

# INTERVIEW

## LE LOGEMENT DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE : NOUVELLES PERSPECTIVES



© Sophie Loubaton

**Ingrid Nappi**

Professeure de l'École des Ponts ParisTech, Titulaire de la Chaire Économie de la Transition écologique urbaine (Immobilier, Logement, Architecture, Aménagement) à l'Institut Louis Bachelier

### On parle beaucoup de « crises » du logement. Comment caractériseriez-vous la situation actuelle ?

Le secteur de l'habitat concerne différents acteurs de la chaîne de production qui sont impactés différemment par le contexte actuel. Cela nécessite un diagnostic précis pour évaluer mais aussi relativiser la situation de crise et identifier des solutions pérennes.

Le logement est en crise depuis des années, les difficultés à se loger dans les zones tendues ne sont pas nouvelles et bien identifiées : avant même que l'on parle de « bombe sociale », la situation était déjà inacceptable pour de nombreux ménages. Sur le plan structurel, il y a bien une demande qui ne trouve pas d'offre, et le problème se situe plus largement sur le stock, pas uniquement sur le flux.

Dans le même temps la valorisation de l'immobilier résidentiel des dernières décennies a créé un effet d'aubaine pour les propriétaires et pour les professionnels. La gravité de la crise n'avait donc pas la même intensité pour tous. Mais, depuis deux ans, l'évolution de la conjoncture, notamment la hausse brutale des taux d'intérêt, a sensiblement changé la donne.

La production de logements et l'accèsion à la propriété ont été directement touchées par le nouveau contexte financier, et le problème s'est étendu au secteur immobilier dans son ensemble car, mécaniquement, la hausse des taux a fait diminuer la valeur des actifs chez les grands investisseurs institutionnels et met en péril les bilans d'opération des promoteurs immobiliers.

**Promotion ou rénovation ?** Depuis les années 1990, les réglementations imposent aux promoteurs immobiliers un minimum de fonds propres ; pour autant, l'essentiel du montage des opérations repose sur la dette. Après une période euphorique durant laquelle nous avons produit plus de logements en France que les autres pays européens, la production est désormais grippée. L'indicateur de mises en chantier, plus pertinent d'un point de vue économique pour l'analyse du marché que les autorisations de construire, qui relèvent davantage de la communication politique, est aujourd'hui au plus bas.

...

On peut s'interroger néanmoins sur la pertinence future de cet indicateur dans le contexte de la transition écologique, environnementale et climatique qui nous oriente davantage vers la rénovation durable du parc obsolète et son renouvellement, et moins sur la construction neuve. En effet, compte tenu des exigences règlementaires sur l'artificialisation des sols, de l'évolution des normes et des techniques constructives, le processus de construction devient très complexe..., surtout si, en plus, on doit garantir que ce que l'on a construit ou rénové ne sera pas obsolète dans vingt ans ! C'est une transformation profonde du système productif de logements et de l'ensemble de la chaîne de valeur qui s'annonce. Les professionnels le savent mais certains ont encore du mal à l'admettre.

### Quelles sont, selon vous, les évolutions déterminantes qui vont impacter le logement dans les prochaines années ?

Deux évolutions me paraissent inévitables et particulièrement importantes, portant sur la production de logements et sur l'accès au logement.

**Le renouveau du système productif de logements.** Dans ce contexte de crise structurelle du processus de production industrielle de logement, les détenteurs de patrimoine immobilier (gestionnaires professionnels et particuliers) vont devoir faire face à de fortes contraintes en termes de rénovation avec des échéances assez proches : quelle durabilité auront ces travaux pour en garantir l'amortissement ? Sur quelles compétences s'appuyer pour parvenir à maintenir un bien en adéquation avec les besoins futurs et le préserver de l'obsolescence ?

On l'a vu, le secteur de la construction ne pourra plus travailler dans les mêmes conditions à l'avenir. Il y a d'abord une mutation à faire dans le domaine du BTP, qui est très concentré et compte très peu d'acteurs. En parallèle, le secteur de la rénovation – essentiellement des PME – se trouve en manque d'artisans. D'où la nécessité de constituer et d'organiser une branche professionnelle, de la former, à de nouvelles techniques.

Les sciences de l'ingénieur et l'architecture sont riches de solutions durables pour accompagner ces transformations mais elles doivent s'intégrer aux nouveaux processus économiques de production et de rénovation. C'est l'objectif de la chaire nouvellement créée d'avoir une approche transversale, de décloisonner des domaines qui, finalement, interagissent peu (voir encadré).

**De nouvelles voies d'accès au logement.** Sur le plan sociétal, la paupérisation de nombreux ménages, les jeunes actifs en particulier, font de l'accès au logement, que ce soit en location ou à l'acquisition, un véritable parcours du combattant du fait de la généralisation des contrats à durée déterminée et du travail précaire, incompatibles avec les exigences financières des bailleurs ou des établissements de crédit.

On peut considérer la période précédente de taux bas comme anormale et le cycle qui s'ouvre actuellement offrira des conditions financières plus strictes et pénalisantes pour des populations économiquement fragiles. La « bombe sociale », elle est là et il y a une situation d'urgence qui demande une approche structurée en matière de politique du logement.

D'où la nécessité de développer du logement social et de faire revenir des grands investisseurs pour développer et détenir du logement intermédiaire, à des conditions fiscales avantageuses mais dans un cadre régulé. La condition est d'obtenir un rendement suffisant basé sur l'aide à la pierre et non sur l'aide à la personne pour recentrer l'offre sur le besoin et non sur une logique d'optimisation fiscale.

Il semble nécessaire également de repenser le contrat de location, de repenser le parcours résidentiel des jeunes actifs, de repenser le produit logement.

En conclusion, après avoir rappelé que le secteur de l'immobilier-construction et des services dédiés représente 20 à 24 % du PIB, je dirai que l'enjeu économique est énorme. Même si, dans les conditions actuelles, des faillites et des destructions d'emploi vont arriver, il existe quand même de nouvelles perspectives et des potentiels pour que le secteur fonctionne mieux et différemment, qui impliquent d'innover, de prendre le temps et d'accepter cette crise de résilience.

## Chaire Économie de la Transition écologique urbaine (Immobilier, Logement, Architecture, Aménagement)

La nouvelle chaire d'économie immobilière lancée et pilotée par Ingrid Nappi, économiste et professeur à l'École des Ponts ParisTech où elle est titulaire du cours Économie de l'Immobilier depuis 2002, a pour objectif de promouvoir une approche transversale et pluridisciplinaire des questions liées à la production bâtie décarbonée de logements et d'immobilier non résidentiel en tenant compte de la transition écologique des villes.

Montée à la Fondation du Risque de l'Institut Louis Bachelier à Paris, en partenariat académique avec l'École des Ponts ParisTech et l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-Malaquais-PSL, la chaire repose sur quatre piliers structurants : l'Immobilier, le Logement, l'Architecture et l'Aménagement, afin de réunir toutes les parties prenantes de l'économie de la chaîne de valeur de l'Industrie immobilière bas carbone et de la production bâtie.

**Les objectifs.** L'industrie immobilière, encore trop largement et structurellement silotée, est confrontée depuis ces deux dernières années, à de nouveaux défis multiples tels que la crise sociétale liée au Covid, la crise énergétique, environnementale et économique, le réchauffement climatique. Par ailleurs, les ressources diverses qu'elle met en œuvre, comme le foncier, les matériaux de construction souvent carbonés et les financements, deviennent difficiles à se procurer à moindre coûts et amènent à considérer le développement de nouvelles filières de production et d'acteurs économiques émergents en lien avec le changement structurel de paradigme héritée des années de croissance d'après-guerre marquées par la production et consommation de masse carbonées.

- L'un des enjeux de la chaire est de « dé-siloter » et de stimuler le dialogue et la recherche entre les parties prenantes de la transition écologique urbaine et notamment de la décarbonation du logement et de la ville, de favoriser le

décloisonnement et la transdisciplinarité mais, également, de rapprocher le monde de l'entreprise du milieu académique.

- Elle permet ainsi de réunir en un lieu unique, à l'Institut Louis Bachelier spécialisé dans la recherche scientifique orientée sur le développement durable en Économie et Finance, toutes les parties prenantes de la chaîne de valeur immobilière, en les confrontant par ailleurs aux jeunes générations, lors des cours et séminaires que la chaire développe dans les deux grandes écoles partenaires : l'École des Ponts ParisTech et l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-Malaquais-PSL.

**Les partenaires et intervenants.** La chaire est soutenue activement par de nombreux partenaires économiques et institutionnels (CDC Habitat, Groupama Immobilier, le groupe Aéroport de Paris, EPPC, Fresh Architectures, le ministère de la Culture, l'Association Internationale des Maires Francophones, l'Alliance Globale pour les immeubles et la construction, le GIP Europe des Projets Architecturaux et Urbains). Il est, en effet, essentiel aujourd'hui de partager les compétences en vue d'accélérer le financement de la production de logements neufs responsables et la décarbonation du parc immobilier existants, de restructurer et/ou reconverter les immeubles existants en des logements abordables pour les habitants et neutre en carbone pour les territoires, tout en préservant la biodiversité.

Les problématiques sont multiples et souvent difficiles à concilier sur le plan économique, sociologique, écologique, thermique, urbain, esthétique, etc. Autrement dit, la chaire recherche le dialogue et la rencontre entre le monde des ingénieurs, des architectes, des financiers et des économistes en vue de penser et faire la ville frugale, résiliente et décarbonée, le logement et l'immobilier de nos quartiers et villes de demain face aux enjeux climatiques.