



## Logement : prix élevés, chantiers à l'arrêt... Pourquoi la France va droit dans le mur

Les Français subissent une crise du logement sans précédent. Sans que le gouvernement n'en fasse une priorité ni ne parvienne à réallouer les dizaines de milliards d'euros d'aides dépensées. Pourtant, des solutions existent.

Les Français subissent une crise du logement sans précédent. Sans que le gouvernement n'en fasse une priorité ni ne parvienne à réallouer les dizaines de milliards d'euros d'aides dépensées. Pourtant, des solutions existent. Quelque 140 appels téléphoniques, une cinquantaine de SMS et près de 200 mails... En une heure seulement, une annonce pour un 2-pièces de 29 mètres carrés à louer dans le XV arrondissement de Paris à 930 euros mensuels a déclenché une avalanche de demandes. Pourquoi une telle frénésie ? L'appartement était tout simplement proposé vide et en location longue durée. Deux caractéristiques rares et recherchées. « Dès qu'une annonce est publiée en ligne, nous sommes véritablement submergés par les candidatures, constate Charles Marinakis, président des agences Century 21. Et la situation ne va pas s'arranger dans les mois à venir, car les logements ayant la plus mauvaise note énergétique, G, c'est-à-dire les « passoires thermiques », sont désormais interdits de toute nouvelle mise en location. »

En France, la crise du logement a pris une ampleur alarmante. Tous les indicateurs sont au rouge pour les particuliers. Les prix de l'immobilier ont grimpé 1,6 fois plus vite que les revenus depuis 2000 ! Quant au marché de la location, en trois ans, les offres ont chuté de plus de 50 %, alors que la demande a progressé de 45 %, selon la plateforme Bien'ici. Les plus modestes sont frappés de plein fouet.

D'après le rapport de la Fondation pour le logement des défavorisés (ex-Fondation Abbé Pierre), la France compte 4,1 millions de mal-logés et 12,1 millions de personnes en situation de fragilité face au logement. Et les classes moyennes et aisées sont de moins en moins épargnées. En moyenne, les Français consacrent près de 27 % de leur budget à leur logement, contre 9 % au début des années 1960. Sans oublier les 18-24 ans qui sont 17 % à assurer de devoir abandonner leurs études faute de pouvoir trouver un toit, selon un sondage OpinionWay.

« Moins de 50 000 maisons neuves ont été vendues en 2024 »

Les raisons de ce marasme sont multiples. En 2022 et 2023, pour lutter contre la flambée de l'inflation liée à la guerre en Ukraine, la Banque centrale européenne a remonté de manière spectaculaire les taux d'intérêt. Ce qui a renchéri mécaniquement le coût des emprunts. Alors que le taux moyen des crédits immobiliers oscillait entre 1 % et 2 % depuis 2016, il s'est envolé jusqu'à 4,2 % fin 2023. De quoi porter un brutal coup d'arrêt aux aspirations à la propriété de ménages dont la capacité d'emprunt a été amputée jusqu'à plus de 25 %. Résultat, les ventes de logements anciens ont plongé, passant de 1,2 million en 2021 – année record – à 780 000 en 2024.

S'agissant des logements neufs, la situation est encore plus inquiétante : seuls 258 000 logements ont été mis en chantier fin 2024, contre plus de 400 000 début 2022, et les ventes se sont écroulées à presque 108 000, soit 2,4 fois moins qu'avant l'épidémie de Covid. D'autant que le gouvernement a resserré les conditions d'accès au prêt à taux zéro depuis 2018 et l'a même supprimé pour la construction de maisons individuelles l'an dernier. « Moins de 50 000 maisons neuves ont été vendues en 2024, contre 120 000 en moyenne par an entre 2015 et 2021 », déplore Grégory Monod, président du pôle habitat à la Fédération française du bâtiment.



## 82 000 HLM construits en 2023

Pour les Français cherchant à louer, la situation n'est pas moins tendue. L'offre de logements s'est anémiée du fait d'une fiscalité lourde pour les propriétaires bailleurs. Ceux-ci se voient ponctionnés jusqu'à 62 % de leurs loyers (hors impôt sur la fortune immobilière) quand les impôts sur les placements financiers sont plafonnés à 30 %. Même le dispositif Pinel, qui accordait un avantage fiscal en contrepartie d'une mise en location à des loyers plafonnés à des ménages sous conditions de revenus, a été supprimé.

La multiplication des normes, qui visent à protéger les locataires, tend aussi à réduire le parc disponible, avec l'exclusion des « passoires thermiques » par exemple. Voire elle décourage les propriétaires à mettre leurs biens en location. « Ces dernières années, on a vu s'empiler les dispositifs d'encadrement des loyers, parfois de permis de louer et dernièrement la réglementation environnementale qui contraint les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation énergétique », liste Loïc Cantin, le président de la Fédération nationale de l'immobilier.

Et l'essor des plateformes type Airbnb, qui offrent un régime fiscal plus attractif, a incité nombre de propriétaires à préférer la location de courte durée, pénalisant les habitants des métropoles et des zones touristiques. Ultime filet de sécurité, le parc social, pourtant fort de 5,9 millions de logements, n'apporte presque plus de solutions. En hausse de 24 % en cinq ans, le nombre de ménages candidats s'élève à 2,7 millions et le délai moyen d'attente atteint 6,5 ans. Avec des chantiers qui tournent aussi au ralenti : seuls 82 000 HLM ont été construits en 2023, contre 120 000 auparavant.

### La cote d'alerte dépassée

Lentement mais sûrement, cette crise du logement menace toute l'économie. Le secteur du bâtiment a trinqué le premier : face aux baisses drastiques d'activité, des entreprises ont flanché, comme Geoxia ou AST Groupe, d'autres ont réduit leurs effectifs à coups de plans sociaux comme Vinci Immobilier, Bouygues Immobilier ou Nexity. Des milliers d'agences immobilières, de courtiers et de cabinets de notaires ont mis la clé sous la porte. « Le secteur a déjà perdu plus de 30 000 emplois directs et indirects, décompte Olivier Salleron, président de la Fédération française du bâtiment (FFB). Sans amélioration, c'est 100 000 à 150 000 emplois qui sont menacés. »

Le manque de logements rejaillit aussi sur les autres secteurs d'activité. A Dunkerque, 12 000 logements seraient nécessaires, contre 7 000 prévus, pour accueillir les personnels qui occuperont les 20 000 emplois créés par les gigafactories de batteries et le chantier des deux réacteurs nucléaires EPR. Sur la côte atlantique, le manque de toits aggrave la pénurie de saisonniers pour les restaurants. Même le groupe La Poste a dû signer un partenariat avec l'agence de colocation Colocatère pour loger ses jeunes recrues. « In fine, tous les secteurs sont pénalisés par la pénurie de logements et les prix élevés », souligne Pierre Madec, économiste à l'OFCE.

La cote d'alerte est largement dépassée. Sans que le gouvernement semble en avoir pris conscience ni ne place ce dossier en tête de ses priorités. Depuis huit ans, pas moins de huit ministres du Logement se sont succédé – celle ayant duré le plus longtemps, Emmanuelle Wargon, y a passé moins de deux ans – et le sujet continue de faire l'objet d'un âpre bras de fer avec le ministère des Finances qui pointe l'inefficacité des 43,5 milliards d'euros dépensés chaque année.

### Aucune mesure en vue

A cette crise structurelle, il est pourtant urgent d'apporter des réponses structurelles. « Dans les années à venir, la demande de logements ne va cesser de croître en raison de la démographie, analyse Xavier Lépine, président de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière. Le nombre de



ménages a augmenté du fait de l'accroissement de la population, de la décohabitation (familles monoparentales, mobilité professionnelle...) et de l'allongement de l'espérance de vie. » Avec, en toile de fond, le risque d'un accroissement des inégalités entre générations.

« Le problème du logement frappe surtout les nouveaux ménages, à savoir les étudiants, les jeunes actifs, les personnes qui déménagent pour trouver un emploi, ou bien les divorcés, plutôt que les retraités ou les familles établies », pointe Robin Rivaton, directeur de Stonal, start-up spécialiste des données immobilières. Pour l'heure, les rares annonces du gouvernement Bayrou (PTZ, trésorerie des bailleurs sociaux, logements étudiants ...) ne sont pas de taille à changer la donne. « Il faut absolument mettre en place une véritable politique du logement, avec une vision claire et définie pour les prochaines années, martèle Christophe Robert, délégué général de la Fondation pour le logement des défavorisés. C'est une question de solidarité nationale. » En sachant que la construction d'un nouvel immeuble prend en moyenne... cinq ans.

### Des milliards d'euros d'argent public mal ciblés

Le constat est sans appel. « Les fondamentaux de la politique du logement, élaborés il y a plus de cinquante ans, ne correspondent plus aux réalités et aux besoins d'aujourd'hui », pointe la Cour des comptes dans sa dernière note de synthèse. Et ce n'est pas faute de moyens budgétaires : la France consacre au logement presque deux fois plus d'argent public que la moyenne des pays européens ! Les multiples subsides et incitations fiscales accordés aux particuliers et professionnels atteignent la bagatelle de 43,5 milliards d'euros. Près de la moitié est constituée de prestations sociales, dont les aides personnelles au logement (15,5 milliards), qui pèsent 0,8 % du PIB, contre 0,3 % en Allemagne. Si ces aides ont le mérite de viser les locataires modestes, les économistes pointent des effets inflationnistes sur les loyers captés par les propriétaires. Et ce d'autant plus que l'offre de logements progresse laborieusement malgré d'innombrables « aides à la pierre ». Les carottes fiscales en tous genres pour encourager la construction et la rénovation s'élèvent à 13 milliards. Parfois mal ciblées, elles génèrent des effets d'aubaine importants pour une efficacité incertaine. A l'image des dispositifs en faveur de l'investissement locatif qui profitent aux épargnants aisés. Mais il est difficile de débrancher un secteur devenu accro aux deniers publics.

Par David Bensoussan