

Collectivités Locales et Développement urbain

Responsable : Nathalie LE DENMAT

Responsable adjoint : Thierry GONZALEZ

Experts référents :

- Finances publiques locales : Frédéric AUDRAS
- Projets urbains et services essentiels : Guillaume JOSSE
- Villes émergentes et développement durable : Anne ODIC

développeur d'avenirs durables

afcd
AGENCE FRANÇAISE
DE DÉVELOPPEMENT

L'ARCHITECTURE DU SYSTÈME FINANCIER POUR SATISFAIRE LA DEMANDE DE LOGEMENTS

- **LA CONNAISSANCE DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS ET LA DEFINITION D'UNE OFFRE ADAPTEE DETERMINENT L'ARCHITECTURE DU DISPOSITIF FINANCIER EN FAVEUR DE L'AMENAGEMENT URBAIN ET DU LOGEMENT :**
 - Cette architecture est un élément de la définition d'une politique publique en faveur de l'aménagement et du logement aidé;
 - Le dispositif financier est au cœur d'un système itératif qui permet de définir :
 - Une offre qui réponde à la demande;
 - Une offre qui soit financièrement soutenable pour les finances publiques.

CONNAISSANCE DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS

- **DEMANDE « INSTANTANEE »**
 - Familles logées de manière satisfaisante (demande satisfaite)
 - La demande non satisfaite (politique de rattrapage)
 - Par catégories socioprofessionnelles et capacités financières contributives
 - Par motif (logement insalubre, décohabitation)
- **DEMANDE FUTURE**
 - Connaissance du nombre de familles à loger au fil des ans, par catégories socioprofessionnelle et capacités financières contributives.
- **DETERMINATION DU NOMBRE DE FAMILLES A LOGER, PAR SEGMENTS DE CAPACITES CONTRIBUTIVES (ou dont l'environnement urbain et l'habitat doit être améliorés) SUR LES PROCHAINES ANNEES COMPTE TENU :**
 - de la période de rattrapage retenue (ex : 100 000 familles sur 5 ans soit 20 000 unités de logement par an)
 - et de la croissance des besoins à satisfaire au fil de l'eau (ex : 30 000 unités de logement par an).

DEFINITION D'UNE OFFRE DE PRODUITS ADAPTEE

- OFFRE SATISFAITE PAR LE MARCHE LIBRE
- OFFRE « RESIDUELLE » RELEVANT D'UNE POLITIQUE PUBLIQUE ET MOBILISANT DES FINANCEMENTS SPECIFIQUES
 - Point de départ : capacité contributive de chaque segment (loyer ou remboursement échéance emprunt)
 - Définition de « produits » (parcelle viabilisée, logement locatif, en accession aidée) dont le coût soit compatible avec :
 - La capacité financière des familles
 - La capacité du dispositif financier mis en place (ressources budgétaires, ressources bancaires.....) pour mettre en adéquation l'écart entre le coût du produit et la capacité contributive de la famille
- LE DISPOSITIF FINANCIER DOIT METTRE EN ADEQUATION LA DEMANDE ET L'OFFRE

MISE EN ADEQUATION DE LA DEMANDE ET DE L'OFFRE

- LE FINANCEMENT DE LA MAITRISE FONCIERE ET DE LA VIABILISATION
 - Production de grandes emprises de parcelles viabilisées
 - Opérations d'aménagement intégrées
 - Mise à niveau quartiers insalubres ou informels
- RESSOURCES NECESSAIRES :
 - Financements du besoin de financement des opérations d'aménagement. Nécessite des **ressources bancaires court et moyen terme**;
 - Le cas échéant, **subvention publique** (Etat, collectivité locale) pour financer le déficit du bilan aménageur et les équipements publics
 - Ou au contraire, une **plus-value foncière** dont le réemploi est un point critique des systèmes de financement du secteur de l'aménagement et du logement :
 - Captation par des intérêts particuliers;
 - Plus-value partagée essentiellement entre les investisseurs privés;
 - ou partage équitable entre intérêt général et investisseurs privés.

MISE EN ADEQUATION DE LA DEMANDE ET DE L'OFFRE

- **LE FINANCEMENT DES LOGEMENTS (1/2)**
 - Accession aidée
 - **Subventions publiques (aide à la pierre ou (et) aide à la personne)** pour mettre en adéquation capacité contributive de l'acquéreur et coût du produit.
 - **Financements bancaires :**
 - **crédits promoteurs** (12 à 24 mois) pour les promoteurs qui construisent des logements en accession;
 - **crédit bancaire moyen et long terme** pour les familles qui acquièrent un lot ou un logement

MISE EN ADEQUATION DE LA DEMANDE ET DE L'OFFRE

- **LE FINANCEMENT DES LOGEMENTS (2/2)**

- Locatif social et intermédiaire

- **Subventions publiques : aides à la pierre** pour le financement de la construction ou (et) **aides à la personne** (pour adapter le niveau du loyer à la capacité contributive de la famille).
- **Crédits long et très long terme** (20 à 40 ans) pour les organismes propriétaires du patrimoine locatif afin de diminuer au maximum le montant des loyers d'équilibre en diminuant le service de la dette mensuel.
- Importance de la structuration et de la mobilisation des ressources à long terme vers le secteur du logement (fonds de pension, épargne populaire) pour alimenter des dispositifs administrés de financement à très long terme (Caisses des dépôts, en France, au Maroc, Caixa au Brésil....)

MERCI DE VOTRE ATTENTION

développeur d'avenirs durables

afd
AGENCE FRANÇAISE
DE DÉVELOPPEMENT