



Xavier Lépine
Président de l'IEIF

La crise du logement est une chance à saisir

3,5 milliards d'euros : c'est le montant que la Caisse des dépôts va engager pour « sauver » le logement, en rachetant des programmes de construction. C'est beaucoup d'argent, nécessaire et bienvenu ; et en même temps, c'est bien peu. C'est l'équivalent de 17 000 logements, autrement dit pas grand-chose en regard du 1,2 million de transactions annuelles, représentant 250 milliards d'euros, et de l'angoisse qui traverse notre pays du fait de l'impossibilité de bien se loger, ou de se loger tout court.

Les politiques publiques à coups de milliards, qui devraient faire disparaître le problème mais ne le font en réalité que superficiellement, nous en avons l'habitude. Elles sont l'expression d'un mal français, fait de résignation, de conservatisme et d'une croyance naïve dans la toute-puissance de l'État. Le logement est en crise : soit ! Eh bien, pour reprendre l'aphorisme churchillien : ne gâchons pas une bonne crise ! À la résignation, opposons l'optimisme, et au conservatisme, l'innovation !

Pour beaucoup de Français, la location s'est imposée comme un horizon indépassable

Faisons-le en partant du bon constat. En vingt ans, le prix du logement a doublé alors que les revenus n'ont augmenté que de 35 %. Par ailleurs, les coûts de construction ne vont pas baisser : le réchauffement climatique imposera des coûts supplémentaires d'adaptation de nos habitats. Autre réalité : les taux d'intérêt ne reviendront pas de sitôt à 1 %. Enfin, ce que l'on ne dit pas assez fort, c'est que l'accès à la propriété – rêve que pouvaient encore réaliser les générations précédentes – est devenu pour de multiples raisons un objectif inaccessible. Pour beaucoup de Français, la location s'est imposée comme un horizon indépassable. Pour autant, être locataire suppose déjà que des investisseurs soient prêts à détenir des actifs immobiliers dont la rentabilité est de plus en plus faible.

Jeunes générations, familles monoparentales, familles recomposées, familles nombreuses, ou tout simplement résidents dans une zone dense hors de prix : la réponse aux aspirations légitimes de toutes ces personnes ne peut se limiter à soutenir le marché à hauteur de moins de 10 % de la production annuelle de logements neufs, alors même que l'essentiel des transactions concerne l'ancien, dont le volume d'échange est cinq fois supérieur ; elle ne doit pas se limiter à un « coup de pouce » de l'État, ou à généraliser le logement social comme norme de la septième puissance économique mondiale.

Nous avons le devoir de réinventer un marché devenu dysfonctionnel

Des milliards, oui ! Mais, surtout, plus d'intelligence dans la manière de les investir. Nous avons le devoir de réinventer un marché devenu dysfonctionnel. Et nous sommes quelques acteurs, nouveaux entrants sur le marché de l'immobilier et de l'accès à la propriété, à être persuadés que cette crise est une opportunité d'innover, de penser « out of the box », pour reprendre une expression que Churchill aurait sûrement appréciée.

Il est urgent de faire évoluer notre système de financement, de détention des actifs ; urgent d'adapter au logement ce que le secteur automobile fait depuis des années. Aujourd'hui, on n'achète plus sa voiture comme avant, on l'achète en LOA (location avec option d'achat). On peut imaginer

des solutions équivalentes pour l'immobilier. Il existe des voies alternatives à la pleine propriété, qui permettent de faire converger les intérêts de ceux qui aspirent à acheter, jusqu'ici en vain, et ceux d'acteurs institutionnels prêts à investir en sortant des schémas classiques pour autant que la rentabilité soit au rendez-vous. Il y a des voies nouvelles pour permettre à de nombreuses personnes d'acquérir autrement le logement dont elles ont besoin, avec les moyens financiers dont elles disposent.

En nous penchant vraiment sur la question de la propriété, nous touchons à l'âme de notre nation, et à son tourment du déclassement. Cette crise du logement nous invite collectivement, acteurs privés et publics, à faire preuve de plus d'inventivité pour rendre de nouveau possible cette aspiration si puissante dans notre imaginaire : devenir propriétaire de son logement.

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*

Article paru dans

**Le
JDD**

du 14 mai 2023