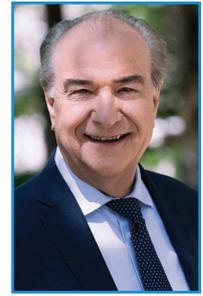


LOGEMENT ET SOCIÉTÉ



Guy Marty
Président d'honneur, IEIF
Fondateur, Pierrepapier.fr

L'actualité du logement en France est très tendue, la crise est complexe et sévère, mais nous avons tendance à oublier que nous n'en n'avons pas le privilège, ni dans la géographie des pays développés, ni dans l'Histoire.

Pour la France, il suffit de parcourir même rapidement l'histoire économique des XIXème et XXème siècle, ou de lire les témoins de leur temps que sont les romanciers... les crises ont été nombreuses, parfois terribles, souvent difficiles à résoudre.

Retenons quelques exemples.

En 1856, quand il écrit l'un de ses tout premiers romans d'anticipation, Jules Verne s'interroge sur la cause des loyers chers, trop chers, à Paris. Pas assez de logements dans les villes d'une France qui commence à s'industrialiser et à s'urbaniser. Autre époque : personne, ni même le grand visionnaire, n' imagine alors que la propriété pourrait être accessible par le travail.

Les travaux de l'économiste Jean Fourastié révèlent qu'en 1948 les loyers représentaient moins dans le budget des ménages, que les seules cigarettes. Alors que l'État ne s'était pas encore emparé du tabac comme source de recettes... Loyers ridicules, bloqués, alors que la poussée démographique donnait lieu à une crise de rareté d'une gravité extrême. Puis vinrent les « Trente glorieuses » et un effort de construction sans précédent.

2024. Nous sommes de nouveau dans une crise grave. Loyers chers. Accès à la propriété redevenu difficile, voire impossible, pour la grande majorité des salariés. Rareté de logements. Situation dont on ne voit pas l'issue, alors que l'on prend conscience des conséquences désastreuses sur le niveau de vie de nombreuses familles. Pendant que les prix entament une baisse... Un jeu où tout le monde perd.

Dans toute société, les difficultés appellent des coupables. Pourtant notre pays n'a peut-être pas totalement démérité. Quarante millions d'habitants au milieu du XXème siècle, soixante-huit millions aujourd'hui. Avec des logements de

bien, bien meilleure qualité, et une progression impressionnante du nombre de « ménages » par rapport au nombre d'habitants. L'arbre de ce qui n'a pas été fait cache la forêt de ce qui a été réalisé.

Mais la présente crise est sévère. Indécente. Elle menace l'efficacité économique et l'équilibre de la société française.

Essayons d'aller à l'essentiel. Aurait-elle pu être évitée ?

Oui, si le pouvoir politique avait fait preuve, à partir des années deux mille, d'une vision, notamment en rapport avec l'évolution démographique, et engagé des actions à la mesure des enjeux. Simple, trop simple ?

Mais la traduction de cette évidence est cruelle. Car elle met en lumière une absence de réelle volonté politique, et surtout un emprisonnement dans les urgences sans cesse renouvelées du court terme.

Où est passé le temps long du politique ?

Derrière la crise actuelle du logement se cache une crise plus grave, celle de la gouvernance de notre société.



N° 105 1^{er} trimestre 2024



- p.1** **ÉDITO**
Logement et société
par Guy Marty
-
- p.7** **DOSSIER**
DE NOUVELLES TRAJECTOIRES POUR
RESOUDRE LES CRISES DU LOGEMENT
-
- p.9** **L'approche sémantique**
par Mickaël Nogal
- p.15** **L'approche macro-économique**
et financière
par Pierre Schoeffler
- p.21** **L'approche sociétale**
par Xavier Lépine
- p.35** **L'approche quantitative et territoriale**
par Gilbert Émont
- p.43** **Le résidentiel chez les**
investisseurs institutionnels
interview de Nathalie Caillard
- p.47** **Production et propriété du logement :**
bouleversements à venir
interview de Stéphan de Fay
- p.53** **Le droit, au service du logement**
interview de Maître Xavier Lièvre
- p.59** **Le logement dans la transition écologique :**
nouvelles perspectives
interview d'Ingrid Nappi

BUREAUX

- p.63 **A quoi ressemblera le bureau dans 10 ans ?**
par Dimitri Boulte
- p.71 **Prendre en compte la prime de risque du taux sans risque...
... dans la modélisation du rendement locatif des bureaux en Ile-de-France**
par Christophe Pineau

ÉCONOMIE

- p.78 **Réflexions 2023 post-colloque IEIF :
un nouveau modèle de croissance**
par Béatrice Guedj et Pierre Schoeffler

CYCLE PALLADIO

- p.83 **Actes de l'Institut Palladio
(re) concilier la ville avec la nature :
Synthèse du cycle 2023**
par Pierre Ducret

p.94 L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE

