

SAINT-CYR ALUMNI

CRISE DE L'IMMOBILIER : POUR QUOI FAIRE ?

En deux ans, la France a vu se succéder quatre ministres du logement, là où le ministère des Armées n'a connu que deux locataires en sept ans. Pourtant, le pays traverse une crise immobilière majeure qui nécessite, comme les sujets de Défense, des initiatives soutenues dans la durée. Quelles sont les contours de cet enjeu vital pour l'économie française ? Et quelles sont les perspectives de rebond ? Une crise est souvent le berceau d'opportunités nouvelles.

Immobilier en crise : quelle nouvelle donne pour le logement et les acheteurs ?

PAR JEAN-BAPTISTE GARDES - PROMOTION « GÉNÉRAL VANBREMEERSCH » (2001-04) - DIRECTEUR
ADJOINT DES VENTES CDC HABITAT



Le logement est un enjeu national essentiel - économique, social mais aussi environnemental, politique et culturel - qui est pourtant insuffisamment traité dans le débat public ces dernières années.

Il est essentiel d'abord parce que le logement est un élément central du pouvoir d'achat des Français. Pendant longtemps, se nourrir était plus coûteux que se loger. Ce n'est qu'à partir de 1976 que les dépenses liées au logement (17,9 % des dépenses totales, incluant l'eau et l'énergie) ont légèrement dépassé celles de l'alimentation (17,7 %), selon l'INSEE. Aujourd'hui, la situation a profondément changé et le logement est de loin le premier poste de dépense des Français : en 2022, 26,7 % du budget des Français est consacré au logement, soit le double de ce qu'ils dépensent pour la nourriture.

Ensuite, il est clair que le logement a des répercussions directes sur le service public. Avec la pénurie de logements disponibles combinée à l'augmentation des prix de l'immobilier depuis des décennies, le logement est devenu un enjeu majeur pour de nombreux travailleurs essentiels : infirmières, policiers, enseignants, ou encore pompiers. Ces professionnels, essentiels à la bonne marche de la société, sont les premières victimes de la pénurie de logements accessibles dans les zones dites tendues.

À Paris, par exemple, on observe un écart considérable entre les prix de l'immobilier et les salaires des travailleurs essentiels. Selon une étude de l'INSEE, 60 % des fonctionnaires dans la région parisienne résident à plus de 20 kilomètres de leur lieu de travail, avec des conséquences évidentes sur leur efficacité et leur qualité de vie. Une infirmière gagnant en moyenne 1 800 à 2 200 euros par mois

peine à se loger à proximité de son lieu de travail, où les loyers atteignent souvent 30 à 40 euros par m². Cela l'oblige souvent à vivre en périphérie, allongeant son temps de trajet à deux heures aller-retour par jour. Ce phénomène se retrouve également dans d'autres grandes métropoles telles que Lyon ou Marseille, où les prix de l'immobilier ont augmenté ces dernières années.

Dans le contexte de crise immobilière qui secoue la France, se loger est donc souvent un parcours du combattant, qu'il s'agisse de louer ou d'acheter sa résidence principale. Cette crise affecte également les investisseurs particuliers : la question de l'immobilier en tant que valeur refuge est même bousculée. Est-il toujours aussi sûr d'investir dans la pierre alors que les normes environnementales sont de plus en plus exigeantes pour les propriétaires, que les taux des prêts bancaires ont augmenté, et que les prix pourraient continuer à baisser dans certains secteurs ?

L'accès à la location est pénalisé par la pénurie de logements qui s'est accentuée depuis 2022 où la construction de logements neufs a chuté à 340 000 unités par an, bien loin de l'objectif gouvernemental de 500 000 logements. La complexité des démarches administratives, les contraintes urbanistiques et le manque d'investissements publics ralentissent la construction. Résultat : les zones urbaines sont saturées, et la demande de logements dépasse largement l'offre, particulièrement dans les grandes villes. De plus, l'envolée des loyers rend de plus en

plus difficile l'accès à un logement décent, forçant certaines familles à s'éloigner des centres-villes.

Certes, de nouvelles tendances de logement émergent comme le coliving qui a connu en dix ans un essor rapide en France, porté par une demande croissante de flexibilité et de modes de vie partagés. Une tendance qui séduit notamment les jeunes actifs qui ont parfois mué en « nomades digitaux » avec le développement du télétravail. Le coliving qui combine espaces de vie privée et zones communes, répond aux nouveaux besoins de convivialité, de services inclus, et d'une approche communautaire du logement. Souvent implanté dans les grandes métropoles, le concept séduit aussi par son aspect pratique, avec des contrats plus souples et des services tout compris (ménage, internet, espaces de coworking), s'inscrivant ainsi dans les nouvelles tendances du marché immobilier urbain.

Mais le coliving représente encore une niche en France avec seulement 0,2% du marché locatif et 3% des colocations début 2024, selon une étude de Xerfi. Les options plus traditionnelles restent l'achat ou la location de sa résidence. Faut-il encore se lancer dans l'achat de sa résidence principale, ou envisager un investissement locatif dans un marché en pleine mutation ?

L'accès à la propriété est aussi fortement touché. Les prix de l'immobilier ont atteint des sommets en 2021. Selon la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), les prix des logements ont augmenté de 8,5 % à l'échelle nationale en 2021, et cette tendance s'est poursuivie en 2022 avec une hausse de 7 %. Paris, encore une fois, illustre cette explosion des prix : en 2022, le prix moyen au mètre carré atteignait 10 600 euros. Les causes sont multiples : la spéculation immobilière, l'attractivité des grandes villes, et les taux d'intérêt historiquement bas qui ont favorisé l'investissement immobilier, en particulier par les ménages aisés ou les investisseurs étrangers. Ces derniers représentent près de 10 % des achats immobiliers dans certaines zones touristiques.

Face à cette hausse des prix, les jeunes ménages et les familles à revenus modestes sont particulièrement touchés : 70 % des jeunes de moins de 30 ans jugent aujourd'hui difficile d'accéder à la propriété.

Pourtant l'immobilier a toujours été considéré comme une valeur refuge, une solution pour protéger son capital en période de crise. En France, où la culture de la propriété est forte, près de 60 % des ménages sont propriétaires de leur logement. Cette tendance s'explique notamment par le fait que la pierre est perçue comme un actif tangible, relativement stable face aux fluctuations boursières.

La flambée des prix dans les grandes villes, l'augmentation des charges fiscales liées à la propriété remettent en question cette attrait pour la propriété immobilière. Des villes comme Bordeaux, qui ont connu une hausse spectaculaire des prix de l'immobilier (plus de 65 % en dix ans), commencent à voir une stabilisation, voire une baisse légère des prix. La correction du marché, bien que limitée pour l'instant, peut annoncer des répercussions plus importantes à moyen terme. L'augmentation des taux des prêts immobiliers en 2022 et 2023 a également freiné les acheteurs.

Dans ce contexte, faut-il acheter sa résidence principale ou investir dans un logement pour le mettre en location ? D'abord, l'immobilier continue d'offrir aux investisseurs une opportunité unique. L'effet de levier de la dette est toujours un outil puissant pour se constituer un patrimoine et générer des revenus passifs si le bien est loué. Il permet à un particulier d'acheter un bien immobilier en utilisant principalement un emprunt, se donnant ainsi la possibilité de multiplier les rendements. Ensuite, les taux d'intérêt restent attractifs : bien qu'ils aient augmenté, ils restent historiquement bas par rapport aux standards des décennies passées, offrant des opportunités de financement intéressantes.

Enfin, les évolutions sociales font bouger le marché créant de nouvelles opportunités : rénovation de logement pour l'adapter aux nouvelles attentes énergétiques, rééquilibrage entre zones urbaines et zones moins tendues où l'accès à un espace extérieur est facilité, etc. Ainsi l'achat immobilier conserve sa double attractivité : il est une opportunité patrimoniale solide mais aussi un projet central de vie, pour soi, ou pour le locataire qui va s'y installer.

