

IMMOBILIER

La crise du logement s'aggrave



Véronique Chocron

La difficulté à se loger touche désormais tous les âges et catégories sociales, sur une large part du territoire

La précarité arrive à grands pas », confie Marion. Cette femme de 56 ans (qui n'a pas souhaité donner son nom de famille), DRH, a été licenciée au début de 2025 et peine depuis à retrouver du travail. Ses revenus étaient auparavant confortables, et pourtant, après une parenthèse passée dans le sud de la France au moment de la pandémie de Covid-19, elle doit « se rabattre sur un logement meublé, avec un loyer élevé », lorsqu'elle revient en région parisienne, faute de trouver une location classique. « Aujourd'hui, 56 % de mes indemnités de France Travail passent dans le loyer de mon logement, le reste est à peine suffisant pour le paiement des charges et des besoins essentiels : le téléphone, Internet, la mutuelle, la nourriture, etc., explique-t-elle. Au chômage, sans bulletin de paie, je suis coincée : je ne peux pas rechercher un autre logement. Les propriétaires prennent des assurances contre les loyers impayés, et ces assureurs exigent des garanties et notamment un CDI. »

La difficulté à se loger touche aujourd'hui toutes les catégories sociales, et plus seulement les populations précaires. La crise est si profonde qu'elle concerne tous les âges, les étudiants, les jeunes ménages, les familles qui aimeraient s'agrandir, jusqu'aux seniors. Si les territoires les plus attractifs (métropoles, villes étudiantes et zones touristiques) se retrouvent en première ligne, la question du logement abordable se pose dans une large part du pays.

Décohabitation

Sept Français sur 10 affirment en effet qu'il est devenu difficile de se loger dans leur commune, selon un sondage Odoxa publié le 18 novembre. Et si les ménages placent le pouvoir d'achat en tête de leurs priorités, le logement devance, de très loin, tous les autres postes de dépenses, puisqu'il pèse pour un tiers de leur revenu.

En vingt ans, les prix hors inflation du logement ont progressé de 88 %, alors que le salaire moyen n'a augmenté que de 13 %, entre 1996 et 2023. Comme le montre l'indice de l'économiste du logement Jacques Friggit, 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 acquérir le même bien, un accédant doit s'endetter sur une durée de vingt-cinq ans fin 2024 contre quinze ans en 2000, avec un taux d'effort plus important et un pouvoir d'achat en conséquence réduit.

Parmi les facteurs expliquant cette hausse des prix, figurent la baisse des taux d'intérêt et l'allongement de la durée des prêts à l'habitat, qui permettent de s'endetter davantage que par le passé, ou bien les dispositifs

d'incitation fiscale à l'investissement locatif, comme le Robien ou le Pinel. Mais la crise du logement abordable est surtout alimentée par le déficit d'offre et une demande en hausse, particulièrement dans les zones tendues.

D'un côté, le nombre de ménages augmente en France, en raison de la croissance démographique, mais aussi des séparations et de la décohabitation : en 2019, la taille moyenne d'un ménage était de 2,19 personnes, contre 3,08 en 1968. Pourtant, depuis 2010, la croissance du parc de logements s'atténue : le nombre de logements augmente en moyenne de 0,9 % par an depuis 2018, contre 1,2 % par an entre 2000 et 2009. Qui plus est, au cours de la décennie 2010, la part des logements vacants et des résidences secondaires a fortement augmenté.

Frein à l'emploi

Les aspirations des Français, par ailleurs, évoluent, avec une attractivité croissante des métropoles et du littoral, là où se concentrent emploi et tourisme. Un désalignement structurel de l'offre par rapport à la demande était déjà à l'œuvre lorsque la crise éclate, en 2022, avec, pour déclencheur, la hausse des taux d'intérêt.

Pour combattre l'inflation galopante au commencement de la guerre en Ukraine, en février 2022, la Banque centrale européenne relève brutalement ses taux, à un rythme inédit dans l'histoire de l'institut monétaire. Les banques répercutent cette hausse sur les emprunts immobiliers aux particuliers et resserrent le robinet à crédits. De nombreux ménages doivent renoncer à devenir propriétaires. Les transactions immobilières s'effondrent aussitôt. Dans le neuf, la construction est stoppée net. Les ménages qui ne peuvent plus acheter ne libèrent pas leur location. Ce gel du marché empêche de nombreux jeunes de prendre leur autonomie et bloque les mobilités.

Après plus de trois ans de turbulences, de premiers signaux de relance commencent à apparaître, en particulier sur le marché de l'ancien, grâce à une baisse puis une stabilisation des taux d'intérêt autour de 3 %, et donc, au recul du coût du crédit. Fin septembre 2025, les notaires enregistraient une hausse de plus de 10 % des ventes sur un an, avec 921 000 transactions, contre 832 000 à fin septembre 2024. Le secteur du neuf reste en revanche fragile. Sur les douze derniers mois, seuls 272 700 logements ont été mis en chantier, soit 22 % de moins que la moyenne des cinq années précédentes. Un étiage historiquement bas. Au point que, dans sa proposition de loi pour « conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction », la sénatrice des Alpes-Maritimes (Les Républicains) et présidente de la commission des affaires économiques, Dominique Estrosi-Sassone, veut fixer des objectifs de construction à l'échelle nationale « *qui devraient tendre vers 400 000 logements par an* » à horizon 2030.

La panne de l'accession à la propriété de ces dernières années, couplée à l'engouement massif des propriétaires bailleurs en faveur des locations saisonnières, bien plus rentables que les locations classiques, et à une vague de ventes d'appartements passoires thermiques qui ne pouvaient plus être louées ont conduit à une pénurie dramatique sur le marché locatif. Et à un report sur le parc locatif social, puisque 2,9 millions de ménages sont désormais en attente d'un HLM.

La crise est si aiguë qu'elle s'impose aujourd'hui en tête des sujets dans la campagne des élections municipales de mars 2026. Elle commence aussi à interpeller les responsables politiques à l'échelle nationale. La difficulté de se loger à des prix abordables a été un véritable frein à l'emploi depuis trois ans et a contribué aux tensions sur le marché du travail. Elle est désormais considérée comme un frein à la natalité, qui décline en France depuis plusieurs années.