

N° 535

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2019-2020

Enregistré à la Présidence du Sénat le 17 juin 2020

RAPPORT D'INFORMATION

FAIT

*au nom de la commission des affaires économiques (1) sur le **plan de relance de la***
commission des affaires économiques,

Tome VI : Logement, urbanisme et politique de la ville

« Tirer les leçons de la crise, construire pour demain »

Par Mmes Dominique ESTROSI SASSONE et Annie GUILLEMOT,

Sénateurs

(1) Cette commission est composée de : Mme Sophie Primas, *présidente* ; Mme Élisabeth Lamure, MM. Daniel Gremillet, Alain Chatillon, Franck Montaugé, Mmes Anne-Catherine Loïsier, Noëlle Rauscent, Cécile Cukierman, M. Jean-Pierre Decool, *vice-présidents* ; MM. François Calvet, Daniel Laurent, Mmes Catherine Procaccia, Viviane Artigalas, Valérie Létard, *secrétaires* ; M. Serge Babary, Mme Anne-Marie Bertrand, MM. Yves Bouloux, Bernard Buis, Henri Cabanel, Mmes Anne Chain-Larché, Marie-Christine Chauvin, Catherine Conconne, Agnès Constant, MM. Roland Courteau, Pierre Cuypers, Marc Daunis, Daniel Dubois, Laurent Duplomb, Alain Duran, Mmes Dominique Estrosi Sassone, Françoise Férat, M. Fabien Gay, Mme Annie Guillemot, MM. Jean-Marie Janssens, Joël Labbé, Mme Marie-Noëlle Lienemann, MM. Pierre Louault, Michel Magras, Jean-François Mayet, Franck Menonville, Jean-Pierre Moga, Mmes Patricia Morhet-Richaud, Sylviane Noël, Guylène Pantel, MM. Jackie Pierre, Michel Raison, Mmes Évelyne Renaud-Garabedian, Denise Saint-Pé, Patricia Schillinger, M. Jean-Claude Tissot.

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
L'ESSENTIEL.....	5
I. DIX IDÉES DIRECTRICES SUR LA CRISE ET POUR GUIDER LA RELANCE.....	5
A. LE COVID-19 VA MODIFIER NOS VILLES ET NOS LOGEMENTS.....	5
B. LA CRISE SANITAIRE NE DOIT PAS MASQUER LA CRISE CLIMATIQUE	6
C. LA CRISE ÉCONOMIQUE ET SOCIALE EST DEVANT NOUS	6
D. LA CRISE SANITAIRE VA AGGRAVER LA CRISE DU LOGEMENT.....	7
E. VERS UN TOURNANT POUR L'IMMOBILIER DE BUREAU ?.....	7
F. LE LOGEMENT ET LA CONSTRUCTION, UN ÉCOSYSTÈME.....	7
G. MAINTENIR LA FLUIDITÉ DU PARCOURS RÉSIDENTIEL.....	8
H. LES FRANÇAIS INÉGAUX FACE AU LOGEMENT	8
I. LA CRISE SANITAIRE, UN RÉVÉLATEUR DES DIFFICULTÉS DES QUARTIERS POPULAIRES	9
J. UN CHANGEMENT DE REGARD SUR LE SANS-ABRISME ET LE MAL- LOGEMENT	10
II. QUATRE AXES POUR LA RELANCE	11
A. CONSTRUIRE PLUS	11
B. CONSTRUIRE MIEUX.....	13
C. SÉCURISER L'ACCÈS AU LOGEMENT.....	14
D. RELANCER LA POLITIQUE DE LA VILLE.....	15
III. LISTE DES PROPOSITIONS DE RELANCE.....	17
A. CONSTRUIRE PLUS	17
B. CONSTRUIRE MIEUX.....	17
C. SÉCURISER L'ACCÈS AU LOGEMENT.....	18
D. RELANCER LA POLITIQUE DE LA VILLE.....	18
TRAVAUX EN COMMISSION	19
LISTE DES PERSONNES ENTENDUES	33

L'ESSENTIEL

« *Quand le bâtiment va, tout va* » dit l'adage. Force est de constater que l'arrêt presque total des chantiers fin mars a été l'un des symboles de la gravité de la crise sanitaire et économique et que le retour à la normale apparaîtra comme l'un des marqueurs d'une reprise voire d'une relance réussie. Aujourd'hui environ 90 % de chantiers sont actifs et un peu plus des deux tiers à un rythme normal.

Il faut tout d'abord essayer de comprendre ce qu'il s'est passé. Faire le bon diagnostic est crucial. Les moyens mobilisables ne sont pas illimités et le logement au sens large est un secteur de temps long. Chaque année, on ne construit ou rénove qu'une infime partie du stock de logements existant - de l'ordre de 2 à 3 % au mieux sur les 35,7 millions de logements en France en 2019. On construit pour des décennies voire beaucoup plus longtemps. L'immobilier est aussi un secteur aux multiples facettes et acteurs imbriqués. C'est également un instrument d'aménagement du territoire. Il faut donc essayer de se dégager des événements immédiats pour penser le temps long et la complexité ! Cette analyse permettra de proposer les grandes orientations pour la relance.

90 % des chantiers arrêtés fin mars.
93 % des chantiers ont repris mi-juin.
69 % avec une productivité normale.

Le bâtiment c'est :
1,5 millions d'actifs
395 000 entreprises
140 Mds € de travaux
Chiffres FFB-2018

35,7 millions de logements en France en 2019

I. DIX IDÉES DIRECTRICES SUR LA CRISE ET POUR GUIDER LA RELANCE

L'analyse de la crise permet de dégager dix grandes idées qui conduisent à penser qu'il devra y avoir un avant et un après Covid-19.

A. LE COVID-19 VA MODIFIER NOS VILLES ET NOS LOGEMENTS

Il y a un lien entre l'architecture de nos villes et les épidémies. Nous l'avons oublié mais **les épidémies du XIX^e siècle**, le choléra, la tuberculose, **ont façonné la ville haussmannienne dans laquelle nous vivons**. À l'époque déjà, les « *hygiénistes* », partisans de l'adaptation de la ville dense, s'opposaient au mouvement « *prairiste* » favorable à une ville à la campagne, plus saine et sûre, qui s'est plutôt développée dans les pays anglo-saxons.

En termes d'urbanisme, cela veut donc dire que, comme les épidémies passées, le Covid-19 va modifier



Georges Haussmann et Eugène Poubelle, préfets de Paris

les villes et les logements. Il faut **se préparer aux épidémies futures** en adaptant l'organisation urbaine.

B. LA CRISE SANITAIRE NE DOIT PAS MASQUER LA CRISE CLIMATIQUE

Sans adhérer entièrement aux thèses qui lient agression de la biodiversité et pandémie, il ne faut pas céder au court-termisme et abandonner de vue la menace de moyen long terme que constitue le changement climatique en renvoyant à plus tard toutes les transformations qu'il exige. La crise sanitaire ne doit pas masquer la crise climatique et environnementale à venir.

En termes de construction, cela se traduit par **deux enjeux majeurs** :

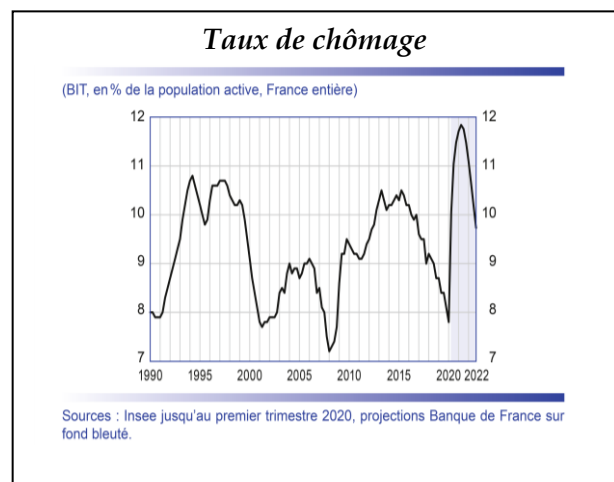
- **la rénovation thermique** des bâtiments, qui a jusqu'à présent piétiné ;
- la mise en œuvre de l'objectif de « **zéro artificialisation nette** » ou de « sobriété foncière ».

C. LA CRISE ÉCONOMIQUE ET SOCIALE EST DEVANT NOUS

Selon la Banque de France, il devrait y avoir un million de chômeurs de plus fin 2020 que fin 2019 et le chômage devrait continuer à progresser en 2021 pour décroître ensuite tout en restant à un niveau très élevé. Si la crise sanitaire est peut-être derrière nous, tout du moins dans sa phase la plus aiguë, la crise économique et sociale est, elle, devant nous.

Dans le secteur du logement, cela veut dire :

- **plus d'aides, notamment les APL ;**
- **plus d'impayés de loyer ;**
- **plus de demandes de logements sociaux ;**
- **plus de précarité et de concentration de pauvreté dans certains territoires.**



D. LA CRISE SANITAIRE VA AGGRAVER LA CRISE DU LOGEMENT

Les promoteurs immobiliers et certains experts estiment que 100 000 logements pourraient ne pas être construits cette année, soit un quart des réalisations annuelles avec sans doute des effets

*100 000 logements neufs
de moins en 2020 ?*

d'entraînement négatifs sur 2021. Tous les observateurs ne s'accordent pas sur cette prévision, mais elle n'est pas fantaisiste, juste proportionnelle à un trimestre d'arrêt de l'activité. La crise sanitaire, le confinement et l'arrêt des chantiers vont aggraver la crise du logement.

Comment rattraper ce retard ? La volonté de relancer l'activité pourrait buter sur la faillite d'un grand nombre d'entreprises, notamment de second œuvre, le manque de main d'œuvre, les surcoûts et la baisse de la productivité liés aux « gestes barrière » et la complexité du droit de l'urbanisme.

E. VERS UN TOURNANT POUR L'IMMOBILIER DE BUREAU ?

Beaucoup d'acteurs sont inquiets sur l'avenir de l'immobilier de bureau. L'expérience de télétravail massif pendant plusieurs mois pourrait se traduire par une évolution durable des pratiques des entreprises et des salariés.

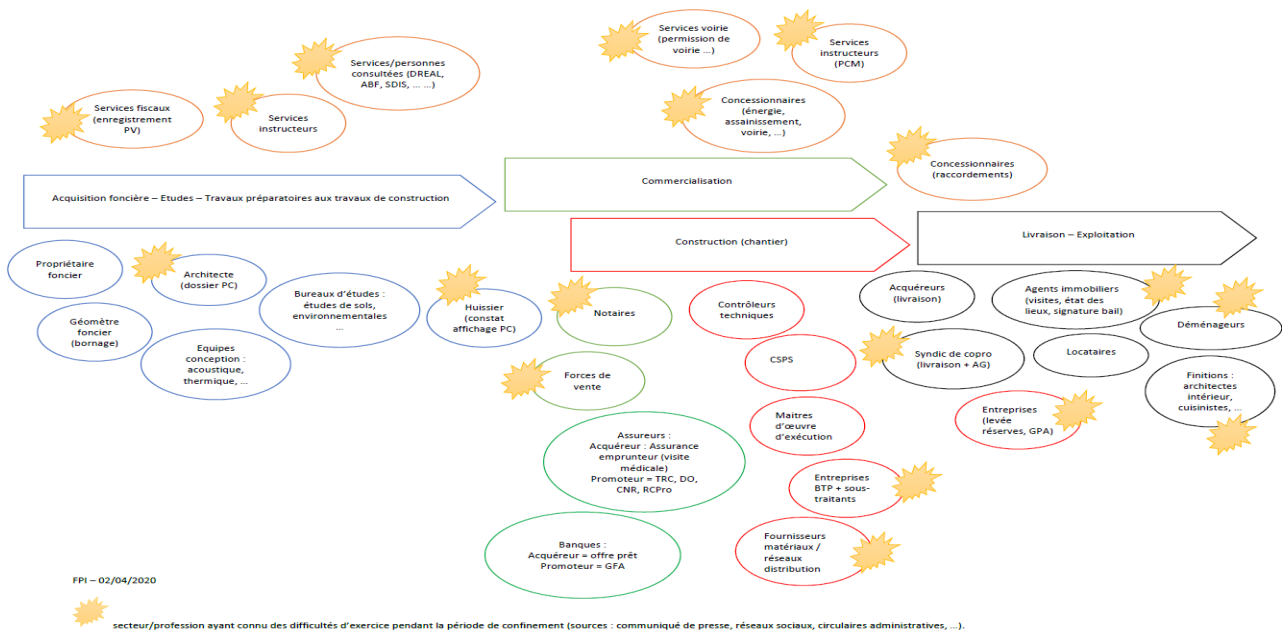
Cela pourrait faire apparaître une **double opportunité** :

- pour **reconvertir des espaces de travail en logements** dans les centres-villes ;

- conduire les **investisseurs institutionnels à se repositionner sur le logement**.

F. LE LOGEMENT ET LA CONSTRUCTION, UN ÉCOSYSTÈME

Le secteur du logement était une « chaîne » dont la solidité était celle de son maillon le plus faible. Il faut en avoir une vision écosystémique. Chacun y a sa place et aucun ne peut se passer du maillon suivant ou précédent. Dans ce jeu d'interdépendances, **aucun acteur ne peut se sauver tout seul au détriment des autres**.



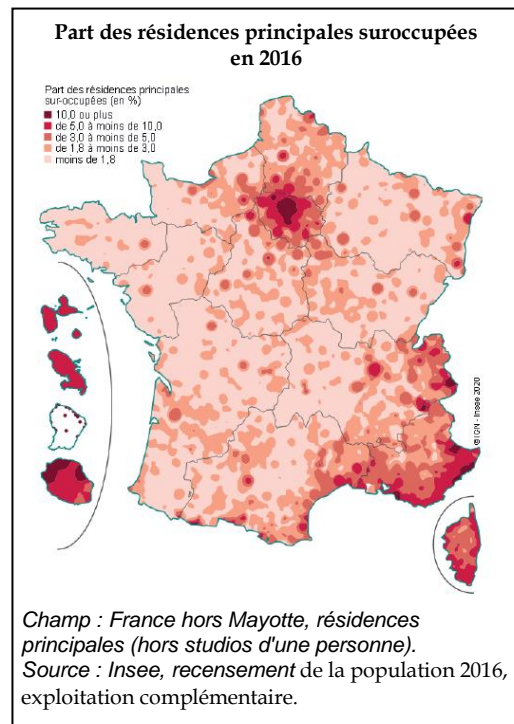
Il faut promouvoir **une « chaîne de loyauté »** et aider l'ensemble des acteurs à être plus résilients. Les surcoûts liés à la crise devront être partagés au cas par cas en fonction des chantiers et des marges.

G. MAINTENIR LA FLUIDITÉ DU PARCOURS RÉSIDENTIEL

S'il y a une chaîne de production dans l'immobilier, il y a aussi un parcours résidentiel dont il faut maintenir la fluidité malgré la crise économique et qui est essentiel à l'équilibre du secteur. Les sortants laissent leur place à de nouveaux entrants dans le parc social, les primo-accédants, notamment les jeunes ménages, permettent à leurs vendeurs d'être eux-mêmes acquéreurs...

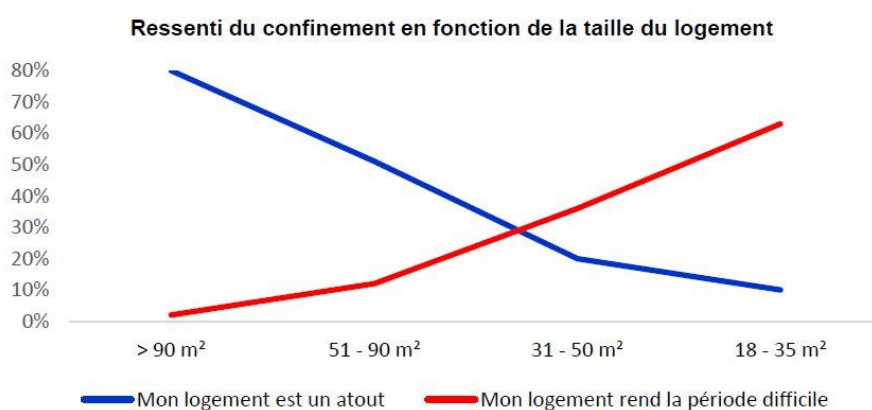
H. LES FRANÇAIS INÉGAUX FACE AU LOGEMENT

La crise sanitaire a mis en lumière combien les Français étaient inégaux face au logement, sa taille et son éventuelle surpopulation, l'accès à des espaces extérieurs, son adaptation aux nécessités du télétravail ou sa proximité à un travail essentiel pour la Nation.



Dans une étude parue au mois d'avril, l'Insee a montré que 5 millions de personnes vivaient dans un logement suroccupé, la situation étant exacerbée dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) d'Île-de-France et de la région PACA et pour les familles monoparentales avec de jeunes enfants. À l'inverse l'isolement touche plus particulièrement 2,4 millions de personnes de plus de 75 ans et 1,2 million de personnes handicapées. Enfin, la fracture numérique est bien présente avec une absence de connexion à internet pour près de 12 % de la population, 53 % des plus de 75 ans mais également 3,5 % des enfants dans les familles monoparentales.

On a d'autant plus mal vécu le confinement qu'on est mal logé, c'est ce qu'a confirmé une enquête de l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement (Idheal).



Résultats de l'enquête Aux confins du logement de l'Idheal, juin 2020.

La qualité du logement est donc un chantier d'avenir, au même titre que la nécessité de fournir un logement aux travailleurs essentiels à **proximité** de leur lieu d'activité.

I. LA CRISE SANITAIRE, UN RÉVÉLATEUR DES DIFFICULTÉS DES QUARTIERS POPULAIRES

C'est dans les quartiers populaires que se concentre le mal-logement dans toutes ses dimensions : insalubrité, suroccupation, pauvreté, difficultés scolaires, illectronisme. La crise a révélé **une impasse de politique de la ville**. Les QPV sont essentiellement abordés sous les aspects sécuritaires et communautaristes, laissant de côté le travail scolaire, social et urbain.

Pourtant, il n'y a pas eu dans les quartiers l'explosion redoutée du fait du confinement même si on y a constaté de fortes tensions. Le confinement, qui y était beaucoup plus difficile qu'ailleurs, a été assez bien respecté. Mais le décrochage scolaire et la crise sociale y sont importants

faisant apparaître des besoins urgents, notamment alimentaires, et font craindre un découplage croissant avec le reste du pays.

La crise a aussi fait ressortir **deux aspects fondamentaux de la politique de la ville** telle qu'elle avait été dessinée par Jean-Louis Borloo :

- **La question urbaine et architecturale** : démolir et reconstruire autrement. Cela paraissait coûteux et inefficace à certains, cela se révèle tout simplement nécessaire ;

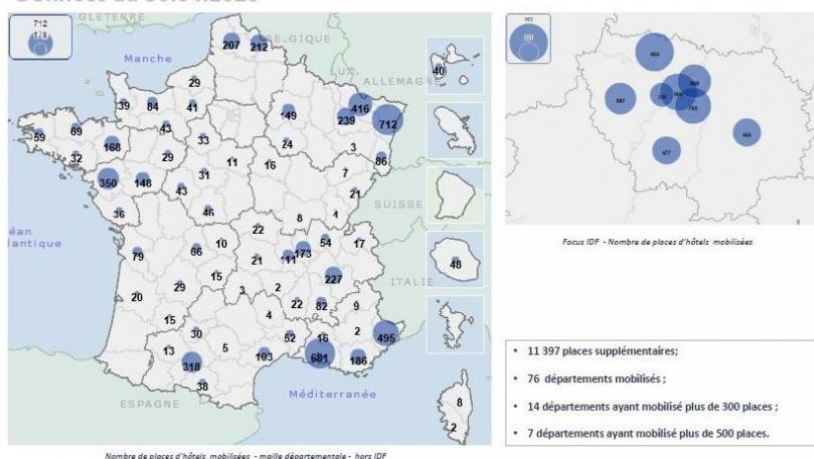
- **La dimension « sociétale »** : la **politique de la ville doit poursuivre un objectif d'intégration.**

J. UN CHANGEMENT DE REGARD SUR LE SANS-ABRISME ET LE MAL-LOGEMENT

La crise a conduit à **la mise à l'abri quasi systématique des personnes à la rue ou en campement soit près de 180 000 au total** avec la mobilisation de 12 000 nuitées hôtelières et l'ouverture de 97 centres d'hébergement spécialisés pour les malades ou les personnes présentant des symptômes.

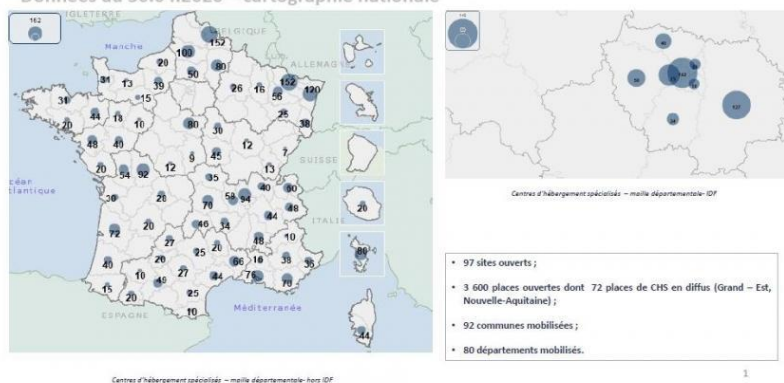
COVID 19 – places d'hôtel mobilisées

Données au 30.04.2020



COVID 19 - centres d'hébergement spécialisés

Données au 30.04.2020 – cartographie nationale



Face à la crise, les pouvoirs publics ont changé de point de vue. Il ne s'agit pas seulement d'humanité, mais aussi de préserver la santé de tous. Car il pourrait coûter moins cher de donner un toit à chacun plutôt que de prendre le risque de nouveaux *clusters* épidémiques.

Cela induit **deux grandes conséquences** pour l'hébergement d'urgence :

- **les hébergements collectifs, avec ce que cela implique de promiscuité, ne sont plus adaptés.** On doit les restructurer sans pour autant réduire les capacités.

- **La politique du « logement d'abord et accompagné » se révèle centrale.**

II. QUATRE AXES POUR LA RELANCE

Ces dix idées directrices conduisent à proposer quatre axes pour la relance du secteur de l'immobilier : Construire plus, Construire mieux, Sécuriser l'accès au logement et Relancer la politique de la ville.

A. CONSTRUIRE PLUS

La crise sanitaire va aggraver la crise du logement, car pendant un trimestre, le secteur de la construction aura été à l'arrêt. Comment rattraper ce retard au plus vite et durablement ?

HLM - ACTION LOGEMENT - INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS : TROIS ACTEURS À MOBILISER

Il faut mobiliser les ressources. Comme face à la crise du logement de l'après-guerre, il faut s'appuyer sur trois acteurs :

Redonner au mouvement HLM les moyens d'agir

Dans la crise sociale qui s'annonce, développer le logement abordable sera indispensable. Pour ce faire, il faut redonner aux bailleurs sociaux les moyens d'agir et revenir sur la réduction de loyer de solidarité (RLS), soit une ponction annuelle de 1,3 milliard d'euros à laquelle s'ajoute notamment une TVA qui n'est pas uniformément revenue à 5,5 %. Les offices publics de l'habitat (OPH) et les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) ont proposé de s'engager sur 130 000 constructions neuves et 150 000 rénovations par an et pendant trois ans si on leur redonnait les moyens financiers nécessaires.

Conforter et recentrer Action Logement sur sa mission

Le « 1% logement » ensuite, c'est-à-dire la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) versée à Action Logement est une ressource essentielle. Le groupe paritaire est aujourd'hui contesté dans

son existence et ses objectifs, il doit se recentrer sur sa mission première et sa raison d'être : loger les salariés suivant sa politique propre plutôt que de financer des politiques publiques qu'il n'a pas décidées.

Favoriser le retour des investisseurs institutionnels

Les investisseurs institutionnels seront enfin un acteur déterminant. En France, ils se sont presque complètement retirés du marché du logement ne possédant que moins de 1 % des résidences principales . Or, la baisse des taux d'intérêt, les faibles rendements des actifs et leur volatilité constituent, sans doute, une opportunité historique alors que le logement offre une rentabilité stable et de faibles risques.

Par ailleurs, la crise probable de l'immobilier de bureau pourrait conduire à reconverter en logement des immeubles qui ont, au cours des décennies passées, été transformés en bureaux. Il faudrait quelques déclencheurs : considérer l'investissement locatif comme un investissement productif économiquement et socialement, garantir un taux de TVA à 5,5 % dans les opérations de transformation en logement, quelle que soit leur ampleur et, éventuellement, contraindre les assurances-vie à consacrer une partie de leur encours au logement (1 800 milliards fin 2019 - 26 milliards de collecte). Avec 10 milliards d'euros, CDC Habitat va acheter plus de 40 000 logements. Cela donne une idée de l'impact que pourrait avoir le retour de ces grands investisseurs.

UN « SÉGUR DE LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME »

Pour permettre à cette mobilisation de produire tous ses effets, il faut **ensuite simplifier la chaîne du logement**. Le confinement a provoqué une rupture, notamment dans l'instruction des autorisations d'urbanisme. Si cet arrêt est loin d'avoir été uniforme et s'il a été amplifié par certaines décisions du Gouvernement, il a fait fleurir nombre d'idées pour accélérer les procédures. **La numérisation** fait l'unanimité, mais on peut se demander s'il est réaliste de vouloir aller plus vite compte tenu de sa complexité et alors qu'elle est déjà prévue pour le 1^{er} janvier 2022 et qu'elle est d'ores et déjà en œuvre dans beaucoup de communes et métropoles. De même, beaucoup de propositions ont été formulées comme l'idée d'un « permis Covid » simplifié, celle d'un « permis déclaratif » soumis par un architecte en dessous du seuil où son intervention est obligatoire, ou encore celle de permettre à l'aménageur de préinstruire ou de permettre des vérifications *a posteriori*.

Ce que les élus constatent, c'est qu'il faut aujourd'hui souvent plus d'un mandat de maire pour actualiser un PLU ou faire aboutir un projet. C'est trop long !

Devant la complexité du droit de l'urbanisme, qui a conduit le Gouvernement à corriger plusieurs fois les ordonnances sur les délais dans la période d'état d'urgence sanitaire, un « **choc de simplification** » décidé d'en

haut n'est pas la solution. Il faut au contraire consulter, prendre le temps de vérifier le caractère opérationnel des propositions et leurs éventuelles conséquences indésirables. Dans cette période de crise, cela peut paraître une perte de temps... mais c'est la seule vraie solution.

Il convient donc d'organiser un « Ségur de la simplification du droit de l'urbanisme » dès cet été pour définir un cadre juridique plus agile pour relancer la construction.

B. CONSTRUIRE MIEUX

Il s'agit de promouvoir un immobilier compatible avec les objectifs de développement durable de la France, c'est-à-dire d'accélérer fortement la rénovation thermique des bâtiments et de rendre compatible l'effort de construction et la sobriété foncière.

RELEVER LE DÉFI DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

On le sait, **la rénovation énergétique** progresse presque deux fois moins vite que souhaité car elle représente d'importants investissements qui sont difficiles et longs à rentabiliser pour les propriétaires comme pour les locataires compte tenu des coûts de l'énergie.

*288 000 rénovations
énergétiques en France
par rapport à un objectif de
500 000.*

[Initiative Rénovons !](#)

Or, c'est un secteur crucial, susceptible de remplir le carnet de commandes des petites entreprises du bâtiment et diffuser la relance dans tous nos territoires. De plus, une importante épargne a été accumulée pendant le confinement et il serait logique qu'après cette épreuve, elle puisse être employée à améliorer l'habitat. Mais il faut pour cela que l'État consente, au moins temporairement, à inciter les Français qui en ont les moyens à le faire pour eux-mêmes en tant qu'occupants d'un logement ou comme bailleurs. Le Gouvernement a voulu focaliser « Ma Prime Rénov' » et le crédit d'impôt

« Les déciles de revenus 5 à 10 ont été sortis de ce dispositif alors que ce sont eux qui ont thésaurisé pendant la crise, et qui peuvent faire des travaux rapidement. Les seuls déciles de revenus 9 et 10 représentaient 60 % de notre clientèle dans la rénovation énergétique ».

*Jacques Chanut,
Président de la SMABTP*

pour la transition énergétique (CITE) sur les Français qui en avaient le plus besoin. **Mais soyons pragmatiques, pour relancer l'économie, ne serait-il pas temps d'inciter les Français aisés à vider leur bas de laine ?**

Il faut donc élargir le CITE et modifier « Ma Prime Rénov' » pour servir de déclencheur temporaire aussi rapidement que possible.

Une seconde piste, moins connue, mérite d'être mise en avant, celle des « *energy service company* » (ESCO) que la commission européenne veut promouvoir. Il s'agit d'entreprises qui portent le poids financier des grandes rénovations en s'endettant et en se remboursant grâce aux économies dégagées sur longue période.

RELEVER LE DÉFI DE LA « SOBRIÉTÉ FONCIÈRE »

« Construire mieux en construisant plus » c'est aussi prendre en compte la « sobriété foncière ». La crise sanitaire a relancé les débats sur la vie et la ville à la campagne, mais, pas plus que dans *Le Hussard sur le toit* de Giono, la ruralité n'a protégé du virus... Hong-Kong, Séoul ou New-York ont été proportionnellement moins atteintes que bien des villages reculés d'Italie.

L'expérience du confinement en ville dense est aussi celui d'une solidarité retrouvée ou de la proximité des soins et des services accessibles à pied.

Il faut promouvoir une **densité acceptable et acceptée, adaptée à la crise** que nous avons vécue avec des espaces extérieurs et partagés. Quand il est possible de construire un R+4, il faut l'autoriser sinon on renchérit le logement !

Promouvons donc la proximité et la compacité de nos villes.

C. SÉCURISER L'ACCÈS AU LOGEMENT

La crise sanitaire a souligné combien **le logement est un bien de première nécessité**. Il nous faut donc travailler à sécuriser l'accès et le maintien dans le logement. Préservons également la mobilité et le parcours résidentiel des ménages.

AMPLIFIER LA POLITIQUE DU « LOGEMENT D'ABORD »

Pour certains, réduits aux hébergements d'urgence et aux hôtels, c'est le parcours vers le logement qu'il faut conforter. L'ensemble des associations considèrent comme **une priorité l'accélération de la politique dite du « logement d'abord » et l'accompagnement social vers et dans le logement**. Beaucoup a été fait ces dernières années, mais les quelques 180 000 personnes hébergées durant la crise disent le besoin criant de développer des solutions stables. La crise a aussi montré le besoin de **solutions sanitaires pérennes**, telles que les centres de desserrement mis en place pour les malades du coronavirus et **d'équipes mobiles médico-sociales**.

ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION DES FOYERS

Cette politique doit s'accompagner d'une **restructuration des hébergements collectifs ou en foyer** pour les rendre résilients à de futures épidémies et fournir un logement plus digne. Mais cela ne doit pas se faire au détriment du nombre de places. L'effort financier est donc très important. Aujourd'hui, par exemple, 142 foyers de travailleurs migrants sont encore à rénover. Avant la crise, l'ambition était d'y parvenir en 2030... Comme le

142 foyers de travailleurs migrants à rénover... d'ici 2030 !

montre CDC Habitat, c'est un **programme beaucoup plus ambitieux qu'il faut aujourd'hui mettre en œuvre en termes de rénovation et d'achats d'hôtels**. Le contexte actuel est peut-être une opportunité pour acquérir des infrastructures. Il convient aussi de s'appuyer sur un vrai savoir-faire financier pour mobiliser des fonds sur long terme et équilibrer les opérations.

PRÉVENIR LES IMPAYÉS DE LOYER

Il convient également de **garantir le maintien dans le logement**. La crise sociale fait craindre des impayés de loyer qui conduiraient à des expulsions. Cette crainte ne s'est pas pour le moment réalisée. Un moratoire des loyers a été écarté, les capacités financières des locataires ont été soutenues par l'activité partielle et des aides d'urgence. Un accompagnement au cas par cas est mis en place. Certains départements ou métropoles ont doté leur FSL de moyens supplémentaires. Dans ces conditions, on peut comprendre la réticence financière et technique du Gouvernement à venir **abonder les FSL à hauteur de 200 millions d'euros** comme la Fondation Abbé Pierre l'a demandé, mais trop tarder c'est prendre le risque de la constitution de situations d'impayés et de ne pas avoir d'outil d'intervention le moment venu. La circulaire aux préfets, que vient de signer Julien Denormandie, ne suffira pas ! **La revalorisation des APL** doit être mise à l'ordre du jour, ainsi que **la solidarité nationale avec les départements** où se concentre la précarité alors qu'il y aura une baisse de ressources.

SOUTENIR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Enfin, l'accès au logement, c'est, pour ceux qui en ont les moyens dans leur parcours résidentiel, **l'accession à la propriété**.

Plusieurs de nos interlocuteurs ont souligné que c'était un axe essentiel du plan de relance de 2008. Il faut soutenir les primo-accédants. À cette fin, il est proposé la relance de **l'APL-Accession en métropole et du prêt à taux zéro, le développement des Offices fonciers solidaires (OFS) et la généralisation des « chartes promoteurs »** pour réguler les prix du foncier et des logements.

D. RELANCER LA POLITIQUE DE LA VILLE

Enfin, nous estimons qu'il faut relancer la politique de la ville dans deux dimensions principales : l'urbanisme et l'école.

RELANCER L'ANRU ENFIN !

Le confinement a fait revenir sur le devant de la scène la question de l'urbanisme dans les quartiers. En 2008, un grand programme partenarial : État/ANRU/collectivités territoriales avait été mis en place avec des possibilités de déroger à certaines règles de marché public. L'ANRU a été relancée mais elle n'est pas encore arrivée sur le terrain... La Cour des Comptes vient de le souligner : le nouveau programme national de

renouvellement urbain (NPNRU) « *tarde à entrer en phase opérationnelle* » et fait l'objet d'une sous-consommation des autorisations accordées. L'ANRU dispose pourtant actuellement de 800 millions d'euros de trésorerie... Mais surtout, comme l'écrivait Jean-Louis Borloo dans son rapport : « *L'ambition originelle s'est perdue, la bureaucratie a pris le pas sur la dynamique de projet* ».

L'ANRU reste discrète alors que la situation est préoccupante. Elle parle techniques administratives et financières à un petit cercle de spécialistes là où elle devrait être le bras armé de la reconquête de quartiers en sécession ! Avant la crise sanitaire, le taux de chômage de 13 % y était déjà 5 points supérieur à la moyenne nationale (et peut atteindre 45 % des jeunes de 16 à 25 ans sans diplôme). Pour les moins de 25 ans qui représentent 40 % de la population de ces quartiers, la situation devient très (trop) difficile... **Il faut accélérer la mise en œuvre du NPNRU, notamment sur tous les chantiers de réhabilitation** qui peuvent être opérationnels de suite (logements, écoles, collèges, locaux d'animation...) avec des clauses d'insertion bénéficiant aux jeunes de ces quartiers car la crise économique va être encore plus douloureuse dans les quartiers prioritaires. **L'ANRU doit impulser un plan de relance partenarial dans les QPV dès cet été !**

RETROUVER L'AMBITION D'UNE POLITIQUE DE SOCIÉTÉ

La politique de la ville, ce n'est pas que du béton. C'est une politique de société. Ne retenons ici que **la question de l'école**. Les rouvrir au plus vite dans les quartiers populaires étaient une nécessité mais force est de constater que les conditions dans lesquelles cette reprise s'est réalisée n'a pas tenu ses promesses. S'il est difficile de tirer un bilan dès maintenant, pour organiser les « *vacances apprenantes* » il va falloir changer de méthode et de braquet. Dès maintenant, **il faut une vraie concertation et un vrai soutien financier aux maires** pour l'accueil des enfants dans les écoles. L'État propose de rembourser les communes à hauteur de 110 euros par vacation de six heures pour la mise en place des 2F2C (activités sport/culture pendant le temps scolaire pour les enfants qui ne peuvent être accueillis en classe), c'est très insuffisant ! On demande aux communes de se substituer à l'Éducation nationale et les crédits alloués ne couvrent même pas la moitié des frais engagés !

Par ailleurs, il est essentiel de **mobiliser les jeunes**, notamment les étudiants qui vont se retrouver sans ressources faute de *jobs* d'été, via des contrats aidés, **pour être les tuteurs des décrocheurs en matière d'enseignement à distance et de remise à niveau scolaire**. Alors même que cette crise a confirmé la fracture numérique, qui pénalise lourdement les enfants des familles les plus modestes, et qu'un élève sur dix se rend actuellement à l'école dans les quartiers prioritaires, et donc au regard des besoins existants dans les écoles, les collèges (pour faire face également à une seconde vague éventuelle), des contrats spécifiques sur un an (renouvelable une fois) permettraient à des jeunes de se projeter dans l'avenir et de ne pas sombrer dans la désespérance de l'oisiveté... **Il faut retisser des liens sociaux**

et donner des signes à cette jeunesse qui a développé des actions de solidarité pendant le confinement. Ce serait gagnant-gagnant. Un véritable plan d'ampleur est nécessaire, en partenariat avec les communes et les équipes enseignantes, de l'ordre de 20 000 à 30 000 postes. À l'heure actuelle, seulement 16 % des jeunes bénéficiaires d'un emploi aidé sont issus des quartiers prioritaires !

III. LISTE DES PROPOSITIONS DE RELANCE

A. CONSTRUIRE PLUS

Mesure 1 : Redonner au mouvement HLM les moyens d'agir en revenant sur la RLS, soit une ponction annuelle de 1,3 milliard d'euros et abaisser la TVA à 5,5 % sur les travaux pour les logements sociaux.

Mesure 2 : Conforter et recentrer Action Logement sur sa mission de logement des salariés suivant la politique des partenaires sociaux plutôt que de financer des politiques publiques qu'il n'a pas décidé.

Mesure 3 : Favoriser le retour des investisseurs institutionnels en considérant l'investissement locatif comme un investissement productif économiquement et socialement, garantir un taux de TVA à 5,5 % dans les opérations de transformation en logement, et, éventuellement, en contraignant les assurances vie à consacrer une partie de leur encours au logement.

Mesure 4 : Simplifier en convoquant dès l'été un « Ségur de la simplification du droit de l'urbanisme » pour se donner un cadre juridique consensuel et sécurisé plus agile pour relancer la construction.

B. CONSTRUIRE MIEUX

Mesure 5 : Promouvoir la rénovation énergétique en incitant les Français aisés à rénover les logements dont ils sont occupants ou bailleurs en élargissant les publics et les travaux éligibles au CITE et à « Ma Prime Rénov' ».

Mesure 6 : Soutenir des solutions innovantes comme le développement des « *energy service company* » (ESCO) pour le portage des opérations de rénovation.

Mesure 7 : Faire accepter la ville dense de qualité, vecteur de proximité.

C. SÉCURISER L'ACCÈS AU LOGEMENT

Mesure 8 : Amplifier la politique du « Logement d'abord » en développant le logement accompagné, le travail social, des solutions sanitaires stables à partir des centres d'hébergement de crise et la pérennité des équipes mobilisées médico-sociales qui ont fait leurs preuves.

Mesure 9 : Accélérer la rénovation des foyers et des hébergements collectifs d'urgence.

Mesure 10 : Prévenir les impayés de loyer en mettant en place un outil et des fonds comme une aide à la quittance d'urgence demandée par la Fondation Abbé Pierre et revaloriser les APL.

Mesure 11 : Soutenir l'accession à la propriété en relançant l'APL-Accession en métropole, le prêt à taux zéro, le développement des offices fonciers solidaires et la généralisation des « chartes promoteurs ».

D. RELANCER LA POLITIQUE DE LA VILLE

Mesure 12 : Relancer l'ANRU et accélérer la mise en œuvre du NPNRU, notamment sur tous les chantiers de réhabilitation qui peuvent être opérationnels de suite (logements, écoles, collèges, locaux d'animation...) avec des clauses d'insertion bénéficiant aux jeunes de ces quartiers. Un plan de relance partenarial devrait être impulsé dès cet été.

Mesure 13 : Retrouver l'ambition d'une politique de société en plaçant l'école au cœur de la politique de la ville avec le soutien de l'État aux maires pour la prise en charge des enfants, et en mobilisant les jeunes adultes pour être les tuteurs des décrocheurs en matière d'enseignement à distance et de remise à niveau scolaire. Un plan de l'ordre de 20 000 à 30 000 postes serait nécessaire.

TRAVAUX EN COMMISSION

Réunie le mercredi 17 juin 2020, la commission des affaires économiques a adopté le plan de relance et voté le rapport de la cellule de veille, de contrôle et d'anticipation du secteur « Logement, urbanisme et politique de la ville ».

Nous passons à la présentation du rapport de la cellule « Logement, urbanisme et politique de la ville ».

Mme Dominique Estrosi Sassone. – En introduction, je souhaite souligner que nous avons organisé de nombreuses auditions et entendu de nombreux acteurs au niveau national, mais nous avons aussi souhaité entendre des acteurs de terrain dans nos deux départements respectifs. Ce panorama nous a permis de mieux appréhender les problématiques liées à la gestion de la crise proprement dite tout en proposant des mesures permettant d'apporter des réponses à l'ensemble de nos concitoyens dans le domaine du logement.

« *Quand le bâtiment va, tout va* » dit l'adage. Force est de constater que l'arrêt presque total des chantiers fin mars a été l'un des symboles de la gravité de la crise sanitaire et économique et que le retour à la normale apparaîtra comme l'un des marqueurs d'une reprise voire d'une relance réussie. Nous sommes aujourd'hui à environ 93 % de chantiers ouverts. 69 % affichent un niveau d'activité normal avec un taux d'emploi de 93 % par rapport à la situation d'avant-crise.

Avant de parler de relance, il nous faut essayer de comprendre ce qu'il s'est passé. Faire le bon diagnostic est crucial. Les moyens mobilisables ne sont pas illimités et le logement au sens large est un secteur de temps long. Chaque année, on ne construit ou rénove qu'une infime partie du stock de logements existants – de l'ordre de 2 à 3 % au mieux sur 35,7 millions de logements en France en 2019. On construit pour des décennies voire beaucoup plus longtemps. L'immobilier est aussi un secteur aux multiples facettes et acteurs imbriqués. C'est également un instrument d'aménagement du territoire. Il faut donc essayer de se dégager des événements immédiats pour penser le temps long et la complexité. Cet exercice est évidemment difficile en ce moment mais tentons de poser quelques briques qui nous permettront de proposer de grandes orientations pour la relance.

Nous voudrions tout d'abord vous proposer de partager dix idées directrices sur l'analyse que nous faisons de la crise et qui font qu'il devra y avoir un avant et un après Covid-19.

La première idée est le lien entre l'architecture de nos villes et les épidémies. Nous l'avons oublié mais les épidémies du XIX^e siècle, le choléra, la tuberculose, ont façonné la ville haussmannienne dans laquelle nous vivons. À l'époque déjà, les « hygiénistes », partisans de l'adaptation de la

ville dense, s'opposaient au mouvement « prairiste » favorable à une ville à la campagne, plus saine et sûre, qui s'est plutôt développée dans les pays anglo-saxons.

En termes d'urbanisme, cela veut donc dire que, comme les épidémies passées, le Covid-19 va modifier nos villes et nos logements, car nous devons nous préparer aux épidémies futures en adaptant notre organisation urbaine.

La deuxième conviction est que la crise sanitaire que nous connaissons ne doit pas masquer la crise climatique et environnementale à venir. Sans adhérer à 100 % aux thèses qui lient agression de la biodiversité et pandémie, il ne faut pas céder au court termisme et abandonner de vue la menace de moyen long terme que constitue le changement climatique et renvoyer à plus tard toutes les transformations qu'il exige.

En termes de construction, cela se traduit par deux enjeux majeurs : la rénovation thermique des bâtiments, qui a jusqu'à présent piétiné, et la mise en œuvre de l'objectif de « zéro artificialisation nette » ou de « sobriété foncière ».

Notre troisième conviction est que, si la crise sanitaire est peut-être derrière nous, tout du moins dans sa phase la plus aiguë, la crise économique et sociale est, elle, devant nous. Selon la Banque de France, il devrait y avoir un million de chômeurs de plus fin 2020 qu'il n'y en avait fin 2019 et le chômage devrait continuer à progresser en 2021 pour décroître ensuite tout en restant à un niveau très élevé. Dans le secteur du logement, cela veut dire plus d'aides, notamment les APL, plus d'impayés de loyer, plus de demandes de logements sociaux, plus de précarité et de concentration de pauvreté dans certains territoires.

Notre quatrième conviction est que la crise sanitaire, le confinement et l'arrêt des chantiers vont aggraver la crise du logement. Les promoteurs immobiliers et certains experts estiment que 100 000 logements pourraient ne pas être construits cette année, soit un quart des réalisations annuelles avec sans doute des effets d'entraînement négatifs sur 2021. Tous les observateurs ne s'accordent pas sur cette prévision, mais elle n'est pas fantaisiste, juste proportionnelle à un trimestre d'arrêt de l'activité.

Cela pose directement la question de « comment rattraper ce retard ? » dans un contexte où cette volonté d'accélérer pourrait buter sur la faillite d'un grand nombre d'entreprises, notamment de second œuvre, le manque de main-d'œuvre, les surcoûts et la baisse de la productivité liée aux « gestes barrière » et la complexité du droit de l'urbanisme.

Cinquièmement, et il s'agit plus d'une interrogation que d'une certitude, beaucoup d'acteurs sont très inquiets sur l'avenir de l'immobilier de bureau même si personne ne se hasarde à des pronostics. L'expérience que nous avons vécue de télétravail massif pendant plusieurs mois pourrait se traduire par une évolution durable des pratiques des entreprises et des

salariés. C'est peut-être une double opportunité pour reconverter des espaces de travail en logements dans les centres-villes et conduire les investisseurs institutionnels à se repositionner sur le logement.

Je cède maintenant la parole à Mme Annie Guillemot pour cette présentation à deux voix.

Mme Annie Guillemot. – Notre sixième conviction est que la crise a montré que le secteur du logement était en réalité une « chaîne » dont la solidité était celle de son maillon le plus faible. Il faut en avoir une vision écosystémique. Chacun y a sa place et aucun ne peut se passer du maillon suivant ou précédent. Dans ce jeu d'interdépendances, aucun acteur ne peut se sauver tout seul au détriment des autres. Il faut promouvoir une « chaîne de loyauté » et aider l'ensemble des acteurs à être plus résilients. On le voit bien en matière de surcoûts qui doivent être gérés au cas par cas en fonction des chantiers et des marges.

Notre septième idée est que, s'il y a une chaîne de production dans l'immobilier, il y a aussi un parcours résidentiel dont il nous faut maintenir la fluidité malgré la crise économique et qui est essentiel à l'équilibre de l'ensemble. Les sortants laissent leur place à de nouveaux entrants dans le parc social, les primo-accédants, notamment les jeunes ménages, permettent à leurs vendeurs d'être eux-mêmes acquéreurs.

Huitièmement point, la crise sanitaire a mis en lumière combien les Français étaient inégaux face au logement, sa taille et son éventuelle surpopulation, l'accès à des espaces extérieurs, son adaptation aux nécessités du télétravail ou sa proximité à un travail essentiel pour la nation.

Dans une étude parue au mois d'avril, l'Insee a montré que 5 millions de personnes vivaient dans un logement sur-occupé, la situation étant exacerbée dans les QPV d'Île-de-France et de la région PACA et pour les familles monoparentales avec de jeunes enfants. À l'inverse, l'isolement touche plus particulièrement 2,4 millions de personnes de plus de 75 ans et 1,2 million de personnes handicapées. Enfin, la fracture numérique est bien présente avec une absence de connexion à internet pour près de 12 % de la population, 53 % des plus de 75 ans mais également 3,5 % des enfants dans les familles monoparentales.

On a d'autant plus mal vécu le confinement qu'on est mal logé. La qualité du logement est donc un immense chantier, au même titre que la nécessité de fournir un logement aux travailleurs essentiels à proximité de leur lieu d'activité.

Neuvièmement, la crise a mis en lumière la situation des quartiers populaires car c'est là que se concentre le mal-logement dans toutes ses dimensions : insalubrité, sur-occupation, pauvreté, difficultés scolaires. Disons également, que la crise a révélé qu'en matière de politique de la ville, le roi était nu ! Les QPV sont essentiellement abordés sous les aspects

sécuritaires et communautaristes, laissant de côté le travail scolaire, social et urbain.

Pourtant, il n'y a pas eu dans les quartiers l'explosion redoutée du fait du confinement même si on y a constaté de fortes tensions. Le confinement, qui y était beaucoup plus difficile qu'ailleurs, a été assez bien respecté. Mais le décrochage scolaire et la crise sociale y sont importants, faisant apparaître des besoins urgents, notamment alimentaires, et font craindre un découplage croissant avec le reste du pays.

La crise a aussi fait ressortir deux aspects fondamentaux de la politique de la ville telle qu'elle avait été dessinée par Jean-Louis Borloo : la question urbaine et architecturale : démolir et reconstruire autrement. Cela paraissait coûteux et inefficace à certains, cela se révèle tout simplement nécessaire, et la dimension « sociétale » : la politique de la ville doit poursuivre un objectif d'intégration.

Enfin, dixième leçon de la crise, la mise à l'abri quasi systématique des personnes à la rue ou en campement – près de 180 000 au total – a montré que la société changeait de point de vue. Il ne s'agit plus seulement d'humanité, il s'agit de préserver la santé de tous et, dès lors, il pourrait coûter moins cher de donner un toit à chacun plutôt que de prendre le risque de nouveaux *clusters* épidémiques. En termes d'hébergement d'urgence, cela induit deux grandes conséquences. Les hébergements collectifs, avec ce que cela implique de promiscuité, ne sont plus adaptés. On doit les restructurer sans pour autant réduire les capacités et la politique du « logement d'abord et accompagné » se révèle centrale.

Mme Dominique Estrosi Sassone. – Ces dix idées directrices nous conduisent à proposer quatre axes pour la relance du secteur de l'immobilier : construire plus, construire mieux, sécuriser l'accès au logement et relancer la politique de la ville.

Nous l'avons dit, la crise sanitaire va aggraver la crise du logement, car pendant un trimestre, le secteur de la construction aura été à l'arrêt. Comment rattraper ce retard au plus vite et durablement pour construire plus ? Il faut tout d'abord mobiliser les ressources. Un peu comme lorsqu'il a fallu faire face à la crise du logement de l'après-guerre, il nous faut nous appuyer sur trois acteurs :

- Le mouvement HLM, tout d'abord, car dans la crise sociale qui s'annonce, développer le logement abordable est l'une des clefs. Pour ce faire, il faut redonner aux bailleurs sociaux les moyens d'agir et revenir sur la réduction de loyer de solidarité (RLS), soit une ponction annuelle de 1,3 milliard d'euros à laquelle s'ajoute notamment une TVA qui n'est pas uniformément revenue à 5,5 %. Les offices publics de l'habitat (OPH) et les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) ont proposé de s'engager sur 130 000 constructions neuves et 150 000 rénovations par an pendant trois ans si on leur redonnait les moyens financiers nécessaires.

- Le « 1 % logement » ensuite, c'est-à-dire la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) versée à Action logement. Le groupe paritaire est aujourd'hui contesté dans son existence et ses objectifs, il doit se recentrer sur sa mission première et sa raison d'être : loger les salariés suivant sa politique propre plutôt que de financer des politiques publiques qu'il n'a pas décidées.

- Les investisseurs institutionnels enfin, on sait qu'en France ils se sont presque complètement retirés du marché du logement ne possédant que moins de 1 % des résidences principales. Or, la baisse des taux d'intérêt, les faibles rendements des actifs et leur volatilité constituent, sans doute, une opportunité historique alors que le logement offre une rentabilité stable et de faibles risques. Par ailleurs, la crise probable de l'immobilier de bureau pourrait conduire à reconvertir en logements des immeubles qui ont, au cours des décennies passées, été transformés en bureaux. Il faudrait quelques déclencheurs : considérer l'investissement locatif comme un investissement productif économiquement et socialement, garantir un taux de TVA à 5,5 % dans les opérations de transformation en logement, quelle que soit leur ampleur et, éventuellement, contraindre les assurances vie à consacrer une partie de leur encours au logement (1 800 milliards fin 2019 - 26 milliards de collecte). Avec 10 milliards d'euros, CDC Habitat va acheter plus de 40 000 logements. Cela donne une idée de l'impact que pourrait avoir le retour de ces grands investisseurs.

Pour permettre à cette mobilisation de produire tous ses effets, il faut ensuite simplifier la chaîne du logement. Le confinement a provoqué une rupture, notamment dans l'instruction des autorisations d'urbanisme. Si cet arrêt est loin d'avoir été uniforme et s'il a été amplifié par certaines décisions du Gouvernement, il a fait fleurir nombre d'idées pour accélérer les procédures. La numérisation fait l'unanimité, mais on peut se demander s'il est réaliste de vouloir aller plus vite compte tenu de sa complexité et alors qu'elle est déjà prévue pour le 1^{er} janvier 2022 et qu'elle est d'ores et déjà en œuvre dans nombre de communes et métropoles. De même, beaucoup de propositions ont été formulées comme l'idée d'un « permis Covid » simplifié, celle d'un « permis déclaratif » soumis par un architecte en dessous du seuil où son intervention est obligatoire, ou encore celle de permettre à l'aménageur de pré-instruire ou des vérifications *a posteriori*.

Ce que nous constatons, c'est qu'il faut aujourd'hui plus d'un mandat de maire pour actualiser un plan local d'urbanisme (PLU) ou faire aboutir un projet. C'est trop long !

Devant la complexité du droit de l'urbanisme, qui a conduit le Gouvernement à corriger plusieurs fois les ordonnances sur les délais, nous ne croyons pas à un « choc de simplification » décidé d'en haut. Il faut au contraire consulter, prendre le temps de vérifier le caractère opérationnel des propositions et leurs éventuelles conséquences indésirables. Dans cette période où tout est urgent, c'est pourtant la seule vraie solution. Nous en

appelons donc à un « Ségur de la simplification du droit de l'urbanisme » dès cet été pour se donner un cadre juridique plus agile pour relancer la construction.

Nous souhaitons aborder ensuite le second axe de relance que nous proposons : « construire mieux ». Il s'agit ici de promouvoir un immobilier compatible avec nos objectifs de développement durable, c'est-à-dire d'accélérer fortement la rénovation thermique des bâtiments et de rendre compatibles l'effort de construction et la sobriété foncière.

On le sait, la rénovation énergétique progresse presque deux fois moins vite que souhaité (288 000 rénovations par rapport à un objectif de 500 000) car elle représente d'importants investissements qui sont difficiles et longs à rentabiliser pour les propriétaires comme pour les locataires compte tenu des coûts de l'énergie.

Or, c'est un secteur crucial, susceptible de remplir le carnet de commandes des petites entreprises du bâtiment et diffuser la relance dans tous nos territoires. De plus, une importante épargne a été accumulée pendant le confinement et il serait logique qu'après cette épreuve, elle puisse être employée à améliorer l'habitat. Mais il faut pour cela que l'État consente, au moins temporairement, à inciter les Français qui en ont les moyens à le faire pour eux-mêmes en tant qu'occupant d'un logement ou comme bailleurs. Le Gouvernement a voulu focaliser « Ma Prime Rénov' » et le CITE sur les Français qui en avaient le plus besoin. Mais soyons pragmatiques, pour relancer l'économie, ne serait-il pas temps d'inciter les Français aisés à vider leur bas de laine ? Il faut donc élargir le CITE et modifier « Ma Prime Rénov' » pour servir de déclencheur temporaire aussi rapidement que possible. Nous sommes ici parfaitement d'accord avec l'une des propositions de la cellule « Énergie ».

Une seconde piste, moins connue, mérite d'être mise en avant, celle des « *energy service company* » (ESCO) que la Commission européenne veut promouvoir. Il s'agit d'entreprises qui portent le poids financier des grandes rénovations en s'endettant et en se remboursant grâce aux économies dégagées sur longue période.

« Construire mieux en construisant plus » c'est aussi répondre au défi de la sobriété foncière. La crise sanitaire a relancé les débats sur la vie et la ville à la campagne, mais, pas plus que dans *Le Hussard sur le toit* de Giono, la ruralité n'a protégé du virus... Hong-Kong, Séoul ou New-York ont été proportionnellement moins atteintes que bien des villages reculés d'Italie.

Il nous faut donc promouvoir une densité acceptable et acceptée – débat qu'il faut oser porter – et une densité adaptée à la crise que nous avons vécue avec des espaces extérieurs et partagés. Ayons conscience que quand il est possible de construire un R+4, il faut l'autoriser sinon on renchérit le logement.

Ne soyons pas des observateurs myopes et moutonniers, l'expérience du confinement en ville dense est aussi celui d'une solidarité retrouvée ou de la proximité des soins et des services accessibles à pied. Il y a aussi une densité de qualité qu'il faut promouvoir. Promouvons donc la proximité et la compacité de nos villes, c'est-à-dire la reconstruction de la ville sur la ville.

Mme Annie Guillemot. – Le troisième axe que nous vous proposons est : « sécuriser l'accès au logement ». La crise sanitaire a souligné combien le logement était, d'une certaine manière, un bien de première nécessité. Il nous faut donc travailler à sécuriser le fait d'accéder au logement et d'y demeurer. Préservons également la mobilité et le parcours résidentiel des ménages.

Pour certains, réduits aux hébergements d'urgence et aux hôtels, c'est le parcours vers le logement qu'il faut conforter. L'ensemble des associations considère comme une priorité l'accélération de la politique dite du « logement d'abord » et l'accompagnement social vers et dans le logement. Beaucoup a été fait ces dernières années, mais les quelque 180 000 personnes hébergées durant la crise disent le besoin criant de développer des solutions stables. La crise a aussi montré le besoin de solutions sanitaires pérennes, telles que les centres de desserrement mis en place pour les malades du coronavirus et d'équipes mobiles médico-sociales.

Cette politique doit s'accompagner d'une restructuration des hébergements collectifs ou en foyer pour les rendre résilients à de futures épidémies et fournir un logement plus digne. Mais cela ne doit pas se faire au détriment du nombre de places. L'effort financier est donc très important. Aujourd'hui, par exemple, 142 foyers de travailleurs migrants sont encore à rénover. Avant la crise, l'ambition était d'y parvenir en 2030... Comme le montre CDC Habitat, c'est un programme beaucoup plus ambitieux qu'il faut aujourd'hui mettre en œuvre en termes de rénovation et d'achats d'hôtels. Le contexte actuel est peut-être une opportunité pour acquérir des infrastructures. Il convient aussi de s'appuyer sur un vrai savoir-faire financier pour mobiliser des fonds sur le long terme et équilibrer les opérations.

Il convient également de garantir le maintien dans le logement. La crise sociale fait craindre des impayés de loyer qui conduiraient à des expulsions. Cette crainte ne s'est pas pour le moment réalisée. Un moratoire des loyers a été écarté, les capacités financières des locataires ont été soutenues par l'activité partielle et des aides d'urgence. Un accompagnement au cas par cas est mis en place. Certains départements ou métropoles ont doté leur FSL de moyens supplémentaires. Dans ces conditions, on peut comprendre la réticence financière et technique du Gouvernement à venir abonder les FSL à hauteur de 200 millions d'euros comme la Fondation Abbé Pierre le demande. Mais trop tarder c'est prendre le risque de la constitution de situation d'impayés et de ne pas disposer de l'outil le moment venu. La

circulaire aux préfets, que vient de signer Julien Denormandie, ne suffira pas ! La revalorisation des APL doit être mise à l'ordre du jour.

Enfin, l'accès au logement, c'est pour ceux qui en ont les moyens dans leur parcours résidentiel, l'accession à la propriété. Plusieurs de nos interlocuteurs ont souligné que c'était un axe essentiel du plan de relance de 2008. Il faut soutenir les primo-accédants. À cette fin, nous proposons la relance de l'APL-Accession en métropole et du prêt à taux zéro, le développement des Offices fonciers solidaires (OFS) et la généralisation des « chartes promoteurs » pour réguler les prix du foncier et des logements.

Enfin, nous estimons qu'il faut relancer la politique de la ville dans deux dimensions principales : l'urbanisme et l'école.

Nous l'avons dit, le confinement a fait revenir sur le devant de la scène la question de l'urbanisme dans les quartiers. En 2008, un grand programme partenarial : État/ANRU/collectivités territoriales avait été mis en place avec des possibilités de déroger à certaines règles de marché public. On nous dit que l'ANRU a été relancée mais elle n'est pas encore arrivée sur le terrain... Nous ne comprenons pas pourquoi l'ANRU reste si discrète alors que la situation est si préoccupante. Elle parle technique administrative et financière à un petit cercle de spécialistes là où elle devrait être le bras armé de la reconquête de quartiers en sécession !

Mais la politique de la ville, ce n'est pas que du béton, on l'a suffisamment reproché, à tort, à Jean-Louis Borloo. C'est une politique de société. Ne retenons ici que la question de l'école. Nous nous étions félicitées de la volonté de les rouvrir au plus vite dans les quartiers populaires. Force est de constater que les conditions dans lesquelles cette reprise s'est réalisée n'a pas tenu ses promesses. Un enfant sur dix des quartiers a été scolarisé. S'il est difficile de tirer un bilan dès maintenant, retenons que pour organiser les « vacances apprenantes », il va falloir changer de méthode et de braquet. Dès maintenant, nous demandons une vraie concertation et un vrai soutien financier aux maires pour l'accueil des enfants dans les écoles. Par ailleurs, il nous semble essentiel de mobiliser les jeunes, notamment les étudiants qui vont se retrouver sans ressources faute de job d'été, *via* des contrats aidés, pour être les tuteurs des décrocheurs en matière d'enseignement à distance et de remise à niveau scolaire. Ce dispositif permettra de redonner de l'espoir. De plus, si l'épidémie reprend en octobre et que les écoles ferment de nouveau, le risque est grand que le nombre de décrocheurs se multiplie.

Voilà, madame la Présidente, mes chers collègues, les idées directrices que nous tirons de nos quelque 40 auditions et les grandes orientations que nous souhaitons proposer et décliner, pour quelques-unes rapidement, mais pour l'essentiel dans la durée, le logement, répétons-le, étant un secteur de temps long.

Mme Sophie Primas, présidente. – Merci pour ce travail très engagé. Il me semble que ces propositions sont partagées par un grand nombre d’entre nous.

M. Alain Duran. – Merci à nos deux rapporteurs pour la qualité de leurs travaux.

Concernant la densité, j’aurai peut-être un bémol. Nous ne pouvons pas avoir du béton, d’un côté, et des déserts de l’autre. Ces territoires ne doivent pas être des lieux auxquels l’on pense uniquement lorsque vient le moment de rechercher une destination de vacances. D’ailleurs, si ces territoires sont effectivement des déserts, ils ne pourront même pas accueillir les habitants des villes de béton pendant leurs vacances. C’est un équilibre à trouver en se penchant sur l’aménagement du territoire.

La massification des opérations énergétiques a été qualifiée comme clef de voûte de la relance verte. Au-delà du défi économique, le défi est ici aussi social et écologique. L’État doit passer rapidement des paroles aux actes et je soutiens les propositions que vous portez.

Le logement s’inscrit certes dans un temps long mais des défis immédiats sont aussi à relever. Il faut donc trouver rapidement des moyens et cesser de discourir pour passer aux actes.

M. Joël Labbé. – Je souscris à l’essentiel de vos propositions et je salue en particulier une notion que je n’avais pas entendue jusqu’alors et qui est celle de la sobriété foncière. Le repeuplement des territoires ruraux est un sujet de fond. Avec une couverture numérique dense et le développement du télétravail, nous devons pouvoir y réfléchir car la vie dans une ville à la campagne ou dans un bourg à la campagne est une vie particulièrement riche et intéressante. C’est aussi ainsi que nous pourrions irriguer notre territoire national.

Je souhaite également dire un mot sur les populations migrantes. Nous allons être amenés à en accueillir davantage, quoi qu’en disent certains. Cependant, cet accueil ne devra pas s’organiser dans des ghettos mais en organisant les territoires de telle sorte que des migrants de culture rurale puissent trouver pleinement leur place dans nos territoires et y apporter leur diversité.

Au nom de mon groupe, je souhaite de nouveau saluer votre travail et je voterai pour ce plan de relance.

Mme Dominique Estrosi Sassone. – Dans ce rapport, nous n’avons pas voulu opposer la ville à la campagne. Certes, les villes recueillent l’essentiel des besoins, notamment dans le domaine du logement mais nous avons surtout souhaité dire qu’il ne fallait pas avoir peur d’aborder la question de la densité. C’est vrai qu’il s’agit d’un mot qui fait peur, qui renvoie aux barres construites à la va-vite. Pour autant, si l’on veut répondre à la demande de logements, nous devons construire plus. Le faire en faisant

preuve de sobriété foncière suppose cependant d'y réfléchir. Nous devons limiter l'étalement urbain. Nous nous orientons donc vers des solutions de logement collectif plutôt que vers la maison individuelle. Toutefois, nous entendons aussi que la maison correspond à un certain nombre d'aspirations légitimes de nos concitoyens. C'est un équilibre qu'il nous faut trouver. Dans les territoires dits « détendus », c'est-à-dire dont les besoins dans le domaine du logement sont moins importants que dans les territoires denses, les programmes Action cœur de ville, Revitalisation des centres-bourgs, etc. devront être amplifiés. Action cœur de ville touche aujourd'hui 222 communes sur 800 identifiées. La question concerne donc le logement mais aussi l'aménagement du cœur de ville, les commerces, les services publics, etc.

Par ailleurs, dans les territoires détendus, on ne peut pas assigner les personnes à résidence et leur annoncer que l'on ne construira pas chez eux car les besoins ne sont pas présents sur leur territoire. Il faudra aussi y construire des logements sociaux et réhabiliter des logements qui ne sont plus adaptés. Nous devons donc faire en sorte que les dispositifs existants, comme le prêt à taux zéro, ne disparaissent pas de ces territoires. Nos concitoyens doivent aussi pouvoir aspirer à vivre dans un logement plus confortable dans un immeuble collectif. Il faut aussi permettre à des bailleurs sociaux de continuer à venir dans ces territoires.

Nous ne sommes donc pas dans une opposition mais nous invitons à envisager un spectre différent du côté des villes comme du côté de la ville moyenne et de la campagne.

Mme Annie Guillemot. – Je partage ces propos et je crois aussi que nous devons préparer l'avenir. Si l'épidémie reprend, que devons-nous faire dans les villes denses ? Il faut absolument promouvoir des espaces verts collectifs pour un ou deux immeubles sans risque de créer un *cluster* tout en permettant aux enfants de sortir. De même, dans les foyers d'hébergement, très souvent, aucun espace vert n'est accessible. Pour chaque projet, nous devons réfléchir à la possibilité d'installer ces petits lieux collectifs où les habitants pourront s'aérer si jamais une nouvelle pandémie survient.

M. Franck Montaugé. – Le rapport prévoit-il de faire un point sur l'état d'avancement des engagements financiers du programme national de renouvellement urbain (PNRU) ? Pour le vivre sur mon territoire, je note que l'avancement n'est pas aussi rapide qu'il serait souhaitable. On se souvient de l'intervention de Jean-Louis Borloo devant notre commission. Il avait alors mis un grand coup de pied dans la fourmilière ! Je pense que ce point est à relier avec le repeuplement de certains territoires en déshérence qui pourraient accueillir dans de bonnes conditions nos concitoyens, tout en prenant en compte les problématiques de déplacement, qui ne sont pas les moins importantes.

Je souhaite aussi évoquer les programmes nationaux (Action cœur de ville, Petites villes d'avenir, bourgs-centres) qu'il faut mettre en cohérence. J'espère que ce rapport sera l'occasion de le faire pour répondre aux besoins de relance économique et aux besoins intrinsèques de nos territoires.

M. Daniel Gremillet. – Beaucoup de chefs d'entreprises nous ont annoncé que le télétravail, et son développement, modifierait leurs implantations, ce qui va influencer l'urbanisme de nos villes. En milieu urbain, nous pourrions ainsi constater des déprises sur l'installation de sièges et de bureaux.

M. Franck Menonville. – Je souscris à toutes les propositions contenues dans le rapport. Le contexte actuel nous invite à rebâtir une politique de la ville ambitieuse quand on voit les tensions qui perdurent mais aussi celles qui naissent et se développent. La proposition qui consiste à mobiliser les jeunes au profit d'autres jeunes par l'intermédiaire de contrats aidés me semble une proposition de bon sens dans le contexte actuel. Nous devons porter fortement cette idée.

Mme Valérie Létard. – Je me joins tout d'abord à mes collègues pour saluer le travail accompli. Ce rapport est véritablement une synthèse de ce qui est attendu sur le terrain et il est important que le Gouvernement prenne en compte les préconisations que nous remontons qui sont, en outre, des propositions partagées au-delà des étiquettes politiques. On voit donc bien que ce sont des propositions de bon sens et des propositions pragmatiques. Certes, le Gouvernement a ses contraintes et ses limites budgétaires mais ce travail doit permettre de se repositionner. Au-delà des travaux menés pour mûrir la réflexion, des interventions ont également eu lieu auprès des ministres concernés pour alerter sur un certain nombre de problèmes.

Sur le sujet de l'artificialisation et de la densification, nous ne pouvons qu'être d'accord avec les propositions. Déjà aujourd'hui, on nous demande des comptes fonciers de plus en plus réduits. Le seul bémol que j'introduirai porte donc sur la méthode : met-on corset au niveau national ou fait-on confiance aux collectivités qui ont mandat et mission de s'adapter à la réalité de leur territoire ? Devons-nous poser des outils, des observatoires, des règles du jeu pour expliquer d'en haut où les territoires doivent densifier ? Donnons-nous au contraire les outils et les moyens aux collectivités pour avoir une bonne connaissance de la situation et porter les mesures adaptées à la réalité tout en respectant un cadre général national ? Sur certains territoires, il existe de nombreuses friches industrielles et habitat, que l'on rend à la nature. Aussi nous devons avoir la possibilité de mobiliser d'autres espaces qui seront nécessaires. Pour pousser la relance économique et industrielle, nous aurons besoin de terrains qui ne seront peut-être pas les mêmes qu'aujourd'hui. Arrêtons d'être dans un corset qui ne laisse pas la possibilité de s'adapter. Il faut laisser de la souplesse et de la

réactivité aux territoires. La décentralisation suppose de faire confiance aux territoires tout en fixant des règles du jeu.

La rénovation thermique des logements est aussi cruciale. C'est une question à traiter dans le milieu urbain comme rural. Elle est urgente car elle permet la relance économique. Elle répond à tous les enjeux : environnementaux, sociaux, économiques, urbains et ruraux. Cependant, pourquoi le CITE a-t-il été retiré alors que l'objectif est d'accélérer la rénovation thermique des logements ? L'Europe souhaite aussi en faire une priorité stratégique et placera des financements pour cela. C'est donc le moyen d'aller les chercher. Nous devons aller très vite et très fort.

Je rejoins également les rapporteurs pour ce qui concerne les mesures à prendre dans les quartiers. La crise va laisser beaucoup de jeunes sans solution. Pour moi, les emplois aidés, ce n'est pas du traitement social du chômage ni une voie négative. La question est de savoir si l'on veut laisser nos jeunes sans solution ou si l'on accepte de répondre à des problématiques d'encadrement et d'accompagnement en leur proposant des contrats aidés à durée déterminée. Il faudra que ces dispositifs s'accompagnent aussi d'une formation.

Enfin, pour ce qui concerne les impayés de loyers, l'État devra répondre présent, évidemment.

Mme Annie Guillemot. – La décentralisation évoquée par Valérie Létard est une question cruciale. Beaucoup d'acteurs locaux nous ont dit que c'étaient les maires, les présidents de métropoles ou les présidents de départements qui étaient leurs interlocuteurs. Dans la crise actuelle, avec un jeu de ping-pong entre Santé Publique France, les agences régionales de santé (ARS) et la préfecture, on voit encore que ce sont les élus qui trouvent les solutions de terrain. Voir l'État prendre les masques commandés par les régions ne peut que nous interpellier. Il faut donc évidemment retravailler la décentralisation. En matière de logement et de politique de la ville, il faut faire confiance aux élus locaux et les remettre dans la boucle.

Concernant l'emploi des jeunes, après avoir fait le tour des quartiers, je peux témoigner que nous faisons face à une situation d'urgence avec des enfants qui décrochent et des familles qui ne sont pas capables d'aider leurs enfants. Avec des emplois aidés, des étudiants pourraient faire le lien entre les familles, les enfants et l'école. Nous pourrions demander à ces étudiants des quartiers de consacrer 10 ou 12 heures par semaine à suivre les enfants d'un quartier, d'une école. Cet emploi leur permettrait de poursuivre leurs études, à l'université ou dans un autre cursus. Il faut aussi donner un message à ces jeunes pour mettre en avant les valeurs de la République.

Je souhaite aussi revenir sur la question de Franck Montaugé pour lui dire que des éléments seront disponibles dans le rapport de la Cour des comptes, lequel évalue le PNRU et NPNRU.

M. Laurent Duplomb. – Alors que le télétravail va se développer, nous pourrions inciter plus de personnes à vivre à la campagne pour éviter l’artificialisation des sols autour des villes. Après des années d’exode rural, quelques zones rurales seraient tout à fait disposées à accueillir des habitants supplémentaires. Ce mouvement serait bénéfique car ceux qui vivent en ville et dictent la politique en France connaîtraient ainsi un peu mieux les réalités de la campagne. Ce rééquilibrage permettrait d’apaiser les tensions.

Par ailleurs, il faudrait que les règles relatives à l’absence d’artificialisation des sols ne soient pas les mêmes à la campagne qu’en ville. Aujourd’hui, les normes applicables, même en cas d’extension d’un habitat existant, sont absurdes, et cela car l’on a souhaité fixer des règles identiques dans les zones urbaines et dans les zones rurales.

De plus, pour attirer de nouveaux habitants dans les campagnes, il faut aussi que le « *new deal* » sur le numérique apporte les effets annoncés. Rappelons que nous avons fait un cadeau de quelques milliards d’euros aux opérateurs télécoms pour installer des antennes téléphoniques dans les zones rurales mais que les résultats de ces actions peinent à se concrétiser. Nous avons donc besoin d’accélérer le mouvement et d’inciter plus fortement les opérateurs à mener le travail sur lequel ils se sont engagés.

Des changements doivent enfin être apportés au niveau de l’administration centrale parisienne. Le Président de la République dit qu’il va lui-même changer, et donc qu’il va arrêter d’être un centralisateur jacobin. Si c’est le cas, l’administration sera peut-être davantage déployée au niveau local pour mettre fin au parisianisme qui conduit notre pays dans la difficulté.

Mme Sophie Primas, présidente. – Merci pour cette intervention. Nous partageons un certain nombre de constats. Le sujet de la densité est très complexe et nécessite beaucoup de courage de la part des maires. Il ne faut pas confondre densité et qualité de vie. Rappelons que l’un des quartiers les plus denses de France est l’Île-Saint-Louis à Paris tandis que le quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie n’est pas du tout dense. La densité, la mixité, l’aménagement, la qualité des logements et l’urbanisme sont des clés pour la qualité de vie. Je partage aussi avec vous le fait que l’aménagement du territoire a été trop longtemps oublié, peut-être parce qu’il n’y a pas assez de déconcentration et de décentralisation. Tout cela est probablement lié.

Je vous propose de voter ce rapport.

Le rapport de la cellule « Logement, urbanisme et politique de la ville » est adopté à l’unanimité.

LISTE DES PERSONNES ENTENDUES

Vendredi 3 avril 2020

- *Fédération nationale des offices publics de l'habitat* : **M. Laurent GOYARD**, directeur général.

- *Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) côte d'Azur* : **MM. William SIKSIK, Frédéric PELOU** et **Cyril MESSIKA**, co-présidents.

Mercredi 8 avril 2020

- *Union des syndicats de l'immobilier* : **MM. Géraud DEVOLVÉ**, délégué général, **Olivier SAFAR**, président de la commission « copropriété ».

Jeudi 9 avril 2020

- *Union sociale pour l'habitat* : **Mme Marianne LOUIS**, directrice générale, **M. Dominique HOORENS**, directeur des études économiques et financières, **Mme Francine ALBERT**, conseillère pour les relations avec le Parlement.

- *Aliade habitat* : **Mmes Élodie AUCOURT PIGNEAU**, directrice générale, **Élizabeth DEVALMONT**, directrice de la prospective patrimoniale et du développement.

- *Lyon métropole habitat* : **M. Bertrand PRADE**, directeur général, **Mme Mireille DUCARRE-DUBOUIS**, cadre dirigeant.

- *Fédération des promoteurs de l'immobilier* : **Mmes Alexandra FRANCOIS-CUXAC**, présidente, **Anne PEYRICOT**, directrice de cabinet et des relations institutionnelles.

- *Fédération nationale de l'immobilier* : **M. Jean-Marc TORROLLION**, président, **Mme Bénédicte ROUAULT**, chef de cabinet du président, **M. Loïc CANTIN**, conseiller du président.

Vendredi 10 avril 2020

- *Fédération française du bâtiment (FFB)* : **Mme Laure CARLADOUS**, présidente de la Fédération française du bâtiment des Alpes-Maritimes, **M. Samuel MINOT**, président de la Fédération du bâtiment et des travaux publics Rhône et métropole et **Mme Sylvie BLÈS-GAGNAIRE**, déléguée générale, **M. Benoît VANSTAVEL**, directeur des relations parlementaires et institutionnelles.

- *Conseil national de l'ordre des architectes* : **M. Denis DESSUS**, président.

- *Caisse des dépôts et consignations* : **Mme Marianne LAURENT**, directrice des prêts et de l'habitat, **M. Philippe BLANCHOT**, directeur des relations institutionnelles.

- Côte d'Azur habitat : **Mme Cathy HÉBERT**, présidente.

- Erilia : **M. Frédéric LAVERGNE**, directeur général.

Mardi 14 avril 2020

- Fédération des acteurs de la solidarité : **MM. Florent GUEGUEN**, directeur général, **Emmanuel BOUGRAS**, chargé de mission.

- Foyer Notre-Dame des sans-abris : **Mme Marion VEZIAN-ROLLAND**, directrice.

Mercredi 15 avril 2020

- Action Logement Groupe : **MM. Bruno ARBOUET**, directeur général, **Bruno ARCADIPANE**, président, **Jean-Jacques PEROT**, vice-président, **Mme Valéry JARRY**, directrice des relations institutionnelles.

Lundi 20 avril 2020

- Industries du génie numérique, énergétique et sécuritaire (Ignes) : **Mmes Anne-Sophie PERRISSIN-FABERT**, déléguée générale, **Cécile REPLUMAZ**, responsable des affaires publiques.

Vendredi 24 avril 2020

- Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB) : **M. Dominique PROUX**, directeur des relations institutionnelles et européennes, **Mme Sabine BASILI**, vice-présidente affaires économiques, **M. Alain CHOUGUIAT**, directeur du pôle des affaires économiques.

- Fondation Abbé Pierre : **M. Christophe ROBERT**, délégué général.

- Table ronde d'élus locaux :

MM. Emmanuel HEYRAUD, directeur de la cohésion sociale et du développement urbain, **Philippe ANGOTTI**, délégué adjoint de France urbaine, **MM. Augustin ROSSI**, conseiller « logement », **François DUROVRAY**, président de la commission en charge des transports, **Mme Marylène JOUVIEN**, chargée des relations avec le Parlement de l'Assemblée des départements de France, **M. Marc GOUA**, maire de la commune de Trélazé, Association des maires ville et banlieue de France , **M. Olivier PAVY**, maire de Salbris - président de la communauté des communes de la Sologne des Rivières, **Mmes Nathalie FOURNEAU**, conseillère aménagement, **Louise LARCHER**, juriste en droit de l'urbanisme, **Valérie BRASSARD**, chargée de mission, **Mérodie BLANCO**, conseillère juridique de l'Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité, **M. Jules NYSSSEN**, délégué général de Régions de France, **Mmes Anne TERLEZ**, vice-présidente, **Corinne CASANOVA**, vice-présidente à l'urbanisme et au foncier, **MM. Philippe SCHMIT**, délégué général adjoint, chargé des questions d'urbanisme, **Romain BRIOT**, conseiller cohésion urbaine et européenne et responsable action régionale de l'Assemblée des communautés de France.

- Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) : **MM. Nicolas GRIVEL**, directeur général, **Damien RANGER**, directeur des relations institutionnelles.

- Table ronde d'associations d'hébergement d'urgence des Alpes-Maritimes :

Mme Caroline POGGI-MAUDET, directrice générale de *Fondation de Nice*, **MM. Éric JOUAN**, directeur de *Association lieu d'accueil (ALC)*, **Manuel SMADJA**, directeur de *Accompagnement promotion insertion (API)*, **Jérôme TAVERNE**, directeur de *Galice*.

Mercredi 29 avril 2020

- *Alila* : **MM. Hervé LEGROS**, président-directeur général, **Laurent NAVES**, directeur-conseil *ELABE*.

- **M. Michel MOUILLART**, professeur d'économie Université Paris X Nanterre.

Lundi 4 mai 2020

- *IDinvest* : **M. Robin RIVATON**, directeur.

- *Habitat et humanisme* : **P. Bernard DEVERT**.

Lundi 11 mai 2020

- *Housing Europe* : **M. Cédric VAN STYVENDAEL**, président.

- *Nexity* : **M. Alain DININ**, président-directeur général.

- *Métropole de Lyon* : **MM. David KIMELFELD**, président, **Michel LE FAOU**, vice-président, **Olivier NYS**, directeur général des services, **Mme Corinne AUBIN-VASSELIN**, directrice de l'habitat et du logement, **M. Loïc TERRENES**, conseiller urbanisme, logement, habitat, politique de la ville et investissements pluriannuels au cabinet du président.

- *Think tank Léonard (groupe Vinci)* : **M. Julien VILLALONGUE**, directeur.

Lundi 18 mai 2020

- *Institut des hautes études pour l'action dans le logement (IDHEAL)* : **Mme Catherine SABBAAH**, déléguée générale.

- *Observatoire français des conjonctures économiques* : **M. Pierre MADEC**, économiste.

- *Établissements publics fonciers (EPF)* : **Mme Claude BERTOLINO**, directrice générale de l'Établissement public foncier *Provences-Alpes-Côte d'Azur*, **MM. Arnaud PORTIER**, directeur de l'Établissement public foncier local du pays basque, **Jean-Marc DESCHODT**, directeur de l'Établissement public foncier de l'Oise, **Mme Charlotte BOEX**, Association nationale des EPF locaux.

Lundi 8 juin 2020

- *Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages* : **MM. François ADAM**, directeur, **Emmanuel ACCHIARDI**, sous-directeur de la qualité de la construction, **Mme Chloé MATHIEU**, cheffe de cabinet, **M. Basile PFEIFFER**, adjoint au chef de bureau des études économiques sur la politique du logement.

- *La fabrique de la cité* : **Mme Chloé VOISIN-BORMUTH**, directrice des études et de la recherche.

Mardi 9 juin 2020

- *Caisse des dépôts et consignations Habitat* : **M. André YCHÉ**, président du directoire.

- *Samu social de Paris* : **M. Alain CHRISTNACHT**, président, **Mme Christine LACONDE**, directrice générale.

- *Union nationale des aménageurs* : **MM. François RIEUSSEC**, président, **Nicolas THOUVENIN**, délégué général, **Romuald PRIEUR-LAURENT**, directeur juridique.