



# Pour les acteurs du cadre de vie, "les moyens sont là" pour relever les défis

8 juin 2022



La situation est difficile, mais le secteur a les ressources qui lui permettront de relever les défis. Les principaux acteurs de la construction et du cadre de vie, réunis à l'occasion des Assises du logement et de la mixité urbaine, le 2 juin à Paris, ont fait part de leur inquiétude mais aussi de leurs espoirs, entre situation internationale, impératifs climatiques, nouveau gouvernement, et aspirations des Français.

Les motifs d'inquiétude ne manquent effectivement pas. Les promoteurs immobiliers, représentés par Pascal Boulanger, président de la FPI, font état d'une chute des autorisations de construire, avec des stocks de logements à commercialiser qui



fondent. Le problème secondaire est le coût de revient du logement, qui *"dépasse souvent le prix de vente"*. Grégory Monod abonde, d'autant qu'un décrochement des ventes sur la maison individuelle est constaté ce dernier trimestre, *"or c'est ce segment qui portait les chiffres de la construction dernièrement"*, alerte le président de Pole Habitat FFB. Et *"ce n'est pas que l'augmentation des prix des matériaux, conjoncturelle, qui explique nos coûts"*, rappelle-t-il : *"l'inflation normative doit avoir participé grandement"*, à tel point, explique le constructeur, que *"même hors foncier, on ne sait pas faire à moins de 3.500 euros du mètre carré TTC"*.

## **"Pas d'interlocuteur direct au Gouvernement"**

L'augmentation des coûts de construction, et l'inflation généralisée, sont également sujets d'inquiétude du côté des bailleurs sociaux. D'abord, explique Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH, l'inflation va impacter le modèle économique du logement social, avec le Livret A qui va augmenter, ce qui devrait représenter, à l'été, *"une dépense supplémentaire de 2 milliards d'euros"* pour le secteur, à projets constants. Sur les prix des matériaux, elle appelle à *"la transparence, car certains en profitent, et les résultats de certains groupes montrent que ce n'est pas la crise pour tout le monde"*. Comme tous les acteurs présents lors de la table-ronde inaugurale, Emmanuelle Cosse déplore l'absence d'interlocuteur en direct au sommet de l'Etat sur le logement, *"une question primordiale notamment pour le pouvoir d'achat, première préoccupation des Français !"*. Plusieurs d'entre eux avaient lancé, avant l'élection présidentielle, un manifeste commun appelant à la création d'un *"grand ministère du cadre de vie"*. Resté pour l'instant lettre morte, même s'il devrait exister, d'ici quelques semaines, un interlocuteur dédié au logement au sein du Gouvernement.

à lire aussi

- Crise des matériaux : les architectes en difficulté, le Cnoa appelle au dialogue
- En négligeant le logement, "on crée les désastres sociaux de demain" (E.Cosse, USH)

## "Nous avons des moyens que nous n'avons pas"

François Rieussec, qui dirige l'Union nationale des aménageurs, estime qu'aux difficultés conjoncturelles s'ajoute un défi structurel avec la prise de conscience sur le climat. En découlent des injonctions contradictoires, avec *"au niveau national une volonté de protéger et donc d'empêcher, et des gens qui aiment l'endroit où ils vivent, avec une satisfaction dans le logement qui est élevée"*. Conséquence : *"les élus sont pris en tenaille"*, sur la question de la densité par exemple. Il défend l'existence de *"typologies différentes pour des modes de vie différents : les trois quarts des Français vivent dans des petites et moyennes villes. Il faut permettre aux territoires d'intégrer toutes les volontés dans des projets locaux"*, incluant et collectif et maison individuelle. Pour le représentant des aménageurs, *"ce qui est positif c'est que nous avons des moyens que nous n'avons pas"*. *"Pour résoudre ces équations, il faut se mettre ensemble pour le faire"*.

## "La crise des matériaux est un rappel de ce qui nous attend"

Même son de cloche du côté des architectes. Pour Christine Leconte, présidente du Cnoa, la pénurie des matériaux *"est un rappel de ce qui nous attend pour l'avenir"*. Il faut donc *"apprendre de ces crises et travailler ensemble à des*

*solutions*". Elle rappelle que dans toutes les professions représentées lors de cette table-ronde, *"des pionniers montrent la voie, mais souvent on ne parle pas de leurs expériences pour créer des nouveaux processus"*. *"On a eu l'habitude de faire la ville facile, sans contraintes, qui s'étale. Là on nous demande de faire dans l'enveloppe urbaine, plus sobre en matériaux"*. Se mettre ensemble doit permettre aussi de dépasser une dichotomie obsolète entre *"logement de promotion classique et maison individuelle"* ; si le pavillon dans un lotissement en extension urbaine est un modèle qui appartient résolument au passé, pour l'architecte, l'alliance des talents doit permettre de *"faire émerger des formes hybrides"*, conjuguant compacité du bâti et accès direct à la nature.

## **Comment mieux accompagner les élus ?**

Mais, pour cela, *"il faut aussi accompagner les élus"*, qui *"ne savent pas forcément comment faire"*. *"Si on lui apporte un lotissement sur un plateau, l'élu va dire oui. Il faut un accompagnement pour construire un récit, convaincre les habitants"* des avantages d'un projet vertueux. Emmanuelle Cosse enfonce le clou : *"ce qu'on a construit depuis des décennies c'est lamentable, on a trop consommé de foncier"*, lance-t-elle. *"Nous avons les moyens d'être responsables. Nous pouvons ne pas subir ce qui est en train de se passer"*. Elle demande, elle aussi, que les élus et les acteurs soient soutenus au sommet de l'Etat. Pour Caroline Cayeux, maire de Beauvais, présidente de l'Agence nationale de cohésion des territoires et de Villes de France, le programme Action cœur de ville est un bon exemple de ce soutien aux élus. Puisque le problème est celui de l'équilibre financier des projets, en milieu urbanisé, parfois pollué, dans des villes au marché immobilier atone, le soutien de l'Etat, via notamment le fonds friches, est bienvenu.