

Immobilier : produire du logement abordable, l'équation quasi impossible 🏠

Entre la hausse du coût des matériaux de construction, le tarif élevé des terrains et le poids des nouvelles normes environnementales, les prix de vente des logements neufs ont atteint des niveaux prohibitifs pour de nombreux Français.



Le marché du logement neuf est en train de payer la hausse générale des coûts du secteur. (Laurent Grandguillot/REA)

Par **Elsa Dicharry**

Publié le 7 avr. 2023 à 6:05 | Mis à jour le 11 avr. 2023 à 17:59

Peut-on encore produire du logement neuf qui soit financièrement abordable pour une majorité de Français ? L'équation apparaît de plus en plus complexe, si ce n'est

impossible à court terme. Entre des terrains à bâtir qui demeurent rares et chers, **des matériaux dont les tarifs restent à un niveau élevé** et de nouvelles normes environnementales qui viennent encore renchérir les coûts de construction.

Ces dernières années, l'ajustement s'est surtout fait sur la taille des habitations : en Ile-de-France, par exemple, la superficie moyenne des logements neufs a perdu 9 mètres carrés en vingt ans, indiquait l'Institut Paris Région dans une étude récente. Mais cette évolution a ses limites.

Construction hors site

Alors que les prix des maisons et appartements neufs n'ont encore cessé de grimper ces derniers mois et que les taux d'intérêt d'emprunt immobilier ont augmenté, promoteurs et constructeurs se heurtent plus que jamais à l'épineuse question du pouvoir d'achat. Sur fond de chute des réservations de logements neufs.

« Au mieux nos prix vont stagner. Mais nous ne pourrons pas relancer le marché par une baisse de prix. »

Or, se désole Philippe Plaza, le directeur général d'Eiffage Immobilier, « au mieux, nos prix vont stagner. Mais nous ne pourrons pas relancer le marché par une baisse de prix. Nous pouvons faire des bâtiments très écologiques, mais ce n'est pas satisfaisant s'ils deviennent uniquement réservés à des ménages aisés. Nous avons un vrai défi à relever autour du logement abordable », ajoute-t-il.

Pour lui, afin de parvenir à un résultat, il faut « appuyer sur toutes les touches du piano ». [La production industrialisée](#) et la construction hors site font partie, dit-il, des pistes pour baisser les coûts de production et donc le prix final pour l'acheteur. « Il y a des gains de productivité possibles », estime aussi Jacques Ehrmann, le directeur général d'Altearea, en produisant des « briques » de bâtiments en usine - comme des panneaux ou des poutres qu'il ne reste plus qu'à assembler sur place.

Le levier du foncier

Mais d'après le dirigeant, l'industrialisation de la production a ses limites, car « tout le monde veut des logements différents, et pas de la standardisation ». En outre, les gains possibles à terme ne sont pas proportionnels aux hausses de coûts.

Pour lui, la seule vraie issue serait celle d'une baisse des prix des terrains. Mais « le problème, c'est que cela va prendre du temps », poursuit-il. Pour l'instant, les propriétaires préfèrent souvent encore attendre, plutôt que de vendre tout de suite et de concéder des baisses de prix.

LIRE AUSSI :

- **La maison neuve, un rêve de plus en plus inaccessible pour les ménages modestes**

« Nous essayons de trouver des solutions pour réduire le coût de construction de nos maisons. Mais vous pouvez travailler à toutes les solutions possibles, tant que le coût des matériaux de construction augmente, vous ne pouvez qu'amortir la hausse. Et tant qu'on n'arrivera pas à réguler le prix du foncier en France, les prix des logements neufs ne baisseront pas », témoigne aussi Loïc Vandromme, le président d'Hexaom, le premier constructeur français. Il a vu le prix de ses maisons bondir de 47 % entre 2017 et 2023.

Or, pour le dirigeant, l'objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN) inscrit dans [la loi Climat et Résilience de 2021](#) ne va pas dans le sens d'une baisse des prix du foncier. « Le logement neuf devient un produit de luxe », conclut-il.

Mécanismes innovants

Afin de faciliter l'accession à la propriété aux ménages modestes, des mécanismes existent comme le bail réel solidaire - qui consiste à dissocier la propriété du bâti et du foncier. L'acquéreur ne paye alors que les murs du logement et règle un loyer modéré pour l'occupation du terrain. Mais ce dispositif reste encore limité.

LIRE AUSSI :

- **Immobilier : alerte rouge chez les promoteurs**
- **La France va avoir besoin de presque 5 millions de nouveaux logements sur dix ans**

Certaines mairies acceptent aussi de céder leur foncier moins cher si le promoteur s'engage à limiter ses prix de vente. Mais les collectivités misent le plus souvent sur leur patrimoine immobilier pour faire rentrer de l'argent dans les caisses.

Le gouvernement - qui doit bientôt dévoiler quelles actions concrètes il compte prendre suite aux recommandations du Conseil national de la refondation sur le Logement - sera très attendu sur ces sujets.

Le patronat alerte sur le ralentissement de la

construction de logements neufs

Pour le Medef, c'est le point noir du moment en France. « Ce que je vois, c'est des entreprises qui fonctionnent, une économie qui tient plutôt bien. On résiste. A l'exception d'un problème de logement. La construction neuve est en train de ralentir à toute vitesse. L'année 2023 ne va pas être bonne et l'année 2024 va être catastrophique », a indiqué son président Geoffroy Roux de Bézieux le 31 mars sur BFM Business. Il a même évoqué « une bombe à retardement ». « Si les Français n'arrivent pas à se loger, on a un problème de citoyens », a-t-il ajouté.



1 Rénovation énergétique : le mal du logement · La Story

2 Urgent, cherche appartement ou maison à louer · La Story

Nos épisodes sur l'immobilier · Les Echos

EXTRAIT

Elsa Dicharry