



**Xavier Lépine**  
Président,  
IEIF

## Mes « 4 vérités sur le logement »

### 1) Le pouvoir d'achat

Le pouvoir d'achat est LE sujet de préoccupation : énergie, biens de consommation de première nécessité, notamment alimentaires, TVA, ...

Ces revendications comportent un impensé : le prix du logement alors que c'est de loin la première des dépenses.

Une dépense subie, et d'autant plus douloureuse qu'elle est insatisfaisante pour beaucoup de ménages qui, quand ils arrivent à se loger, n'habitent ni dans le lieu ni dans le type de logement qu'ils souhaitent.

Les chiffres sont éloquentes : depuis 2000, les prix des logements ont été multipliés par 2 en zones tendues, alors que les revenus n'ont augmenté que de 30 %. Sur une période de 40 ans, les prix ont été multipliés par 12, et les revenus par 5.

L'immobilier est donc cher, de plus en plus cher.

Le faible niveau des taux d'intérêts pendant 10 ans n'a même pas fait augmenter le pourcentage de propriétaires, qui stagne à 57 %, seulement 7 % de plus en 40 ans, contre 70 % en moyenne en Europe.

Cette longue période d'argent quasi-gratuit ne s'est finalement traduite que par des hausses de prix.

Face à cette évolution des prix, l'action publique se résume à une politique fiscale : subventionner les uns, contraindre et pénaliser les autres.

Le logement n'est plus un actif d'efficacité économique ; il est devenu un actif de rareté... cher, subventionné pour les plus pauvres, vache-à-lait de toutes les parties prenantes et soumis à l'arbitraire des politiques qui se succèdent. Il est donc rationnellement délaissé.

La grande messe annuelle de l'immobilier, le MIPIM à Cannes, en est la parfaite illustration : on y parle ville, tertiaire, aménagement... et de logement ? A peine ! Ce thème a été abordé, pour la première fois, en 2024, la veille de l'ouverture... avec seulement 500 participants sur 30 000 invités !

Les investissements sont massivement orientés vers l'immobilier tertiaire. 95% des 100 milliards d'euros détenus par les particuliers via les SCPI et OPCI sont investis dans des actifs comme les bureaux, les commerces, la logistique... Les foncières ont la même structure d'investissement, pour un actif proche de 200 milliards...

Bref, c'est tout sauf le logement !

Et donc moins de logements, c'est aussi les prix des logements qui augmentent.

Après avoir été, de l'après-guerre au milieu des années 80, l'un des principaux facteurs de réduction des inégalités sociales, territoriales et générationnelles (on pouvait encore s'acheter un logement, devenir propriétaire) le logement est devenu un facteur du « grand déclassement ».

Les prix de l'immobilier ne vont pas baisser fortement...

Les salaires ne vont pas augmenter massivement...

Pour que l'on retrouve ce pouvoir d'achat de son logement, il faut donc inventer de nouvelles solutions.

## 2) La question de la démographie

Dans les diagnostics sur la France, on oublie de souligner que notre pays n'a pas su s'adapter à son évolution démographique. En 80 ans, la population française est passée de 40 à 68 millions d'habitants, alors qu'elle avait stagné pendant les cent années précédentes. Une population qui augmente donc et se caractérise aussi par l'allongement de la durée de vie.

S'y ajoute l'hyper-centralité : il y avait, en 1900, 3 millions de Parisiens et 100 000 habitants en banlieue, soit 8 % de la population française ; 8 millions au total entre Paris et la banlieue en 1960, soit 15 % de la population ; et aujourd'hui, la région parisienne concentre 29 % du PIB national, et 12,4 millions d'habitants, soit 20 % de la population.

Croissance démographique, centralisation et urbanisation croissantes, sans pour autant des politiques de logement ambitieuses (on a préféré construire des bureaux...) posent aujourd'hui des défis pour l'aménagement du territoire, l'équité sociale et plus largement le vivre ensemble au niveau national.

La sociologie urbaine a largement théorisé l'anonymat et la dépersonnalisation des liens entre individus. Depuis le milieu des années 70, des frustrations supplémentaires se sont ajoutées : après le choix de vivre en ville pour y travailler, avoir une meilleure éducation pour ses enfants, disposer d'une vie culturelle riche... beaucoup en ont été chassés car le logement y est devenu inaccessible. Paris en est la parfaite illustration : 3 millions d'habitants en 1960, 2,1 millions aujourd'hui.

Depuis plusieurs décennies, les centres villes se vident au bénéfice d'une périphérie financièrement abordable mais souvent décevante. Loin de leur travail, les ménages vivent la galère des transports en voiture ou en commun. Les ménages qui ont réussi à acquérir leur logement au prix d'un lourd endettement, constatent que ces logements se dégradent et ne seront pas adaptés aux dérèglements climatiques. Le sentiment d'éloignement est renforcé par la dégradation des services publics de proximité : école, accès aux soins...

Le quotidien est ainsi de plus en plus insatisfaisant notamment pour nombre de péri-urbains, qui consacrent une part de leur budget de plus en plus importante pour se loger que ce soit pour les locataires comme pour certains « heureux » propriétaires qui ne trouvent pas d'acheteur s'ils souhaitent déménager ou à des prix « à la casse ».

Tous ces facteurs génèrent une immense « frustration immobilière » qui pèse sur le moral des Français. Une fois encore, il faut bâtir des logements et surtout inventer des moyens nouveaux pour casser cette spirale de la frustration.

## 3) La responsabilité collective des acteurs du logement face à la crise

En vérité, nous sommes tous responsables, du fait d'une vision ignorant les conséquences sociales et économiques à long terme.

Quand les prix montent, les propriétaires fonciers, publics comme privés, voient la valeur de leurs terrains s'envoler. Les municipalités encaissent des droits de mutation plus élevés. Les propriétaires immobiliers voient leur bien doubler ou tripler. Les banques continuent de prêter « plus » et les promoteurs de faire des bénéfices... Toute la chaîne, de l'agent immobilier à l'État, voit ses revenus augmenter puisqu'ils sont indexés sur les prix.

Dans ce contexte :

- Les maires, souvent réticents à délivrer des permis de construire, freinent la production de logements. Au-delà du fait que des logements supplémentaires impliquent des coûts accrus pour les aménités (écoles, crèches, équipements sportifs...), ils ne font que représenter leurs électeurs : ceux déjà là ne veulent pas accueillir de nouveaux résidents.
- Les foncières et les institutionnels, dans leur quête d'optimisation financière, allouent moins de 2 % de leurs actifs au logement, privilégiant des investissements plus rentables à court terme.

- Les promoteurs, depuis la création de la VEFA en 1967 ont poursuivi un modèle de développement avec si peu de capitaux propres qu'ils n'ont pas su faire évoluer leur modèle économique vers des foncières alliant développement et détention comme dans la majorité des pays développés.
- Les entreprises employeurs, qui se dédouant de toute responsabilité, arguant que le logement de leurs salariés n'est pas leur affaire.
- Les épargnants qui, guidés par des gérants focalisés sur l'optimisation des performances, privilégient des placements a priori plus lucratifs que l'immobilier résidentiel, sauf quand il est subventionné par une niche fiscale.
- Le législateur n'est pas en reste. Des lois sont votées sans une compréhension des effets négatifs à long terme. La loi SRU, qui augmente la part de logements sociaux, a eu pour effet pervers d'augmenter les prix du logement libre neuf (les promoteurs répercutant le coût du logement social dans le logement libre).

L'accord récent entre le Gouvernement et les assureurs, pour qu'ils investissent 400 millions d'euros en 3 ans dans le logement intermédiaire apparaît dérisoire lorsque l'on constate par ailleurs qu'un seul immeuble tertiaire sur les Champs Élysées s'est encore échangé à plus de 1 milliard d'euros !

J'en rajoute ?

- Les lois qui surprotègent les locataires au point de décourager l'investissement locatif et donc la construction de nouveaux logements ; les banques qui refusent d'accorder des prêts viagers hypothécaires aux seniors, empêchant une transmission anticipée du patrimoine qui pourrait aider les jeunes générations à accéder à la propriété.

Il faut donc, et vite, un changement complet de mentalité.

#### 4) Un new deal

Les programmes politiques sur le logement regorgent de propositions sans substance ni compréhension des enjeux. Le modèle est à bout de souffle.

De nouvelles entreprises tentent de le faire évoluer, mais l'intensité capitalistique, le « oui mais » et l'immobilisme freinent considérablement ces initiatives. Pour sortir de cette impasse, il faut prendre des risques et innover. La dernière innovation en

matière de financement du secteur libre remonte à 1950 : le crédit à taux fixe...

Nous devons repenser notre rapport à l'habitat, à la propriété et la mobilité, passer du « oui, mais » au « oui, et maintenant, agissons ».

S'attaquer au patrimoine immobilisé, c'est revenir aux fondamentaux de la richesse des Français : 8 000 milliards d'euros en immobilier sur un total de 13 000 milliards, soit plus de 6 fois le PIB.

Sur ces 8 000 milliards, 3 000 sont détenus par les plus de 65 ans, dont une partie de plus en plus importante aura du mal à vivre de sa retraite pour financer les services dont ils auront de plus en plus besoin.

Aujourd'hui, nombre de Français héritent à l'âge de la retraite ; ils auraient eu besoin de cette rentrée d'argent 20 ou 30 ans plus tôt. C'est le résultat d'une politique où le logement est le fonds de pension des Français, sauf que ce fonds de pension est stérilisé, il représente un coût (on vit dans son logement et non de son logement) et pas une réserve dans laquelle le retraité peut puiser.

Est-ce aux jeunes de payer, une fois de plus, pour la génération précédente, ou doit-on généraliser les prêts « avance mutation » ? Cela permettrait aux aînés de bien vivre leur retraite et faire des avances sur héritage à leurs enfants ; et à ceux-ci, d'acquérir leur logement. Il faudrait pour cela inciter fiscalement, cantonner les risques pour les prêteurs à une quotité raisonnable de la valeur du bien...

S'attaquer à l'accession, c'est passer du droit de propriété au « droit à la propriété » en réinventant le parcours résidentiel comme c'est le cas aujourd'hui dans l'automobile avec la LOA.

Une étude de la Caisse d'Épargne montre que les jeunes souhaitent plus que jamais devenir propriétaire et demandent aux acteurs du financement de nouvelles réponses et envisagent eux-mêmes une déclinaison de la LOA adaptée à l'immobilier.

C'est probablement la première fois que les consommateurs plébiscitent un produit qui n'existe pas ... et expliquent ainsi que la ville durable n'est pas qu'une question environnementale, mais nécessite une réponse financière pour la rendre abordable.

La crise du logement nécessite le courage de tous et pas uniquement de l'État ! En somme, de retrouver une capacité d'innovation comme dans de nombreux autres secteurs !