Les élus
et la construction de logements

Etude ELABE pour ALILA
Juin 2021

Méthodologie

Echantillon de **251** élus, **représentatif** des **communes** et **intercommunalités** de **France métropolitaine** de **3 500 habitants et plus** :

- 200 maires ou 1er adjoints au maire
- 51 présidents ou vice-présidents d'intercommunalités

La **représentativité** de l'échantillon a été assurée selon la **méthode des quotas** appliquée aux variables de **taille de la commune** et **communes carencées / non-carencées**.

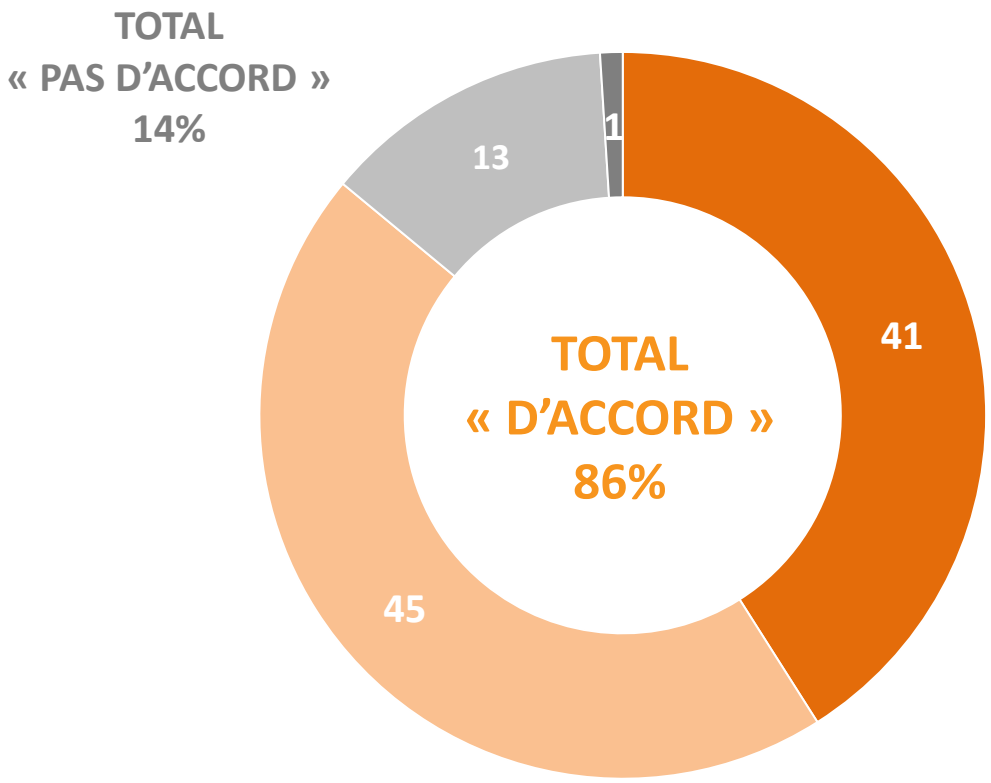
Pour interroger un nombre suffisant d'élus de grandes villes, l'échantillon a été raisonné, puis redressé a posteriori pour être représentatif des communes et intercommunalités de France métropolitaine de 3 500 habitants et plus

Interrogation par **téléphone**, terrain d'enquête réalisé du **29 avril** au **27 mai 2021**

Questionnaire (14 questions) : durée moyenne de 17 minutes et 53 secondes.

La crise du logement en France est un diagnostic partagé par la plupart des élus

« Il y a une crise du logement en France »



■ Tout à fait d'accord ■ Plutôt d'accord ■ Pas vraiment d'accord ■ Pas du tout d'accord

Un diagnostic qui fait consensus

85 : Communes de moins de 10 000 habitants
90 : Communes de 10 000 habitants et plus

90 : Ile-de-France
85 : Autres régions

85 : Elus dans leur premier mandat
87 : Elus dans leur second mandat ou plus

91 : Elus de gauche
83 : Elus de droite
85 : Elus divers ou sans étiquette

Etes-vous d'accord ou pas d'accord avec chacune des affirmations suivantes sur le logement ? *- En % - Base : Ensemble des répondants (251 élus)*

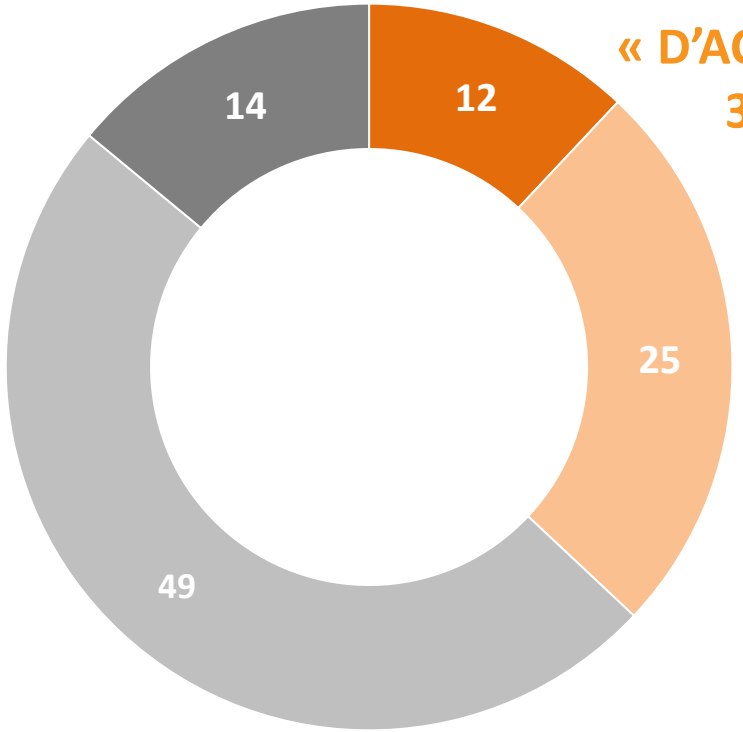
Près de 4 élus sur 10 considèrent que la crise du logement frappe aussi leur commune

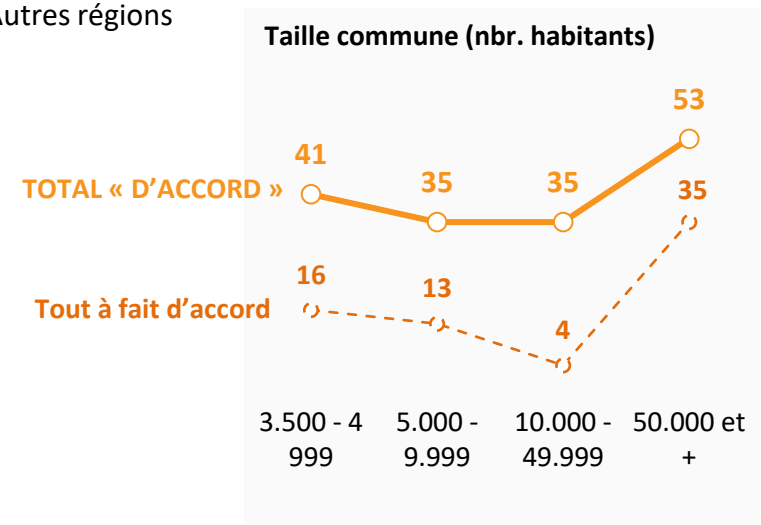
« Il y a une crise du logement dans votre commune / intercommunalité »

TOTAL « D'ACCORD » 37%

65 : Ile-de-France
35 : Autres régions

TOTAL « PAS D'ACCORD » 63%

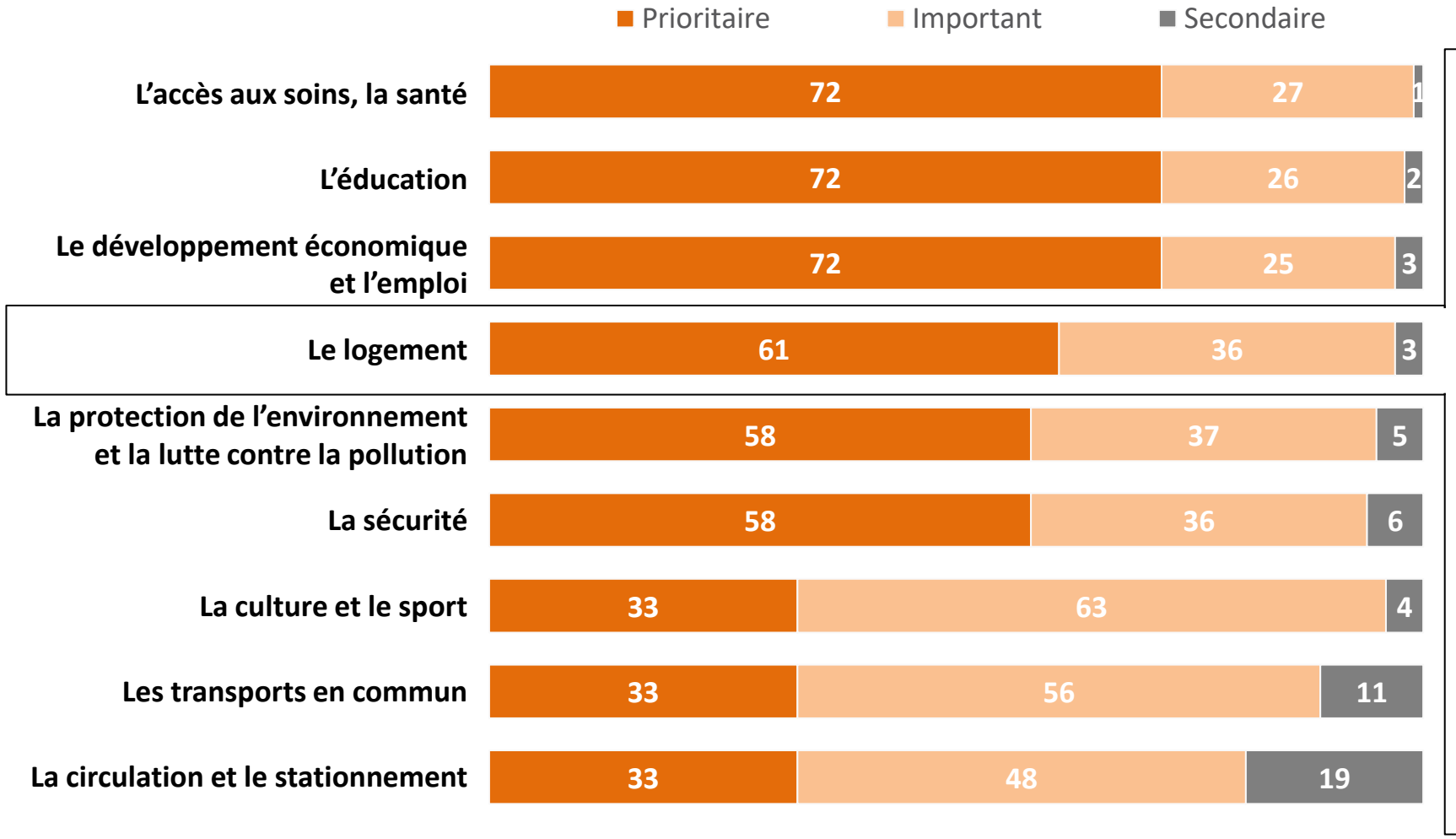




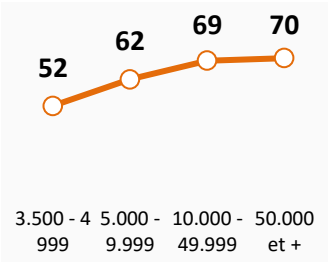
■ Tout à fait d'accord ■ Plutôt d'accord ■ Pas vraiment d'accord ■ Pas du tout d'accord

Etes-vous d'accord ou pas d'accord avec chacune des affirmations suivantes sur le logement ? *- En % - Base : Ensemble des répondants (251 élus)*

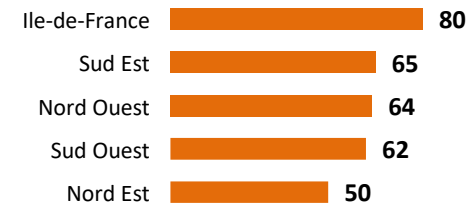
Le logement est un enjeu prioritaire pour 6 élus sur 10, et est comparativement, dans la moyenne haute de leurs priorités



Le **logement** est davantage **prioritaire** dans **les grandes communes**



En Ile-de-France



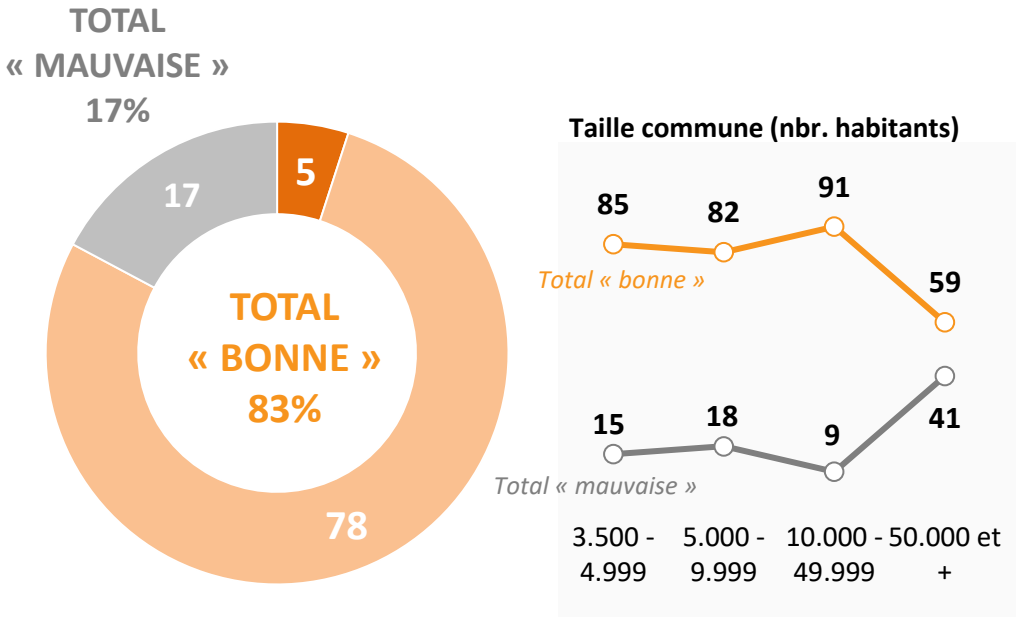
Et dans **les communes carencées** en logements sociaux

Chacun des sujets suivants est-il pour votre commune / intercommunalité un enjeu prioritaire, important ou secondaire ?

En % - Base : Ensemble des répondants (251 élus)

S'ils estiment que la situation du logement dans leur commune est plutôt bonne (83%), elle apparait largement perfectible (5% seulement de *très bonne*) et très clivée en fonction de la taille de commune/agglo

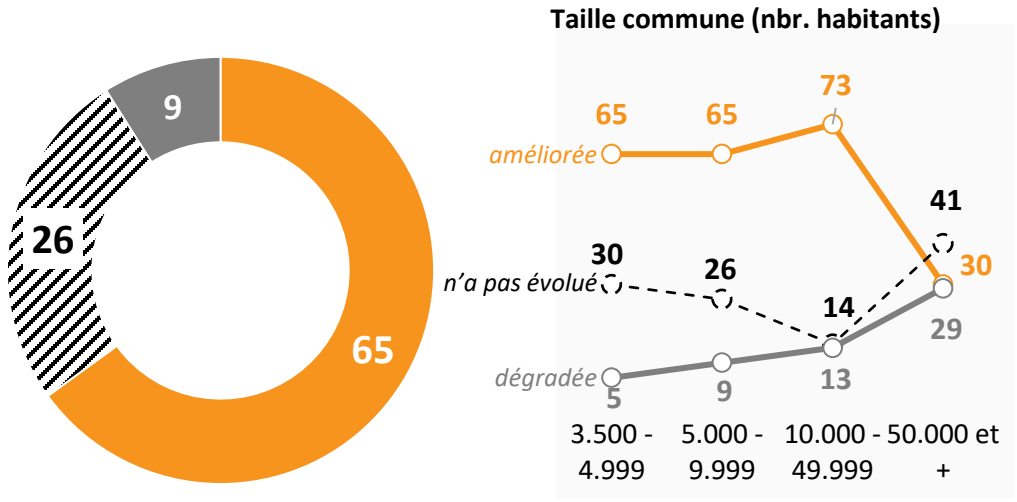
Evaluation de la situation actuelle



■ Très bonne ■ Plutôt bonne ■ Plutôt mauvaise ■ Très mauvaise

Comment évaluez-vous la situation actuelle du logement dans votre commune / intercommunalité ? - *En % - Base : Ensemble des répondants (251 élus)*

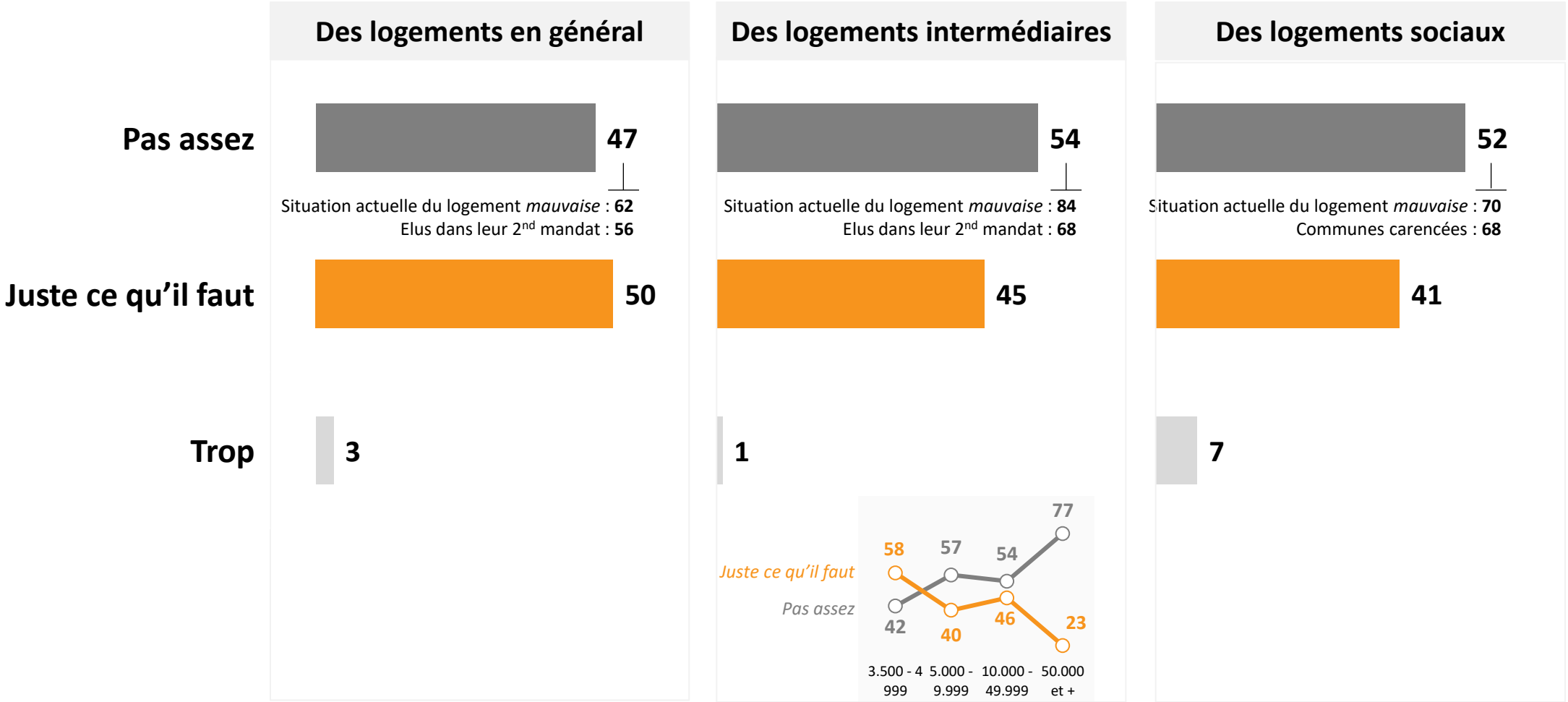
Perception de l'évolution ces dernières années



■ S'est plutôt améliorée ▨ N'a pas évolué ■ S'est plutôt dégradée

Ces dernières années, diriez-vous que la situation du logement de votre commune / intercommunalité s'est plutôt dégradée, s'est plutôt améliorée ou n'a pas évolué ?
En % - Base : Ensemble des répondants (251 élus)

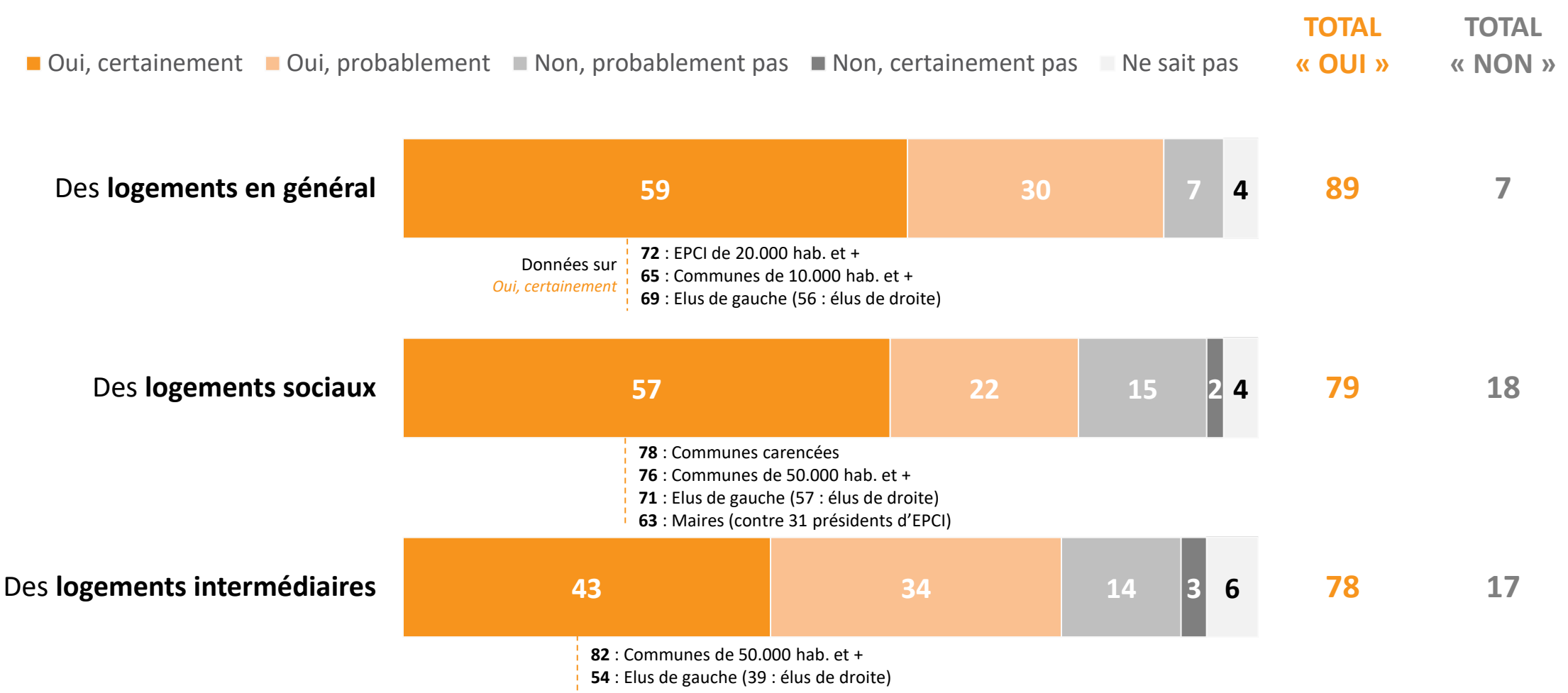
1 élu sur 2 considère qu'il n'y a pas assez de logements dans sa commune



Pour chacun des types de logement suivants, estimez-vous qu'il n'y en a pas assez, juste ce qu'il faut, ou trop dans votre commune / intercommunalité ?

En % - Base : Ensemble des répondants (251 élus)

Une très grande majorité d'entre eux comptent autoriser la construction de nouveaux logements



Pour chacun des types de logement suivants, avez-vous l'intention d'en autoriser la construction d'ici la fin de votre mandat (en 2026) ?

En % - Base : Ensemble des répondants (251 élus)

Prévision du nombre de logements construits (en moyenne et par tranche) par taille de communes/EPCI

	Communes et EPCI **3 500 à 4 999 hab.**	Communes et EPCI de **5 000 à 9 999 hab.**	Communes et EPCI de **10 000 à 29 999 hab.**	Communes et EPCI de **30 000 hab. et plus**
Des logements **en général**	145	196	341	2 173
Des logements **intermédiaires**	55	67	134	344
Des logements **sociaux**	72	109	115	662

	3 500 à 4 999 hab.	5 000 à 9 999 hab.	10 000 à 29 999 hab.	30 000 hab. et plus
1-49	36	23	12	4
50-199	43	29	34	21
200-999	21	47	52	45
1000 et +		1	2	30
base :	*base : 48*	*base : 56*	*base : 46*	*base : 35*

	3 500 à 4 999 hab.	5 000 à 9 999 hab.	10 000 à 29 999 hab.	30 000 hab. et plus
1-49	63	45	42	24
50-199	34	49	52	41
200-999	3	6	6	26
1000 et +				9
base :	*base : 38*	*base : 44*	*base : 37*	*base : 31*

	3 500 à 4 999 hab.	5 000 à 9 999 hab.	10 000 à 29 999 hab.	30 000 hab. et plus
1-49	44	22	33	4
50-199	52	60	50	44
200-999	4	18	17	43
1000 et +				9
base :	*base : 48*	*base : 50*	*base : 41*	*base : 32*

Et combien seront construits dans votre commune / intercommunalité d'ici la fin de votre mandat (en 2026) ?

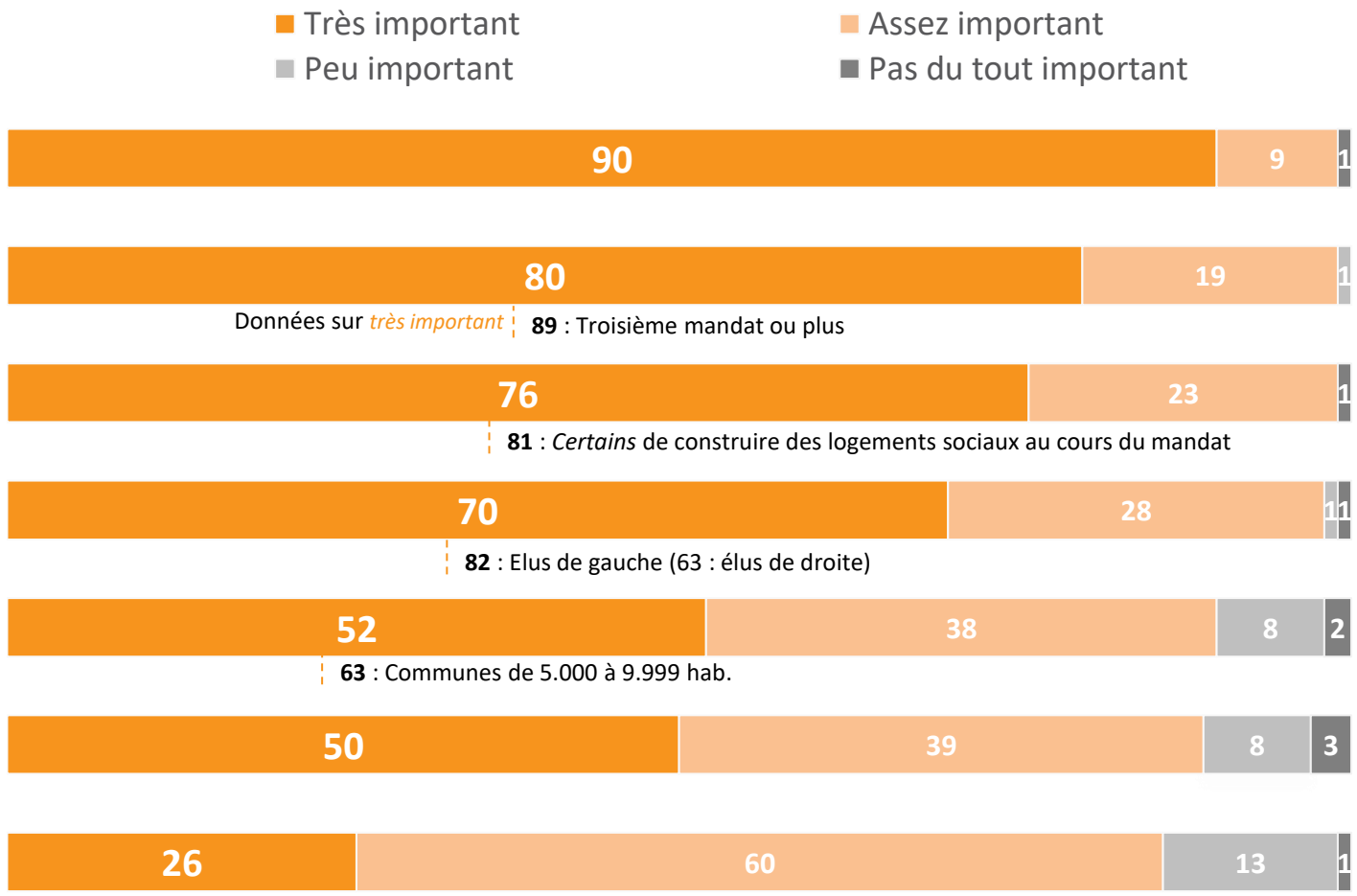
En % - Base : Elus qui ont l'intention de construire chacun des types de logements (variables, cf. bases ci-dessus)

Moyenne 55

Distribution par tranche 36

Des critères décisifs pour la construction : la qualité, l'intégration dans l'urbanisme local, le respect de l'environnement et des prix abordables pour les plus défavorisés

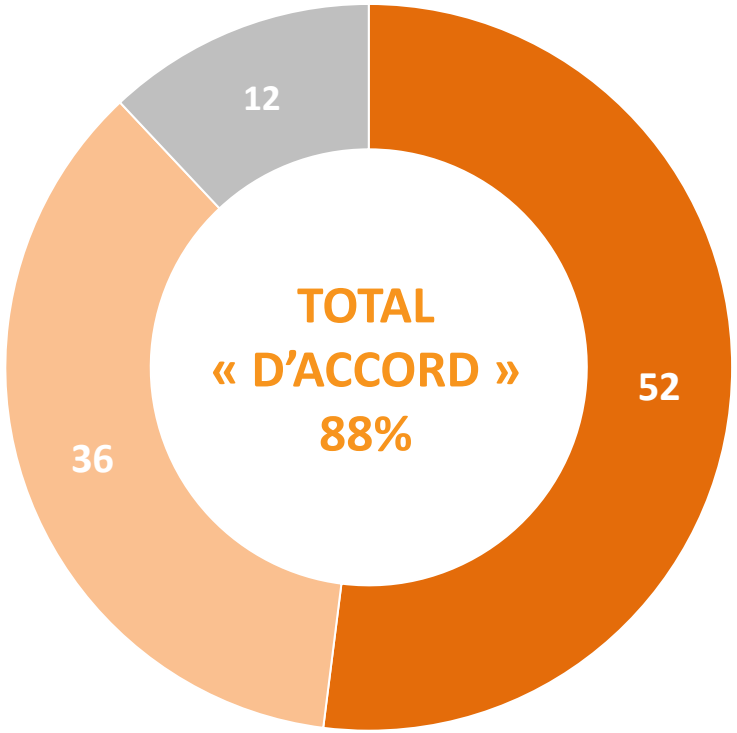
Des logements…



Lorsque vous envisagez la construction de logements sociaux dans votre commune / intercommunalité, chacun des critères suivants est-il très important, assez important, peu important ou pas du tout important ? *- En % - Base : Ensemble des répondants (251 élus)*

Une conviction largement partagée : l'impact du logement sur le pouvoir d'achat

« Le logement pèse beaucoup sur le pouvoir d'achat de vos administrés »

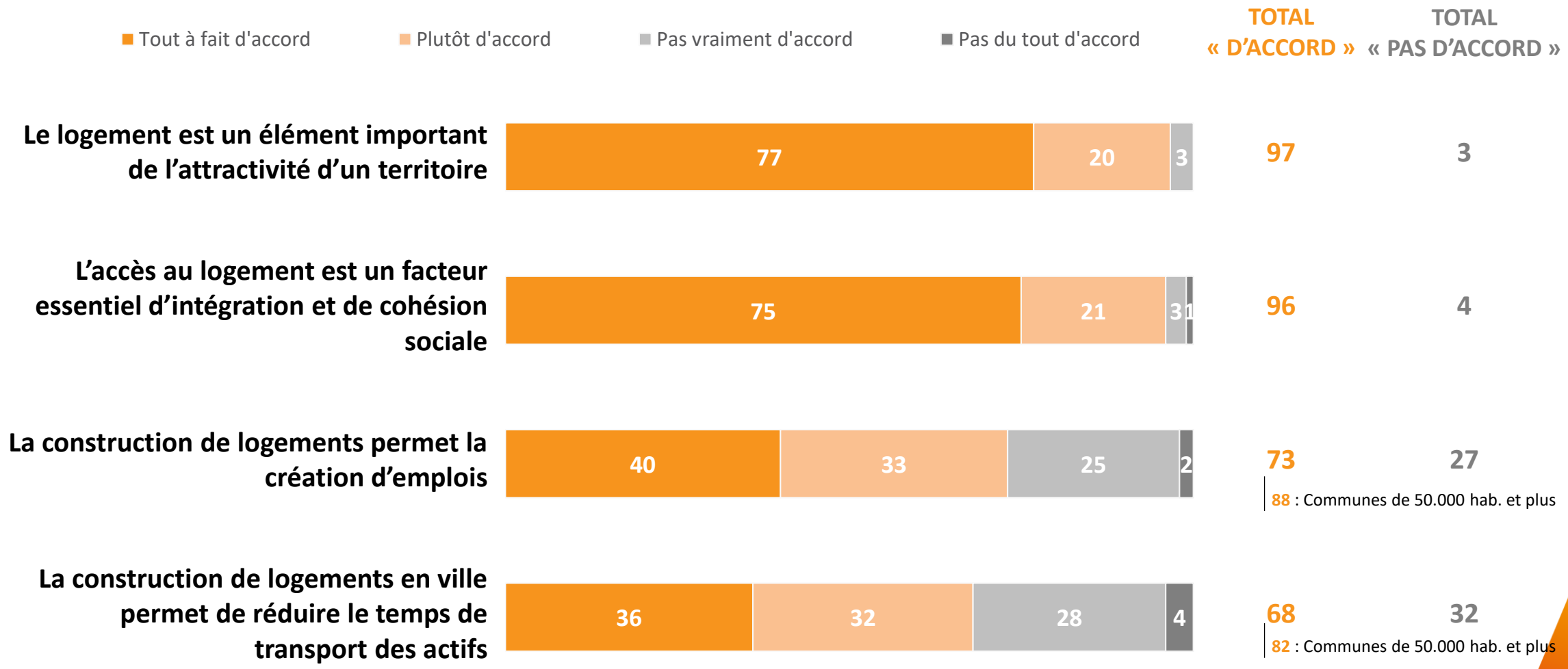


Une **affirmation approuvée** par **toutes les catégories d'élus** (petites communes, grandes communes, élus de gauche, de droite…

■ Tout à fait d'accord ■ Plutôt d'accord ■ Pas vraiment d'accord ■ Pas du tout d'accord

Etes-vous d'accord ou pas d'accord avec chacune des affirmations suivantes sur le logement ? *- En % - Base : Ensemble des répondants (251 élus)*

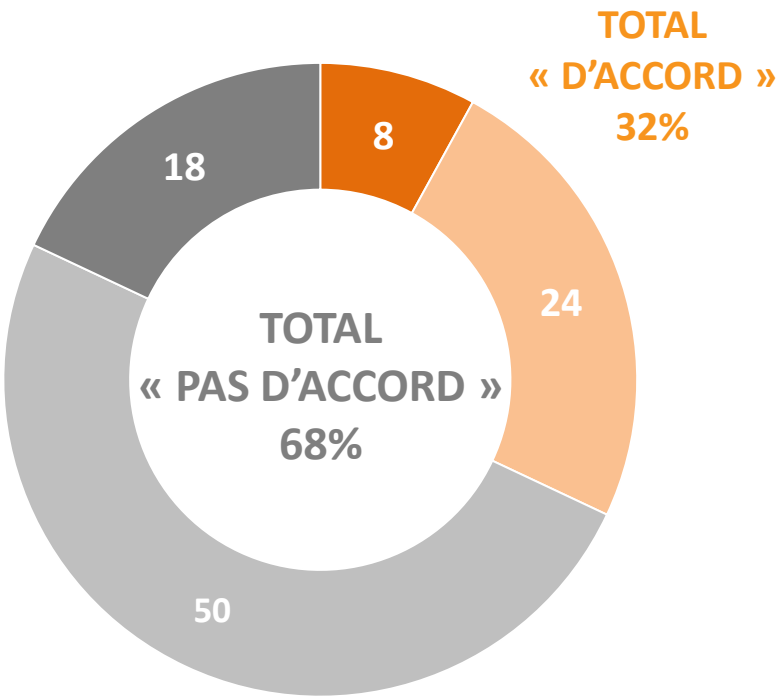
Deux arguments s'imposent pour justifier la construction : l'attractivité du territoire et la cohésion sociale



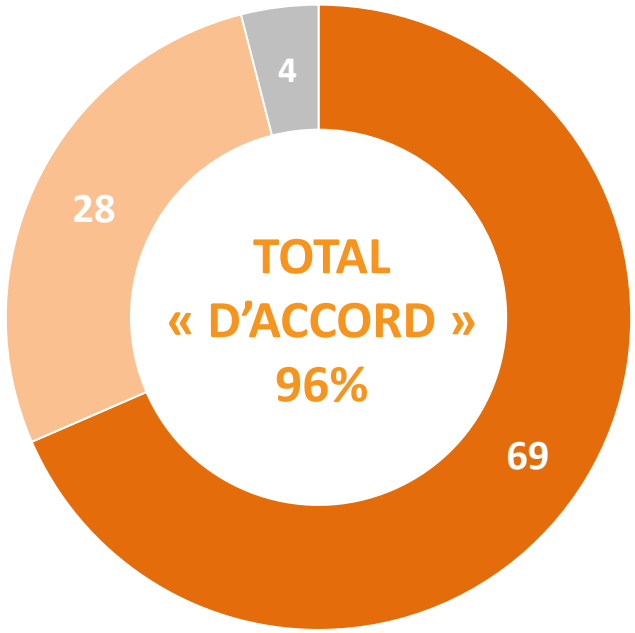
Etes-vous d'accord ou pas d'accord avec chacune des affirmations suivantes sur le logement ? – *En % - Base : Ensemble des répondants (251 élus)*

Les élus refusent d'opposer la construction de logements et le respect de l'environnement

« La construction de nouveaux logements a un impact négatif sur l'environnement »



« En faisant différemment, on peut construire des logements neufs tout en respectant l'environnement »



Les **élus** qui **estiment** que la construction de nouveaux logements a un **impact négatif** sur l'**environnement** approuvent également : ***96% d'accord***, dont ***59% tout à fait d'accord***

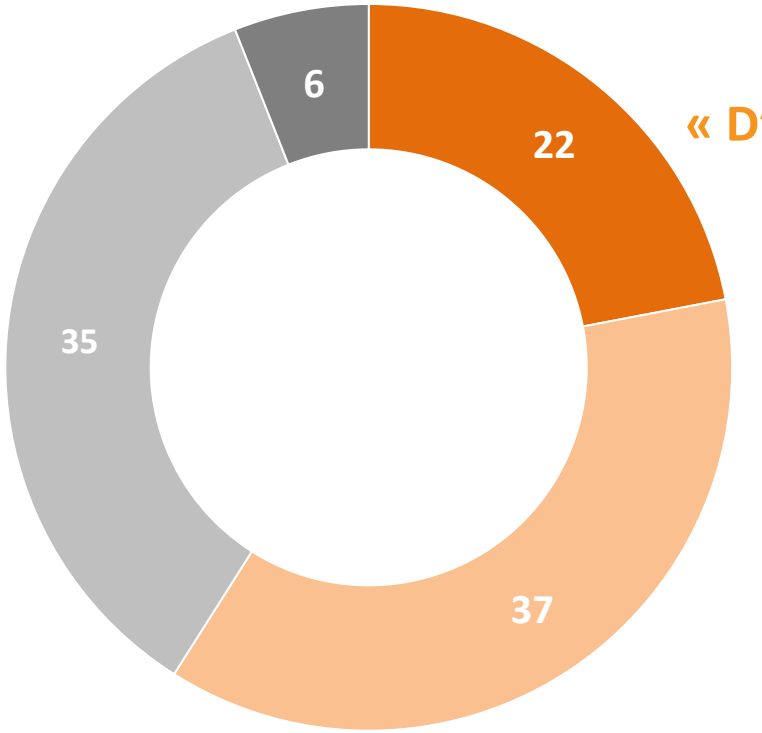
■ Tout à fait d'accord ■ Plutôt d'accord ■ Pas vraiment d'accord ■ Pas du tout d'accord

Etes-vous d'accord ou pas d'accord avec chacune des affirmations suivantes sur le logement ? *- En % - Base : Ensemble des répondants (251 élus)*

Une majorité considère que construire des logements sociaux est une solution face à la crise du logement

« La construction de logements sociaux permettrait de résoudre la crise du logement »

TOTAL
« PAS D'ACCORD »
41%



TOTAL
« D'ACCORD »
59%

65 : Est *tout à fait d'accord* pour dire qu'il y a une crise du logement en France

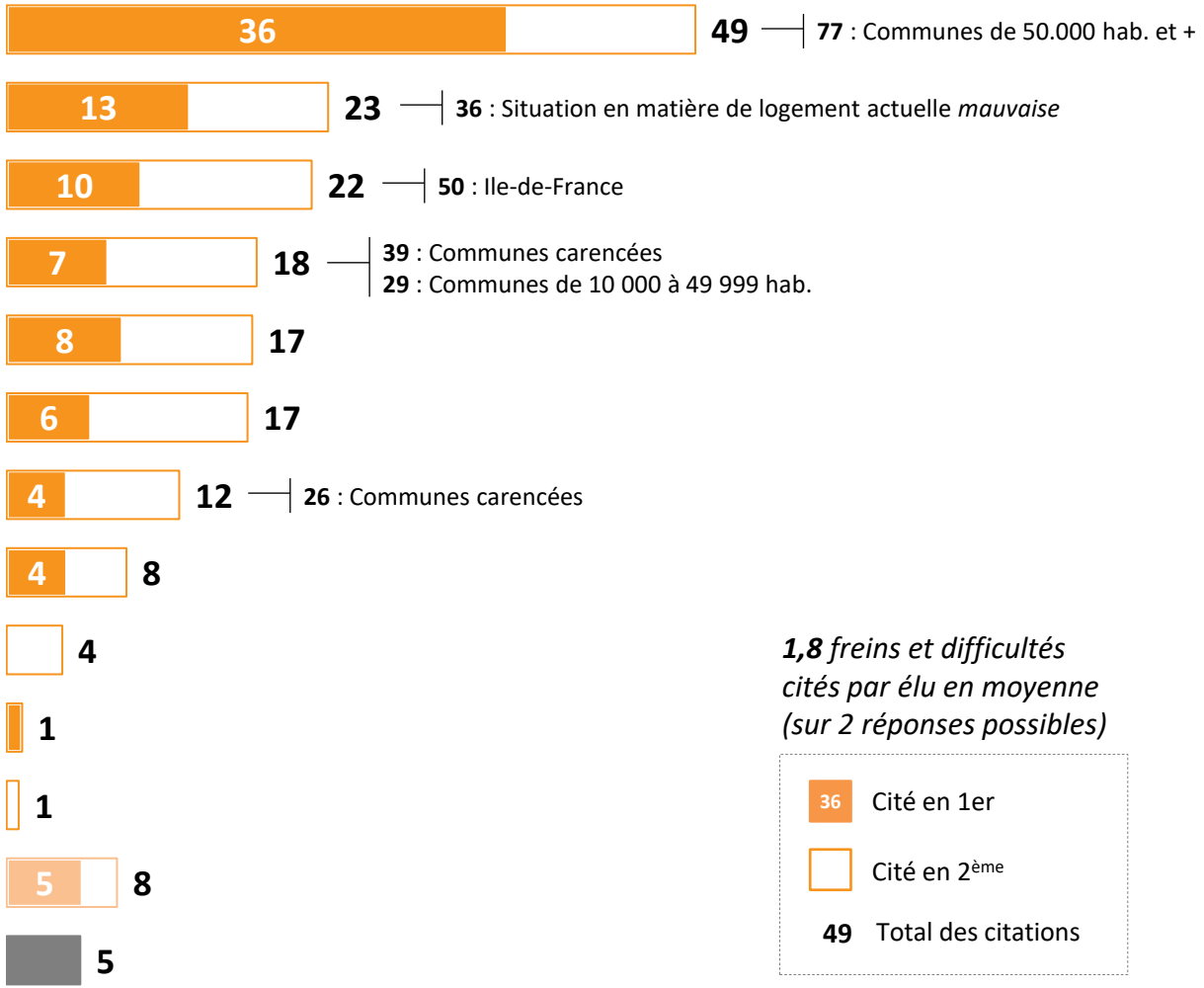
64 : Communes non-carencées
44 : Communes carencées

67 : Elus de gauche
60 : Elus de droite
56 : Elus divers ou sans étiquette

■ Tout à fait d'accord ■ Plutôt d'accord ■ Pas vraiment d'accord ■ Pas du tout d'accord

Etes-vous d'accord ou pas d'accord avec chacune des affirmations suivantes sur le logement ? *- En % - Base : Ensemble des répondants (251 élus)*

Le manque de foncier premier frein à la construction de logements sociaux devant le manque de moyens financiers nécessaires aux infrastructures et l'opposition des habitants



***1,8** freins et difficultés cités par élu en moyenne (sur 2 réponses possibles)*

36 Cité en 1er

Cité en 2ème

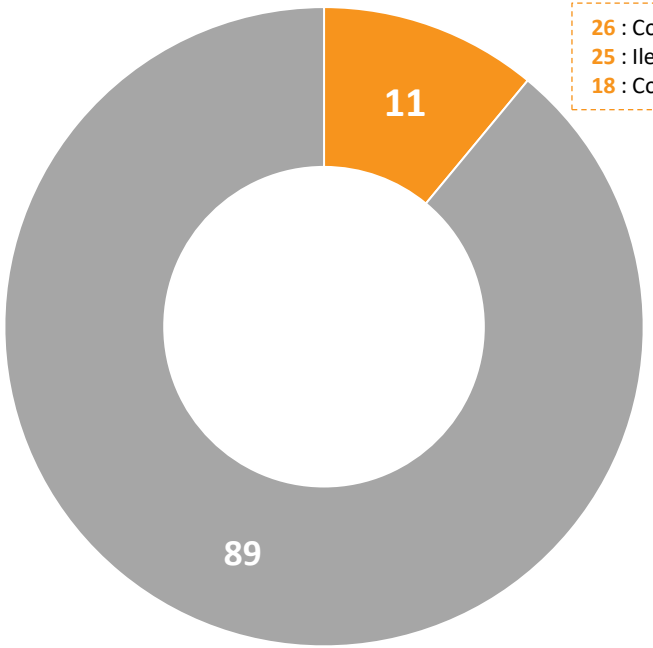
49 Total des citations

Dans la liste que je vais vous énoncer, quels sont les deux principaux freins et difficultés que vous rencontrez lorsque vous envisagez de construire des logements sociaux ?

En 1er ? En 2ème ? - *En % - Base : Ensemble des répondants (251 élus)*

1 élu sur 10 a même dû renoncer ces dernières années à un projet de construction de logements sociaux, principalement en raison de l'opposition des habitants ou de l'abandon par le promoteur

Ont renoncé à un projet de **construction de logements sociaux** au cours des dernières années



N'ont jamais renoncé

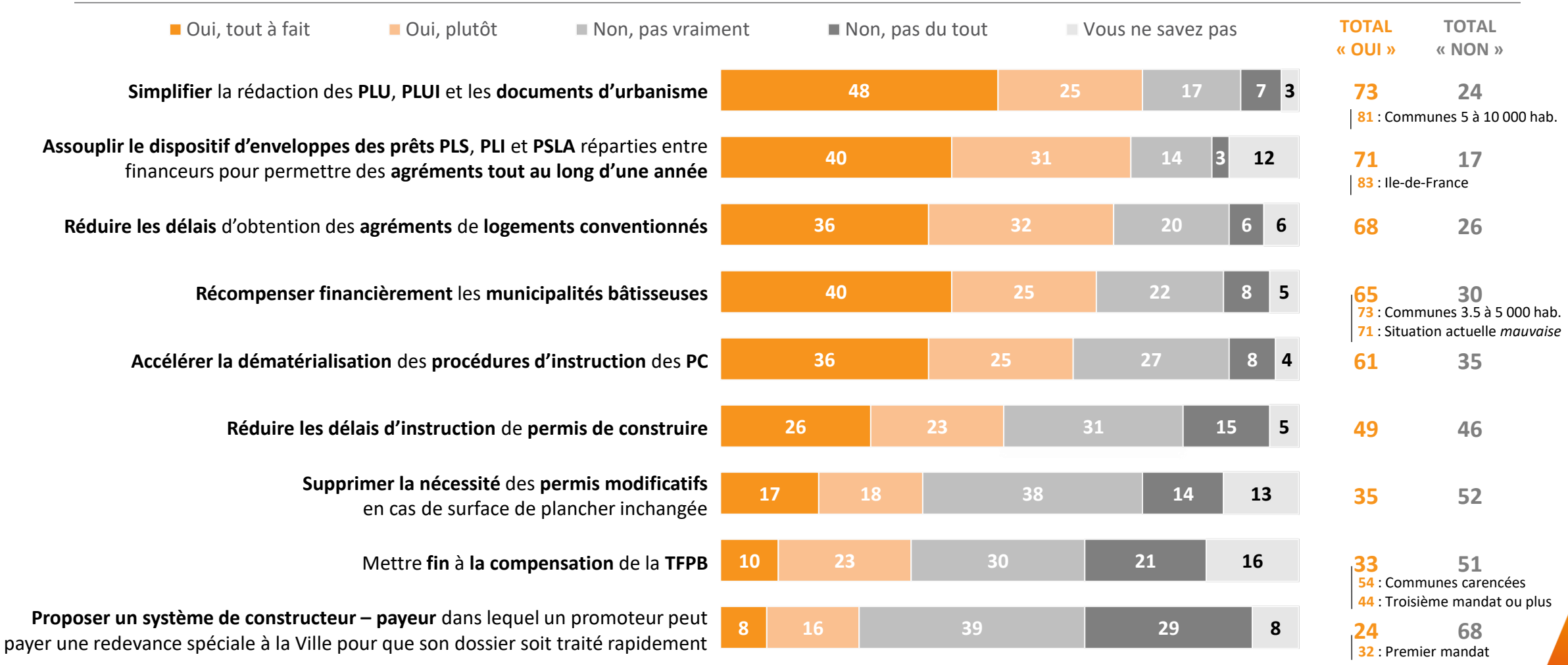
26 : Communes carencées
25 : Ile-de-France
18 : Communes de 10 000 hab. et +

Au cours de ces dernières années, avez-vous déjà renoncé à un projet de construction de logements sociaux, que ce soit avant ou après avoir délivré le permis de construire ? - *En % - Base : Ensemble des répondants (251 élus)*

Pour quelle raison ?

Pour quelles raisons ? - *En % - Base : Elus qui ont renoncé ces dernières années à un projet de construction de logements sociaux (27)*

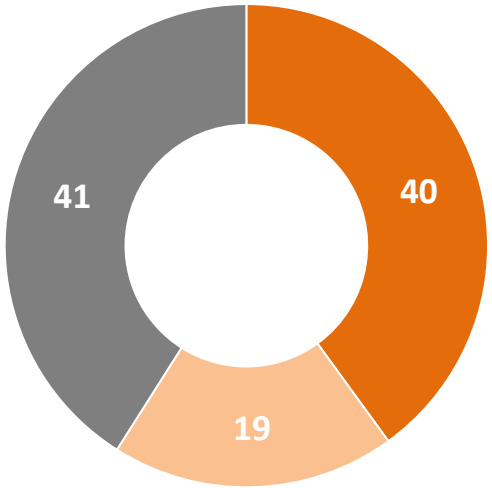
Pour augmenter la construction de logements sociaux, les élus préconisent une simplification et une accélération des démarches

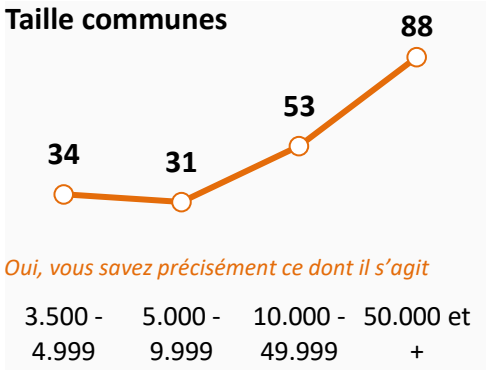


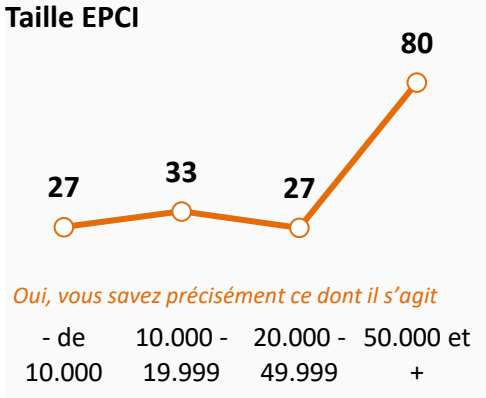
Pour chacune des mesures suivantes qui pourraient être décidées et mises en place par l'Etat, diriez-vous qu'elle aurait pour effet d'augmenter la construction de logements sociaux dans votre commune / intercommunalité ? - *En % - Base : Ensemble des répondants (251 élus)*

La MOD et la VEFA peu connues dans les petites villes/EPCI
La VEFA plus connue que la MOD dans les grandes villes

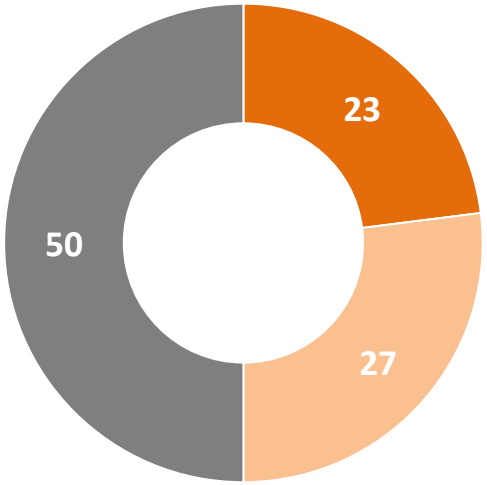
La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

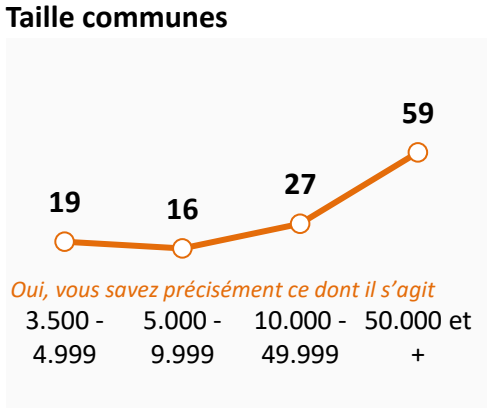






La maîtrise d'ouvrage directe (MOD)

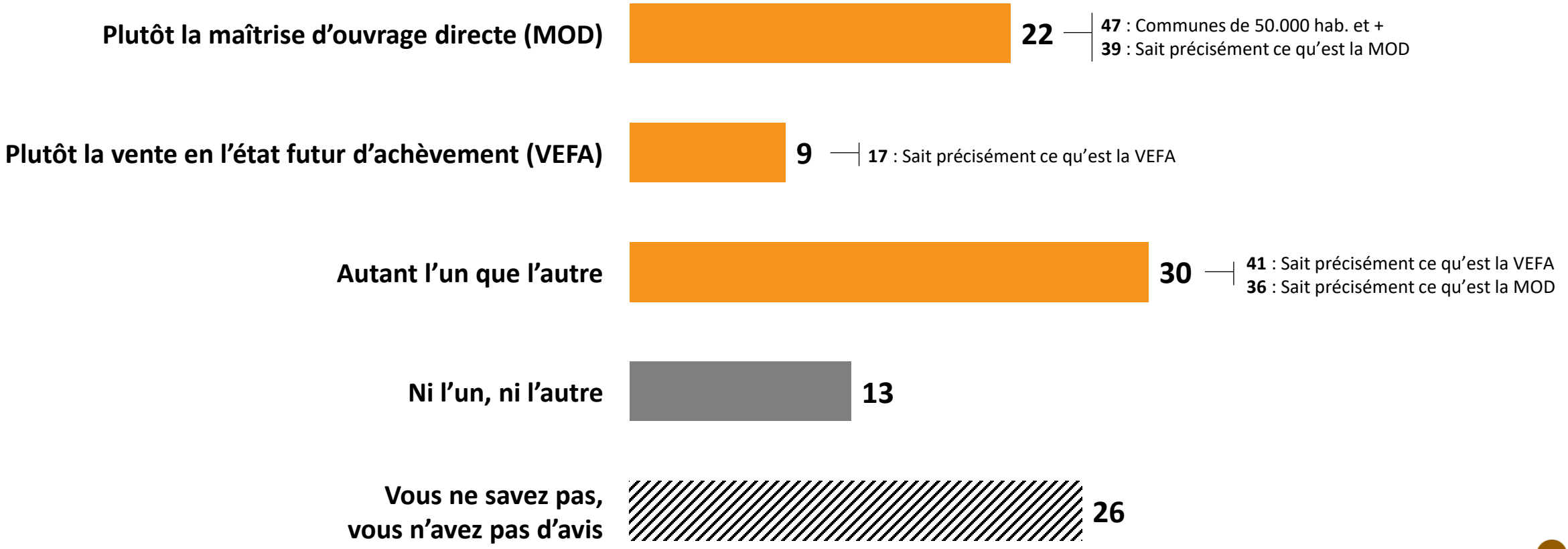




■ Oui, vous savez précisément ce dont il s'agit ■ Oui, mais vous ne savez pas vraiment ce dont il s'agit ■ Non

Connaissez-vous chacun des deux types de contrat suivants en matière de construction de logements sociaux ? - *En % - Base : Ensemble des répondants (251 élus)*

MOD/VEFA : Pas d’a priori sur le mode de construction



Entre ces deux modèles, lequel préférez-vous pour construire des logements sociaux ? - *En % - Base : Ensemble des répondants (251 élus)*

[Mise à niveau] La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est un contrat par lequel un acheteur acquiert un bien immobilier dont la construction n'est pas achevée, il achète les droits sur le sol, les constructions ainsi que les ouvrages au fur et à mesure de l'avancement des travaux. En pratique, on parle le plus souvent de "vente sur plan".
Dans le cadre d’une maitrise d’ouvrage directe, le bailleur est responsable tout du long de l'opération, de la recherche du foncier jusqu’aux travaux de construction.

14 place Marie-Jeanne Bassot
92300 Levallois / Fr
Tél. +33 (0)1 45 19 09 09
@elabe_fr
www.elabe.fr

ELABE