

**CURIOSITY
IS KEYS**



**D'après l'étude
« Promoting Housing Affordability »
de ULI Europe**

**Une initiative de
Keys Asset Management**

Promoting Housing Affordability

Synthèse du rapport de meilleures pratiques

publié par ULI Europe

FÉVRIER 2020



WRITTEN BY
Charles Magninat

Responsable Marketing
Keys AM

Curiosity is Keys est le véhicule de R&D de Keys AM, dédié à l'exploration des modes de vie immobiliers futurs.

C'est un problème partagé par toutes les grandes villes du monde occidental, et la plupart des mégapoles mondiales : de plus en plus de personnes ne peuvent plus se permettre de loger dans les centres urbains.

Par conséquent, ils déménagent en périphérie, plus accessible financièrement, et contribuent à l'étalement urbain, ou renoncent aux opportunités professionnelles des grandes villes pour s'installer ailleurs. Or ces ménages, qui gagnent un revenu trop élevé pour être éligibles au logement social et pas assez pour acheter un logement ou louer une surface suffisante, forment précisément la population urbaine active, indispensable au fonctionnement de nos villes.

Comment alors augmenter et améliorer l'offre de logements destinés spécifiquement à cette catégorie de personnes ? Comment surmonter les principaux obstacles au logement intermédiaire : disponibilité et prix du foncier, confiance et engagement des parties prenantes : pouvoirs publics, organisations privées et investisseurs ?

Le secteur public joue assurément un rôle clé dans le développement des offres de logements intermédiaires, en donnant une vision à long terme avec un alignement clair des politiques aux niveaux national, régional et local. Les gouvernements peuvent également soutenir la production de logement

intermédiaire en accordant des conditions de financement particulières et des allègements fiscaux pour les acteurs du marché. La réduction du coût global des logements permet au promoteur ou à l'investisseur d'atteindre le rendement minimum requis, les encourageant ainsi à produire.

Mais le secteur privé, lui aussi, a un rôle à jouer. Les investisseurs institutionnels et les sociétés de gestion sont d'ailleurs de plus en plus actifs dans le financement de logements intermédiaires : ils répondent à la demande structurellement soutenue et sont attirés par les opportunités de diversification de leurs portefeuilles immobiliers.

C'est ainsi que municipalités, industriels et investisseurs du secteur commencent à considérer le logement intermédiaire comme un actif dans lequel il faut générer des rendements attractifs et avoir un impact social positif. Ces problématiques remontent à la fois dans l'agenda politique et dans celui des investisseurs institutionnels :

- Comment maximiser la production de logement intermédiaire sur le foncier disponible ;
- Quelles innovations dans les techniques de conception, de construction et de gestion favoriser ;
- Comment mieux aligner les parties prenantes pour permettre la livraison de logements intermédiaires.

Définition du logement intermédiaire et contraintes du modèle

L'ONU-Habitat définit le logement intermédiaire comme « un logement adéquat en termes de qualité et d'emplacement, qui ne coûte pas assez cher pour interdire à ses occupants de subvenir à leurs besoins vitaux ou de menacer leur jouissance des droits de l'Homme fondamentaux ».

Il est défini dans cette note comme un logement accessible aux ménages qui ont un niveau de revenu trop élevé pour être éligibles au logement social mais pas suffisant pour payer qui ne peuvent pas se permettre de payer les prix ou les loyers de marché.

Defining intermediate housing

Housing systems are culturally specific, location dependent, and take different forms across the world, so there is no international agreement on what 'affordable housing' means. UN-Habitat defines it as 'housing which is adequate in quality and location and does not cost so much that it prohibits its occupants from meeting other basic living costs or threatens their enjoyment of basic human rights'.²

In some countries, affordable housing is understood to refer exclusively to social housing – that is, housing provided at low rents and allocated to those deemed most in need. That is not how the term is used in this report, which focuses on intermediate housing for those households that are not eligible for social housing but cannot afford market prices or rents.

Official definitions of housing affordability often employ the following metrics:

- Ratio of price (purchase price or rent) to household income: One generally accepted benchmark of affordability is that housing costs (always mortgage repayment or rent; some countries also include utilities) should account for no more than one-third of household income. However, the European Union (E.U.) defines excessive housing costs as anything over 40% of household income.
- Ratio of 'affordable' price to market price: In the United Kingdom, for example, 'affordable rent' housing has rents below those in the local private market, typically up to 80 percent of local market rents, but higher than social housing. Some developers apply the term intermediate housing to housing that they provide at a price point that sits above social housing but within the lower part of the free market rental sector.

Intermediate housing is not necessarily rented; some countries have low-cost homeownership options.

These include:

- Intermediate homeownership – homes for sale at below-market price for households on lower incomes.³
- Shared ownership – households buy a share of the property, sometimes paying rent on the remaining share.

However, in real life, people choose options depending on what their budgets will enable them to afford. In choosing where to live, people consider not only the costs of the housing itself (for example, rent plus deposit or mortgage payment) but also associated utility bills and local taxes, as well as locational factors such as transport accessibility and costs, local facilities, and the quality and size of the accommodation on offer. Therefore, housing affordability is linked with employment, taxation, mortgage lending, local housing policies, and transport services. For example, a person choosing between two cities with identical house-price-to-income ratios will have very different options if one of the cities has an excellent and cheap public transport system and the other does not.

Le besoin de logements intermédiaires

Dans de nombreuses villes, les prix des logements ont augmenté plus rapidement que les salaires, rendant difficile la recherche d'un logement convenable et accessible. Par ailleurs, la taille du secteur social peut varier énormément selon les pays, d'un tiers du parc de logements aux Pays-Bas à moins de 5 % des logements en Espagne et en Hongrie. Il existe une grande différence dans les niveaux d'accession à la propriété à travers l'Europe.

Les principales conséquences d'un manque de logements intermédiaires sont les suivantes : parc de logements disponibles inadaptés à la demande, perte de pouvoir d'achat liée à une part trop importante du revenu consacrée au logement, accroissement des inégalités entre populations, déplacements des résidents existants vers les zones périphériques, entrave à la croissance économique...

Un marché du logement qui fonctionne mal implique des conséquences négatives pour les ménages, la compétitivité des villes et la croissance économique globale.

Le manque de logements intermédiaires a également de grandes conséquences sur la répartition de la richesse, en empêchant les jeunes de devenir propriétaires et en augmentant les différences entre les villes à prix élevé et les zones périphériques.

Production de logements intermédiaires et sous-offre structurelle

Historiquement, la fourniture de logements sociaux et intermédiaires dans la plupart des pays relevait du secteur public ou d'organismes sans but lucratif. Les investisseurs institutionnels tels que les fonds de pension se sont également intéressés au marché résidentiel en raison des opportunités résultant de l'urbanisation et des tendances démographiques à long terme qui augmentent la demande, ainsi que des avantages de diversification pour l'ensemble de leurs portefeuilles.

L'une des principales raisons pour lesquelles le logement intermédiaire est devenu moins accessible au fil du temps est la sous-offre chronique de nouveaux logements dans tous les régimes, par rapport à la demande accrue résultant de l'évolution des caractéristiques démographiques, de la migration et de la structure des ménages.

Disponibilité / prix du foncier et obstacles réglementaires

Le défi le plus difficile à relever dans la production de logements intermédiaires dans des zones à coût élevé est d'identifier un terrain accessible à un prix qui permettra au programme d'être commercialement viable. Les unités de logement intermédiaires ont une valeur de développement brute inférieure à celle des unités du marché mais leur coût de construction est à peu près le même. Les règlements d'aménagement du territoire déterminent les terrains qui peuvent être aménagés et affectent donc tous les promoteurs immobiliers. Plus le système de planification est restrictif, plus il affecte le coût du logement en limitant la quantité de terrain disponible. En général, les obstacles réglementaires augmentent les coûts des logements neufs de trois manières : en limitant l'offre de logements, en augmentant le coût direct du développement, en générant des retards à cause de longs processus administratifs d'autorisation et d'examen.



Un tiers des logements à HafenCity, Hambourg, Allemagne, seront intermédiaires. Istockphoto © Ross Helen

Les pratiques de planification urbaine en soutien à la production de logement intermédiaire

Toutes les économies développées ont mis en œuvre des plans d'aménagement du territoire visant une affectation efficace des terrains pour fournir les biens et services nécessaires à la population.

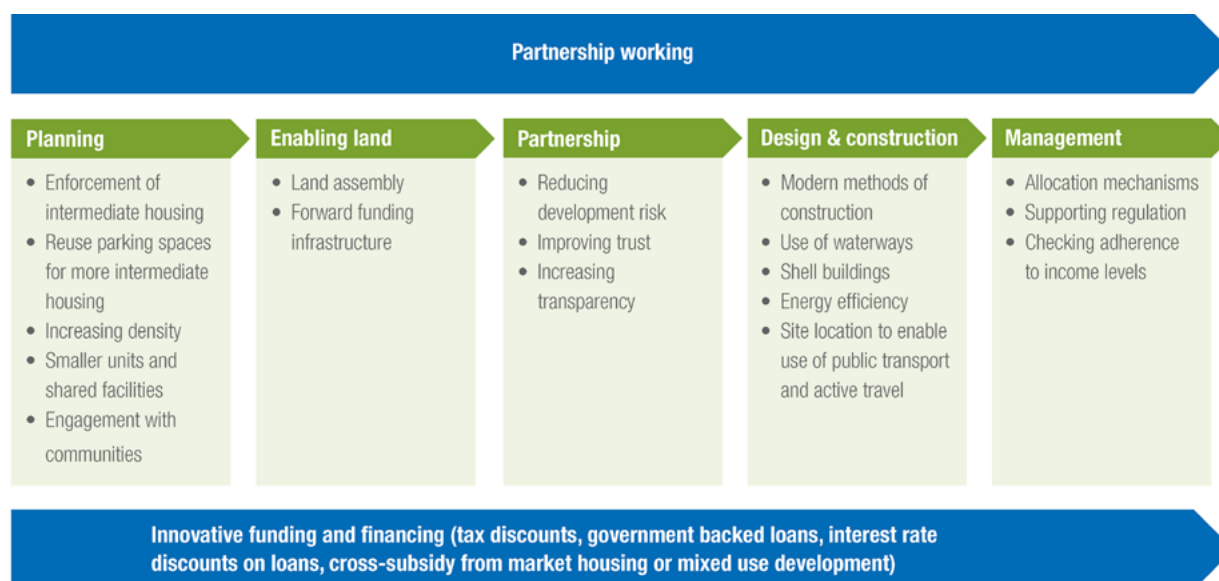
Bien que ces plans varient considérablement selon les pays et villes, c'est la première ligne de mesures contribuant à soutenir la production de logements intermédiaires.

- Les pouvoirs publics ont un rôle clé dans la définition d'une stratégie à long terme pour la production de logements intermédiaires tout en assurant un alignement des politiques aux niveaux national, régional et local ;
- Un nombre croissant de pays et de régions imposent le développement d'offres de logements intermédiaires dans l'activité de construction neuve. Il s'agit du mécanisme le plus courant pour accroître l'offre de logements intermédiaires, sur la base d'un zonage encadrant la part des nouvelles constructions dédiée aux logements intermédiaires pour les personnes à revenu faible à modéré.
- Les rendements inférieurs associés au logement intermédiaire sont en partie à compenser par des mesures d'incitations à destination des promoteurs, notamment des allègements fiscaux.
- Il est en parallèle nécessaire de rassurer les municipalités sur la façon dont les impacts négatifs de nouveaux programmes de construction peuvent être atténués, informer sur les impacts positifs attendus de nouvelles formes de logement (comme Pocket Living ci-contre) et prévoir le développement de nouveaux aménagements qui bénéficient aux résidents existants (réduisant ainsi le risque d'opposition aux programmes).



Pocket Living est un promoteur privé anglais qui développe des complexes résidentiels dont l'unité de base est un micro-logement standardisé de 38m², dédié au foyers de 1 et 2 personnes et vendu exclusivement à des propriétaires-occupants primo-accédants, aux revenus "intermédiaires", pour 80 % de la valeur de marché. Les ventes ne requièrent aucune intervention des pouvoirs publics dans la sélection ou subvention des acquéreurs.

Opportunities to support more intermediate housing



Source: Urban Land Institute

Rendre le foncier accessible pour augmenter la part de logements intermédiaires disponible

La disponibilité des terrains et leurs prix sont cruciaux pour augmenter la production de logements intermédiaires sur de plus gros volumes. Un leadership politique fort, un alignement clair des intérêts entre les parties prenantes et un cadre législatif solide sont nécessaires pour mobiliser le foncier nécessaire.

- La construction d'infrastructures pour rendre les sites éligibles au développement implique d'importantes dépenses d'investissement nécessitant généralement des subventions gouvernementales
- Une politique publique constante (plans de développement par zonage...) réduit les risques pour les développeurs et améliore la visibilité des promoteurs sur leur programmation.
- La mise à disposition de terrains appartenant au domaine public doit également contribuer à l'accélération de la production de logements intermédiaires.
- Le recours à des sociétés de développement pour coordonner les actions des secteurs public et privé peut assurer la continuité de la production de logements intermédiaires tout au long des différents cycles économiques et politiques.

L'amélioration des techniques de construction au service du modèle économique du logement intermédiaire

L'innovation dans les techniques de conception et la construction est une première piste ouvrant une nouvelle voie à la livraison de logements intermédiaires à plus grande échelle. En plus d'optimiser la production et la livraison des actifs, il s'agit d'offrir aux locataires et propriétaires des conditions d'occupation plus économes à long terme.

- Les Techniques Modernes de Construction (MMC) permettent de réinventer la production de logements intermédiaires avec le développement d'une toute nouvelle approche de financement et de construction. Les MMC impliquent d'important gains en productivité (préfabrication d'éléments de bâtis en usine...) en mesure de réduire considérablement le coût total des programmes même si le financement initial est important, sur des sites à la fois fonctionnels et faciles d'accès.
- Les voies navigables pourraient offrir une alternative à la pénurie de foncier, en vue de fournir des hébergements flottants. Les contraintes techniques constituent toutefois un frein.
- La construction de logements en coquille est un modèle à explorer davantage car moins coûteux que la production d'un nouveau produit standard : l'acquéreur est responsable de l'achat et de l'installation des équipements et finitions. La production est plus rapide car les dernières étapes peuvent être les plus longues et l'utilisateur final peut donc bénéficier des économies de coûts de construction correspondantes.
- Des réductions de coûts sur toute la durée de l'occupation sont réalisables grâce à des bâtiments économes en énergie, sans augmenter les coûts de construction initiaux.
- Des mesures publiques solides sont nécessaires pour assurer l'équité dans l'allocation des logements intermédiaires et le contrôle du maintien des conditions d'éligibilité dans le temps.

What is MMC?

Modern methods of construction (MMC) is the umbrella term for new technological approaches to construction, including, but not limited to modular buildings. In practice, most MMC developments use a hybrid approach. There are seven recognised categories of MMC:



Category 1: Pre-manufacturing – 3D primary structural systems;



Category 2: Pre-manufacturing – 2D primary structural systems;



Category 3: Pre-manufacturing – Non-systemised structural components;



Category 4: Pre-manufacturing – Additive manufacturing;



Category 5: Pre-manufacturing – Non-structural assemblies and sub-assemblies;



Category 6: Traditional building product-led site labour reduction/productivity improvements; and



Category 7: Site process-led labour reduction/productivity improvements.

Source: [Urban Land Institute-Cast Consultancy \(2019\)](#), Modern methods of construction working group developing a definition framework. Available [here](#)

Le rôle clé des sources de financement, entre intervention publique et confiance du secteur privé

Produire des logements intermédiaires à des prix inférieurs aux prix du marché nécessite une intervention pour faciliter le financement des opérations. Cela peut prendre la forme d'un cadre réglementaire spécifique prévoyant des subventions publiques ou mesures d'incitations fiscales.

- Les innovations dans les techniques de financement publiques et privées sont essentielles pour fournir davantage de logements intermédiaires à grande échelle.
- L'intervention publique est requise à travers la mise en œuvre de financements directs à taux d'intérêt réduit, d'un allègement des coûts d'emprunt par l'application de garanties supplémentaires, ou encore d'incitations fiscales
- Le rôle traditionnel du secteur privé dans le logement intermédiaire est le financement des opérations de logements intermédiaires par la dette bancaire et sur le marché des capitaux.
- Les investisseurs institutionnels tels que les fonds de pension et les compagnies d'assurance reviennent vers le secteur résidentiel, poussés par de fortes évolutions démographiques à long terme et par un profil de rendement/risque attractif dans un contexte durable de compression des taux en l'immobilier commercial.

De nombreuses innovations ont contribué à améliorer les conditions de production du logement intermédiaire, tant sur un plan technique que financier. L'équation économique de ce segment de marché reste fragile et bien que l'intérêt social en soit plus que jamais prouvé, la confiance des investisseurs dans cette classe d'actifs reste à renforcer et pérenniser.

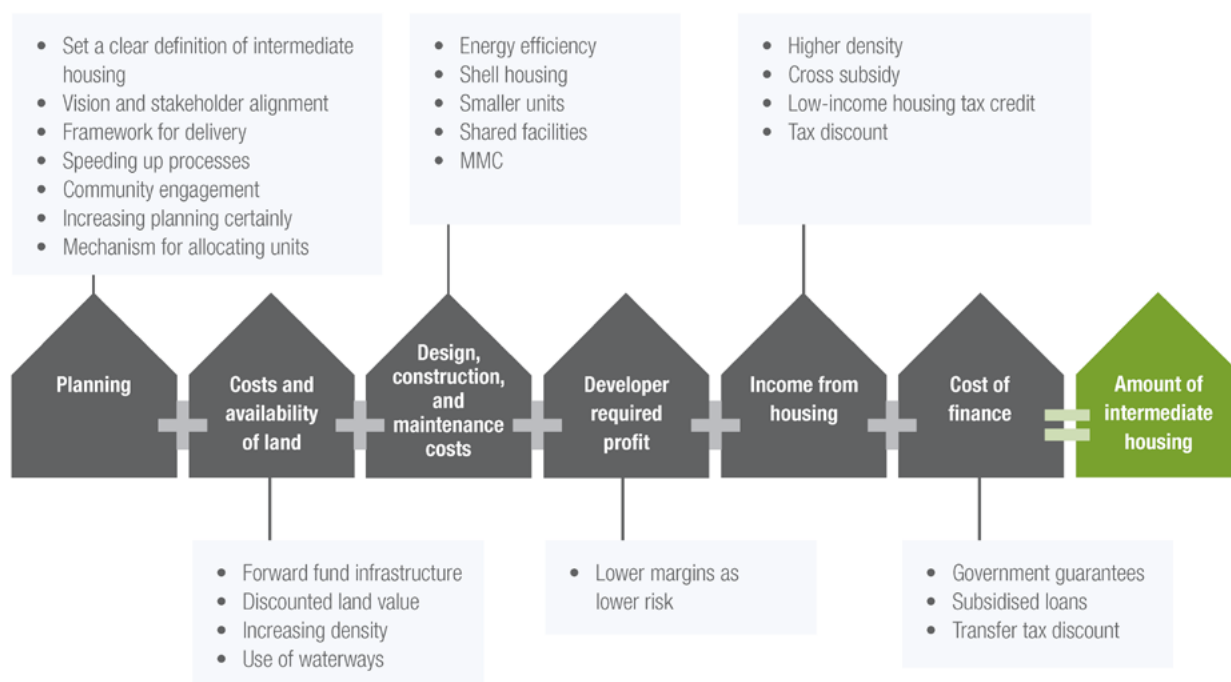


Urban Rigger floating structures in Copenhagen. Credit: Urban Rigger. Source.

Les principales recommandations à retenir pour fluidifier la production de logements intermédiaires à plus grande échelle sont les suivantes :

- Le secteur public doit fournir une vision stratégique et un cadre réglementaire stable à long terme ;
- Etablir une définition claire du logement intermédiaire et de la formation des loyers et des prix en comparaison au marché libre ;
- Améliorer l'accès au foncier pour le développement des programmes ;
- Former des partenariats de confiance entre les secteurs privé et public ;
- Développer de nouveaux modèles de financement pour réduire l'incertitude dans le développement des projets ;
- S'engager aux côtés des villes pour réduire l'impact du développement de nouveaux logements ;
- Encourager l'innovation technique dans l'offre de logements intermédiaires ;
- Favoriser les économies de coûts d'occupation à long terme et promouvoir les adaptations aux changements climatiques.

Key intervention points for increasing the supply of intermediate housing



Source: Urban Land Institute

The consequence of a lack of intermediate housing

Housing unaffordability consequences

Inflexible housing stock and costs

- Housing stock not suited to demand: Demographic and lifestyle trends mean there is a rise in single-person, migrant, ageing households and there isn't enough nor suitable housing to accommodate these people.
- High household incomes spent on housing: Due to housing demand and limited new construction, rents or house prices are pushed up leaving no choice for tenants and buyers to spend at least 50% of their incomes on housing costs, leaving little disposable income. Citizens being pushed further out of the city to access cheaper and larger housing.
- Rent versus buy: There is the challenge of spending a high proportion of income on rent and not being able to save enough money as well as not being able to access the mortgage market due to lending regulations such as minimum required deposits and salaries to qualify for a mortgage. Therefore we are seeing a rise in "generation rent" – a generation of young adults who have little chance of becoming home owners.

City competitiveness

- Impact on employees and businesses: As low-income workers cannot afford city house prices and live further out, they face longer commutes with high travel costs that negatively impacts productivity, affecting business performance.
- Wage pressure and labour workforce drain: Downward pressures on wages and increasing house prices encourage the movement of workers further out of the city or to a cheaper city, draining the workforce impacting on city performance.
- Lost consumer spending power: As a large part of people's incomes is spent on housing, this leaves them with less disposable income and a decline in real incomes means consumers will have to cut back on spending, and this means less income for businesses.
- Loss of talent: Talented and skillful workers are under pressure to move out and businesses lose the best employees, impacting city economic performance.
- Lack of liveability and city vibrance: Mixed populations including low-income and migrant workers contribute to the 'authenticity' of cities and a mixed-use environment is attractive both to residents and tourists. Cosmopolitan populations contribute to city rankings and attractiveness.
- Hinders economic growth: While higher house prices may encourage national economic growth, it also restricts city economic growth as houses become out of reach for certain urban populations.

Social cohesion

- Disparity/inequality: Housing segregation caused as a result of rising house prices causes social, income, racial and wealth inequality widening the poor-rich gap which undermines diversity within cities.
- Existing residents cannot move up the property ladder: Existing tenants or potential buyers are priced out of the market and are under pressure to look further out to make their next property step.
- Growing families moving out of cities: Families move to the suburbs with better housing stock that is affordable with more space, and in search for a better environment and quality of life.
- New, especially young or migrant residents priced out of the housing market: Squeezed low and medium-income wages cannot keep up with house prices widening the wealth gap.

Intra-urban travel

- Time and cost spent commuting: Workers face longer journeys commuting to work and pay increasing transport costs to access a more active labour market in cities, affecting health and well-being.
- Affected business performance: Longer travel leads to shorter work times and lower productivity
- Carbon emission impacts: Travel, especially by car, is one of the largest generators of carbon emissions which is environmentally unsustainable.
- Sprawl: Lack of land supply in cities encourages house building on cheaper available land encouraging sprawl.

Source: ULI Europe Residential Council Vision Statement

Contributors

Gerd Johannsen, Commerz Real
Xavier Jongen, Catella Residential
Investment Management
Thomas Kannekens, Vesteda
Nicolette Klein Bog, Bouwinvest
Real Estate Investors
Tinka Kleine, PGGM
Steve Lepine, Keys AM

Bart Louw, Amvest
Philip Rubbens, Revive
Hans Touw, Redevco

Authors

Margarethe Theseira
Kathleen Scanlon, The London
School of Economics and Political
Science

Christine Whitehead, The London
School of Economics and Political
Science

ULI Europe project staff

Lisette van Doorn, CEO
Andrea Carpenter, Consultant
Alexis Kuskevics, Associate, Re-
search and Advisory Services

Amanprit Arnold, Senior Manager
James A. Mulligan, Senior Copy
Editor
Laura Glassman, Publications
Professionals LLC, Manuscript
Editor
Amanda D'Arcy, Graphic Designer