

Pourquoi la France peine à calculer ses besoins en logements neufs



Elsa Dicharry

La Cour des comptes a estimé cet été que le chiffre de 500.000 logements à construire chaque année, régulièrement avancé, n'était pas pertinent. Les promoteurs s'y accrochent mais promettent d'affiner leurs données.

Combien de logements neufs a-t-on réellement besoin de construire chaque année en France ? Les professionnels de l'immobilier et le gouvernement lui-même citent régulièrement le chiffre de 500.000.

Mais selon un référé de la Cour des comptes rendu public le 18 juillet dernier, cette évaluation ne « *repose pas sur les travaux récemment conduits par la DHUP [la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, NDLR] et le Cerema, [l'établissement public dédié à l'aménagement du territoire], qui évaluent depuis 2014 ces besoins annuels à 370.000* ».

Divergences d'analyses

Plus globalement, les données disponibles sur le logement apparaissent, selon la Cour des comptes, « *difficiles d'accès et faiblement interopérables* », en plus d'être insuffisamment actualisées. Elles sont donc peu à même de « *garantir l'efficacité d'une politique publique qui représente un coût annuel proche de 40 milliards d'euros* », selon la Cour des comptes. « *Il y a une indigence sur la connaissance des besoins, qui pourraient être satisfaits par l'existant et par la construction neuve* », se désole aussi Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du management des services immobilier.

Car pour connaître le nombre de logements neufs à construire, il est également nécessaire de connaître celui des logements vacants qui pourraient être mobilisés - quitte à subir une réhabilitation -, ou encore des bureaux vides qui pourraient être transformés en logements. Ce type de transformation restant pour l'heure assez marginal. En outre, il ne s'agit pas seulement d'évaluer un besoin global, mais de pouvoir apporter une analyse fine. En tenant compte des évolutions récentes des aspirations des Français - bousculées par la crise du Covid-19, le développement du télétravail et la recherche d'une meilleure qualité de vie. « *Les réponses doivent être segmentées et territorialisées* », poursuit l'expert.

Nouvel outil

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), elle, maintient pour l'heure qu'il faut bien construire 500.000 logements chaque année en France. « *Nous estimons que l'équilibre est à 400.000 logements par an. Mais il faut aussi combler le déficit actuel de 1 million de logements. Si on veut rattraper le retard sur environ dix ans, il faut bien construire 500.000 logements au total* », a expliqué Pascal Boulanger, le président de l'organisation, lors de la présentation des chiffres du secteur pour le deuxième trimestre 2022.

Il admet cependant manquer de données précises sur le sujet. « *A la FPI, nous sommes en train de réaliser un vrai travail pour faire de la fédération l'Insee du logement* », assure-t-il. Le ministère chargé du Logement aussi s'est saisi du dossier, et mène des « *réflexions* » afin de « *développer un outil plus fiable du besoin en logements neufs d'un territoire* », indique un porte-parole. Ce qui permettrait aussi de mettre fin aux divergences d'analyses qui peuvent exister entre les acteurs.

Il souligne que pour l'heure, « *certain documents et outils permettent d'avoir une analyse assez précise des besoins, mais à une échelle réduite, comme les programmes locaux d'habitat à l'échelle d'une commune ou d'une intercommunalité* ». Il s'agit désormais de pouvoir s'offrir une vue d'ensemble fiable.

Les chiffres clés 370.000 NOUVEAUX LOGEMENTS

Les besoins annuels calculés par Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et le Cerema.

40 MILLIARDS D'EUROS

Le montant annuel des aides publiques qui sont consacrées à la politique du logement.

1 million

Le déficit actuel de logements, selon Pascal Boulanger, président de la Fédération des promoteurs immobiliers.