

Un chez-soi d'abord ou un moyen d'accumuler de la richesse?

Michael Oxley

Conférence nationale sur le logement
Débat en plénière le 21 novembre 2018 à Ottawa

Du point de vue des ménages :

Un chez-soi ou un moyen d'accumuler de la richesse?

- Pour certains ménages, leur habitation offre les deux; pour d'autres, elle ne procure ni l'un ni l'autre (il peut s'agir d'un endroit où loger, mais pas d'un véritable chez-soi).
- Les principaux facteurs sont les suivants :
- Qualité et taille convenables du logement
- Droits de propriété
- Abordabilité
- Processus d'attribution (du marché ou logements sociaux)
- Dans la plupart des pays, ces facteurs varient essentiellement en fonction du mode d'occupation (propriétaire-occupant, logement locatif du secteur privé, logement social)
- Une mauvaise qualité, des droits de propriété précaires, des logements inabordables et une attribution des logements uniquement par le libre marché contribuent au manque de « chez-soi ».

Droits de propriété

Mode d'occupation	Exemples de droits de propriété (qui varient en fonction du mode d'occupation et de la politique nationale ou régionale en matière de logement)		
	Accumulation du capital	Sécurité d'occupation	Certitude quant à l'abordabilité future
Propriétaire-occupant	Oui, mais dépend des conditions du marché et des impôts	Généralement grande , mais dépendante des marchés du financement et de la réglementation	Souvent grande , mais fortement liée aux marchés du financement et à la réglementation
Logement locatif (secteur privé)	Non	Souvent faible , mais dépendante de la réglementation	Souvent faible , mais dépendante de la réglementation
Logement social	Non	Généralement grande , mais en cours de changement dans certains pays	Grande dans certains cas – mais pas toujours – en fonction des politiques

Londres : une crise du logement?

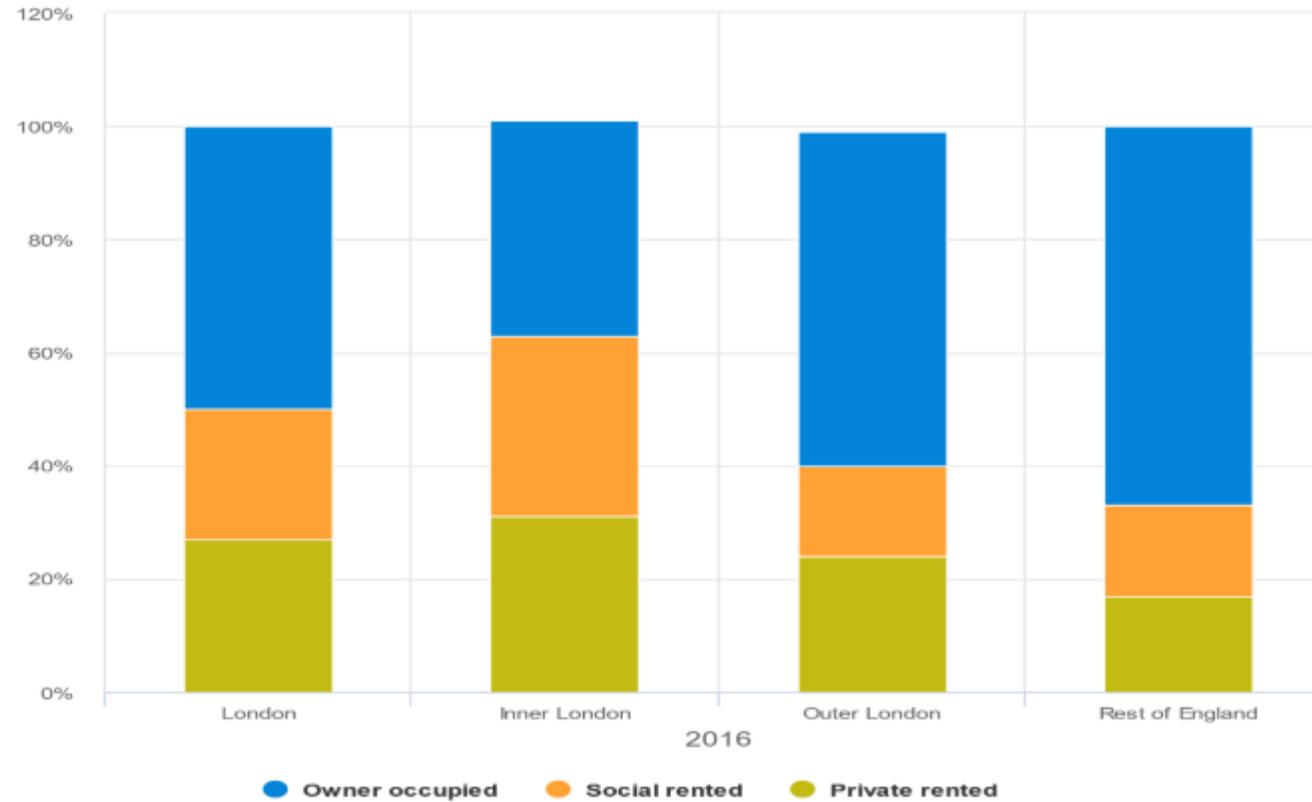
- « [...] la crise du logement est la plus grande menace qui pèse sur l'avenir de Londres. C'est la principale raison pour laquelle tous les Londoniens ne peuvent pas prendre part au succès de notre ville. »
Mayor of London, *London Housing Strategy 2018*
https://www.london.gov.uk/sites/default/files/2018_lhs_london_housing_strategy.pdf
- « Le coût du logement est un facteur déterminant de la pauvreté dans la capitale. Beaucoup de Londoniens n'ont pas accès à un logement véritablement abordable qui soit aussi de bonne qualité et qui procure une stabilité. Il est essentiel de fournir de tels logements tout comme de s'attaquer au problème connexe et persistant de l'itinérance. » Trust For London
<https://www.trustforlondon.org.uk/data/housing-tenure-over-time>

Londres : problèmes de logement

- Mauvaise qualité de certains logements, plus particulièrement dans le secteur locatif privé
- Loyers élevés et de moins en moins abordables, plus particulièrement dans le secteur locatif privé
- Insécurité pour plusieurs, plus particulièrement dans le secteur locatif privé
- Manque de logements sociaux par rapport aux besoins
- Recul de la propriété immobilière – manque d'accès pour les accédants à la propriété – prix élevé des logements
- Faible taux de construction résidentielle

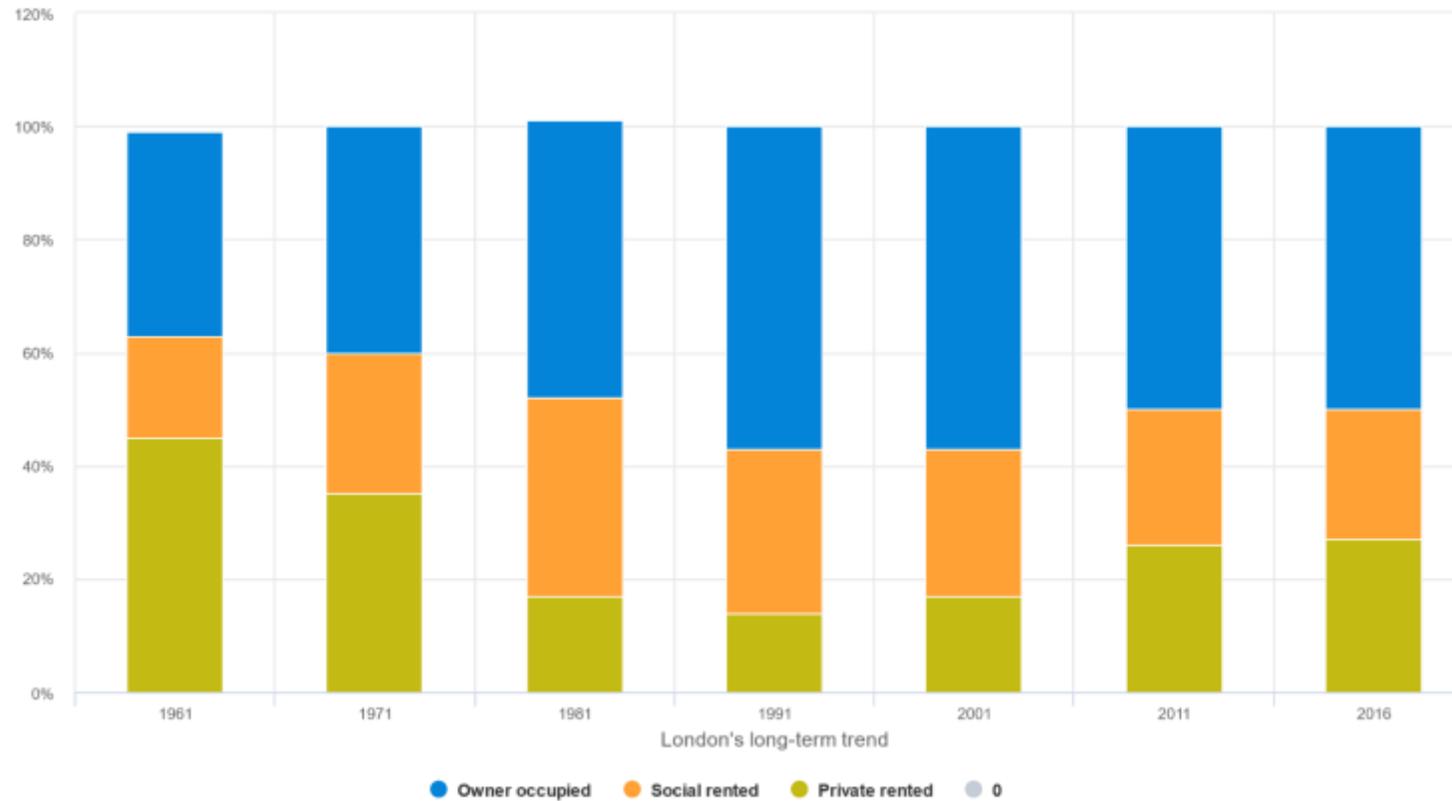
Mode d'occupation des logements à Londres et en Angleterre, 2016

Source : <https://www.trustforlondon.org.uk/data/housing-tenure-over-time>



Mode d'occupation des logements à Londres, à long terme

Source : <https://www.trustforlondon.org.uk/data/housing-tenure-over-time>



Londres : Investissements étrangers

- Face aux inquiétudes relatives aux investissements étrangers dans l'immobilier résidentiel à Londres, qui rendraient les logements moins abordables et plus rares pour les Londoniens, le maire de Londres a ouvert en 2016 une enquête sur **le rôle des investisseurs étrangers dans le marché des nouveaux bâtiments résidentiels à Londres.**
- Rapport de la LSE, mai 2017,
<https://www.london.gov.uk/moderngovmb/documents/s58640/08b2b%20LSE%20Overseas%20Investment%20report.pdf>

Le rôle des investisseurs étrangers dans le marché des nouvelles constructions résidentielles à Londres

Constatations du rapport :

- Pour l'ensemble de Londres, 13 % des logements neufs sur le marché ont été vendus à des résidents de l'étranger d'avril 2014 à mars 2016.
- Il n'y avait presque aucun signe de logements laissés entièrement vacants, certainement moins de 1 %.
- Presque tous les très grands ensembles résidentiels de Londres ont fait appel à des investissements étrangers pour leur mise en chantier et l'accélération de leur aménagement.
- En se basant sur des hypothèses prudentes raisonnables, les Londoniens pourraient ne pas avoir accès, comme locataires ou propriétaires, à environ 6 % de l'ensemble des logements neufs.
- Les investissements étrangers ont eu, en fin de compte, un effet positif sur l'accès des Londoniens aux logements neufs privés et abordables.

Une dernière réflexion

Que faire à propos de l'accumulation du capital par opposition au chez-soi :

1. Rendre la location plus avantageuse pour les ménages (plus particulièrement pour le marché locatif privé) de manière à améliorer la qualité, les droits de propriété et l'abordabilité, et/ou
2. Favoriser des modes d'occupation qui (du point de vue des ménages) combinent une certaine accumulation de richesse et une forte sécurité quant à l'occupation, par exemple avec certaines formes de coopératives d'habitation; nécessité de se pencher très sérieusement sur de nouvelles formes d'occupation.

<http://www.cchpr.landecon.cam.ac.uk>