

Les territoires de la (non-) production de logements en France *Une géographie révélée, support d'une politique renouvelée?*

Une étude d'Alexandre Coulondre et Vincent Lasserre-Bigorry pour IDHEAL
Octobre 2022

Résumé court

Où construit-on des logements en France ? Et peut-on mesurer le « ruissellement » de chaque mètre carré construit, à ses effets sur le développement urbain, l'artificialisation des sols, les recettes fiscales locales, les prix et finalement, l'essentiel, l'accès des ménages à un toit ?

Dans cette nouvelle étude pour IDHEAL, Alexandre Coulondre et Vincent Lasserre-Bigorry livrent une géographie de la production des logements à l'échelle des intercommunalités en France métropolitaine. Ils définissent des modèles de production à partir de 3 facteurs :

- L'intensité de la construction, c'est-à-dire le nombre de logements produits rapporté au stock ;
- La présence de professionnels de la production de logements, promoteurs immobiliers ou lotisseurs ;
- La production de logements sociaux, rapportée à l'ensemble des logements produits.

Cette représentation de la production de logements fait apparaître une nouvelle géographie et un nouveau classement des territoires. Elle met en évidence 8 enseignements. Autant de constats et sujets à débats.

- 1- La concentration de la production du logement au cours de la dernière décennie : **40% des logements produits dans 1% des communes, c'est-à-dire plus de la moitié de la production dans une centaine d'intercommunalités ; Dans 60% des communes, il s'est construit moins de 4 logements par an, sur la décennie étudiée, 2010-2020.**
- 2- Les modèles locaux de production du logement dépassent les distinctions « urbain/rural » et « marché tendu/détendu » qui fondent pourtant une partie de la politique du logement ;
- 3- Les intercommunalités peuvent être classées selon de nouvelles typologies : trois familles correspondant aux modèles de production qui tiennent compte du nombre de logements construits par rapport au stock, mais aussi de la place des acteurs privés et des bailleurs sociaux et de l'organisation des marchés immobiliers : **les « bâtisseurs », les « modérés », les « en retrait »**. On trouve ainsi des **urbains, des périurbains et des ruraux** dans ces 3 familles.
- 4- Construction ne rime pas systématiquement avec artificialisation : certaines familles de territoires, comme les intercommunalités du périurbain, artificialisent de moins grandes surfaces pour le même nombre de logements ;
- 5- Construction n'est pas toujours attraction : ce n'est pas parce qu'un territoire construit beaucoup que c'est le signe d'une forte attractivité ;
- 6- Le fameux « choc d'offre » n'est pas forcément un concept efficace pour l'analyse de la politique du logement : c'est dans les territoires où l'on construit le plus que les prix sont les plus élevés et continuent de monter rapidement. L'observation est confirmée sur la décennie 2010-2020 ;
- 7- Le zonage ABC, support des dispositifs d'incitation à l'investissement par la défiscalisation, est partiellement découplé des dynamiques de la production : renforcer ou soutenir, rattraper ou encourager ? Quelle vocation pour la politique du logement ?
- 8- Enfin, la politique d'*open data* permet l'élaboration d'analyses nouvelles pour questionner le monde et les acteurs du logement, des acteurs de la production aux politiques publiques.