

# La construction de logements en berne

La délivrance de permis de construire a chuté de 8,6 % en un an, loin des ambitions d'Emmanuel Macron

**M**ois après mois, depuis janvier 2018, les chiffres de la construction de logements confirment un net ralentissement. Le secteur, qui pèse 12 % du produit intérieur brut, est non seulement essentiel pour l'économie, mais aussi et surtout pour le bien-être des Français. Or, selon les chiffres du ministère, publiés ce vendredi 28 juin et qui courent jusqu'à fin mai 2019, le nombre de permis de construire délivrés a chuté en un an de 8,6 %, et celui des mises en chantier de 4,5 %.

Plus grave encore, ces logements non construits manquent là où on en a le plus besoin : en Auvergne-Rhône-Alpes (- 11,7 % de permis délivrés), Provence-Alpes-Côte d'Azur (- 17,5 %), Ile-de-France (- 9,2 %) et Occitanie (- 8,4 %). A ce rythme, la production s'achemine, en 2019, à moins de 400 000 logements sortis de terre, contre 418 900 en 2017.

Alors qu'Emmanuel Macron promettait un « choc de la construction » et que la loi Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), adoptée le 23 novembre 2018, ambitionnait de « construire plus, plus vite et moins cher », c'est l'inverse qui se produit. On bâtit moins, mais aussi plus cher. Les coûts de construction flambent, avec une hausse de plus de 7 % en deux ans au niveau national, et même 15 % en Ile-de-France.

Le calendrier électoral n'y est pas pour rien. A l'approche des

**On bâtit moins, mais aussi plus cher : les coûts de construction flambent, avec une hausse de 7 % en deux ans**

municipales de mars 2020, les maires se montrent prudents pour délivrer des permis de construire. Mais l'atonie est d'abord la résultante de rudes coupes budgétaires opérées dès 2017 : prêt à taux zéro rabaissé, suppression de l'aide personnalisée au logement pour les primo-accédants à la propriété modestes, avantages fiscaux à l'investissement locatif rognés...

## **HLM « dodus dormants »**

Le budget logement, amaigri de 3 milliards d'euros, est devenu le premier contributeur aux économies de l'Etat, et les coupes ont été particulièrement violentes dans le secteur HLM qui, en 2018, y a perdu 1,3 milliard d'euros, et autant en 2019. Les HLM sont donc obligés de réduire leurs investissements dont la production de logements.

Le président de la République n'a eu de cesse de critiquer l'héritage de ses prédécesseurs à ce sujet : « Ça fait des années, pour ne pas dire des décennies, qu'on dit que la politique du logement

fonctionne mal en France... Nous dépensons 40 milliards d'euros (...) pour avoir quatre millions de mal-logés. Et là aussi, le système fonctionne mal ! », scandait-il, le 23 novembre 2017, au congrès des maires. Le 3 avril dernier, en Bretagne, il réitérait ses critiques : « Nous avons une des pires politiques du logement au monde. » Et de viser plus particulièrement les dispositifs de défiscalisation, comme le Pinel, et surtout les HLM, qualifiés de « dodus dormants ».

En taillant dans les aides publiques, le gouvernement a paradoxalement démontré leur efficacité : elles coûtent, certes, 40 milliards d'euros, mais rapportent à l'Etat 74 milliards d'euros en gain de TVA et impôts locaux, selon les comptes du logement. L'idée d'un « choc de construction » qui ferait baisser les prix de tous les logements n'est en outre pas démontrée. La production de 400 000 logements par an n'ajoute que 1 % à 1,5 % du parc total, et si elle doublait – ce qui exigerait un effort surhumain –, cela ne suffirait pas à peser sur les prix dans les zones en tension.

En attaquant les bailleurs sociaux, le gouvernement s'est privé d'un levier essentiel pour relancer la construction mais aussi la rénovation thermique des logements. Les organismes HLM sont les seuls à tenir leurs objectifs d'isoler 120 000 logements par an. Et dans ce domaine, les indicateurs sont

mauvais : le nombre de chantiers de rénovation thermique plafonne à 250 000 par an, selon les enquêtes de l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie), loin des 500 000 fixés par le plan de Nicolas Hulot.

Les propriétaires se sont perdus dans le brouillard entretenu autour des aides de l'Etat pour réaliser ces travaux, la liste des opérations éligibles au crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) ayant été modifiée trois fois, entre 2017 et 2019, et l'enveloppe prévue au budget 2019 divisée par deux. Pour 2020, le CITE devrait être transformé en primes réservées aux ménages modestes mais rien n'est décidé, ce qui ne peut qu'entretenir l'attentisme.

« La première bataille, c'est de loger tout le monde dignement. Je ne veux plus, d'ici à la fin de l'année, avoir des femmes et des hommes dans la rue, dans les bois ou perdus », énonçait, le 27 juillet 2017, un président Macron fraîchement élu. Cette « bataille » est, pour le moment, perdue à Paris, Toulouse, Nantes, Marseille et Montpellier, où

jamais le nombre de sans-abri n'a été aussi élevé, comme l'attestent les comptages organisés par plusieurs municipalités.

## **Relance de la rénovation**

L'Etat, qui est chargé de l'hébergement, a bien fourni un effort substantiel début 2019, parvenant à ouvrir 145 000 places, soit 13 % de plus qu'en 2018, y consacrant deux milliards d'euros, là où il espérait faire des économies. Mais cela reste insuffisant face à la demande, qui croît plus vite que l'offre. Le plan Logement d'abord, voulu par Emmanuel Macron et Julien Denormandie, ministre du logement, et qui consiste à ouvrir des pensions et des appartements très sociaux pour éviter autant que possible l'étape de l'hébergement d'urgence, se met lentement en place et ne répond pas encore aux besoins.

Le gouvernement s'est montré, en revanche, plus pragmatique à propos de sujets liés au logement que l'actualité lui a imposés. Julien Denormandie présentait, le 5 novembre 2018, à Marseille, son plan Initiative copropriétés, de 3 milliards d'euros sur dix ans, pour se porter au chevet de 684 grands ensembles à la dérive. Le même jour, l'effondrement de deux immeubles, rue d'Aubagne, dans le centre de Marseille, causait la mort de huit personnes et obligeait près de 2500 habitants à évacuer le site. La catastrophe a mis en lumière l'urgence de lutter contre l'habitat insalubre, un chantier complexe qui néces-

site de réorganiser des responsabilités très dispersées entre plusieurs services de l'Etat et les collectivités, voire de créer une police des immeubles. C'est l'objet d'une future ordonnance sur l'habitat indigne.

Il faut aussi mettre à l'actif du gouvernement la relance de la rénovation urbaine. Fin mai 2019, les projets de 238 quartiers prioritaires de la ville ont été validés, avec 5,7 milliards d'euros de financements, soit près de la moitié du nouveau plan, alors que ces chantiers étaient à l'arrêt lors du précédent quinquennat.

Les « gilets jaunes » ont, de leur côté, mis un coup de projecteur sur la nécessaire revitalisation des villes moyennes, dont les centres se paupérisent et sont désertés par leurs services publics et médicaux comme par leurs commerces. L'Etat n'a pas tardé à dégainer son plan destiné à 230 de ces villes et a même, à son corps défendant, créé une nouvelle niche fiscale surnommée la « Denormandie », pour inciter les investisseurs à rénover les immeubles dégradés des centres anciens et à les remettre en location... Tout cela à condition que les élus s'emparent de ces outils. « Je veux que mon action soit jugée non sur la construction de logements neufs mais sur la rénovation de logements », a déclaré, le 19 mars, pragmatique, le ministre du logement, Julien Denormandie. ■

ISABELLE REY-LEFEBVRE

**« Nous avons une des pires politiques du logement au monde »**

EMMANUEL MACRON