

NOTE de la Plate-forme logement pour touTEs : Cherté et crise du logement

Au fil de la hausse des prix du logement, la crise du logement et le désastre social engendré s'aggravent.

Celle-ci est la conséquence de politiques publiques nationales et locales qui ont encouragé, surtout depuis le début du millénaire, le renchérissement des prix immobiliers, fonciers et locatifs, à la fois pour :

- récupérer la manne fiscale issue de l'immobilier ;
- soutenir la gentrification des centres urbains, de leur périphérie et des secteurs touristiques ;
- permettre aux classes sociales aisées de tirer un profit croissant de l'exploitation du besoin primordial de se loger et souvent de plus en plus mal.

Pris à leur propre piège, les milieux économiques sont confrontés à une crise immobilière cyclique et après s'être fortement enrichis tout au long de l'ascension des prix, demandent l'aide financière de l'État. Au lieu de laisser le marché purger ses excès et de réparer les dégâts sociaux passés et à venir, par exemple en lançant un plan Marschall du logement social, en réquisitionnant les logements vacants, en baissant les loyers, en régulant le marché, l'État met la main à la poche, et vient aider les enfants de riches à acheter un logement.

Pire encore, depuis 2017, il a réduit les APL, supprimé les aides à la construction de HLM, accéléré l'expulsion des locataires en difficulté, laissé la fraude aux rapports locatifs s'étendre, octroyé des cadeaux fiscaux aux investisseurs priorisant les bénéficiaires du logement cher et ses recettes fiscales au détriment des victimes de la crise du logement.

Les graphiques et tableaux présentés dans cette note, réalisés par **Pierre Concialdi**, économiste, confirment cette triste réalité. La crise est devant nous, en démontre la hausse constante du nombre de sans-abris, de mal-logés, de demandeurs HLM de prioritaires DALO, d'expulsions sans relogement, de taudis

Notre pays n'a jamais été aussi riche, mais il s'éloigne toujours plus de l'objectif d'assurer à touTEs un logement stable, décent et abordable, tandis que la répression des formes d'habitat de survie se généralise.

Il y a urgence à prendre des mesures immédiates et vigoureuses revendiquées notamment par la plate-forme logement pour touTEs, et dans l'appel aux manifestations de fin de trêve hivernale qui réunit des associations de locataires, de mal-logés, de sans-logis ainsi que des syndicats ...

Sommaire

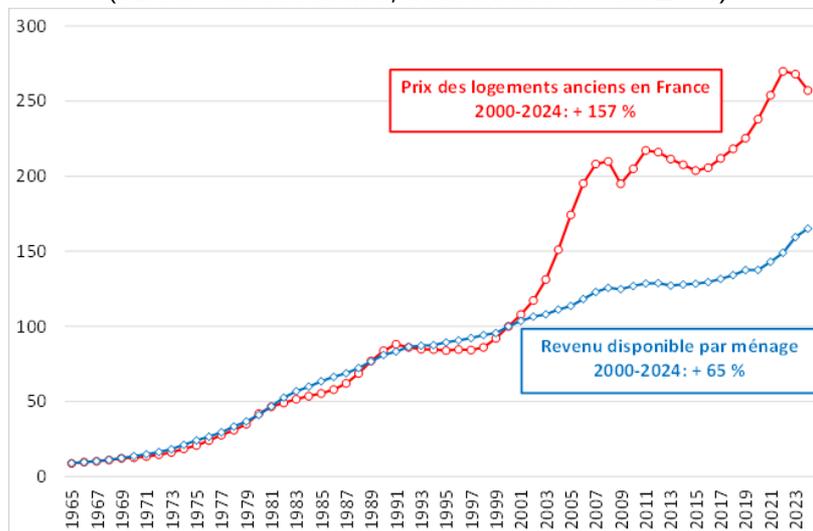
- 1. Des logements de plus en plus chers**
- 2. Des prix tirés par la spéculation foncière**
- 3. L'immobilier de rapport : un patrimoine fortement concentré**
- 4. De plus en plus de logements vacants malgré une crise d'offre**
- 5. L'envolée des loyers et des profits associés**
- 6. Chute des aides au logement depuis 2017**
- 7. L'État, générateur et profiteur du logement cher**
- 8. Paupérisation des locataires et hausse des taux d'effort**
- 9. Un nombre record d'expulsions en 2022**

1. Des logements de plus en plus chers

Jusqu'à la fin des années 1990, le revenu disponible par ménage a évolué au même rythme que le prix des logements (graphique 1). Avec la spéculation immobilière des années 2000, le prix des logements s'est envolé. La hausse a été de 157 % entre 2000 et 2024, bien plus rapide que celle du revenu moyen par ménage (+ 65%).

Graphique 1

Variation du revenu disponible par ménage et du prix des logements (1965-2024)
(valeurs en € courants, indice base 100 en 2000)

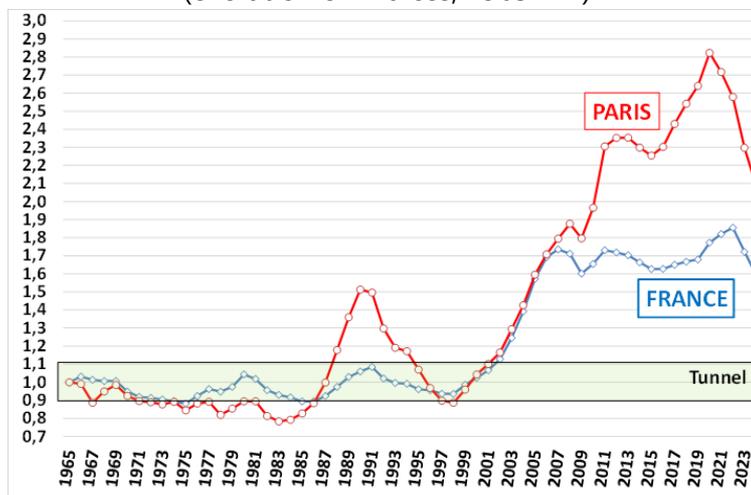


Source : INSEE, calculs DAL.

Le fossé qui s'est creusé entre l'évolution des prix immobiliers et les revenus des ménages limite de plus en plus l'accès à la propriété. La situation est particulièrement tendue à Paris. Alors que les prix se sont stabilisés à un niveau élevé en province après la crise financière de 2007-2008, la hausse s'est accélérée à Paris (graphique 2). Le prix des logements a ainsi continué à augmenter bien plus rapidement que le revenu moyen par ménage jusqu'en 2020. Le retournement du marché immobilier parisien s'est traduit sur les années récentes par une baisse de l'indicateur qui est cependant loin d'être revenu à son niveau de l'année 2000. Au total, sur la période 2000-2024, les prix immobiliers parisiens ont augmenté 2,1 fois plus vite que le revenu moyen par ménage (1,6 fois pour les prix France entière).

Graphique 2

Prix des logements rapporté au revenu des ménages (1965-2024)
(évolution en indices, 1965 = 1)



Source : INSEE, calculs DAL

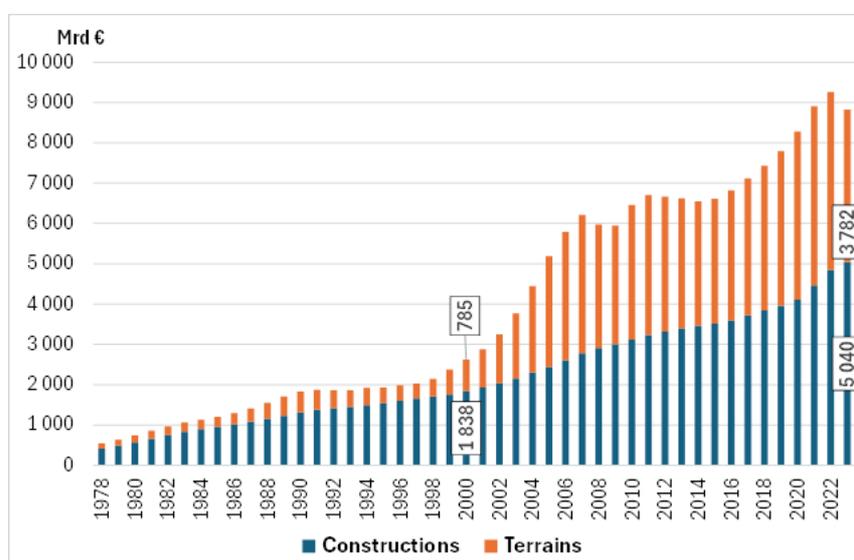
2. Des prix tirés par la spéculation foncière

L'envolée des prix des logements traduit essentiellement la hausse spéculative des prix du foncier (graphique 3). Le patrimoine immobilier des ménages s'élevait à plus de 8800 milliards d'euros en 2024, soit un peu plus de 61% (61,4%) de la valeur nette de l'ensemble de leur patrimoine. La valeur de ces biens immobiliers correspond pour partie à celle des logements et, pour une autre part, à celle des terrains qui supportent ces constructions.

Jusqu'à la fin des années 1990, la valeur des terrains représentait une part faible (environ 20%) de la valeur des biens immobiliers. Cette part a grimpé dans la première moitié des années 2000 avec l'envolée des prix du foncier pour représenter environ la moitié de la valeur du patrimoine immobilier à la fin des années 2010. Avec le reflux des prix immobiliers depuis 2020, cette part a baissé mais elle reste aujourd'hui plus de deux fois supérieure à celle observée jusqu'en 2000 (42,9% en 2023).

Graphique 3

Les composantes du patrimoine immobilier des ménages de 1978 à 2023
(en milliards d'euros)



Source : INSEE

3. L'immobilier de rapport : un patrimoine fortement concentré

Pour la plupart des propriétaires immobiliers, le patrimoine se limite à leur résidence principale : 58,7% des ménages sont ainsi propriétaires du logement qu'ils occupent. Les autres biens immobiliers (résidences secondaires, logements donnés en location, immobilier professionnel) sont en revanche beaucoup moins diffusés : seuls 17,9% des ménages sont propriétaires d'un bien immobilier autre que leur résidence principale. Ce pourcentage est encore plus faible pour l'immobilier de rapport, c'est à dire des biens immobiliers mis en location : **environ 12% des ménages seulement détiennent des biens immobiliers de rapport**¹.

Au sein de cette population réduite, la concentration de ces biens de rapport est très forte : les 10% de ménages possédant les patrimoines les plus importants en détiennent les deux tiers et **les 5% de**

¹ Arrondel L., Roger M., Savignac F. (2013), « Patrimoine et endettement des ménages dans la zone euro : le rôle prépondérant de l'immobilier », *Bulletin de la Banque de France*, N° 192, 2e trimestre 2013

plus gros patrimoines en détiennent près de la moitié². Ce degré de concentration est voisin de celui observé pour les actions.

Contrairement à une image souvent véhiculée, la population des bailleurs privés n'est donc pas une masse de petits propriétaires immobiliers dont les revenus dépendraient principalement des loyers qu'ils perçoivent. En réalité, pour l'immobilier de rapport et les actions - qui reste le patrimoine le plus concentré - la logique d'accumulation présente de fortes dimensions communes. Comme le soulignait une étude³, « *Ce sont tout d'abord des actifs dont la détention ne devient significative que dans les hauts patrimoines, les hauts revenus, et chez les titulaires d'un diplôme élevé... Les héritiers, à patrimoine donné, sont également plus fréquemment (trois fois plus) détenteurs* ».

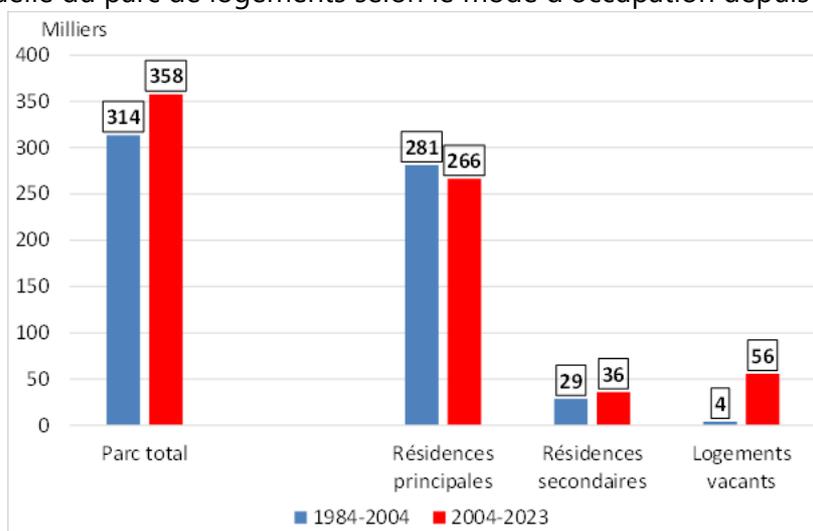
4. De plus en plus de logements vacants malgré une crise d'offre

Entre 2004 et 2023, le parc de logements a augmenté à un rythme plus rapide qu'au cours des 20 années précédentes de 1984 à 2004 (graphique 4). En moyenne, le parc de logements a ainsi augmenté de 358 000 par an entre 2004 et 2023, contre une progression moyenne annuelle d'environ 314 000 entre 1984 et 2004 (**écart de +44 000 par an**).

Sur les mêmes périodes, la hausse du parc de résidences principales s'est au contraire ralentie : + 266 000 par an de 2004 à 2023 contre une hausse annuelle de + 281 000 entre 1984 et 2004 (**écart de - 15 000 par an**). Ce décalage s'explique en partie par le développement des résidences secondaires, mais surtout par la forte hausse du parc de logements vacants (+1 million depuis 2004) qui a absorbé environ 1/6^e de la croissance du parc total. Au total, parmi les nouveaux logements disponibles depuis 2004, environ 74% seulement ont été affectés à des résidences principales (contre 90% entre 1984 et 2004).

Graphique 4

Croissance annuelle du parc de logements selon le mode d'occupation depuis 1984 (en milliers)



Source : Comptes du logement

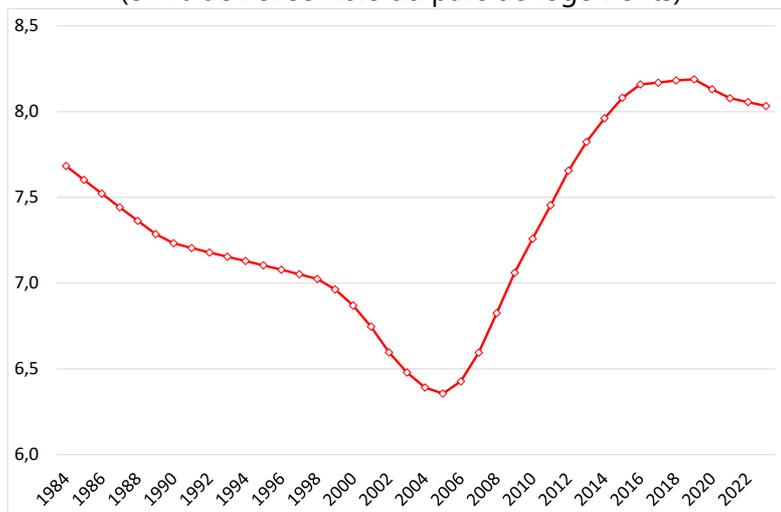
² Pour la résidence principale, ces chiffres sont respectivement de 30,7% et 17,7%.

³ Arrondel L., Bachellerie A., Birouk O., Chaput H., Savignac F. (2011), « Les comportements patrimoniaux des ménages en France - Évolutions et déterminants entre 2004 et 2010 », *Bulletin de la Banque de France*, N° 185, 3e trimestre 2011.

On dénombre aujourd'hui plus de 3 millions de logements vacants sur un parc total de 38 millions de logements, soit environ un logement sur douze. Après une baisse quasi-continue de 1984 à 2005, la proportion de logements vacants a grimpé pour se stabiliser à un niveau historiquement élevé (graphique 5).

Graphique 5

Proportion de logements vacants (1984-2023)
(en % de l'ensemble du parc de logements)



Source : Comptes du logement

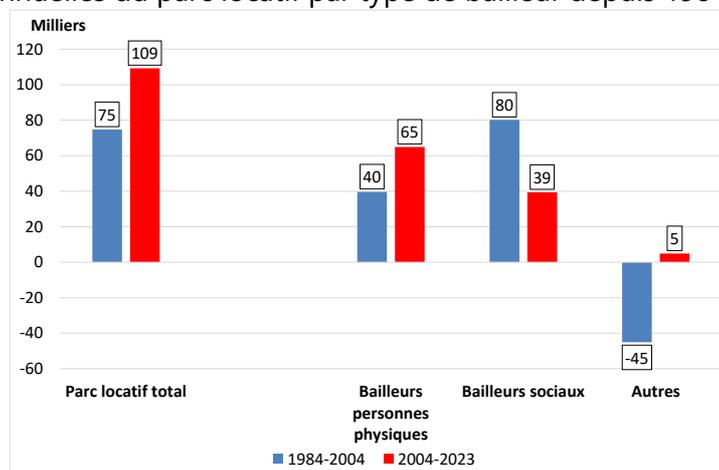
Pour le parc locatif, la croissance a été plus rapide sur la période 2004-2023 que sur les 20 années précédentes (1984-2004) : le parc de logements loués a ainsi augmenté de 109 000 par an entre 2004 et 2023, contre une hausse moyenne annuelle de 75 000 entre 1984 et 2004 (graphique 6). On observe cependant un décalage très net entre la croissance du parc privé et celle du parc social :

- pour le locatif privé (bailleurs personnes physiques), la croissance du parc s'est accélérée, avec une hausse moyenne annuelle du nombre de logements 1,5 fois supérieure entre 2004 et 2023 (+65 000 par an) à celle observée entre 1984 et 2004 (+40 000 par an) ;
- pour le parc locatif social on observe le phénomène inverse : la croissance annuelle moyenne du parc de logements a chuté de moitié, passant de +80 000 par an (1984-2004) à + 39 000 par an (2004-2023).

La croissance du parc locatif social est bien inférieure à celle du nombre de mises en service qui est l'indicateur le plus commenté, car cet indicateur ne tient pas compte du fait qu'un certain nombre de logements sont chaque année démolis ou proposés à la vente.

Graphique 6

Variations annuelles du parc locatif par type de bailleur depuis 1984 (en milliers)



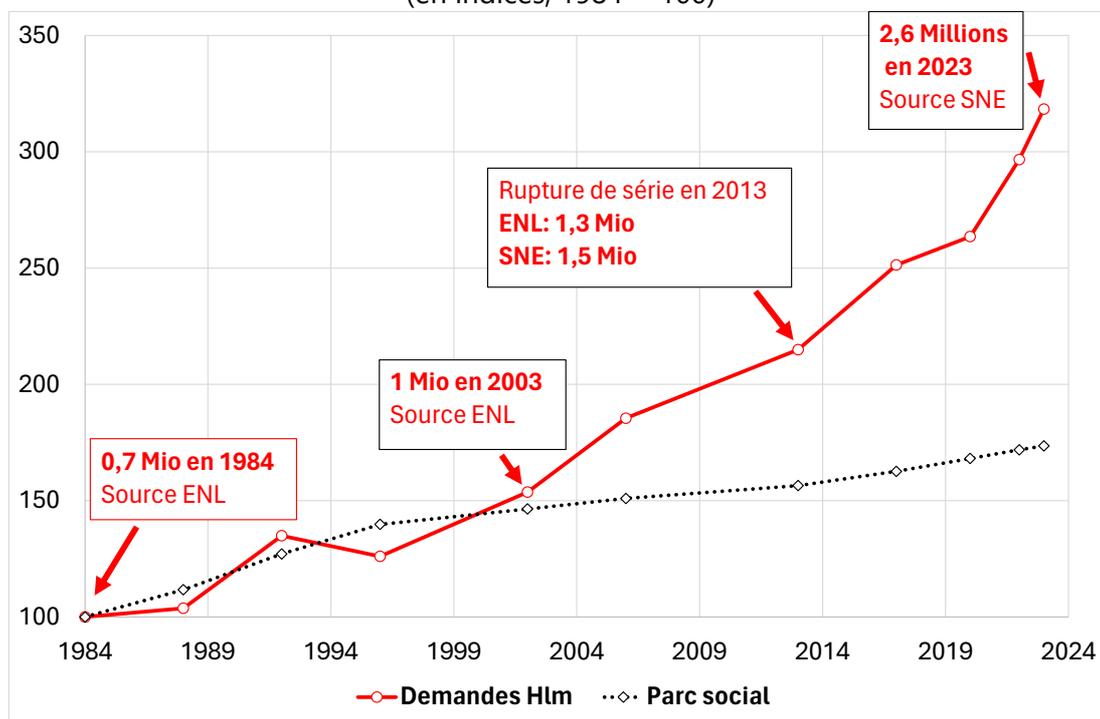
Source : Comptes du logement

Tous les éléments précédents se conjuguent pour approfondir une crise du logement dont les dimensions atteignent aujourd'hui des proportions inégalées comme en témoigne l'explosion du nombre de demandes de logements sociaux. On dénombrait fin 2023 plus de 2,6 millions de demandes HLM, soit un triplement depuis 1984 (3,2 fois plus) et un doublement (2,25 fois plus) depuis 20 ans (graphique 7). Les dernières statistiques de l'Union sociale pour l'habitat (USH) montrent que cette hausse s'est poursuivie en 2024, le nombre de demandes ayant atteint mi-juin 2024 2,7 millions.

Entre 1984 et 2003, la croissance du parc de logements sociaux a suivi à peu près celle du nombre de demandes, mais depuis 20 ans, le nombre de demandes de HLM s'est envolé tandis que la croissance du parc social s'est ralentie.

Graphique 7

Évolution des demandes HLM et du parc social de logement de 1984 à 2023
(en indices, 1984 = 100)



Sources : Enquêtes logement de 1984 à 2013 et SNE de 2013 à 2022 pour les demandes Hlm - Comptes logement pour le parc social. Calculs DAL

Les annonces faites par le gouvernement Attal en 2024 pour favoriser la production de logements dits intermédiaires (LLI) et intégrer éventuellement ces logements dans le décompte des logements sociaux sont loin d'apporter une réponse à la crise du logement social. La dénomination de logement intermédiaire est en effet trompeuse. Aujourd'hui, 70% des ménages sont éligibles à un logement social (PLAI, PLUS, PLS). Le LLI s'ouvre aux ménages dont les ressources se situent dans la tranche des 70%-85%, concernant les classes moyennes aisées et les cadres supérieurs. Autrement dit, **seulement 15% des ménages les plus riches ne sont pas éligibles à un LLI.**

Mettre en place des aides pour loger ce type de ménage c'est reconnaître que le logement est devenu hors de portée de 85% des ménages dans les zones tendues. Par ailleurs, les ménages intéressés par le LLI sont rares car ils préfèrent accéder à la propriété, lorsqu'ils ne le sont pas déjà, plutôt que de louer.

Tableau 1

Pourcentage de ménages éligibles selon le plafond de ressources

Plafond	% de ménages sous plafond
PLAI	24
PLUS	54
PLS	70
PLI	85

Source : ANCOLS. Estimation DAL pour le PLI

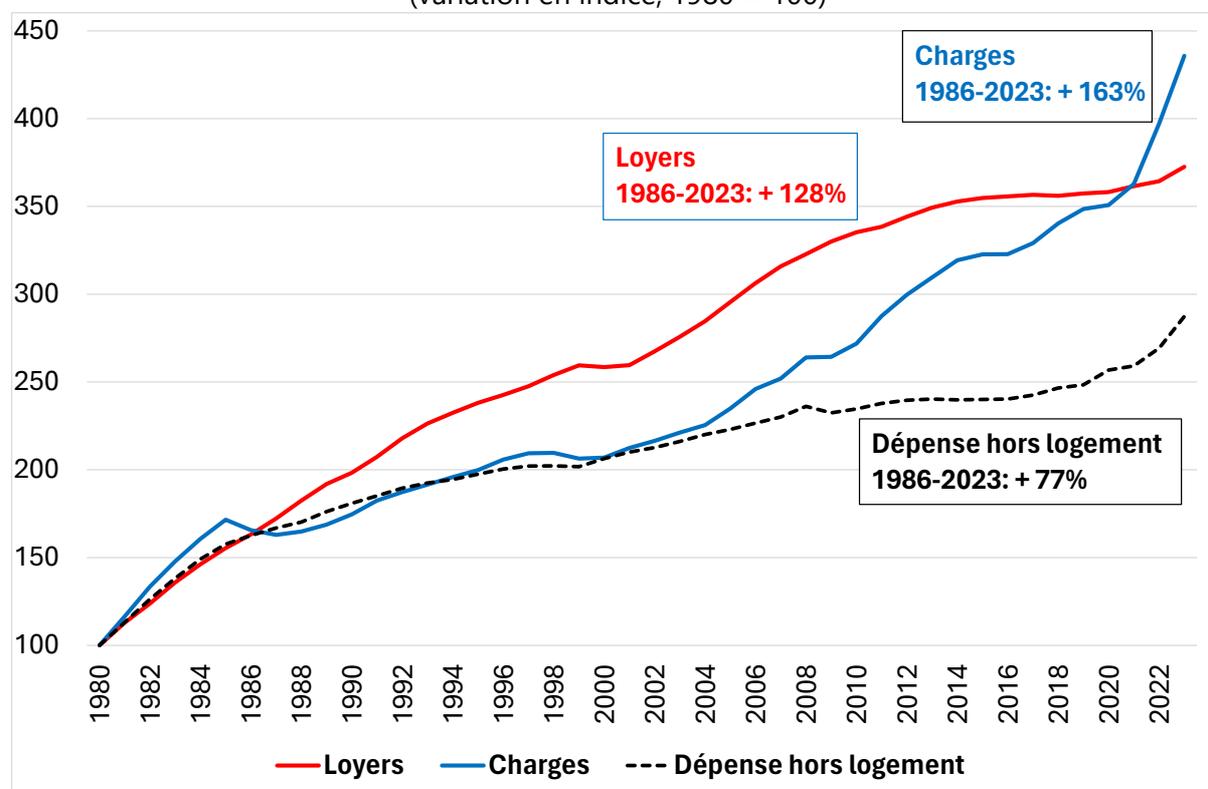
Multipliant les cadeaux aux milieux immobilier, et aux ménages aisés, le Gouvernement n'oublie pas les héritiers : ceux-ci pourront bénéficier de dons intra-familiaux exonérés de l'impôt de 18% sur les dons entre particuliers, et ce jusqu'à un montant de 300 000 euros. La seule condition à ce cadeau aux héritiers de 54 000 euros est d'y habiter ou de le louer. De quoi commencer à vivre de la rente, en attendant l'héritage

5. L'envolée des loyers et des profits associés

Depuis le milieu des années 1980, le prix des loyers a augmenté nettement plus vite que la moyenne des prix : + 128% entre 1986 et 2023, contre une hausse du prix des autres consommations (dépense hors logement) de + 77% (graphique 8). La hausse du prix des loyers s'est ralentie sur les dernières années en se maintenant cependant à un niveau élevé. Par ailleurs, l'envolée des prix de l'énergie a poussé à la hausse la dépense de logement qui inclut l'ensemble des charges.

Graphique 8

Prix des loyers et des charges associées
(variation en indice, 1980 = 100)



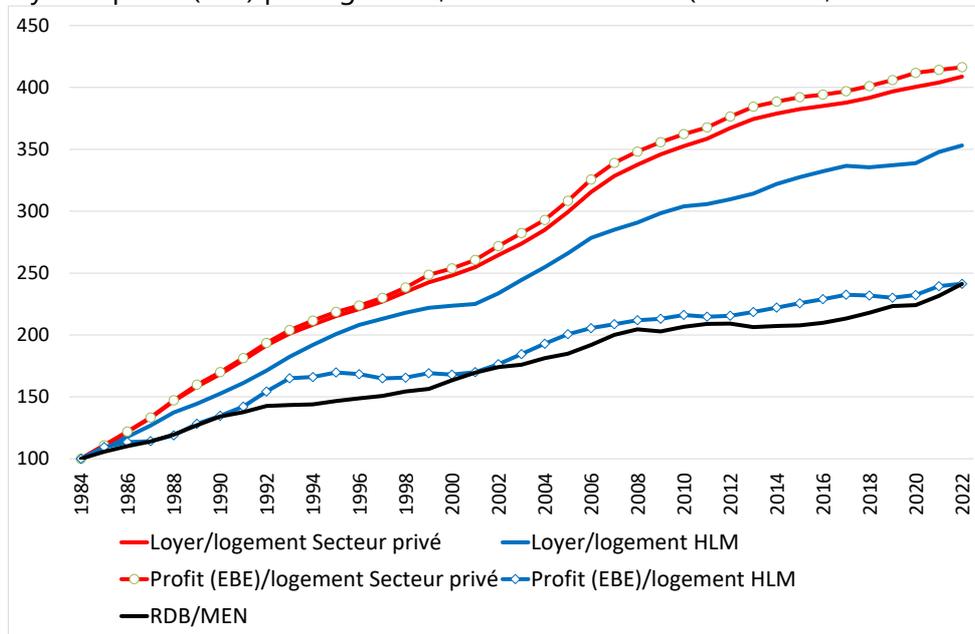
Source : INSEE, comptes nationaux

Entre 1984 et 2022, la hausse des loyers a été plus forte dans le secteur privé (+3,8% par an) que dans le secteur HLM (+3,4% par an). Au total, le coût du loyer moyen par logement a été multiplié par 4,1 dans le secteur privé et par 3,5 dans le secteur HLM. Le décalage entre les deux secteurs est bien plus conséquent en

ce qui concerne les profits. Ceux du secteur privé ont connu une hausse équivalente à celle des loyers (+3,8% par an), soit une multiplication par 4,2 (graphique 9). Cette hausse a été beaucoup plus réduite dans le secteur HLM (+2,3% par an, multiplication par 2,4), soit une hausse équivalente à celle du revenu moyen par ménage. Ni l'INSEE, ni Bercy ne fournissent de données permettant de connaître le montant et l'évolution des profits engrangés dans le secteur du logement par les différents acteurs économiques privés : BTP, intermédiaires immobiliers, gestionnaires locatifs, recettes locatives, ...

Graphique 9

Loyer et profit (EBE) par logement, en euros courants(en indices, 1984 = 100)



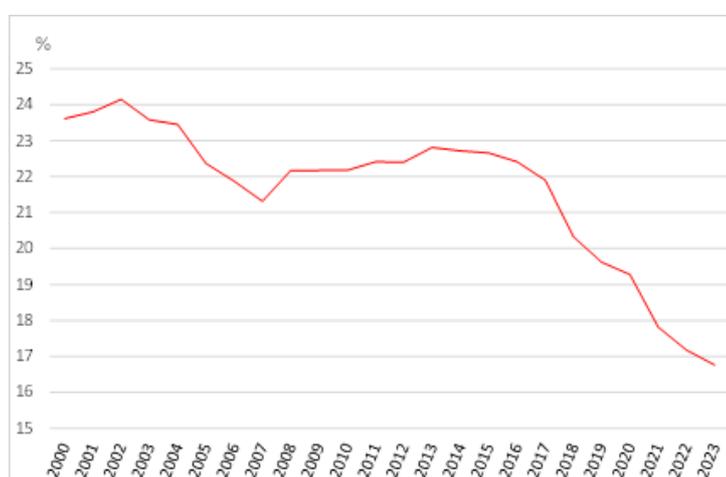
Source : Comptes du logement, calculs DAL

6 - Chute des aides au logement depuis 2017

Les aides au logement représentent aujourd'hui 16,8% du montant total des loyers contre 22,4% avant 2017 (graphique 10). La baisse serait encore plus importante si on intégrait dans ce calcul la réduction du loyer de solidarité (RLS). Si celle-ci impacte directement les bailleurs, elle se traduit aussi par une diminution des travaux d'entretien qui a un impact sur la qualité des logements occupés par les locataires.

Graphique 10

Aides au logement en proportion des loyers de 2000 à 2023 (%)

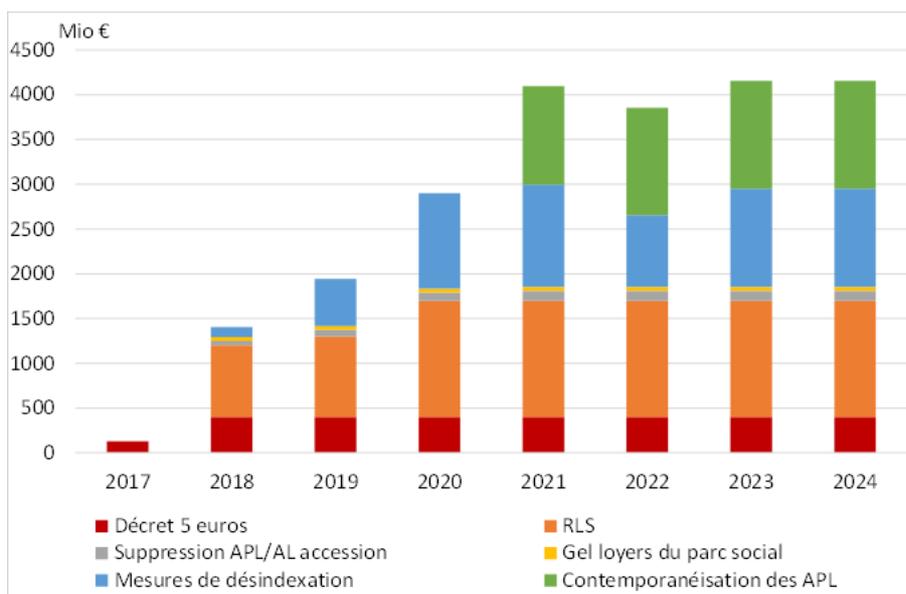


Source : Compte du logement

Le premier quinquennat Macron a débuté avec un coup de rabot uniforme de 5 euros sur les aides au logement. Dans les années suivantes, d'autres mesures moins visibles ont été prises (désindexation des barèmes, contemporanéisation des aides, réduction des loyers sociaux...). Ces mesures ont eu un effet bien plus dévastateur que la coupe initiale de 5 euros, à la fois sur le montant des aides et sur le nombre d'allocataires qui a chuté d'un demi-million entre 2021 et 2022. Depuis 2021, le montant des aides personnelles au logement est ainsi inférieur de 4 milliards d'euros par an à son volume de 2016 (graphique 11), ce qui représente une ponction moyenne annuelle par allocataire d'environ 700 euros par an (toujours par rapport à 2016).

Graphique 11

Économies sur les aides personnelles au logement depuis 2017
(Baisse en Mds € par rapport à 2016)



Source : Fondation pour le logement des défavorisés

7 - L'État, générateur et profiteur du logement cher

L'État encaisse plus grâce au logement cher et réduit toujours plus ses efforts pour loger la population. Remplir les caisses grâce au renchérissement des prix immobiliers et à la réduction des aides sociales, c'est la ligne conductrice de la politique du logement appliquée sous l'ère Macron :

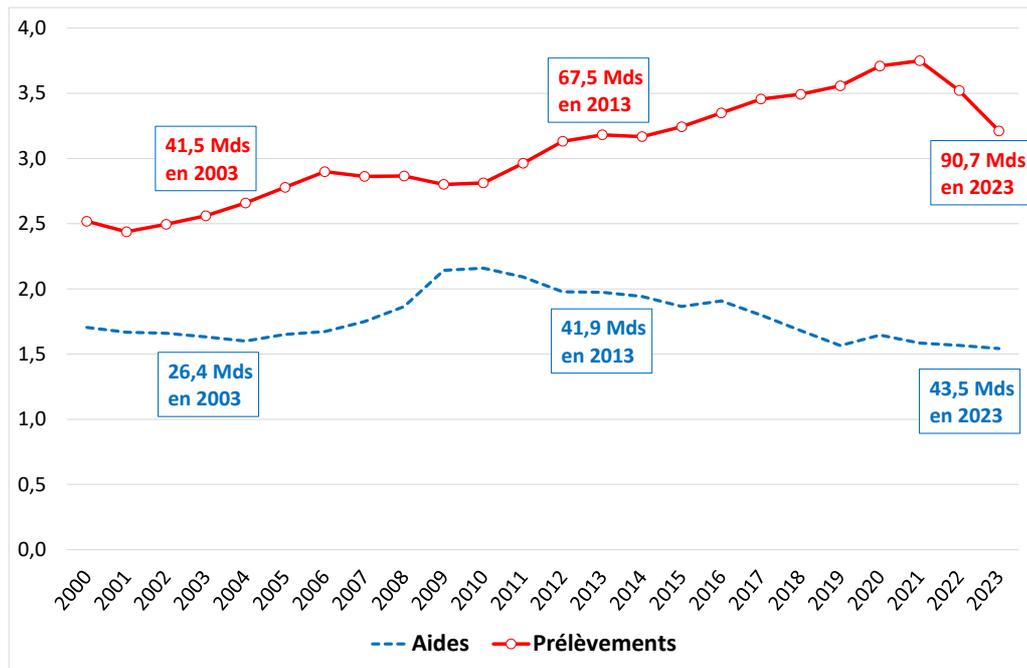
Les recettes fiscales liées au logement ont rapporté 90,7 milliards en 2023, 79,2 Mds en 2017 et 56,1 Mds en 2010 (graphique 12). C'est le produit de la hausse des prix immobiliers et fonciers, des transactions, des coûts de construction et d'entretien, de la taxe foncière... Le repli des prix immobiliers observé sur les années récentes n'a pas bouleversé ce constat : aujourd'hui, l'État encaisse deux fois plus de ressources grâce au logement cher qu'il n'en distribue sous forme d'aides.

L'État n'a consacré que 43,5 milliards au logement en 2023, contre 41,2 Mds en 2017 et 43,0 Mds en 2010, année où l'effort public pour le logement représentait environ 2,2 % du PIB. Cet effort est tombé à 1,6% du PIB en 2022. Les aides au logement comprennent les APL, les aides à la production de logement sociaux, deux postes en baisse, et les aides à l'investissement locatif privé et aux particuliers.

Pour retrouver le niveau de 2010, il manque plus de 15 milliards en 2022 : cela suffirait à relancer la production de logements sociaux et à soutenir les locataires confrontés à la hausse des loyers, des prix de l'énergie et à l'inflation en général .

Graphique 12

Aides et prélèvements liés au logement (en % du PIB)

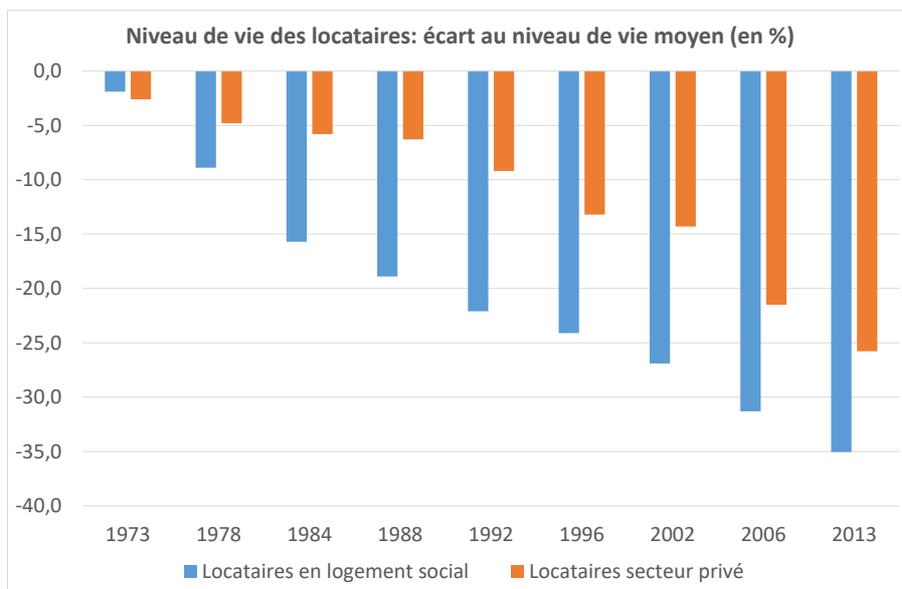


Source : INSEE, Comptes du logement

8 - Paupérisation des locataires et hausse des taux d'effort

Depuis plusieurs décennies, les revenus des locataires ont augmenté bien moins vite que la moyenne. Par rapport au niveau de vie moyen, le niveau de vie des locataires était en 2013 inférieur de 26% (parc privé) à 35 % (parc social) au niveau de vie moyen. L'écart était quasi inexistant au début des années 1970. Dans les années 1980, c'est surtout pour les locataires en parc social que la situation s'est dégradée. Par la suite, la situation s'est également fortement détériorée pour les locataires en parc privé.

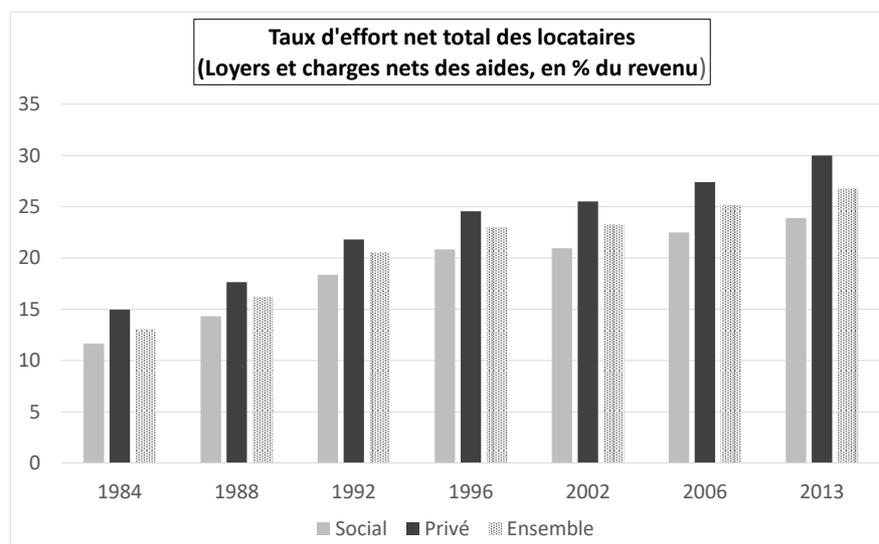
Graphique 13



Source : ENL

Avec un écart croissant entre la dépense de logement et le revenu des locataires, le taux d'effort des locataires n'a cessé d'augmenter. **Entre 1984 et 2013, le taux d'effort a été multiplié par 2, dans le secteur privé comme dans le logement social.**

Graphique 14



Source : ENL

Depuis 2013, on ne dispose pas de mesure du taux d'effort à partir de l'Enquête logement. La dernière enquête a porté sur l'année 2020 mais, jusqu'à présent, seules quelques données qualitatives sur les conditions de logement des ménages ont été publiées dans une courte note parue en 2022. Aucune donnée sur les revenus des locataires ni sur le taux d'effort lié à leur dépense de logement n'a été publiée.

Les statistiques publiées par Eurostat permettent néanmoins de mesurer la proportion de ménages locataires en « surcharge financière », c'est-à-dire dont le taux d'effort net est supérieur à 25%. Ces données montrent qu'entre 2013 et 2023, la proportion de ménages concernés par ce phénomène a augmenté, dans le secteur libre comme dans le secteur social. La hausse a été plus forte pour les locataires du parc social que pour ceux du parc privé mais, dans les deux cas, elle a été particulièrement significative pour les ménages en très forte surcharge financière, c'est-à-dire ceux dont le taux d'effort net dépasse 40%.

Tableau 2

Ménages locataires en surcharge financière (*) en 2013 et 2023

(%)	2013	2023	2013-2023
Secteur libre			
Taux d'effort supérieur à 25%	52,5	56,6	+ 4,1
Dont >25% et <40%	36,3	37,3	+ 1,0
>40%	16,2	19,3	+ 3,1
Secteur social			
Taux d'effort supérieur à 25%	33,7	39,6	+ 5,9
Dont >25% et <40%	25,0	27,9	+ 2,9
>40%	8,7	11,7	+ 3,0

(*) Ménages dont la dépense de logement représente 25% ou plus de leur revenu disponible.

Source : Eurostat

Lecture : dans le secteur libre, 56,6% des locataires avaient un taux d'effort net supérieur à 25% en 2023, contre 52,5% en 2013, soit une hausse de 4,1 points.

Le logement cher continue donc de peser fortement sur les conditions de vie des locataires, notamment dans un contexte où les aides au logement ont chuté.

9 - Un nombre record d'expulsions en 2023

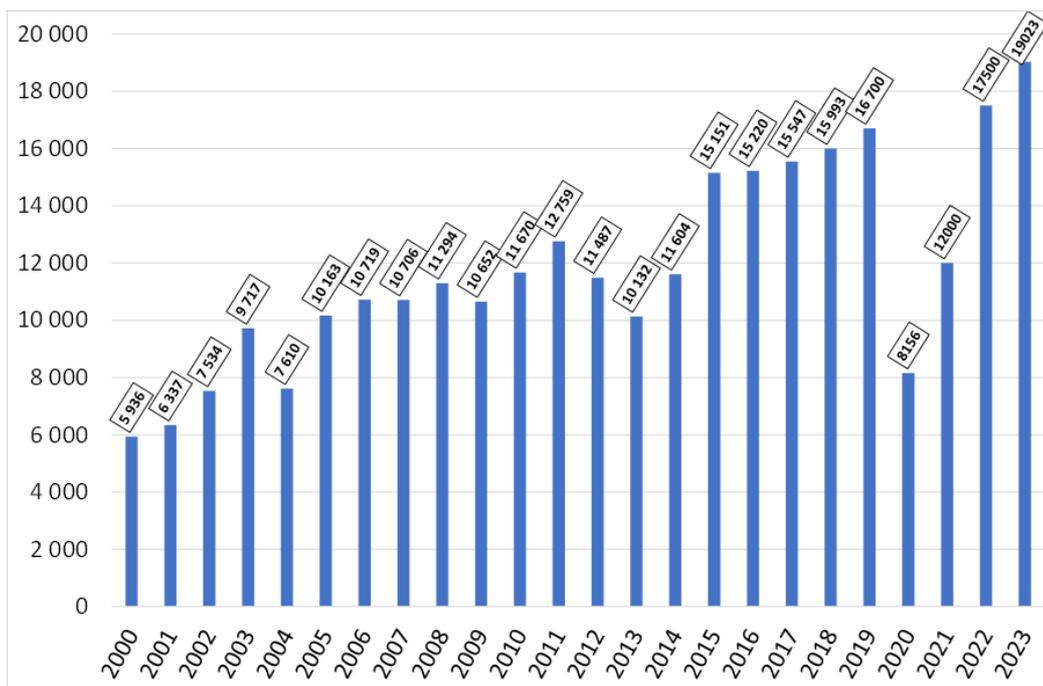
Les expulsions locatives forcées, c'est-à-dire effectuées avec le concours de la force publique, sont reparties à la hausse, après « la pause COVID » observées en 2020 et 2021. Elles ont atteint en 2023 un niveau

record : plus de 19 000 expulsions. La hausse des impayés est la conséquence de l'augmentation des loyers et du coût de la vie, de la baisse des APL, de la paupérisation des locataires et de la loi Kasbarian-Bergé. Celle-ci a pour objectif d'accélérer les expulsions en vue de limiter les pertes de loyer des bailleurs et des investisseurs.

L'expulsion forcée est l'étape ultime de la procédure d'expulsion pour les locataires qui refusent de subir le sort des sans-abri. En effet, les locataires quittent leur logement au fil de la procédure : 130 500 jugements définitifs d'expulsion ont été rendus en 2019, là aussi, un niveau historique

En infligeant une amende pénale, de 7500€ aux locataires se maintenant dans leur logement à l'issue des délais de procédure, la loi Kasbarian-Bergé vise à pousser les locataires en difficulté à s'auto-expulser, et réduire ainsi le nombre d'intervention de police.

On notera que l'État expulse aussi les prioritaires DALO, plutôt que de les reloger comme le prévoit la loi.



Source : Ministère de la justice

En 2024, selon la chambre nationale des commissaires de justice, 24.000 procès-verbaux d'expulsion ont été délivrés, que 171 000 commandement de payer, ce qui confirme une nouvelle hausse du nombre d'expulsions et de locataires en difficulté ...

On notera que l'accès aux données publiques permettant de mesurer avec précision la crise du logement, son évolution et ses causes se dégrade au fil des années. Elle devient aléatoires, discontinues, voire incomplètes et le plus souvent inaccessibles, comme s'il s'agissait de les cacher, notamment pour ce qui est de la manne tirée du logement cher, bénéficiant au secteur immobilier (BTP, milieu immobilier, agent immobilier, professions juridiques, recettes locatives, données fiscales, judiciaires...).