

LA CONSTRUCTION ET LES MARCHÉS DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE

BERNARD COLOOS*

Combien construire ? Où construire ? Ces deux questions génériques, qui se déclinent en de multiples sous-questions, taraudent tous les bons esprits qui se penchent sur le sujet de la crise du logement.

En France, on construit beaucoup au regard de ce qui se fait ailleurs (première partie) et pourtant on ne construit pas assez comme nous allons tenter de le montrer (deuxième partie). Les aspects quantitatifs n'épuisent pas toutefois le sujet, car la question de la localisation s'avère essentielle pour une juste appréciation de l'effort de construction (troisième partie). Nous pourrions alors tenter de comprendre la situation d'insuffisance permanente de l'offre (quatrième partie).

109

LE VOLUME DE CONSTRUCTION EN FRANCE

Pour quantifier le volume de construction, on dispose d'une source principale, la base Sit@del2, qui recense les mises en chantier sur l'ensemble du territoire, soit en date de prise en compte par le système informatique, soit en date réelle, qui peut s'avérer très différente de la première. Cette computation n'est pas exempte de limites (rupture de série, etc.), bien connues des spécialistes. Son usage courant mérite toutefois que l'on s'y réfère en privilégiant les séries les mieux adaptées à la question posée. On a donc indiqué la nature exacte de la série utilisée.

Sur les vingt dernières années, ce sont plus de 7 millions de nouveaux logements qui ont vu le jour (cf. tableau 1 *infra*), ce qui représente plus d'un quart du parc existant en 1993.

* Directeur aux affaires économiques, financières et internationales, Fédération française du bâtiment.
Contact : coloosb@national.ffbatiment.fr.

Tableau 1
Le parc de logements et la construction sur les vingt dernières années

	Logements existants (1)	Mises en chantier (2)	(2)/(1)
1993	27 674 629	273 579	0,99 %
1994	27 969 505	325 538	1,16 %
1995	28 269 803	309 473	1,09 %
1996	28 561 066	294 751	1,03 %
1997	28 846 474	291 022	1,01 %
1998	29 127 613	307 198	1,05 %
1999	29 439 403	341 423	1,16 %
2000	29 790 900	354 995	1,19 %
2001	30 142 162	350 645	1,16 %
2002	30 489 762	335 292	1,10 %
2003	30 844 600	350 535	1,14 %
2004	31 206 190	397 715	1,27 %
2005	31 581 594	444 189	1,41 %
2006	31 978 305	460 294	1,44 %
2007	32 375 412	465 681	1,44 %
2008	32 756 390	400 191	1,22 %
2009	33 124 395	334 430	1,01 %
2010	33 485 147	346 018	1,03 %
2011	33 840 245	421 306	1,24 %
2012	34 193 436	346 462	1,01 %
2013	nd	331 867	–
Total	–	7 482 604	–

nd : non disponible.

Sources : *Compte du logement* (MEDDE – ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie); Sit @ del2 en date de prise en compte (MEDDE).

En moyenne sur la même période, logements individuels et logements collectifs progressent d'un même rythme ou presque, la part de l'individuel reste donc prépondérante (cf. tableau 2).

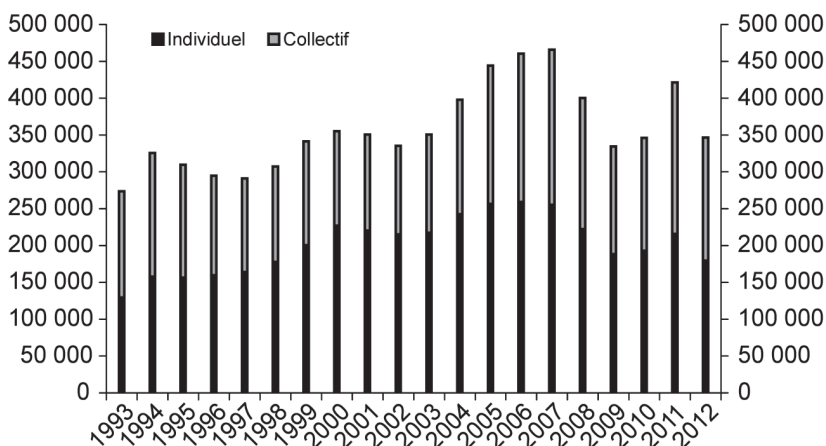
Tableau 2
Parc existant par type de logements

	Individuel	Collectif	Ensemble
1993	15 570 000	12 105 000	27 674 000
2012	19 305 000	14 888 000	34 193 000
Variation	24,0 %	23,0 %	23,6 %

Source : Sit @ del2 en date de prise en compte (MEDDE).

Plus précisément, de 1993 à 2012, sur 100 logements mis en chantier, on compte, en moyenne, 56 maisons et 44 logements dans le collectif (cf. graphique 1).

Graphique 1
Évolution des mises en chantier par type de logements



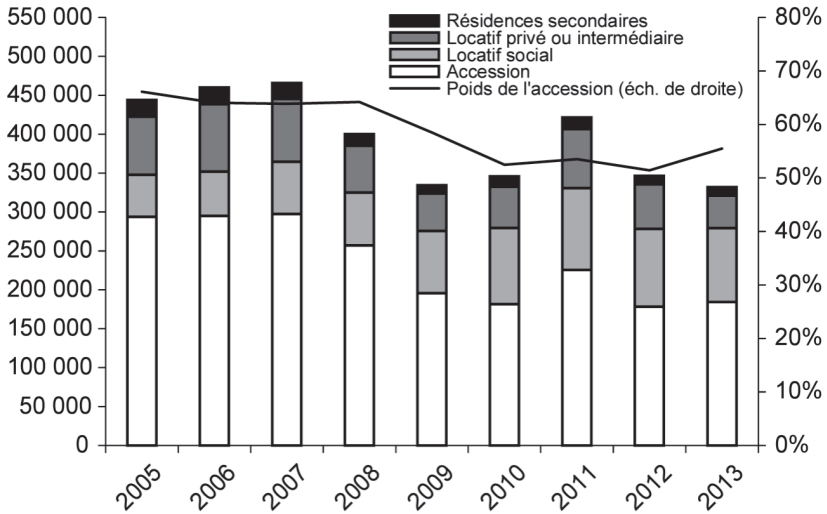
Source : Sit @ del2 en date de prise en compte (MEDDE).

111

L'hétérogénéité des sources ne permet pas de retracer sur une aussi longue période la répartition par statut d'occupation (cf. graphique 2 *infra*). Sur les cinq dernières années, alors que la production globale baisse de 25 %, le segment le plus touché concerne les résidences secondaires (de 21 800 unités en 2005 à 10 800 en 2013, soit un recul de 50 %), suivi du locatif privé (de 74 600 unités en 2005 à 41 900 en 2013, soit un recul de 44 %), puis de l'accession (de 293 700 unités en 2005 à 184 200 en 2013, soit un recul de 37 %). Seules les mises en chantier dans le locatif social ont progressé, passant de 54 000 logements en 2005 à 100 000 logements en 2012 (+76 %)¹.

En termes de répartition géographique, du fait de la crise, ce sont les zones les plus tendues qui ont connu les reculs les plus marqués (cf. tableau 3, *infra*). Entre 2000 et 2009, les mises en chantier de logements ont reculé d'environ un tiers dans les zones A et Abis, de 21 % dans la zone B1, de 16 % dans la zone B2 et de 12 % seulement dans la zone C.

Graphique 2
Évolution des mises en chantier de logements par statut d'occupation



Source : Club Fanie, à partir de Sit@del2 en date de prise en compte (MEDDE).

112

Tableau 3
Mises en chantier (en date réelle) par zonage A/B/C

	Zone A	Zone Abis	Zone B1	Zone B2	Zone C	Ensemble
2000	18 223	3 414	23 988	40 206	243 329	329 160
2001	17 473	3 513	23 534	41 708	243 017	329 245
2002	18 057	3 768	25 862	40 678	246 427	334 792
2003	18 786	3 088	26 615	45 524	261 528	355 541
2004	21 885	2 547	27 021	47 444	303 339	402 236
2005	22 150	2 989	30 848	55 209	338 734	449 930
2006	24 866	2 904	34 567	57 714	353 750	473 801
2007	22 359	2 405	33 896	55 250	347 102	461 012
2008	17 827	1 712	25 722	43 606	270 030	358 897
2009	11 934	2 243	18 982	33 823	214 607	281 589

Source : estimation Fédération française du bâtiment (FFB) à partir de Sit@del2 (MEDDE).

Cette évolution est confirmée par l'étude de la répartition des mises en chantier selon une variable qui permet d'approcher la taille des agglomérations. Les reculs les plus marqués des mises en chantier de logements sur la période allant de 2000 à 2009 se situent en effet dans les métropoles (-37 %). Seules les communautés urbaines ont connu une progression des mises en chantier (+11 %) (cf. tableau 4).

Tableau 4
Mises en chantier (en date réelle) par nature d'EPCI* à fiscalité propre

	Métropole	Communauté d'agglomération	Communauté de communes	Communauté urbaine	Sans	Ensemble
2000	32 493	102 731	159 603	31 948	2 385	329 160
2001	28 879	106 748	159 678	31 413	2 527	329 245
2002	25 583	109 764	163 049	33 894	2 502	334 792
2003	28 724	111 586	178 176	34 007	3 048	355 541
2004	28 394	128 165	205 468	37 545	2 664	402 236
2005	31 441	144 568	231 214	40 342	2 365	449 930
2006	32 505	152 001	241 072	45 381	2 842	473 801
2007	32 205	142 330	232 780	51 072	2 625	461 012
2008	27 301	114 010	179 647	35 831	2 108	358 897
2009	20 435	95 247	128 576	35 436	1 895	281 589

* EPCI : établissement public de coopération intercommunale.

Source : estimation FFB à partir de Sit@del2 (MEDDE).

Produire tous ces logements nécessite beaucoup de monde. Rien qu'en se limitant au bâtiment, le chiffre d'affaires de 34 Md€ réalisé en 2013 correspond à l'activité de 288 136 personnes (salariés et non-salariés) (cf. tableau 5 *infra*). Dès lors, on comprend la lancinante question relative à la capacité de l'appareil de production à produire de tels volumes. Pourtant, les années passées parlent d'elles-mêmes. Sur la période allant de 2000 à 2007, le nombre de logements mis en chantier a progressé de 60 %, pour atteindre 466 000 unités. Dans le même temps, les surfaces non résidentielles mises en chantier se sont inscrites en hausse de 67 % et la production en amélioration-entretien a crû de 12,3 % en volume. De plus, cette progression générale s'observe alors même que les normes en vigueur se renforçaient déjà, impliquant une plus grande compétence des entreprises. Pour mémoire, abstraction faite des autres segments de marché, certains se posaient déjà la même question au début des années 2000 quant à la capacité de l'appareil de production de la filière à atteindre les 400 000 logements mis en chantier. L'objectivité oblige toutefois à dire que toute adaptation de l'appareil ne peut se faire sans délais d'ajustement.

Tableau 5
Emploi (salarié et non-salarié) en 2013

	CA (1) (en Md€)	Contenu emploi (2) (en € par an)	(1)/(2)
Logements neufs	34	118 000	288 136
Amélioration-entretien	42	76 000	552 632
Ensemble	–	–	840 768

Source : FFB.

Produire tous ces logements requiert aussi beaucoup d'argent. La production nouvelle de crédits aux ménages pour l'acquisition de logements neufs s'élève ainsi à 25,8 Md€ en 2013 (selon l'Observatoire de production de crédit immobilier de Michel Mouillart), soit 7 % de l'ensemble des crédits nouveaux à l'économie. L'expérience du passé, même en période de crise, montre, au-delà des inévitables allègements ou durcissements des conditions d'octroi de crédits, que l'alimentation financière du secteur se fait dans de bonnes conditions, tant en quantité qu'en qualité.

L'annexe complète ce portrait de la production sous un angle plus macroéconomique.

114

DES BESOINS SUPÉRIEURS À L'OFFRE DE LOGEMENTS

Dans le même temps, les besoins en logements², dont la mesure s'avère délicate, restent toutefois très nettement supérieurs aux réalisations. Malgré les ambivalences de la notion, l'intérêt pour leur estimation ne faiblit pas (Taffin, 2012). Pourtant, par le passé, on s'est beaucoup trompé, en particulier dans le calcul de projection des ménages. Ainsi, au milieu des années 1990, on pouvait écrire que « le nombre de nouveaux ménages devrait tomber à 214 000 dans les cinq prochaines années et à moins de 150 000 après 2015 »³. Le dernier exercice de calcul par l'Insee (Jacquot, 2006) donnait, pour la période allant de 2015 à 2019, une fourchette comprise entre 210 000 et 250 000 selon les hypothèses, principalement celle relative au solde migratoire, entre 50 000 et 100 000. La dernière estimation de l'Insee pour 2012, 40 000 personnes, tendrait à prouver une inversion de tendance et inciterait à privilégier le bas de la fourchette.

Sur ces bases, en intégrant les différentes composantes de la demande potentielle de logements (les besoins au sens statique restreint), la fourchette se situe autour de 280 000 à 330 000 logements neufs par an entre 2010 et 2030. En corrigeant la sous-estimation systématique dans le passé du solde migratoire et du nombre de ménages, on arrive à une estimation des besoins autour de 350 000 à 400 000 logements

par an. En intégrant le retard (approche dynamique) au sens large, tant quantitatif que qualitatif, Mouillart (2012) estime, pour sa part, qu'il faut construire de l'ordre de 500 000 logements par an durant une dizaine d'années⁴.

Au-delà de cette querelle de chiffres, en particulier sur le retard et/ou le manque quantitatif ou non de logements, on relève bien un consensus sur la nécessité de maintenir en France un niveau élevé de construction de logements.

Sur le « combien », la démographie soutenue des ménages, le nombre de personnes mal logées dont la Fondation Abbé Pierre fait chaque année un recensement détaillé, l'existence d'une population considérable de sans-abri, d'hébergés et de personnes contraintes à la cohabitation, militent pour un rythme plus soutenu que les 310 000 à 330 000 constructions actuelles. La grandeur à retenir, au final, se situe aux alentours de 450 000 sur plusieurs années⁵. Mais en réalité, la querelle porte plus sur le « où » que sur le « combien ».

LA RÉPARTITION DANS L'ESPACE DES BESOINS ET DE L'OFFRE

Deux questions émergent des développements précédents. La première tient à l'existence ou non de besoins là où l'on construit, la seconde renvoie à la recherche d'un *optimum* en termes de répartition dans l'espace.

115

Sur le premier point, deux thèses s'opposent en apparence. La première, personnalisée par Alain Jacquot de l'Insee, soutient l'absence de crise généralisée du logement et la localisation des problèmes dans les seules grandes agglomérations. Il n'y aurait donc que des pénuries localisées (Jacquot, 2011).

La deuxième thèse a été personnalisée par Michel Mouillart de l'université Paris Ouest Nanterre La Défense pour qui il faut construire partout sur le territoire, même là où il est souvent dit que le marché est « détendu... Au strict plan quantitatif, il n'y a pas de raison de privilégier certains territoires au détriment des autres » (Mouillart, 2012).

Au-delà des postures, il semble que les deux positions ne sont pourtant pas si inconciliables et, pour tout dire, pas si opposées. Il faut en effet, compte tenu des comportements de cohabitation, des besoins de renouvellement⁶, etc., construire partout ou presque en France. C'est d'ailleurs ce qui se fait. Il faut aussi et surtout construire plus, dans les lieux où l'on ne construit pas assez, au premier rang desquels on trouve l'Île-de-France et la frange littorale de PACA (Provence-Alpes-Côte d'Azur).

Si l'on regarde en détail, la localisation de la construction semble plutôt bonne. Selon une étude du ministère du Logement, « la construction est, en pourcentage du parc initial, plus importante où la vacance a le plus baissé. Ainsi, l'ensemble de la construction apparaît plutôt bien localisé » (Ministère du Logement et de la Ville, 2008). Cette appréciation globale, basée sur un rapprochement entre le lieu de la construction et la variation du pourcentage de vacances, est confirmée par une étude réalisée sur les constructions commencées entre 1986 et 2010 (cf. tableau 6 ci-contre). Les nouveaux logements des zones B2 et C s'inscrivent majoritairement en zone urbanisée (aire urbaine ou commune multipolarisée), la proportion ressortant d'ailleurs croissante avec la transformation de ce découpage dans le temps. En résumé, en termes géographiques, l'élargissement des zones urbaines se fait assez largement par voie de contiguïté avec ou sans agrégation des communes limitrophes. Si 40,8 % des constructions de logements en zone B2 et C s'inscrivaient dans des espaces non urbanisés au sens de la définition de 1990, cette proposition tombait à 23,5 % dans le découpage de 2010. Il y a donc croissance urbaine et artificialisation des terrains, mais en réponse à des besoins de croissance urbaine.

116

Pour autant, cela ne veut pas dire que tout est parfait. Nombre d'experts dénoncent, en se limitant au seul volet locatif privé neuf⁷, les effets des aides à l'investissement qui favorisent la construction de logements surtout là où ils ne sont pas utiles. En la matière, tout est affaire de proportion. Il semble en effet que si la production se fait majoritairement dans les zones tendues⁸, « le pourcentage d'investissement locatif est particulièrement élevé dans les zones de tensions intermédiaires. Ce résultat est cohérent avec les critiques des mesures d'incitations fiscales fondées sur le mauvais ciblage géographique⁹ ». Le fait que les choix de localisation des logements acquis par des investisseurs n'apparaissent pas comme parfaitement satisfaisants, d'une part, ne condamne pas l'ensemble des dispositifs et, d'autre part, fonde le choix d'un ciblage géographique plus fin pour les aides au secteur locatif privé par exclusion de certaines zones.

Sur le second point, on ne peut que noter que l'on reste loin de l'*optimum* en termes de localisation.

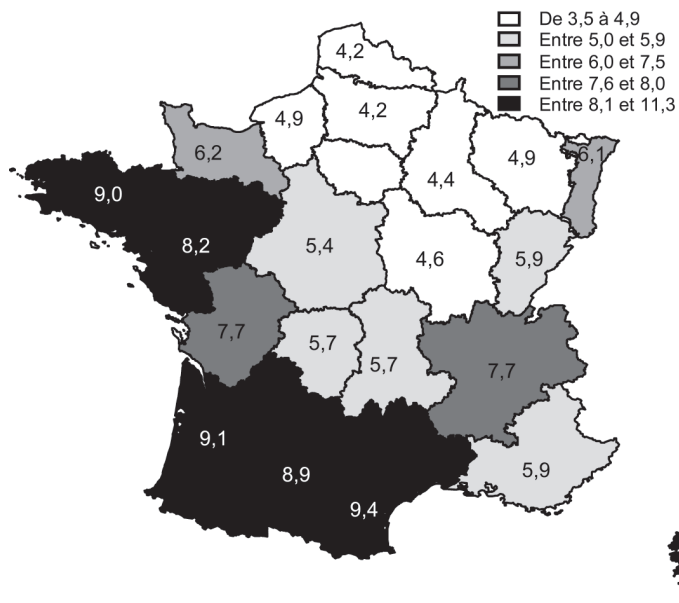
Les chiffres de la construction par région, rapportés à la population, le montrent de manière éclatante. En France, on compte, en moyenne, 6,2 mises en chantier de logements pour 1 000 habitants (en date réelle, cf. carte ci-contre). L'Île-de-France se situe bien en deçà avec 3,5 mises en chantier pour 1 000 habitants.

Tableau 6
Logements commencés en France métropolitaine entre 1986 et 2010
par zone de financement « Scellier » (2011)
et découpages successifs en aires urbaines
 (en milliers)

	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C	Ensemble
Ensemble	396	833	1 922	1 852	3 199	8 202
Découpage en aires urbaines 1990						
Zones urbanisées	396	812	1 822	1 631	1 358	6 020
Zones non urbanisées	–	21	100	221	1 841	2 182
Découpage en aires urbaines 1999						
Zones urbanisées	396	821	1 844	1 703	1 765	6 528
Zones non urbanisées	–	12	78	149	1 435	1 674
Découpage en aires urbaines 2010						
Zones urbanisées	396	818	1 861	1 773	2 082	6 930
Zones non urbanisées	–	15	60	79	1 117	1 272

Source : calculs FFB, à partir du CGDD (Commissariat général au développement durable), Sit @ del2 en date réelle, et de l'Insee, aires urbaines.

Carte
Nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants par région
 (moyennes annuelles pondérées
 sur la période allant de 2002 à 2011, 6,2 pour la France)



Sources : Insee ; MEDDE/CGDD/SOeS (Service de l'observation des statistiques), Sit @ del2 en date réelle.

Sauf cas très particulier, il y a donc moins de gâchis que de pénurie. Cette dernière est relative comme le montre notamment la comparaison avec quelques agglomérations européennes (cf. tableau 7).

Le Grand Londres, avec une population s'élevant à 8,2 millions d'habitants, contre près de 12 millions d'habitants en Île-de-France, et un territoire beaucoup plus petit (1 600 km², contre 12 000 km² en Île-de-France), connaît une croissance démographique deux fois plus forte que celle de l'Île-de-France¹⁰. Pourtant, la construction de logements reste plus faible avec, en 2012, deux logements neufs pour 1 000 habitants dans le Grand Londres¹¹, contre 4,3 en Île-de-France (en date de prise en compte) et 3,8 pour Paris et sa petite couronne.

Plus globalement, parmi les zones recensées ici, seule la région urbaine d'Amsterdam affichait une production plus importante par habitant (4,3 logements) que l'agglomération parisienne.

Tableau 7
Construction de logements en 2012
dans les grandes régions urbaines en Europe

	Mises en chantier	Population (en millions)	Mises en chantier pour 1 000 habitants
Région urbaine d'Amsterdam	6 401*	1,5	4,3
Berlin – Land de Brandebourg	7 271**	5,9	1,2
Grand Londres	16 240	8,2	2,0
Province de Milan	7 477***	3,1	2,4
Paris – Petite couronne	25 226	6,6	3,8
Île-de-France	50 619	11,9	4,3

* En nombre de logements achevés en 2011.

** En nombre de logements autorisés.

*** En nombre de logements autorisés en 2011.

Source : instituts statistiques nationaux.

UNE INSUFFISANCE PERMANENTE DE L'OFFRE

Ces constats n'épuisent pas la question « Où ? ». Car s'il y a gâchis, massif ou pas, il est d'une tout autre nature que ce que l'on entend généralement. De fait, les causes d'une « crise »¹² structurelle, ou plus exactement d'un déficit permanent, sont nécessairement structurelles. On peut et doit citer dans ce registre le retrait massif des institutionnels, la désolvabilisation des ménages les plus pauvres, etc. Mais la cause unanimement évoquée fait référence à la pénurie foncière.

Le cas britannique illustre presque jusqu'à la caricature et peut-être de façon prémonitoire les causes réelles de la pénurie dans nos contrées, qui n'est pas physique¹³ mais fruit de multiples causes. Dans le but de

protéger du mitage les zones peu urbanisées, le Royaume-Uni a mis en œuvre depuis 1967 un droit de l'urbanisme très restrictif, limitant ou presque la construction aux zones déjà urbanisées (Friggit, 2011). En conséquence, la construction montre un déclin sur le long terme. « Cette régression est due à de multiples raisons, dont la forte chute des aides à la construction de logements sociaux, mais on doit signaler en tout premier lieu un déficit drastique d'offre foncière dans les secteurs recherchés, accentué par une politique vigoureuse de protection des ceintures vertes (*green belts*), ainsi que le malthusianisme des collectivités locales qui considère la réalisation de logements comme une source de charge. » (IAU-IDF, 2007). En conséquence, les prix de l'immobilier résidentiel au Royaume-Uni croissent encore plus vite qu'en France, ce qui, somme toute, n'est qu'une bonne illustration de la loi de l'offre et de la demande, évidence trop souvent omise ou occultée par ceux, nombreux, qui déplorent la cherté de l'immobilier résidentiel.

À lire ces éléments, on est frappé, d'une part, de la proximité avec la situation française, elle-même étant le fruit d'une régulation confiée aux maires responsables de l'urbanisme et des permis, et, d'autre part, des risques d'approfondissement de la crise si les discours qui préconisent l'arrêt de l'artificialisation des sols, la reconstruction de la ville sur la ville, la densification et le recyclage des emprises foncières dévolues précédemment à l'industrie, au stockage, etc. se traduisent en partie par un arrêt de l'urbanisation des nouvelles emprises et une plus grande raréfaction de l'offre foncière.

Pourtant, la pénurie foncière, unanimement ou presque dénoncée¹⁴, ne pèse que sur le seul logement. Force est de constater qu'il ne manque jamais de foncier pour la réalisation de locaux non résidentiels¹⁵. Beaucoup pensent même que le développement de cette offre, parfois exubérante comme dans le cas de l'Île-de-France, se fait en concurrence, pour ne pas dire au détriment, de l'offre résidentielle. Logiquement, dans une économie de marché, où les prix se fixent en fonction de l'offre et de la demande, « la conséquence sur les prix et loyers est lourde. Exemple frappant : entre la fin de 2007 et 2011, le prix de vente moyen des bureaux neufs a baissé de 20 %, alors que le prix de vente moyen des appartements anciens a augmenté de 21 % et celui du collectif neuf de 15 % » (Ciuch et Colombani, 2011 et 2012). Trop souvent, il s'agit donc, en zones très tendues, d'un choix collectif des élus et des dirigeants qui :

- privilégient le développement de l'immobilier d'entreprise au nom du développement économique, de la création de valeur, de la pression des milieux économiques et de la concurrence entre places économiques au niveau européen ou mondial ;

– craignent toujours le risque électoral et les coûts associés en termes d'accompagnement social et d'équipements d'un développement de l'offre de logements. Ce malthusianisme, trop fréquent, est suffisamment connu pour qu'il soit nécessaire d'y consacrer ici de longs développements.

On ne s'étonnera donc pas que sur l'Île-de-France, en dix ans, le parc francilien de bureaux ait crû en moyenne de près de 1,9 % par an et celui des entrepôts de 7 % par an quand le parc de logements a progressé annuellement de guère plus de 0,9 % selon Immogroup Consulting (Ciuch et Colombani, 2011 et 2012). Selon la même source, le déficit en construction qui en résulte représenterait, depuis 2001, 160 000 unités. Dans le même temps, l'excédent de mètre carré en immobilier d'entreprise au sens large dépasserait 10 millions de m², soit 140 000 à 150 000 logements ! On peut donc faire sienne la conclusion de l'étude d'Immogroup Consulting : « Le spectaculaire développement quantitatif de l'immobilier d'entreprise, notamment depuis la fin des années 1990, n'est certes ni à l'origine de la cause principale de la crise du logement, dont l'Île-de-France représente l'expression la plus grave, ni ne la constitue. Cependant, par une approche plus responsable et qualitative de ses acteurs se fondant sur une gestion plus saine de l'affectation du foncier ou du bâti inoccupé, la croissance maîtrisée de l'immobilier professionnel aurait pu contribuer à atténuer les effets de la crise résidentielle et permettre la création de plusieurs dizaines de milliers de logements supplémentaires. Il s'agit désormais de "résidentialiser" davantage le parc urbain tout autant que d'accroître la densification du parc spécifiquement résidentiel. »

120

NOTES

1. À titre de comparaison, la répartition du parc par nature d'occupation est telle qu'en 1993, la propriété occupante représentait 45,2 % du parc de logements (12 509 780 logements), le locatif privé 21,8 % (6 021 874 logements), le locatif social 15,5 % (4 294 241 logements) et les résidences secondaires 10,4 % (2 869 040 logements). En 2012, le parc de logements était composé à 48,1 % de propriétaires occupants (16 450 915 logements), à 19,7 % de locations privées (6 727 362 logements), à 15,5 % de logements locatifs sociaux (5 312 239 logements) et à 9,3 % de résidences secondaires (3 186 568 logements).

2. On ne parle ici que des besoins en construction. Rien n'est dit sur les besoins de réhabilitation, liés à l'usure (parfois considérable) et aux nécessaires adaptations qualitatives (accessibilité, transition énergétique, etc.). Dans les zones moins tendues, cette problématique de la réhabilitation prend une dimension cruciale et souvent prioritaire. Cela mériterait un article en soi, ne serait-ce que parce qu'en cas d'excès d'offres sur un marché détendu, l'apparition d'une vacance structurelle se concentre en priorité dans le secteur de faible qualité, ce qui génère des effets désastreux.

3. Voir de la Morvonnais (1995), spécialiste des questions du logement du BIPE. Ce chiffre de moins de 150 000 ne sera atteint, selon les dernières estimations de l'Insee, qu'après 2040.

4. Ainsi, on ne remplace, en France, que 15 000 à 20 000 logements par an, alors que depuis la Libération, la moyenne observée est de 50 000 logements par an. La crise débouche donc sur une utilisation trop (?) intensive du parc.
5. Selon la Fondation Abbé Pierre, la demande potentielle atteindrait entre 400 000 et 430 000 logements par an en moyenne de 2005 à 2015, hors la mise en œuvre de la loi Dalo, et entre 440 000 à 500 000 unités sur la même période en tenant compte des objectifs de cette loi. La particularité de la projection effectuée par l'université Paris-Dauphine à la demande du Crédit foncier en 2006 repose sur la prise en compte plus « réaliste » des mutations sociologiques. Ainsi, cette étude estime la demande à près de 470 000 logements en moyenne par an entre 2010 et 2020, sous des hypothèses plus fortes en matière de décohabitation et de mobilité des ménages. De tels écarts peuvent surprendre, mais ils découlent des difficultés à prévoir le nombre de ménages. Dans le passé, à chaque exercice de projection, ce nombre fut sous-évalué. En outre, l'existence d'un décalage entre le chiffrage de la demande potentielle de logements et les réalisations débouche assez vite sur l'évaluation du retard accumulé de construction, qui prête également à des polémiques assez vaines dès lors que l'on ne raisonne que nationalement. Chacun le pressent bien, si manque il y a, il ne saurait être analysé indépendamment des situations de marché.
6. En particulier dans le parc locatif social ou privé.
7. Certaines critiques, moins nombreuses, visent de la même façon l'implantation des HLM et des opérations maisons individuelles financées à l'aide d'un prêt à taux zéro (PTZ+).
8. Rapport de la Commission des comptes du logement, premiers résultats 2011, le *Compte du logement 2010*, document de travail, deuxième partie, dossier « Le logement locatif de 1995 à 2009 et leurs occupants », pp. 121-127. La qualification de zones tendues et *a contrario* de zones détendues reste à préciser. Les débats récurrents sur l'intensité des besoins et les échelles d'appréhension se résument le plus souvent par la notion de déséquilibre entre offre et demande locative, qui se traduit elle-même par un écart considérable entre loyers HLM et loyers libres à la relocation.
9. *Op. cit.*, ministère du Logement et de la Ville, p. 51.
10. « La croissance démographique dans le Grand Londres dépasse 120 000 personnes par an depuis 2006, contre 64 000 personnes en Île-de-France. » (Bellidenty *et al.*, 2014).
11. Selon Mark Carney, gouverneur de la Banque d'Angleterre, il y a deux fois moins d'habitants au Canada, mais chaque année, deux fois plus de maisons y sont bâties (Bourdillon, 2014).
12. Le mot « crise » est à utiliser avec beaucoup de précautions (Coloos, 2012).
13. Hors cas exceptionnel, par exemple les zones centrales urbanisées comme Paris *intra-muros* et encore, puisque l'expérience de la candidature aux Jeux Olympiques de 2012 a clairement démontré le contraire.
14. On peut citer Porier (2014), de Terra Nova, qui fait des propositions pour résoudre la crise du logement. Voir également pour une analyse plus complète « 115 propositions pour renouveler la politique du logement », *États généraux du logement*, 4 mai 2010, pp. 18-35.
15. La même tendance semble à l'œuvre à Berlin. Le devenir de l'ancien aéroport de Tempelhof fait l'objet d'un référendum. Les opposants au projet notent qu'au moins la moitié des surfaces construites sont destinées aux entreprises, alors qu'il y a 1,6 million de m² de bureaux inoccupés dans Berlin. Seuls 9 % des surfaces construites concernent les prétendus logements à 6-8 euros (Lemaître, 2014).

BIBLIOGRAPHIE

- BELLIDENTY J., MARTINEZ C., PERREL C. et LOUCHART P. (2014), « Trente ans de recensement de la population – Le centre d'agglomération parisienne dynamique sur la période récente », Insee, *Île-de-France à la page*, n° 416, janvier.
- BOURDILLON Y. (2014), « Londres change d'approche sur la bulle immobilière », *Les Échos*, 28 juin.
- CIUCH J.-M. et COLOMBANI E. (2011), « Crise du logement : la mise en accusation de l'immobilier d'entreprise », Immogroup consulting, janvier.

- CIUCH J.-M. et COLOMBANI E. (2012), « Le scandale de l'immobilier d'entreprise dans un contexte de crise du logement », Immogroup Consulting, décembre.
- COLOOS B. (2012), « La crise du logement », *Esprit*, janvier, pp. 104-118.
- DE LA MORVONNAIS P. (1995), « Des situations constatées selon les métiers », *L'Usine nouvelle*, n° 2522.
- DRIANT J.-C. (2009), *Les Politiques du logement en France*, La Documentation française, collection Les études, 183 p.
- FACK G., FRIGGIT J., GEEROLF F., GOBILLON L., LAFERRÈRE A., ORTALO-MAGNÉ F., RENARD V., SCHAFF C., TRANNOY A. et WASMER E. (2011), « Pour sortir de la crise du logement », *Regards croisés sur l'économie*, La Découverte, n° 9, mai, 281 p.
- FFB (Fédération française du bâtiment) (2012), « Besoins en logement : éléments d'une controverse », *Constructif*, n° 32, juin 2012, 84 p.
- FRIGGIT J. (2011), « L'élasticité du prix des logements par rapport à leur nombre », Conseil général de l'environnement et du développement durable, août, p. 3.
- GRANELLE J.-J. (1998), *Économie immobilière, analyses et applications*, Economica, collection Immobilier finances, 533 p.
- IAU-IDF (Institut d'aménagement et d'urbanisme Île-de-France) (2007), *La situation de logement dans six pays d'Europe*, octobre, p. 70.
- JACQUOT A. (2006), « Des ménages toujours plus petits, projection des ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030 », *INSEE première*, n° 1106.
- JACQUOT A. (2011), « Doit-on et peut-on produire davantage de logements ? », in *Pour sortir de la crise du logement. Regards croisés sur l'économie*, La Découverte, n° 9, mai, pp. 15-157.
- LEMAÎTRE F. (2014), « À Berlin, un référendum citoyen sur l'avenir de l'ancien aéroport de Tempelhof », *Le Monde*, 23 mai.
- MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉNERGIE (2014), *Compte du logement 2012 - Premiers résultats 2013*, RéférenceS, février, 273 p.
- MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE (2008), *Évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif*, février, p. 50.
- MOUILLART M. (2012), « Il faut construire partout en France », *Constructif*, n° 32, juin.
- PORIER J. (2014), « Les propositions de Terra Nova pour résoudre la crise du logement », *Le Monde*, 23 avril.
- TAFFIN C. (2012), « Besoins en logement : une notion ambivalente à la mesure délicate », *Constructif*, n° 32, juin.
- VAN PHAM T. et BOZOU C. (2014), « Dynamique actuelle et rôle de l'investissement en construction dans la croissance économique », *Conjoncture de Coe-Rexecode*, avril, pp. 17-28.

ANNEXE

INVESTISSEMENT EN CONSTRUCTION ET CYCLE

« Quand le bâtiment va, tout va. »ⁱ, l'adage mérite d'être revisité. En réalité, quand tout va, le bâtiment va. Plus exactement, l'investissement en construction en général et en logement en particulier suit le cycle économique des affaires : augmentation en phase d'expansion, diminution en phase de ralentissement ou de récession économique. Cette généralité énoncée, deux remarques générales, confirmées par une étude récente de Coe-Rexecode (van Pham et Bozou, 2014), montrent que :

- la part de la FBCF (formation brute de capital fixe) en constructionⁱⁱ connaît une décroissance dans le PIB ;
- la France se distingue aussi par la lenteur des ajustements de la construction aux variations du PIB.

Nous développons successivement ces deux énoncés.

LA PART DE LA FBCF EN CONSTRUCTION CONNAÎT UNE DÉCROISSANCE DANS LE PIB

Cette baisse tendancielle se révèle particulièrement marquée depuis la fin des années 1970 (cf. graphique 3 *infra*). En effet, elle se situait à 14,7 % en 1978, puis a décru pour atteindre un point bas de 10,0 % en 1998. Sur la période plus récente, l'investissement en construction a progressé de façon continue entre 2002 et 2008 (+2,7 points), puis a reculé depuis la crise, se situant à 12,4 % en 2012.

123

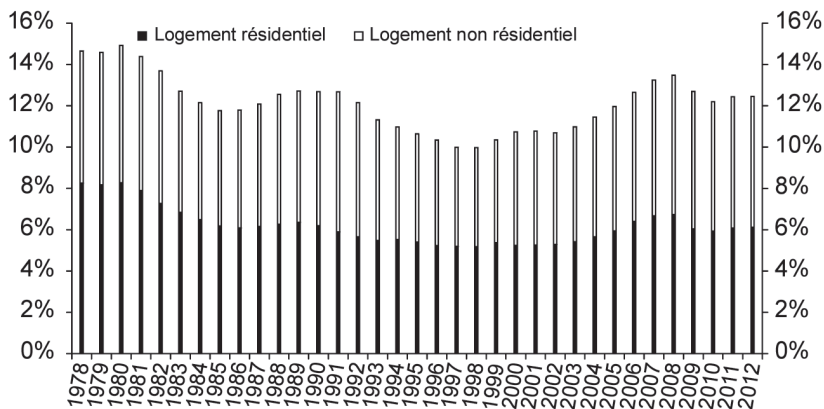
Il reste, malgré cette décroissance, que le poids de l'investissement en construction en France se révèle encore supérieur à celui de l'ensemble des pays développés, et notamment de l'Union européenne (cf. graphique 4 *infra*). En effet, depuis 2003, on constate un écart croissant entre la France et les pays de l'Union européenne, qui atteint 2,2 points de pourcentage en 2012.

L'investissement en construction non résidentielle s'avère également supérieur en France par rapport à l'ensemble des 28 pays de l'Union européenne (cf. graphique 5 *infra*). Depuis 2008, l'écart se creuse progressivement pour s'établir à 0,9 point de pourcentage en 2012.

ⁱ Intervention de Martin Nadaud, député de la Creuse, à l'Assemblée nationale le 5 mai 1850.

ⁱⁱ Elle comprend l'ensemble des travaux neufs (hors terrains) et des gros travaux sur les immeubles existants et, pour une part marginale, celui des droits de mutation et frais de notaire.

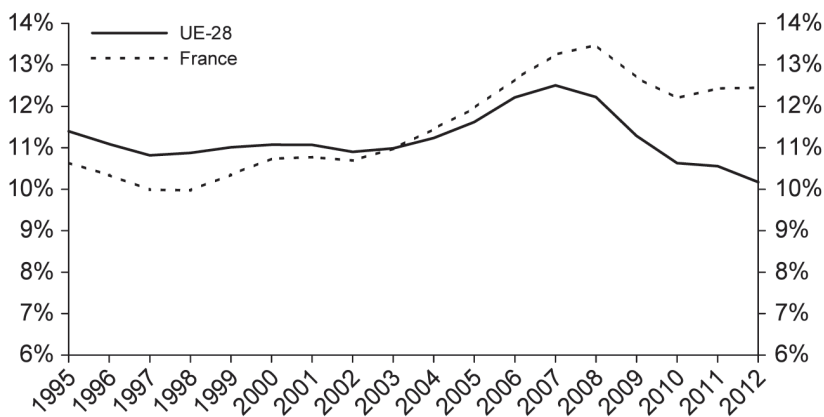
Graphique 3
Poids de la FBCF en construction dans le PIB (à prix courants)



Source : Eurostat.

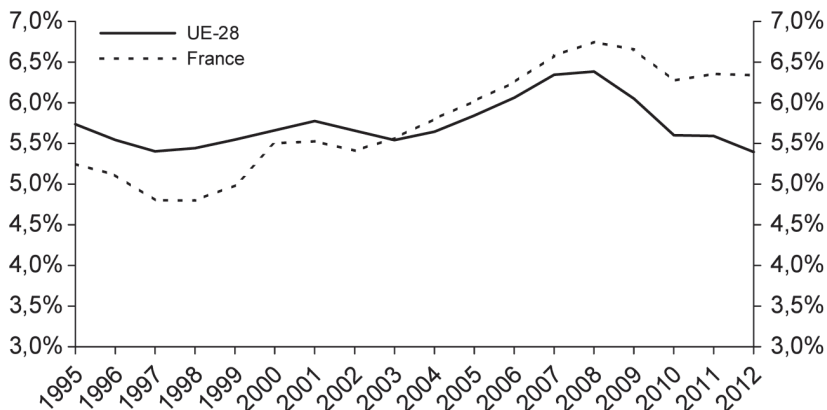
Graphique 4
Poids de la FBCF en construction dans le PIB (à prix courants)

124



Source : Eurostat.

Graphique 5
Poids de la FBCF en construction non résidentielle dans le PIB
 (à prix courants)

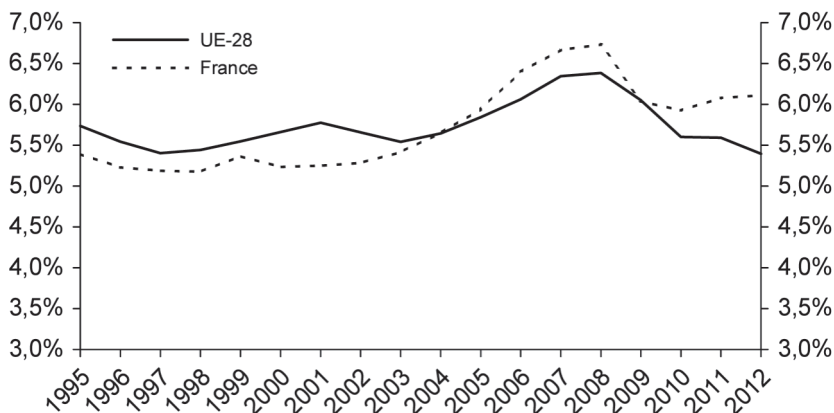


Source : Eurostat.

Du côté de l'investissement en logement, la situation est similaire (cf. graphique 6). En effet, depuis 2004, et malgré un recul de 0,8 point de pourcentage entre 2008 et 2010, le niveau de la FBCF en logement rapportée au PIB s'avère supérieur à l'ensemble des pays de l'Union européenne, l'écart atteignant 1,3 point de pourcentage en 2012.

125

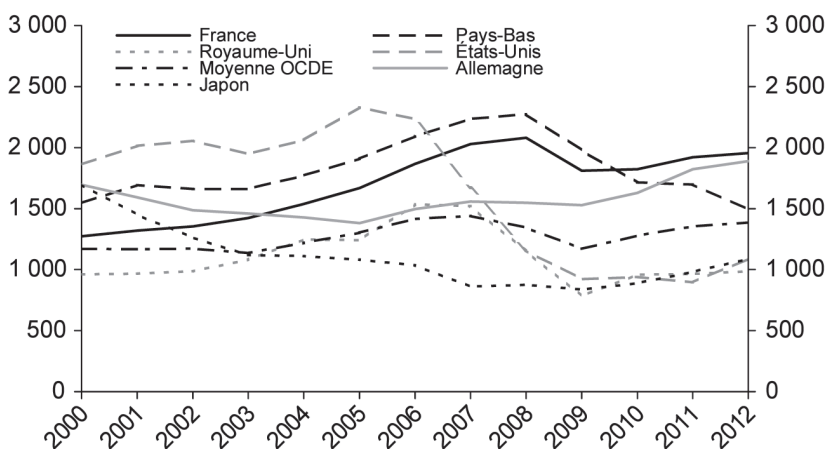
Graphique 6
Poids de la FBCF en logement dans le PIB (à prix courants)



Source : Eurostat.

La comparaison du niveau d'investissement en logement rapporté à la population fait ressortir des situations contrastées au plan international (cf. graphique 7). En effet, en 2012, la France et l'Allemagne présentaient des niveaux d'investissement en logement par habitant quasi similaires (respectivement 1 955 euros et 1 888 euros). En revanche, ils s'avèrent sensiblement supérieurs à la moyenne des pays de l'OCDEⁱⁱⁱ (Organisation de coopération et de développement économiques) (1 385 euros par habitant), niveau comparable avec celui des Pays-Bas (1 491 euros). Enfin, les États-Unis, le Royaume-Uni et le Japon se distinguent par un faible niveau d'investissement par habitant (respectivement 1 089 euros, 987 euros et 1 086 euros). À noter que dans ce panel, seuls trois pays se distinguent par un fort recul lors de la crise de 2008-2009 : les États-Unis, le Royaume-Uni et les Pays-Bas.

Graphique 7
FBCF en logement rapportée à la population
(prix courants, en euros)



Sources : Eurosta ; OCDE.

*LA FRANCE SE DISTINGUE AUSSI PAR LA LENTEUR
DES AJUSTEMENTS DE LA CONSTRUCTION
AUX VARIATIONS DU PIB*

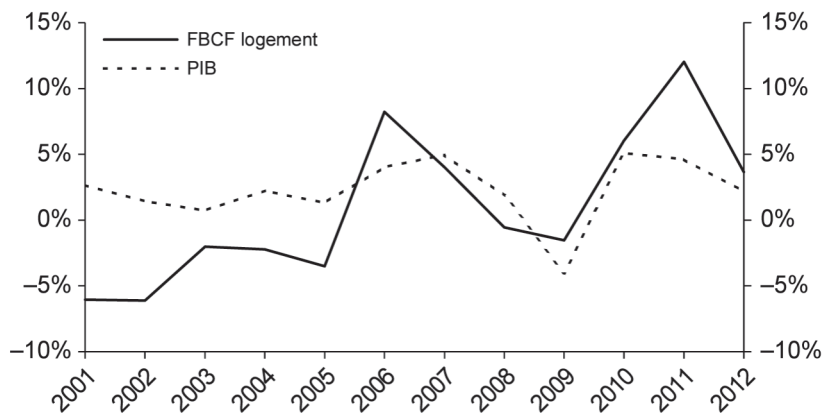
Le redémarrage, contrairement à ce que l'on mesure dans d'autres pays, se fait avec plusieurs trimestres de retard.

ⁱⁱⁱ Douze pays disponibles : Allemagne, Australie, Autriche, Estonie, Finlande, France, Japon, Mexique, Pays-Bas, République tchèque, Royaume-Uni et Suède.

L'étude Coe-Rexecode (Van Pham et Bozou, 2014) montre, sur un échantillon de vingt-six pays, des dynamiques plus ou moins concomitantes entre les cycles d'investissement en logement et les cycles économiques. Plus en détail, un premier groupe de dix pays émerge avec une synchronisation presque parfaite des deux cycles, parmi lesquels on retrouve l'Allemagne et le Royaume-Uni (cf. graphiques 8).

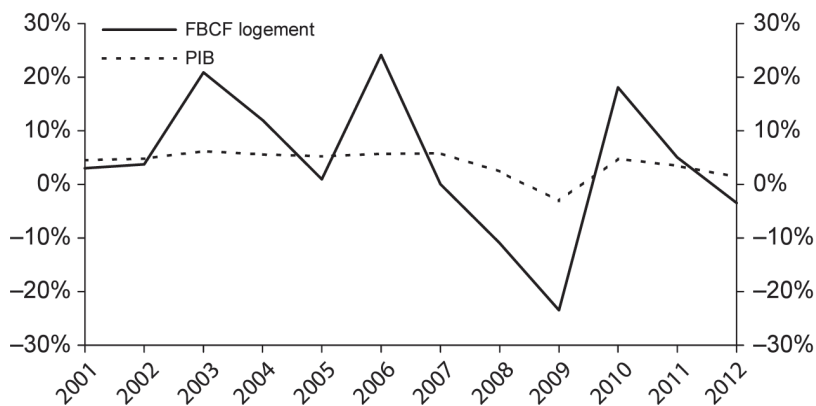
Graphiques 8
Évolutions de la FBCF en logement et du PIB

Graphique 8a
Allemagne



127

Graphique 8b
Royaume-Uni

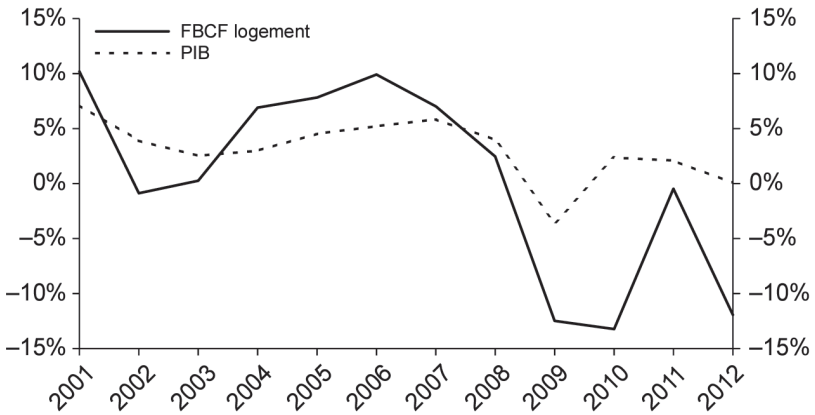


Source des deux graphiques : OCDE.

Le cycle de la FBCF en logement précède le cycle économique dans six autres pays. On y trouve notamment les Pays-Bas et l'Autriche (cf. graphiques 9). Ce décalage est particulièrement visible durant la phase de chute de l'activité de 2007-2009.

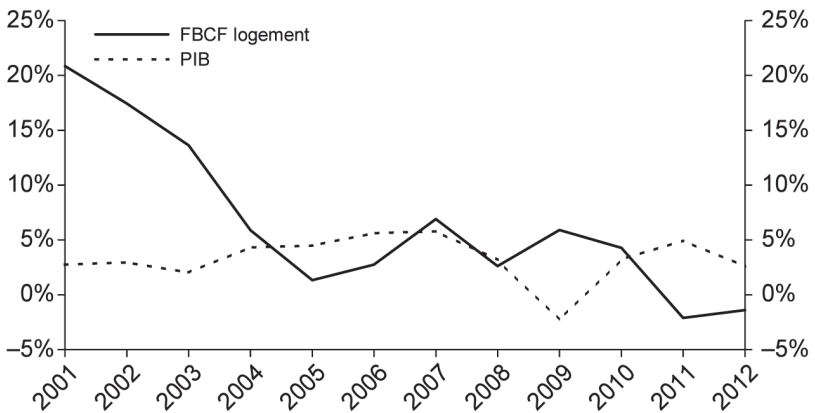
Graphiques 9 Évolutions de la FBCF en logement et du PIB

Graphique 9a
Pays-Bas



128

Graphique 9b
Autriche



Source des deux graphiques : OCDE.

Enfin, le cycle de l'investissement en construction résidentielle ressort en retard d'un trimestre dans cinq pays, parmi lesquels se classent la France et le Mexique (cf. graphiques 10). Ce délai s'avère particulièrement visible lors de la phase de « reprise » faisant suite à la récession de 2009.

Graphiques 10
Évolutions de la FBCF en logement et du PIB

