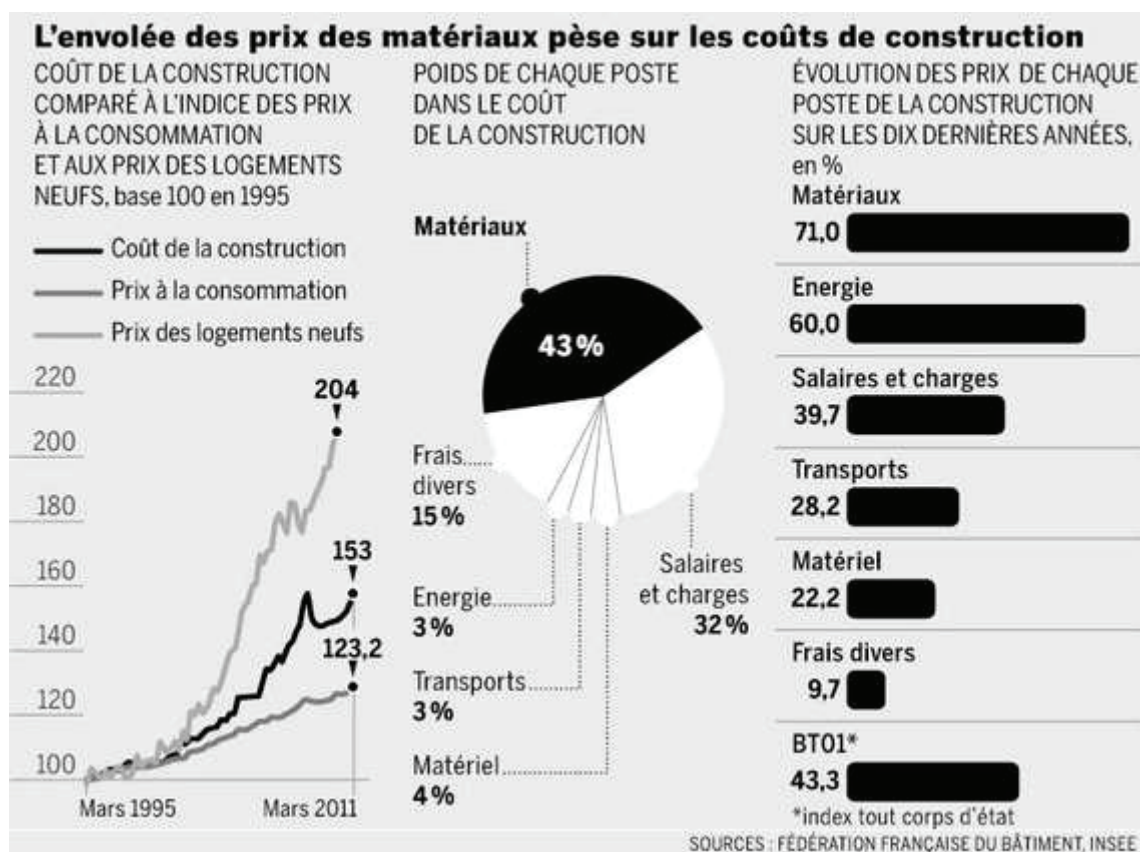


MEDIA : lemonde.fr
Date : 30-31 octobre 2011
Type : Presse Internet
Périodicité : quotidienne

Le Monde.fr

80 % des logements neufs ne sont accessibles qu'aux Français les plus riches



La densification des centres-villes fait doubler le coût du mètre carré construit

L'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) avait, mardi 25 octobre, invité des économistes et des professionnels du logement pour élucider les raisons de la cherté des logements neufs.

Elus et promoteurs s'alarment des prix trop élevés qui réservent la production neuve à une petite fraction de la population. Paris, dont l'adjoint au maire chargé du logement, Jean-Yves Mano, déplore que " le prix de vente du mètre carré neuf, autour de 12 000 euros, ne soit accessible qu'aux 3 % les plus riches de la population ", en est l'exemple le plus criant, mais toutes les grandes villes sont concernées.

Dans l'agglomération lyonnaise, par exemple, sur les 3 570 logements vendus au cours des trois premiers trimestres 2011, seuls 675, soit 20 %, le sont à moins de 3 000 euros le mètre carré. " Le raisonnement est simple : le revenu médian mensuel des foyers provinciaux est de 2 500 euros (2 800 euros à Paris), ce qui leur ouvre un budget maximal d'achat de 165 000 euros, s'ils s'endettent sur vingt-cinq ans, un peu plus s'ils ont droit à un prêt à taux zéro, soit, pour un trois pièces standard, 3 000 euros le mètre carré ", calcule Laurent Escobar, du bureau d'études Adéquation.

" Pour loger les classes moyennes, il faut produire des logements à 3 000 euros le mètre carré, 3 300 euros maximum à Paris ", suggère-t-il. Or, dans le centre de Lyon, impossible de dénicher un programme à moins de 4 300 euros le mètre carré, une offre qui n'existe que dans quatre communes de l'agglomération : Vénissieux, Vaulx-en-Velin, Saint-Priest et Saint-Fons.

" C'est en 2006 que s'est produit le décrochage, devenu un gigantesque décalage entre les prix des logements, qui grimpent, et les revenus, qui stagnent. Mais les élus, en particulier à Lyon, n'en ont pas, à mon avis, conscience ", regrette M. Escobar.

Ce " décalage " explique que les promoteurs n'aient, en 2010, vendu que 115 000 logements, dont 72 000 à des investisseurs locatifs surtout séduits par les réductions d'impôt afférentes. Le secteur vit donc sous perfusion fiscale et la réduction annoncée des avantages pourrait faire tomber le niveau des ventes à 95 000, en 2011, et encore 20 % de moins, en 2012.

A la décharge des promoteurs, le dérapage des prix des logements s'explique par l'envolée des coûts de construction de 43 %, en dix ans. Les prix des matières premières, d'abord - plomb, cuivre, acier - premier poste de dépenses d'un chantier, ont grimpé de 71 %, depuis 2000.

Les salaires ont également progressé de 40 % dans cette période, soit 12 points de plus que ceux de l'ensemble des salariés. " Le bâti ment, qui avait des problèmes de recrutement, a vraiment souhaité revaloriser ses métiers ", explique Bernard Coloos, économiste à la Fédération française du bâtiment. L'avalanche de normes d'accessibilité ou énergétiques a aussi contribué au renchérissement général.

" Une impasse " Enfin, et c'est l'une des surprises du colloque de l'ANIL, la cherté du mètre carré est liée à la densité de la construction elle-même : les économies d'échelle ne sont pas au rendez-vous et plus on construit de mètres carrés sur une parcelle de terrain, plus le mètre carré est coûteux.

Entre une maison de 100 mètres carrés et un immeuble collectif, le prix de construction du mètre carré varie du simple au double, de 1 000 à 2 000 euros. Il est en effet beaucoup plus long et complexe de construire un immeuble, qui nécessite des études par des ingénieurs, des entreprises plus qualifiées, des équipements comme des ascenseurs, des parties communes, surtout les sous-sols, qui plombent les budgets.

" Les élus sont dans une impasse car, s'ils densifient leurs centres-villes, ils produisent pour les riches. Les classes moyennes et modestes, si elles n'obtiennent pas un logement social, n'ont alors pas d'autre choix que de s'installer plus loin, pour y trouver un terrain bon marché et des coûts de construction supportables ", explique Jean-Charles Castel, du Centre d'études sur les réseaux, les transports et l'urbanisme (Certu). " Si vous doublez le nombre de mètres carrés constructibles sur un terrain, vous quadruplez son prix ", résume-t-il.

Isabelle Rey-Lefebvre