

POPSU

JEAN-CLAUDE DRIANT

LES MÉTROPOLES ET LES MARCHÉS DU LOGEMENT

autrement

LES CAHIERS **POPSU**

AIX-MARSEILLE-PROVENCE

- Métropole-paysage
- La fabrique quotidienne des territoires métropolitains

BORDEAUX

- La métropole coopérative et ses ressources
- La métropole incontestable?

BREST

- Coopérer par la métropole

CLERMONT-FERRAND

- Attractivité d'une métropole intermédiaire

DIJON

- La métropole sous observation environnementale

GRENOBLE

- La métropole géographique et ses urbanismes

LILLE

- Métabolisme et métropole
- Métropole-frontières

LYON

- Métropole et éloignement résidentiel
- Quand la métropole cesse de s'étaler

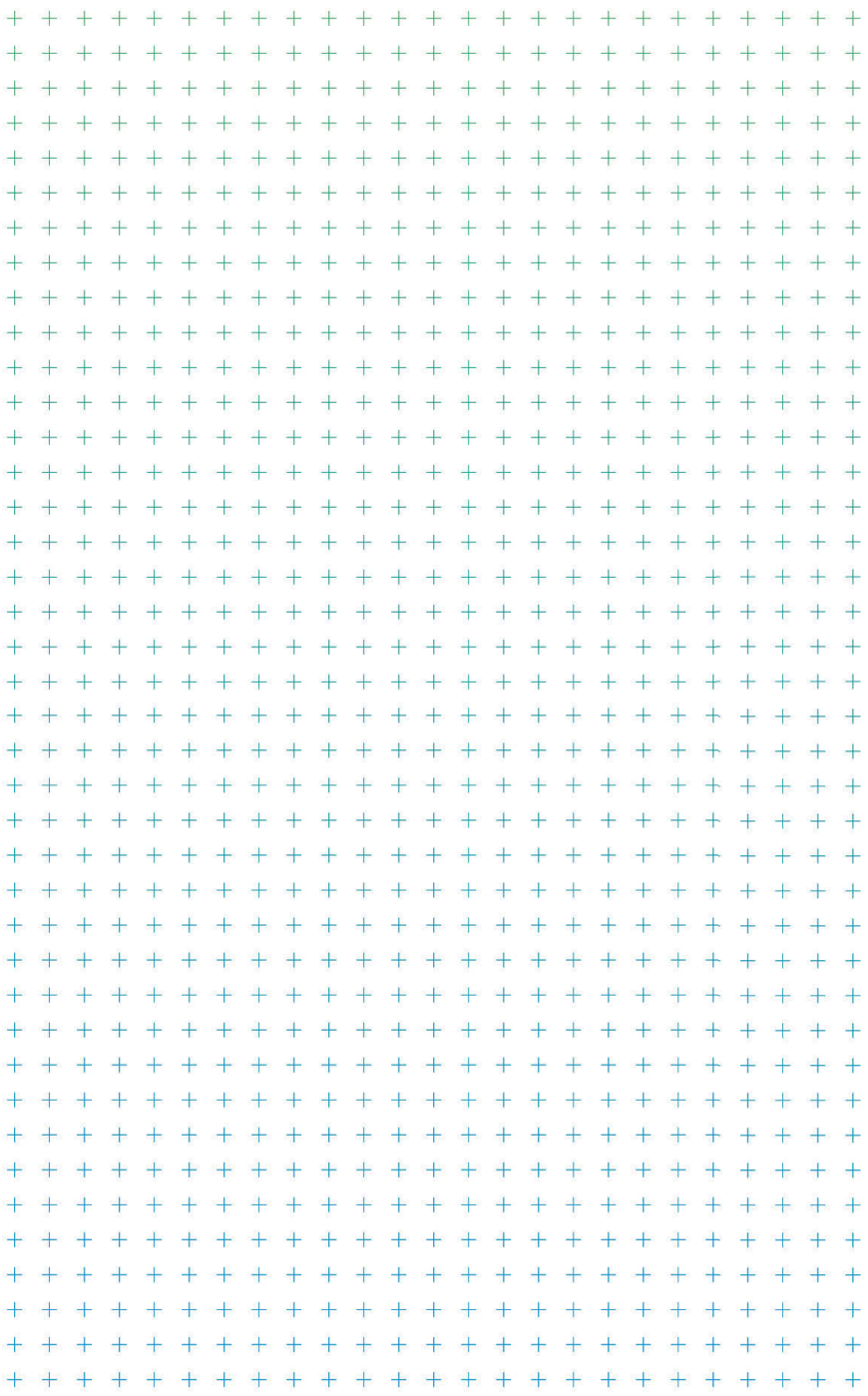
MONTPELLIER

- Culture et métropole
- Métropole et risques littoraux
- Métropole et aménagement

NANTES

- Transformations de l'action publique métropolitaine





POPSU

JEAN-CLAUDE DRIANT

LES MÉTROPOLES ET LES MARCHÉS DU LOGEMENT

autrement

Sommaire

Aborder au pluriel les situations
métropolitaines de l'habitat

7

Les métropoles face
aux marchés du logement

13

L'évolution des contours
du gouvernement
métropolitain de l'habitat

45

Le renouveau des enjeux
des politiques métropolitaines
de l'habitat

61

Les défis du temps long

103

Note méthodologique

107

Aborder au pluriel les situations métropolitaines de l'habitat

++++

« En France, le marché de l'immobilier dans les grandes métropoles est très tendu. La demande de logements est élevée, mais l'offre ne suit pas, ce qui entraîne une augmentation des prix de l'immobilier. Cela peut rendre difficile pour les ménages modestes de trouver un logement abordable dans ces villes. Les politiques publiques visant à stimuler la construction de logements neufs sont souvent mises en œuvre pour tenter de répondre à cette demande, mais cela peut prendre du temps pour produire des résultats concrets. » Il s'agit de la réponse de ChatGPT à la question posée le 8 février 2023 : « Quel est le marché du logement dans les métropoles en France ? »

L'outil d'intelligence artificielle ChatGPT, par sa capacité à emmagasiner un nombre considérable

d'informations et à les restituer sans esprit critique, mais de façon claire et intelligible, constitue un remarquable moyen d'approche scientifique du lieu commun. Sa réponse simple et brève à une interrogation sur «le marché du logement dans les métropoles en France» reflète bien ce qui semble relever d'une évidence: un marché très tendu, des difficultés pour trouver un logement abordable et des politiques qui peinent à suivre, notamment du fait du temps nécessaire pour obtenir des résultats concrets. Il y aurait donc une sorte d'homogénéité des situations en la matière.

Raffinement supplémentaire, lorsque l'on interroge l'outil avec un pluriel («Quels sont les marchés du logement dans les métropoles en France?»), on obtient que «les marchés [...] sont généralement très tendus [et que] cela peut entraîner une augmentation des prix, en particulier dans les zones les plus attractives». Cette nuance pertinente empêche de généraliser. C'est pourquoi le pluriel «les marchés du logement» sera le fil conducteur de la présente étude, qui tente d'apporter des éléments de réponse à certaines des questions transversales posées sur les marchés locaux du logement dans les métropoles.

Il existe, de fait, peu d'analyses comparées des marchés, des situations et des politiques locales du logement en France. Les comparaisons internationales n'y incitent d'ailleurs pas. La plupart des

travaux académiques ou issus de grandes institutions telles que l'Union européenne ou l'OCDE envisagent les pays comme des tous cohérents et ne peuvent ainsi pas rendre compte de la diversité des situations locales. Dans le même cadre international apparaissent également des travaux centrés sur une ou plusieurs villes d'influence mondiale et sont donc souvent consacrés à Paris. Récemment, le projet WIsDHoM¹ (*Wealth Inequalities and the Dynamics of Housing Market*), mené dans le cadre de l'Agence nationale de recherche, s'attachait à comparer les dynamiques immobilières de Paris, Lyon et Avignon, mais l'essentiel de ses résultats et publications porte à ce jour sur la capitale et rien dans ces études ne lie explicitement les situations de marché aux politiques mises en œuvre localement.

De fait, la dimension locale des politiques du logement et de l'habitat semble passer très loin du regard de la recherche française, bien plus concentrée sur les comportements et les pratiques des opérateurs, constructeurs et gestionnaires, ou sur les situations particulièrement difficiles des personnes et des ménages exclus du marché. Cela tient sans doute à plusieurs constats récurrents parmi lesquels celui du maintien d'une très forte prégnance de l'État dans les orientations et les moyens publics qui, quand ils ne sont pas totalement aveugles aux caractéristiques locales, sont sommairement «territorialisés». En face de cette réalité persistante, il

faut bien avouer qu'en première lecture l'analyse des documents stratégiques élaborés par les collectivités territoriales, les programmes locaux de l'habitat (PLH), peine à retenir l'attention. La grande standardisation de leur processus d'élaboration et la rigidité de leurs rubriques débouchent sur la production de documents généralement très indigestes et répétitifs, desquels il est bien difficile de tirer des conclusions éclairantes. Pourtant, les dernières décennies ont été marquées par l'approfondissement des disparités territoriales, tant en matière de situations des marchés de l'immobilier résidentiel que de différenciation des attitudes et des moyens mobilisés par les collectivités territoriales pour affronter ces situations.

L'intérêt pour l'analyse et la mesure de ces disparités s'accroît lentement mais progressivement, par exemple dans le cadre du vaste programme de recherche lancé à l'initiative de l'Union sociale pour l'habitat (USH) en 2022 sur le foncier et le logement abordable. Plus modestement, l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement (Idheal) s'est intéressé à la diversité des modèles locaux de production de logements sous la forme d'une étude statistique du territoire national à l'échelle des intercommunalités² et le même organisme a lancé en 2021 l'Observatoire de l'habitat dans les villes, qui repose sur l'analyse et le suivi des situations et des politiques locales dans 21 villes françaises de tailles et de dynamiques différentes³.

Dans cet ouvrage, il s'agit d'abord d'apporter quelques illustrations de ce que signifient les disparités entre les marchés locaux de l'immobilier résidentiel pour 15 métropoles⁴ : Aix-Marseille-Provence, Bordeaux, Brest, Clermont-Ferrand, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Montpellier, Nantes, Nice, Orléans, Rouen, Strasbourg, Toulouse. Ces termes étant posés, après un bref rappel de l'évolution longue des modalités de la gouvernance métropolitaine des politiques de l'habitat, l'accent sera mis sur les deux axes à partir desquels ces politiques se structurent désormais dans leur maturité : le logement abordable et l'exigence écologique. D'un point de vue méthodologique, cette étude tente de contribuer à la valorisation des informations et des bases de données ouvertes récemment mises à la disposition de la recherche et des acteurs locaux (cf. Note méthodologique). On n'y trouvera aucune analyse statistique sophistiquée, mais quelques tentatives simples de constitution et de mise en relation d'indicateurs éloquents.

1 <https://wisdom.hypotheses.org>

2 Alexandre Coulondre et Vincent Lasserre-Bigorry, « Les territoires de la (non-)production de logements en France : une diversité de modèles locaux », *Idheal .fr*, 2022.

3 Acadie + Jean-Claude Driant, *Observatoire de l'habitat dans les villes*, *Idheal.fr*, 2022,

4 Il existe 22 métropoles en France, dont deux ont un statut spécifique (le Grand Paris et la métropole d'Aix-Marseille-Provence) et une « collectivité locale à statut particulier » (la métropole de Lyon). Sept métropoles ne sont pas traitées ici : Metz, Nancy, Rennes, Saint-Étienne, Toulon, Tours et le Grand Paris.