

TIRER LES LEÇONS DE LA CRISE, CONSTRUIRE POUR DEMAIN

Commission des affaires économiques

« *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.

90 % des chantiers arrêtés fin mars.

93 % des chantiers ont repris mi-juin.

69 % avec une productivité normale.

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.

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.

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



Georges Haussmann et Eugène Poubelle, préfets de Paris

2- La crise sanitaire ne doit pas masquer la crise climatique

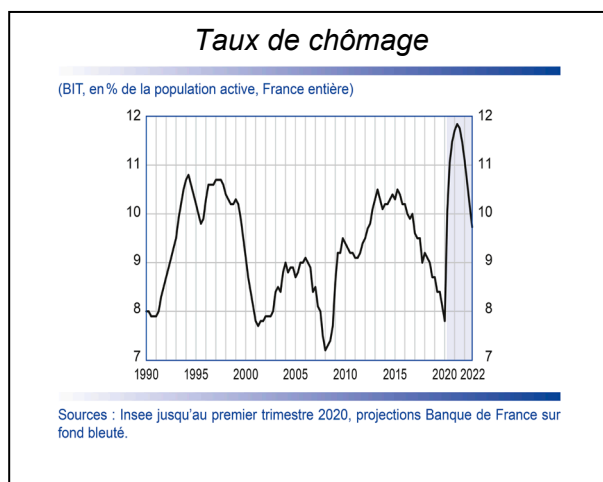
Sans adhérer entièrement aux thèses qui lient agression de la biodiversité et pandémie, il ne faut pas céder au court-termisme et abandonner de vue la menace de moyen long terme que constitue le changement climatique en renvoyant à plus tard toutes les transformations qu'il exige. La crise sanitaire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

3- 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.**



4- 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 d'entraînement négatifs sur 2021.

100 000 logements neufs de moins en 2020 ?

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.

5- Vers un tournant pour l'immobilier de bureau ?

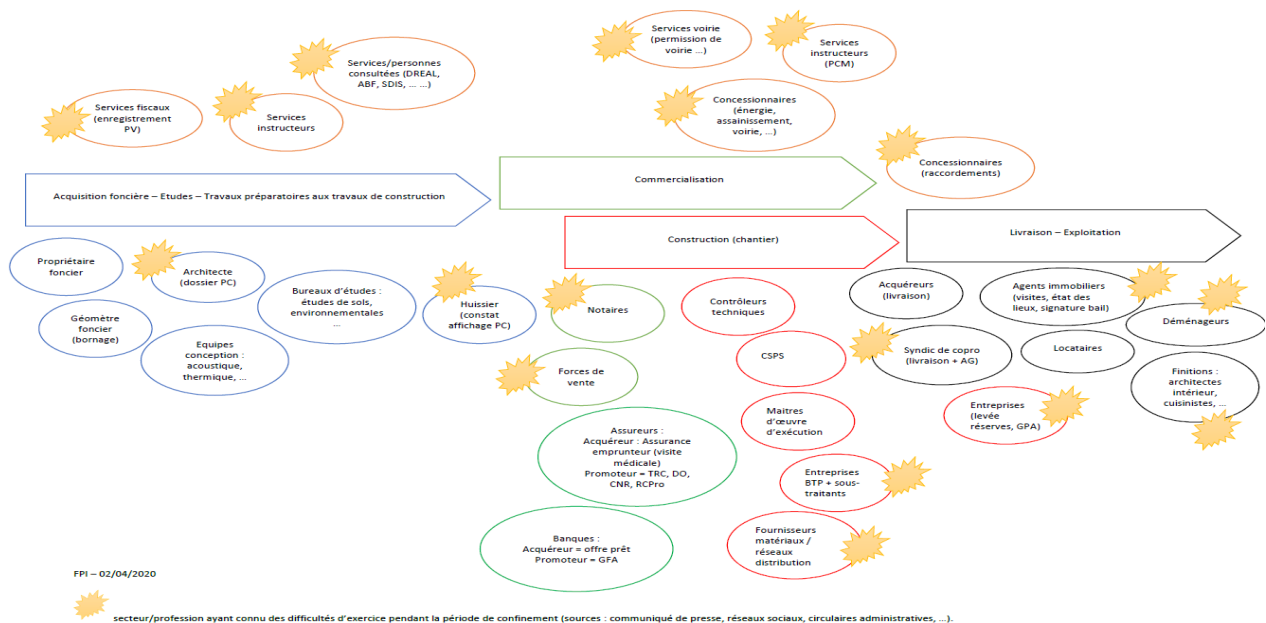
Beaucoup d'acteurs sont inquiets sur l'avenir de l'immobilier de bureau. L'expérience de télétravail massif pendant plusieurs mois pourrait se traduire par une évolution durable des pratiques des entreprises et des salariés.

➤ 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**.

6- 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.

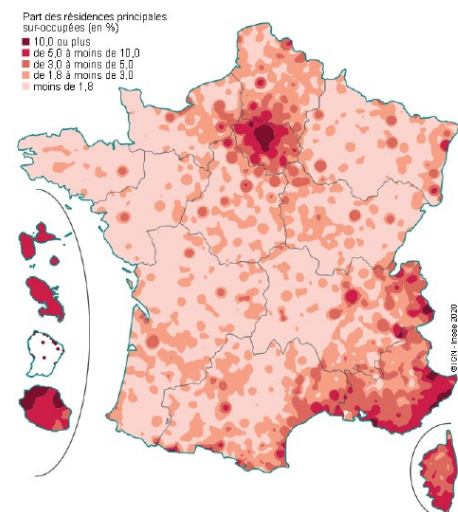
7- Maintenir la fluidité du parcours résidentiel

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...

8- 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

Part des résidences principales suroccupées en 2016

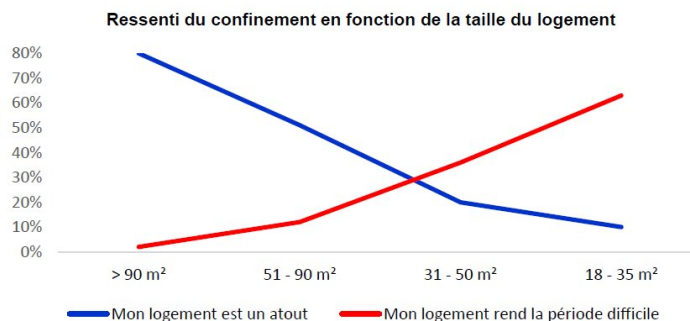


Champ : France hors Mayotte, résidences principales (hors studios d'une personne).
Source : Insee, recensement de la population 2016, exploitation complémentaire.

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. A 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.

9- 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, illettrisme. 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](#) :

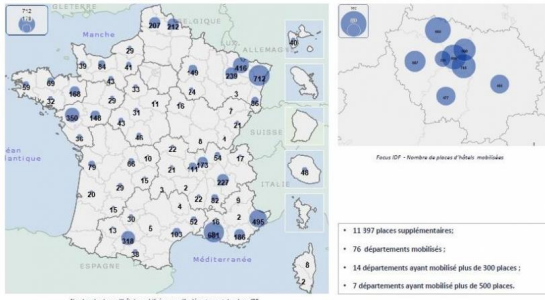
- **La question urbaine et architecturale** : démolir et reconstruire autrement. Cela paraissait coûteux et inefficace à certains, cela se révèle tout simplement nécessaire ;
- **La dimension « sociétale »** : la **politique de la ville doit poursuivre un objectif d'intégration**.

10- 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.

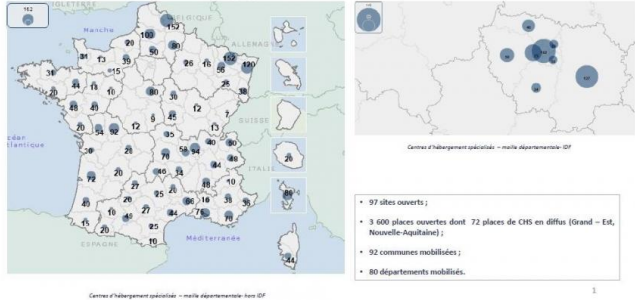
COVID 19 – places d'hôtel mobilisées

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.

1- 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 principales¹. 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**

¹ [Faire revenir les investisseurs institutionnels sur le marché locatif résidentiel : quelles perspectives ?](#), rapport de Mme Dominique Estrosi Sassone, décembre 2017, Sénat.

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.

2- 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.

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 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 ?**

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

[Initiative Rénovons!](#)

« 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

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.

3- 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 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.

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

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'accèsion à la propriété

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

4- 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*

1- Construire plus

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.

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.

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.

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.

2- Construire mieux

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' ».

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

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

3- Sécuriser l'accès au logement

- 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.
- 9. **Accélérer la rénovation des foyers et des hébergements collectifs d'urgence.**
- 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.
- 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 ».

4- Relancer la politique de la ville

- 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.
- 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.



Sophie Primas

Présidente de la commission
des affaires économiques
Les Républicains - Yvelines



Dominique Estrosi Sassone

Sénateur pilote de la cellule
« Logement, urbanisme
et politique de la ville »
Les Républicains – Alpes-Maritimes



Annie Guillemot

Sénatrice pilote de la cellule
« Logement, urbanisme
et politique de la ville »
Groupe socialiste et républicain - Rhône

Commission des affaires économiques : http://www.senat.fr/commission/affaires_economiques/index.html