

La Commission Rebsamen pour la relance durable de la construction dévoile ses axes de travail



La commission s'est fixée 4 principaux axes de travail : l'identification des leviers fiscaux à activer, la mobilisation du foncier, la nécessité de fluidifier les actes administratifs et l'identification des moyens de construire davantage de logements sociaux.

Installée le 8 juin à Matignon par le premier ministre Jean Castex, en présence de Jacqueline Gourault, ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales et d'Emmanuelle Wargon, ministre déléguée au Logement, la commission pour la relance durable de la construction, présidée par François Rebsamen, maire de Dijon et président de Dijon Métropole, s'est fixée quatre principaux axes de travail :

le premier concerne les **leviers fiscaux à activer pour relancer la construction** ;
le deuxième est lié à la **mobilisation du foncier, en particulier d'État** ;
le troisième a trait à la **nécessité de fluidifier les actes administratifs** notamment liés à l'instruction des permis de construire ;
le dernier sujet vise à **trouver les voies et moyens de construire davantage de logements sociaux** , avec l'appui d'outils fiscaux appropriés, alors que le nombre d'agréments de logements à loyer abordable a connu une nette inflexion en 2020, passant en dessous de la barre des 100 000, la pire année depuis 2005. Réhabiliter l'acte de construire



[Visualiser l'article](#)

Plusieurs participants ont insisté sur le principe de réhabiliter l'acte de construire et d'associer davantage les élus et, partant, la population, aux enjeux de la construction, tout en veillant à préserver les ressources naturelles. Il s'agit de lutter contre le scepticisme et la tentation du « malthusianisme » observée ici et là, avec selon certains acteurs de la construction, une augmentation des permis de construire refusés.

Le contexte n'est pas des plus favorables, avec des fonciers de plus en plus coûteux dans les territoires tendus et des matériaux chers en sortie de crise sanitaire. Cet environnement inflationniste ne doit pas pour autant éviter de se poser la question de la forme d'habiter – en tenant compte de l'aspiration à plus d'espaces extérieurs qui s'est exprimée à la suite de la crise sanitaire - et des modalités de construction, avec la nécessité de promouvoir l'innovation et des matériaux plus vertueux.

Autre point soulevé : accueillir des habitants coûte cher et il convient d'aider davantage les maires bâtisseurs, avec le fond friches par exemple et en soutenant activement les filières professionnelles du BTP qui souffrent d'une pénurie de main d'oeuvre. Il importe surtout que le coût que suppose l'acte de construire – notamment en termes d'accroissement des services publics nécessaires pour accueillir les nouveaux habitants – soit compensé par des recettes, afin d'encourager les élus dans ce sens.

Réhabiliter l'acte de construire doit aussi amener à poser la question de la cartographie des besoins dans les métropoles et dans leur environnement proche (première et deuxième couronnes, petites et moyennes villes). Enfin, plusieurs intervenants ont évoqué une loi sur les recours abusifs contre les permis de construire encore mal appliquée et l'importance de disposer d'un cadre réglementaire et fiscal plus incitatif pour convertir des bureaux en logements, a fortiori avec le recours grandissant au télétravail.

Contractualiser et rendre la ville dense désirable

La loi Climat et résilience sur l'artificialisation des sols, actuellement en discussion au Parlement, pose la question de l'acceptabilité de villes denses. Si ses dispositions sont dans l'ensemble vertueuses, une approche contractuelle, territoire par territoire, apparaît indispensable. Cela renvoie à l'application sur le terrain du Pacte pour la relance de la construction durable signé en novembre dernier entre trois associations d'élus du bloc local dont France urbaine, l'USH, les associations représentant les acteurs de la construction et la ministre Emmanuelle Wargon.

Il importe aujourd'hui en effet de créer des instances départementales permettant de décliner ce Pacte au plan local et de regarder, avec les parties intéressées dont les élus locaux au premier rang, les points de blocage et de levier, en vue de dépasser les antagonismes entre la logique de construire et la logique écologique.

Une densification acceptable minimale est un sujet devant nous, qui place tous les acteurs sur une ligne de crête : pour cela, contractualiser dans les zones tendues apparaît incontournable.

Des dispositions dans le PLF 2022 et le projet de loi 3DS

La commission, composée de trente-deux membres élus locaux, parlementaires, professionnels du secteur et personnalités qualifiées, se réunira à nouveau en plénière mi-juillet puis mi-septembre pour une remise du rapport prévue en octobre 2021.

Des réunions thématiques auront également lieu. Il est à noter que des propositions issues du rapport de la commission seront susceptibles d'être intégrées au projet de loi de finances pour 2022 et au projet de loi 3 DS (pour déconcentration, décentralisation, différenciation et simplification) qui doit être examiné en commission au Sénat en juillet.



En conclusion, la ministre déléguée au Logement Emmanuelle Wargon a rappelé l'importance d'un diagnostic partagé, en partant de la démographie et des habitudes de vie des Français, tout en rappelant que le blocage était du côté de l'offre de logements. Et d'insister sur le besoin de renouveler les outils de contractualisation entre l'Etat et le bloc local, du diagnostic national à l'animation locale. Il est à signaler que ces sujets seront traités et discutés lors de l'atelier Logement et urbanisme organisé le 9 septembre, à l'occasion des Journées nationales de France urbaine à Nantes, en présence notamment de Francois Rebsamen et Catherine Vautrin, présidente du Grand Reims, co-présidente de la commission "Logement, aménagement urbain et habitat indigne" de France urbaine et membre de la Commission pour la relance durable de la construction. François Rieussec, président de l'Union nationale des aménageurs (UNAM) devrait aussi participer aux débats et réflexions de cet atelier.