

Entre urgence sociale et transition écologique, quelles mutations des politiques nationale et locales de l'habitat ?

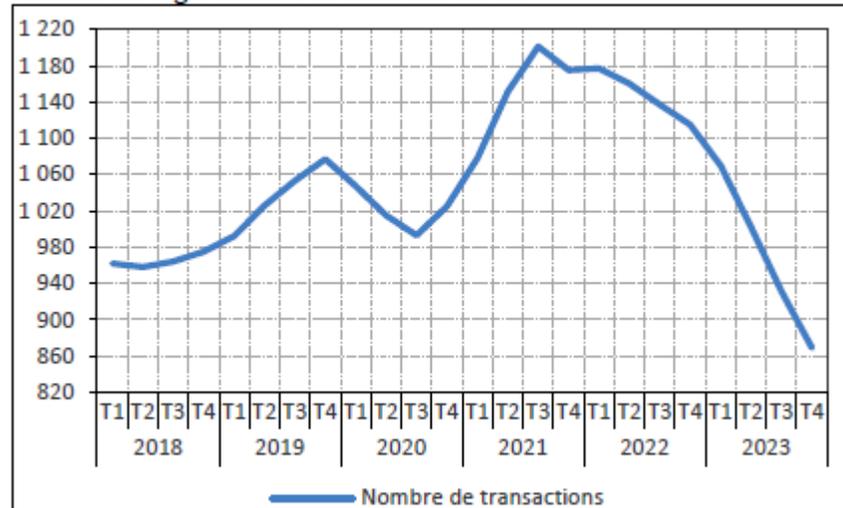
Jean-Claude Driant

Juin 2024

1. Derrière la crise immobilière, le problème du logement

Graphique 5 : nombre de transactions dans l'ancien

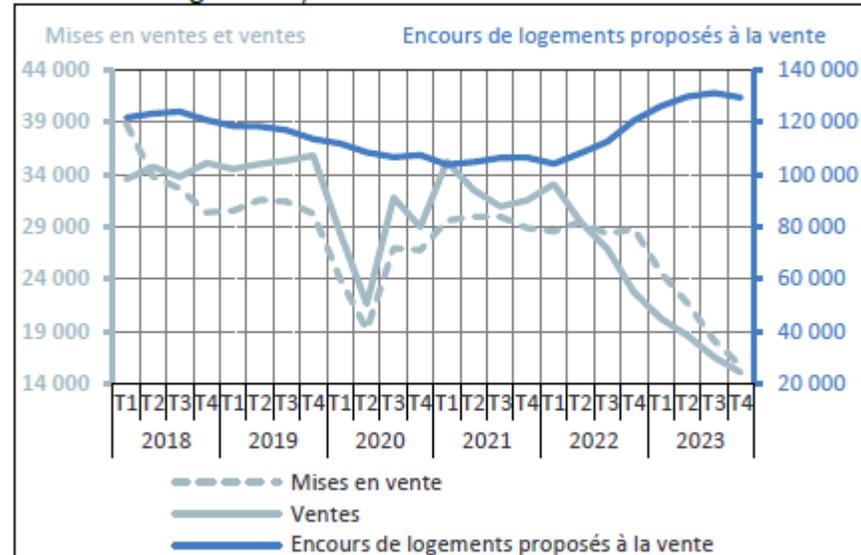
Milliers de logements cumulés sur un an



Source : IGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

Graphique 10 : commercialisation des logements neufs aux particuliers

Nombre de logements, CVS-CJO



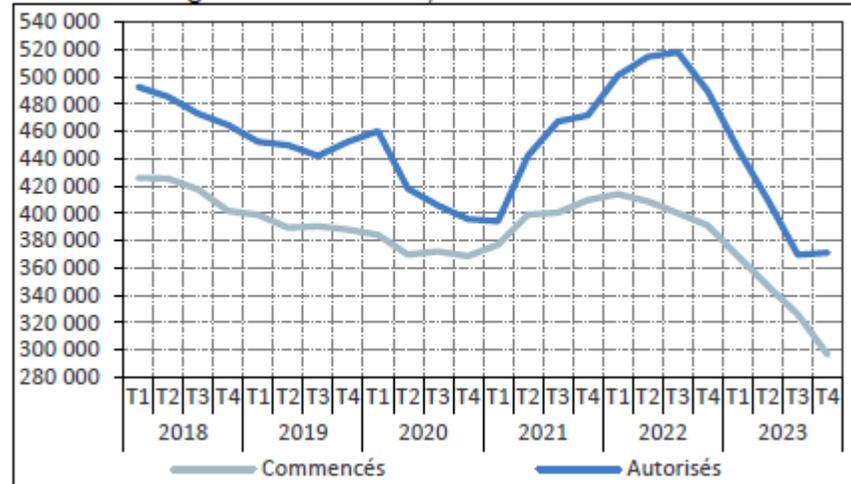
Source : SDES, ECLN

Crise immobilière

(Conjoncture de l'immobilier, résultats au quatrième trimestre 2023, Avril 2024, MTECT)

Graphique 15 : autorisations et mises en chantier de logements cumulées sur un an

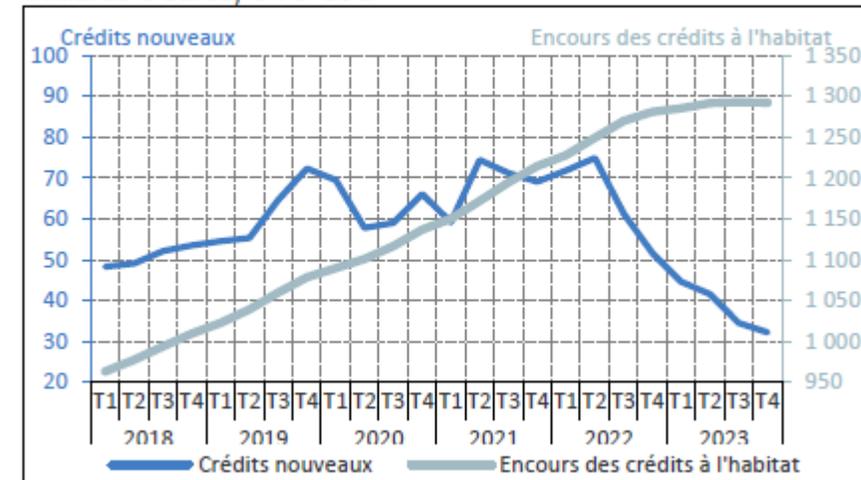
Nombre de logements sur un an, estimations en date réelle



Source : SDES, Sitadel

Graphique 3 : crédits nouveaux et encours de crédits à l'habitat des particuliers

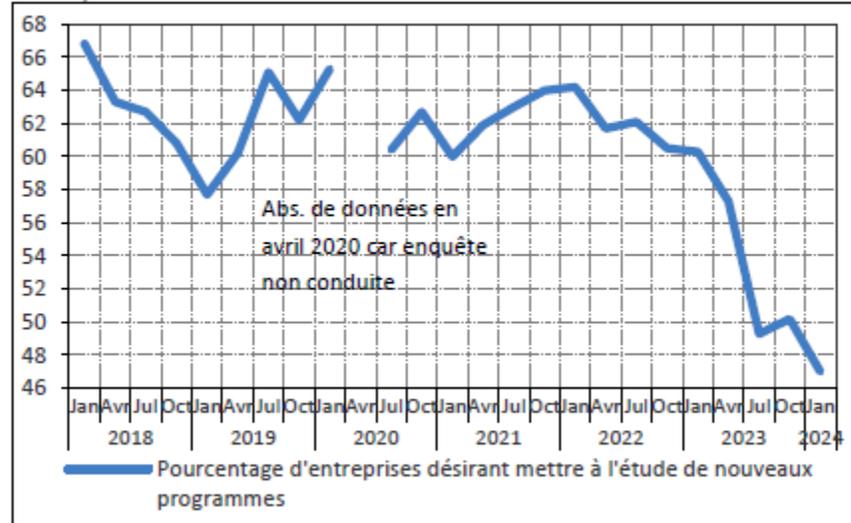
Milliards d'euros, CVS-CJO



Source : Banque de France

Graphique 22 : part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux programmes

En %, CVS



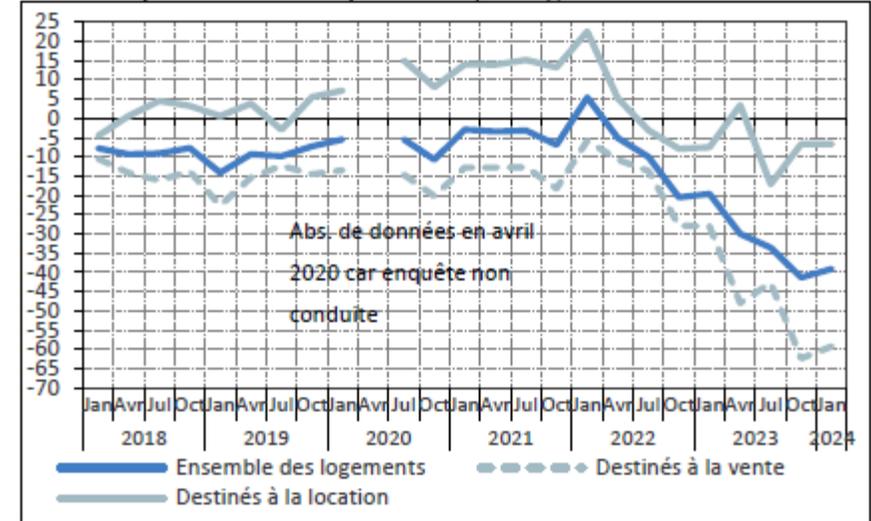
Source : Insee, enquête de conjoncture dans la promotion immobilière

Crise immobilière

(Conjoncture de l'immobilier, résultats au quatrième trimestre 2023, Avril 2024, MTECT)

Graphique 21 : perspectives de mises en chantier des promoteurs

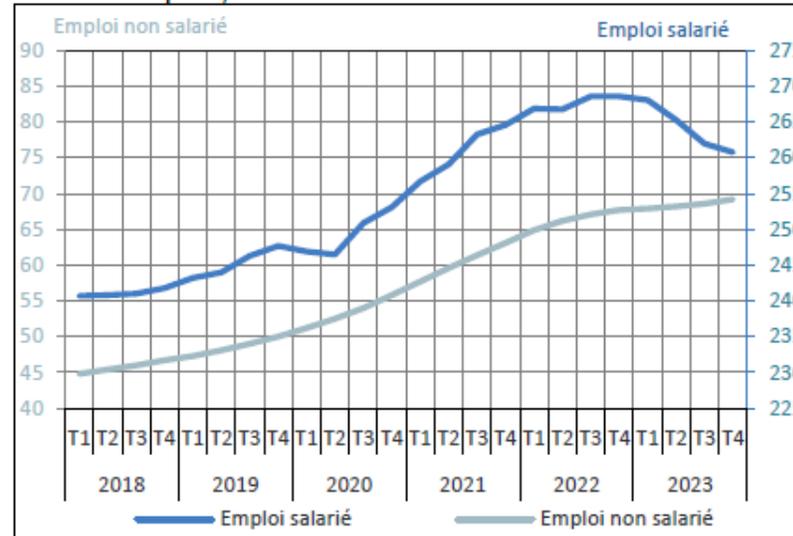
Solde d'opinion des entrepreneurs (en %), CVS



Source : Insee, enquête de conjoncture dans la promotion immobilière, calcul SDES

Graphique 8 : emploi salarié et non salarié dans l'activité immobilière

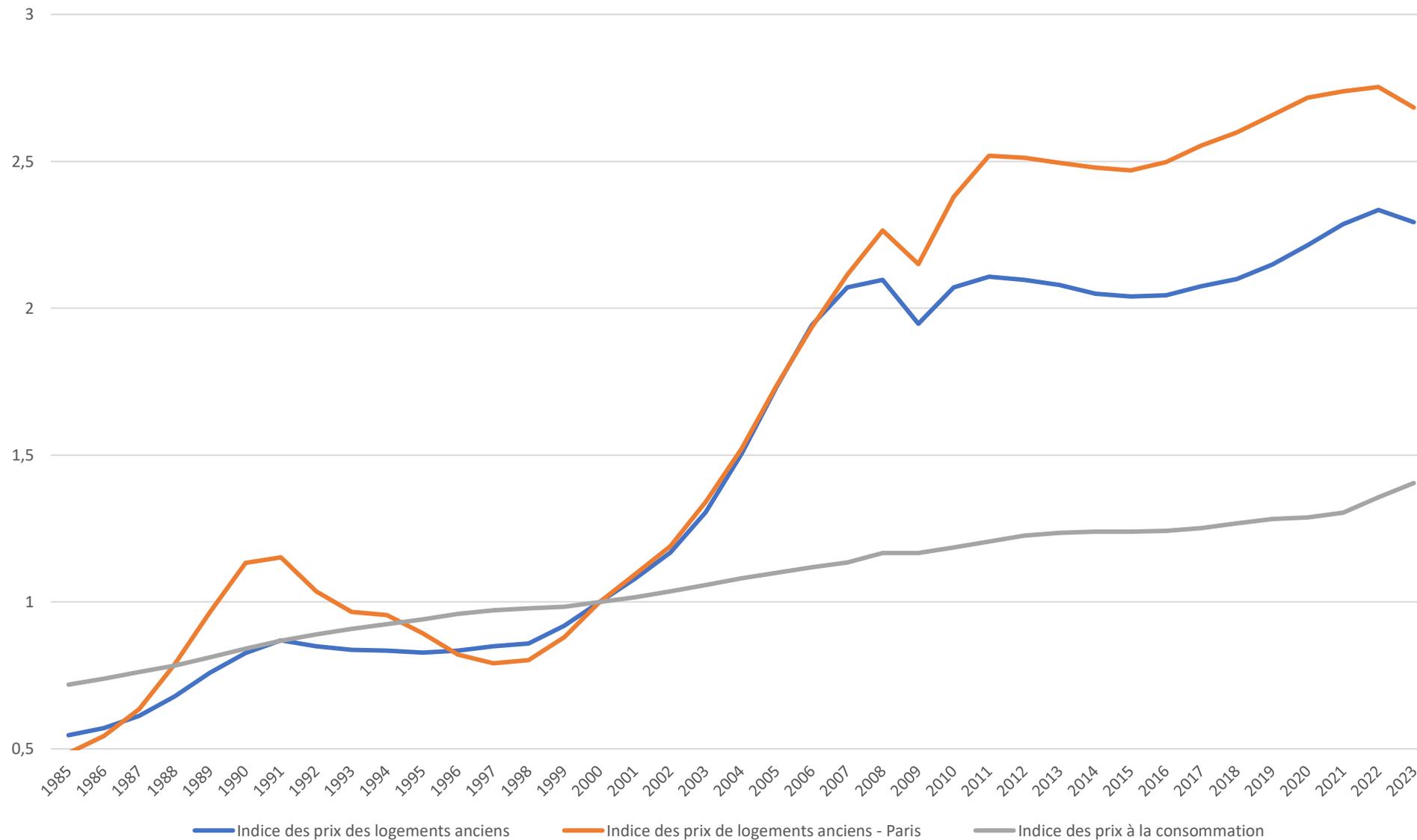
Milliers d'emplois, CVS



Sources : Insee ; Dares

Evolution des prix immobiliers en France de 1985 à 2023

(Base 1 : 2000) - Sources : IGEDD et Insee



Accéder à la propriété en juin 2024

Niveau de vie médian des villes

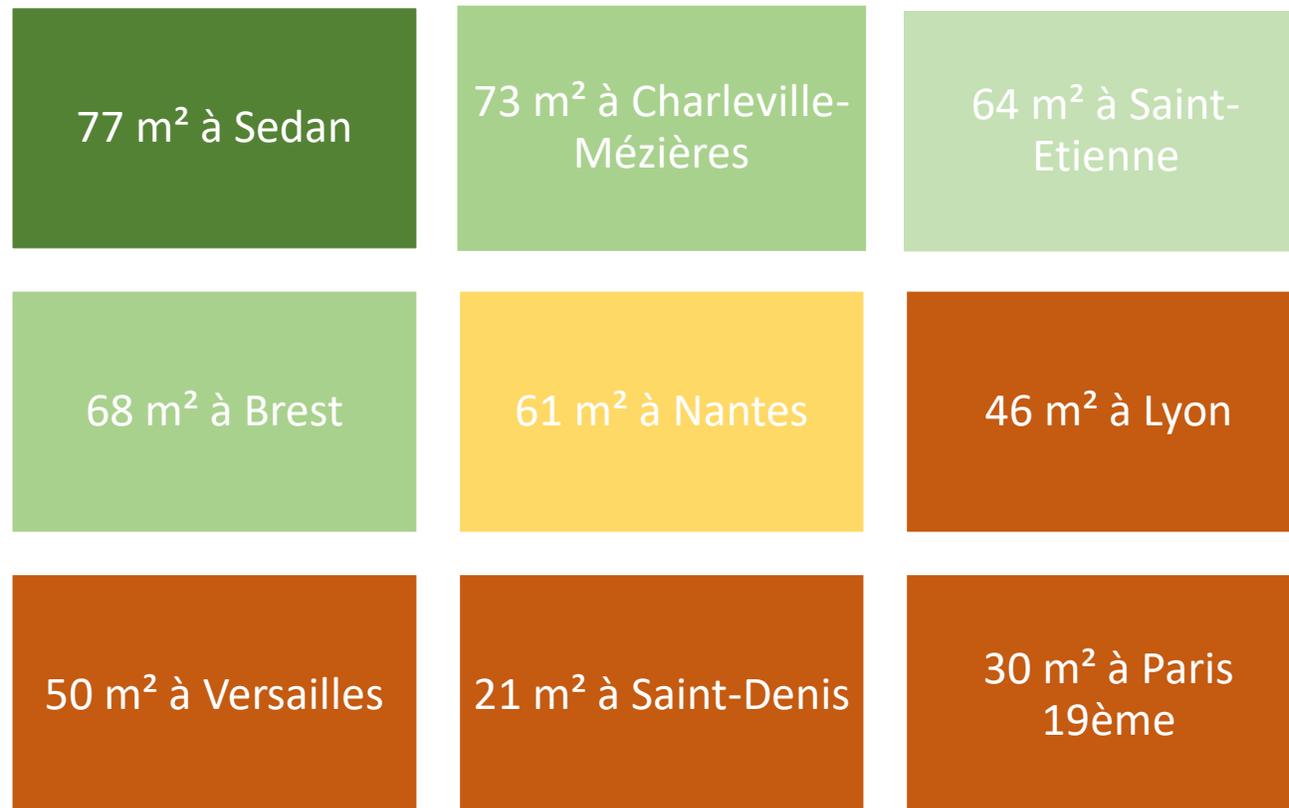
- Un couple avec un enfant
- Capacité de paiement avec un TE de 30%
- Crédit sur 20 ans (taux assurance comprise : 4,19%, meilleur taux le 11/06/2024)



Louer dans le parc privé en **juin 2024**

Niveau de vie du **troisième décile** des villes

- Un couple avec un enfant
- Capacité de paiement avec un TE de 30%



2. Les politiques du logement face à leurs contradictions

Une pluralité d'enjeux légitimes

- Sociaux
 - Satisfaire les besoins de tous
- Économiques
 - Soutenir l'activité
- Environnementaux
 - Contribuer aux transitions

Enjeux écologiques et enjeux sociaux : le risque des conflits de légitimité

- Construire moins, rénover plus ?
 - Sobriété foncière
 - Rénovation énergétique
- Comment penser, puis traiter ces contradictions?

3. Considérer la diversité des territoires

Territorialiser, déconcentrer, décentraliser, différencier...?

- Le poids des centralités
 - 77% des aides
 - La réglementation
 - Les enjeux économiques et écologiques
- Un processus décentralisateur lent, engagé depuis 40 ans
 - Une nouvelle étape ?

Merci de votre attention