

*Le Premier Ministre*

Paris, le 31 MAI 2021

*Le Premier ministre*

à

*Destinataires in fine*

Mesdames, Messieurs,

Les chiffres de la construction (permis de construire, mises en vente et commercialisation) témoignent d'une forte baisse de la production de logements neufs : 384 000 logements ont été autorisés au cours des 12 derniers mois pour 457 000 logements autorisés en février 2020. Toute la chaîne de la construction, de l'autorisation jusqu'à la mise en vente, se trouve en repli et met fin à la dynamique positive qui était observée depuis plusieurs années.

Ce constat s'applique particulièrement aux zones tendues, où le besoin en offre nouvelle est le plus important ainsi que pour les logements collectifs dont le ralentissement est le plus marqué. Sans un rebond rapide, ce ralentissement aura des effets durables sur l'offre de logement disponible pour nos concitoyens, avec un effet d'éviction des plus modestes vers des marchés de l'immobilier et de la location plus accessibles.

Pour soutenir la construction, le Gouvernement a déjà pris plusieurs initiatives. Il a prolongé le prêt à taux zéro (PTZ) jusqu'à fin 2022 et le dispositif Pinel jusqu'à fin 2024 pour soutenir la demande qui ne fléchit pas. Le Gouvernement a également signé en novembre dernier un pacte national pour la relance de la construction durable avec l'AMF, l'ADCF, France Urbaine, l'Union sociale pour l'habitat (USH), la fédération des promoteurs immobiliers (FPI), la Fédération française du bâtiment (FFB), le conseil national de l'ordre des architectes (CNOA), et l'union nationale des aménageurs (UNAM), afin de mobiliser tous les acteurs aux niveaux national et local. Un protocole spécifique a été signé en faveur de la relance de la production de logements sociaux avec le mouvement HLM, la Banque des Territoires et Action Logement pour financer 250 000 logements sociaux en 2021 et 2022, avec de nouveaux moyens d'investissement à l'appui. Enfin, au titre du plan de relance, deux aides dédiées à la construction dense et économe en foncier ont été mises en place. La première est versée aux communes en fonction des permis de construire délivrés au-delà d'une certaine densité. La seconde, le fonds « friche », permet de débloquer des projets et recycler des ressources foncières prêtes à être mobilisées pour construire davantage de logements tout en s'inscrivant dans l'objectif du gouvernement de zéro artificialisation nette des sols d'ici 2050.

Cependant, le constat semble partagé sur la nécessité de créer les conditions pour augmenter et accélérer la délivrance des autorisations d'urbanisme par les collectivités. Celles-ci ont en effet un rôle décisif dans la chaîne de la construction puisqu'elles définissent les droits à construire à travers les documents d'urbanisme, négocient les projets présentés sur leur territoire et délivrent *in fine* les autorisations.

J'ai donc décidé de réunir une commission composée d'élus, de professionnels et de personnalités qualifiées, présidée par François Rebsamen, avec pour premier objectif d'étudier et d'objectiver les freins à la construction de logements du point de vue des collectivités, notamment en termes de coûts induits et de recettes perçues.

La commission proposera sur cette base des mesures permettant de lever les freins constatés, et ainsi soutenir la relance de la construction dans les territoires où les besoins en logements sont les plus importants.

Au-delà de la délivrance des permis de construire, la commission pourra aussi interroger le droit de l'urbanisme et les dispositifs concourant à la libération du foncier de manière à mieux tenir compte des contraintes économiques et opérationnelles des porteurs de projets. Il convient en effet de sortir de la logique de négociation des droits à construire qui contribue à la hausse des prix et à l'exclusion des plus modestes au profit de la prévisibilité du potentiel constructif des assises foncières.

Il est aussi nécessaire de recenser les freins réglementaires qui ralentissent la chaîne de la construction au détriment du logement des Français et de proposer les mesures de simplification souhaitables. A cette fin, la commission appréhendera la chaîne de l'aménagement et de la construction dans son ensemble, depuis l'accès au foncier, la programmation, la préparation, l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme jusqu'aux conséquences sur les services et les équipements publics. Le travail de la commission pourra également intégrer les enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols, de densification du bâti existant et de conversion de bureaux en logements en zones tendues.

Les analyses et recommandations devront tenir compte de la géographie des besoins en logements ainsi que des conséquences de la crise sanitaire sur l'habitat. La commission veillera en particulier à la situation des territoires où la demande est la plus forte.

Les conclusions et propositions me seront remises au plus tard le 15 septembre 2021. Je m'entretiendrai avec François Rebsamen dans le courant du mois de juillet pour prendre connaissance du diagnostic et des premières pistes envisagées par la commission.

Pour conduire ces travaux, la commission disposera du soutien des administrations compétentes (DGALN, DGCL, DG Trésor et DB), des ministères concernés, du conseil général de l'environnement et du développement durable et de l'inspection générale des finances.

Je suis heureux que vous ayez accepté de participer à cette commission.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de mes salutations les meilleures.



Jean CASTEX