

Logement : une crise pas si neuve que ça ...

Légende de l'image Bing Image Creator

par [Pierre Madec](#)

Les annonces à venir du Conseil National de la Refondation (CNR) sur le logement, initialement prévues le 9 mai dernier et reprogrammées au 5 juin prochain, devraient, dans un contexte de crise de la construction neuve remettre la question du logement dans l'agenda public et politique. Si d'importantes turbulences traversent le secteur depuis le milieu de l'année 2022 (crise du crédit, construction en berne, renchérissement du prix des matières premières, foncier cher, ...), la (les) crise(s) du logement n'est (ne sont) pas nouvelle(s) ...

La crise du logement cher qui creuse les inégalités

Entre 1996 et 2022, selon l'Insee, le prix des appartements a été multiplié par 3,3 en France métropolitaine. Sur la même période, les prix à la consommation et le pouvoir d'achat des ménages ont crû de 50%. Ces résultats nationaux cachent bien évidemment des disparités territoriales importantes. Au cours des 25 dernières années, les prix immobiliers ont été multipliés par 4,8 dans l'agglomération lyonnaise, par 4,3 à Paris, par 3,4 dans l'agglomération marseillaise ou encore par 2,9 dans les agglomérations de moins de 10 000 habitants ([Insee, 2022](#)).

Une autre façon d'observer cette déconnexion entre revenu des ménages et prix immobilier est d'observer, à partir des comptes nationaux, la valeur du patrimoine immobilier des

ménages français en années de revenu disponible. Entre 1980 et 2000, le patrimoine immobilier représentait en moyenne 2,5 années de revenu disponible brut. En 2020, celui-ci représentait près de 5,5 années de revenu disponible. Il est important de noter que la quasi-totalité des pays de l'OCDE a également connu une évolution des prix immobiliers plus dynamique que celles de leur revenu et de leur prix à la consommation.

Cet emballement des prix immobiliers a été largement soutenu par l'assouplissement des conditions de financement. Au début des années 2000, les taux d'intérêt des nouveaux crédits à l'habitat oscillaient entre 4% et 5%[\[1\]](#). Avant la crise sanitaire de 2020, ces derniers s'établissaient sous la barre des 1%. Associé à l'allongement des durées d'emprunt, entamé au début des années 2000[\[2\]](#), cet assouplissement global des conditions de crédit a permis aux ménages ayant accès au crédit d'augmenter leur capacité d'emprunt et de s'endetter davantage.

Néanmoins, cette solvabilisation des ménages n'a pas profité à tous. Selon des données d'enquêtes EU_SILC, publiées par Eurostat, alors que 40 % des ménages ayant des revenus inférieurs à 60 % du « revenu équivalent médian » étaient propriétaires de leur logement en 2005, ils n'étaient que 30 % en 2021. Dans le même temps, le taux de propriétaires observé pour le reste de la population a crû de 5 points passant de 65 % à 70 %.

La mobilité résidentielle en berne

Cette accession à la propriété entravée des ménages les plus pauvres a eu des conséquences importantes sur le fonctionnement du marché du logement et a participé à la baisse significative de la mobilité résidentielle. Quel que soit le statut d'occupation ou l'âge analysé, la part des ménages emménageant dans un nouveau logement n'a cessé de baisser depuis le début des années 2000 ([Driant et Madec,](#)

[2019](#)). Or, la mobilité résidentielle est le principal pourvoyeur de logements sur le marché immobilier chaque année. Au total, ce sont près de deux millions de ménages qui changent de logement chaque année, pour une moyenne de 330 000 logements neufs mis en chantier ces dernières années.

Il est à noter que les prix immobiliers élevés ne sont pas les seuls freins à la mobilité résidentielle. Ainsi, sur le marché de l'accession, les droits de mutation à titre onéreux pèsent sur les mutations ([Bérard et Trannoy, 2018](#)). Dans le parc locatif privé, les sauts importants du loyer au moment de la relocation participent également à l'érosion de la mobilité ([Le Bayon, Madec, Rifflart, 2013](#)). Enfin, dans le parc social où la baisse du taux de rotation est encore plus importante, la réduction importante des sorties du parc pour aller vers l'accession à la propriété, associée à une demande croissante du fait notamment de la précarisation des locataires du parc privé, engendre un besoin en production sociale de logements de plus en plus fort.

Le « choc d'offre »

Dans ce contexte, la question globale de la production neuve, qu'elle soit sociale ou non, se pose bien évidemment depuis longtemps à la fois pour favoriser la fluidité des marchés immobiliers mais surtout pour faire baisser les prix. D'ailleurs, bien avant la crise immobilière que nous traversons aujourd'hui, le « choc d'offre » a semblé constituer l'Alpha et l'Omega des objectifs de la politique publique menée au niveau national. De la « France de propriétaires » vantée au cours des années 2000 (pour ne pas remonter plus loin encore dans le temps) et soutenue par des dispositifs d'aide à l'accession dans le neuf comme le Prêt à taux zéro, à la loi Elan de 2018 qui promettait de « construire plus, mieux et moins cher » ([Madec, 2018](#)) en passant par les nombreux dispositifs fiscaux d'aides à l'investissement locatif ([Madec, 2022](#)), la volonté de « construire plus » a eu le mérite d'être largement

transpartisane. Dans le cadre du Conseil National de la Refondation sur le logement [\[3\]](#), l'un des trois groupes de travail avait même pour thématique « Réconcilier les Français avec l'acte de construire ».

Cette idée d'une France « fâchée » avec l'acte de construire est quelque peu battue en brèche par la simple analyse des données historiques. La France est ainsi l'un des pays de l'OCDE où le ratio logements / habitants est le plus élevé (590/1000 hab.). Il est également le pays où ce ratio a le plus augmenté au cours de la dernière décennie (2% par an en moyenne). En outre, la littérature économique tend à montrer que l'impact de la production neuve sur les prix serait en France relativement faible par rapport à nos voisins ([Friggit, 2021](#)) et une étude récente fait apparaître que ce sont les communes ayant le plus construit qui ont connu les prix immobiliers les plus dynamiques au cours de la dernière décennie ([Coulondre et Lasserre-Bigorry, 2022](#)). Cela ne doit évidemment pas être interprété comme un plaidoyer en faveur de la non-production de logements mais permet de relativiser l'idée selon laquelle la production de logements neufs serait la seule et unique réponse à apporter aux crises du logement qui traversent la France.

La solution vient-elle du parc existant ?

Certains observateurs avertis pointent du doigt, à raison, le rôle à jouer du parc ancien. En effet, un nombre de plus en plus important de logements « échappent » au marché des résidences principales. Entre 2012 et 2022, le nombre de résidences principales s'est accru de 2,5 millions d'unités soit une hausse de 9%. Sur la même période, le nombre de logements vacants a augmenté de 20% (+550 000 logements) et le nombre de résidences secondaires de 15% (+495 000 logements). En 2022, sur 30,7 millions de logements en France (hors Mayotte), 3,1 millions sont comptabilisés comme vacants (soit 8,3 % du parc) et 3,7 millions seraient des résidences secondaires (9,8 %). Or ce type de logements (vacants et

résidences secondaires) a contribué à un tiers de la hausse du nombre de logements au cours des 10 dernières années.

A l'aune de ces résultats, la mobilisation des logements vacants est souvent présentée comme LA solution à la crise d'offre de logements, parfois même en substitut d'une production neuve abondante... Rappelons que les taux de vacance les plus importants sont observés en général sur les territoires les moins attractifs ([Observatoire des territoires](#)). Dans les territoires sous tensions, la vacance observée est le plus souvent le fait d'une mobilité résidentielle plus importante (vacance résiduelle et de courte durée). Si le besoin en rénovation des logements est massif dans certains territoires afin de remettre des logements dégradés sur le marché (vacance structurelle), cela ne pourra répondre que partiellement au problème d'accès au logement des ménages les plus modestes en zones tendues. La mobilisation de la vacance spéculative ne peut être qu'encourager mais encore faut il être capable de la mesurer...

La problématique des résidences secondaires est, elle, un peu différente. Non seulement leur nombre a fortement crû mais cette augmentation a été d'autant plus importante dans les territoires soumis à des prix immobiliers élevés. De nombreuses illustrations de ces phénomènes existent au Pays Basque, en Bretagne ou encore à proximité du littoral. Ces territoires ont connu une production de logements neufs importante au cours des dernières années mais la pression exercée par les résidences secondaires et les meublés touristiques est encore plus forte. L'Ile de France n'est d'ailleurs pas en reste. Une [étude récente de l'institut Paris Habitat](#) notait ainsi selon les données du recensement qu'entre 2011 et 2017, alors que le nombre total de logements a continué à augmenter dans la capitale (+26 700 logements sur la période), le nombre de résidences principales a connu de son côté une chute brusque et marquée (-23 900, soit une baisse de 2 %) au profit donc des logements hors-RP (logements

vacants, occasionnels et résidences secondaires : +50 600) ...

Une conjoncture (très) défavorable

La crise actuelle prend sa source dans ces dynamiques passées. Alors même que les prix immobiliers se situaient à leur plus haut niveau, le durcissement brutal des conditions de crédit depuis plus d'un an a largement entamé les capacités d'emprunt des ménages français dont le pouvoir d'achat était déjà contraint par le retour d'une inflation importante. Entre mars 2022 et mars 2023, selon les données de la Banque de France, les taux d'intérêt annuels des nouveaux crédits à l'habitat ont doublé passant de 1,15% à plus de 2,5%. Dans le même temps, le flux des nouveaux crédits à l'habitat se réduisait de moitié. Le renchérissement soudain des coûts de construction, lié en partie au conflit russo-ukrainien, associé à un prix du foncier historiquement élevé, a largement enrayé la capacité d'achat des ménages.

Le fragile équilibre des marchés du logement qui tenait jusqu'alors est en train de rompre. Dans le parc social, du fait notamment des économies budgétaires demandées au secteur ([Madec, 2021](#)) depuis 2017, la capacité de production pour répondre à la demande, est plus que réduite. Dans le parc locatif privé, les taux de rendement modestes (pour les investisseurs entrants) en zone tendue, les réformes fiscales incitant plutôt aux placements financiers (PFU, IFI, ...) et la baisse de la mobilité résidentielle devraient avoir pour conséquence une poursuite de l'érosion du nombre de logements disponibles. Enfin, du côté de l'accession à la propriété, dans le neuf ou dans l'ancien, les conditions de crédit moins favorables et les prix qui tardent à s'ajuster par un « effet de cliquet » bien documenté dans l'analyse des cycles immobiliers ([Renard, 2003](#)) rendent la solution inextricable à court terme. Dès lors, la question des réponses à apporter se posent.

Quelle(s) sortie(s) de crise(s) ?

Nous l'avons vu, il n'existe pas « une crise du logement ». Tant dans leurs temporalités (conjoncturelle/structurelle) que dans leurs causes, les crises sont multiples. De fait, les réponses doivent l'être aussi. Les acteurs qui se sont réunis dans le cadre du CNR ont ces derniers mois mis sur la table de nombreuses propositions : création d'un statut du bailleur privé pour inciter les ménages à investir sur le marché locatif, réforme fiscale d'ampleur pour lever les freins aux mutations que le système actuel entretient en partie ([Madec, Timbeau, 2018](#)), aides nouvelles à la production de logement social, investissement public dans le logement au travers de dispositif du type OFS/BRS, ...

Chacune répond, plus ou moins efficacement, aux problématiques (non exhaustives) décrites précédemment : produire du logement neuf abordable dans les zones tendues et y libérer massivement du foncier sous contrainte de respect des contraintes environnementales[\[4\]](#), inciter les ménages (et les investisseurs institutionnels) à (ré)investir dans le logement, soutenir le parc social et le parcours résidentiel des ménages, mieux solvabiliser les ménages dans leurs dépenses en logement, rénover massivement les logements anciens[\[5\]](#), régulation de l'implantation des logements hors résidence principale... Bien évidemment, il faut en premier lieu que les responsables politiques (locaux et nationaux) se réapproprient et réinvestissent la question du logement autrement que par la seule voie des économies budgétaires à réaliser.

[\[1\]](#) Au début des années 2000, l'inflation s'établissait entre 1,5% et 2%.

[\[2\]](#) Entre 2005 et 2022, la durée moyenne des crédits à l'habitat a augmenté de 60 mois passant de près de 17 ans à près de 22 ans.

[3] Le 28 novembre 2022, tous les acteurs du logement se sont réunis pour « établir un constat clair, fixer des objectifs et proposer des pistes de travail ». Des groupes de travail réunissant professionnels de l'immobilier, universitaires, financeurs, représentants des collectivités locales et des bailleurs ont planché sur des (nombreuses) propositions. Le gouvernement doit annoncer celles qui ont été retenues ...

[4] Le plan Biodiversité de 2018 demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. L'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est lui poursuivi à l'horizon 2050.

[5] Depuis début 2023, [la loi Climat et Résilience](#) interdit la mise en location des logements classés G, soit près de 140 000 logements. A partir de 2028, cette interdiction s'élargit aux logements classés F. Sans mesures de soutien fortes à l'adresse des bailleurs (sociaux et privés), un nombre important de logements pourraient être soustraits du marché locatif.