

LE LOGEMENT A PARIS ET A LONDRES : RETOUR SUR UN COLLOQUE INTERNATIONAL

Les 17 et 18 janvier 2019 se tenait un colloque organisé par le Labex « Futurs Urbains » (GT « Production Urbaine et Marchés ») en partenariat avec la Chaire « Aménager le Grand Paris ». Cet évènement abordait la question du logement à Paris et à Londres. Il réunissait des praticiens et des chercheurs spécialistes de ces deux grandes métropoles européennes. Une occasion d'éclaircir les tendances à l'œuvre et de confronter les modèles.

Des marchés du logement sous tension

La première session de la conférence portait sur les marchés du logement. Paris et Londres connaissent une très forte hausse des prix dans le secteur résidentiel que la crise de 2007 n'a fait que ralentir temporairement. Cette hausse des prix ne s'associe pas à une hausse des revenus. Dans les deux villes, on assiste à un décloisonnement progressif entre les valeurs immobilières et les budgets des ménages.

Les responsables politiques réagissent à ce contexte inflationniste en fixant d'ambitieux objectifs quantitatifs de production. Il s'agit de créer 65 000 logements par an à l'échelle du Grand Londres et 70 000 à l'échelle du Grand Paris. A Paris, l'objectif est atteint depuis 2016 avec 80 000 nouveaux logements construits à l'échelle de l'Île-de-France. Dans le cas londonien en revanche, cet objectif n'a pas été tenu ces dernières années. La production annuelle se situe plutôt autour de 25 000 nouveaux logements. Il faut remonter aux années 1930 pour trouver des chiffres s'approchant de l'objectif. La construction neuve est contrainte à Londres par un ensemble de facteurs et notamment par la présence d'une *green belt* formée d'espaces naturels protégés qui entourent le territoire et met en opposition les enjeux économiques et écologiques.

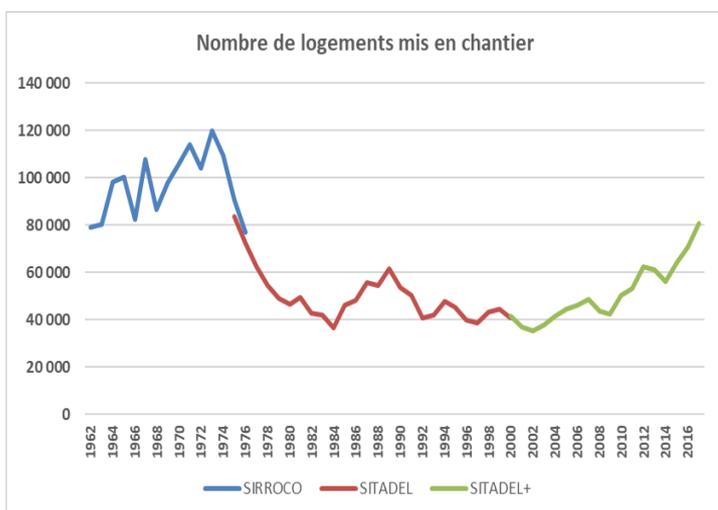


Image 1 : Evolution de la construction de logements à Paris (périmètre : Île-De-France - source : Gérard Lacoste, IAU IDF)

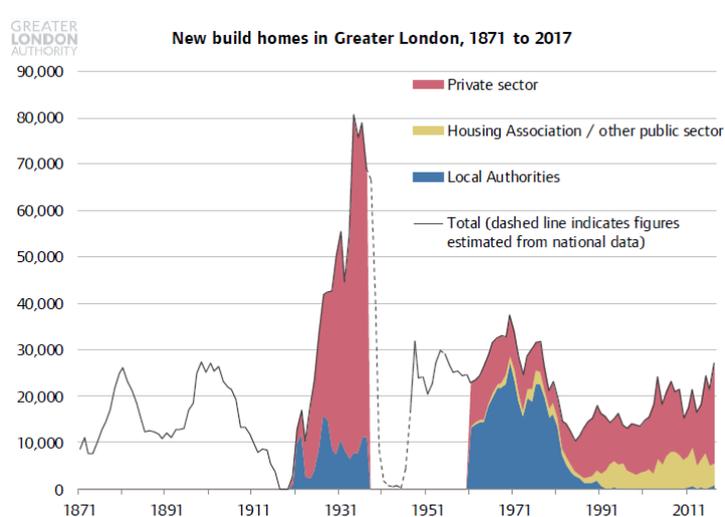


Image 2 : Evolution de la construction de logements à Londres (périmètre : Grand Londres - source : Alan Benson, GLA)

Densifier pour résoudre la crise ?

La deuxième session portait sur la densification, un principe d'urbanisme qui, dans un contexte de crise du logement et de critique écologique de l'étalement urbain, semble emporter l'adhésion dans les deux villes. Densifier constituerait un remède à l'insuffisance de l'offre et à l'augmentation des prix.

À Paris et à Londres, les règlements d'urbanisme ont été récemment assouplis pour permettre le développement de constructions en hauteur. Dans le centre de Paris (*intra-muros*), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ouvre depuis 2001 la possibilité de développer des constructions de 50 mètres de hauteur dans une dizaine de sites identifiés. La densification a aussi été encouragée par la loi ALUR de 2014 supprimant le Coefficient d'Occupation des Sols (COS). L'objectif est de faciliter la construction de tours de hauteur « moyenne » mais aussi d'inciter les projets de surélévation (ajouts d'étages supplémentaires sur des immeubles existants). L'APUR estime que 40 000 nouveaux logements pourraient être construits à l'avenir sur ce principe. Le nombre de réalisations effectives reste néanmoins limité à ce jour.

À Londres, la densification se développe davantage notamment sous l'effet des politiques d'austérité qui poussent les opérateurs publics locaux (comme *Transport For London*) à trouver de nouvelles sources de financements via la valorisation de leur patrimoine immobilier. Dans ce contexte, les opérations de surélévation sur bâtiments publics se multiplient. Rappelons néanmoins que Londres est encore à ce jour une ville moins dense que Paris qui est structurée, notamment dans l'hyper-centre, par un modèle Haussmannien concentrant plus d'habitants que la plupart des quartiers de grande hauteur. La grande hauteur s'y développe toutefois rapidement, Londres comptant actuellement 400 projets de tours résidentielles de plus de 50 mètres.



Image 3 : durant la deuxième session du colloque à l'ENSA Paris-Belleville
(source : organisateurs du colloque)

Au-delà du débat entre étalement et densification, les deux premières sessions ont été l'occasion de questionner la pertinence des politiques basées sur le principe du « choc d'offre ». En effet, même lorsque les objectifs de production sont atteints, le stock de logements n'est augmenté que d'un ou deux pour cent par an. S'il existe, l'effet de la production neuve sur les prix ne peut donc être que limité. Il reste aussi à comprendre le sens de cette influence dans la mesure où les logements neufs sont généralement vendus à des prix plus élevés que des logements comparables dans l'ancien.

D'autres facteurs ont une influence décisive sur les prix immobiliers alors qu'ils sont bien moins présents dans le débat public. C'est le cas des conditions de financement des ménages (taux d'intérêts des emprunts), des variables démographiques (mobilité, décohabitation) et des modèles économiques des entreprises de construction (profits attendus lors des projets).

Que dire aussi du rôle des investisseurs ? Les marchés du logement à Londres et à Paris sont-ils dépendants d'une forme de « financiarisation » au sens d'une implication croissante d'acteurs financiers qui appréhendent les immeubles comme des actifs et qui les acquièrent en vue de rentabiliser leur placement ? Il ressort des échanges entre les intervenants du colloque que la notion de financiarisation s'applique davantage au cas de l'immobilier tertiaire qu'à celui de l'immobilier résidentiel. Néanmoins, il est possible d'entrevoir des signes d'un développement dans les deux villes. A Londres, le secteur locatif privé est en expansion et les investisseurs internationaux sont très présents sur le segment haut de gamme. A Paris, le secteur locatif privé tend plutôt à perdre de l'importance par rapport au locatif social ou à la propriété-occupante. De fait, les investisseurs institutionnels ne détiennent qu'une part marginale du parc de logements. Mais les logiques financières interviennent néanmoins de façon indirecte dans la mesure où beaucoup de promoteurs ont ouvert leurs capitaux à des fonds d'investissements qui peuvent réorienter la stratégie de ces entreprises de construction.

Réguler le locatif de court-terme

Un autre grand enjeu pour les deux principales métropoles européennes est de concilier le développement local et l'attractivité touristique. Dans le secteur du logement, les plateformes de locations saisonnières (*Airbnb, Homeway, etc.*) sont au cœur de cette tension.

Présentées comme des innovations citoyennes permettant le partage entre habitants, ces plateformes regroupent dans les faits des acteurs de plus en plus professionnalisés. Dans le borough de *Tower Hamlets* à Londres, 63% des logements présents sur ces plateformes sont détenus par seulement 38% des hôtes. Ces derniers font appel à des sociétés spécialisées pour la gestion quotidienne des réservations. De telles pratiques génèrent des revenus locatifs dépassant de 60 à 100% ce qu'il est possible d'obtenir *via* des locations de longue-durée. On

retrouve de telles tendances à Paris, où dans les quartiers plus touristiques, jusqu'à 10% du parc de logements est mis en location sur les plateformes de location saisonnière.

Dans les deux villes, les autorités locales se sont mobilisées pour réguler le phénomène qui est perçu comme un levier important de la hausse des prix immobiliers, comme une concurrence déloyale au secteur hôtelier, ainsi que comme une cause de dégradation de la vie de quartier. A Paris comme à Londres, lorsqu'un logement meublé est loué trop souvent (plus de 7 semaines à Paris, plus de 20 à Londres), les textes obligent à procéder à un changement d'usage du local. Le propriétaire doit alors s'acquitter des obligations relatives à l'industrie hôtelière. L'enjeu pour les autorités locales est d'identifier ces cas.

La Mairie de Paris a mis en place une procédure d'enregistrement obligatoire pour tous les offreurs de meublés touristiques. Des contrôles sont par ailleurs menés pour réguler les fraudes. A ce jour, un total de 3,5 millions d'euros d'amendes a été imposé par les juges. A Londres, les autorités ne disposent pas de tels instruments. Le contrôle des locations saisonnières prévu dans les textes reste donc limité dans les faits. Peu d'actions en justice sont engagées.

Repenser le modèle ?

La quatrième session portait sur le rôle des formes alternatives d'habitat (*collaborative housing*, habitat participatif, alternatif, coopératif, groupé, etc.). Ces innovations ne contribuent qu'à la marge au volume de logements construits à Paris et à Londres. Mais elles questionnent les modèles traditionnels en mettant au centre du processus de conception et de gestion du bâti des notions comme : la solidarité, le voisinage, le « faire soi-même » (*self building*), et la collaboration entre habitants, pouvoirs publics et professionnels de la construction.

Au Royaume-Uni, ces formes alternatives se structurent autour des *Community Land Trusts* (CLT). Il s'agit d'associations sans but lucratif

qui acquièrent et gèrent des terrains pour y construire et/ou y rénover des bâtiments. Ce modèle s'est d'abord développé aux Etats-Unis à la fin des années 1960 pour désigner une forme de propriété foncière collective. En séparant la propriété du foncier de celle du bâti, les CLT contribuent à rendre le coût du logement plus abordable et permettent ainsi à des familles à bas revenus et à des classes moyennes exclues du marché immobilier de devenir



Image 4 : un chantier participatif à Montreuil
(source : Xavier Point, CPA-CPS)

propriétaires. 300 CLT existent à ce jour au Royaume-Uni. Ils ont construit 860 logements au cours de ces dix dernières années. A Londres, les CLT se sont développés en réaction à la forte hausse des prix immobiliers. Les habitants impliqués les considèrent souvent comme des alternatives aux grands projets de renouvellement urbain favorisant l'embourgeoisement des quartiers.

En France, la loi ALUR de 2014 officialise le recours à la notion d'*habitat participatif*, une démarche « qui permet à des personnes de s'associer pour définir et concevoir ensemble leurs logements et des espaces partagés ». Les habitants sont placés au cœur de la conception de leur lieu de vie, soit dans le cadre de dispositifs autonomes, soit en étant épaulés par des professionnels à l'image de nouveaux promoteurs immobiliers spécialisés dans la conduite de ces projets collaboratifs. D'un point de vue financier, ces initiatives s'appuient sur des aides publiques (accès au foncier, subventions, sécurisation des prêts). A l'avenir, le développement de ces formes alternatives d'habitat dépendra donc en grande partie de la disponibilité et de la pérennité de ces fonds publics.

Comité d'organisation : Francesca Artioli (UPEC), Alexandre Coulondre (UPE), Jean-Claude Driant (UPEC), Martine Drozd (UPEM ENPC), Christine Lelévrier (UPEC), André Lortie (ENSA P-B), Amandine Mille (UPEC).

Intervenants : Alan Benson (borough of Haringey- London), Clément Boiseuil (Sciences Po Paris), Claire Carriou (Université Paris 10 Nanterre), Tom Chance (National Community Land Trust), Daniel Fitzpatrick (University College of London), Gérard Lacoste (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme), Marc Lancaster (borough of Tower Hamlet- London), Bernard Landau (Mairie de Paris), François Plottin (Mairie de Paris), Xavier Point (CPA-CPS), Marc Villand (Fédération des Promoteurs Immobiliers), Christine Whitehead (London School of Economics).