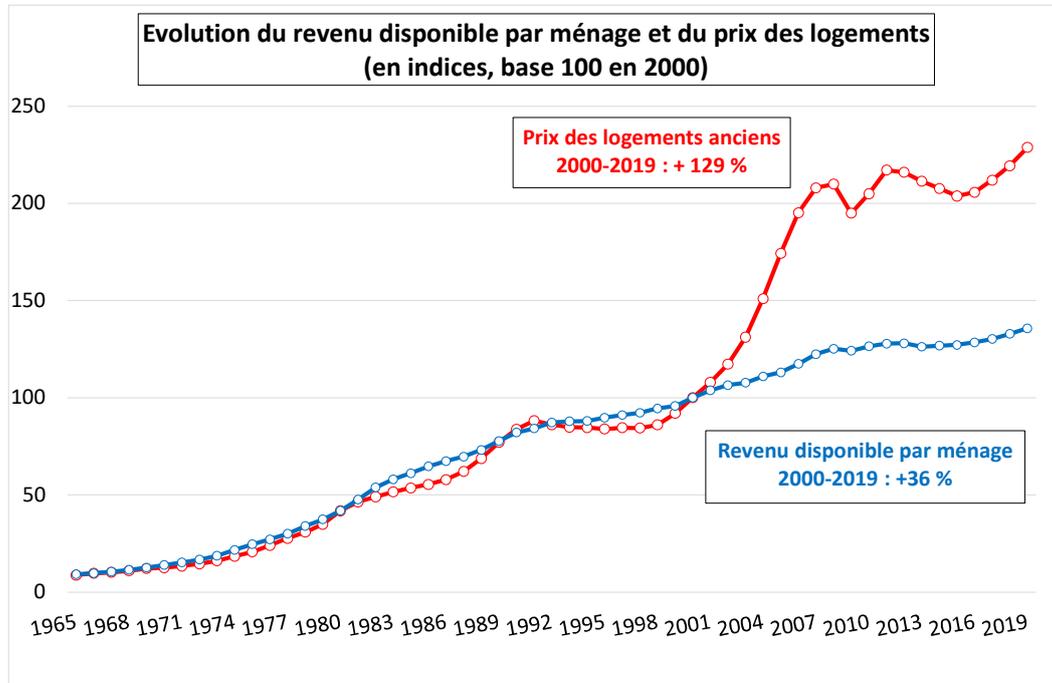
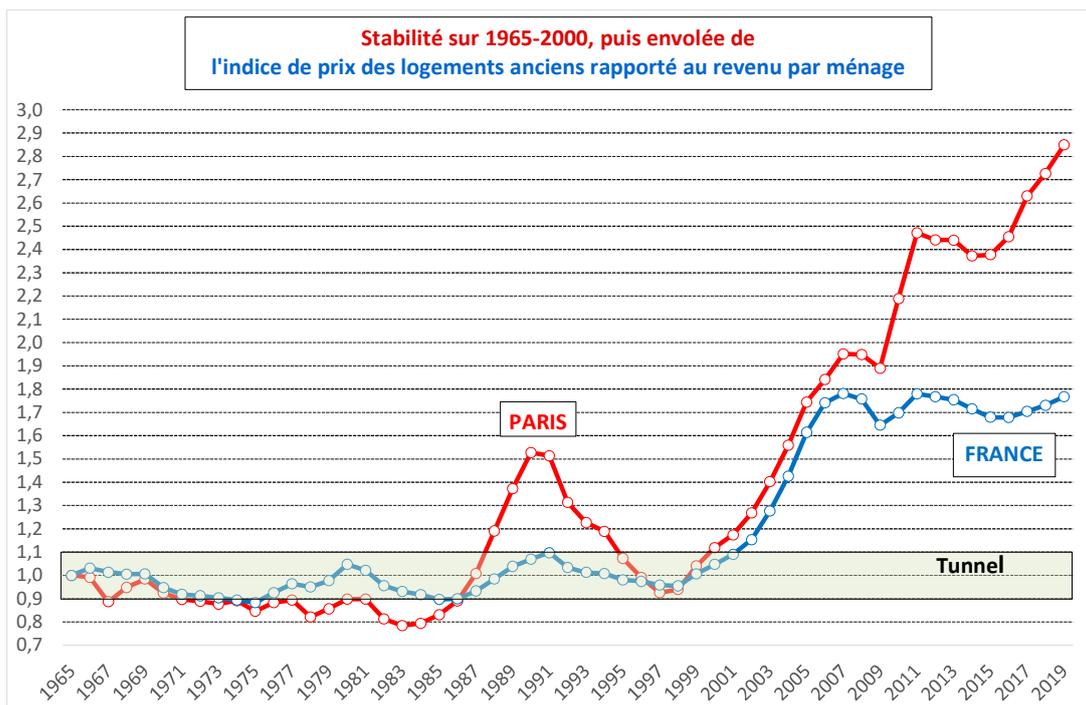


1. Des logements de plus en plus chers

Jusqu'à la fin des années 1990, le revenu disponible par ménage a évolué au même rythme que le prix des logements. Avec la spéculation immobilière des années 2000, le prix des logements a augmenté de 129 % entre 2000 et 2019, bien plus vite que le revenu des ménages (+ 36%), soit un écart de plus de 90 points.



La spéculation immobilière avait déjà touché la région parisienne au début des années 1990. Après la crise financière de 2007-2008, les prix se sont stabilisés à un niveau élevé en province, mais la hausse s'est accélérée à Paris où le prix des logements a augmenté depuis 2,5 fois plus vite que le revenu moyen par ménage depuis l'année 2000.

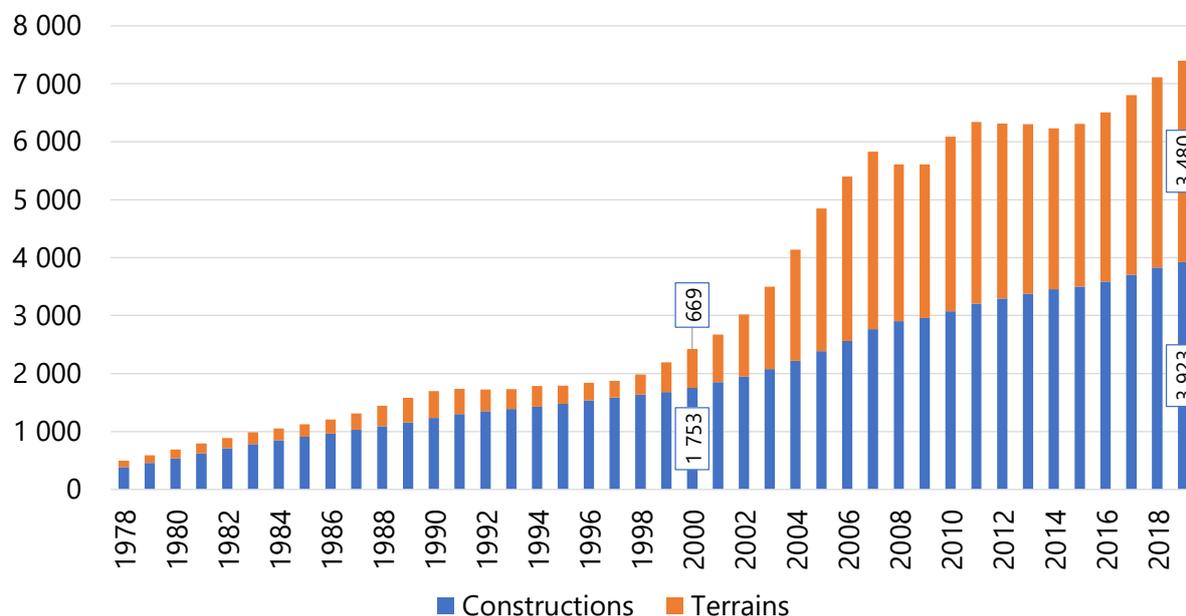


2. Des prix tirés par la spéculation foncière

L'envolée des prix des logements traduit essentiellement la hausse spéculative des prix du foncier. Le patrimoine immobilier des ménages s'élevait à plus de 7000 milliards d'euros en 2018, soit un peu plus de 60% (61,7%) de la valeur nette de l'ensemble de leur patrimoine. La valeur de ces biens immobiliers correspond pour partie à celle des bâtiments et, pour une autre part, à celle des terrains qui supportent ces constructions.

Jusqu'à la fin des années 1990, la valeur des constructions représentait la majeure partie (environ 80%) de la valeur des biens immobiliers. Ce pourcentage a chuté dans la première moitié des années 2000 avec l'envolée des prix du foncier et représente aujourd'hui un peu plus de la moitié seulement (52,8%) de la valeur du patrimoine immobilier.

Les composantes du patrimoine immobilier des ménages
(en milliards d'euros)



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 : **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 plus gros patrimoines en détiennent près de la moitié**². 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 constituée d'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* ».

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

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.

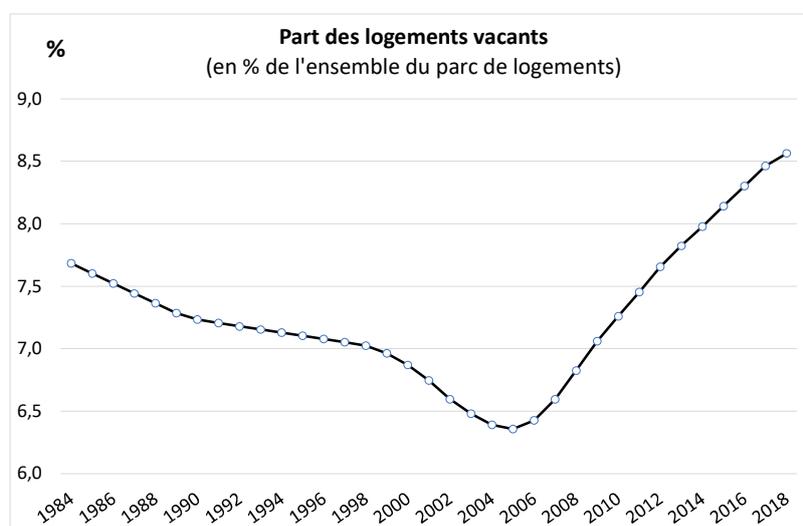
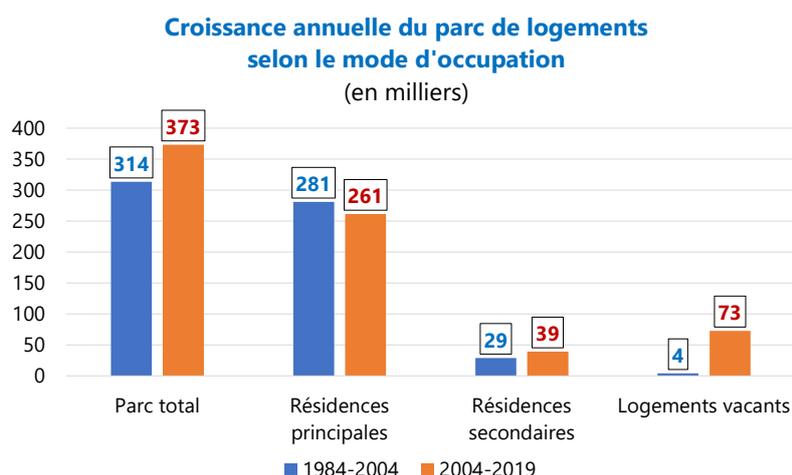
4. De plus en plus de logements vacants

Entre 2004 et 2019, le parc de logements a augmenté à un rythme plus rapide qu'au cours des 20 années précédentes (de 1984 à 2004). En moyenne, le parc de logements a ainsi augmenté de 373 000 par an entre 2004 et 2019, contre une progression moyenne annuelle d'environ 314 000 entre 1984 et 2004 (**+59 000 par an**).

Sur les mêmes périodes, la hausse du parc de résidences principales s'est ralentie : + 261 000 par an de 2004 à 2019 contre une hausse annuelle de + 281 000 entre 1984 et 2004 (**- 20 000 par an**).

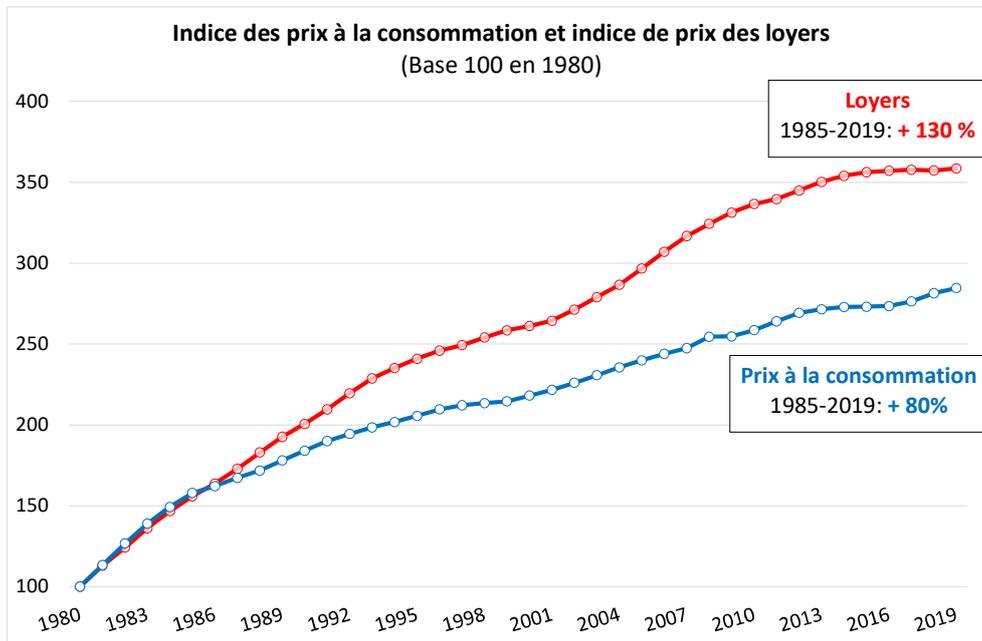
Ce décalage s'explique en partie par le développement des résidences secondaires, mais surtout par la forte hausse du parc de logements vacants qui a absorbé environ 20% de la croissance du parc total (+1,1 million sur les 15 dernières années). Au total, parmi les nouveaux logements disponibles depuis 15 ans, seulement 70% ont été affectés à des résidences principales (contre 90% entre 1984 et 2004).

On dénombre aujourd'hui environ 3,1 millions de logements vacants sur un parc total de 36,6 millions de logements, soit un logement sur douze.

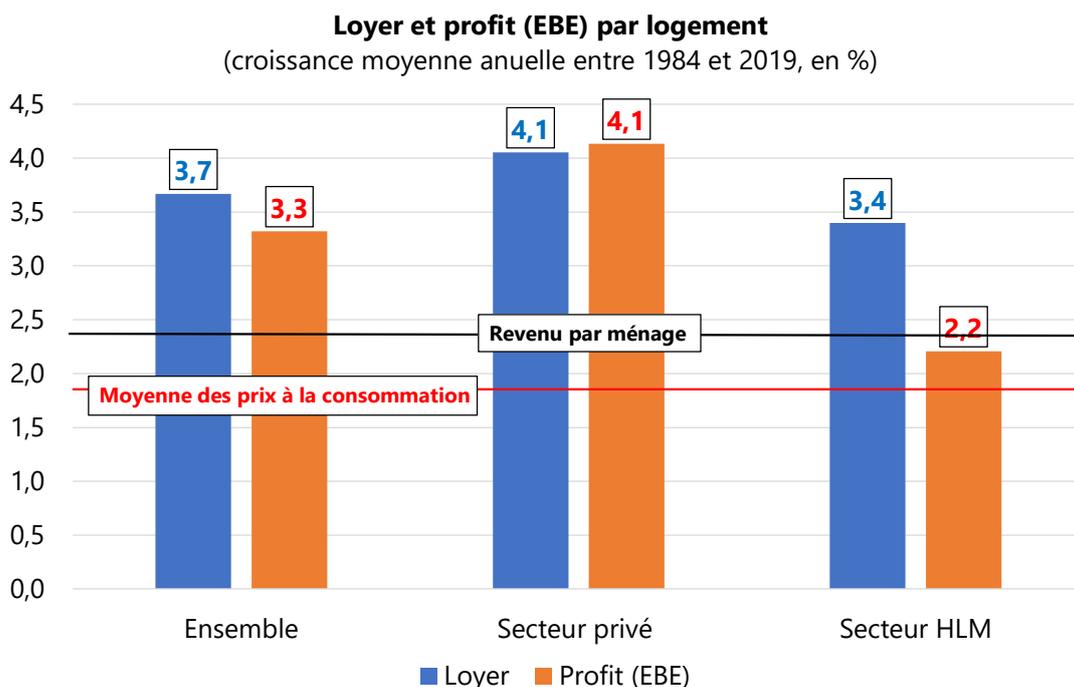


5. L'envolée des loyers et des profits associés

Depuis le milieu des années 1980, le prix des loyers a augmenté nettement plus vite que la moyenne des prix. Cette progression s'est ralentie sur les dernières années mais le prix des loyers se maintient à un niveau élevé.

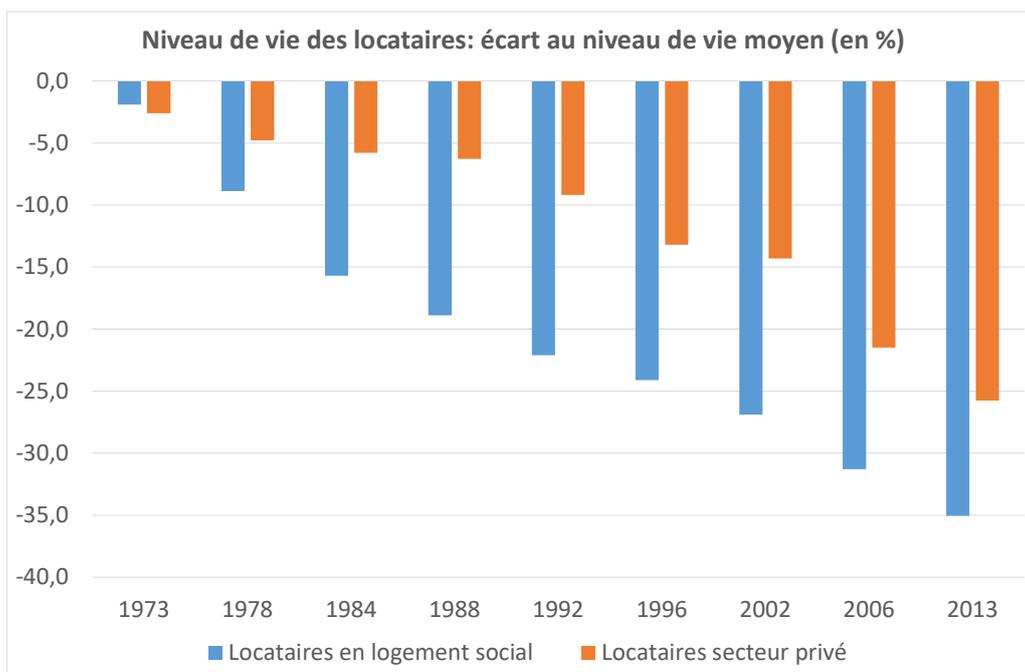


Entre 1984 et 2019, la hausse des loyers a été plus forte dans le secteur privé (+4,1% par an) que dans le secteur HLM (+3,4% par an). Le décalage entre les deux secteurs est bien plus fort en ce qui concerne les profits : ceux du secteur privé ont connu une hausse équivalente à celle des loyers (+4,1% par an), alors que cette hausse a été beaucoup plus réduite dans le secteur HLM (+2,2% par an).

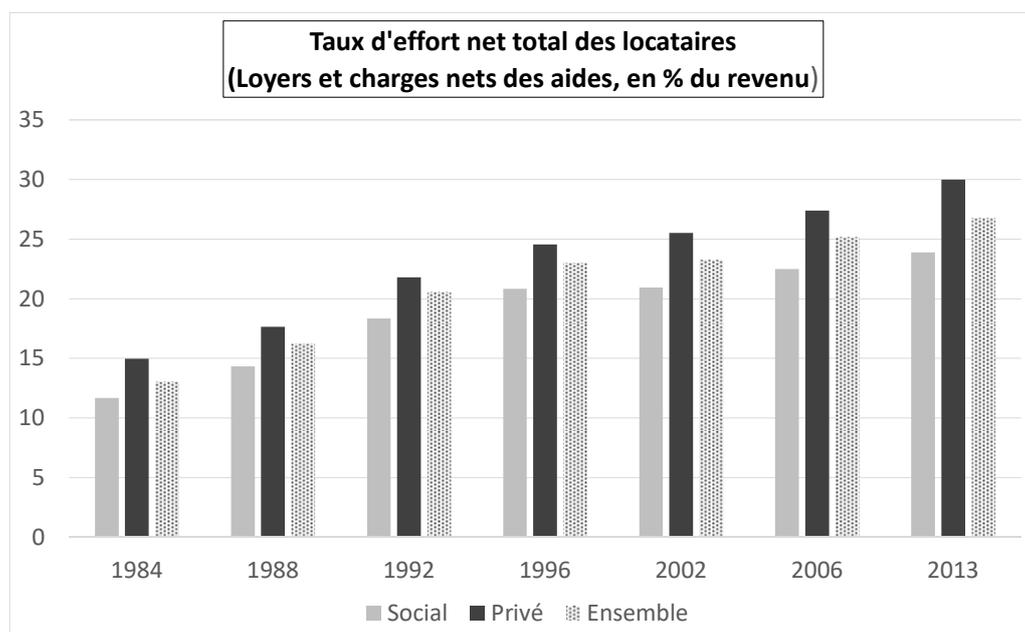


6. Paupérisation des locataires et hausse des taux d'effort

Dans le même temps, 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.

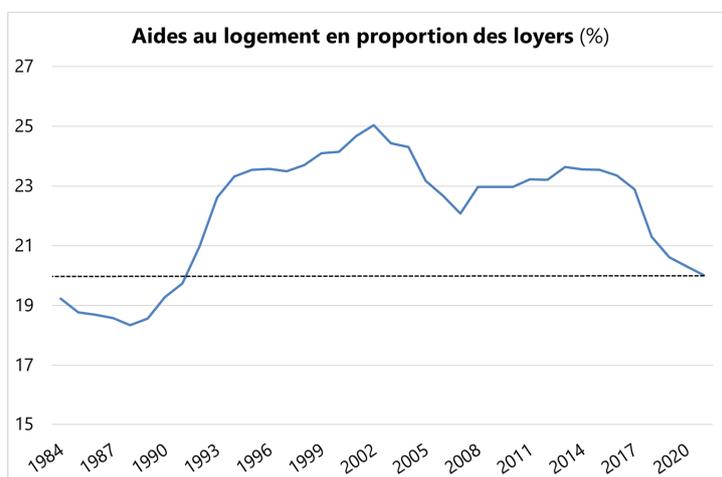


Avec un écart croissant entre la dépense de logement et le revenu des locataires, le taux d'effort des locataires n'a cessé d'augmenter. Entre 1984 et 2013, il a été multiplié par 2, dans le secteur privé comme dans le logement social. Cette hausse s'est poursuivie depuis, notamment avec la chute des aides au logement.

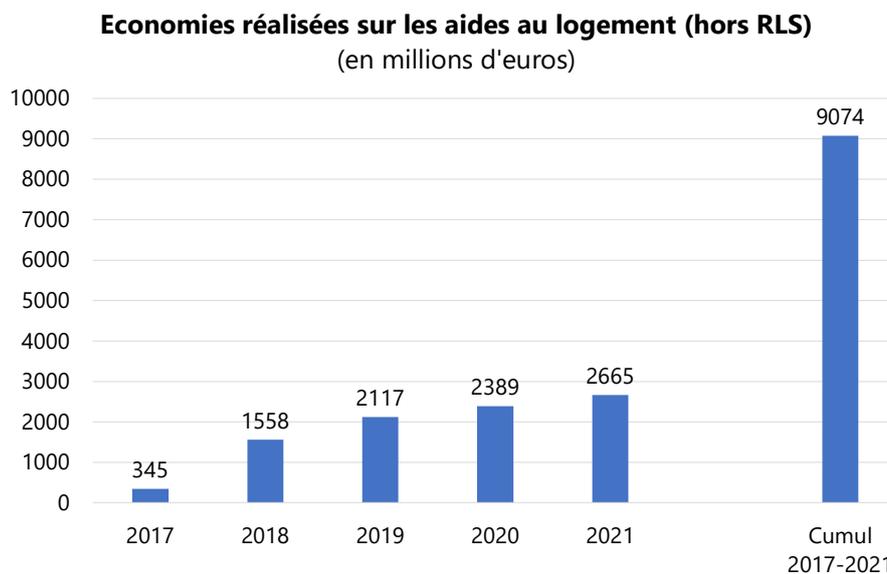


7. Chute des aides au logement depuis 2017

Les aides au logement représentent aujourd’hui 20,6% du montant total des loyers contre 23,3% avant 2017. 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.



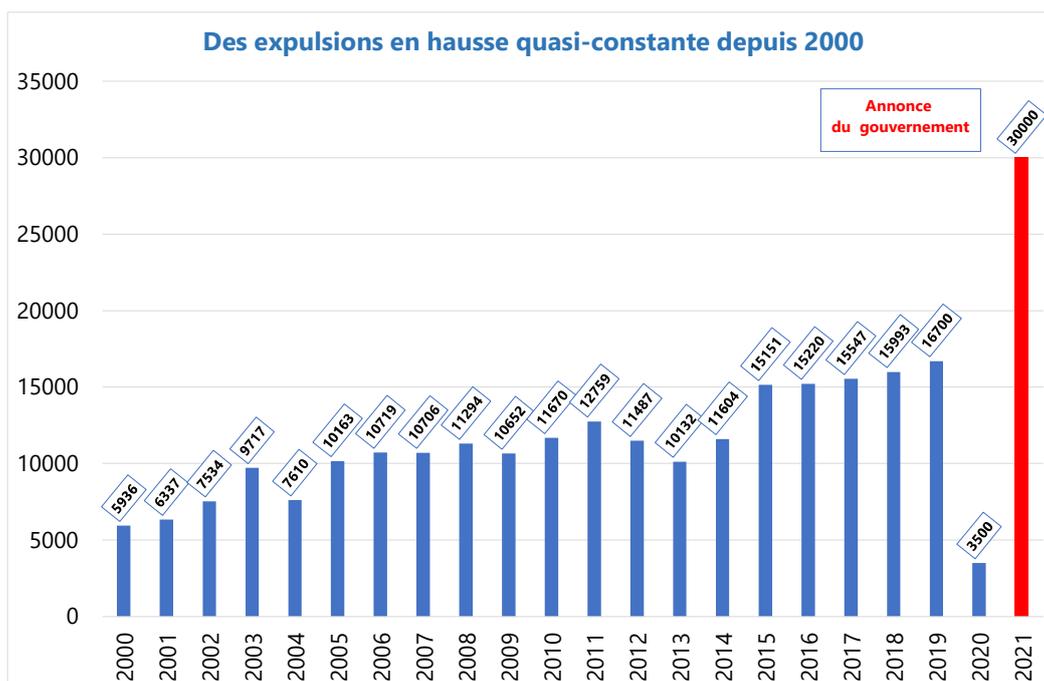
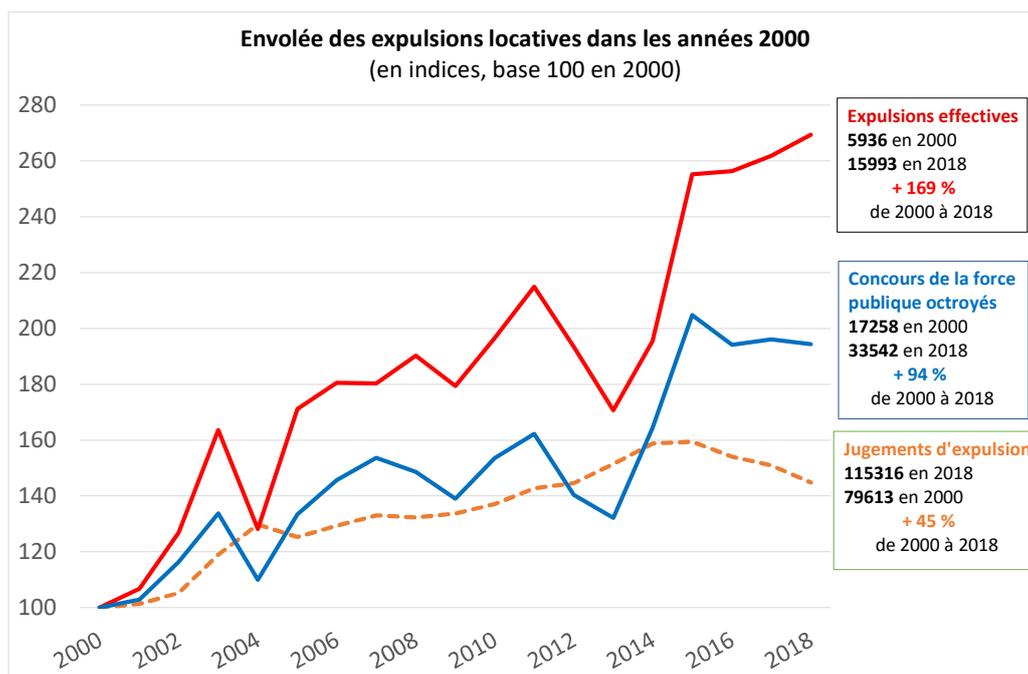
Si le taux d’aide était resté identique à celui observé en 2016, le montant des aides au logement serait plus élevé de 2,4 milliards environ en 2020. Au total, sur les années 2017 à 2021, plus de 9 milliards d’euros ont été économisés (hors RLS) avec les baisses décidées par le gouvernement. Le prélèvement lié à la RLS ampute la capacité des bailleurs sociaux à construire de nouveaux logements et se traduit aussi par une forte baisse des dépenses d’entretien⁴.



⁴ L'étude *Prospectives* de la Caisse des Dépôts, constate déjà une baisse inédite de 7 % en 2019 des dépenses d’entretien

8. Un risque croissant d'expulsion

Après l'envolée des années 2000, le nombre d'expulsions n'a jamais été aussi élevé : on dénombrait en 2018 15993 expulsions, soit une hausse de 169% par rapport à l'année 2000, bien plus rapide que celle du nombre de locataires. Le risque d'expulsion a ainsi plus que doublé sur la période (multiplication par 2,3). En 2021, le gouvernement a laissé entendre que le nombre des expulsions pourrait atteindre 30000, ce qui représenterait un quasi-doublement.



9. Malgré la crise sanitaire, la baisse des aides continue en 2021

A la suite du confinement décidé en mars 2020, plus d'un tiers des actifs ont vu leurs revenus d'activité baisser et, parmi eux, certains doivent faire face à des dépenses fixes de logement. Plus de 4 millions de ménages sont soumis à cette double contrainte budgétaire, dont **2,5 à 2,8 millions sont probablement en difficulté** (soit 6 à 7 millions de personnes), dont environ deux tiers de locataires et un tiers d'accédants à la propriété⁵.

De nombreux gouvernements ont pris des mesures spécifiques pour le logement afin de limiter l'effet de cette baisse soudaine des revenus. L'OCDE a dressé un bilan (à la date de juillet 2020) de ces aides pour un peu plus d'une quarantaine de pays (42).

Les mesures concernant les **locataires** ont principalement pris la forme d'un gel, voire dans certains cas d'une diminution des loyers. Au total, dans les pays étudiés par l'OCDE, 13 pays ont pris des mesures protectrices à l'égard des locataires (soit 1/3 des pays sous revue).

Les mesures à destination des **propriétaires** se sont essentiellement traduites par des moratoires sur les remboursements d'emprunt : 20 pays (sur les 42 étudiés par l'OCDE) ont pris des mesures de ce type.

Au total, plus de 60% des pays sous revue ont pris des mesures protectrices, que ce soit pour les locataires ou les propriétaires.

La France se singularise d'un double point de vue :

- Notre pays n'a pris aucune **mesure spécifique pour les locataires ou les propriétaires**. L'action du gouvernement s'est limitée à une gestion minimaliste des urgences sociales (moratoire sur les expulsions, mesures pour les sans-abris) ;
- Malgré la crise sanitaire, le gouvernement poursuit sa politique de baisse des aides au logement en 2021 avec la mise en œuvre de la « contemporanéisation » des aides.

Sources

La plupart des données proviennent de INSEE : Comptes nationaux, Comptes de patrimoine, Comptes du logement, Enquêtes Logement, Enquête SRCV, Indices de prix des logements anciens, indices des prix à la consommation. Les données sur les expulsions sont produites par le Ministère de la justice et le ministère de l'intérieur

⁵ Pierre Concialdi, « Confinement, récession et baisse des revenus : Quel impact des charges fixes de logement sur les contraintes budgétaires des ménages », *Eclairages de l'IREs*, n°16, avril 2020.