

Publié le 2 mai 2024

Logement : crise de l'offre ou crise de la demande ?

Dans le cadre de son activité de veille et d'accompagnement des Epl, la Fédération des élus des Entreprises publiques locales publie une série d'articles destinée à mieux comprendre la conjoncture économique dans l'aménagement, la construction et le logement ainsi que ses implications. Comme nous avons pu le voir dans les articles précédents, la question du logement présente plusieurs caractéristiques : un marché nécessairement régulé, des besoins à évaluer en fonction du flux lié à la démographie et l'état du stock, en particulier des besoins en renouvellement. Enfin, il est nécessaire de procéder à une évaluation quantitative en miroir avec un besoin qualitatif en croissance.



La demande en matière de logement objectivée est nécessaire, comme nous avons pu le voir précédemment, à la fois par un besoin quantitatif mais aussi par une exigence qualitative. **Mais il faut aussi pouvoir analyser l'offre.** En effet, ce sont près de 333 000 logements qui ont été mis en chantier d'août 2022 à juillet 2023, soit 50 500 de moins (-13,2 %) qu'entre août 2021 et juillet 2022. Par comparaison, pendant les 12 mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020), le nombre de logements commencés était déjà en retrait de 13,4 %. **En août 2023, 20 100 logements auraient été mis en chantier (-17 % par rapport à juillet).**

Mesurées sur douze mois, les ouvertures de chantiers sont en très net repli : 320 000 logements ont été mis en chantier, 16,1 % de moins que pendant les douze mois précédents et 16,9 % de moins qu'au cours des douze mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020).

Indicateurs avancés de la production, les logements autorisés affichent un repli encore plus marqué (-20 %) laissant présager une année 2024 encore plus difficile. On comptait ainsi environ 40 000 dépôts d'autorisations par mois avant la remontée des taux, alors qu'on se situe en moyenne à 32 000 sur les 12 derniers mois. En outre, entre les permis autorisés et ceux démarrés une érosion de près de 20% se constate chaque année.

Choc de l'offre, de quoi parle-t-on ?

Mettre l'offre en face d'un besoin exige donc de positionner plus d'offre que de besoin : c'est le choc de l'offre !!

Lire aussi

Besoin en logement : analyse des besoins en construction de logements neufs

Mais quelle offre et à quelles conditions économiques ? Pour comprendre les conditions économiques de l'offre dans un marché tel que le logement, il faut d'abord et avant tout analyser comment se constitue les coûts de production et de commercialisation.

Pour ce qui est du **prix à l'acquisition**, il y a lieu de différencier la construction neuf de l'ancien. Du côté des constructions neuves, la part de la charge foncière pèse entre 30 et 50% du poids de l'investissement suivant les territoires.

La satisfaction des besoins déclinés localement repose sur la mobilisation d'acteurs qui œuvrent en complémentarité : élus locaux, services de l'Etat et des collectivités œuvrant à la planification et l'instruction, aménageurs fonciers, sociétés de logement social, promoteurs, constructeurs, entrepreneurs, maître d'œuvre... Cette chaîne d'actions comporte des délais rendus d'autant plus longs que la complexité des projets ne cesse d'augmenter sur le plan des normes.

Actuellement en plein ralentissement, de 30 à 50% selon les secteurs, voire en plein blocage, la chaîne de production risque de connaître des pertes de compétences induites par la crise qui retardera d'autant le redémarrage si rien n'est fait.

Par ailleurs, **le temps de construction d'un immeuble est de 18 mois entre son démarrage et sa livraison aux habitants**, et il a fallu auparavant 24 mois supplémentaires entre la maîtrise foncière en secteur autorisé, le montage du projet, l'instruction, l'autorisation de construire et les délais de recours. En secteur de projets urbains, s'ajoutent les délais d'autorisation d'urbanisme de ZAC ou de Permis d'aménager qui vont de trois ans minimum quinze ans pour une ZAC. Les études environnementales et de dépollution rajoutent un à deux ans et des coûts supplémentaires. Les délais de planification, SCOT, PLU sont à prévoir également sans compter, depuis juillet 2023, les sursis à statuer aux permis en l'attente des révisions de PLU, et donc le fait que des projets programmés sont mis en attente sine die.

Pour le foncier, l'offre de terrains autorisables inférieure au besoin, bloque une baisse des prix. **Or le Cerema considère que 45% se bâtit en ville ou en friche, et 55% par extension.**

La production de logement, en pleine crise en cette fin 2023, nécessite de l'avis de tous **des mesures de relances contracycliques très fortes** aussi bien du côté de l'offre que de la demande, mais encore sur un plan structurel, au regard du niveau très élevé des besoins, sur tous les segments dans tous les territoires.