



Répondre à la crise du logement :

Pour une politique au service de la croissance, de l'emploi et de l'équité

Depuis trente ans, la France connaît une crise du logement : tandis que la qualité du parc de logements progresse globalement, les difficultés des Français à se loger ne cessent de croître. **La pénurie de logements constitue le premier facteur de l'inflation des prix immobiliers** qui plombe la consommation des ménages. Et pourtant l'Etat français consacre chaque année environ 2% de son PIB à la politique du logement, contre 1% du PIB chez nos voisins allemands. Le manque d'anticipation des évolutions démographiques et un contexte réglementaire rigide empêchent l'investissement privé dans les zones tendues. **La crise du logement est un frein à la croissance et à la compétitivité.**

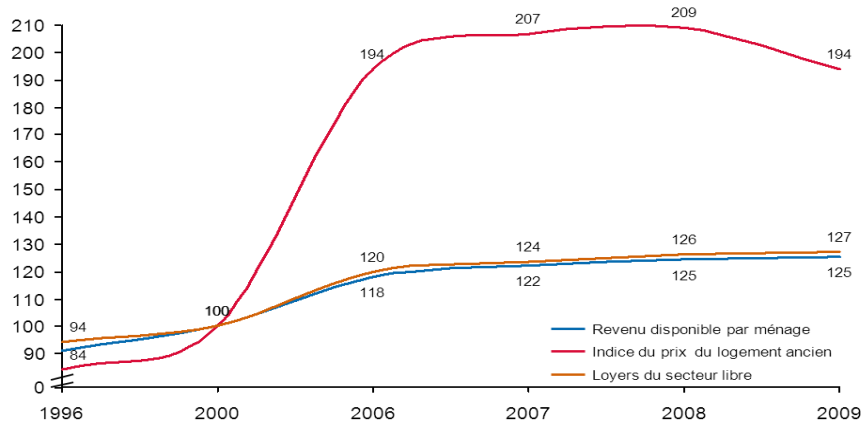
Face à ce constat, la Fondation Concorde, à travers les travaux d'un groupe d'experts, adresse ses recommandations aux acteurs publics pour résoudre durablement la crise du logement en France.

I. Etat des lieux d'une situation dégradée

A. L'augmentation des prix des logements

- Le logement est désormais **le premier poste de dépense des ménages**, absorbant plus de 20% de leurs revenus (contre 10% pour les transports et 8% pour l'alimentation).
- Les loyers ont doublé par rapport au revenu des locataires depuis 1970, selon l'économiste Jacques Friggit. Il faut néanmoins souligner que les logements sont en moyenne plus grands et mieux équipés aujourd'hui.
- Entre 2000 et 2011, **les prix des logements ont été multipliés par 2,2**, avec une augmentation annuelle moyenne de 7,6% en France, de 8,5% en Ile-de-France et de 10,5% à Paris.

Prix et loyers des logements anciens, revenu disponible par ménage
(Comptes de la Nation, indices Notaires-Insee et CGEDD d'après bases notariales et DGFIP (MEDOC), enquête Loyers et Charges, Index Base 100 en 2000.)



- Les listes d'attente sont toujours plus longues pour les **logements sociaux**. Fin 2012, **plus de 1,7 million de personnes avaient déposé une demande**, contre 1,2 en 2006. A Paris, le temps moyen pour obtenir un logement social est estimé entre 8 et 10 ans.

Comment expliquer cette hausse des prix ?

- **Des facteurs financiers** : taux d'intérêt très bas, préférence irrationnelle des Français pour les placements immobiliers, allongement de la durée des prêts
- **Des facteurs démographiques** : desserrement des ménages (diminution tendancielle du nombre de personnes cohabitant au sein d'un même logement, liée aux « accidents de la vie »), vieillissement démographique et sous-estimation éventuelle du flux migratoire. **Le besoin en logements pour une même population a augmenté fortement et, faute d'anticipation et de pilotage, la construction a inégalement suivi.**

B. Une crise accentuée par les pénuries locales de logement et l'insuffisance de la construction

La faiblesse des chiffres disponibles sur les pénuries de logement en France témoigne d'une absence inquiétante de pilotage. En effet, la résorption des déséquilibres exige une connaissance fine des besoins, à la maille des territoires et non une estimation globale sur l'ensemble de la France. Or, il n'existe aucun chiffre officiel permettant d'établir où se situe la demande, et par conséquent où doit être encouragée la construction de logements afin d'éviter de répéter les erreurs passées.

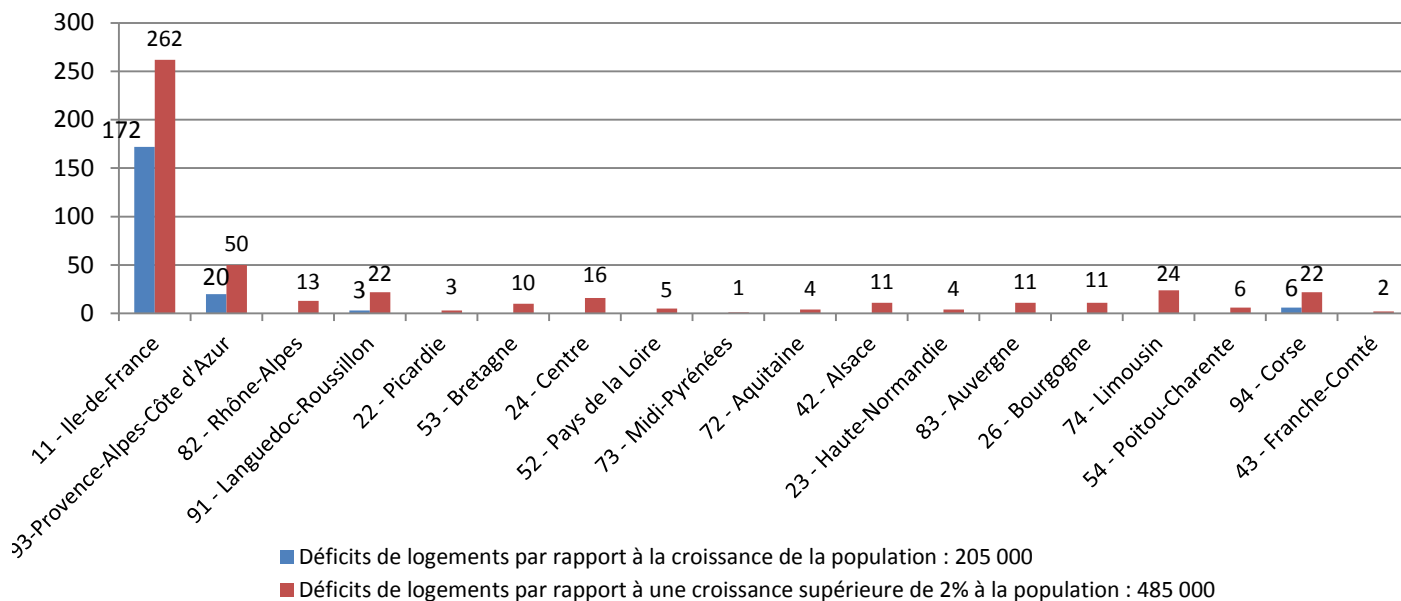
La Fondation Concorde propose donc sa propre estimation, à partir des dernières données INSEE disponibles et des chiffres de la construction actualisés chaque année jusqu'en 2011.

La pénurie de logements est généralement analysée par rapport à une notion de stock disponible, là où une analyse des flux rendrait mieux compte d'une dérive croissante, année après année. Elle révélerait le manque de constructions par rapport à l'arrivée sur le marché de nouveaux ménages. Mais comme un ménage se définit statistiquement comme « *l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne* », il y a en réalité une égalité presque parfaite entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales. **En clair, le logement ne s'adapte pas simplement à la nouvelle démographie des ménages. Ce sont aussi les ménages qui s'adaptent au stock de logements disponibles.**

1. Un déficit de 200.000 logements dû au manque d'anticipation de la dynamique démographique d'une région à l'autre

En comparant la croissance de la population par région et la croissance du nombre de résidences principales, on peut identifier des régions où cette construction a été insuffisante, et a ajouté des manques aux déficits existants. Ce retard serait à la source d'un **déficit de près de 200 000 logements** depuis 1990, dont les trois-quarts se concentreraient en Ile-de-France. Faute de combler ce déficit, les disparités régionales s'accroissent. Il est plus juste de dire **qu'il n'y a pas une mais bien plusieurs crises du logement en France.**

Nombre de logements manquants, si le rythme de construction avait suivi la croissance de la population et si la croissance avait été plus rapide de 2%
(en milliers de résidences principales, entre 1999 et 2009)



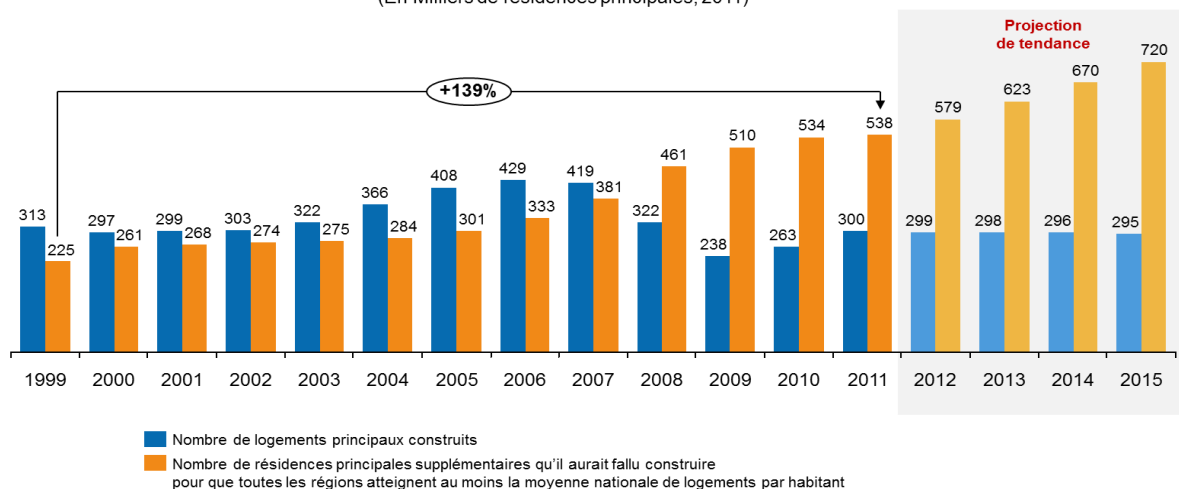
Source : INSEE, Analyse : Fondation Concorde

Nota : dans les régions non-indiquées sur le graphique (Nord-Pas-de-Calais, Lorraine, Champagne-Ardenne et Basse-Normandie), il n'y a pas de logements manquants selon cette méthode d'évaluation.

2. Il manque 540.000 logements pour atteindre dans chaque région le taux de logements par habitant moyen en France

Chaque année, quelques 300 000 logements sont construits en France, mais, faute d'être ciblées sur les zones en déficit, ces nouvelles constructions ne résorbent pas les disparités, qui s'accroissent. En plus du rythme actuel, **il aurait fallu construire quelques 540 000 logements supplémentaires**, soit 840 000 au total en 2011, pour permettre à chaque région française d'atteindre au moins le ratio moyen de logements par habitant. **Ce chiffre atteindrait 1 030 000 en 2015**, si le rythme annuel actuel de construction se poursuit.

Construction de résidences principales et déficits régionaux cumulés par année
(En Milliers de résidences principales, 2011)

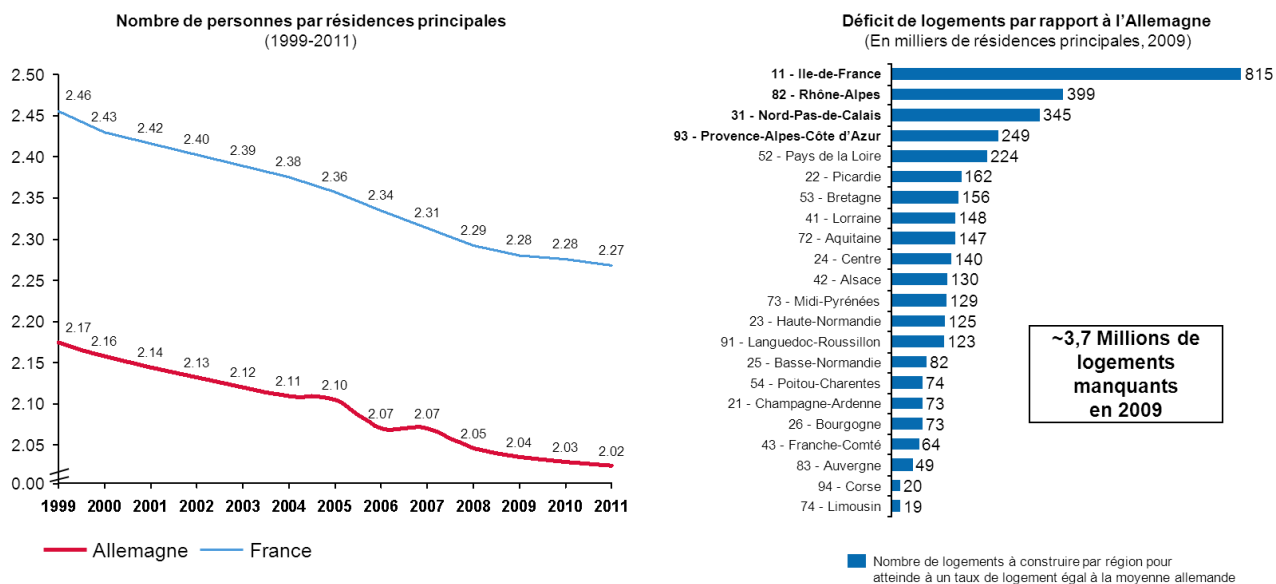


Source : INSEE, Analyse Fondation Concorde

3. **3,7 millions** de logements manqueraient à la France pour que chaque région bénéficie du même nombre de personnes par résidence principale qu'en Allemagne

Pour ne pas connaître de tension sur son marché du logement, chaque région devrait disposer d'un nombre de logements lui permettant d'atteindre un ratio dit de « confort ». En 2009, **3,7 millions de logement manqueraient en France**, pour atteindre le même taux d'équipement que l'Allemagne.

3 Manque de logements par rapport à l'Allemagne



Source : INSEE; Statistische Bundesamt; Analyse Fondation Concorde; Note: la

En résumé, la Fondation Concorde propose trois estimations fondées sur trois méthodes de calcul différentes :

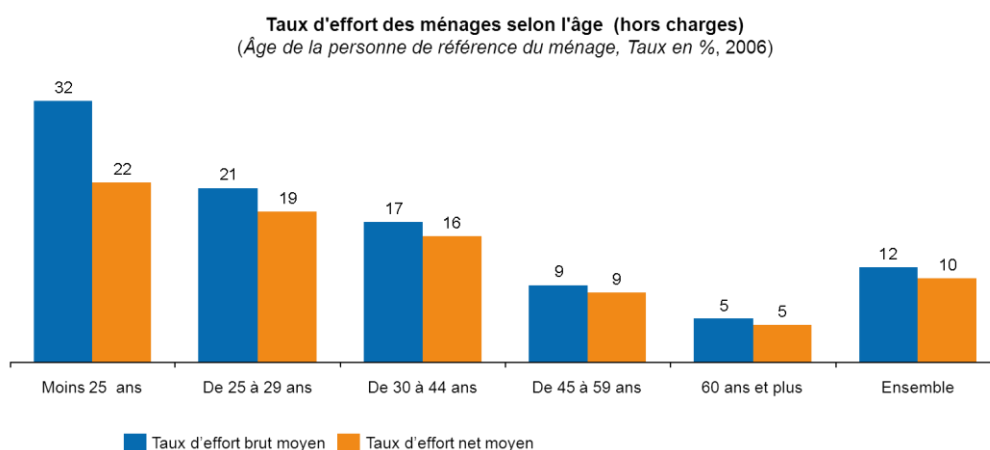
- **200 000 logements manquants** en plus des besoins annuels, si la construction avait suivi partout le rythme moyen de la croissance de la population.
- **540 000 logements manquants**, en plus des besoins annuels, pour atteindre dans chaque région le taux moyen de logement par habitant.
- **3,7 millions de logements manquants** pour atteindre dans chaque région, le même taux d'équipement qu'en Allemagne.

Malgré les pénuries, le stock de logements neufs à vendre atteignait des records en mars 2013, avec 98 300 unités invendues. Comment expliquer le faible niveau des ventes ?

- **Les prix sont élevés** du fait de l'augmentation des charges foncières et des coûts de construction.
- **La crise économique** a affecté la solvabilité des ménages, la propension des banques à prêter et la capacité de l'Etat à soutenir le marché.
- **Les dispositifs de soutien de l'Etat** ont parfois raté leur cible, poussant à la construction de nombreux logements dans des zones à faible marché locatif, faute d'avoir adapté le dispositif selon les besoins réels du marché.

C. Le mal logement, source de multiples fractures spécifiquement françaises

- **Des fractures territoriales** : les besoins en logements se concentrent dans les zones les plus peuplées et les plus dynamiques (Ile-de-France, Rhône-Alpes, Nord-Pas-de-Calais). Les subventions et les aides personnelles au logement ont été insuffisamment différenciées sur le territoire.
- **Des fractures sociales** : la crise du logement frappe principalement les plus modestes.
- **Des fractures générationnelles** : l'impact de la hausse des prix de l'immobilier est plus difficile à supporter pour les jeunes, qui ont généralement des revenus moins élevés. L'effort des plus jeunes pour se loger est deux fois plus important que la moyenne.



Source : INSEE, Enquête Logement 2006, Analyse Fondation Concorde

II. Les crises du logement, frein à la croissance et à la compétitivité

A partir d'un certain niveau, le coût du logement peut freiner la consommation des ménages et grever les budgets des entreprises. L'inflation des prix immobiliers n'encourage plus l'investissement et plombe la consommation, devenant ainsi un frein pour l'activité.

A. L'inflation des prix du logement, surtaxe pour l'économie

Pour les ménages

- **Baisse du pouvoir d'achat**
- **Développement des comportements de recherche de rente au détriment de l'investissement productif.** Ainsi, entre 1993 et 2012, on observe un transfert de 13 points de la part des crédits aux entreprises au profit de l'habitat.

Pour les entreprises

- **Difficulté pour construire ou rénover.** En effet, les entreprises se trouvent confrontées à un tel coût du foncier qu'elles sont limitées dans leurs investissements.
- **Baisse des autres dépenses nécessaires à l'entreprise et des investissements** (machines, outils, recherche et développement, etc.).

- **Surcoût à payer pour être présentes dans les bassins d'emploi et près des marchés porteurs. Corrélation positive entre l'évolution des prix de l'immobilier et celle des coûts salariaux unitaires.** Ainsi, une augmentation des prix de l'immobilier se répercute sur le coût du travail.
Toutes ces conséquences de l'inflation des prix de l'immobilier dégradent la compétitivité des entreprises.

Pour l'économie et l'emploi

- **Montée du chômage dans le secteur du bâtiment**, qui est le principal secteur pourvoyeur d'emploi des moins qualifiés et donc des plus vulnérables sur le marché du travail.
- **Faible réactivité de l'offre de logements par rapport aux prix de l'immobilier.** En 2012, environ 346 000 mises en chantier de logements neufs ont été recensées, soit une baisse de 18% par rapport à 2011 (421 000 mises en chantier en 2011) ; ce qui équivaut à un net repli de la demande.
- **Ralentissement de l'activité économique** du fait de la baisse du pouvoir d'achat des ménages et de l'investissement des entreprises.

B. Les difficultés de construction dans les zones tendues malgré la demande

Le manque de foncier, une difficulté réelle mais à relativiser

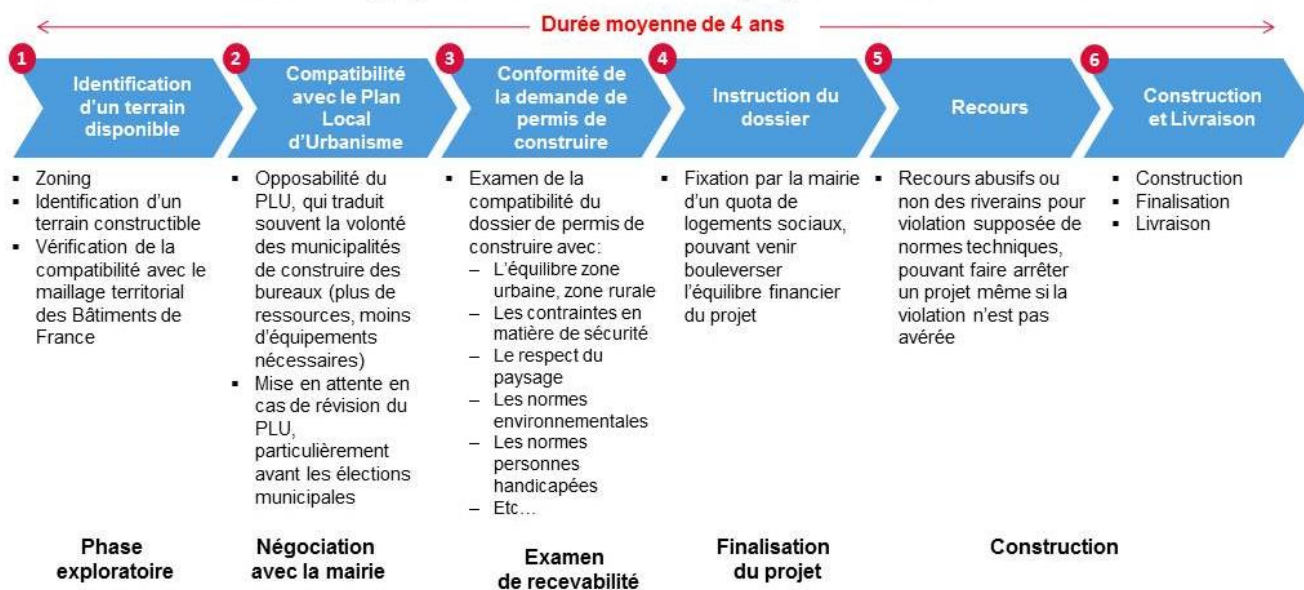
- **Le foncier n'est pas principalement utilisé pour le logement, mais bien pour l'activité.** Ainsi, environ 215.000 hectares sont produits chaque année pour l'activité contre de 55.000 à 70.000 hectares pour le logement.
- Les communes sont plus intéressées par l'activité qui leur rapporte des impôts locaux, que par le logement qui leur impose de construire des équipements publics et des infrastructures. Or, chaque commune arbitre seule par le biais de son plan local d'urbanisme (PLU) entre bureaux et logements. **La question foncière relève avant tout d'une décision et d'une action politique mal menée** depuis des décennies, qui ne tient pas compte des zones économiques pertinentes, des bassins d'emploi et des spécialisations des communes. **Ce n'est donc pas le foncier qui manque, mais sa libération, qui n'est ni suffisante ni assez rapide.**

Des procédures administratives trop lourdes

- L'empilement des procédures administratives expliquent une large part du ralentissement de la construction. Cette complexification a pour résultat principal **d'allonger les cycles de production de logement** (3 à 4 ans en moyenne) et de **réduire d'autant la possibilité de livrer de nouveaux logements sur le marché.**
- Ainsi, le PLU a eu pour résultat de ralentir considérablement la construction. Par sa lourdeur, il constitue un goulot d'étranglement qui rend plus difficile une adéquation de l'offre et de la demande en matière de production de foncier.

Obstacles à la réalisation d'un projet immobilier résidentiel

Obstacles typiques à la réalisation d'un projet immobilier résidentiel



Source : Analyse Fondation Concorde

La prolifération des normes, source d'incertitude juridique

- La complexité des normes est **le résultat d'une organisation territoriale complexe**, où chaque échelon administratif se voit confier une part de responsabilité en matière de logement. Au PLU des municipalités s'ajoutent les SCOT des intercommunalités.
- Les normes occasionnent **des surcoûts importants**. Les collectivités territoriales seules auraient à engager près de deux milliards d'euros sur 10 ans pour la mise aux normes des bâtiments en termes de performance énergétique. Cette évaluation donne la mesure de ce que peut être le surcoût pour l'industrie du bâtiment dans son ensemble. De même, les nouvelles normes pour les personnes handicapées et les ascenseurs pour les nouveaux immeubles auraient induit un surcoût de construction de 10 à 15%.
- **Aux normes existantes s'ajoute l'incertitude sur le coût des normes à venir**. Ceci favorise l'attentisme des propriétaires. Les terrains sont peu mis en vente, ils sont par conséquent rares, ce qui maintient leurs prix.

L'absence de mobilité des ménages freine l'ajustement du marché de l'immobilier et contribue au chômage

- En France, **le taux de mobilité des ménage est faible** (10%) comparé aux Etats-Unis et aux pays d'Europe du Nord. La mobilité des locataires du secteur social a augmenté, passant de 7 ans à 11 ans en 2006. Celle des propriétaires est passée de 17 ans à 20 ans.
- 4 obstacles principaux empêchent de fluidifier le marché du logement :
 - **Le parc social représente près de la moitié des logements en location**. Or, les locataires de logements sociaux ont en moyenne une probabilité de déménager tous les ans inférieure de 6 % à celle des locataires du secteur privé.

- **L'importance du nombre de propriétaires** (57%), couplée à des droits de mutation élevés, freine la mobilité. La probabilité de déménager chaque année est inférieure de 13% à celle d'un locataire d'un logement privé. La décision récente d'augmenter les droits de mutation va donc dans le mauvais sens.
 - **L'acquisition de droits à l'ancienneté, les limites à la portabilité des droits et les inégalités d'accès à la formation professionnelle** bloquent également la mobilité des ménages.
 - Le traitement fiscal des revenus fonciers est très **défavorable aux « locataires bailleurs »** (les ménages locataires de leur résidence principale et propriétaires d'un bien immobilier mis en location), qui ne sont actuellement pas incités à mettre en location leur ancienne résidence.
 - La coexistence de deux marchés locatifs biens distincts, celui des nouveaux baux, **qui était libre**, et celui des baux en cours ou renouvelés, qui est encadré, participe à la faible mobilité des ménages français. **Cette segmentation du marché locatif entre un secteur réglementé et un secteur libre** constitue un frein à la mobilité résidentielle des locataires en cours de bail. Mais, en privilégiant l'encadrement des loyers de marché, le gouvernement actuel va à l'encontre d'un marché du logement fluide et accentue les tensions sur le marché locatif.
- La mobilité résidentielle et professionnelle constitue un élément clé d'ajustement à l'offre de travail, à travers les migrations vers les régions en expansion. **Un marché du logement fluide pourrait contribuer significativement à la réduction du taux de chômage structurel.**

III. Relancer la construction en recréant un marché privé solvable, condition d'une sortie de crise

En France, **entre 3 et 4 millions de personnes sont considérées comme mal logées**, alors même que **53% des moyens consacrés par l'Etat à la politique du logement concernent les aides au logement**. Cette inefficacité s'explique par une politique du logement concentrée sur l'aide à la personne, c'est-à-dire sur le soutien et la solvabilisation de la demande.

Réorienter les politiques publiques et refonder la gouvernance

- Remédier à **l'éparpillement des acteurs nationaux** – les compétences sont partagées entre le Ministère des Finances et celui du Logement – **et locaux**
- **Résoudre le problème de l'hébergement d'urgence est la condition d'une politique de long terme.** Tant qu'il y aura des personnes mal logées, le gouvernement ne pourra pas construire une politique du logement dans la durée, car le poids de l'immédiateté, de l'urgence, lui est sans cesse renvoyé. Il n'y a pas de solution simple et un effort budgétaire supplémentaire seul ne saurait suffire ; les sans-abris ont besoin d'accompagnement autant que d'un toit. D'autres pays sont parvenus à résoudre le problème des sans-logis, en s'appuyant notamment sur les initiatives locales et les appels à projets innovants.
- **Un manque de stabilité juridique, des dispositifs d'aides et des normes qui faussent les anticipations des acteurs : chaque ministre veut sa norme...** La stabilité juridique est nécessaire pour avoir un marché du logement équilibré. En France, les changements annuels de la déclaration de l'impôt sur les revenus en fonction du dernier dispositif législatif sur le logement témoignent d'une folie collective parce qu'on ne voit pas le bailleur comme un entrepreneur producteur d'un service à qui on permet de rentabiliser son investissement. Il est vu comme un rentier, ce qui empêche de traiter le bailleur comme un sujet économique.

4 axes et 17 propositions pour rompre avec un modèle [économique] du logement dépassé

Axe 1 : Favoriser l'investissement dans la construction en libérant le marché locatif

Recréer un marché attractif pour les investisseurs en réinventant le statut du propriétaire bailleur, en réduisant les aides à la pierre et en laissant un marché privé plus efficace prendre le relais. Pour y parvenir, les mesures proposées visent à simplifier les rapports locatifs et reconnaître le statut économique du bailleur, en s'assurant qu'une partie de l'effort de solidarité qu'il supporte soit porté par l'Etat.

- **Proposition 1 : simplifier les rapports locatifs.** Reconnaître **un statut au bailleur-investisseur** immobilier ; créer un **bail « gagnant-gagnant »** avec des procédures simplifiées en cas de contentieux, dans le cadre duquel le propriétaire renoncerait aux garanties à l'entrée (caution ou assurance), en échange de délais de préavis plus réduits (6 mois aujourd'hui), d'une exécution accélérée des décisions de justice, et d'un statut fiscal stable
- **Proposition 2 : réduire progressivement les défiscalisations pour l'investissement locatif** avec l'objectif de les supprimer en 5 ans et de les remplacer par des déductions spécifiques pour les bailleurs pratiquant des loyers faibles.
- **Proposition 3 : remplacer la GRL** (garantie des risques locatifs) par un mécanisme d'assurance privée (ou mutuelle) facultative pour sécuriser les parcours et permettre ainsi de garantir à l'investisseur un retour sur son investissement. Cette assurance serait partagée entre le bailleur et le locataire.
- **Proposition 4 : Permettre au propriétaire de louer plus facilement son logement principal** en se relogant ailleurs. Cette mesure permettrait de mobiliser des logements laissés vacants du seul fait des contraintes et du coût fiscal liés à la location et de faciliter la mobilité résidentielle, notamment celle des personnes âgées vers des logements adaptés. Cette mesure prévoirait toutefois un plafond à hauteur de 15 000€ maximum par an.
- **Proposition 5 : Favoriser les dons aux associations caritatives** en matière de logement, qui ont pour objectif la construction de nouveaux logements pour les personnes défavorisées.
- **Proposition 6 : Ramener à 15 ans l'exonération de la taxe sur les plus-values immobilières.**

Axe 2 : Libérer la construction des freins institutionnels et normatifs

- **Proposition 7 : Rompre avec l'approche jacobine existante et offrir aux acteurs du logement une palette d'options pour améliorer la gouvernance**
 - En réduisant le nombre de strates administratives et d'échelons locaux responsables du logement, avec tous les documents d'encadrements associés : **supprimer les SCOT et fusionner dans un document unique** tous les documents prescriptifs qui existent au niveau régional.
 - **Favoriser les fusions de communes** pour donner des capacités administratives plus importantes aux entités définissant les PLU et octroyant les permis de construire
 - Hors Ile de France, **transférer la gestion des permis de construire aux intercommunalités.**
 - En Ile de France, **accompagner la réforme du Grand Paris**, entité responsable de la mise en œuvre et l'accélération des grands programmes de logements, d'un contrôle démocratique plus grand, prévoyant la possibilité d'une péréquation, voire d'une mise en commun des ressources fiscales entre communes inégalement dotées.

- **Proposition 8 : Accélérer la simplification normative**
 - En **instaurant un principe de simplification normative** (par exemple, la suppression d'une norme avant l'introduction de toute nouvelle norme dans le bâtiment, la restriction du champ d'application des nouvelles normes) et en **allégeant certaines normes** qui pèsent sur la réhabilitation ou la construction de nouveaux logements (par exemple limiter les normes d'accessibilité à 5% des logements étudiants, ou reporter dans le temps certaines obligations relatives aux ascenseurs).
 - En **instaurant des « zones de projet »** permettant de construire des logements dans un cadre plus souple par rapport aux normes d'urbanisme et aux normes de construction, pour bâtir plus vite. Cela permettrait de passer d'une logique de documents d'urbanisme « contraignants » à une planification qui « facilite les projets ».
 - En **renforçant la garantie juridique du permis tacite**, si besoin est dans les zones tendues uniquement, pour commencer à construire même en l'absence de réponse de l'administration.
- **Proposition 9 : Dé-légiférer en matière d'urbanisme et de construction**, en transférant une partie du pan législatif au profit du domaine règlementaire : seuls les grands principes doivent relever de la loi, le règlement retrouvant alors sa légitimité et la réactivité nécessaire.
- **Proposition 10** : Pour les programmes de 15 logements minimum, **augmenter automatiquement, jusqu'à 80m², la surface constructible du logement du gardien.**

Axe 3 : Réinventer la politique du logement social

- **Proposition 11 : Rendre les attributions de logements sociaux plus justes**
 - Tenir compte non seulement des revenus des demandeurs de logements sociaux, mais également du **montant de leur patrimoine** pour adapter les loyers en conséquence, en particulier interdire l'accès à des logements sociaux les propriétaires d'un bien immobilier.
 - **Expérimenter des « cotations »** des demandeurs de logements sociaux selon des critères objectifs (niveau de revenu, situation personnelle et familiale, ménage déjà locataire du parc social, situation d'emploi dans la commune...) en s'inspirant du modèle des « keyworkers » britanniques, offrant une priorité aux ménages ayant une « utilité sociale » forte mais peu de moyens.
 - Expérimenter, sur certains territoires, un modèle qui substitue à la gestion de la demande **une gestion de l'offre de logement social**. Cette gestion, automatisée, serait diffusée par les moyens de communications modernes et renouvelée chaque semaine.
 - **Appliquer et suivre la loi limitant la construction de logements sociaux** dans les communes en comptant plus de 40% afin d'y développer du logement privé et de favoriser la mixité sociale.
 - Donner la **possibilité aux communes de signer des conventions entre elles** (au niveau de l'intercommunalité ou de l'aire urbaine) concernant les 20% de logement social afin de permettre un échange de quota de logement social entre elles.
 - **Supprimer le relèvement du pourcentage minimum de logement social** afin de ne pas avoir plus d'un logement social pour 5 logements construits.

- **Proposition 12 : Faire évoluer la gestion du parc social en favorisant la mobilité**
 - **Mettre fin au bail « à vie »** et le remplacer par un bail de 3 ans renouvelable, avec une clause de revoyure du loyer, à la baisse ou à la hausse, en fonction de l'évolution des revenus et du patrimoine du locataire.
 - Aller vers **un loyer fonction du revenu** et pas fonction de l'année de construction du logement. Le loyer variable selon le revenu des ménages serait une manière de fluidifier le marché, d'améliorer la rotation au bénéfice de ceux qui ont besoin d'un logement. Il ne s'agit pas de mettre en place un système de correspondance directe mais un système de palier, à la baisse ou à la hausse, lors du renouvellement du bail.
 - **Permettre au locataire HLM de devenir propriétaire**, si sa situation financière le lui permet, dans le cadre d'une accession sociale sécurisée, à travers la vente de 1% du parc social par an.
 - **Expulser les locataires pour troubles de voisinage** : la contrepartie du bénéfice d'un logement social est une occupation respectueuse des lieux.
- **Proposition 13 : ouvrir la possibilité pour les bailleurs sociaux de créer en zone tendue, avec des acteurs privés, des filiales orientées vers le logement intermédiaire.**
- **Proposition 14 : Imposer des objectifs plus ambitieux concernant le logement et l'accompagnement des personnes les plus modestes**, en particulier les personnes sans abri, hébergées, et mal logées, en mettant notamment à disposition des logements pour les sans-abri. Les bailleurs sociaux ne sont pas seulement des bâtisseurs, ce sont aussi des gestionnaires de parc ; ils doivent être exemplaires sur cette mission. Les conventions d'utilité sociale auraient pu permettre de développer ce principe, mais le nombre trop important d'indicateurs a empêché d'en faire de véritables contrats d'objectifs.

Axe 4 : Faire le pari des nouvelles technologies

- **Proposition 15 : Encourager les nouvelles technologies dans la construction**, pour construire plus vite et moins cher, notamment par le biais de bonus fiscal en cas d'économie substantielle. Les coûts de construction ont augmenté de 25 % depuis 2005. Leur maîtrise participe d'une politique de relance de l'offre. Au-delà du réexamen des normes de construction évoqué précédemment, la maîtrise des coûts passe par :
 - **La réduction du coût des matériaux** de construction en favorisant les nouveaux matériaux et la concurrence ;
 - **L'évolution des modes de production** : conception-réalisation, industrialisation de la construction, solutions modulaires, etc ;
 - **L'organisation de la filière.**
- **Proposition 16 : Déployer les technologies numériques dans la gestion du stock de logements** pour identifier plus vite un besoin, notamment dans le secteur HLM, et restaurer la fluidité des parcours résidentiels, par exemple avec la constitution d'un fond de modernisation.
- **Proposition 17 : Organiser des appels à projets** pour la mise en œuvre de solutions architecturales innovantes pour densifier les villes (par exemple la construction d'étages supplémentaires dans les copropriétés).

Retrouvez l'étude complète, les graphiques et les méthodes de calcul sur le site internet de la Fondation Concorde : www.fondationconcorde.com

A propos de la Fondation Concorde : La Fondation Concorde est un think tank généraliste ouvert et indépendant soucieux de réunir des membres de la société civile, universitaires, experts, hommes et femmes d'entreprise, afin de travailler sur des questions de politiques publiques. Au cœur du débat, ses travaux sont le fruit d'une expertise et une source de référence afin d'orienter les pouvoirs publics. La Fondation Concorde est présidée depuis plus d'une dizaine d'années par Michel Rousseau, économiste.