



Tribune

Juin 2020

Elus locaux, l'opportunité de relancer la construction de logements est entre vos mains

par *Thibault Dutreix, Directeur Général de COFFIM*



Le confinement nous a changés. Pour beaucoup d'entre nous, la nature nous a fait défaut et nous plaçons désormais la qualité de notre environnement au cœur de notre projet de vie. Contraints à rester chez nous pendant de longues semaines, nous avons également fait évoluer le regard que nous portons sur notre logement. Nous avons découvert les forces et faiblesses de notre habitat, de notre quartier et de notre ville.

Alors que nous entamons la période post Covid, avec un mélange ambivalent d'enthousiasme pour nos libertés retrouvées et d'inquiétude face à la crise économique devant nous, les perspectives du marché du logement sont-elles favorables ? Il est à craindre que non.

Le premier constat que l'on peut faire est la dégradation des perspectives de ce marché déjà obscurcies par trois tendances de fonds : la hausse de 70 % en 10 ans des prix du foncier constructible, l'augmentation continue des coûts de construction et la progression des taxes locales dans le domaine du neuf se répercutaient déjà fortement avant le 17 mars dernier sur le prix de revient des opérations immobilières, et donc sur le prix de vente des logements. Elles ont ainsi creusé l'écart entre l'offre toujours insuffisante et la demande toujours croissante de logements dans les métropoles en général et les centres-villes en particulier.

C'est la raison pour laquelle, si rien ne change, en dépit de nos réflexions sur le monde d'après, et alors qu'une crise économique majeure s'installe, les prix du logement neuf – surtout dans les zones géographiques les plus sollicitées – ne devraient pas baisser à court ou moyen terme. Quand bien même en effet la crise ferait baisser la demande, l'offre, elle, s'effondrerait plus vite encore, avec à la clé une nouvelle hausse des prix déjà très élevés dans les grandes métropoles.

Les causes de cet effondrement sont simples : avec la crise sanitaire et les contraintes imposées par le confinement, l'instruction et la délivrance des permis de construire, déjà ralentis à cause des élections municipales, se sont retrouvées à l'arrêt dans de nombreuses collectivités. Si l'on ajoute à cela la



Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel – Xavier Hounieu 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

période estivale ainsi que les délais de mise en place et l'intégration des exigences des nouvelles équipes municipales, il est à craindre que la plupart des permis de construire initiés avant la Covid ne soient pas délivrés avant fin 2020 ou début 2021, sans omettre la déferlante des recours contre ces permis de construire qui augmenterait une tension déjà forte sur le marché du logement.

Il y a donc urgence, dès aujourd'hui, à rééquilibrer l'offre et la demande de logements. L'offre actuelle correspond, selon les villes, au quart ou au tiers de ce qui serait indispensable. Dans les zones suburbaines et rurales, les manques sont également flagrants, avec un parc qui ne correspond plus aux attentes des ménages. Les besoins en nouveaux logements pour l'ensemble du pays sont estimés à deux millions, et on s'accorde à considérer que la production annuelle doit être de 450 000 unités pour que les besoins nouveaux soient absorbés.

Au lendemain de l'élection des nouvelles équipes municipales, chacun peut partager le constat que ce n'est pas tant l'État que les collectivités qui ont les cartes en main pour relancer la construction et la production résidentielle, et rendre au marché du logement un meilleur équilibre entre l'offre et la demande.

C'est en partant de ce constat qu'il est possible de formuler, à destination des équipes municipales, quelques propositions susceptibles d'avoir un impact rapide sur le marché du logement.

En favorisant le dialogue avec les promoteurs et les architectes en amont des dépôts des permis de construire, les élus locaux pourraient fluidifier la délivrance des autorisations et le démarrage des chantiers, rendus complexes et onéreux du fait des mesures nécessaires de distanciation sociale et de protection sanitaire.

En étudiant avec les acteurs du marché les questions liées à la densité et à la verticalité, ils pourraient concilier ambitions environnementales, écologiques et sociales, tout en faisant baisser les prix grâce à l'augmentation des surfaces à construire. Ils pourraient ainsi permettre l'avènement d'une ville où l'amélioration de la qualité de vie passerait par plus de services publics dans le bâti (crèches, écoles, services médicaux...) tout en permettant la construction de logements mieux conçus, connectés, plus riches en espaces extérieurs et en espaces verts.

Maintenant que le confinement est derrière nous, faisons que la période post Covid ouvre de nouvelles opportunités de partenariat entre les opérateurs privés de la construction de logements et les élus locaux ; cela sera le premier vecteur de la reprise du marché immobilier neuf, du rééquilibrage progressif entre l'offre et la demande de logements et du mieux construire.



Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel – Xavier Hounieu 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>