



« Construire 1,5 million de logements ne résout pas la crise du logement »



Applications Peter | 24 juillet 2024

33 commentaires

Listen to this story: "Building 1.5 million homes is not the same as solving the housing crisis"



1x

ADDAURIS

Le gouvernement nouvellement élu de Keir Starmer a fait de grandes promesses concernant l'augmentation de l'offre de logements en Angleterre sans expliquer correctement pourquoi il veut le faire, écrit Peter Apps .

La semaine dernière, le nouveau gouvernement britannique a énoncé ses priorités dans le discours du roi, le logement faisant la une des journaux. Le parti travailliste de Keir Starmer a remporté les élections générales avec un manifeste généralement peu détaillé, mais il a fait une promesse très claire à cet égard : 1,5 million de nouveaux logements seront construits en Angleterre au cours de son premier mandat.

Il s'agit d'un objectif ambitieux. Il représenterait une augmentation de 50 % par rapport à la production actuelle, alors que les chiffres sont en baisse. Un marché immobilier stagnant, une pénurie majeure de main-d'œuvre, un secteur des méthodes de construction modernes qui semble voué à l'échec, une crise financière dans le secteur du logement social, une chaîne d'approvisionnement mondiale extrêmement volatile et une demi-douzaine d'autres facteurs macroéconomiques rendront cet objectif très difficile à atteindre.

'Au milieu de nombreux débats, une question plus fondamentale est rarement posée : pourquoi le faire ?'

Mais au milieu des nombreux débats sur la question de savoir si et comment le nouveau gouvernement devrait aborder le défi, une question plus fondamentale est rarement posée : pourquoi le faire ? Il existe un consensus politique sur l'augmentation de la construction de logements, mais beaucoup moins sur les objectifs que nous souhaitons atteindre grâce à cette augmentation du volume de construction.

En bref, et pour utiliser un jargon commercial un peu agaçant, 1,5 million de logements représentent un résultat, pas un résultat. Construire 1,5 million de logements ne signifie pas résoudre la crise du logement.

Étudiez la rhétorique politique autour de la construction de logements et vous découvrirez généralement trois résultats distincts que les politiciens ont à l'esprit lorsqu'ils parlent de construire de nouvelles maisons.

Lire:

« Je lutte pour garder vivante ma flamme d'espoir », déclare Kate Macintosh

Mais la construction de logements est présentée au public comme bien plus qu'un simple facteur de croissance. On nous dit aussi qu'elle permettra aux jeunes exclus du marché immobilier d'acheter moins cher et (de manière encore plus nébuleuse) de mettre fin à la crise du logement dans son ensemble.

'Les maisons dans nos grandes villes sont évaluées en fonction de leur valeur en tant qu'actifs d'investissement'

Il est beaucoup plus difficile de déterminer la contribution réelle d'un objectif binaire de construction de logements à l'un ou l'autre de ces résultats. Oui, les prix élevés de l'immobilier au Royaume-Uni sont dans une large mesure une réponse directe aux contraintes de l'offre, en particulier à l'incapacité de fournir des logements autour des villes clés en raison des désignations de ceintures vertes. Les recherches menées par l'universitaire Paul Cheshire ont montré que le prix réel des maisons a presque doublé chaque décennie depuis que l'offre de terrains urbains a été gelée par l'introduction des ceintures vertes en 1955.

Mais la hausse des prix de l'immobilier est bien plus que cela.

Ils évoquent également le monde des taux d'intérêt bas qui a émergé au milieu et à la fin des années 1990 et l'afflux soudain de capitaux d'investissement vers les actifs fixes qui en a résulté. Les maisons dans nos grandes villes sont évaluées en fonction de leur valeur en tant qu'actifs d'investissement (pour les propriétaires de logements locatifs ou les grands fonds comme Blackstone) et ce prix va augmenter ou diminuer en fonction de l'évolution de cette valeur, et non en fonction du nombre total d'offres.

Lire:

Cinquante agences d'architecture à la tête du renouveau du logement social

Il y a aussi la question de l'accessibilité des prêts hypothécaires et des politiques de la demande, notamment le système de garantie des prêts hypothécaires du parti travailliste. Je n'ai pas vu d'analyse convaincante à ce sujet, mais il se pourrait même que l'effet net de la construction de 1,5 million de logements et de l'introduction d'un système complet de garantie des prêts hypothécaires soit de faire monter les prix.

Les prix de l'immobilier sont actuellement stagnants ou en baisse alors que l'offre est au plus bas, ce qui devrait nous indiquer que la question est plus complexe qu'on ne le dit parfois. Quel que soit le nombre de logements que les réformes d'urbanisme actuelles permettront de construire, les prix augmenteront à nouveau lorsque la Banque d'Angleterre réduira enfin le taux d'intérêt global. J'ai bien peur que cela soit dû à l'économie, idiot.

L'offre nouvelle sur un marché dominé par les constructeurs de maisons privées aura également un impact limité sur les prix globaux des maisons, car les constructeurs de volume exploitent un modèle économique qui cherche activement à les maintenir élevés.

'La crise du logement, telle qu'elle se manifeste en Grande-Bretagne en 2024, est une question de souffrance humaine'

Il ne s'agit pas d'une théorie du complot, mais d'une simple déclaration sur la manière dont fonctionnent leurs modèles économiques. Ils auront un « taux d'absorption » calculé, qui prend en compte le nombre de logements pouvant être mis à disposition par site sans réduire la valeur de leur produit, et mettront les logements à disposition en fonction de ce taux. Leur objectif en tant qu'entreprises n'est pas de résoudre la crise du logement, mais de créer de la valeur pour les actionnaires et, encore une fois, il ne s'agit pas d'une conspiration, mais d'une déclaration assez simple sur la manière dont les entreprises privées fonctionnent dans une économie de marché.

Le mieux que l'on puisse espérer dans ce contexte est que l'atteinte de l'objectif de 1,5 million de logements contribue à maintenir les prix de l'immobilier stables – ou du moins plus stables qu'ils ne l'ont été au cours des dernières décennies – et que les salaires augmentent en même temps, ce qui réduit un peu le ratio d'accessibilité.

Ce n'est pas une mauvaise chose à espérer. Mais quand une jeune génération désespérée entend Starmer promettre de rendre l'achat d'une maison plus abordable, elle en déduit probablement que cela signifie une baisse rapide et durable des prix, et cela ne se produira tout simplement pas avec la seule nouvelle offre. En fait, les retombées économiques catastrophiques et le contrecoup politique qui en résulteraient coûteraient presque certainement son poste à Starmer.

Lire:

« L'état des maisons de retraite en Grande-Bretagne est devenu une honte nationale »

Enfin, nous devons nous demander si une baisse des prix de l'immobilier pourrait réellement mettre fin à « la crise du logement ».

Ma réponse serait que cela ne pourrait être le cas que si l'on considère la crise du logement à travers le prisme très étroit d'un jeune qui est sur le point de pouvoir s'offrir un logement, mais qui en est légèrement à court.

Mais la crise du logement, telle qu'elle se manifeste en Grande-Bretagne en 2024, est source de bien plus de souffrances humaines que cela.

Il s'agit des 145 800 enfants sans-abri qui vivent dans des logements déplorables et des conséquences dramatiques que cela a sur leur avenir. Il s'agit des dizaines de milliers de locataires de logements sociaux qui subissent des conditions de délabrement désespérément inappropriées.

'Mettre fin à cette crise du logement devrait être l'une des missions légendaires de ce nouveau gouvernement'

Il s'agit des 300 000 ménages qui se présentent chaque année à leur commune comme sans-abri (soit 80 par jour). Il s'agit du vieillissement rapide de la population qui ne dispose pas de logement adapté pour vieillir.

Il s'agit de l'énorme écart générationnel entre ceux qui ont acquis des richesses immobilières à une époque différente et ceux qui ne le peuvent plus aujourd'hui, et de la façon dont ce transfert de richesses ouvrira des gouffres d'inégalités lors de sa transmission et de son héritage. Il s'agit de ceux qui sont coincés dans des immeubles dangereux qui ont été créés – assez ironiquement – en partie par les efforts antérieurs visant à augmenter l'offre à tout

mettre fin à cette crise du logement devrait être l'une des missions légendaires de ce nouveau gouvernement. Mais un plan pour y parvenir demande bien plus qu'un simple plan visant à accroître l'offre.

Peter Apps est un journaliste basé à Londres, spécialisé dans le logement social. Il était auparavant rédacteur en chef adjoint d'Inside Housing et son livre sur l'incendie de la tour Grenfell, intitulé Show Me The Bodies, a remporté le prix Orwell 2023 de l'écriture politique.

La photo est de Michael Tubi via Shutterstock.

Dezeen In Depth

Si vous aimez lire les interviews, opinions et articles de Dezeen, abonnez-vous à Dezeen In Depth. Envoyée le dernier vendredi de chaque mois, cette newsletter offre un endroit unique pour lire les histoires de design et d'architecture qui se cachent derrière les gros titres.

En savoir plus: ROYAUME-UNI | Angleterre | Logement | Politique | Architecture | Résidentiel | Avis

Abonnez-vous à nos newsletters

E-mail*

Suivant

Partagez et commentez



33 commentaires

Plus
Architecture
Intérieurs
Conception
Technologie

Histoires recommandées



« Le désastre de la climatisation du village olympique de Paris est une parfaite illustration des obstacles à l'action climatique »



Un revêtement de vitrine à base de yaourt proposé comme mesure d'urgence en cas de canicule