xavier Roseren (HOR)
Mme Valérie Létard, ministre
M. Salvatore Castiglione (LIOT)
Mme Valérie Létard, ministre
M. Frédéric Maillot (GDR)
Mme Valérie Létard, ministre

M. Patrice Martin (RN)
Mme Valérie Létard, ministre
M. Jorys Bovet (RN)
Mme Valérie Létard, ministre
M. Stéphane Vojetta (EPR)
Mme Valérie Létard, ministre
Mme Ségolène Amiot (LFI-NFP)
Mme Valérie Létard, ministre
Mme Anaïs Belouassa-Cherifi (LFI-NFP)
Mme Valérie Létard, ministre
M. Pierre Pribetich (SOC)
Mme Valérie Létard, ministre
M. Pierre Pribetich (SOC)
Mme Valérie Létard, ministre
Mme Josiane Corneloup (DR)
Mme Valérie Létard, ministre
Mme Cyrielle Chatelain (EcoS)
Mme Valérie Létard, ministre
M. Lionel Vuibert (NI)
Mme Valérie Létard, ministre

2. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 2967)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE DE M. ROLAND LESCURE

vice-président

M. le président. La séance est ouverte.

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

1

POLITIQUE DU LOGEMENT

M. le président. L'ordre du jour appelle le débat sur le thème : « La politique du logement », à la demande du groupe Horizons & indépendants. La conférence des présidents a décidé d'organiser ce débat en deux parties : dans un premier temps, nous entendrons les orateurs des groupes, puis le gouvernement ; nous procéderons ensuite à une séquence de questions-réponses.

La parole est à M. François Jolivet.

M. François Jolivet (HOR). Le groupe Horizons & indépendants est à l'initiative de ce débat parce qu'il a obtenu – avec votre aide, madame la ministre chargée du logement – des avancées significatives dans le domaine du logement lors de l'examen du projet de loi de finances. Ainsi, en obtenant l'application du prêt à taux zéro (PTZ), pour l'achat de logements anciens et neufs, sur l'ensemble du territoire, nous avons favorisé l'accession du plus grand nombre à la propriété, qui était bloquée depuis plusieurs années du fait de la hausse des taux. Autre avancée : l'orientation de l'épargne privée vers la primo-accession, pour permettre aux opérations immobilières d'avoir lieu en dépit d'un contexte totalement sinistré.

Faisant siennes les difficultés des demandeurs de logement, dont le nombre est évalué à environ 3 millions, le groupe Horizons & indépendants constate que le taux de rotation s'effondre dans le parc social comme dans le parc privé. Il est important de relancer la production de logements. À cet égard, il faut noter que la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, a permis d'en construire 900 000.

Personne ne naît pour subir. Or, aujourd'hui, faute de logements, les gens qui se séparent continuent à vivre ensemble dans les territoires en tension, les étudiants qui ont vu leurs vœux satisfaits dans Parcoursup renoncent à leurs rêves, les personnes régularisées vivant dans des centres d'hébergement ne parviennent pas à les quitter et les chefs d'entreprise n'arrivent plus à recruter. Les agents publics ne sont pas mieux lotis, si j'en crois le rapport que notre collègue David Amiel a remis au gouvernement à ce sujet. Le parcours résidentiel n'est plus qu'un mythe ; on ne peut l'accepter.

Dans la mesure où je n'ai pas voté la loi « climat et résilience », il est facile pour moi de prendre position sur son contenu, notamment sur un sujet qui vous concerne directement, madame la ministre : exclusion du marché de l'immobilier des logements qui ne peuvent être reloués en raison de leur classe énergétique, alors que la construction est en panne, est sans doute un exercice difficile. Je note, en tant que rapporteur du budget du logement et de l'hébergement, que les caractéristiques des centres d'hébergement des personnes sans abri ne rendent pas toujours ces lieux conformes aux règles liées au classement par lettrage thermique. Dans ce domaine, il nous semble qu'il faudrait faire une pause.

On entend également des messages contradictoires relatifs à la politique de construction. Certains fredonnent un doux refrain : les maires bâtisseurs seraient les maires battus ; ils s'enorgueillissent même de ne pas construire. Je pense pour ma part que les maires sans grues dans leur ville seront les maires battus aux prochaines élections.

Le logement est le point de départ de toute vie. Pour près de six Français sur dix, le logement est le premier sujet de préoccupation, alors même que l'immense majorité d'entre eux ont déjà un toit sur la tête. Ils se sentent pourtant mal logés, considèrent qu'ils ne peuvent plus choisir leur vie, s'estiment assignés à résidence, car le parcours résidentiel est bloqué. Cela touche à l'intime : sans logement, sans adresse, on n'existe pas et on n'agrandit pas sa famille.

Paradoxalement, l'éparpillement politique de cette assemblée, unique dans l'histoire de notre pays, doit nous permettre – par-delà nos différences, que je respecte – de nous rassembler autour de certains enjeux.

J'en donnerai trois exemples. D'abord, force est de constater que le retrait de l'État et des collectivités territoriales, s'agissant de la production de HLM, a désormais des conséquences visibles. Tout reposait sur des taux faibles, qui ne le seront plus. C'est l'accédant à la propriété dans les opérations mixtes qui subventionnait les opérations HLM ; or ce modèle ne fonctionnera plus.

J'en viens au deuxième exemple : parmi vous, qui a eu la curiosité de demander à l'Urssaf ou au centre de gestion de la fonction publique territoriale la pyramide des âges des actifs de sa circonscription ? Près de la moitié partiront à la retraite dans les dix ans. À leur départ, ils ne rendront pas les clefs de leur logement à leur employeur. Alors où logeront les nouvelles recrues ? L'action publique doit répondre très concrètement à cette question : on ne doit jamais renoncer à un travail, pas plus qu'à faire des études, faute de logement.

Troisième et dernier exemple : la retraite, un sujet qui occupe très souvent notre hémicycle. Partir à la retraite, c'est d'abord faire face à une baisse de ses revenus. On entend souvent dire qu'il vaut mieux être propriétaire quand on prend sa retraite, pour ne plus avoir à payer de loyer. Mais alors, qu'en est-il des familles monoparentales qui ne pourront jamais accéder à la propriété ? Pour elles, on n'a jamais pensé de politique immobilière.

Le groupe Horizons & indépendants combat les inégalités de destin, qu'elles soient sociales, territoriales ou de santé. Habituellement, le choix des grandes causes nationales se fait dans les ministères. Et si, pour une fois, on mettait à l'ordre du jour de cette assemblée et dans la feuille de route du gouvernement la grande cause nationale des Français, celle dont ils nous parlent constamment : le logement et le parcours résidentiel ? (*M. Stéphane Vojetta applaudit.*)

M. le président. La parole est à Mme Danielle Simonnet.

M. Inaki Echaniz. Vive la gauche !

Mme Danielle Simonnet (EcoS). Quinze millions de personnes ! Quinze millions ! Près d'un quart de la population française est victime de la crise du logement qui affecte notre pays, qu'il s'agisse de personnes sans abri, de familles en hébergement d'urgence, de locataires écrasés par un loyer excessif, de personnes qui vivent dans un logement insalubre, insuffisamment chauffé, envahi par les moisissures ou les nuisibles, de petits propriétaires dans une copropriété en difficulté, ou encore de foyers en suroccupation.

Face à cela, qu'ont fait les gouvernements successifs d'Emmanuel Macron ? Vous avez aggravé la situation ! Vous avez diminué les aides personnalisées au logement (APL). Vous avez réduit de 1,3 milliard d'euros le financement par l'État des bailleurs sociaux – cette ponction a certes été réduite à 1,1 milliard dans la dernière loi de finances, mais elle demeure catastrophique.

La production de logement social n'a jamais été aussi faible depuis vingt ans : 80 000 ont été construits en 2023 contre 120 000 en 2016 ! Vous n'avez pris aucune mesure contre la spéculation et l'explosion des prix du foncier et des loyers. Vous avez attaqué les droits des locataires par l'infâme loi Kasbarian-Bergé, facilitant leur expulsion en cas d'impayé de loyer. De ce fait, le nombre des expulsions a explosé en 2023 : 19 000 ménages ont été chassés de leur logement, soit une hausse de 17 % en un an et de 150 % en vingt ans ! Tout laisse à penser que l'année suivante sera encore pire.

Vous avez réduit les moyens consacrés à l'hébergement d'urgence. Vous laissez à la rue un nombre de personnes, enfants inclus, qui augmente chaque année, notamment des mineurs isolés que vous continuez à pourchasser – c'était encore le cas la semaine dernière. Vous multipliez les cadeaux aux plus riches, et peu importe s'ils spéculent sur le prix du logement aux dépens du reste de la population. Enfin, vous imposez, année après année, par 49,3, des budgets qui réduisent sans cesse l'effort public en faveur de la construction et de la rénovation de logements.

Votre bilan est catastrophique. Il faudrait faire tout l'inverse de ce que vous avez fait. Il convient d'abord de produire massivement du logement social en accordant la priorité au logement très social, dont on manque le plus. Le Nouveau Front populaire propose ainsi de construire 200 000 logements publics par an. Comment les financera-t-on ? La taxe Zucman, par exemple, votée en première lecture à l'Assemblée dans le cadre de la niche du groupe Écologiste et social, constitue un impôt plancher de 2 % sur les patrimoines supérieurs à 100 millions d'euros. À elle seule, elle permettrait de lever les 18 milliards nécessaires pour loger dans des délais raisonnables les 2,7 millions de demandeurs de logement social.

M. Stéphane Vojetta. Ben voyons !

Mme Danielle Simonnet. Il est également urgent d'accélérer la rénovation par l'investissement public, dans le parc public comme dans le parc privé. La baisse de 1 milliard d'euros du

budget consacré à MaPrimeRénov' prévue dans la loi de finances constitue un très mauvais signal, alors même que l'urgence écologique exigerait d'augmenter ces aides et d'en faciliter l'accès à tous les ménages modestes.

Ensuite, il faut s'attaquer réellement à la spéculation. Au minimum, les outils existants doivent être préservés et améliorés. Qu'attendez-vous, madame la ministre, pour annoncer la pérennisation, ou du moins la prolongation, de l'encadrement des loyers ? Il y a urgence ! Une étude de l'Apur, l'Atelier parisien d'urbanisme, montre qu'à Paris, cette mesure permet à chaque locataire de gagner 100 euros par mois. Or la poursuite de cette expérimentation est menacée : depuis novembre 2022, plus aucune collectivité ne peut se porter candidate. En l'absence de loi, l'encadrement des loyers cessera d'être applicable en novembre 2026, alors même que, dans certaines collectivités, le dispositif viendra à peine de se déployer et que, dans d'autres, il aura largement fait ses preuves. Il faudrait également aller plus loin et généraliser ce dispositif, prévoir un encadrement à la baisse dans les zones en tension, où les loyers ont d'ores et déjà atteint des niveaux insupportables, et penser à encadrer les prix du foncier, pour arrêter la spéculation.

Il faut encore lutter contre la vacance, qui réduit considérablement le nombre des logements disponibles à la location, en augmentant fortement la taxe sur les logements vacants, en ordonnant la réquisition lorsque la vacance est durable et en renforçant la régulation des meublés touristiques en général, et pas seulement des meublés tels qu'en propose Airbnb, excluant ainsi de nombreux logements du marché locatif.

Enfin, alors que la trêve hivernale s'achève dans quelques jours, ayez conscience, madame la ministre, que, pour nombre de personnes en situation d'impayé de loyer et menacées d'expulsion à très court terme, l'angoisse monte. Il faut appliquer une politique dont l'ambition serait de n'expulser personne sans relogement, non seulement en abrogeant la loi Kasbarian-Bergé, mais aussi en instaurant la garantie universelle des loyers (*M. Inaki Echaniz applaudit*), une sécurité sociale du logement, comme le proposait mon amendement adopté par la commission des finances lors de l'examen du projet de loi de finances. Cette mesure, financée par une contribution de 2 % sur les revenus locatifs, prévoit une aide aux locataires en difficulté, à l'image de l'assurance chômage, permettant l'accès au logement pour tous et garantissant à nos concitoyens de ne pas se retrouver à la rue en cas de difficultés de paiement, tout en sécurisant les propriétaires.

Pour conclure, je lance un appel à toutes les victimes de la crise du logement, ces 15 millions de personnes dont je parlais tout à l'heure. Face à ces politiques, il n'y a qu'une solution : la mobilisation collective ! Retrouvons-nous pour manifester ce samedi à l'occasion de la fin de la trêve hivernale, pour exiger une tout autre politique. Continuons surtout à mener des actions de terrain en faveur de la solidarité pour qu'enfin le droit au logement, bien commun, l'emporte sur le droit de spéculer sur le logement ! (*Applaudissements sur les bancs des groupes LFI-NFP, SOC et GDR.*)

M. le président. La parole est à Mme Karine Lebon.

Mme Karine Lebon (GDR). Un logement pour tous, à des prix abordables : telle devrait être la promesse républicaine, telle devrait être notre promesse. Pourtant, jamais une assertion n'aura été aussi fausse.

La société tout entière porte un regard vigilant sur la politique du logement menée dans notre pays. S'il y a un sujet qui concerne l'ensemble de nos concitoyens, c'est bien

l'accès à un habitat digne. Étudiants, jeunes travailleurs, retraités, actifs, familles monoparentales, couples avec enfants : tous ont en commun de consacrer une part croissante de leur budget à leur logement. Le logement représente le premier poste de dépense des Françaises et des Français.

Ces dernières années, les différentes mesures appliquées par les gouvernements successifs, comme la tristement célèbre baisse des APL, ont sacrifié les plus modestes sur l'autel de l'austérité budgétaire. Le rabotage des aides attribuées aux organismes de HLM a étranglé le secteur du logement social et freiné les constructions là où elles sont le plus nécessaires. Une loi Elan taillée sur mesure pour les promoteurs a facilité la spéculation immobilière et fragilisé les locataires.

Le gouvernement a franchi un cap supplémentaire avec la loi antisquat de M. Kasbarian, qui criminalise la détresse et sacrifie les plus vulnérables.

Mme Danielle Simonnet. C'est une honte !

Mme Karine Lebon. Sous couvert de protéger les petits propriétaires, cette loi facilite les expulsions expéditives, condamne des milliers de personnes à l'errance et fait de la répression la seule réponse à la crise du logement. C'est une loi brutale, indigne d'un pays qui se prétend soucieux des droits humains.

Par chance, nous avons évité une nouvelle attaque en repoussant temporairement hier, en commission, la proposition de loi portant fin du – prétendu – maintien à vie dans le logement social. (*Applaudissements sur les bancs des groupes LFI-NFP, SOC et EcoS.*)

Pendant que les plus riches profitent d'avantages fiscaux pour multiplier leurs investissements dans la pierre, les classes moyennes et populaires doivent se battre pour trouver un logement abordable. Les jeunes, les étudiants, les travailleurs précaires sont les laissés pour compte d'une politique qui favorise la rente immobilière au détriment de l'intérêt général. Le marché est livré à lui-même dans une dérégulation où seul compte le profit des grands groupes et des spéculateurs.

Face à cette catastrophe organisée, il est temps de réagir en imposant un véritable encadrement des loyers et en investissant massivement dans le logement social. Il faut cesser de considérer le logement comme une marchandise et le replacer au cœur des politiques publiques comme un droit fondamental, un pilier de notre société ! (*Mme Danielle Simonnet applaudit.*)

Si la situation est dramatique dans l'Hexagone, elle vire à la catastrophe absolue dans les outre-mer, où la crise du logement social atteint des niveaux insoutenables. Il est indécent de laisser proliférer les bidonvilles, les habitats insalubres et le mal-logement généralisé. Les infrastructures sont insuffisantes, les logements sociaux trop rares et trop chers, et les populations laissées dans un désespoir honteux. La commission d'enquête sur la crise du logement social dans les outre-mer, dont j'avais fait voter la création à l'unanimité en mai 2024, n'a malheureusement pas vu le jour en raison de la dissolution de l'Assemblée nationale. Lors de l'ouverture de la nouvelle législature, cette commission n'a pas été retenue, malgré l'urgence de la situation ; croyez bien que je le regrette.

À La Réunion, l'urgence est criante. L'île connaît une croissance démographique importante mais la construction de logements sociaux ne suit pas. Près de 50 000 familles sont dans l'attente d'un logement social. Des dizaines de milliers de familles vivent dans des conditions indignes, entassées dans des logements vétustes ou précaires, quand elles ne

sont pas tout simplement sans domicile. Les logements insalubres prolifèrent sans que des mesures concrètes soient prises pour y remédier. Pire encore, le prix des loyers explose, rendant l'accès à un toit encore plus difficile pour les plus modestes. La spéculation immobilière gangrène l'île, poussant les habitants les plus précaires toujours plus loin des centres-villes et des bassins d'emploi. Les dispositifs d'aide au logement sont largement insuffisants, laissant sur le bord de la route une population déjà fragilisée par le taux de chômage endémique et par l'augmentation constante du coût de la vie.

À cette crise structurelle s'ajoute désormais la catastrophe provoquée par le cyclone Garance. Ce phénomène climatique d'une intensité exceptionnelle a détruit des milliers d'habitations, laissant de nombreuses familles sans abri et aggravant encore la situation du logement sur l'île. De nombreuses habitations n'ont pas résisté aux vents violents et aux pluies torrentielles, exposant encore plus durement les populations les plus vulnérables. Face à cette tragédie, l'État tarde à réagir, les aides promises se font attendre et les mesures d'urgence restent largement insuffisantes. Il est temps que des moyens exceptionnels soient débloqués pour reconstruire des logements dignes et sécurisés et que la question du logement social à La Réunion soit enfin traitée avec l'attention qu'elle mérite.

Nous devons exiger un changement radical, une refonte totale des politiques du logement pour qu'enfin, en France, avoir un toit ne soit plus un privilège mais un droit effectif pour toutes et tous. (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR, LFI-NFP, SOC et EcoS.*)

Mme Danielle Simonnet. Bravo !

M. le président. La parole est à M. Éric Michoux.

M. Éric Michoux (UDR). « Je veux que nous puissions apporter un toit à toutes celles et ceux qui sont aujourd'hui sans abri. » Qui a dit cette phrase ?

M. François Piquemal. Emmanuel Macron !

M. Éric Michoux. Bravo ! C'est le président Macron, lors de ses vœux pour 2018. Sept ans après cette belle promesse, qu'en est-il ? Le bilan est désastreux. Il y a encore plus de SDF dans la rue, les jeunes n'arrivent plus à louer une simple chambre d'étudiant, des familles entières sont contraintes de vivre à l'année dans des campings – ou même dans leur voiture – et l'explosion du nombre d'installations sauvages mène à la cabanisation des campagnes. Le mal-logement est le quotidien.

M. Inaki Echaniz. Il fallait voter avec nous ! Hypocrite !

Mme Danielle Simonnet. Il fallait censurer le gouvernement !

M. Pierre Pribetich. Il fallait voter à gauche !

M. Éric Michoux. La situation est catastrophique ; ce constat est également partagé par les professionnels et les élus. Le nombre de chantiers de construction est en chute libre, la rénovation de l'ancien est à l'arrêt, la crise de l'artisanat est historique et l'emploi subit une destruction massive. Enfin, les normes et les contraintes se multiplient. Loi SRU, Dalo, Sraddet, Scot, ZAN, ZFE – qui viennent heureusement d'être supprimées cet après-midi –, DPE : autant d'acronymes qui freinent la politique du logement depuis des années.

Mme Anaïs Belouassa-Cherifi. Cela n'a rien à voir !

M. Éric Michoux. À chaque fois, c'est le même modèle : au nom d'une bonne conscience sociale et environnementale, les gouvernements successifs ne cessent de créer des normes qui alourdissent notre administration et pénalisent les locataires, les petits propriétaires ainsi que les élus.

La loi SRU, dont nous allons fêter les 25 ans, fait le désespoir des maires qui perdent la liberté d'administrer leurs communes comme ils l'entendent. Ce dispositif bâillonne les maires des petites communes et leur impose un quota minimal de logements sociaux. Résultat : par dégoût, de nombreux maires renoncent à se représenter. Pourtant, les maires sont la dernière barrière à la désociabilisation des territoires ; ils sont l'âme vaillante de notre démocratie.

M. François Piquemal. Oui !

M. Éric Michoux. On peut tirer les mêmes conclusions de la création de l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN), qui met les maires des petites communes dos au mur et face à une administration glaciale. Les villes et villages peinent à concilier l'activité économique avec une politique du logement.

Comment ne pas évoquer également le cas du diagnostic de performance énergétique (DPE), qui pénalise les locataires et les propriétaires ? Le DPE menace à terme des millions de logements et accélère la diminution du parc locatif disponible. Les petits propriétaires qui ont travaillé et épargné toute leur vie pour acheter un studio, un appartement ou une maison se trouvent dépossédés de leur bien. Je vois, dans ma circonscription rurale, des maisons achetées 200 000 euros il y a quelques années ne se vendre désormais qu'à 100 000 euros, quand on arrive à les céder ! C'est toute une vie de labeur qui s'écroule alors. Toutes ces normes sont symptomatiques d'une politique complètement déconnectée des réalités et guidée par les idéaux écolos-bobos !

Mme Anaïs Belouassa-Cherifi. N'importe quoi !

M. Éric Michoux. Il est temps de repenser la politique du logement en France en lançant un véritable Grenelle du logement...

M. Inaki Echaniz. Cela a déjà été fait, ça s'appelle le CNR logement !

M. Éric Michoux. ...qui regroupe tous les acteurs autour de la table : les propriétaires, les locataires, les professionnels du bâtiment et de la construction ainsi que les élus. Ce Grenelle doit avoir pour objectif d'assurer un cadre stable et cohérent en matière de politique du logement. Il doit permettre de repenser les règles d'urbanisme et de construction pour promouvoir une vision propre à chaque territoire en fonction de ses besoins.

L'UDR réclame qu'il soit mis fin à toutes les lourdeurs administratives...

Mme Danielle Simonnet. Ah, voilà !

M. Éric Michoux. ...par la suppression du ZAN, des ZFE, des Sraddet et des Scot – zones à faibles émissions, schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, schémas de cohérence territoriale –, par la suppression du dispositif SRU, de la loi instituant le droit au logement opposable, dite loi Dalo, et des obligations en matière de logements sociaux, et par un moratoire sur les DPE. *(Applaudissements sur les bancs du groupe RN.)*

M. François Piquemal et Mme Danielle Simonnet. Et qu'il soit mis fin à l'UDR !

M. Inaki Echaniz. Il va vite disparaître en se dissolvant dans le RN...

M. le président. La parole est à M. Frédéric Falcon.

M. Frédéric Falcon (RN). Depuis 2017, Emmanuel Macron et ses gouvernements successifs ont méthodiquement détruit ce qui restait de cohérence dans la politique du logement en France.

M. Inaki Echaniz. C'est vrai !

M. Frédéric Falcon. Ce sujet, pourtant vital pour des millions de Français, est devenu le laboratoire d'une idéologie technocratique, fiscale et totalement déconnectée des réalités. Résultat : des classes moyennes qui n'arrivent plus à acheter, des jeunes condamnés à rester chez leurs parents et à abandonner leurs études, des familles en attente d'un logement social pendant des années.

Le premier scandale est sans doute l'excès de normes, sur fond de pacte vert pour l'Europe imposé par la Commission de Mme von der Leyen.

M. Inaki Echaniz. Ça, c'est faux !

M. Frédéric Falcon. Avec le diagnostic de performance énergétique, le fameux DPE, Emmanuel Macron a inventé une arme de destruction massive contre les petits propriétaires.

M. Inaki Echaniz. Largement excessif !

M. Frédéric Falcon. Ces nouvelles normes prétendent écologiques interdisent peu à peu la location de millions de logements sous prétexte qu'ils seraient mal isolés. Depuis le 1^{er} janvier 2025, 2 millions de logements sont interdits à la location, exposant les bailleurs à des contentieux avec leurs locataires. La caisse d'allocations familiales (CAF) peut désormais supprimer les APL pour les logements dont le DPE est classé G, à charge pour le bailleur de baisser le loyer d'autant. Je le redis ici aux Français, le Rassemblement national supprimera ces contraintes liées au DPE.

Mme Danielle Simonnet. Quand ?

M. Inaki Echaniz. Et vive les passoires thermiques !

M. Frédéric Falcon. En attendant, qui va payer les dizaines de milliers d'euros de travaux ? Vous nous parlez d'aides, mais regardons cela de près. Depuis 2007, près de 50 milliards d'euros ont été dépensés par l'État pour accompagner la rénovation énergétique...

Mme Danielle Simonnet. Vous préférez que les Français aient froid ?

M. Frédéric Falcon. Après ces efforts budgétaires sans précédent, le parc français devrait être intégralement rénové et isolé. Or il n'en est rien. Où est passé l'argent ? Qu'avez-vous fait de ces dizaines de milliards d'euros, madame la ministre ?

M. Inaki Echaniz. On pose la même question à Marine Le Pen !

M. Frédéric Falcon. Cette politique est sans doute la plus grande escroquerie du siècle. Les aides ont eu pour effet pervers de créer une inflation continue des travaux. En outre, elles ont été massivement captées par la fraude – je vous renvoie ici au rapport de la Cour des comptes ou à l'avis de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF). Il serait temps de retirer cette perfusion qui contribue à zombifier un pan entier de notre économie.

Il serait également temps de supprimer ces agences de l'État qui se gavent d'argent public sous couvert d'accompagner la transition écologique dans le domaine du logement ; je pense

à l'Agence nationale de l'habitat (Anah), qui dispose d'un budget de près de 4,4 milliards d'euros, ou encore à l'Agence de la transition écologique (Ademe), dont le coût d'intervention s'élève à 1 milliard.

On empile les normes, les règlements, les diagnostics et les interdictions, au point que posséder un logement n'est plus un droit mais un parcours du combattant. L'État doit cesser de prendre les propriétaires pour des suspects permanents : la liberté, c'est aussi celle de gérer son toit sans qu'une armée d'inspecteurs vienne vous dire comment poser une fenêtre ou isoler un mur.

Le gouvernement doit urgemment abandonner le ZAN, dispositif extrémiste d'écologie punitive par excellence, qui consacre l'idéologie de la décroissance et condamne la construction de nouveaux logements et d'infrastructures ainsi que la réindustrialisation, y compris celle de notre défense.

La deuxième trahison que subissent les Français réside dans la fiscalité immobilière. Jamais ils n'ont été autant taxés pour se loger. Madame Létard, les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) – les fameux frais de notaire – viennent d'être augmentés sous votre ministère. Acheter un bien, désormais, c'est subir une double peine : le prix du marché, déjà délirant, et une fiscalité confiscatoire. Pendant qu'on étrangle les propriétaires, que fait Emmanuel Macron ? Il favorise les revenus financiers. La *flat tax* à 30 % constitue un cadeau aux détenteurs de capitaux, alors qu'on matraque les familles qui veulent simplement transmettre une maison ou acheter un appartement.

La troisième dérive, qui n'est pas des moindres, est liée au déni migratoire et à l'abandon des Français en matière de logement social. Malgré la pénurie de logements, les flux migratoires explosent et aggravent la crise.

M. François Piquemal. Ah, ça manquait à votre discours !

M. Frédéric Falcon. Chaque année, 500 000 nouveaux arrivants, légaux ou illégaux, entrent sur notre sol, soit l'équivalent de la population d'une ville comme Toulouse. En cinq ans, soit un quinquennat, cela fait 2 500 000 entrants à loger, soit la population de la région Centre-Val de Loire. En dix ans, soit les deux quinquennats d'Emmanuel Macron, il aura fallu absorber 5 millions de nouveaux entrants, soit la population de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Justin Trudeau, ex-premier ministre canadien, proche d'Emmanuel Macron, reconnaît lui-même que l'immigration a aggravé la crise du logement au Canada. Pragmatique, il a réduit d'un tiers le nombre de visas accordés, notamment aux étudiants, afin de diminuer en urgence la pression. Il est allé encore plus loin en interdisant aux non-ressortissants canadiens d'acheter un logement au Canada jusqu'en 2027.

Pour revenir à la France, ces flux migratoires records, constitués de personnes majoritairement peu qualifiées et caractérisés par des structures familiales nombreuses, viennent engorger les listes d'attente pour un logement social. C'est pourquoi nous réaffirmons notre volonté d'instaurer la priorité nationale dans l'attribution des logements sociaux...

Mme Danielle Simonnet. Ah ! Voilà, on y est !

M. Frédéric Falcon. ...afin que les Français qui ont cotisé ne soient plus soumis à une compétition défavorable dans leur propre pays. (*Applaudissements sur les bancs des groupes RN et UDR.*)

M. Inaki Echaniz. Ce n'est pas constitutionnel !

M. le président. La parole est à M. Lionel Causse.

M. Lionel Causse (EPR). La crise du logement que traverse notre pays est une véritable bombe sociale à retardement. Elle fragilise des millions de nos concitoyens, en particulier les plus vulnérables, comme les étudiants, les jeunes actifs, les familles monoparentales, les travailleurs saisonniers et tant d'autres. Tous ces Français peinent à accéder à un logement décent, alors même que le droit au logement est inscrit dans notre Constitution.

Ce droit est gravement mis à mal. La crise du logement s'explique par plusieurs facteurs : un manque criant d'offres adaptées, des prix trop élevés dans les zones tendues, une mobilité résidentielle grippée depuis des décennies et, plus récemment, un contexte économique difficile marqué par l'inflation et par la hausse des taux d'intérêt. Ces éléments combinés plongent l'industrie du bâtiment dans la tourmente et contraignent de nombreuses familles à reporter leur projet d'achat ou de construction.

Face à cette crise, il est impératif de repenser en profondeur notre politique du logement. Nous devons agir sur deux fronts : structurellement, en réformant durablement les politiques publiques pour répondre aux besoins des territoires, et conjoncturellement, en prenant des mesures rapides pour soulager les ménages les plus affectés.

Récemment, Mme la ministre chargée du logement a confié une mission au député Mickaël Cosson et au sénateur Marc-Philippe Daubresse. Cette mission vise à créer un véritable statut du bailleur privé, en simplifiant les procédures administratives et proposant des incitations fiscales pour encourager l'investissement locatif. Ce statut devrait permettre aux bailleurs de bénéficier d'un cadre fiscal plus favorable et d'une visibilité à long terme pour amortir leur investissement, tout en pratiquant des loyers modérés pour répondre aux besoins des locataires. Il est essentiel que cette mission contribue à restaurer la confiance entre bailleurs et locataires.

Pour relancer l'accès à la propriété, il est essentiel de saluer l'élargissement du prêt à taux zéro à compter du 1^{er} avril 2025. Ce dispositif permettra désormais de financer l'achat d'une maison individuelle neuve partout en France, non plus seulement dans les zones tendues. C'est une mesure cruciale pour encourager l'accession à la propriété, notamment dans les territoires ruraux et périurbains, souvent négligés. De plus, je souhaite que nous puissions prochainement voter la proposition de loi transpartisane relative aux prêts subventionnés : cela contribuerait à renforcer les outils financiers disponibles pour les primo-accédants et à dynamiser le marché immobilier.

Le pourcentage de propriétaires en France stagne, voire baisse légèrement, atteignant 57 % en 2024. Il est donc essentiel de relancer l'accès à la propriété pour répondre aux aspirations de nos concitoyens. En effet, 81 % des Français aspirent encore à devenir propriétaires, malgré les défis économiques actuels.

L'hébergement d'urgence est une nécessité absolue pour résoudre les situations de détresse sociale et médicale. En France, le parc d'hébergement d'urgence offre une solution temporaire aux personnes sans abri. Malgré l'effort considérable consistant à doubler le parc d'hébergement en dix ans, la demande reste très élevée, avec des milliers de personnes à la rue chaque soir. Le plan « logement d'abord 2 » vise à accélérer l'accès à un logement durable pour ces publics, mais il est crucial de renforcer les capacités d'hébergement tout en favorisant le passage à des solutions pérennes.

Le logement social constitue un autre pilier essentiel de notre politique du logement. Voilà quelques semaines, nous avons célébré les 130 ans de la loi Siegfried relative aux habitations à bon marché (HBM), qui marque le début d'une démarche historique en faveur du logement accessible. Depuis lors, le logement social s'est affirmé comme un axe stratégique pour garantir la cohésion sociale dans nos territoires.

La loi SRU a permis de bénéficier de plus de 1 million de logements sociaux supplémentaires en vingt ans. C'est un succès indéniable qui montre que nous savons avancer lorsque nous nous donnons les moyens d'agir. Pourtant, 2,6 millions de ménages attendent encore un logement social dans notre pays. La demande est particulièrement forte dans les zones où le marché immobilier est tendu.

Nous devons donc poursuivre nos efforts pour développer le parc social tout en l'adaptant aux besoins actuels. Les jeunes notamment – étudiants ou jeunes actifs – sont sous-représentés dans le logement social alors qu'ils sont parmi les premiers touchés par la crise du logement. De nouveaux outils doivent être déployés pour leur offrir des solutions adaptées.

Au-delà des mesures spécifiques pour le locatif privé ou le logement social, il est indispensable d'adopter une vision globale pour renforcer notre politique du logement, comme le veut Mme la ministre. Cela implique une meilleure coordination entre tous les acteurs – élus locaux, promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux et privés – ainsi qu'une prise en compte accrue des enjeux environnementaux. Je ne peux pas oublier la rénovation énergétique, qui constitue un défi majeur que nous devons relever. Elle représente non seulement une opportunité pour réduire les coûts énergétiques des ménages mais aussi une nécessité écologique face au changement climatique.

Enfin, je tiens à souligner que derrière chaque mesure technique ou législative se cache une réalité humaine : celle de familles qui cherchent désespérément un toit, celle de jeunes qui rêvent d'indépendance.

En France, l'immobilier est souvent considéré comme un investissement sûr et un symbole de stabilité. Les Français ont une longue tradition d'attachement à la propriété, qui va au-delà d'une simple aspiration économique.

Chers collègues, nous avons devant nous une opportunité historique : celle de repenser notre modèle du logement pour répondre aux défis contemporains en préservant nos principes fondamentaux. À défaut d'une grande loi sur le logement pour relancer la production, je vous invite à soutenir les initiatives lancées, qu'elles concernent le statut du bailleur privé, l'accès à la propriété, la lutte contre la vacance ou le développement du parc social. Parce que « sans toit, tu n'es plus toi », faisons en sorte que chaque Français puisse vivre dignement sous un toit adapté à sa situation. (*Applaudissements sur les bancs du groupe EPR.*)

M. le président. La parole est à M. François Piquemal.

M. François Piquemal (LFI-NFP). Enfin, nous allons parler d'un sujet sérieux. Cette fois, il ne s'agit pas de savoir si les musulmans sont responsables de la pénurie d'œufs en raison du ramadan ou de vouloir empêcher les femmes de faire du sport car elles portent un voile. Une fois n'est pas coutume – du moins ces derniers jours –, notre hémicycle n'est pas le théâtre du concours Lépine de celui qui aura l'idée la plus islamophobe, mais le lieu d'un débat qui concerne et touche des millions d'habitants de notre pays : le logement.

En la matière, la situation a rarement été si affligeante. Elle est le fruit de choix politiques que l'on pourrait résumer en deux chiffres et cinq lettres : 15 millions de personnes touchées par la crise du logement, 5 191 personnes mortes à la rue depuis que les cinq lettres sont au pouvoir : M.A.C.R. ON. (*M. Stéphane Vojetta s'exclame.*)

En effet, les morts de la rue et les blessés du mal-logement sont ceux d'une politique et d'un bilan, celui d'un président et de ses gouvernements. Le président avait lancé en grande pompe son plan « logement d'abord » en 2017 – je m'en souviens, c'était dans ma ville de Toulouse, sous les courbettes de son ami M. Moudenc. Ils promettaient ensemble de réduire le nombre de sans-abri à zéro, mais huit ans plus tard, leur nombre a augmenté de 120 %.

Le plan « logement d'abord » a été surtout un plan « logement plus tard ». Mais je veux rassurer nos collègues macronistes : je ne voudrais surtout pas faire ici des raccourcis faciles dans une crise si complexe à traiter. Ne pensez pas, par exemple, collègues, que les 2,8 millions de personnes qui attendent un logement public, 700 000 de plus qu'au début du premier quinquennat, sont liés au fait l'on n'ait jamais aussi peu financé et construit de logements publics et que les loyers ne cessent d'augmenter. Il serait vraiment ridicule d'induire un tel lien de causalité entre ces deux séries de faits. (*Sourires.*)

Je ne veux pas non plus que vous fassiez quelque rapprochement que ce soit entre l'augmentation du nombre de logements vacants, qui atteint 3,1 millions, et celui du nombre de sans-abri, 350 000, dont 3 000 enfants – surtout pas. (*Mêmes mouvements.*) Et que personne ne se dise que, dans notre pays, pour une personne en train de mourir à la rue, plus de dix logements sont vides. Nous risquerions d'entendre de grandes envolées invoquant l'application de lois de réquisition instaurées en leur temps par de dangereux gauchistes comme Charles de Gaulle ou Jacques Chirac. (*Sourires sur les bancs du groupe LFI-NFP.*) Ce serait vraiment dommage – en plus, nous risquerions de sauver des vies.

Je voudrais aussi rassurer nos collègues du Rassemblement national, pour qui résoudre la crise du logement est simple : il suffit d'expulser tous les étrangers, qui ont le culot d'avoir un toit au-dessus de leur tête, pour donner la priorité aux vrais Français – enfin, les vrais Français, on a compris, ce sont ceux qui ont de l'argent. Je voudrais donc les rassurer en déclarant que, bien sûr, la discrimination au logement n'existe pas – enfin, sauf pour le Défenseur des droits qui montre que 20 % des personnes immigrées mettent plus d'un an pour trouver un logement, soit deux fois plus que la moyenne. Mais il s'agit sûrement encore d'une réalité parallèle.

Maintenant que j'ai rassuré tout le monde ici – enfin, je l'espère –, j'aimerais faire une suggestion pour commencer – peut-être – à résoudre la crise du logement. J'espère que chacun, y compris vous, madame la ministre, résistera à cette provocation – je prends mon souffle, accrochez-vous à votre siège. Et si on faisait respecter la loi ? La loi, mais quelle loi ? Je ne sais pas, par exemple la loi instituant le droit au logement opposable. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LFI-NFP.*) Ce n'est pas comme si quarante associations venaient de lancer un recours pour non-assistance à personnes mal logées, quand 100 000 ménages pourtant reconnus prioritaires attendent toujours l'application de la loi.

Autre exemple, au hasard, de loi à appliquer : la loi SRU (*Applaudissements sur les bancs des groupes LFI-NFP, SOC, EcoS et GDR*) qui garantirait davantage de logements

publics dans les communes. Encore faut-il en finir avec le laxisme à l'égard des édiles multirécidivistes qui ne la respectent pas.

Nous pourrions non seulement appliquer les lois existantes, mais aussi en adopter de nouvelles. Je ne vous en donne que deux exemples : instaurer la garantie universelle des loyers, mesure gagnant-gagnant pour les locataires et propriétaires, et inscrire enfin le droit au logement dans la Constitution – ça tombe bien, notre collègue Sandrine Nobsé déposera une proposition de loi en ce sens dans les prochains jours. (*Applaudissements sur les bancs des groupes LFI-NFP, EcoS et GDR.*)

Vous voyez, des solutions existent, elles résultent d'une détermination politique, de la mission que nous voulons nous donner. Je voudrais finir en citant une figure illustre de notre pays, Frantz Fanon – je vous conseille d'ailleurs d'aller voir le film qui lui est consacré : « Chaque génération doit dans une relative opacité découvrir sa mission, la remplir ou la trahir. » (*Après les mots « Chaque génération », M. Frédéric Maillot prononce la phrase de Frantz Fanon en même temps que l'orateur.*) Il y en a qui connaissent leurs classiques. (*Sourires.*) Notre mission est claire : montrer qu'un autre monde est possible où le racisme n'a pas sa place et où le peuple est logé dignement. (*Applaudissements sur les bancs des groupes LFI-NFP, SOC, EcoS et GDR.*)

M. le président. La parole est à M. Inaki Echaniz.

M. Inaki Echaniz (SOC). La politique du logement fait l'objet du vaste mais nécessaire débat qui nous occupe ce soir. Nous le disons et le répétons – depuis 2022 pour ce qui me concerne –, notre pays traverse une grave crise du logement qui affecte prioritairement les classes populaires et désormais les classes moyennes. Les individus les plus défavorisés sont tirés un peu plus vers le bas et ceux qui étaient parvenus, parfois difficilement, à trouver un équilibre semblent à présent décrocher. Ainsi les perspectives de se loger de manière digne et durable s'assombrissent-elles pour de nombreuses catégories de ménages. Depuis 2017, tous les indicateurs ou presque se sont dégradés. Les rapports annuels de la Fondation pour le logement des défavorisés nous alertent et ne trouvent pas d'écho auprès de l'exécutif.

Cette situation ne découle pas uniquement d'un contexte économique défavorable mais surtout de choix politiques délétères. Les décisions adoptées – rares et souvent mauvaises – ainsi que l'absence d'action et de vision sur ladite politique du logement depuis l'arrivée d'Emmanuel Macron ont entraîné la baisse de la production et l'affaiblissement du logement social.

Rien n'a été fait – ou si peu – pour combattre l'écart croissant entre les prix de l'immobilier, qui ont progressé de 160 % en vingt ans, et les revenus, qui n'ont augmenté que de 29 %. Parmi les publics les plus sévèrement touchés, les jeunes sont particulièrement exposés aux difficultés de logement. Un rapport paru fin janvier 2025 indiquait que 17 % des étudiants sont contraints d'arrêter leur formation faute d'hébergement abordable. L'accès au logement est constitutif des projets de vie de nos concitoyens et de leur émancipation.

L'inaction est coupable, d'autant que les constats et les propositions sont sur la table, madame la ministre. Le gouvernement a lui-même convoqué, il y a deux ans, un Conseil national de la refondation (CNR) sur le logement rassemblant 200 acteurs, mais il n'a pas accordé la moindre considération aux pertinentes idées et recommandations émises dans ce cadre.

Il y a urgence à penser une politique du logement ambitieuse autour d'une vision globale et de long terme. Les besoins croissants exigent un engagement de l'État au-delà de mesures marginales, signe d'une politique fragmentée successivement menée – ou malmenée – par six ministres depuis 2017. Le collègue Jolivet a évoqué les quelques avancées dans le cadre de la loi de finances. (*M. François Jolivet applaudit.*) Je tiens à rappeler qu'elles sont avant tout le fait de la mobilisation sans faille depuis 2022 de la gauche dans son ensemble et des écologistes.

M. Pierre Pribetich. Bravo !

M. Inaki Echaniz. Alors que le nombre d'attributions de permis de construire a diminué de 100 000 entre l'année 2018 et l'année 2023, nous devons non seulement relancer la production mais aussi encourager la rénovation énergétique, repenser la fiscalité, encadrer plus efficacement les prix, car ils imposent un taux d'effort considérable aux ménages, et retrouver la confiance entre propriétaires et locataires avec la garantie universelle des loyers. Les socialistes sont pleinement engagés dans ces combats.

Le travail que nous avons mené avec Annaïg Le Meur sur la régulation des meublés de tourisme était la première pierre d'un vaste chantier. Je veux également mentionner les travaux de mon collègue Stéphane Delautrette sur la rénovation énergétique ou ceux de Peio Dufau sur la taxation de la plus-value des résidences secondaires, qui se muent trop souvent en résidences principales juste avant leur vente pour échapper à l'imposition en profitant de la bulle spéculative.

Mme Danielle Simonnet. Eh oui !

M. Inaki Echaniz. Ces fausses déclarations sont tout aussi séduisantes pour éviter les taxes et les surtaxes d'habitation des résidences secondaires. Beaucoup de temps a été consacré à blâmer les locataires, mais la fraude fiscale ou la kyrielle d'illégalités constatées sur le marché de la location ont moins séduit le bloc libéral. (*Mme Karine Lebon applaudit.*) Étonnant, non ?

Face à l'attentisme de l'exécutif, il est édifiant de constater que la plupart des initiatives législatives en la matière émanent des parlementaires au contact quotidien des administrés. Une véritable politique du logement ne pourra prospérer sans moyens. Alors qu'il devrait être érigé en priorité nationale, le logement a été délaissé. L'effort public pour le secteur est en baisse. Il représentait 2,2 % du PIB en 2010 et ne pesait plus que 1,5 % en 2023. Pour rappel, le logement rapporte plus qu'il ne coûte, et même deux fois plus qu'il ne coûte : 90 milliards d'euros de recettes contre 40 milliards d'aides – mais Bruno Le Maire ne l'a sûrement toujours pas compris.

Chaque euro investi dans le logement est facteur d'emploi, de croissance, de cohésion et de rentrées fiscales. *A contrario*, la crise actuelle bride l'émancipation des jeunes, l'insertion sociale et professionnelle. Vivre dans un logement insalubre, aux températures extrêmes, surpeuplé ou dans un bruit incessant affecte directement la santé physique et mentale, les résultats scolaires ou l'équilibre familial. Si la politique du logement a un coût, l'absence d'intérêt politique de votre part coûte davantage, aussi bien sur le plan économique que sur le plan social.

Permettez-moi aussi d'interroger la cohérence du bloc libéral puisque l'inertie de l'exécutif fait obstacle à vos propres ambitions de plein emploi, de transition écologique et d'amélioration du pouvoir d'achat des Français, pour qui le logement est devenu le premier poste de dépense.

Enfin et surtout, ne cherchons pas de boucs émissaires médiatiques mais des réponses à la hauteur de la crise. Il est encore temps de retirer la proposition de loi portant fin du maintien à vie dans le logement social, rejetée hier en commission et que nous sommes censés examiner lundi. *(Mme Karine Lebon et M. Pierre Pribetich applaudissent.)*

Mme Danielle Simonnet. À la poubelle !

M. Pierre Pribetich. C'est une honte !

M. Inaki Echaniz. Ce texte populiste et mensonger repose sur le mythe du logement social à vie entretenu par l'ex-ministre Kasbarian. Inutile, inefficace, contre-productif, il ne fait même pas l'unanimité au sein du bloc commun. Collègues, soyez courageux en dénonçant cette opération de communication stigmatisante qui ne réglera rien aux difficultés de nos concitoyens.

M. Stéphane Vojetta. Ne trahissez pas ceux que vous êtes censés défendre !

M. Inaki Echaniz. Les socialistes resteront mobilisés pour un logement durable partout sur le territoire, pour une vie digne dans des territoires vivants. *(Applaudissements sur les bancs des groupes SOC, LFI-NFP, EcoS et GDR.)*

M. Pierre Pribetich. Bravo ! Kasbarian ferait bien de retirer son texte !

M. le président. La parole est à M. Vincent Jeanbrun.

M. Vincent Jeanbrun (DR). La crise du logement est une réalité brutale qui frappe chaque jour des millions de Français. Nos concitoyens vivent un paradoxe inacceptable : alors qu'en France, le droit au logement est reconnu et même opposable, il est de plus en plus difficile de le rendre concret. Entre la hausse des loyers, la flambée des prix de l'immobilier, l'explosion des délais pour obtenir un logement social et l'effondrement de la construction neuve, nous sommes face à une crise d'une ampleur sans précédent. Madame la ministre, les chiffres sont implacables. En 2024, seulement 250 000 nouveaux logements ont été construits en France contre 430 000 en 2017.

Dans dix ans, près de 5 millions de logements manqueront à l'appel. La part du revenu des ménages consacrée au logement a explosé : selon l'Insee, elle a été multipliée par trois. La Fondation pour le logement des défavorisés nous alerte sur le fait que 12 millions de nos concitoyens sont en situation de fragilité face au logement.

Face à cette situation, il y a urgence. Nous ne pouvons pas attendre que la crise s'aggrave encore. Madame la ministre, je sais votre détermination à agir avec courage. Nous serons prêts à travailler à vos côtés. Nous continuerons à œuvrer ensemble sur ces sujets essentiels, avec la même exigence et la même volonté de renforcer la place du logement dans notre pays.

Pour cela, nous avons plusieurs défis à relever. Le premier sera de libérer la construction. La crise du logement, qu'elle concerne le parc privé ou le parc social, se résoudra à moyen et à long terme par l'augmentation de l'offre de logement. Cela implique de débureaucratiser et de faire confiance au couple formé par le maire et le préfet, qui connaissent leur territoire. Le carcan réglementaire qui pèse sur la construction est devenu insoutenable. La multiplication des normes, des exigences administratives et des blocages liés, entre autres, à la loi ZAN, entrave nos maires et les empêche d'agir pour répondre à la demande de nos concitoyens.

Il est temps de redonner aux élus locaux de vrais moyens d'agir. Il est temps de simplifier les procédures, d'accélérer les autorisations et de donner au couple maire-préfet les leviers nécessaires pour bâtir des logements adaptés aux besoins de leurs habitants.

Il y a peu encore, j'étais moi-même maire de la ville de L'Hay-les-Roses. Il a fallu dix ans pour faire aboutir le projet Cœur de ville, pourtant validé par tous les habitants ; dix ans pour construire des logements. L'opposition municipale, qui a présenté treize recours purement politiques, a même failli être poursuivie pour procédure abusive par les juges.

Et que dire des services de l'État qui se contredisent eux-mêmes ? Je me souviens de réunions ubuesques où le préfet avait à sa droite la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (Drihl), qui lui disait qu'il fallait construire plus, en augmentant tel ou tel contingent ; et à sa gauche, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) qui disait qu'il ne fallait surtout pas construire à tel ou tel endroit. Bref, l'État, tel l'hydre de Lerne, était incapable de se mettre d'accord avec lui-même. Tout cela doit cesser, une bonne fois pour toutes.

Notre deuxième défi consiste à rendre ses lettres de noblesse au logement social. Je sais, madame la ministre, que nous partageons cet objectif. Le logement social ne doit pas être un piège à pauvreté, mais un véritable tremplin vers l'émancipation. Je le dis avec force, en tant qu'enfant du logement social : il doit être une étape, pas une finalité. Or les mécanismes d'attribution, comme les règles de maintien dans le logement, ne permettent plus cette mobilité résidentielle essentielle.

Permettez-moi de partager avec vous plusieurs réflexions. Tout d'abord, un point sur lequel nous sommes d'accord : il faut replacer les maires au centre du processus d'attribution des logements sociaux. Les maires connaissent leurs habitants et les spécificités de leur territoire. Ce sont eux qui doivent avoir la main, et non une administration parfois déconnectée du terrain – ou pire, un logiciel déshumanisé qui deviendrait le Parcoursup du logement social.

Autre point, qui méritera que l'on y travaille ensemble : les critères d'attribution doivent favoriser les populations les plus méritantes et récompenser ceux qui font l'effort de sortir de l'assistanat. Plus largement, il faut faciliter l'entrée dans le logement social des familles qui le méritent et en faire sortir le plus rapidement possible des familles qui occupent injustement ces logements.

Je pense, par exemple, aux expulsions des familles qui troubleraient l'ordre public. Mon collègue maire de Franconville, avec qui je discutais ce matin, ne manque pas d'exemples tragiques de multirécidivistes et de multicondamnés qui occupent encore un logement social, alors même que certains d'entre eux dorment en prison. Cette situation est profondément injuste pour ceux qui attendent un logement social.

Notre troisième défi est évidemment de construire mieux, dans le respect de la nature et de l'humain.

Mme Ségolène Amiot. Ils nous ont piqué nos slogans ! *(Sourires.)*

M. Vincent Jeanbrun. Le temps me manque pour en dire plus.

Madame la ministre, vous avez fait des annonces qui vont dans le bon sens. Je vous invite à continuer cet effort salutaire, car les Français ont besoin de logements de qualité et d'un véritable parcours résidentiel. *(Applaudissements sur les bancs des groupes EPR et HOR.)*

M. le président. La parole est à M. Stéphane Viry.

M. Stéphane Viry (LIOT). Le logement n'est pas un sujet technique. Il est le récit de nos vies, l'espoir de nos jeunes et le socle de nos familles. Le logement n'est pas un sujet secondaire. Au contraire, pour nous, c'est une question fondamentale qui constitue le pacte républicain. Je me réjouis des récentes annonces gouvernementales qui témoignent de la conscience de cet enjeu majeur.

Le logement est le socle de notre cohésion nationale. Il conditionne l'emploi, permet de combattre la précarité, irrigue les territoires et impulse le développement économique : un toit, c'est bien plus qu'un habitat. Toutefois, un chiffre doit nous interpeller : 8 % de notre parc immobilier était vacant en 2024. Voyez le paradoxe : dans un pays où des milliers de couples et de familles peinent à se loger, des milliers de mètres carrés restent désespérément vides.

Nos maires sont nombreux à signaler, avec une frustration légitime, l'existence de bureaux déserts, de corps de ferme abandonnés et d'espaces qui dorment, alors que nos concitoyens rêvent tout simplement d'un chez-soi. Comment transformer ces espaces fantômes en solution concrète pour nos familles et pour les 80 % de jeunes Français qui souhaitent accéder à la propriété ? Cette vacance immobilière n'est pas qu'un chiffre ; c'est un défi politique, social et économique pour notre pays.

De la vacance immobilière, passons à la transparence énergétique, car construire, c'est aussi préserver. Chaque année, 70 000 diagnostics de performance énergétique frauduleux sont émis. Ce n'est pas qu'une statistique, c'est aussi une atteinte à la confiance des familles qui investissent leurs économies dans un bien immobilier, et de nos jeunes qui rêvent d'un premier logement digne et conforme à ce qu'on leur a proposé. La volonté de renforcer les contrôles est un premier pas qu'il faut saluer.

Je me pose cependant les questions suivantes : quels moyens concrets l'Ademe pourra-t-elle mobiliser pour traquer les DPE frauduleux ? Comment formerons-nous nos techniciens à l'intelligence artificielle, afin de garantir l'intégrité de ces diagnostics ? Et que dire du manque de diagnostiqueurs, qui compromet nos plans pluriannuels de travaux (PPT) ?

J'ai interrogé à ce sujet le précédent gouvernement en posant une question écrite, après avoir été interpellé par un Vosgien qui m'avait transmis les chiffres suivants. Dans la région Grand Est, moins d'une dizaine d'acteurs seraient en mesure de réaliser ces études, qui exigent un minimum de deux jours de travail pour les plus petites copropriétés. Par conséquent, réaliser 400 000 PPT en deux ans nécessiterait 800 000 jours de travail pour 1 000 personnes, soit 800 jours de travail par personne sur deux ans, ce qui correspond à 400 jours de travail par personne par an. Ce n'est absolument pas possible.

L'objectif légal de contrôle de toutes les copropriétés ne pourra donc pas être tenu. Un décalage des délais est-il envisagé pour faire correspondre la loi à la réalité du terrain ?

Enfin, je voudrais terminer mon propos en évoquant le statut des bailleurs privés. Nous avons besoin de construire. Nous avons besoin d'investisseurs. Nous avons besoin d'hommes et de femmes qui croient en la pierre, pour eux et pour les autres. La désaffection des investisseurs pour l'immobilier locatif n'est plus seulement une tendance. C'est une donnée fatale et tragique, un signal politique fort qui touche directement les perspectives de logement de nos jeunes générations.

Le groupe LIOT portera cette réflexion avec détermination. Nous attendons avec attention les conclusions de la mission confiée à des parlementaires sur la construction et le retour de l'investissement locatif, car notre objectif est de loger dignement l'ensemble des Français.

Le groupe LIOT insiste donc sur trois préoccupations légitimes : relancer la construction de logements, réhabiliter le bâti dégradé sur l'ensemble du territoire et permettre l'accès à la propriété, en particulier pour les primo-accédants. Nous attendons les réponses du gouvernement sur ces trois sujets. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LIOT.*)

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios.

M. Sylvain Berrios (HOR). Le groupe Horizons & indépendants est à l'origine de ce débat, car la profonde crise du logement que nous traversons ne semble pas trouver d'issue.

Alors que la France concentre déjà le quart des logements sociaux européens, 5 millions de nos compatriotes sont en attente d'un logement social. Cette seule statistique démontre l'impasse dans laquelle les gouvernements successifs se sont obstinés en considérant, depuis vingt-cinq ans, que la loi SRU pouvait tenir lieu de politique du logement.

Si cette loi a permis une prise de conscience de la nécessité de développer l'offre de logements sociaux, il s'agit de la seule avancée notable qu'elle a provoquée. Dans les faits, la loi SRU repose sur un fétichisme insensé : celui du quota de 25 % de logements locatifs sociaux, qui résoudrait, à lui seul, toutes les difficultés du logement, en sanctionnant les communes qui ne l'atteignent pas. De surcroît, la mise en œuvre chaotique de la loi est telle qu'elle ne s'applique pas de la même façon à Nice, au Chesnay, à Bandol ou au Perreux-sur-Marne.

Chaque année, le fétichisme du quota sanctionne des communes selon leur couleur politique, pour le plaisir de quelques associations militantes, sans rien résoudre du fond du problème. Il ne tient compte ni des spécificités des territoires ni des efforts réalisés par les élus locaux. C'est ainsi qu'il y a quelques années, votre prédécesseure, Mme Emmanuelle Wargon, a cru bon de désigner publiquement des communes mauvaises élèves : Saint-Maur-des-Fossés, Toulon et Royan ont été pointées du doigt comme des cancren qu'il conviendrait de sanctionner avec brutalité, en leur confisquant leurs droits d'urbanisme, en plus des sanctions financières.

Cette stratégie, outre l'iniquité qu'elle représente dans l'application de la loi, n'a, en réalité, produit aucun résultat. (*M. Pierre Pribetich s'exclame.*) Ne serait-il pas temps de considérer d'autres solutions que la loi SRU pour faire face aux difficultés que connaît le secteur du logement dans notre pays ?

M. Pierre Pribetich. Non !

M. Sylvain Berrios. Le problème n'est toujours pas réglé, vingt-cinq ans après le vote de la loi.

M. François Piquemal. Elle n'est pas appliquée !

M. Sylvain Berrios. Ne serait-il pas temps de travailler avec les maires sur le nombre de logements sociaux produits et leur qualité, au lieu de viser aveuglément un quota que chacun sait inatteignable ?

Mme Danielle Simonnet. Les élus qui ne respectent pas la loi, ça suffit !

M. Sylvain Berrios. Ne serait-il pas temps de s'attaquer au labyrinthe inextricable des règles d'urbanisme ? À cet égard, le cas de l'Île-de-France est symptomatique. Les opérateurs du

logement doivent se confronter et se conformer au Sdrif-E, au Scot, aux PLUI, au PMHH, au Sage, au PGRI, au SRCE, PEB, au PDUIF, au PCAET, au PCAEM et au PPA, sans oublier l'objectif ZAN, les nombreuses normes environnementales et de sécurité, ainsi que les impératifs des concessionnaires de gaz ou d'électricité. L'imbraglio est total, et la paralysie, certaine.

Ne serait-il pas temps de se donner les moyens de relancer l'investissement privé et de mieux accompagner les demandeurs ? En 2010, les Français consacraient 25 % de leurs revenus au logement. Aujourd'hui, cette part est passée à 31 %. L'affaiblissement des outils d'incitation à l'investissement privé comme le dispositif Pinel, ne fait qu'aggraver la crise.

De plus, le transfert d'une part de la prise en charge des APL vers les bailleurs sociaux a contribué à assécher leurs fonds propres, au moment même où la nécessité de construire se fait le plus sentir.

Enfin, ne serait-il pas plus efficace d'étendre le bénéfice des APL, afin de faciliter l'accès au parc privé et de lutter par la même occasion contre les logements vacants ?

En matière de logement, les attentes sont immenses. Nous ne pouvons plus continuer dans l'impasse absurde du quota SRU, dont chacun sait qu'il ne vise plus à construire, mais uniquement à punir.

Les députés du groupe Horizons & indépendants sont prêts à travailler avec vous, comme ils l'ont fait lors de l'adoption du budget, avec l'extension du prêt à taux zéro et l'exonération exceptionnelle de droits de succession en cas d'achat d'une résidence principale, mesures que défendait François Jolivet.

Nous souhaitons accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel jusqu'à l'accession à la propriété ; lever les freins à la construction par la simplification des normes et des règlements ; soutenir les élus bâtisseurs et encourager l'investissement, en particulier privé, par des mesures fiscales incitatives.

Voilà les objectifs que nous devons nous fixer pour retrouver une politique du logement digne de ce nom, à la hauteur de nos ambitions et de la vôtre, madame la ministre. *(Applaudissements sur les bancs du groupe HOR. – M. Stéphane Viry applaudit aussi.)*

M. le président. La parole est à Mme la ministre chargée du logement.

Mme Valérie Létard, ministre chargée du logement. Grâce à l'initiative du groupe Horizons, nous évoquons ce soir un sujet majeur pour les Français : le logement. Le logement dans toutes ses composantes. Il a des effets sur la vie de tous nos concitoyens. Toutes vos interventions l'ont souligné et le constat est partagé : le logement est un pilier de nos politiques d'emploi, de santé, de transition écologique, de solidarité.

Or le secteur du logement est en crise. Là aussi, toutes vos interventions l'ont rappelé et les constats convergent. Ces circonstances font que l'exercice auquel je me prête devant vous est complexe. Je suis toutefois convaincue qu'en matière de logement, il est au moins possible d'arriver à un constat commun et que nous pouvons avoir une conjonction de bonnes volontés.

Dès mon arrivée, il y a quelques mois, j'ai pris des mesures d'urgence qui étaient nécessaires, compte tenu de la situation que vous venez tous de rappeler.

M. Inaki Echaniz. Qu'avait fait votre prédécesseur ?

Mme Valérie Létard, ministre. Grâce à la loi de finances, tout d'abord, le prêt à taux zéro a été étendu à tout le territoire pour le neuf, en plus d'être maintenu pour l'ancien en zone détendue, ce qui est de nature à favoriser le retour des ménages vers l'accession à la propriété. Cette extension concernera aussi bien les appartements que les maisons individuelles, et elle sera effective définitivement le 1^{er} avril prochain, c'est-à-dire dans une semaine.

Certains d'entre vous ont évoqué l'augmentation des DMTO. J'ai plaidé, et cela a effectivement été maintenu dans le budget, pour que les primo-accédants qui bénéficieront du PTZ, dans l'ancien particulièrement, ne soient pas touchés par cette augmentation. L'exonération de DMTO sera effective pour les primo-accédants bénéficiant du prêt à taux zéro.

J'ajoute qu'un décret publié il y a quelques jours va permettre de cumuler le prêt à taux zéro dans l'ancien avec MaPrimeRénov' : vous le voyez, un large panel de solutions est proposé aux ménages modestes primo-accédants, afin que leur accession à la propriété devienne vraiment possible. *(M. François Jolivet applaudit.)*

Nous avons également accompagné la production de logements sociaux, qui doit être l'un des moteurs de la reprise. Le taux du livret A a baissé au 1^{er} février 2025 et nous avons baissé la réduction de loyer de solidarité (RLS) – c'est-à-dire la ponction qui est faite sur les fonds propres des bailleurs sociaux – pour la première fois depuis 2017. Cela va permettre de produire 100 000 logements et d'en rénover 130 000, grâce à l'engagement de tous les acteurs du logement social, dont je salue les efforts. Ils ont d'ailleurs signé un engagement collectif en ce sens, sous la présidence d'Emmanuelle Cosse et avec tous les présidents de fédérations.

Plusieurs d'entre vous – M. Jeanbrun, notamment – ont évoqué les difficultés que peuvent rencontrer les maires et ont appelé à encourager et à soutenir les maires bâtisseurs. Je rappelle qu'une prime aux maires bâtisseurs, annoncée et décidée par le premier ministre, figure effectivement dans le budget, et qu'elle s'élève à 100 millions d'euros. Une circulaire, qui est en train d'arriver entre les mains des préfets, va immédiatement entrer en application : elle permettra d'accorder des aides directes aux maires, qui iront de 1 000 à 5 000 euros par logement, en fonction de différents indicateurs, notamment le type de logement et le respect des normes environnementales. C'est tout l'environnement du logement qui sera pris en compte. Tous les logements seront concernés, mais une bonification sera accordée pour les logements sociaux.

En complément, il importe de soutenir l'investissement locatif, compte tenu notamment de la fin programmée du Pinel. Grâce à la loi de finances et au soutien de nombreux parlementaires, en particulier de François Jolivet, qui a été moteur, il est désormais possible de donner jusqu'à 100 000 euros à ses enfants et à ses petits-enfants pour qu'ils achètent un logement neuf ou qu'ils fassent des travaux. Cette mesure, qui est transitoire, a vocation à dynamiser et à encourager la transmission entre générations, à favoriser l'investissement des primo-accédants dans le neuf, mais aussi à proposer du locatif abordable pour ceux qui auraient bénéficié de cette transmission.

Cette mesure est appelée à laisser la place à un cadre pérenne, sur lequel Mickaël Cosson et Marc-Philippe Daubresse travaillent depuis plusieurs semaines. Nous leur avons en effet confié la mission de réfléchir aux contours d'un

futur statut du bailleur privé. L'enjeu est d'encourager l'investissement privé de nos concitoyens dans la pierre, qui souffre actuellement d'une désaffection. Si nous avons besoin de soutenir la production de logements sociaux, nous avons également besoin d'encourager les familles françaises à investir dans la pierre, afin de proposer une offre locative à nos concitoyens. Ce sont deux démarches qui, loin de s'opposer, se complètent. Si nous n'activons pas ces deux leviers, nous ne pourrions pas créer la dynamique qui est nécessaire pour satisfaire le besoin de logement que partagent toutes les catégories socioprofessionnelles, des plus modestes aux plus aisés. Il faut que nous soyons au rendez-vous de la production de logement.

Ce budget a aussi permis de maintenir le parc d'hébergement d'urgence et de dynamiser le plan « logement d'abord ». Dans la mesure où les besoins sont énormes et ne cessent d'augmenter, les capacités d'accueil du parc d'hébergement d'urgence seront maintenues à 203 000 places durant l'année 2025, comme en 2024. Le gouvernement a par ailleurs débloqué 250 millions, afin d'assurer le financement de l'année 2024. Le plan « logement d'abord », qui consiste depuis 2018 à orienter les personnes sans-abri ou mal logées le plus rapidement possible vers le logement, tout en assurant un accompagnement social adapté à leurs besoins, s'est vu allouer 29 millions supplémentaires en 2025, afin de contribuer à l'objectif de 30 000 créations de places en intermédiation locative et de 10 000 places en pensions de famille sur la période 2023-2027. Depuis 2017, ce sont 50 000 personnes sans domicile qui ont été relogées, dans le cadre de ce dispositif.

Nous avons préservé le soutien à la rénovation énergétique, avec 2 milliards d'euros de l'État pour MaPrimeRénov'. La stabilité des paramètres des travaux, à laquelle je m'étais engagée, a été sécurisée en décembre, et je poursuis les efforts pour soutenir la dynamique sur le terrain. Contrairement à ce qui a pu être dit, la rénovation énergétique, ça marche, puisque 350 000 logements ont été rénovés, et que cela représente plusieurs centaines d'euros d'économies de charges pour les propriétaires occupants et les locataires qui ont bénéficié de ces rénovations. Dire que cela fonctionne, ce n'est pas nier que la dynamique est complexe et que l'effort demandé est important. J'ai entendu vos questions relatives au DPE et à d'autres aspects ; j'y reviendrai en détail lors de nos échanges, mais j'insiste sur le fait qu'il faut poursuivre nos efforts, au bénéfice de ceux qui occupent ces logements, et afin que leur pouvoir d'achat ne soit pas affecté.

Enfin, nous avons soutenu le financement de la rénovation urbaine et de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), avec un abondement de 50 millions. Une revue des projets est actuellement menée par les équipes de l'Anru, afin de se projeter dans le futur.

Je suis à l'œuvre pour que ces mesures portent leurs fruits, pour aller plus loin et pour décliner nos politiques publiques sur le terrain. Loger mieux, cela passe d'abord par la production de logements. Nous devons nous atteler à diminuer les coûts de production, par des simplifications en matière d'urbanisme et de normes de construction. Je pense là aussi aux territoires ultramarins et insulaires, que Mme Lebon a évoqués, où ces problématiques sont particulièrement sensibles. J'étais hier à Bruxelles ; je veillerai à ce que les orientations prises au niveau européen intègrent ces enjeux et que les textes européens ne soient pas surtransposés, pour maîtriser les coûts.

Pour produire plus de logements, il faut développer l'industrie de la transformation urbaine. Je serai demain dans les Hauts-de-Seine pour soutenir la transformation de

bureaux vacants en logements, notamment étudiants, en m'appuyant sur des cas concrets et en prolongeant les travaux législatifs conduits par Romain Daubié.

Les bailleurs sociaux sont les principaux producteurs. La compression de l'échelle des salaires rend le logement social de plus en plus important dans les parcours résidentiels : c'est tout le sens de la baisse du taux du livret A, de la baisse de la RLS et de la mise en œuvre de la feuille de route signée avec le secteur. C'est aussi le sens de la production de logements étudiants, que nous devons dynamiser, après une année 2024 historique, où près de 10 000 logements sociaux ont été agréés.

Nous ne produirons pas non plus sans les élus locaux. Il faut de la simplification, notamment pour faciliter la délivrance des autorisations d'urbanisme et la baisse de l'artificialisation des sols, en lien avec François Rebsamen, qui suit de près la question du ZAN, que nombre d'entre vous ont évoquée, car elle est consubstantielle à nos politiques du logement et de l'aménagement. Je souhaite qu'un maire bâtisseur, un maire qui développe son territoire, soit un maire qui gagne, parce qu'il donne des solutions à ses habitants.

Loger mieux, cela implique aussi que les logements produits répondent aux besoins. Il y a des publics auxquels la solidarité nationale doit apporter son concours, parce que c'est l'un des piliers de notre pacte républicain. C'est le cas d'abord des personnes sans-abri. Il faut maintenir la dynamique engagée avec le plan « logement d'abord », lancé par le président de la République en 2018. Je serai par ailleurs particulièrement attentive au développement de la prise en charge de l'hébergement des femmes victimes de violences, en leur dédiant 2 000 places supplémentaires.

Loger mieux, cela implique de mobiliser le parc existant, mais aussi de l'exploiter mieux, c'est-à-dire d'en assurer la rénovation énergétique, en lien avec Agnès Pannier-Runacher. Au-delà de la stabilité des aides, à laquelle je me suis engagée, je veux continuer à donner confiance dans la rénovation énergétique. J'ai lancé, il y a dix jours, un plan pour restaurer la confiance dans le DPE et nous avons évité, en 2024, 230 millions de fraudes sur plus de 40 000 dossiers. C'est la preuve que nos systèmes fonctionnent, et nous allons continuer à les améliorer. Je suis mobilisée pour lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil. Les décrets de la loi adoptée il y a un an seront tous pris dans trois mois, et nous irons plus loin.

Concernant l'aménagement du territoire, je suis élue d'un territoire très particulier, dans le bassin minier. Je connais la désindustrialisation, l'habitat indigne, les centres-villes qui se vident. Je sais combien il importe de planifier, de soutenir et de financer. Je crois qu'une vision de l'aménagement du territoire est nécessaire, au niveau local et au niveau national.

J'aimerais, pour finir, évoquer un sujet qui me tient particulièrement à cœur, du fait de mon parcours professionnel et politique : celui de la rénovation urbaine. Je serai très attentive à la mise en œuvre des programmes Anru. Aujourd'hui, tous les crédits ont été répartis et tous les quartiers sont en chantier, avec 3 460 opérations livrées, 12 000 en cours et 2,4 milliards de subventions versées. Je veillerai à ce que nous poursuivions cet effort. L'État y prend sa part en 2025 et nous préparons activement l'avenir, avec la revue de projets que j'ai évoquée, dont les conclusions me seront remises à la fin du mois de mai.

Mesdames et messieurs les députés, voilà ce que je voulais rappeler avant de répondre à vos questions.

Mme Ségolène Amiot. Les habitants seront-ils entendus ?

Mme Valérie Létard, ministre. Ils sont entendus tout au long du parcours, puisque la concertation démarre dès le début, dès la préparation d'un programme de rénovation urbaine. Si vous êtes mobilisée sur cette question, madame la députée, vous savez par ailleurs qu'il existe, dans tous les territoires et les quartiers, des instances de concertation régulière, pour s'assurer que les projets prennent en compte les attentes des habitants.

Je suis prête à répondre à vos questions. Vous l'aurez compris, le gouvernement est déterminé à mettre le logement au centre de ses politiques publiques. Croyez-moi, je ferai en sorte que la question du logement, qui est au cœur des préoccupations de nos concitoyens, parce qu'elle touche aussi à leur pouvoir d'achat, ne soit pas oubliée, bien au contraire. (*Applaudissements sur plusieurs bancs des groupes EPR et HOR.*)

M. Inaki Echaniz. Mieux vaut Létard que jamais !

M. le président. Nous en arrivons aux questions.

La parole est à M. Xavier Roseren.

M. Xavier Roseren (HOR). Des métropoles aux stations touristiques en passant par les villes moyennes, la crise du logement touche désormais toutes les régions de France. Les travailleurs ne trouvent plus à se loger, les jeunes ne peuvent plus rester au pays, faute de logements abordables, les centres-villes se vident, sous la pression du marché des meublés de tourisme. Face à cette situation, nous avons adopté un texte essentiel, la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale : elle prévoit pour ces meublés un DPE obligatoire, met un terme aux avantages fiscaux disproportionnés dont ils faisaient l'objet, donne davantage de pouvoirs aux maires et permet d'instaurer, dans le cadre du plan local d'urbanisme (PLU), une servitude de résidence principale. Il convient désormais d'aller encore plus loin.

M. Inaki Echaniz. C'est vrai !

M. Xavier Roseren. Trois communes de la vallée de Chamonix ont ainsi limité le nombre des meublés de tourisme dont une même personne physique peut être propriétaire. Ce premier pas est encourageant ; néanmoins, le problème vient aussi des personnes morales, autrement dit des sociétés. Des fonds d'investissement achètent des immeubles et y installent des boîtes à clés, transformant des quartiers entiers en hôtels déguisés ; si nous voulons être efficaces, ces quotas doivent donc également s'appliquer aux personnes morales. L'enjeu est clair : empêcher que le logement ne serve plus qu'à faire du profit, au détriment de ceux qui souhaitent y vivre toute l'année. Nous n'avons fait que la moitié du chemin ; il reste urgent d'agir. Quelles mesures le gouvernement entend-il prendre pour que nos logements ne soient pas massivement convertis en meublés touristiques par des investisseurs qui échappent aujourd'hui à toute régulation ? (*Applaudissements sur les bancs du groupe HOR. – M. Stéphane Vojetta applaudit également.*)

M. Inaki Echaniz. Très bonne question !

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

Mme Valérie Létard, ministre. Vous l'avez rappelé, la loi du 19 novembre 2024 dote les collectivités de nouveaux outils pour réguler la création de meublés de tourisme et lutter contre l'attrition des résidences principales. Je salue, bien sûr, les initiatives locales, y compris dans la vallée de Chamonix, qui révèlent qu'elles se sont d'ores et déjà emparées de ces dispositions,...

M. Inaki Echaniz. C'est vrai !

Mme Valérie Létard, ministre. ...notamment l'obligation de déclarer ces meublés en mairie et de les enregistrer auprès d'un téléservice national. Les communes qui le souhaitent peuvent également fixer des quotas d'autorisation de changement d'usage et délimiter des secteurs où toute construction nouvelle est soumise à une servitude de résidence principale. Le contenu de la loi s'applique aux personnes physiques comme morales : une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique ou morale de louer en tant que meublé de tourisme un local à usage d'habitation, et la possibilité de poser des quotas, liée au même article, s'étend aux biens des personnes morales. J'espère que cette réponse va dans le sens que vous attendiez.

M. Inaki Echaniz. Bravo à ceux qui ont écrit cette loi ! (*Sourires.*)

M. le président. La parole est à M. Salvatore Castiglione.

M. Salvatore Castiglione (LIOT). Ma question, madame la ministre, concerne un sujet que je sais essentiel à vos yeux : l'Engagement pour le renouveau du bassin minier du Nord et du Pas-de-Calais (ERBM). Lancé en 2017, ce vaste programme prévoit entre autres la rénovation, notamment thermique, de 23 000 logements miniers en dix ans, ce qui permettra aux habitants des cités minières de retrouver des logements dignes et économes en énergie. Il y a là, pour ce territoire, une extraordinaire occasion à saisir dans tous les domaines : habitat, mobilités, emploi, formation, santé, culture, accès aux droits et aux services. L'ERBM contribue en effet à créer et soutenir les conditions d'un renouveau social, économique et urbain du bassin minier.

Sur ces 23 000 logements, les opérations de réhabilitation subventionnées par les signataires de l'ERBM et celles conduites, sans subventions, par les bailleurs sociaux ont permis, fin 2023, d'en livrer 11 000. Le 2 décembre dernier, vous avez tenu, lors d'une visite à Wallers-Arenberg, à assurer les élus locaux du soutien du gouvernement, ce qui, au sein du projet de loi de finances pour 2025, s'est traduit par une enveloppe supplémentaire de 8 millions d'euros consacrée à la rénovation de logements sociaux dans le cadre de l'ERBM. Cette augmentation du budget constitue pour notre territoire une excellente nouvelle : pouvez-vous nous indiquer comment, concrètement, ces crédits seront utilisés, et comment vous envisagez le travail en commun visant à planifier le prochain budget ?

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

Mme Valérie Létard, ministre. L'État s'est effectivement engagé à cofinancer, de 2017 à 2027, un programme de rénovation des cités minières, à raison de 100 millions d'euros pour rénover les logements et autant pour aménager les espaces publics. Concernant le premier volet, qui relève du ministère chargé du logement, les financements de l'État atteignent, fin 2024, 124 millions, soit davantage que la promesse initiale ; comme je m'y étais engagée, le gouvernement a prévu, pour 2025, 8 millions supplémentaires, destinés à de nouvelles listes d'opérations travaillées avec les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), pour un total de 497 logements. La sélection de ces opérations est en cours.

S'agissant du second volet, celui des espaces publics, qui revient au ministère chargé des collectivités territoriales, l'État, entre 2022 et fin 2024, aura déboursé plus de 42 millions, soit près de la moitié de l'enveloppe. D'ici à fin 2027, il lui reste donc trois ans pour verser le reste, en

s'alignant sur le calendrier des projets. La budgétisation pour 2025 s'élève à 17,5 millions, tous crédits confondus. À la fin de l'année 2024, sur les 200 millions prévus en tout, près de 170 millions avaient été engagés ; de plus, l'État a répondu présent chaque fois que des besoins complémentaires ont été identifiés, et continuera de le faire. Quant au déploiement, à la priorisation, M. le préfet y travaille pour l'année 2025, et anticipe déjà 2026 – bien que les choses ne puissent, bien entendu, prendre forme qu'une fois que le débat budgétaire aura eu lieu.

M. le président. La parole est à M. Frédéric Maillot.

M. Frédéric Maillot (GDR). Ma collègue Lebon vous l'a dit, La Réunion a atteint un point de non-retour. Elle occupe désormais le quatrième rang des territoires où les loyers sont les plus élevés : 16 euros par mètre carré, dans une île où la moitié de la population vit avec moins de 1 100 euros par mois ; 1 000 logements sociaux construits par an, pour plus de 45 000 demandes non traitées. Il faudrait des offres mixtes, il faudrait passer par l'intermédiation locative, capter les 30 000 logements vacants du parc privé et leur donner un but social, comme le fait l'agence Soleil.

Il faut agir, à l'instar du Sénat, qui a récemment adopté en première lecture la proposition de loi expérimentant l'encadrement des loyers et améliorant l'habitat dans les outre-mer. Faisons en sorte que ce texte achève rapidement son parcours : nous sommes asphyxiés !

Le logement constitue en lui-même une priorité ; une autre est le confort thermique. Il devient urgent de construire des habitations adaptées à notre réalité climatique. La Réunion ne se trouve pas en Europe, le bon marché finit par y coûter cher, et le peuple paie le prix fort : il arrive que des logements neufs se révèlent insalubres ! Quelles seront vos prochaines actions en la matière ? Le plan national d'adaptation au changement climatique (Pnacc) prévoit un test de faisabilité pour les régions ultrapériphériques : vous engagez-vous à prendre cette mesure ? (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR, LFI-NFP, SOC et EcoS.*)

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

Mme Valérie Létard, ministre. Vous avez évoqué, après votre collègue, la situation de La Réunion, et plus généralement des réalités ultramarines plus accentuées encore que dans l'Hexagone. Les priorités en matière de logement y sont différentes : il importe de considérer chaque espace avec beaucoup d'attention et de la façon la plus fine possible. Plus spécifiquement, vous avez mentionné la proposition de loi de Mme Audrey Bélim, adoptée au Sénat, il y a quinze jours, avec le soutien du gouvernement, puis transmise il y a trois semaines à l'Assemblée nationale ; au sujet des normes de construction qui affectent le quotidien des Réunionnais, le chantier est ouvert, et sera fondamental en vue de réduire les coûts, ce à quoi tend ce texte. Nous devons travailler à instaurer, par bassin, des comités relatifs aux produits de construction outre-mer : beaucoup reste à faire, car il convient d'aller chercher les solutions au plus près, afin, tout en améliorant la situation, de développer l'activité économique.

Je relancerai aussi la concertation au sujet des normes paracycloniques à La Réunion, celle-ci, contrairement aux Antilles, n'ayant pu bénéficier de l'évolution de la réglementation, faute d'accord avec les acteurs locaux de la construction. L'actualité nous a démontré la fréquence et la violence des événements climatiques : nous sommes déjà en retard, mais comptez sur notre engagement, qui sera renforcé dans le cadre du prochain plan Logement outre-mer, le Plom 3. Nous sommes en train de terminer ce dernier, en lien avec

le ministère des outre-mer ; la concertation devra impliquer tous les élus, parlementaires compris, et nous essaierons d'être à la hauteur de vos attentes, du moins de travailler en bonne intelligence avec vous.

Mme Ségolène Amiot. Les deux premiers Plom ont échoué, croyez-vous que le troisième fonctionnera ?

M. le président. La parole est à M. Patrice Martin.

M. Patrice Martin (RN). Lorsqu'ils récupèrent leur logement en fin de bail, nombre de propriétaires se sentent insuffisamment protégés. Malgré des dispositifs tels que l'état des lieux contradictoire ou le dépôt de garantie, les dérives observées sont inquiétantes : dégradations volontaires – et cachées ; travaux non réalisés, refus, par vengeance, de signer l'état des lieux de sortie ; abandon des lieux par le locataire, sans restitution des clés. Il s'ensuit des coûts importants, de longues démarches, un sentiment d'impuissance...

M. Inaki Echaniz. Avec vous, c'est toujours la faute des locataires !

M. Patrice Martin. ...et d'insécurité, qui peut les faire tarder à louer à nouveau leur bien. Censé constituer un moyen de s'émanciper financièrement, de sécuriser et diversifier ses revenus, de garantir un patrimoine durable, transmissible, l'investissement locatif est compromis. Quelles mesures comptez-vous prendre afin de protéger ces propriétaires et de garantir que leur logement leur sera restitué en bon état ? Comment comptez-vous lutter efficacement contre les abus ?

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

Mme Valérie Létard, ministre. Pour un particulier, l'investissement locatif dans la pierre comporte des risques ; afin d'encourager les ménages des classes moyennes à y trouver, par exemple, un complément de retraite, nous veillons à la visibilité, à la transparence et à l'attractivité du dispositif. C'est pourquoi, je le rappelais tout à l'heure, nous avons confié à MM. Mickaël Cosson et Marc-Philippe Daubresse une mission parlementaire visant à déterminer un statut fiscal du bailleur privé, l'idée étant d'accompagner les investisseurs pour qu'en dépit de ces difficultés, le retour sur investissement soit facilité et les conditions favorables. Cette valorisation devrait combattre le découragement des intéressés.

En tout cas, le chantier est lancé. Je ne peux pas encore en préciser les contours puisque nous aurons les retours en juin. Néanmoins, l'objectif est de préparer le débat budgétaire pour 2026, dans lequel ce sujet sera abordé, afin de redonner un cadre et du contenu pour favoriser les bailleurs privés.

M. le président. La parole est à M. Jorys Bovet.

M. Jorys Bovet (RN). Je souhaite évoquer l'objectif du zéro artificialisation nette, inscrit dans la loi « climat et résilience » de 2021, qui vise à stopper l'artificialisation des sols d'ici à 2050. Cette réglementation réclamée par des lobbys écologistes déconnectés des réalités des Français fait naître des difficultés concrètes : elle freine le développement immobilier et industriel et rend encore plus difficile l'accès au logement pour des milliers de familles.

Mme Ségolène Amiot. Qui cuiront dans leurs logements, si on ne fait rien !

M. Jorys Bovet. Cette surenchère de normes trouve un écho particulièrement fort dans les territoires ruraux. Dans le département de l'Allier, dont je suis un élu, ces contraintes réglementaires pèsent lourdement sur les acteurs du bâtiment. En effet, les petites communes rurales, déjà en proie à des difficultés économiques, démographiques et

sociales, manquent de moyens techniques et financiers pour appliquer les objectifs du ZAN. Ces normes freinent le développement local, limitent les possibilités de rénovation ou de construction et accentuent les inégalités territoriales.

En effet, le ZAN favorise les grandes métropoles, au détriment des zones rurales, dont les besoins sont souvent ignorés. Il privilégie des décisions technocratiques sur celles des élus locaux, qui sont pourtant les mieux placés pour prendre des décisions d'intérêt général concernant leurs territoires.

À l'heure où l'urgence devrait être de refaire de la France une puissance industrielle, il est urgent d'assouplir les contraintes liées au principe du zéro artificialisation nette, qui freine nos ambitions de développement. L'accumulation excessive de normes pénalise les professionnels de l'immobilier et du bâtiment, provoquant une intensification des tensions sociales, un creusement des inégalités territoriales, ainsi qu'une mise en péril de notre économie. Ne laissons pas des exigences trop rigides compromettre nos ambitions industrielles et menacer la croissance de nos territoires. Il est temps de trouver un équilibre entre transition écologique et réalité économique. (*M. Patrice Martin applaudit.*)

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

Mme Valérie Létard, ministre. Le Sénat a formulé de nouvelles propositions d'adaptation du ZAN dans le cadre de la proposition de loi visant à instaurer une trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux, dite Trace, adoptée en mars par cette même chambre.

Le gouvernement soutient la démarche d'adaptation pragmatique, sans toutefois renoncer à l'objectif, ni dans les textes ni dans les faits, comme l'a rappelé le ministre François Rebsamen. Nous soutenons notamment une meilleure prise en compte des enjeux de l'industrie et proposons d'exonérer durant cinq ans environ 10 000 hectares pour la réalisation de petits projets industriels situés au cœur des territoires, en plus des programmes d'envergure nationale ou européenne (Pene) déjà identifiés. Nous veillerons à une meilleure adéquation entre l'emploi et le logement, en prévoyant une part de logements dans ces projets industriels. Nous avons également prévu de décaler à 2024-2034 la première période d'application – initialement prévue de 2021 à 2031 – afin de tenir compte des années blanches au cours desquelles les collectivités n'ont pas pu agir. Enfin, nous avons proposé de maintenir la comptabilisation en espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf), que les collectivités connaissent mieux et qui permet de densifier les dents creuses, dans l'enveloppe urbaine.

En revanche, nous estimons nécessaire de maintenir l'objectif zéro artificialisation nette autour de l'horizon 2050, ainsi que des objectifs intermédiaires qui permettront de s'assurer d'une trajectoire crédible. Nous souhaitons également maintenir le calendrier d'adoption des documents d'urbanisme et laisser au Sradet un rôle d'impulsion.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Vojetta.

M. Stéphane Vojetta (EPR). Nous ne comptons plus les témoignages de travailleurs modestes qui n'arrivent plus à se loger près de leur emploi. La première injustice sociale dans notre pays, c'est d'être à la fois travailleur et précaire. Le parc HLM français, pourtant le plus grand d'Europe, ne suffit plus pour les accueillir et 2,8 millions de foyers attendent depuis six ans, en moyenne, de se voir attribuer un logement social.

Pendant ce temps, une petite partie du parc HLM est occupée par des locataires qui ont atteint un niveau de revenus qui les place parmi les 20 % des Français les mieux payés...

M. Inaki Echaniz. C'est faux !

M. Stéphane Vojetta. ...ou qui possèdent un bien immobilier adapté à leurs besoins...

M. Inaki Echaniz. C'est encore faux !

M. Stéphane Vojetta. ...ou susceptible de leur procurer des revenus suffisants.

C'est pourquoi le groupe Ensemble pour la République a choisi d'inscrire à l'ordre du jour de sa niche parlementaire la proposition de loi, dont je suis le rapporteur, visant à favoriser la rotation au sein du parc de logements sociaux.

M. Inaki Echaniz. Ah ! Le titre a déjà changé !

M. Stéphane Vojetta. Il s'agit d'un texte de justice sociale qui propose que la générosité de notre système de protection sociale profite à ceux qui en ont le plus besoin, plutôt qu'à ceux qui n'en ont plus besoin.

Lundi prochain, en séance, je tendrai de nouveau la main aux députés qui souhaiteront débattre pour améliorer le texte. Je suis notamment prêt à en retirer les sanctions aux bailleurs, à exempter de surloyers les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), à assurer aux bailleurs l'accès à l'information nécessaire aux contrôles.

Pourtant, certains députés refuseront de nouveau d'en débattre. Au lieu de protéger les demandeurs modestes, ils choisiront de protéger quelques dizaines de milliers de propriétaires d'un bien immobilier adapté mais qui continuent à occuper un logement social.

M. Inaki Echaniz. Populisme !

M. Stéphane Vojetta. Ils choisiront de protéger ceux qui gagnent désormais plus que 80 % des Français, mais qui continuent à occuper un logement social. Ils nous expliqueront qu'un couple avec un enfant qui gagne 7 000 euros net par mois à Cholet ou à Amiens ne peut pas se loger par ses propres moyens. Ceux qui refuseront ce débat se disent de gauche, mais ils ne font que protéger leur caste. (*Protestations sur plusieurs bancs des groupes SOC et EcoS.*)

Mme Cyrielle Chatelain. Quelle caste ?

M. Frédéric Maillot. Dans tes rêves !

M. Stéphane Vojetta. Cela, au détriment de la justice sociale. Quelle gifle et quel mépris envers tous les ménages modestes qui attendent un logement HLM !

Ma question, madame la ministre, est donc simple : cette proposition de loi, soutenue par le groupe EPR, principal appui de votre gouvernement, bénéficiera-t-elle en retour du soutien du gouvernement ?

M. Inaki Echaniz. Il faut poser la question à Juliette Méadel !

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

Mme Valérie Létard, ministre. Je m'inscris évidemment en soutien à tout ce qui concourt à éviter l'immobilité subie...

Mme Ségolène Amiot. Bah, ça alors !

Mme Valérie Létard, ministre. ...et qui vise à favoriser une plus grande rotation dans le parc social. (*M. Inaki Echaniz s'exclame.*) Toutefois, cette plus grande mobilité ne doit pas être la seule réponse. Il faut adopter une approche globale et pragmatique, alors que 2,7 millions de personnes attendent

un logement. Le mécanisme de supplément de loyer de solidarité (SLS), applicable dès le dépassement des plafonds, touchera environ 130 000 ménages, qui paieront en moyenne 50 euros de plus par mois. Cela peut s'entendre pour les ménages les plus aisés, mais cette mesure ne doit pas être étendue aux ménages plus modestes. C'est pourquoi je propose de la limiter aux seuls logements financés par le prêt locatif social (PLS). Je ne souhaite pas non plus l'étendre aux zones de revitalisation rurale (ZRR) ni aux QPV, car cela irait à l'encontre de l'objectif de mixité sociale dans ces quartiers, que j'ai toujours défendue au cours de ma carrière.

En ce qui concerne l'évolution du seuil pour le maintien dans le logement, nous ne disposons pas d'étude d'impact, ce qui m'incite à rester prudente. Cette mesure pourrait toucher au maximum 30 000 ménages en stock dans les zones tendues, à l'exception des personnes âgées de plus de 65 ans qui ne doivent pas être concernées par ces dispositions. Si la symbolique est évidemment cohérente, le volume est assez marginal au regard du parc et de ses presque 5,5 millions de logements. La question se posera en outre de la capacité des ménages à se reloger dans le parc privé, dans le même secteur.

Par ailleurs, je me positionnerai en défaveur des sanctions prévues envers les bailleurs sociaux et, en matière de contrôle, je suggérerai à votre assemblée de faire porter la charge de la preuve à l'administration fiscale. Sachez que pour les ménages qui dépassent les 150 % du plafond, l'Agence nationale du contrôle du logement social (Ancols) exerce déjà des contrôles et adresse des notifications aux bailleurs sociaux, avec les exigences, voire les sanctions, correspondantes – elle est donc tout à fait en mesure de le faire. Tous ceux qui en ont fait l'expérience savent que cet organisme est d'une exigence absolue.

En ce qui concerne la prise en compte du patrimoine, le cadre est flou et difficile à calibrer.

M. Inaki Echaniz. Quand c'est flou, c'est qu'il y a un loup !

Mme Valérie Létard, ministre. Il s'agira de veiller à ce que les biens dont il est question soient équivalents – je pense aux critères de décence de zones géographiques, ainsi qu'à ceux qui sont propriétaires dans des situations familiales compliquées, sans forcément l'avoir choisi.

Vous l'aurez compris, si l'objectif est louable, il faut travailler à un texte équilibré et je suis tout à fait disposée à le faire avec l'ensemble des députés de cet hémicycle.

M. Inaki Echaniz. Et donc ? Vous retirez votre proposition de loi pour y retravailler ?

M. Stéphane Vojetta. Nous en débattons !

M. le président. La parole est à Mme Ségolène Amiot.

Mme Ségolène Amiot (LFI-NFP). Vingt ans après la création de l'Anru, quel est le bilan ? Des destructions massives : 175 000 logements rasés, dont 164 000 logements sociaux. Et l'Anru continue, avec un financement garanti jusqu'en 2026.

À Nantes, un quartier entier est rasé et 600 familles déplacées ; la démolition des immeubles est justifiée par l'insalubrité due au manque d'entretien, tandis que d'autres bâtiments, en parfait état, sont détruits pour améliorer la vue ! C'est le cas des vingt logements sociaux qui disparaîtront au 34-36 rue Romain Rolland, dans le cadre du projet Grand Bellevue. Ce ne sont pas seulement des bâtiments qui disparaissent, mais vingt foyers qui sont déracinés.

Détruire un logement social, c'est chasser des familles, les priver de leurs repères, de leurs voisins, de leur réseau de solidarité. Ce sont des relogements plus chers, plus loin, dans des lieux mal desservis, et des enfants désorientés.

Et pour quels résultats ? 48,4 milliards d'euros ont été investis, sans l'ombre de la mixité sociale promise. Et pour cause : les pauvres, parqués en périphérie dans les années 1970, se retrouvent aujourd'hui au cœur de villes saturées. Alors on les déplace, on rase tout et on construit pour ceux qui peuvent acheter.

Pire, sur les 164 000 logements sociaux détruits, seulement 142 000 seront reconstruits. Le principe « un logement détruit, un logement construit » était encore une fausse promesse ; 28 000 familles attendent encore, à Nantes, un logement social.

Pourquoi persister dans cette politique absurde ? Pourquoi ne pas valoriser l'existant ? Pourquoi ne pas entretenir ou réhabiliter ? Cette politique est un scandale social, financier et écologique. Et combien d'émissions de CO₂ supplémentaires pour reconstruire à nouveau ? Combien de quartiers déstructurés et d'histoires effacées au nom de la gentrification ?

Madame la ministre, quand cesserez-vous cette folie de la démolition ? Quand mettrez-vous enfin les habitants au cœur des décisions, pour tenir compte de leurs besoins, de leurs souhaits et non de votre vision ? (*Applaudissements sur les bancs des groupes LFI-NFP, SOC, EcoS et GDR.*)

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

Mme Valérie Létard, ministre. La rénovation urbaine est un outil essentiel du modèle français en matière de logement. Il a connu un succès collectif, même s'il est long, complexe et difficile à déployer. Vous connaissez certainement des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sur lesquels l'effort est concentré. Il faut reconstruire et repenser ces territoires dans leur ensemble, en transformer l'urbanisme, favoriser la mixité sociale et ne pas laisser se constituer des ghettos ou des types de logement dans lesquels on ajoute de la pauvreté à la pauvreté. Il faut reconnecter ces quartiers à la ville, réinventer les fonctionnalités d'un quartier pour qu'il redevienne un quartier de ville à part entière, et le faire avec ses habitants.

Il est vrai que, dans le cadre de certains projets, des démolitions sont réalisées, même si l'Agence nationale de rénovation urbaine est très attentive à les limiter au maximum.

Mme Ségolène Amiot. Six cents foyers ont été déplacés ! 600 foyers !

Mme Valérie Létard, ministre. Lorsqu'il y a des démolitions, il y a aussi une reconstitution de l'offre. Le besoin de logements ne doit pas tout justifier. Les élus locaux, de gauche comme de droite, sont les premiers, parfois, à demander des démolitions. Il faut que les reconstructions de logements sociaux suivent pour reconstituer l'offre. Elles sont actuellement réalisées à 55 % et elles se poursuivent. L'Anru a majoré ses aides dans les grandes agglomérations les plus en tension pour atteindre ses objectifs.

Pour transformer ces territoires, il faut les recomposer. Il faut limiter les démolitions autant que possible. (*Mme Danielle Simonnet s'exclame.*) Néanmoins, elles sont parfois nécessaires dans le cadre de la reconquête et de la reconstitution d'un urbanisme...

Mme Ségolène Amiot. Tout ce qu'on fait, c'est déplacer les pauvres plus loin !

M. le président. Attendez ! Vous avez posé votre question, madame Amiot. La ministre y répond.

Mme Valérie Létard, ministre. Nous ne déplaçons pas les populations, nous transformons les quartiers.

Mme Ségolène Amiot. Tout ce que je vois, c'est qu'un quartier a été déplacé !

M. le président. La parole est à Mme Anaïs Belouassa-Cherifi.

Mme Anaïs Belouassa-Cherifi (LFI-NFP). La loi de 2005 sur le handicap fixait un objectif de 100 % d'accessibilité pour les nouvelles constructions. Cet engagement a été affaibli par l'article 64 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) qui a réduit cet objectif à 20 %, sous des prétextes fallacieux. Il n'est pas vrai, en effet, que construire un logement accessible coûte plus cher. En outre, l'évolution vers un logement accessible ne se produit jamais, tant le reste à charge pèse sur les personnes concernées.

Ces logements accessibles pourraient d'ailleurs profiter aussi à nos aînés et aux personnes en perte d'autonomie – ils doivent également pouvoir vivre dignement, chez eux, s'ils le souhaitent. Ce paramètre est essentiel pour tenir compte des enjeux démographiques.

L'article 64 de la loi Elan, adoptée sous le premier quinquennat d'Emmanuel Macron, a eu de lourdes conséquences pour les personnes handicapées : 56 % d'entre elles sont confrontées à des difficultés d'accès au logement. Elles subissent trois fois plus de discriminations lors de leurs recherches et passent en moyenne vingt-sept mois à la recherche d'un logement adapté dans le parc social.

Un logement inadapté, ce sont des conditions de vie indignes. Cessons de considérer les personnes handicapées comme des citoyens de seconde zone. Orientons notre politique du logement pour elles et avec elles. C'est la raison pour laquelle mes collègues Sébastien Peytavie, Alma Dufour et moi-même avons déposé une proposition de loi visant à instaurer une accessibilité réelle des logements aux personnes en situation de handicap. L'exclusion des personnes en situation de handicap ne peut plus durer. Nous devons changer la loi et nos pratiques dans le neuf comme dans l'existant, dans le cadre de la rénovation. Rendez-vous enfin public le rapport d'évaluation de la loi Elan qui aurait dû nous parvenir il y a quatre mois ? Soutiendrez-vous notre proposition de loi ? (*Applaudissements sur les bancs des groupes LFI-NFP, SOC et EcoS.*)

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

Mme Valérie Létard, ministre. Tout d'abord, je sais que vous êtes particulièrement impliquée sur ces questions dans le cadre de la mission d'évaluation de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Je prendrai toute ma part s'agissant du volet logement. En ce qui concerne les logements existants, 37 000 logements ont été adaptés en 2024 grâce à l'aide de MaPrimeAdapt'. Ce dispositif, qui représente un coût de 200 millions d'euros, a été prolongé en 2025. Les personnes en situation de handicap pourront évidemment en bénéficier.

Concernant l'habitat inclusif, ma collègue en charge de l'autonomie et du handicap, Charlotte Parmentier-Lecoq, et moi-même cherchons à développer de nouvelles formes d'habitat. En particulier, 2 millions d'euros seront fléchés vers l'Anah pour lancer de nouvelles initiatives et expérimentations.

S'agissant de l'accessibilité des logements neufs, au-delà de la proposition de loi que vous défendrez et que nous étudierons, j'avais promis que le rapport relatif à l'assouplissement de la norme d'accessibilité serait remis au Parlement d'ici à la fin du premier trimestre. Il le sera dans les prochains jours – je l'ai reçu ce soir. Enfin, nous avancerons sur le décret relatif à la mise en accessibilité des locaux professionnels dans le neuf puis dans l'ancien.

M. le président. La parole est à M. Pierre Pribetich.

M. Pierre Pribetich (SOC). À l'heure du devoir de vigilance écologique, quelle belle idée de reconstruire la ville sur elle-même ! Quelle belle démarche écologique ! Il convient d'éviter, voire d'interdire d'utiliser la pleine terre pour construire, pour la sauvegarder. Préserver les espaces agricoles, offrir à nos concitoyens des espaces verts en ville et permettre à la ville de respirer : à l'heure d'une nouvelle extinction de masse et de l'effondrement de la biodiversité, l'impératif de reconquérir la biodiversité en ville, tout comme celui d'aménager la ville en tenant compte de l'évolution des températures en ville pour créer des îlots de fraîcheur, s'impose à nous.

Tous ces objectifs vertueux dans le cadre de la lutte contre le changement climatique se heurtent à la réalité de la ville. Reconstruire la ville sur elle-même est difficile, en raison des terrains pollués, de la complexité de la déconstruction du bâti en site occupé, des fouilles archéologiques et du montage d'opérations d'aménagement. À cela s'ajoutent le chemin de croix que représente l'instruction des permis de construire par les services d'urbanisme des communes et des EPCI ainsi que l'attente fébrile des divers avis des services compétents – notamment, lorsque le projet se situe en secteur sauvegardé ou en covisibilité d'un monument classé monument historique, de la position du maître des lieux, l'architecte des bâtiments de France. Enfin, l'empilement de lois, de décrets et de normes retarde le début de la réalisation des opérations.

Or la construction de logements, en particulier de logements accessibles à loyers modérés, est nécessaire, alors que la construction de logements sociaux connaît une grave crise. Elle reste tributaire des équilibres économiques, d'une équation incluant les projets d'aménagement et la durée des procédures.

Comment l'État compte-t-il accompagner financièrement la démarche écoresponsable de reconstruction de la ville sur elle-même ? Entend-il mener une véritable révolution culturelle de l'instruction des permis de construire en rendant efficaces les procédures d'urbanisme pour favoriser l'écoconstruction ? (*Applaudissements sur les bancs des groupes SOC, LFI-NFP et EcoS.*)

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

Mme Valérie Létard, ministre. Votre question est très large. Je me centrerai sur l'enjeu qui sous-tend les différents éléments que vous avez évoqués : la reconstruction de la ville sur elle-même. Elle est une nécessité. Différentes solutions s'offrent à nous pour transformer nos territoires et réemployer les espaces : la sobriété foncière, la reconquête des friches, notamment des entrées de ville – je pense aux friches commerciales –, et la rénovation urbaine.

Leur mise en œuvre nécessite des démarches complexes. Pour accompagner les projets, il convient de s'appuyer, d'une part, sur les outils qui ont montré leur efficacité dans de nombreux projets, tels que nos établissements publics fonciers (EPF) et les établissements publics d'aménagement (EPA), et, d'autre part, sur de nouveaux outils comme les

sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national (SPLAIN). Je le répète, cela demande de l'ingénierie, du savoir-faire et des outils adaptés.

Nous pouvons encore avancer dans certains domaines. D'abord, nous menons des expérimentations dans les territoires avec certains préfets et certains opérateurs pour voir comment nous pouvons améliorer, par exemple, notre capacité à reconquérir des entrées de ville – nous identifions les méthodes qui fonctionnent et les bonnes expériences. Ensuite, une proposition de loi de simplification en matière de code de l'urbanisme et de l'habitat sera bientôt inscrite à l'ordre du jour de cette assemblée – je l'espère. Ce texte vise précisément à faciliter les procédures afin d'accélérer les démarches et de mieux travailler sur ces solutions particulièrement compliquées, qui sont à la fois les plus vertueuses et les plus difficiles. (*Exclamations sur les bancs du groupe EcoS.*) Nous essaierons de mobiliser tous les outils nécessaires pour y arriver.

M. le président. La parole est à M. Pierre Pribetich.

M. Pierre Pribetich (SOC). Dans ma seconde question, je soulignerai l'inefficacité du DPE collectif en l'absence d'accompagnement financier. La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 a généralisé, pour toutes les copropriétés construites avant 2013, l'obligation de réaliser un DPE collectif et de définir un plan pluriannuel de travaux, afin d'inciter à l'entretien et à la modernisation de l'habitat. C'est une démarche vertueuse qu'il nous faut conforter.

Or s'agissant des petits copropriétaires – notamment les copropriétaires modestes ou très modestes –, le DPE collectif, qui était censé améliorer l'efficacité énergétique des copropriétés, se heurte à des contraintes financières importantes. Pour les surmonter, j'ai une proposition à vous faire. Alors que les dernières possibilités de construction se limitent à la reconstruction de la ville sur elle-même et aux dents creuses, la rénovation énergétique des copropriétés est cruciale pour la transition écologique. Il convient de concevoir un dispositif qui rende accessible la rénovation. Je vous suggère de mobiliser la Caisse des dépôts (CDC) afin de créer un modèle d'avance financière qui permette un plan de rénovation accessible aux revenus modestes et très modestes. Au-delà de l'incantation, l'enjeu réside dans la capacité à accompagner financièrement les copropriétaires qui ne peuvent engager une rénovation faute de ressources suffisantes à apporter à la copropriété.

Comptez-vous mettre en place un modèle d'avance financière de manière à embarquer l'ensemble des copropriétés dans la rénovation énergétique et à garantir une transition écologique efficace de ces dernières ? (*Applaudissements sur les bancs des groupes SOC et EcoS.*)

M. Inaki Echaniz. C'était très pointu ! Nous attendons une réponse précise !

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

Mme Valérie Létard, ministre. Je vous remercie pour votre question, qui soulève la question du DPE collectif et plus largement du DPE et de ses évolutions. Compte tenu du fait que nous n'avons que quelques mois de recul sur le DPE collectif – il est très récent –, il m'est difficile à ce stade de vous donner un avis éclairé – nous commençons à peine à en mesurer les premiers effets.

Nous menons un travail de fiabilisation du DPE. Nous avons lancé un plan pour un DPE plus sécurisé et plus fiable – nous voulons qu'il soit irréprochable. Nous souhaitons développer la formation initiale pour que les diagnostiqueurs montent en compétence et soient formés au bon niveau,

renforcer la traçabilité pour les usagers et accroître le contrôle en utilisant l'intelligence artificielle – nous nous appuyerons sur la base de données de DPE de l'Ademe. Nous renforcerons les sanctions pour garantir que le DPE et les diagnostiqueurs soient irréprochables.

Chaque année, 70 000 DPE se révèlent des diagnostics de complaisance : c'est 70 000 de trop. Nous devons tendre vers zéro. C'est le sens des dix mesures que nous avons annoncées il y a une semaine. Le DPE joue un rôle central dans la rénovation énergétique des logements ; nous voulons en faire un outil solide et fiable. Nous avons travaillé avec la banque de la rénovation ; le rapport qui sortira très prochainement apportera, en lien avec le secteur bancaire, des solutions aux copropriétés en matière de soutien financier. Nous essaierons également de présenter de nouvelles solutions de financement.

M. Pierre Pribetich. Cela demande d'embarquer la Caisse des dépôts !

Mme Valérie Létard, ministre. Elle est dans la boucle !

M. le président. La parole est à Mme Josiane Corneloup.

Mme Josiane Corneloup (DR). Depuis quelques années, la crise du logement s'aggrave dans notre pays : les taux d'emprunt sont au plus haut depuis plus de dix ans, nous connaissons une pénurie persistante de matériaux et de main-d'œuvre, le coût des travaux augmente et le nombre de mises en chantier s'effondre. Ce cocktail détonnant fragilise d'abord l'accès à la propriété, qui devient hors de portée pour nombre de nos concitoyens. Mais n'oublions pas son autre effet, tout aussi préoccupant : il assèche gravement l'offre locative, déjà sous tension. Un chiffre résume à lui seul l'urgence : en deux ans, l'offre locative sur le territoire a chuté de 17 %, alors que les besoins ne font qu'augmenter, du fait d'une population vieillissante qui cherche à se reloger dans de plus petites surfaces mais aussi du très grand nombre de familles monoparentales.

Dans ce contexte, la loi « climat et résilience », par l'interdiction progressive de la mise en location des passoires thermiques, a ajouté une pression supplémentaire. Depuis le 1^{er} janvier 2025, les logements classés G sont interdits à la location. Je rejoins mon collègue sur ce point : le DPE, qu'il soit collectif ou individuel, est rigide. Il ne prend pas suffisamment en compte les réalités économiques des propriétaires, notamment en milieu rural. La rénovation énergétique représente un coût énorme, souvent inaccessible pour les ménages modestes ou les petits propriétaires. Un soutien financier est tout à fait nécessaire.

Le gouvernement a amorcé un mouvement positif en élargissant le prêt à taux zéro à tout le territoire national pour les logements neufs – je m'en réjouis. Il est nécessaire, me semble-t-il, d'aller plus loin, en agissant de façon plus ambitieuse et plus ciblée. Je me réjouis de vous entendre dire qu'il faut redonner une attractivité à l'investissement locatif auprès des bailleurs privés – ils sont découragés par l'ampleur des contraintes et des travaux à engager.

Il me semble également que nous devons faciliter l'accès au financement pour les primo-accédants dans l'ancien, en leur permettant de bénéficier, eux aussi, du PTZ, quelle que soit la zone. Cela permettra à la fois de répondre aux besoins de logements et de revitaliser les territoires ruraux. Il convient aussi de simplifier et d'accélérer les procédures administratives liées aux rénovations énergétiques. Quelles sont les mesures qui vous paraissent prioritaires ?

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

Mme Valérie Létard, ministre. Je vous remercie pour votre question qui aborde un champ assez large. Elle soulève des questions essentielles, qui sont au cœur des préoccupations de nos concitoyens.

Je me concentrerai sur la question du prêt à taux zéro. Vous avez souligné l'intérêt de développer ce dispositif, qui facilite en effet l'accession à la propriété, en particulier la primo-accession. À partir du 1^{er} avril 2025, les conditions pour bénéficier du prêt à taux zéro seront élargies. Seront éligibles, pour les primo-accédants, les achats de logement neuf sur tout le territoire national, qu'il s'agisse d'une habitation individuelle ou d'un logement en habitat collectif, ainsi que les achats de logement ancien dans les zones B2 et C, car ce sont... (*Mme Josiane Corneloup s'exclame.*) C'est une partie très importante du territoire – cela correspond aux zones périurbaines et rurales.

Dans ces zones, les primo-accédants seront éligibles au prêt à taux zéro ; ils seront également exonérés des DMTO – leur augmentation n'aura donc pas de conséquence sur eux. En outre, grâce à un décret publié il y a quelques jours, les acheteurs de logement ancien pourront bénéficier de MaPrimeRénov' en complément du prêt à taux zéro. Les primo-accédants profiteront donc d'avantages assez importants, qui devraient faciliter l'accès à la propriété malgré le contexte difficile. En redonnant une respiration à l'accession à la propriété, nous libérerons des logements dans le secteur locatif.

M. le président. La parole est à Mme Cyrielle Chatelain.

Mme Cyrielle Chatelain (EcoS). Ma question porte sur la fin de l'expérimentation du dispositif d'encadrement des loyers.

Nous le savons, les loyers explosent, en particulier dans les grandes villes, mais pas seulement. C'est pourquoi l'encadrement des loyers se diffuse un peu partout sur le territoire. Depuis la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi Alur, portée par Cécile Duflot, de plus en plus de collectivités territoriales s'emparent de cet outil, qui a fait la preuve de son efficacité pour limiter les loyers abusifs. Plus de soixante-dix communes ont instauré l'encadrement des loyers, parmi lesquelles Bordeaux, où j'étais vendredi, mais aussi Paris, Grenoble, Lyon, Lille, Montpellier ou la communauté d'agglomération du Pays basque – les villes dirigées par les écologistes ont été moteurs. Ces collectivités se sont saisies du dispositif pour protéger le pouvoir de vivre des locataires.

Et cela fonctionne ! D'après l'Observatoire de l'encadrement des loyers, le dispositif est de mieux en mieux respecté. Dans l'ensemble des villes qui l'ont institué, le nombre de loyers supérieurs au plafond a baissé de 4 % par rapport à 2022 – c'est insuffisant, mais c'est un début. L'Atelier parisien d'urbanisme (Apur) estime que les locataires parisiens ont économisé 1 200 euros en 2023 grâce à ce dispositif.

Certains craignaient que l'instauration d'un encadrement des loyers réduise l'offre locative – ce n'est pas le cas. L'offre locative se contracte, certes, mais dans toutes les villes, et pas plus dans les villes qui ont instauré un encadrement des loyers. Ainsi, Nice et Toulouse subissent une diminution de l'offre locative alors qu'elles n'ont pas expérimenté le dispositif.

Cette expérimentation prendra fin en novembre 2026. Nous ne savons toujours pas si le gouvernement soutiendra une éventuelle prolongation. Madame la ministre, vous avez

annoncé une évaluation du dispositif, mais vous ne vous êtes pas prononcée sur le fond : l'évaluation ne doit pas servir d'excuse à l'inaction. Les locataires concernés sont inquiets, car ils pourraient perdre en pouvoir de vivre. Certaines communes ont créé des brigades du logement, pour garantir le respect du dispositif, alors qu'elles ne savent pas s'il perdurera. Ma question est donc simple : votre gouvernement soutiendra-t-il la prolongation de l'encadrement des loyers ? (*Applaudissements sur les bancs des groupes EcoS, LFI-NFP et SOC.*)

Mme Danielle Simonnet. Bravo, c'est une question fondamentale !

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

Mme Valérie Létard, ministre. Vous me demandez si je compte prolonger l'encadrement des loyers. Je vous le dis très sincèrement : pour l'instant, je n'ai pas d'avis sur le sujet, ...

M. Inaki Echaniz. Oh !

Mme Valérie Létard, ministre. ...ni dans un sens, ni dans l'autre.

M. François Piquemal. Pas à nous !

Mme Danielle Simonnet. Les locataires en ont un, eux !

Mme Valérie Létard, ministre. Oui, mais il convient de regarder la situation dans sa globalité : il faudra peut-être améliorer le dispositif, le modifier en prenant en compte les expérimentations en cours. Le gouvernement a lancé une mission d'évaluation de l'expérimentation, qu'il a confiée à deux économistes, chargés de partager leurs conclusions en novembre 2025 – cela correspondra au terme de l'expérimentation. En complément, des missions sont menées par les services de l'administration centrale, qui viendront nourrir une analyse et une évaluation fine du dispositif. Dans le Pays basque par exemple, M. Echaniz suit de près une expérimentation. Il existe peut-être des pistes d'amélioration. Il faut tirer des leçons pour la suite, déterminer si l'expérimentation doit être prolongée, étendue ou non – je n'en sais rien.

Mme Danielle Simonnet. Si !

Mme Valérie Létard, ministre. Nous nous rendons peut-être compte que le dispositif présente des inconvénients que nous n'avons pas mesurés.

En toute honnêteté, je vous répète que je ne suis à ce stade ni pour, ni contre ce dispositif. Je souhaite que nous disposions d'éléments objectifs et consensuels pour pouvoir en débattre, qui nous permettront de prendre une décision éclairée. Il faudra prendre en compte toutes les imperfections relevées et les pistes d'amélioration possibles. Je suis désolée de ne pas vous dire...

Mme Cyrielle Chatelain. En tout cas, les collectivités vous accueilleront avec plaisir !

Mme Valérie Létard, ministre. Eh bien, nous nous déplaçons, madame Chatelain ! (*Sourires.*)

M. Inaki Echaniz. Nous savons qu'au fond de votre cœur, vous êtes pour !

M. le président. La parole est à M. Lionel Vuibert.

M. Lionel Vuibert (NI). Le logement représente bien plus qu'une ligne dans un budget ou un chiffre dans un plan local d'urbanisme. C'est un bien essentiel, qui permet à un jeune

de quitter le foyer familial, à un couple de fonder une famille, à une personne âgée de vieillir chez elle. C'est un espace de sécurité, d'intimité et d'ancrage.

Pourtant, trop de Français sont mal logés. Trop de projets restent bloqués, trop de besoins ne sont pas comblés. Pour remédier durablement à cette situation, il me semble important de ne pas s'en tenir à une approche strictement comptable. Une politique du logement efficace doit embrasser la diversité des territoires, prendre en compte la pluralité des parcours de vie et s'adapter aux besoins concrets des habitants. Trop souvent, les collectivités qui prennent leurs responsabilités en matière de construction se retrouvent paradoxalement pénalisées – perte de dotations, pression sur leurs équipements publics, tensions sociales.

La loi ZAN, en imposant une trajectoire uniforme, frappe indistinctement métropoles et communes rurales – c'est injuste.

M. Stéphane Vojetta. Il a raison !

M. Lionel Vuibert. Des territoires peu artificialisés, qui ne subissent pas la pression de l'étalement urbain, se voient soumis aux mêmes contraintes que les zones les plus tendues, ce qui est absurde. Il faut inverser cette dynamique, en faisant du maire bâtisseur un acteur respecté, soutenu, écouté. Voilà une condition indispensable pour redonner du souffle à notre politique du logement.

La réconciliation de la sobriété foncière et du développement ne doit pas être un vœu pieux ; c'est une exigence de justice territoriale. Cela suppose des marges de manœuvre, de la souplesse et du discernement.

C'est ce que doit permettre la proposition de loi Trace, votée au Sénat, qui assouplit certaines règles du ZAN, et redonne aux élus un peu de liberté d'action. Nous devons aller plus loin : il faut complètement exonérer des règles du ZAN les territoires dont l'artificialisation ne dépasse pas 5 %. Sommes-nous prêts à faire du logement non pas un problème, mais une solution, qui réconcilierait croissance, justice sociale et cohésion territoriale ?

M. Stéphane Vojetta. Excellent !

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

Mme Valérie Létard, ministre. En fin de compte, votre question porte sur les difficultés que peuvent rencontrer les maires dans l'exercice de leurs responsabilités en matière d'aménagement du territoire et d'accompagnement de la production de logements. Ils rencontrent beaucoup de complexité, d'obstacles et de difficultés. Je sais combien nous devons être à l'écoute et au rendez-vous.

Le gouvernement sera attentif à l'initiative parlementaire qui a conduit au dépôt de la proposition de loi Trace. Au côté de François Rebsamen, qui représentera le gouvernement, vous aurez l'occasion d'essayer de trouver les voies et moyens de donner de la souplesse pour prendre en compte les réalités qui remontent des territoires et des maires, sans remettre en question la loi « climat et résilience ». Il faudra aussi trouver des solutions de financement pour faire face aux nouveaux besoins qui naîtront de nos grands projets industriels, que ce soit en équipements ou en logements.

Vous avez aussi abordé la question des attributions de logement. Nous menons une réflexion sur ce sujet avec de nombreux acteurs, dont des élus. Il faut repenser le rôle joué par les maires en la matière puisque c'est effectivement un sujet qui les préoccupe beaucoup.

Par l'intermédiaire de l'aide aux maires bâtisseurs, voulue par le gouvernement, 100 millions d'euros seront affectés à l'accompagnement des maires qui feront l'effort d'accélérer la production de logement dans leur commune. Ces aides iront de 1 000 à 5 000 euros par logement. Cela permettra aussi d'accompagner les maires pour adapter l'environnement du logement. La taxe d'habitation était un élément dynamique pour les élus ; il faut trouver des solutions pour la compenser.

Voilà quelques pistes de réflexion parmi d'autres.

M. le président. Le débat est clos.

2

ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

M. le président. Prochaine séance, demain, à neuf heures :

Questions sur le thème : « Transparence, efficacité et impact de l'aide publique au développement » ;

Débat sur le thème : « Conditions de travail et de détention dans les prisons françaises ».

La séance est levée.

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

Le directeur des comptes rendus

Serge Ezdra