

Crise du logement : « Le choc d'offre ne fait pas baisser les prix »

Dans un entretien au « Monde », le socio-économiste Alexandre Coulondre revient sur le modèle économique actuel dans l'immobilier et liste des pistes pour que se loger redevienne abordable.

Propos recueillis par Véronique Chocron

Publié le 13 février 2024 à 13h00, modifié le 13 février 2024 à 15h44 • Lecture 4 min.

Article réservé aux abonnés

Socio-économiste spécialiste de l'immobilier, chercheur à l'université Gustave-Eiffel, en Seine-et-Marne, Alexandre Coulondre explique les mécanismes de formation des prix et évoque des pistes pour que le logement redevienne abordable.

Le marché immobilier est bloqué par des prix de vente très élevés, en dépit de la forte hausse des taux d'intérêt. De nombreux ménages n'ont plus accès à la propriété, ce qui alimente la crise du logement. Les prix peuvent-ils baisser ?

Dans l'histoire immobilière depuis les années 1960, l'indice des prix immobiliers a stagné à certaines périodes, s'est légèrement infléchi parfois, mais pour mieux repartir à la hausse, avec un effet de rattrapage. Il n'y a donc pas eu d'effondrement de prix à l'échelle nationale au cours de ces soixante dernières années, même si, dans certains territoires, les prix ont pu baisser, notamment là où on a observé des pertes d'emplois.

En pratique | [Crédits immobiliers : en attendant la baisse des taux](#)

Sans prédire l'avenir, on peut constater que, jusqu'à présent, on a toujours trouvé le moyen de conserver la valeur immobilière. Il y a eu beaucoup de créativité, d'instruments fiscaux, politiques, économiques pour la maintenir. Dans l'esprit de beaucoup d'élus et d'acteurs économiques, la hausse de la valeur immobilière reste un signe de bonne santé des territoires et de la société, avec le sentiment, discutable, que tout le monde s'enrichit.

La crise du logement est-elle structurelle ?

Les tensions sur le marché du logement ne datent pas de ces deux dernières années de forte remontée des taux d'intérêt. La perspective historique montre une forte accélération des prix des logements, neufs et anciens, depuis une vingtaine d'années. Comme le montre l'indice de l'économiste du logement Jacques Friggit – qui rapporte les prix du logement aux revenus des ménages –, c'est à partir des années 2000 que les prix de l'immobilier résidentiel se sont mis à augmenter beaucoup plus vite que les revenus des ménages. Pour accéder à la propriété, le filtrage social s'accroît. Ainsi, dans l'aire urbaine de Lyon, les cadres et professions supérieures représentaient 26 % des accédants en 2000, et 46 % après 2008.

Que se passe-t-il, à partir des années 2000, qui vient bouleverser le marché immobilier ?

Le contexte économique évolue et les conditions de crédit deviennent très favorables. Les taux d'intérêt baissent pour finir par s'approcher de zéro et la durée des prêts à l'habitat s'allonge, ce qui produit de l'inflation des prix immobiliers. Artificiellement, les ménages ont pu s'endetter beaucoup plus que par le passé.

Par ailleurs, on observe depuis les années 2000 une forte incitation à l'investissement locatif, à travers un ensemble de dispositifs, notamment fiscaux, portant le nom des ministres du logement (Robien, Borloo, Besson, Duflot, Pinel), qui amènent à considérer l'immobilier, non pas seulement à travers sa valeur d'usage – se loger –, mais aussi à travers sa valeur patrimoniale. Une masse de capitaux converge dès lors dans l'immobilier, provoquant un effet inflationniste.

Décryptage | [Le marché immobilier bloqué par des prix de vente encore très élevés](#)

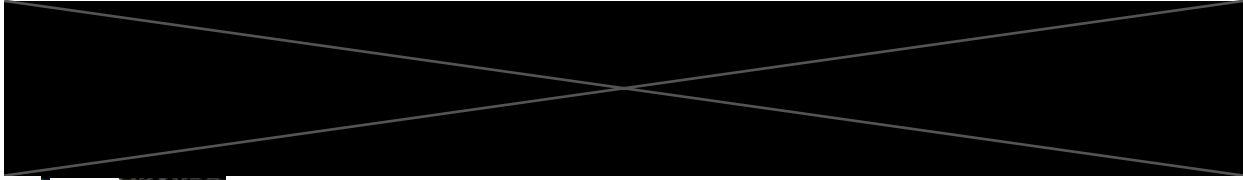
La politique d'octroi de crédit des banques s'en trouve aussi modifiée. Elle n'est plus uniquement liée aux revenus des acquéreurs. Les banques, en proposant aux multipropriétaires des hypothèques sur leurs biens, peuvent leur prêter bien davantage. Alors que les plafonds de niveaux d'endettement devraient limiter la décorrélation entre les revenus et les prix, ce n'est donc pas ce que l'on observe. Et puis, même si le phénomène reste limité en France, des acteurs institutionnels injectent eux aussi des capitaux dans l'immobilier.

La financiarisation de l'immobilier a suivi la financiarisation de l'économie...

Durant la deuxième moitié du XX^e siècle, l'immobilier reste largement connecté à l'économie générale. A partir du moment où on considère aussi ce secteur comme un investissement, les logiques de valorisation associées évoluent. On crée des véhicules juridiques, comme les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) pour rendre liquides des actifs immobiliers. Ils permettent aux investisseurs d'acheter des parts de sociétés qui détiennent de l'immobilier, et donc une rotation du capital.

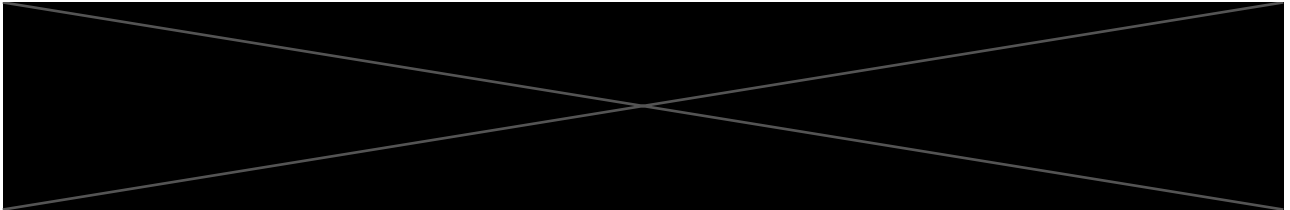
Créer un « choc d'offre », en accélérant la construction de logements, peut-il être efficace ?

Ces politiques peuvent avoir une utilité si l'objectif n'est pas de faire baisser les prix. Le choc d'offre ne les fait pas baisser car sur le marché du neuf, le prix est la donnée d'entrée. Quand un promoteur réalise un programme de logements neufs, il fait un raisonnement à l'envers : il part du prix des logements neufs déjà vendus dans le territoire, considère ce que le permis de construire va lui permettre de produire en mètres carrés, obtient un chiffre d'affaires, retranche les coûts de construction et voit ce qu'il va pouvoir consacrer au prix d'achat du foncier. A travers ce calcul des promoteurs, les marchés foncier et immobilier se connectent. Rappelons aussi que la production de logements neufs ne représente chaque année qu'un pourcent du stock total de logements, de quoi relativiser les effets attendus d'une hausse même forte de la construction.



Quelles sont les pistes pour que le logement redevienne abordable ?

Si de nombreux Français ne peuvent pas se loger, c'est du fait de la valeur de l'immobilier. Le modèle économique de la production du logement au cours de ces vingt dernières années est obsolète. Une des pistes pour traiter ce problème de « survaleur » est la double régulation, concomitante, du prix du foncier et de l'immobilier. C'est ce que permet le bail réel solidaire (BRS) – dispositif d'accès à la propriété créé en 2014 et consolidé par la loi Macron en 2015. Le principe est la dissociation du foncier et du bâti, qui permet à des ménages modestes d'acheter uniquement le logement, à un prix abordable, tandis qu'ils louent le terrain à un organisme foncier solidaire (OFS) pour un loyer faible. L'OFS, qui a une dimension non spéculative, va acquérir le foncier et le sortir de l'équation économique. Sur ces programmes, les prix de sortie peuvent être inférieurs de 30 % à 50 % au prix du marché. En contrepartie de ce système qui fonctionne en grande partie grâce à des aides publiques, les prix des logements à la revente sont encadrés.



Certains y voient le risque d'une déconnexion telle avec les prix de marché que les ménages qui entreront dans le BRS y resteront : seuls les plus riches pourront bénéficier de la captation de la valeur immobilière. On en revient encore à la valeur du logement, doit-il en avoir une patrimoniale et financière, ou bien d'usage, afin de loger les gens ?

Véronique Chocron

