



CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET MOINS CHER : UNE EQUATION IMPOSSIBLE ?

Par Jean-Claude DRIANT – Mardi 14 avril 2015

A l'occasion de la sortie des cahiers de l'audap #8, l'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées organise, à 13h à Pau et 17h30 à Bayonne, une conférence - débat ouverte à tous. Sur le thème de la production du logement, cette conférence permettra de débattre autour des objectifs nationaux (500 000 logements par an, dont 120 000 locatifs sociaux), et sur la capacité des opérateurs publics et privés à proposer des logements de qualité à des prix en adéquation avec le budget des ménages.

Pour cela l'AUDAP a invité Jean-Claude DRIANT, géographe, Professeur à l'Institut d'Urbanisme de Paris, à s'exprimer. Il décrypte lors des conférences, les enjeux de la construction de logements neufs pour les territoires et le rôle des différents acteurs, notamment les collectivités, dans la maîtrise du développement de l'offre nouvelle.

Quels enjeux nationaux à travers le Plan de relance ?

Jean-Claude DRIANT revient, dans un premier temps sur les enjeux de la construction du logement à une échelle nationale, à travers notamment le Plan de relance du Gouvernement d'août 2014. Ce plan confirme la volonté gouvernementale de relancer la production pour atteindre un objectif très ambitieux de 500 000 logements neufs pendant 5 ans.

Or, le rythme de construction actuellement observé en France, avoisine les 300 - 340 000 logements par an. Qu'est-ce qui pourrait donc justifier un objectif aussi important de construction de logements neufs ?

Parmi les arguments avancés, figure l'idée selon laquelle il existerait un déficit de 800 000 logements, principalement dû à une production insuffisante pendant les années 90. Il faudrait donc cumuler pendant cinq ans la production nécessaire à l'absorption de l'accroissement de la demande et celle destinée à résorber le déficit, atteignant ainsi l'objectif des 500 000 unités annoncées. Pour autant, Jean-Claude DRIANT s'interroge sur la réalité de ce déficit dont il ne trouve pas de preuve statistique (le nombre de personnes privées de logements augmente, mais pas à ce point, la taille moyenne des ménages continue de baisser...) excepté pour l'Île de France et certains micro-territoires littoraux ou frontaliers.

Dès lors, les questions principales deviennent : « où construire tous ces logements » et surtout, « quels logements et pour qui » ?

Le second argument évoqué en faveur de la nécessité de produire 500 000 logements par an est celui du rôle économique des politiques du logement. Le bâtiment est un secteur fortement pourvoyeur d'emploi (grandes entreprises, BTP, petites entreprises, artisanat). Pour Jean-Claude DRIANT, l'objectif quantitatif n'est pas tant un objectif de réponse à des besoins en logements, mais d'abord un objectif économique. Il légitime alors la politique industrielle, et non du logement, actuellement menée par le Gouvernement.

Enfin, parmi les objectifs annoncés, figurent également celui de faire croître chaque année, le parc locatif social de 150 000 unités. Ce qui laisse une place importante à la production privée pour atteindre les 500 000 logements par an. Jean-Claude DRIANT souligne donc que pour atteindre un rythme élevé de construction, il faut mobiliser trois grandes catégories d'acteurs : les bailleurs sociaux, mais aussi les investisseurs sur le marché locatif privé et les accédants à la propriété.

Enjeux locaux et réponses aux besoins en logement

A l'échelle locale, les collectivités publiques ne sont pas les acteurs qui « construisent » du logement, même si elles disposent de leur propre politique (délégation des aides à la pierre) et de fait, maîtrisent relativement peu le développement de l'offre de logements (accession à la propriété, investissement locatif, etc.). L'un des enjeux actuels pour les acteurs locaux est alors de se doter de moyens propres, qui peuvent faire appel aux créativité locales, pour mieux maîtriser leur développement territorial.

Dans un second temps, il revient sur les principaux arguments qui peuvent justifier ce besoin de construire du logement pour une collectivité : conserver sa population, accompagner son accroissement, remplacer le parc obsolète, maîtriser son urbanisation, fabriquer de la mixité sociale, mettre en mouvement le marché immobilier, etc. La diversité des objectifs et finalités recherchées se traduit, de fait, par des interventions plurielles et variées, qui restent fortement liées au contexte du marché local.

Sur un secteur tendu, comme sur le littoral, les collectivités doivent pouvoir tirer parti de leur attractivité tout en apportant des réponses aux besoins en logement. Pour pallier la tension du marché immobilier, la production d'une offre locative sociale apparaît alors comme l'une des réponses. A contrario, sur les territoires moins tendus (marché palois), où les loyers du secteur privé avoisinent ceux du parc locatif social, le logement social n'y assure pas le même rôle.

Favoriser la mobilité résidentielle apparaît également comme l'un des enjeux auxquelles les collectivités doivent répondre. Cette mobilité, favorisée par l'offre locative sociale, notamment, l'est également par l'investissement locatif privé, s'il reste maîtrisé (volume de cette offre, localisation, loyers). Jean-Claude DRIANT soulève la question du devenir de certains produits défiscalisés, et le risque de création de copropriétés dégradées à terme sur les territoires, et s'interroge sur les bienfaits supposés des produits « PLS », dessinés pour les marchés tendus, et qui pour autant, ne trouvent pas de clients. Les PLS ne sont pas, pour Jean-Claude DRIANT, commercialisés de façon adéquate...

Concernant l'accession à la propriété, les collectivités se doivent de prendre en compte la solvabilité des acquéreurs pour pouvoir proposer des produits qui répondent à leur capacité financière. Sur les marchés tendus, l'objectif est alors de retrouver des clients qui ont pu désertier le secteur, du fait de prix de vente trop élevés, en proposant par exemple des logements en accession sociale à la propriété (via des opérations d'urbanisme permettant de jouer sur le prix du foncier, le développement de PSLA, etc.).

Enfin, Jean-Claude DRIANT évoque l'impact de la construction neuve sur le parc existant, qui peut alors souffrir d'une perte d'attractivité accrue, en particulier s'il est situé dans un secteur présentant peu d'aménités. La construction neuve se doit d'être abordée en complémentarité des actions sur le parc ancien.