



**Xavier Lépine**  
Président de l'IEIF

## Sortir de l'impasse du logement (pourquoi cela peut ne pas être qu'un vœu pieux)

Serions-nous dans une impasse ? Le constat, pour être connu, n'en est pas moins très préoccupant : d'une part, le coût (principalement de l'acquisition) du logement est devenu inabordable dans les zones tendues ; d'autre part, l'adaptation du parc pour faire face aux conséquences du changement climatique nécessite des investissements colossaux. Il n'y a toutefois aucune fatalité à être parmi les plus mauvais élèves des pays comparables. Plus personne n'est dupe des déclarations d'intention qui inlassablement font long feu. Des solutions existent. Mais les mettre en œuvre exige de changer de paradigme. Sommes-nous prêts à enfin préférer la priorité à l'urgence ?

### *La réalité actuelle : un marché de l'immobilier inadapté, déséquilibré et inabordable pour les générations montantes*

En l'espace de deux générations, soit 40 ans, le prix du m<sup>2</sup> de l'immobilier résidentiel a été multiplié par 10 dans les zones tendues alors que l'inflation générale des prix n'a été que de x 3,5 et celle du SMIC de x 4. Depuis 40 ans, le pouvoir d'achat des salaires n'a donc que faiblement progressé par rapport à l'inflation alors que le rendement du capital a été très important : la valeur des actions, indice MSCI global dividendes réinvestis, a été multipliée par 33, soit 10 fois plus que l'inflation. En France, en complément de la retraite par répartition, l'épargne a été très majoritairement investie dans le logement plutôt que dans le financement des entreprises, contribuant au fait que les entreprises du CAC40 sont aujourd'hui détenues à plus de 40 % par des capitaux étrangers.

Les inégalités liées au logement ont ainsi très fortement augmenté : inégalités sociales entre locataires et propriétaires, géographiques entre les zones tendues et les autres, générationnelles, les jeunes générations étant de facto les plus touchées par la hausse du coût du logement.

Au total, on comprend bien qu'à partir du moment où l'inflation immobilière est très supérieure à celle des revenus (alors que l'usage est le même), le système, soutenu par la baisse des taux d'intérêt, ne fonctionne plus.

### *Un manque d'anticipation et de vision de long terme*

Comment en sommes-nous arrivés là ? Des facteurs explicatifs sont à trouver tant dans la démographie et l'évolution des modes de vie que dans les politiques menées depuis au moins 40 ans. Il a manqué de vision globale sur un horizon de temps long.

Bien entendu, avec le recul, il est toujours plus facile de dire qu'il fallait construire plus. Il y a toutefois bien eu une mauvaise anticipation du besoin de logements : quand la démographie n'augmentait que de 0,8 % par an, le besoin en logements, lui, augmentait de 1,1 % sous l'effet d'un triple phénomène :

1. L'allongement de la durée de la vie, qui a pour conséquence d'abord le fait de réduire le nombre de logements sur le marché, mais ensuite le fait de

désynchroniser le moment où les enfants héritent et celui où ils auraient le plus besoin d'un apport en capital, généralement quand eux-mêmes ont des enfants. Aujourd'hui, les enfants héritent bien souvent à un âge où leurs propres enfants quittent le foyer familial.

2. La baisse continue du nombre de personnes par logement depuis 20 ans consécutif à l'évolution des modes de vie et notamment au phénomène de décohabitation.

3. L'accélération de la métropolisation (5 millions d'habitants en banlieue parisienne en 1960 contre 10 millions aujourd'hui) qui a pris en France une forme particulière avec le mot d'ordre des années 1970 : « on n'a pas de pétrole, on a des idées » qui s'est traduit territorialement par le mot d'ordre particulièrement vrai dans la région capitale : « on n'a pas d'usines, on a des bureaux ».

Si l'on retrouve dans la plupart des pays, notamment occidentaux, des phénomènes similaires, force est de constater que les réponses – et les résultats – divergent dans leur nature et leur impact : la France fait ainsi partie des plus mauvais élèves avec une croissance des inégalités et une pénurie de logements parmi les plus fortes dans les pays développés.

### ***Une nette préférence accordée au bureau sur le logement***

Les principales politiques publiques ont eu comme effet de favoriser de manière excessive la construction de bureaux sur celle de logements : la décentralisation des politiques immobilières (PLU et PC) n'incite pas les municipalités à autoriser la construction de logements ; la provenance des recettes fiscales conduit les municipalités à considérer le logement et l'accueil de nouveaux résidents comme un coût (construction de logements, d'infrastructures, d'équipements et dépenses de services publics) ; des politiques de soutien conjoncturelles ou de socialisation du logement qui ont leur efficacité à court terme mais repoussent en fait le problème et ne font que l'aggraver ; un mode de financement de l'acquisition inflationniste en période de baisse des taux d'intérêt qui permettait d'allonger la durée de l'emprunt, à mensualité de remboursement identique, l'acquéreur pouvant acheter plus cher la même surface.

Ce malthusianisme involontaire de la construction de logements se traduit par une hausse des prix quasiment continue depuis 40 ans, quelles que soient les mandatures, si bien que le logement libre n'est plus abordable. Pendant ce temps, le prix du m<sup>2</sup> de bureau dans les centres villes est plus du double de celui du logement - une situation unique

en Europe mais qui, pourtant, ne choque même pratiquement plus personne.

### ***De l'urgence à la priorité ? Do(n't) look up***

Paradoxalement c'est quand, au milieu des années 1990 avec les accords de Kyoto, les États ont déclaré que le climat était une priorité ... qu'ils ont aussi collectivement décidé que (pour les pays de l'Union Européenne), le déficit budgétaire ne devait pas dépasser 3 % du PIB et la dette publique / PIB 60 %... autrement dit que les États seraient supplétifs et laisseraient au secteur privé la charge d'investir pour épargner la planète... ce qu'il n'a pas fait.

On le sait bien, l'humanité a une préférence naturelle pour le présent et son action, qu'elle soit politique ou économique, est ainsi largement conditionnée par l'urgence. Ce faisant, la priorité passe au second plan... D'ailleurs il y a toujours mille bonnes raisons de nier les faits : protéger des intérêts, son mode de vie, son équilibre psychique, l'ordre social... Pourtant il arrive que la priorité devienne elle-même urgente, c'est-à-dire perceptible sur un horizon de temps où nous nous sentons affectés. C'est le cas aujourd'hui. Pour la première fois dans l'histoire de l'humanité, un changement climatique sera perceptible à l'échelle d'une vie.

### ***Ramener la COP à la maison***

Pour nos villes, cela signifie très concrètement la nécessité de mener des actions d'adaptation au changement climatique. Dans les 30 ans qui viennent, Paris aura le climat de Marseille... mais sans la mer ni le mistral, sans les tuiles mais avec le zinc et avec des espaces publics majoritairement minéraux. Sans travaux d'adaptation, dont l'ampleur est certes considérable, les villes perdront une part majeure de leur attractivité. Face à cet enjeu, l'impréparation domine. Bien sûr, des investissements importants sur la mitigation (la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>) ont lieu depuis une dizaine d'années. C'est une étape essentielle du plan d'actions. Mais il fera quand même chaud : ne pas obliger un propriétaire à faire les travaux si son DPE n'est pas bon ne va pas rendre pour autant vivable son domicile ! Et au total, les investissements à réaliser ne sont pas à la hauteur des moyens d'un grand nombre de propriétaires. Et malheureusement nous n'avons pas réalisé ces investissements lorsque les taux d'intérêts étaient quasiment à zéro et l'inflation nulle...

### ***L'inadaptation des modes de financement du logement face à l'enjeu climatique***

Dans les années qui viennent, l'Europe n'aura probablement pas d'autre choix que d'augmenter massivement ses déficits budgétaires pour réparer

toutes les insuffisances d'investissements des décennies précédentes, que ce soit pour faire face aux conséquences du changement climatique, pour le secteur de la santé, pour les dépenses militaires, pour celles dans la formation afin de retrouver des gains de productivité dans une population vieillissante... et pour rendre supportable cet endettement, il y aura une inflation supérieure au taux d'intérêt (taux d'intérêt réel négatif) accompagnée d'un soutien financier des populations les plus fragiles, l'inflation jouant son rôle d'euthanasie des rentiers.

Dans ce contexte, la question du logement, de sa production et de son financement, est donc centrale. Jusqu'à aujourd'hui, la réponse française a largement reposé sur des mesures d'incitations fiscales pour relancer la construction et sociales (Aide à la Pierre - construction de logements sociaux - et aide à la personne - APL), notre système d'emprunts à taux fixe sur des durées de plus en plus longues solvabilisant une bonne partie des acquéreurs privés... tant que les taux baissaient. [Mais ce système dual a clairement creusé les écarts et la France est ainsi en tête de liste des pays où l'acquisition de son logement exprimée en nombre d'années de revenus est de loin la première... et où le nombre de logements sociaux est parmi les plus importants.](#) Par ailleurs, nous n'avons pas su, ou voulu collectivement, associer toutes les parties prenantes à la réflexion sur les impacts des changements sociodémographiques sur le logement, nous privant par là d'un débat nécessaire pour faire émerger davantage de solutions.

Il est donc aujourd'hui temps de repenser en profondeur aussi bien la production que le financement du logement. L'inflation, la hausse des taux d'intérêt et les travaux d'adaptation au réchauffement climatique ne pourront être réalisés ni financés par nos modes de financement et de pensée actuels.

***Partir en guerre contre nous-mêmes. Des solutions existent, d'autres peuvent être inventées.***

Ne plus prêter uniquement à la personne en endettant à très long terme les immeubles, transmettre partiellement son logement par anticipation, démembrement la propriété, concilier civilisation de l'usage et celle de la propriété... [des réponses à l'impasse actuelle existent.](#) Pour être mises en œuvre, elles exigent toutefois de repenser en profondeur les relations entre les parties prenantes, comme le montrent certains exemples internationaux :

## 1. Le Prêt Partiellement Perpétuel en Suède et Hollande

Dans les années 1990, pour rendre abordable le logement, la Suède et la Hollande, ont mis en place un système de Prêt Partiellement Perpétuel, l'emprunteur payant l'intégralité des intérêts de l'emprunt et ne remboursant que la moitié du capital sur une durée de 20 ans. Le capital non remboursé est attaché au bien ; il n'est remboursé que lors de la cession du bien, les intérêts sur cette fraction continuant bien évidemment d'être payés par l'emprunteur. Après avoir remboursé la moitié de son crédit, le Suédois paye toute sa vie des intérêts sur la moitié du capital initial (ce qui revient à l'équivalent d'un très très petit loyer) et, non seulement il a pu acquérir son logement, mais l'économie de remboursement de crédit qu'il réalise est investie dans son fonds de pension qui lui sert ainsi de complément de revenu lorsqu'il part à la retraite.

## 2. Le prêt avance mutation au Canada

Le Canadien, pour faciliter une transmission anticipée du bien à ses enfants, financer ses travaux d'adaptation et de rénovation ou tout simplement compléter sa retraite, contracte un Prêt Avance Mutation (prêt viager hypothécaire) pour une fraction bien évidemment limitée de la valeur du bien. Les intérêts sont payés par l'emprunteur et le remboursement du capital emprunté se fait lors de la mutation. En France, s'il est relativement facile de s'endetter lorsqu'on est âgé en gageant son patrimoine financier (crédit lombard), il est impossible de le faire sur son bien immobilier alors même que la loi l'autorise et que la richesse des ménages en immobilier représente les 2/3 de la richesse des ménages, soit près de 8 000 milliards d'euros qui sont stérilisés dans l'économie.

## 3. La transformation de bureaux en logements en Angleterre

Comment gérer l'obsolescence (3 % du stock par an) et l'inutilité des millions de m<sup>2</sup> de bureaux vides du fait du télétravail ? La conjugaison du ZAN, qui limite l'expansion du bâti à l'horizontal, de la réduction des émissions carbone et du besoin fort en logements rend la transformation de bureaux en logements particulièrement intéressante : une construction neuve émet en effet en moyenne 2,5 fois plus qu'une réhabilitation. Comment faciliter cette transformation ? En Angleterre, post-Brexit, celle-ci ne nécessite pas, pendant une période limitée, de permis de construire mais une simple autorisation de travaux...

#### 4. La mise à disposition temporaire gratuite de logements dans des villes d'ex-Allemagne de l'Est

Alors qu'elles ont subi le choc de la Réunification, de la désindustrialisation, de la perte massive de leur population et ont dû investir massivement pour rénover le parc de logements, certaines villes des Länders de l'Est n'ont pas hésité à investir, pour conserver ou attirer les jeunes, et mettre temporairement à disposition des logements gratuitement (ce que nous acceptons dans l'immobilier tertiaire, i.e. les mesures d'accompagnement). Le pari qui est fait est que les économies des ménages ainsi réalisées seront largement dépensées dans les commerces locaux et contribueront à renforcer l'attractivité.

#### 5. Le démembrement de la propriété en Suisse

En Suisse, comme dans d'autres pays, rendre abordable le logement dans le secteur libre passe par le démembrement de propriété (usufruit temporaire/nue-propriété ou foncier/bâti) ou le co-investissement entre un acquéreur occupant le bien et un investisseur.

#### *Vendre un usage, pas seulement une propriété*

La voie que nous montrent ces exemples, c'est d'adapter au logement ce qui est désormais une pratique courante dans l'automobile ou la téléphonie, à savoir une civilisation mélangeant l'usage et la propriété. Qui connaît le prix catalogue de sa voiture ou le vrai prix de son téléphone ? Ces industriels ont réussi à rendre leurs produits abordables et à embarquer les coûts des nouvelles technologies via des modalités de financement adaptées (alors même que les biens ont une valeur résiduelle nulle).

De quand date la dernière innovation financière en matière de financement du logement (dans le secteur libre) ? Des années 1950 alors même

que le logement génère un fructus considérable (loyer et valeur résiduelle résiliente). A la différence de l'automobile ou de la téléphonie, le secteur immobilier est en effet très éclaté et ce type de démarches ne peuvent se faire qu'en impliquant des acteurs tiers - investisseurs institutionnels tiers et banques - qui doivent changer leur mindset (sans pour autant renoncer à la rentabilité).

**Conclusion : redonner au logement sa place d'efficacité économique, une véritable révolution pour toutes les parties prenantes.**

Le logement est l'un des enjeux majeurs des décennies à venir pour le vivre ensemble et l'adaptation au réchauffement climatique. Sa cherté actuelle peut paradoxalement être un atout pour répondre aux défis générationnels et d'investissements considérables qui devront être réalisés. Cela nécessite de considérer le logement et l'immobilier comme un actif intrinsèquement attractif et de le dissocier pour partie de la personne qui le possède ou l'utilise.

Il n'existe pas de solution miracle et nous devons associer tous les acteurs du monde politique, économique et de la production de la ville, nous inspirer des meilleures pratiques existantes dans le monde, tant sur l'augmentation de l'offre que sur ses modes de financement, sans pour autant renoncer à notre modèle de solidarité qui malheureusement ne peut résoudre les multiples problématiques du logement ... qui sont beaucoup plus globales.

*Xavier Lépine*

*Président de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière  
Président de Paris-Île-de-France Capitale Économique  
Membre du Comité National de la Refondation Logement*

*Achévé de rédiger le 6 décembre 2022.*