

Enjeux économiques : comprendre les crises actuelles, anticiper celles à venir

Avec :
Pierre Madec, OFCE,
Hadrien Hainaut, I4CE,
Sarah Tessé, France Stratégie

La dépendance du secteur du bâtiment et des collectivités territoriales à la construction neuve

La 3^{ème} conversation parcourt les enjeux économiques auxquels se heurtent le secteur du bâtiment et les collectivités territoriales à court-terme ainsi que ceux impliqués à plus long terme, dans une perspective de transition écologique.

Elle rappelle d'abord la véhémence de la crise actuelle vécue par le secteur du bâtiment et ses impacts territoriaux. En 2023, 355 000 logements ont été autorisés et seuls 280 000 ont été mis en chantier ce qui représente des chutes respectives de 19 % et 25 %. La baisse des investissements dans le secteur de la construction, bien qu'ils puissent être interprétés comme suivant les engagements environnementaux de la France fixés dans la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC), ne reflètent pas une reconversion vers la filière de la rénovation. Ces chutes déstabilisent les entreprises et compromettent l'emploi local non délocalisable pourtant essentiel à la

« Tandis que les territoires tendus, bassin d'emplois, considèrent qu'ils doivent produire pour loger les travailleurs, les territoires en décroissance considèrent également qu'ils doivent produire du logement pour attirer des entreprises. »



transition. Celle-ci nécessite un appareil économique équilibré à même de conduire les formations professionnelles (nouvelles compétences, nouveaux matériaux à manipuler) ou de réorganiser les chaînes d'approvisionnement (changements de fournisseurs, sous-traitants, etc.).

Les discutants s'accordent également pour établir que la crise du secteur menace l'attractivité et les recettes fiscales des communes, toutes deux dépendantes au marché immobilier et en particulier à la construction neuve. Les recettes fiscales liées à la construction (droits de mutation à titre onéreux (DMTO), taxe foncière, etc.), permettent des investissements publics, qui, en retour, augmentent l'attractivité des communes (construction d'écoles, de crèches, d'infrastructures de transports, etc.). Tandis que les territoires tendus, bassin d'emplois, considèrent qu'ils doivent produire pour loger les travailleurs (la rareté et la cherté sont des motifs explicatifs des emplois non-pourvus d'après le MEDEF), les territoires en décroissance considèrent également qu'ils doivent produire du logement pour attirer des entreprises. Les recettes fiscales étant les seules à même de permettre à la commune des investissements publics, en l'absence de mécanismes de péréquation permettant une meilleure équité territoriale, ou de valorisation fiscale du « renoncement », de préservation

des ressources naturelles, la construction neuve est perçue comme une protection face à la décroissance urbaine.

La construction neuve : une question politique

La Conversation souligne ici la fonction politique, au-delà des enjeux économiques, que revêt la production de logement à l'échelle locale. Les chiffres locaux estimant les besoins en construction neuve intègrent des stratégies électorales ou de concurrence territoriale. Ce, en dépit du ca-

Les chiffres sont parfois incohérents avec la demande réelle, décorrélés des prévisions de population réalisées par l'INSEE, le choix de la stagnation ou de la décroissance de la population étant encore majoritairement associé à un manque d'ambition.

ractère vertueux défendu jusqu'à présent par les modèles d'économie géographique, comme celui de la courbe en cloche du développement spatial, de la métropolisation en matière d'efficacité économique. Ce dernier met en avant les gains de productivité associés à la concentration des activités économiques et des populations dans certains espaces. Toutefois, aujourd'hui, la supériorité des forces d'agglomération (économies d'échelle, proximité avec d'autres entreprises, main-d'œuvre qualifiée, partage de connaissances, effets de réseau liés à la taille du marché, rendements croissants) est questionnée, mis en balance avec les forces de dispersion (congestion des transports, prix du foncier et de l'immobilier, pollution, coûts salariaux, décentralisation des technologies de production).

D'après les discutants, à long terme, la crise du logement agit sur la compétitivité de la France à l'international. Le recul de l'investissement des ménages ayant par exemple amputé le PIB de 0,5 point au cours des deux dernières années. Enfin, les coûts économiques, politiques et sociaux du mal-logement sont également évoqués.

En 2023

355 000

logements autorisés

280 000

mis en chantier

Soit des chutes respectives de 19 % et 25 %.

Les freins territoriaux : entre conflits de soutenabilité, pertinence, abordabilité du stock et réorientation des engagements passés

La Conversation s'intéresse ensuite aux blocages territoriaux : la nécessité d'arbitrer entre des politiques publiques dont les objectifs entrent en conflit, l'abordabilité du stock existant, étant donné que la construction neuve ne représente qu'1 % du renouvellement du parc chaque année, qui soulèvent des questions relatives à la propriété privée, ou les problématiques de temporalité. Ces dernières se posent :

- entre court-terme et long-terme : Comment concilier la crise du logement actuelle et les problématiques environnementales de long-terme ?
- entre les engagements politiques, les investissements financiers passés et les réorientations demandées : À titre d'exemple, le programme d'aménagement de l'Île de Nantes a démarré dans les années 2000 et les chantiers devant s'étendre sur les vingt prochaines années sont prévus et les budgets déjà consacrés, des dettes contractées. Les marges de manœuvre actuelles sont restreintes. Cela invite à une réflexion sur les régimes d'endettement.
- entre volatilité des emplois et durabilité des logements : Si 80% des logements de 2050 sont déjà là, comment faire en sorte que les logements vacants retrouvent leur utilité ?
- entre besoins temporaires et besoins pérennes : Quels logements construire à Dunkerque pour des emplois industriels circonstanciés liés à des chantiers ? Comment faire évoluer la réglementation sur le logement transitoire ? Comment assurer leur qualité ?

Le retard dans la transition du bâtiment : des leviers restreints

Les discutant.es évoquent les différents leviers permettant de rendre le parc existant moins chers

(libération du crédit bancaire, dissociation du foncier et du bâti, encadrement des prix du foncier, des loyers, aides publiques aux locataires ou accédant à la propriété, taxation plus directe de l'usage du logement au détriment de celui de la mutation, développement de l'économie du partage (location à plusieurs, répartition des jours de la semaine, des mois, etc.). Les discutants invitent à la prudence, rappelant les inconvénients de chacun d'entre eux (impact marginal, contraintes budgétaires), les potentielles dérives (marché de permis) et les perdants (nature des crédits à alouer, profils des propriétaires, etc.).

La Conversation s'interroge enfin sur le manque de vision propre au secteur du bâtiment perceptible par la faible évolution de la demande en comparaison avec les secteurs de l'énergie, de l'alimentation ou des transports. À titre d'exemple, les pratiques alimentaires ou de mobilité durable sont davantage développées que celles résidentielles. La Conversation s'interroge ainsi sur les outils à mettre en œuvre pour faire évoluer les aspirations (récit mobilisateur, taxe d'habitation, outil de coercition, coûts de l'énergie, revitalisation des territoires, logements transitoires pour des emplois temporaires, relocalisation de l'emploi à proximité des logements vacants mobilisables, etc.). Encore une fois, pour chacune de ces propositions, les participants appellent à anticiper les effets et ainsi, à les prioriser.

« Rationner par la demande plutôt que par l'offre »

En filigrane ressort la nécessité d'anticiper pour miser sur un rationnement par la demande plutôt que par l'offre et pour se doter d'outils de réaction lorsqu'une crise survient. L'exercice de prospective, s'il peut paraître vain compte tenu des incertitudes, a ainsi le mérite de se faire se poser les bonnes questions, et de réfléchir à comment faire face.

Synthèse de la 3^{ème} Conversation de préfiguration du programme de recherche



Le programme de recherche BEL

Il évolue aux côtés d'une communauté apprenante qui le précède et qui escortera les chercheurs jusqu'à la valorisation de leurs résultats. Cette communauté apprenante est constituée de l'écosystème des experts du secteur de l'habitat et de celui de la transition écologique, parties prenantes des débats opérationnels, méthodologiques et politiques sur la question des besoins en logements.

Depuis 2023, la communauté se réunit lors de colloques, de séminaires et de Conversations. Les Conversations sont des formats plus courts, croisant les approches de deux ou trois acteurs.

Les Conversations sont un format de discussion hybride (en ligne et en présentiel), initié par le PUCA et l'USH, au lancement de la démarche collective accompagnant le programme de recherche sur les besoins en logements à l'heure de la transition écologique (BEL)

Elles illustrent la volonté de la démarche de coopérer entre disciplines autant qu'elles démontrent sa pertinence, la réunion des expertises, des critiques et des questionnements de chacun des acteurs étant le matériau d'origine de l'appel à projets de recherche paru en mars 2025.



Besoins en logements
à l'heure de la
transition écologique

CE PROGRAMME DE RECHERCHE EST FINANÇÉ PAR :



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



agence nationale
de la cohésion
des territoires

IDHEAL
RECHERCHE



**Institut pour
la recherche**



IGEDD
INSPECTION GÉNÉRALE
DE L'ENVIRONNEMENT ET
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



ALLOCATIONS
FAMILIALES
Caisse nationale

