

## Construction de logements: le marasme

Contrairement aux crises précédentes, celle-ci affecte tous les secteurs

Les statistiques de la construction publiées mercredi 28 octobre sont inquiétantes. Sur les neuf premiers mois de 2020, malgré un rebond au troisième trimestre, le nombre des mises en chantier, à fin septembre, cumulées sur les douze derniers mois, est, à 386 500, en recul de 5,6 % par rapport à la même période de 2019. Celui des permis de construire délivrés, à 393 300, en recul de 10 %. Ce sont autant de logements qui ne seront pas construits demain.

Le confinement avait, certes, entre mars et mai, mis les chantiers et les services instructeurs de permis à l'arrêt. Mais ils avaient repris dès juin, laissant espérer une fin d'année plus active. Il n'en est rien : « Nous constatons, début 2020, un rythme d'environ 40 000 logements autorisés par mois et, à l'automne, nous sommes 20 % au-dessous, déplore Emmanuelle Wargon, ministre déléguée chargée du logement. Je m'emploie à inverser cette tendance. » La Fédération française du bâtiment (FFB) pronostique une activité du logement neuf en recul de 23 %, par rapport à 2019.

La baisse est plus marquée dans les régions où les besoins sont les plus cruciaux. En Ile-de-France, par exemple, les permis de construire plongent, en effet, de -23,5 %, fin septembre 2020, toujours sur douze mois, en Provence-Alpes-Côte d'Azur de -13,4 %, en Occitanie de -13 %, en Nouvelle-Aquitaine de -10,3 % et dans les Pays de la Loire de -10,4 %.

Construction de logements par mois en milliers\*



\* Données cumulées sur douze mois avec correction des variations saisonnières et des jours ouvrables

Infographie : Le Monde • Source : SDES

Contrairement aux précédentes crises, tous les secteurs du logement sont touchés, maison individuelle, promotion privée et même le logement social, qui joue pourtant, d'habitude, un rôle contracyclique, c'est-à-dire qu'il accélère sa production lorsque les autres acteurs sont à la peine.

« Nous ne construirons pas plus de 80 000 ou 85 000 maisons, alors que, les belles années, nous n'en produisons pas loin de 200 000 et que nous en avons encore bâti 110 000, en 2019, confie Alain Tur, PDG d'AST, constructeur de maisons individuelles, qui mène, en temps normal, 2 500 chantiers par an. Nous avons été durement impactés par la réduction de la quotité du prêt à taux zéro (PTZ), qui ne

peut plus financer que 20 % du prix de la maison contre 40 % auparavant, dans les zones les plus rurales, B et C, là où les primo-accédants peuvent, justement, acheter et faire construire. Nous entendons d'ailleurs, venant des pouvoirs publics, une petite musique défavorable à la maison individuelle, au nom de la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, alors que 80 % des Français rêvent d'une maison, plus encore avec le confinement », rappelle-t-il.

« Un amendement dans la loi de finances pour 2021, en cours de discussion, va conforter la pérennité du PTZ et du dispositif Pinel en 2022, rassure M<sup>me</sup> Wargon. Je souhaite obtenir de meilleures conditions pour le PTZ. » Les acteurs du logement se plaignent aussi du resserrement de l'octroi des crédits par les banques, qui suivent, là, les recommandations du Haut Comité à la stabilité financière (HCSF) émises en novembre 2019, comme de ne jamais dépasser un

ratio d'endettement de l'emprunteur de 33 % ou de limiter la durée du crédit à vingt-cinq ans. Ces deux règles pénalisent les primo-accédants dans leurs projets : « Pour les catégories modestes, acheter sa maison est la seule façon de capitaliser et préparer sa retraite », plaide le constructeur Alain Tur. « J'ai, avec Bruno Le Maire [ministre des finances], demandé au gouverneur de la Banque de France de faire, un an après, le bilan de ces recommandations et de réfléchir à les ajuster lors d'une prochaine réunion du HCSF, en décembre », révèle M<sup>me</sup> Wargon.

### «Sujet de débat public»

La promotion privée, elle, n'a plus rien à vendre. Ses stocks sont asséchés faute de pouvoir lancer de nouvelles opérations, notamment dans les communes où des maires, souvent écologistes, se sont, en juin, fait élire sur un programme limitant les constructions et remettant en question les projets immobiliers discutés avant leur arrivée. C'est le cas à Bordeaux, Lyon, Strasbourg et, dans une certaine mesure, Rennes, Nantes et Paris, certes dirigées par des maires socialistes, mais ayant dû composer avec leurs soutiens écologistes.

La ministre du logement a engagé le dialogue avec l'Association des maires de France, l'Assemblée des communautés de France et France urbaine, association des grandes villes, pour élaborer ensemble une charte de la construction durable et inciter les élus à délivrer à nouveau des permis de construire et utiliser les aides disponibles, tel le fonds « friches », pour reconverter les friches industrielles, et des aides aux maires bâtisseurs tout en respectant la non-artificialisation des sols, devenue

**Les acteurs du logement se plaignent aussi du resserrement de l'octroi des crédits par les banques**

la règle. « Le logement est un bien essentiel et il faut en produire, mais ce n'est pas incompatible avec le principe de construction durable, affirme M<sup>me</sup> Wargon. Nous avons lancé une réflexion "post-crise Covid" sur le logement de demain, la conception, les superficies, la nécessité d'un espace extérieur... »

Enfin, les capacités d'investissement des bailleurs sociaux sont, depuis 2018, durement amoindries par les ponctions de l'État (environ 1 milliard d'euros par an) : « Si nous parvenons à 90 000 ou 100 000 agréments [autorisations financières anticipant de deux ans la construction d'un logement], ce sera déjà bien, mais c'est loin de l'objectif de 120 000 fixé pour 2020 et qui avait été atteint en 2016 », remarque Marianne Louis, directrice générale de l'Union sociale pour l'habitat, qui fédère plus de 600 bailleurs sociaux.

« Il serait temps que le logement, totalement occulté depuis 2017 et ignoré par le plan de relance, redevienne un sujet de débat public, car nous nous préparons, sinon, à une grave pénurie », plaide Yannick Borde, président de Procvivis, organisme HLM spécialisé dans l'accession à la propriété. « Je me bats pour que le logement retrouve sa place dans la politique », assure la ministre. ■

ISABELLE REY-LEFEBVRE