

Les politiques du logement abordable

Jean-Claude Driant

Lab'Urba – Ecole d'urbanisme de Paris

Septembre 2023

Les trois temps de la présentation

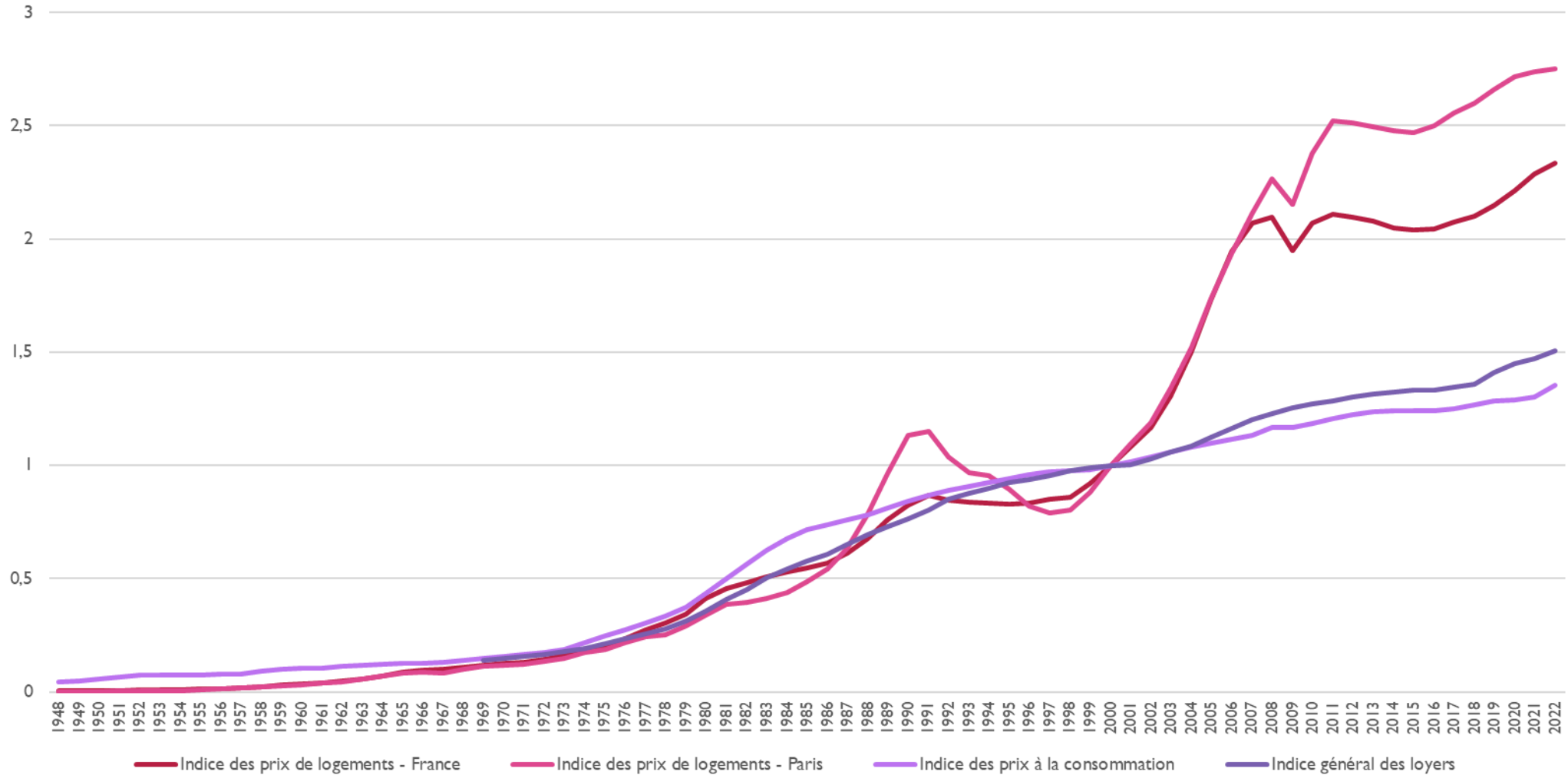
1. Quel est le problème ?
 - La crise structurelle du logement trop cher
 - Une crise immobilière qui aggrave la situation
2. Le logement n'est pas abordable... mais ça dépend où et pour qui
3. Une notion qui devient une catégorie de politique publique
 - Une notion plutôt récente en France
 - A la recherche d'une définition à l'aide de quelques références internationales
 - Quels contenus concrets dans les politiques publiques nationales et locales ?

1. Quel est le problème ?

Evolution des prix immobiliers et des loyers en France de 1950 à 2022

(Base 100 : 2000)

Sources : IGEDD et Insee



Crise du logement cher...

- Une crise structurelle issue d'un mouvement des prix engagé dès la fin des années 1990
- Longtemps masquée par l'amélioration continue des conditions du crédit qui en est l'explication principale et par un dynamisme inédit des marchés du neuf et de l'ancien
- Mais qui exclue progressivement les ménages modestes de la mobilité résidentielle, notamment vers l'accession à la propriété
 - Ralentissement des mobilités résidentielles
 - Rétractation de l'offre locative (notamment sociale)
 - Choix de localisation contraints et/ou éloignés

...aggravée aujourd'hui par la crise immobilière...

- Ne confondons pas les crises, mais observons leurs synergies
- Une crise de la demande générée par des prix qui sont désormais inadaptés à l'évolution de conditions du crédit
 - Refus de prêts
 - Attentisme des acquéreurs
- Une crise de l'offre générée
 - Générée par le ralentissement de la primo-accession
 - La saturation des parcs locatifs
 - Et aggravée par le retrait des passoires thermiques
 - Et le ralentissement de la construction (y compris de logements sociaux)

...dans un contexte désormais peu propice à des politiques productivistes.

- Trois facteurs combinés pour un abandon progressif des politiques productivistes :
 - Montée des enjeux écologiques (bilan carbone de la construction, sobriété foncière)
 - Moindre croissance démographique
 - Economies budgétaires
 - Passer de l'enjeu du « combien » à ceux du « quoi ? », « où ? » et « pour qui ? »
- Facteur essentiel de la montée en régime de la notion de logement abordable

2. Où est le problème ?

Accéder à la propriété **fin 2022**

Niveau de vie médian

- **Niveau de vie médian**

France 2019 1 837

€/mois

- Couple avec un enfant : 3 307 €/mois
- Capacité de paiement avec un TE de 30% : 992 €/mois
- Crédit sur 20 ans (taux assurance comprise : 2,76% – meilleur taux le 01/12/2022)
- **Peut emprunter : 179 000 €**

153 m² à Saint-Etienne

88 m² à Clermont-Ferrand

72 m² à Grenoble

56 m² à Toulouse

45 m² à Nantes

41 m² à Nice

39 m² à Bordeaux

35 m² à Lyon

Mais aussi :

- 43 m² en Seine-Saint-Denis (51m² à Bobigny)
- 34 m² dans le Val-de-Marne (43m² à Vitry sur Seine)
- 20 m² dans le 19^{ème} arrondissement de Paris
- 12 m² dans le 6^{ème}

Accéder à la propriété **juin 2023**

Niveau de vie médian

- **Niveau de vie médian**

France 2019 1 837

€/mois

- Couple avec un enfant : 3 307 €/mois
- Capacité de paiement avec un TE de 30% : 992 €/mois
- Crédit sur 20 ans (taux assurance comprise : 4,06% – meilleurtaux le 20/06/2023)
- Peut emprunter : 160 000 €

137 m² à Saint-
Etienne
(-16m²)

79 m² à
Clermont-
Ferrand
(-9 m²)

64 m² à
Grenoble
(-8m²)

50 m² à
Toulouse
(-6m²)

40 m² à Nantes
(-5m²)

37 m² à Nice
(-4m²)

35 m² à
Bordeaux
(-4m²)

31 m² à Lyon
(-4m²)

Mais aussi :

- 38 m² en Seine-Saint-Denis (46m² à Bobigny)
- 30 m² dans le Val-de-Marne (38m² à Vitry sur Seine)
- 18 m² dans le 19^{ème} arrondissement de Paris
- 11 m² dans le 6^{ème}

Accéder à la propriété juin 2023

Niveau de vie 3^{ème} décile

- **Niveau de vie décile 3**

France 2019 1 451

€/mois

- Couple avec un enfant : 2 611 €/mois
- Capacité de paiement avec un TE de 30% : 783 €/mois
- Crédit sur 20 ans (taux assurance comprise : 4,06% – meilleur taux le 20/06/2023)
- Peut emprunter : 128 000 €

109 m² à Saint-Etienne

63 m² à Clermont-Ferrand

51 m² à Grenoble

40 m² à Toulouse

32 m² à Nantes

29 m² à Nice

28 m² à Bordeaux

25 m² à Lyon

Mais aussi :

- 31 m² en Seine-Saint-Denis (36m² à Bobigny)
- 24 m² dans le Val-de-Marne (30m² à Vitry sur Seine)
- 14 m² dans le 19^{ème} arrondissement de Paris
- 8 m² dans le 6^{ème}

Louer dans le secteur privé fin 2022

Niveau de vie médian

- **Niveau de vie médian**
France 2019 1 837
€/mois
- Couple avec un enfant : 3 307
€/mois
- Capacité de paiement avec un TE
de 30% : 992 €/mois
- Moins 150 € de charges : **loyer
maximum de 842 €/mois**



Louer dans le secteur privé fin 2022

Niveau de vie 3^{ème} décile

- **Niveau de vie décile 3**
France 2019 1 451
€/mois
- Couple avec un enfant : 2 611
€/mois
- Capacité de paiement avec un TE
de 30% : 783 €/mois
- Moins 150 € de charges : **loyer
maximum de 633 €/mois**



3. A la recherche du logement abordable

Une notion récente en France et qui tend à s'imposer

- La longue et constante tradition du logement locatif social
- Désormais rendue insuffisante par la conjonction :
 - D'une incapacité du parc locatif social, dans la plupart des territoires métropolitains, à répondre à l'ensemble des besoins des ménages modestes
 - D'une difficulté croissante des locataires du parc social dans ces territoires à en sortir vers les segments du parc privé (en location et surtout en accession à la propriété)
 - D'une faible appétence d'une partie des ménages modestes pour le logement locatif social sans être pour autant en mesure de se loger correctement dans les villes où ils travaillent

A la recherche d'une définition

Affordable housing is housing that is appropriate for the needs of a range of very low to moderate income households and priced so that these households are also able to meet other basic living costs such as food, clothing, transport, medical care and education. As a rule of thumb, housing is usually considered affordable if it costs less than 30% of gross household income

Australie : revenus très faibles à moyens
Effort financier inférieur à 30%

Affordable housing refers to housing units that are affordable by that section of society whose income is below the median household income.

Inde : revenus inférieurs au revenu médian

"Affordable housing is:

- a) Social rented housing; or
- b) Intermediate housing for sale; or
- c) Intermediate housing for rent

that is provided outside of the general market, for those whose needs are not met by the market. Affordable housing which is funded by Government must remain affordable or alternatively there must be provision for the public subsidy to be repaid or recycled in the provision of new affordable housing"

Affordable housing is housing which is deemed affordable to those with a [household income](#) at or below the [median](#)^[1] as rated by the [national government](#) or a [local government](#) by a recognized [housing affordability index](#). Most of the literature on affordable housing refers to mortgages and a number of forms that exist along a continuum – from emergency [homeless shelters](#), to [transitional housing](#), to non-market [rental](#) (also known as [social](#) or [subsidized housing](#)), to formal and informal rental, indigenous housing, and ending with affordable home ownership.

Wikipedia (réf aux USA, au Canada, à l'Australie),
revenus inférieurs à la médiane, formes très diverses
du refuge à l'accession à la propriété

Irlande du Nord (définition officielle) :
Différents produits hors marchés
Bénéficiant d'aides publiques

A la recherche d'une définition

- Ce qui est nouveau pour la France c'est que l'idée dépasse l'acceptation classique du logement locatif social tout en évitant l'écueil du « parc social de fait »
- Mais il n'existe pas pour autant en France de définition officielle.
 - Rien à ce jour dans le code de la construction et de l'habitation
- Dans ces conditions, une première piste est de considérer, pour la France, le logement abordable en reprenant seulement les termes désignant les cibles visées :
 - Des ménages à revenus **bas et moyens**
 - La nécessité d'un effort financier pour se loger qui ne compromette pas les autres dépenses de la vie courante
 - L'exigence d'un logement décent adapté aux besoins du ménage (localisation, taille, performances...)

Pour quels contenus concrets ?

- Ça dépend où

- La définition du logement abordable suppose un rapport au marché et donc un rapport au lieu et, pour les politiques publiques, un apport très différencié fondé sur:
 - Une pondération différenciée entre location et accession à la propriété
 - Un arbitrage entre la production de logements neufs et la mobilisation du parc existant
 - Une intensité d'effort très variable selon le lieu et selon la cible visée

- Ça dépend quoi

- Un concept élargi progressivement à d'autres formes régulées (hors « parc social de fait ») que le logement locatif social et qui visent à la fois :
 - A offrir une offre « abordable » aux ménages qui ne trouvent pas leur place dans le logement social
 - A favoriser la sortie des parcs locatifs vers une accession à la propriété « abordable »

→ Ce qui conduit à une diversification de ces formes régulées particulièrement sensible en France depuis le début des années 2010

Pour quels contenus concrets ?

- Dans le secteur locatif : les formes du logement locatif « intermédiaire »
 - Une idée très ancienne (une offre locative pour les ménages trop aisés pour entrer dans le parc social, mais pas assez pour louer un logement libre)
 - Remise au goût du jour et s'appuyant sur des modalités de financiarisation du secteur (défiscalisation des investisseurs individuels, retour des investisseurs institutionnels)
- En accession à la propriété
 - Avec les outils formalisés de l'accession « sociale » à la propriété
 - La location-accession (le prêt social de location-accession –PSLA) qui comporte une phase locative, puis une accession à la propriété très sécurisée
 - L'accession progressive à la propriété (les sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété –SCIAPP) qui se développe principalement dans des opérations d'habitat participatif
 - La dissociation du foncier et du bâti sur le modèle des *Community land trusts* américains : les organismes fonciers solidaires et le bail réel solidaire (OFS/BRS)
 - Et les formes moins réglementées d'accession « abordable » reposant localement sur un subventionnement du foncier et des négociations avec les promoteurs