

TRIBUNE

Opinion | Crise du logement : dépasser la notion de propriété

Le niveau des ventes de logements neufs au détail n'a jamais été aussi bas depuis 1995, des résultats qui inquiètent les professionnels du secteur. Pour faire face à cette crise, il est nécessaire selon Thibault Fornas de réinventer le marché jusqu'à la notion même de propriété.



« C'est donc le volume des ventes qui s'effondre. La production de crédits à l'habitat a été divisée par deux entre 2022 et 2023. » (Shutterstock)

Publié le 29 mai 2024 à 17:00 Mis à jour le 29 mai 2024 à 17:16

Le signal d'alarme ne cesse de retentir : l'immobilier neuf a décroché et une [crise du logement](#) de grande ampleur s'installe. Des signes annonciateurs étaient identifiables dès 2020 : l'arrivée massive des élus écologistes a clairement été la résultante du « ras-le-bol » de leurs administrés pour la densification urbaine. Et les élus ont tenu leurs promesses de campagne : par rapport au mandat municipal précédent, la moyenne du nombre de permis de construire a chuté d'environ 12 %.

En parallèle, la réforme de la fiscalité locale a limité la capacité des communes à développer des équipements publics pour accueillir de nouveaux habitants. Elles réduisent donc leur potentiel d'urbanisation [en raréfiant les terrains constructibles](#) . Et le prix de ces derniers flambe ! À cette tendance de fond s'est ajoutée une hausse de 15 % des prix des matériaux et de l'énergie liés à la guerre en Ukraine. Résultat : les prix de vente des logements neufs ont enregistré une hausse de 10 % entre décembre 2021 et début 2023.

Pendant ce temps, le pouvoir d'achat immobilier des ménages a fait le chemin inverse. Les taux d'emprunt immobilier ont subi une hausse de 417 % en 20 mois, réduisant de 20 % les capacités d'achat des ménages.

Une baisse des prix quasi impossible

Seul vecteur de régulation : le prix, qui n'a pas pu encore jouer totalement son rôle. La baisse de 4 % observée depuis 2022 (selon les Notaires) n'est pas suffisante. Elle devrait atteindre 17 % pour absorber l'écart entre l'offre et les capacités de la demande. [Une telle baisse des prix](#) ne peut pas être opérée par les promoteurs, confrontés à la hausse du coût de revient et à la rareté du foncier. C'est donc le volume des ventes qui s'effondre. La production de crédits à l'habitat a été divisée par deux entre 2022 et 2023.

Dans le métier, les points de vue divergent : allons-nous sortir rapidement de cette crise ou est-ce un changement de paradigme ?

Certains professionnels se persuadent que l'avantage fiscal refera surface. Pourtant, les messages du gouvernement semblent limpides : l'Etat ne dopera pas le marché. D'autres comptent sur la loi de l'offre et de la demande. Pourtant, malgré un besoin de logements toujours plus important, la baisse de solvabilité des ménages de 20 % ne permet pas de stimuler la demande.

Changer de modèle

Les fondements de cette crise sont si profonds qu'ils nécessitent de repenser le fonctionnement du marché pour préserver la capacité à produire du logement neuf dont la France a tant besoin.

[La notion de propriété](#) semble aujourd'hui dépassée. Après la musique, les téléphones et les voitures, le lien à la propriété est-il devenu celui du leasing ? Dans une étude prospective sur le rapport à la propriété à horizon 2050, plusieurs hypothèses ont été mises à jour : l'accroissement du démembrement de la propriété, la mise en oeuvre de la flexipropriété, le développement de l'immobilier géré, ou encore le renforcement des acquéreurs institutionnels privés ou publics. Pour accompagner cette mutation, il convient de faire évoluer les règles du crédit.

Enfin, fléchons l'investissement des ménages vers le logement pour tous. En effet, l'Etat peine à financer le besoin en logement social et intermédiaire, et le taux d'épargne des ménages est au plus haut. Proposons, aux Français d'investir directement dans ce type de logements, aux mêmes conditions que les bailleurs sociaux. Certaines rares opérations sont réalisées, il ne manque plus qu'un soutien massif de l'Etat pour faciliter l'octroi d'agréments et des conventions.

Le marché immobilier connaît une mutation profonde. Posons des bases solides pour construire les contours du marché de demain.

Thibault Fornas *est président de Fornas Promotion Immobilière.*

Thibault Fornas