

# Décryptage de la crise du logement locatif

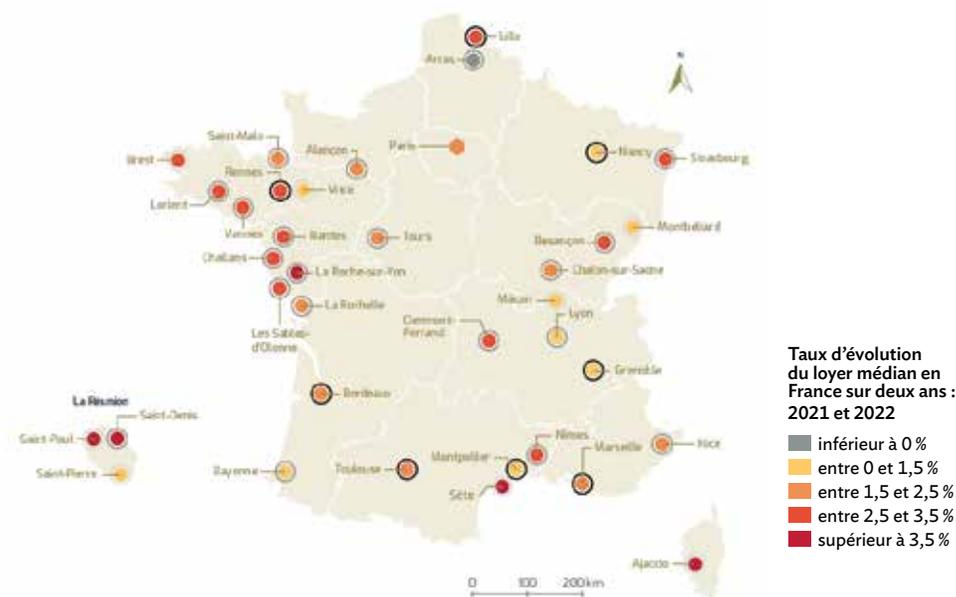
**Odile Dubois-Joye**, directrice des études, Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

La crise du logement qui a cristallisé en 2023 est désormais une réalité vécue par les ménages français, largement relayée par les médias et le débat public. L'implosion du marché locatif, privé comme social, a pu surprendre par la vitesse à laquelle elle est survenue. En vingt ans, dans l'Hexagone, les prix d'acquisition d'un logement dans l'ancien ont été multipliés par 2,3. La baisse des taux, qui ont atteint un niveau historiquement bas à compter de 2015, a en partie absorbé la hausse des prix en solvabilisant les ménages. Le retour de l'inflation en 2022 a eu un effet immédiat : les taux d'emprunt proposés par les banques ont quadruplé en un an, obérant la capacité d'emprunt des ménages de 13 %. Les prix, qui avaient atteint un point haut, ne s'ajustent pas immédiatement dans des proportions équivalentes à la baisse de pouvoir d'achat. Cet « effet ciseau » prive notamment les primo-accédants de la possibilité d'acquérir un bien. En 2024, les prix et les taux ont reflué, sans toutefois accompagner un franc redémarrage du marché.

## Un parc locatif privé sous tension

La plus grande difficulté des ménages à financer leur investissement immobilier, couplée à une hausse des coûts de construction, qui a déstabilisé la rentabilité des opérations de construction, contribue à l'affaiblissement de la production neuve entre 2022 et 2024. Cette baisse de la construction agit directement sur la diminution de la production locative, qu'elle soit publique ou privée ; l'investissement locatif s'oriente majoritairement vers le neuf.

Ces difficultés d'acquisition mettent en tension le parc locatif privé. D'une part, les mobilités de confort sont différées : la rotation dans le parc locatif ralentit. D'autre part, les mobilités plus contraintes, motivées par une mutation professionnelle ou une évolution de la cellule familiale, recherchent plus fréquemment qu'avant des solutions dans le parc locatif, la location étant économiquement plus favorable que l'accession. Le tarissement de l'offre locative est rendu tangible par la diminution du nombre d'annonces locatives. Le rebond d'offres locatives habituellement constaté au deuxième et au troisième trimestre – notamment du fait de la rotation locative en lien avec les cycles universitaires – est nettement atténué pour l'année 2022 et plus encore pour l'année 2023 (voir le graphique reproduit p. 102). Ainsi, des étudiants ont pu renoncer à leur choix universitaire faute d'offre de logement dans leur lieu d'études. Les locations meublées semblent plus épargnées par le phénomène, mais cela tient à une demande alimentée par des besoins de mobilité temporaire et à une offre constituée majoritairement de petits logements. L'effet est plus marqué sur les locations vides, qui proposent davantage de typologies intermédiaires recherchées pour les transitions résidentielles.

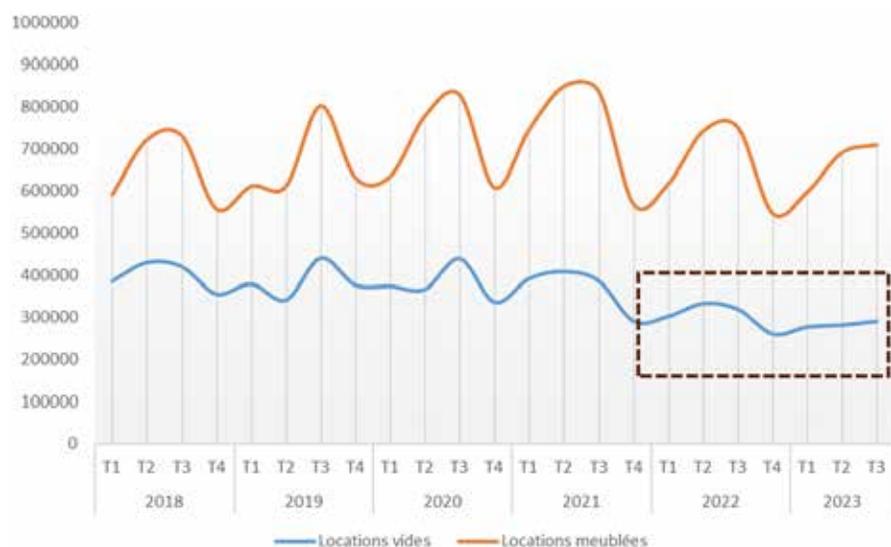


Source : données OLL 2021 et 2022

## Un parc locatif social sous pression

La crispation du marché locatif touche également le parc social. Fin 2022, les indicateurs signalent une tension aiguë. La mobilité au 1<sup>er</sup> janvier 2023 dans le parc social est de 8 % sur le plan national. L'Union sociale pour l'habitat comptabilisait fin 2022 2,4 millions de demandeurs de logement social, un niveau qu'elle qualifie de record. Ces chiffres sont à mettre en perspective avec la diminution de 30 % du nombre d'agrément délivrés en dix ans. La baisse de la production sociale s'explique par la raréfaction du foncier disponible et le coût de revient de la construction, qui puise davantage dans les fonds propres des bailleurs. Ces derniers détiennent un patrimoine construit principalement il y a plus de quarante ans, et ils doivent arbitrer entre impératif de rénovation et besoin de développement de leur patrimoine. Cet affaiblissement de la production est antérieur aux difficultés de 2022, mais le déficit accumulé contribue à augmenter la pression sur le parc existant, qu'exacerbe l'embolie du marché locatif privé.

La rapidité avec laquelle la pénurie de logements proposés à la location s'est constituée est symptomatique de la fragilité de l'équilibre offre-demande du marché locatif qu'ont pu masquer des années d'accession à la propriété facilitée par l'environnement financier. Si les loyers privés ont évolué de manière hétérogène depuis 2020, leur évolution est cependant lestée par un indice de référence des loyers bas entre 2020 et 2022, soit 1,66 % pour les deux années cumulées. Ainsi, la grande majorité des villes situées en zones tendues connaissent des évolutions comprises entre 1,5 % et 2,5 %<sup>1</sup>. Comparée aux évolutions des prix immobiliers pendant la même période, la hausse des loyers est bien moins décalée de celle des revenus des ménages français, voire plus lente depuis 2020. Les observations de l'Anil convergent en ce sens avec celles de Jacques Friggitt, ingénieur à l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) et spécialiste de l'évolution du



Évolution du stock d'annonces de logements locatifs privés proposés à la location par trimestre depuis 2018. Source : d'après Carte des loyers 2023

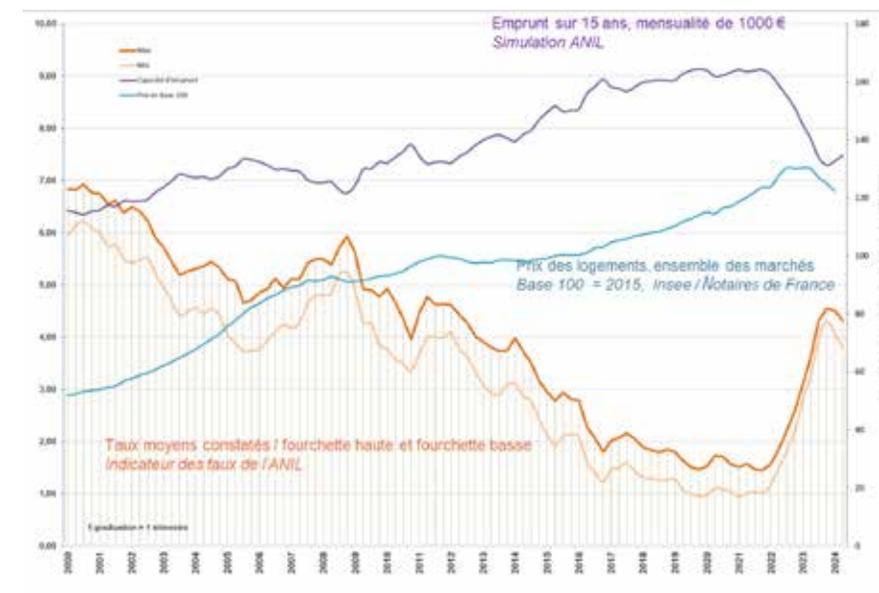
marché immobilier français. Ce dernier alerte cependant sur la paupérisation des revenus des locataires au sein des ménages français, qui les expose à des taux d'effort élevés. Les loyers ont toutefois été préservés de « l'effet inflationniste de l'environnement financier<sup>2</sup> ».

### Quand la transition énergétique s'en mêle

Enfin, le parc locatif privé est plus sensible aux politiques de transition énergétique, compte tenu de la notion de non-décence énergétique qui s'invite dans les rapports locatifs. D'après les textes réglementaires en vigueur, les logements locatifs avec une très mauvaise performance énergétique peuvent progressivement sortir du circuit de la location si les bailleurs n'engagent pas des travaux assurant un saut d'étiquette énergétique suffisant. Une enquête menée auprès de 3 000 ménages au printemps 2023 par le réseau Anil/Adil sur leur adhésion à la rénovation énergétique a touché 1 135 propriétaires bailleurs. Ces derniers énoncent davantage de difficultés à entreprendre les travaux dans leur patrimoine locatif que dans leur résidence principale. Un propriétaire sur cinq de passoire énergétique a décidé de vendre son logement, et près d'un sur quatre demeure indécis sur sa stratégie patrimoniale. En cause : la soutenabilité financière et le caractère collectif des logements, qui soumet la décision de travaux à celle de plusieurs copropriétaires. Par ailleurs, l'instabilité des aides à la rénovation insécurise le passage à l'acte. Les résultats de cette enquête montrent que ce n'est pas tant l'intérêt à rénover qui pose question que la capacité à le faire<sup>3</sup>.

### Le parc locatif privé, un maillon essentiel, mais fragilisé, de la fluidité du marché immobilier

La France est en proie à une crise du logement qui révèle une pénurie installée à bas bruit du parc locatif, en partie masquée par le dynamisme du marché de l'achat-vente soutenu par des taux historiquement bas.



Évolution comparée des taux des crédits immobiliers, des prix des logements et des capacités d'emprunt des ménages depuis 2000.

Sources : indicateur des taux Anil, Insee, Notaires de France, Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris

Les difficultés d'acquisition plaident à court terme en faveur d'un renforcement des dispositifs de solvabilisation des ménages pour accéder à la propriété, qui passent principalement par des systèmes de bonification des prêts bancaires, y compris en acquisition-rénovation. En parallèle, une attention particulière doit être accordée au parc locatif, dont le rôle est déterminant pour l'accès au logement et la fluidité des marchés. En effet, le parcours résidentiel est désormais constitué d'allers-retours entre le statut de locataire et celui de propriétaire, au gré des événements de la vie (séparation, mobilité professionnelle, départ à la retraite...), et le parc locatif privé joue un rôle facilitateur dans les transitions résidentielles. Selon l'enquête logement de l'Insee, un tiers des accédants à la propriété qui avaient quitté leurs logements entre 2009 et 2013 recouvraient ainsi le statut de locataires du parc privé. La crispation actuelle du marché locatif montre à quel point ce parc satisfait difficilement les besoins. Or la production de logements locatifs repose sur les investisseurs privés et publics, et restait jusqu'à présent largement portée par des programmes neufs éligibles aux dispositifs de défiscalisation. Il existe un autre gisement, celui du parc vacant, qui a progressé depuis 2008. En 2020, l'Insee dénombre 2,9 millions de logements vacants. La remise de 10 % de ces logements vacants en location représenterait près d'une année de construction neuve. Le réinvestissement du parc reste un axe majeur de la satisfaction des besoins en logement, en la réconciliant avec l'impératif environnemental. Plus largement, l'accom-

**2,9 M**  
C'est le nombre de logements vacants dénombrés en 2020 par l'Insee. La remise de 10 % de ces logements vacants en location représenterait près d'une année de construction neuve.

accompagnement des bailleurs privés dans leur parcours de réhabilitation doit être une priorité dans les politiques locales d'amélioration de l'habitat. L'enquête précédemment citée révèle combien cet accompagnement dans le temps, réalisé par un tiers de confiance, est plébiscité. Des politiques attentives au statut du bailleur privé, comme rénovateur ou investisseur, sont indispensables pour maintenir un volant locatif suffisant, abordable et de qualité. La saturation du parc locatif social suppose de maintenir un effort de production dans le cadre d'une programmation nationale, mais sans que celle-ci devienne une injonction paradoxale à la nécessité de rénover un parc dont l'âge moyen est 39 ans et dont la moitié a été construite il y a plus de quarante ans.

Les paramètres de tension de marché sont aussi structurels que conjoncturels. Une stabilité des dispositifs consacrés à l'amélioration et au développement des logements locatifs est souhaitable, pour leur laisser le temps de produire leurs effets : les cycles de l'habitat sont des cycles longs.

#### **Pour en savoir plus**

Odile Dubois-Joyce, « La crise du logement : comprendre et lever les blocages actuels », Anil, novembre 2023.

#### **Notes**

1. Odile Dubois-Joyce, Clément Pavard, Coriolan Gout, « Les loyers du parc privé en France, d'après des résultats 2022 des observatoires locaux des loyers », Anil, mars 2024. Le réseau des observatoires locaux des loyers (OLL) couvre une soixantaine d'agglomérations, qui regroupent plus de la moitié du parc locatif privé français. Les OLL sont portés par des agences d'urbanisme, des agences départementales d'information sur le logement et l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne.
2. Jacques Friggit, « Loyers, prix des logements et revenus des ménages depuis 1960 », IGEDD, janvier 2024.
3. Odile Dubois-Joyce, Erwan Lefay, Laure Perset, Anaïs Aber, « Rénovation énergétique en France : enjeux, intérêt à agir et adhésion des particuliers et prise en compte dans les politiques locales de l'habitat », Anil, mai 2024.