

Les Actualités des Marchés locaux de l'habitat, n°40, juillet - août 2017

publié le 21 août 2017 (modifié le 4 septembre 2017)

[*S'abonner à la liste de diffusion des Actualités des MLH*](#)

Sommaire

Concertation sur la politique du Logement.....	2
Politiques de l'habitat et du logement.....	2
Colloques et actes -.....	4
Habitat social.....	5
Marché du logement.....	5
Habitat et Modes de vie.....	6
À l'étranger.....	7
Autres ressources.....	8

Concertation sur la politique du Logement

Orientation pour la politique du logement : donnez votre avis

www.cohesion-territoires.gouv.fr

9 août 2017

"[...] Les objectifs structurants, dans la nouvelle politique que le gouvernement souhaite établir en matière de logement, sont multiples :

- favoriser une offre de logements adaptée à tous nos territoires ;
- accompagner la demande de logements dans les territoires détendus ;
- promouvoir la rénovation énergétique des logements, en priorité ceux des ménages modestes ;
- faciliter l'accès au logement et la mobilité au sein des parcs de logement, en particulier vis-à-vis des publics jeunes, actifs ou modestes ;
- développer l'insertion par le logement d'abord.

[Donnez votre avis en répondant au questionnaire en ligne avant le 10 septembre 2017](#) "

Retrouvez cet article et son lien vers le questionnaire depuis le site du [Ministère de la Cohésion des territoires](#).

Politiques de l'habitat et du logement

Un projet de loi Logement à la rentrée ?

www.caissedesdepotsdesterritoires.fr

Auteur : Valérie Liquet avec AEF

30 juin 2017

"Un projet de loi intitulé "Habitat, mobilité, logement" pourrait être présenté "dès septembre" 2017, selon un article de L'Opinion publié 30 juin. Le ministère de la Cohésion des territoires a confirmé à Localtis que "le gouvernement réfléchit à un projet de loi sur le logement" mais ne s'est avancé ni sur son intitulé, ni sur son calendrier, ni sur son contenu.

Les équipes de Jacques Mézard seraient en train de "travailler" sur des mesures visant à "fluidifier la mobilité dans les parcours résidentiels dans le parc privé et public", mais aussi sur la rénovation urbaine, sur la rénovation énergétique, sur la revitalisation des centres-ville ainsi que sur la réforme de l'hébergement (seul point ayant déjà fait l'objet d'une annonce, par son éphémère prédécesseur Richard Ferrand, voir notre article du 6 juin 2017)... Mais toutes ne seront évidemment pas de nature législative."

Retrouvez l'intégralité de cet article sur le site [Caisse des dépôts](#).

Les aides au logement : nécessité ou gâchis ?

politiquedulogement.com

Auteur : Bernard Coloos

Juillet 2017

"Les aides au logement font l'objet de nombreuses critiques, largement reprises dans les médias et dans divers cénacles : leur efficacité est mise en doute, au regard de leur coût élevé. Dans ce concert, les aides à l'investissement du secteur locatif privé focalisent l'attention, au nom de la lutte contre le gâchis que représente une offre de logements neufs destinés à la location bénéficiant d'avantages fiscaux dans certaines villes moyennes ou petites où le marché locatif est déjà détendu et où toute offre nouvelle suscite de la vacance supplémentaire.

Aux aides à l'accession à la propriété, PTZ au premier chef, on reproche leurs effets inflationnistes supposés et l'importance des effets d'aubaine qu'elles génèrent, voire leurs conséquences dommageables sur l'artificialisation des sols et le mitage des paysages ruraux. [...]"

Retrouvez l'intégralité de cet article sur le site [Politique du logement](#).

Discours de politique générale : haro sur les aides au logement !

blogs.alternatives-economiques.fr

Auteur : Pierre Madec

5 juillet 2017

"Lors de son discours de politique générale, le premier ministre Edouard Philippe a cité les aides personnelles au logement comme exemple de poste de dépense publique à la fois coûteux et insuffisamment efficace. Ses déclarations font suite aux nombreuses déclarations de ces prédécesseurs et des ministres du budget qui se sont succédés ces quinze dernières années visant toutes à dénoncer la charge budgétaire que représente les aides personnelles. Malgré l'acharnement répété des pouvoirs publiques à la charge des aides personnelles, les faits ont la vie dure et il semble opportun de rappeler la place des aides personnelles dans le système redistributif français ..."

Retrouvez l'intégralité de cet article sur [le blog de Pierre Madec](#).

Face aux besoins criants, le gouvernement s'engage à porter à 10 milliards les subventions Anru 2

www.caissedesdepotsdesterritoires.fr

Auteur : Valérie Liquet

6 juillet 2017

"Jacques Mézard et Julien Denormandie ont annoncé que la promesse de campagne d'Emmanuel Macron, de porter de 5 à 10 milliards d'euros l'enveloppe d'équivalent-subventions du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU ou "Anru 2"), serait tenue. Un engagement qui donne de l'air aux 216 quartiers Anru d'intérêt national et aux 264 projets d'intérêt régional, dans la perspective de la signature de leur convention Anru, dans les 2 ans à venir. Mais on ne sait pas encore qui va payer..."

Retrouvez l'intégralité de cet article sur le site [Caisse des dépôts](#).

Vers un nouvel élan pour les quartiers populaires

www.cohesion-territoires.gouv.fr

10 juillet 2017

"Mercredi 5 et jeudi 6 juillet, services de l'Etat, collectivités, bailleurs et opérateurs se sont retrouvés pour échanger autour d'une ambition partagée : redessiner les quartiers populaires pour y améliorer le cadre de vie. A cette occasion, le ministre Jacques Mézard et son secrétaire d'Etat Julien Denormandie ont replacé les enjeux de renouvellement urbain au cœur de la cohésion des territoires."

Retrouvez l'intégralité de cet article sur le site du [Ministère de la Cohésion des territoires](#).

Logement - La réforme est lancée... et la mèche allumée

www.caissedesdepotsdesterritoires.fr

Auteur : Jean-Noël Escudé / PCA

31 juillet 2017

"Alors que la construction est très nettement repartie à la hausse depuis environ un an, la question du logement ne figurait pas dans les chantiers prioritaires de la rentrée, si ce n'est sous l'angle de la suppression de la taxe d'habitation pour 80% des ménages. Mais celle-ci relève davantage de la fiscalité et de la situation budgétaire des collectivités territoriales."

Retrouvez l'intégralité de cet article sur le site de la [Caisse des dépôts](#).

Baisse des APL : qui est le plus impacté ?

www.economieimmobiliere.com

Auteur : Didier Cornuel

8 août 2017

"Le gouvernement a décidé de réduire de 5 € par mois le montant des allocations de logement. Ce montant paraît modeste mais comme il porte sur plus de 6 millions de bénéficiaires le total économisé est significatif."

La réduction des allocations de logement frappe les ménages les plus modestes. Si l'on s'en tient aux seuls locataires, certains accédants pouvant bénéficier aussi d'une allocation de logement, l'Enquête logement 2013 indique que c'est 76% des locataires du premier quartile de revenu qui en bénéficient. Ils représentent eux-mêmes 70% des bénéficiaires (hors étudiants). De toutes les aides au logement les aides à la personne sont de loin les plus sociales. Elles le sont notamment beaucoup plus que le secteur locatif social qui héberge aussi des locataires figurant dans les

tranches de revenu les plus élevés."

Retrouvez l'intégralité de cet article sur le site [Economie immobilière](#).

Un mois de réflexion pour la politique du logement

www.lagazettedescommunes.com

Auteur : Delphine Gerbeau

24 août 2017

"Le 4 août dernier, le ministre de la cohésion des territoires, Jacques Mézard, et son secrétaire d'Etat Julien Denormandie, ont annoncé l'ouverture d'une concertation auprès des collectivités territoriales et des professionnels, en vue de préparer le projet de loi logement présenté cet automne. Une tentative d'apaisement au coeur d'un été tendu pour le secteur."

Retrouvez l'intégralité de cet article sur le site de [La Gazette des communes](#).

Colloques et actes -

La médiation nomade pour créer du lien social dans les quartiers

Jeudi 7 septembre 2017, de 18h à 23h, à la mairie du 19e arrondissement de Paris

"Le 2e forum national « La Nuit nous appartient » se déroulera jeudi 7 septembre à Paris. Ouvert par Julien Denormandie, secrétaire d'État à la Cohésion des territoires, ce colloque abordera les questions du lien social dans les « moments délaissés, soirs et week-ends » et du nomadisme comme moyen d'en créer."

Informations disponibles sur le site [Ministère de la Cohésion des territoires](#)

Transparence généralisée, filtrage ou déformation : ce que le big et l'open data donnent à voir de la ville ?

mardi 19 septembre 2017 - 14h30 à 17h30 - LA DEFENSE

Organisé par le PUCA et le LATTs dans le cadre d'un séminaire sur les villes intelligentes.

"Avec l'idée de ville intelligente, la multiplication et la mise en visibilité des données issues de différents capteurs et de différentes sources administratives, sont associées des figures idéalisées de totale visibilité et transparence. Celles-ci prennent des formes différentes : modèle cybernétique [...], modèle statistiques [...], modèle économiciste [...], ou de démocratie participative [...]. A ces images idéalisées de visibilité ont été dès l'origine opposées des critiques qui voient l'enfer dans ce paradis de la visibilité généralisée, les plus classiques étant la mise en cause possible des libertés, la commodification généralisée, autrement dit la transformation de tout ce qui constitue notre vie en séquences ou unités discrètes, susceptibles d'une valorisation marchande."

Informations disponibles sur le site du [PUCA](#)

78ème congrès de l'Union sociale pour l'habitat

Du 26 au 28 septembre 2017 - Strasbourg

"Le Congrès Hlm est une manifestation professionnelle et non accessible au grand public. Durant trois jours, organismes Hlm, élus, professionnels de l'habitat, industriels et média s'y retrouvent pour échanger autour de la politique du logement et de l'habitat social."

Programme, informations pratiques et inscription depuis le site union-habitat.org

Colloque "Comment réconcilier ville et commerce ?", le 19 octobre 2017 : les inscriptions sont ouvertes !

Jeudi 19 octobre 2017, de 9h30 à 17h00

Maison du Barreau, 2 rue de Harlay, 75001 Paris

"Le conseil général de l'Environnement et du Développement durable (CGEDD) organise un colloque avec l'ensemble des partenaires concernés à la suite de la

publication de ses rapports « La revitalisation commerciale des centres-villes » (juillet 2016, avec l'inspection générale des Finances) et « Inscrire les dynamiques du commerce dans la ville durable » (mars 2017).

Ce colloque ouvert à tous les acteurs et nourri d'expériences françaises et européennes, mettra en débat l'ensemble des enjeux socio-économiques, environnementaux et de cohésion territoriale afin de dégager une nouvelle approche pour le devenir des centres-villes et des périphéries commerciales."

Informations disponibles sur le site du [CGEDD](#)

Habitat social

Le gouvernement souhaite alléger les quotas d'HLM

www.lemonde.fr

Auteur : Isabelle Rey-Lefebvre

17 août 2017

"L'annonce devrait réjouir les dizaines de communes qui préfèrent être mises à l'amende plutôt que de développer leur parc HLM : le gouvernement a décidé de rouvrir le dossier sensible de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, en particulier celui de son très discuté article 55, qui fixe aux communes assujetties l'obligation de se doter, d'ici à 2020 ou 2025, d'un parc de 20 % à 25 % de logements sociaux."

Retrouvez l'intégralité de cet article sur le site lemonde.fr.

Loi SRU : des pistes de réforme inquiètent le mouvement HLM

www.lemoniteur.fr

Auteur : Barbara Kiraly

17 août 2017

"Bien qu'il ne soit pas encore écrit, le projet de loi logement attendu à l'automne fait déjà couler beaucoup d'encre. Les acteurs de l'immobilier s'étonnent en particulier de la méthode de concertation utilisée. En effet, début août, le ministère de la Cohésion des territoires lançait une plateforme ouverte, chacun pouvant y déposer ses idées de réformes. Aujourd'hui, c'est un mail de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) envoyé aux acteurs du logement qui fait réagir."

Retrouvez l'intégralité de cet article sur le site du [Moniteur](#).

Marché du logement

Construction de logements - Résultats à fin juin 2017 (France entière)

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

St@tinfo n° 32

Juillet 2017

"En un an, de juillet 2016 à juin 2017, 474 100 logements (en données brutes cumulées sur douze mois) ont été autorisés à la construction, soit une augmentation de 13,2 % par rapport au cumul des douze mois précédents.

Sur la même période, 397 700 logements ont été mis en chantier, en progression de 14,4 %."

Retrouvez l'intégralité de cet article sur le site du [Commissariat général au Développement durable](#).

Nouvelle hausse des prix des logements anciens et du volume de transactions au premier trimestre 2017

www.insee.fr

Auteur : Insee, Informations rapides n°142

3 juillet 2017

"Le fichier de données complémentaires a été actualisé par rapport à la publication du 30 mai 2017.

Au premier trimestre 2017, les prix des logements anciens continuent d'augmenter : +1,9 % par rapport au trimestre précédent (données provisoires corrigées des variations saisonnières). La hausse est quasiment de même ampleur pour les appartements (+1,9 %) et les maisons (+1,8 %). Sur un an, la hausse des prix se confirme et s'amplifie : +3,0 % par rapport au premier trimestre 2016, après +1,5 % le trimestre précédent. La hausse est plus importante pour les appartements (+3,4 %) que pour les maisons (+2,6 %)."

Retrouvez l'intégralité de cet article sur le site de l'[INSEE](#).

Analyse des segments du marché des logements sociaux en VEFA en Nord-Pas-de-Calais

www.nord-picardie.cerema.fr

Auteur : Cerema NP

12 juillet 2017

"L'utilisation de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est de plus en plus usitée par les organismes de logements sociaux pour accroître le volume de leur parc social sans avoir à les construire par eux-même. Mais quelle part cette pratique a-t-elle atteint dans la production actuelle de logements sociaux ? Cette nouvelle pratique qui présente de multiples atouts, présente-t-elle aussi des inconvénients ou des risques importants ?

Cette étude, commandité par l'EPF Nord-Pas-de-Calais, la DGALN, l'USH, et la DREAL Haut-de-France, a pour objectifs de dresser un état des lieux du marché immobilier relatif aux logements sociaux (vente classique ou VEFA) et de comprendre la construction des prix pour identifier l'impact de la présence de ce type de logements dans une opération mixte.

Pour cela, l'étude s'est appuyée sur une nouvelle base de données : DV3F, issue des données fiscales DVF et Fichiers fonciers, permettant l'observation et la caractérisation des transactions immobilières."

Retrouvez cet article sur le site du [Cerema](#).

Vous pouvez également [accéder directement à l'étude](#).

Essai d'évaluation d'un effet du montant de l'aide sur les prix des logements acquis par des bénéficiaires du Prêt à Taux Zéro

www.nord-picardie.cerema.fr

Auteur : Olivier Dupré, Maryem Saissi

17 juillet 2017

"Cette étude est une contribution au débat sur l'effet inflationniste éventuel des aides publiques au logement sur les prix, et plus particulièrement sur celui du prêt à taux zéro (PTZ). Elle a été rendue possible par la mise à disposition par la DGALN au Cerema d'une base de données issue du SGFGAS1 qui fournit pour chaque transaction ayant été financée par un PTZ, un NPTZ ou un PTZ+ entre le 1er octobre 1995 et 17 mars 2014 une série de variables relatives au bien objet de la transaction, à l'emprunteur et aux caractéristiques de l'opération."

Retrouvez cette étude sur le site du [Cerema](#).

Ou [accédez directement à l'étude](#).

Habitat et Modes de vie

Conditions de logement et mobilités des ménages d'actifs

www.anil.org

Auteurs : Maxime Chodorge et Clément Pavard

Juin 2017

"[...] Malgré certains freins, les ménages d'actifs déménagent plus fréquemment que les autres, notamment du fait d'événements liés à la vie professionnelle. Les raisons de leur mobilité ou de leur sédentarité résidentielle sont cependant diverses. Si l'emploi ou le logement en expliquent une partie, les raisons personnelles (famille, santé...) ou de cadre de vie sont aussi fréquemment mises en avant."

Retrouvez l'intégralité de cet article sur le site de l'[Anil](#).

Vous pouvez également [télécharger l'étude](#).

En 2014, un quart de la population qui déménage change de département

www.insee.fr

Auteurs : David Levy, Christophe Dzikowski, direction régionale de Provence–Alpes–Côte d'Azur, Insee

29 juin 2017

"En 2014, 7,3 millions de personnes résidant en France ont changé de logement par rapport à l'année précédente. Un quart d'entre elles s'installe dans un autre département. Le Sud et l'Ouest de la France concentrent la plus grande part des nouveaux arrivants. Les retraités et les actifs contribuent fortement à ces transferts nets nord-sud. Ils représentent à eux seuls deux tiers des personnes qui déménagent dans un autre département. 13 % des étudiants, soit 310 000, ont changé de département ; 80 % de ces migrations d'étudiants se concentrent dans 36 départements. Lorsqu'ils changent de département, les nouveaux arrivants s'installent plus fréquemment dans les communes les plus denses. Les communes situées dans les couronnes des villes accueillent davantage de nouveaux arrivants provenant du même département. Ce sont principalement les couples, avec ou sans enfant, qui quittent les centres les plus denses pour s'installer dans leur périphérie."

Retrouvez l'intégralité de cet article sur le site de l'[INSEE](#).

Prix des logements et durée de la vie

politiquedulogement.com

Auteur : Jean Bosvieux

11 juillet 2017

"L'augmentation spectaculaire des prix des logements en France, de 1996 à 2007, a suscité de très nombreuses interrogations. S'agissait-il d'une bulle spéculative, favorisée par la baisse continue du coût du crédit, ou au contraire d'une correction après une longue période de prix bas ? Fallait-il s'attendre à une baisse brutale, ou à un maintien des prix à un niveau durablement plus élevé qu'au début des années 1990 ?

Avec le recul, l'hypothèse de la bulle est invalidée. La hausse des prix s'est, certes, arrêtée, mais on n'a pas enregistré, en France, de baisse brutale et prolongée."

Retrouvez l'intégralité de cet article sur le site [Politique du logement](#).

Profil des loueurs, revenus, petites mains... comprendre le système Airbnb

www.lemonde.fr

Auteurs : Isabelle Rey-Lefebvre, Maxime Ferrer, Audrey Travère et Laura Motet

4 août 2017

"Arrivée discrètement au début de 2011 à Paris, la plate-forme de locations saisonnières est devenue, six ans plus tard, incontournable de l'offre touristique française. Au point d'être aujourd'hui constamment sous le feu des critiques, des hôteliers d'abord, qui jugent cette concurrence déloyale, mais aussi des pouvoirs publics. Ces derniers accusent Airbnb d'inciter les propriétaires à sortir leur bien du marché locatif pour le proposer à l'année sur le marché bien plus juteux de la location de courte durée. Des accusations que la plate-forme californienne réfute, sans pour autant accepter de donner son chiffre d'affaires ni la part de revenu généré par les hébergeurs louant à l'année."

Retrouvez cet article sur le site du [Monde](#).

À l'étranger

Marché immobilier allemand : dans les métropoles, les prix des logements augmentent plus vite que les revenus.

<http://politiquedulogement.com>

Auteur : Jean-Marie Gambrelle

Juillet 2017

"Dans sa note de conjoncture du 29 mai 2017, la fédération des Banques populaires et des Caisses d'épargne allemande (BVR) fait un point sur la hausse des prix immobiliers en Allemagne

et dans les six Métropoles[1][2].

A la différence des pays européens, le marché allemand n'a pas connu de hausse significative avant la crise financière : la variation des prix du logement entre le premier trimestre 2003 et le premier trimestre 2008 allant de 5% pour les maisons individuelles à 8% pour les appartements."
Retrouvez l'intégralité de cet article sur le site politiquedulogement.com.

Devenir minoritaire. Blancs et non-Blancs dans les quartiers mixtes

www.metropolitiques.eu

Auteur : Anne Lambert

6 juillet 2017

"La proximité spatiale permet-elle d'abolir la distance sociale ? Une enquête dans un quartier mélangé d'une ville moyenne des États-Unis montre que les familles blanches, malgré leur attachement à la « diversité », tendent à s'approprier les principales ressources locales au détriment des habitants noirs et latinos, reproduisant ainsi localement les hiérarchies raciales qui structurent la société américaine."

Retrouvez l'intégralité de cet article sur le site Metropolitiques.

Autres ressources

Métroscope. 50 indicateurs clés pour les métropoles françaises

www.adcf.org

21 juillet 2017

"La fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU), l'AdCF, France urbaine, en lien avec le CGET ont réalisé une nouvelle publication consacrée aux premières métropoles françaises. Métroscope constitue la première édition d'un observatoire spécifique des Métropoles. Ce document propose une analyse du phénomène métropolitain, dans ses différentes dimensions et à travers des prismes inédits. Il constitue ouvrage de référence qui, loin des schémas trop simples, met en exergue la profonde diversité des métropoles françaises."

Retrouvez l'intégralité de cet article sur le site adcf.org.

Vous pouvez également [télécharger directement l'étude](#).

Le prix de l'immobilier d'habitation sur le long terme

www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr

9 août 2017

"Statistiques et analyses sur le marché de l'immobilier d'habitation sur le long terme."

Retrouvez ces données sur le site du CGEDD.