

OUVERTURE DE LA RENCONTRE

Construction neuve et marché du logement : *quel diagnostic national ?*

Avant le cas francilien, une crise aux ressorts nationaux

Des prix décrochés des revenus, une offre abondante qui ne soulage pas la tension, des inégalités qui s'accroissent. Le diagnostic posé ici est **national** — il plante le décor commun avant les éclairages franciliens de la journée.

A

Les prix

Vingt ans d'envolée, largement déconnectée des revenus.

B

L'offre

On construit beaucoup, mais l'offre disponible se contracte.

C

Les inégalités

Un transfert de richesse entre ménages, générations, territoires.

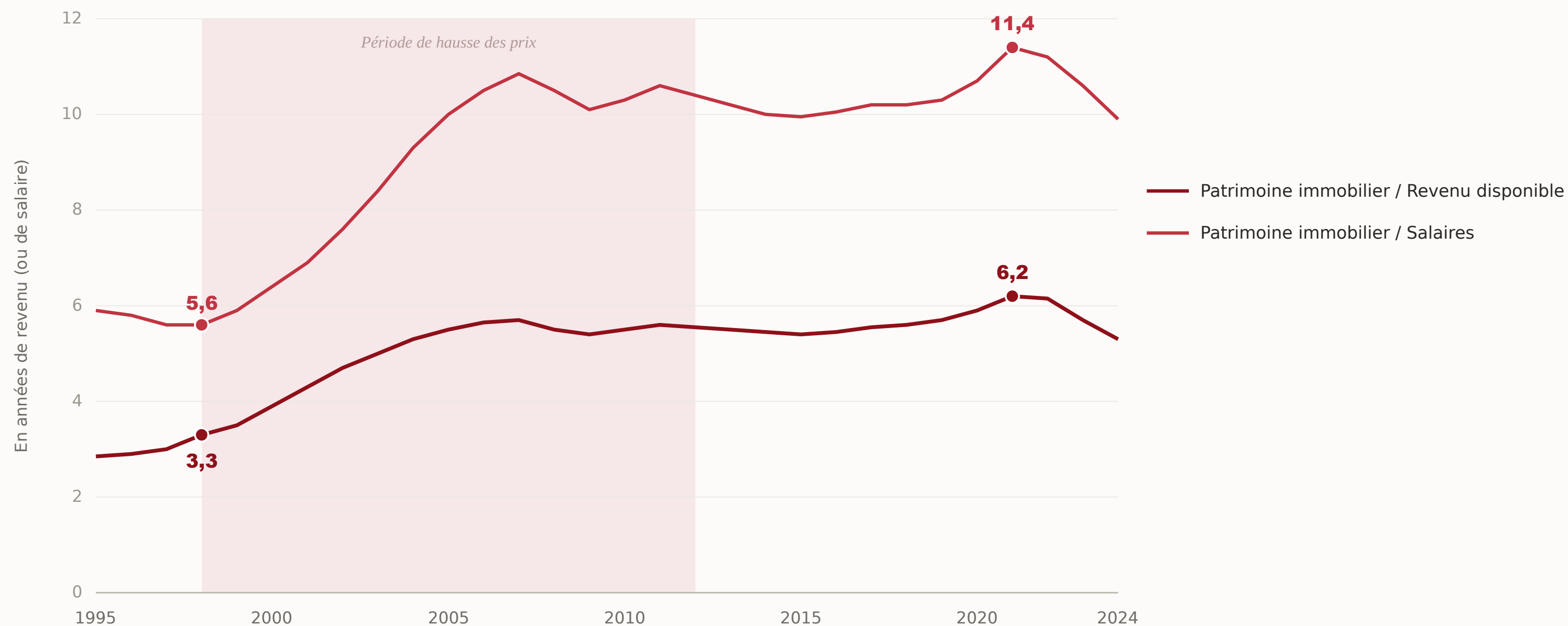
D

Le parc social

L'amortisseur des inégalités, lui-même sous tension.

Trente ans d'envolée, déconnectée des revenus

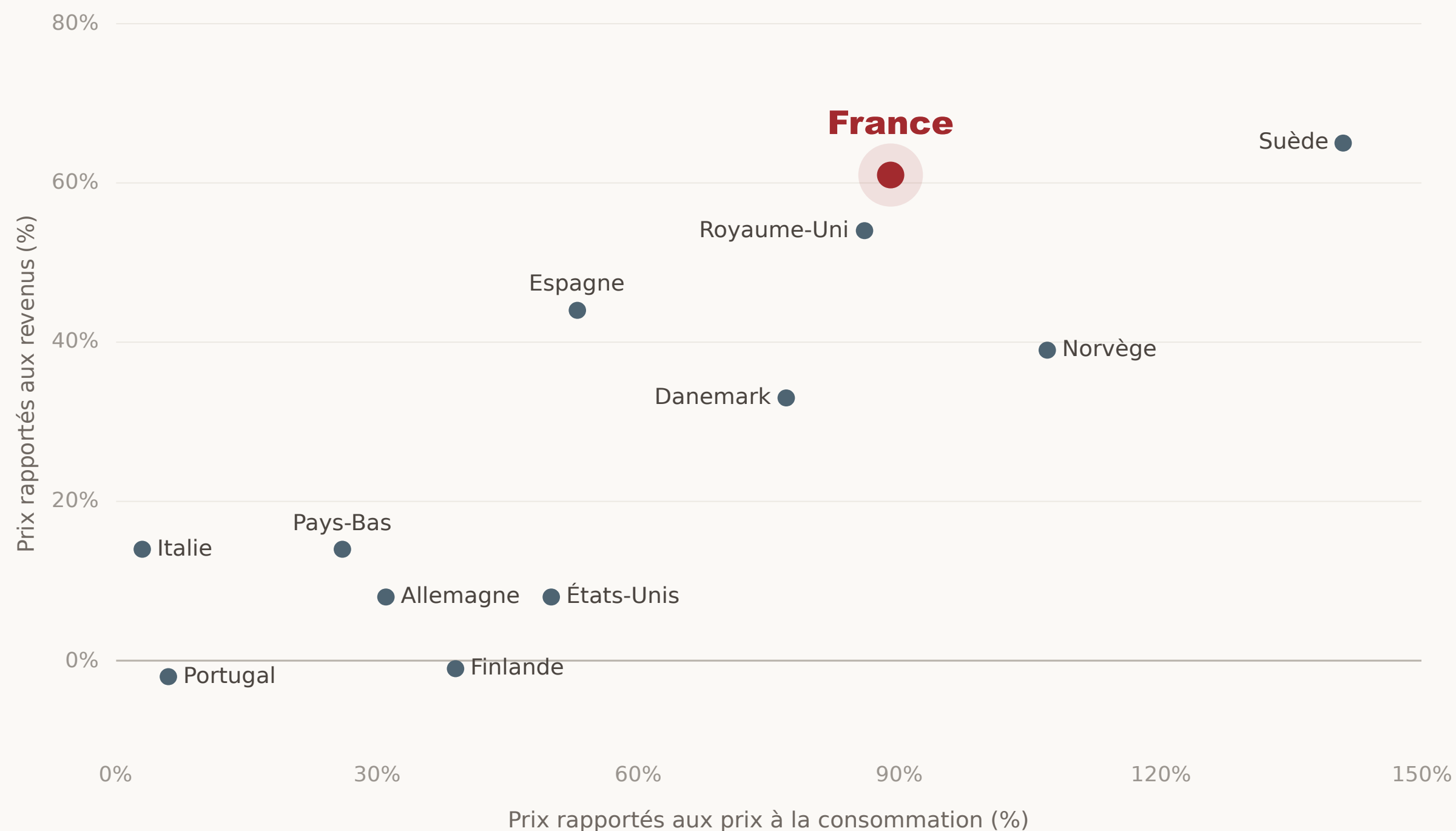
Indice du prix des logements, base 100 en 1990 — en nominal, en réel, et rapporté aux revenus.



Source : INSEE, comptes nationaux annuels ; calculs de l'auteur. Note : en milliards d'euros courants.

Pas une singularité française — mais parmi les plus exposées

Prix rapportés aux revenus et à l'inflation, comparaison OCDE. La France figure dans le quart le plus exposé, proche du Royaume-Uni.



Source : OCDE, calculs de l'auteur.

Le paradoxe de la construction

580

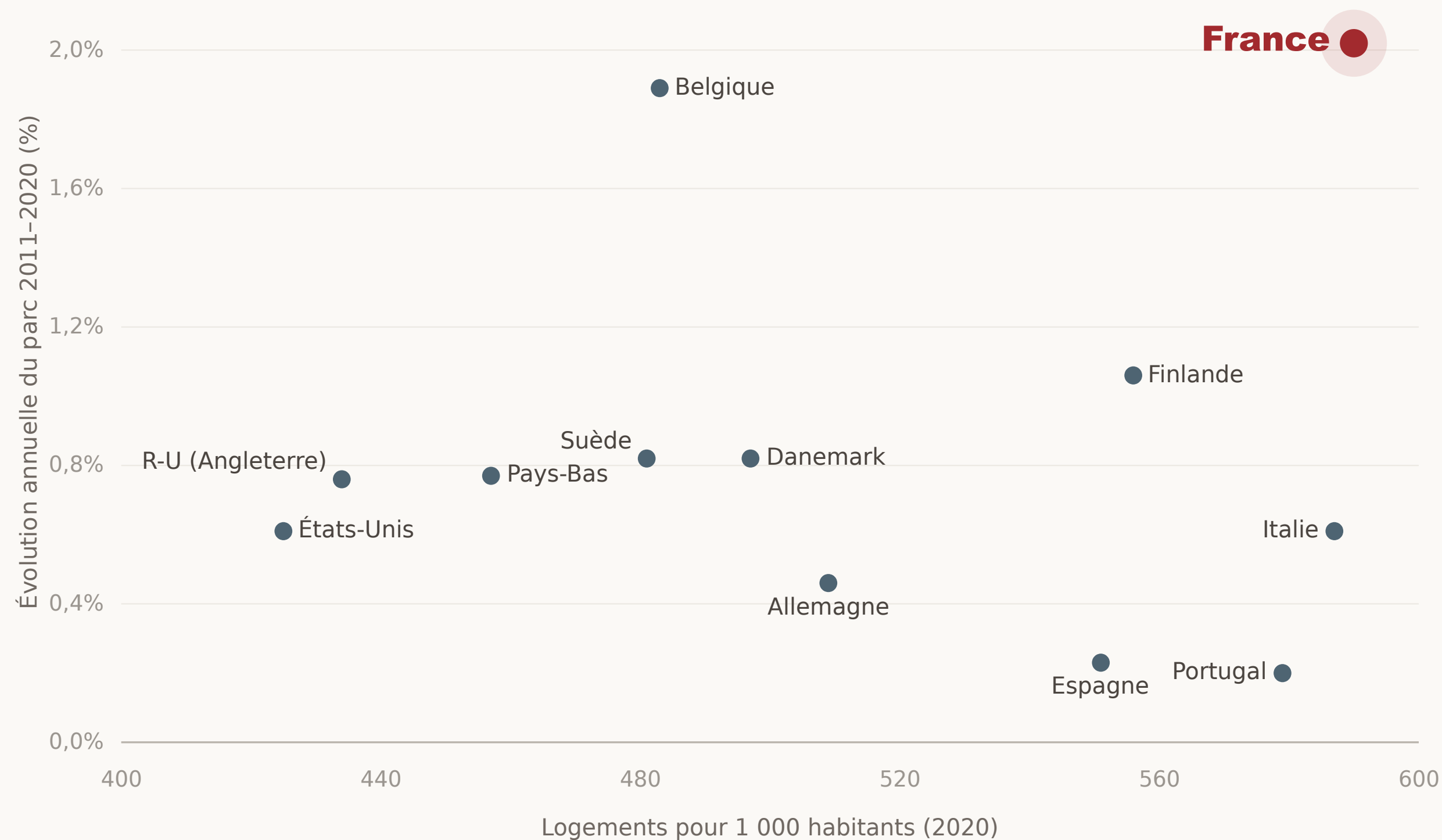
logements pour 1 000 habitants — **en tête de l'OCDE**

+2 %

de production moyenne par an

Et pourtant, les prix ne baissent pas.

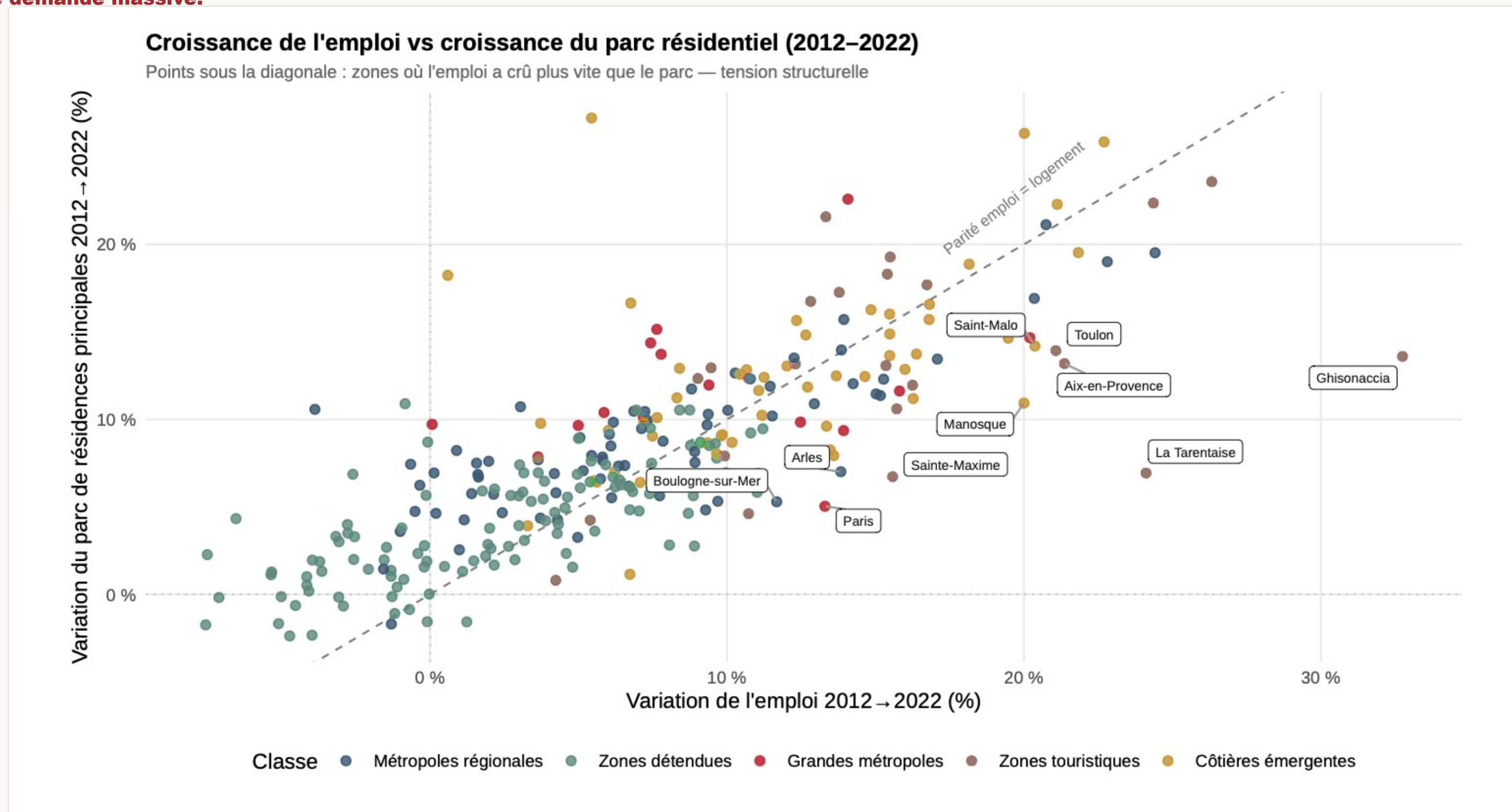
L'élasticité-prix de l'offre reste faible : la production se concentre dans les zones déjà tendues.



Source : OCDE, calculs de l'auteur.

L'emploi croît plus vite que le parc de logements

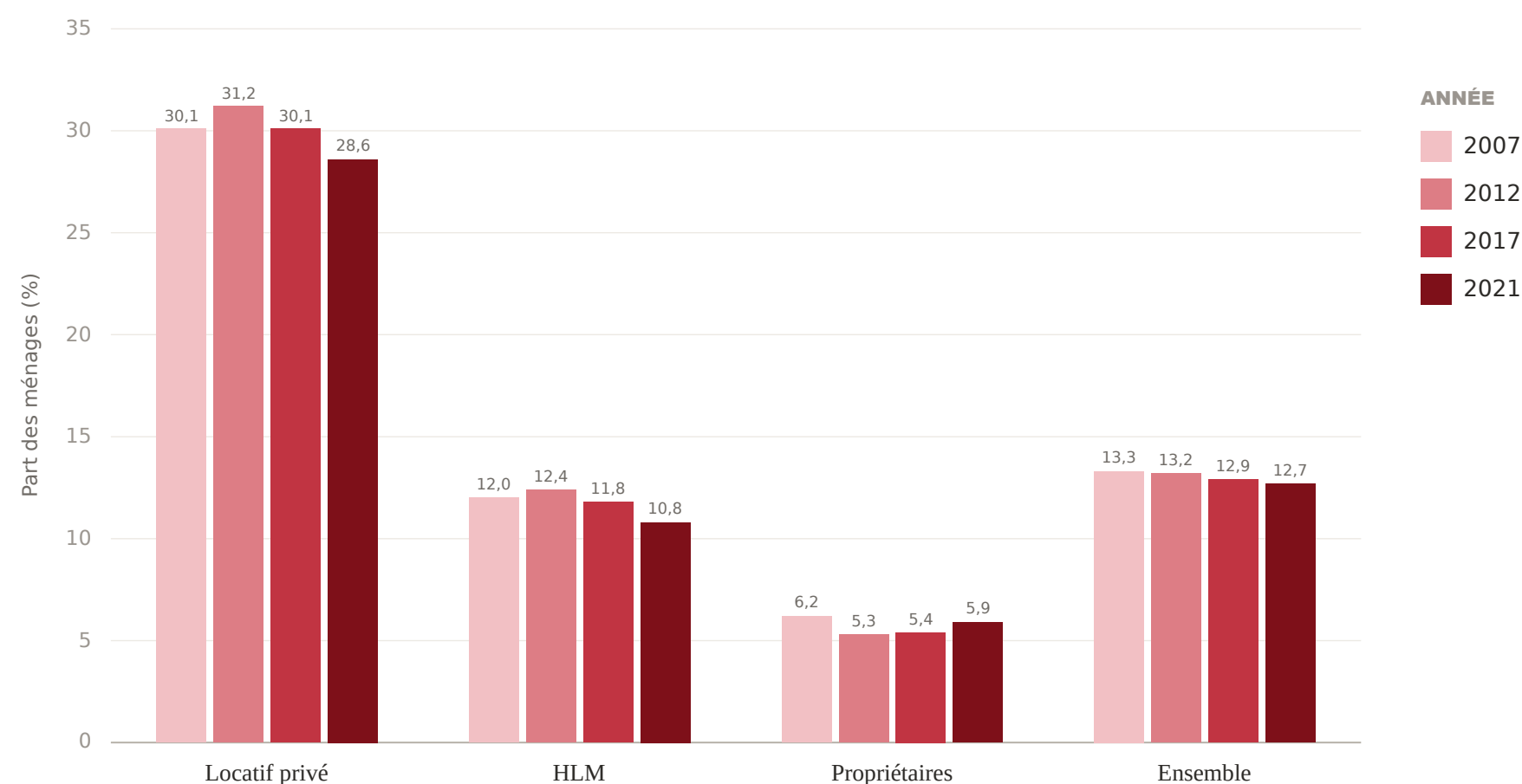
Sous la diagonale, l'emploi a crû plus vite que le parc — un déficit structurel. **En Île-de-France, l'accès au foncier freine la production malgré une demande massive.**



Mobilité résidentielle en berne, vacance totale ou partielle en hausse

La rotation dans le parc ne cesse de baisser, dans le même temps les logements hors residences principales voient leur nombre augmenter rapidement, résultats -> moins d'offres de logements à l'année

Moins de déménagements, c'est moins de logements anciens **remis en vente ou en location.**



Source : INSEE, recensements de la population ; calculs de l'auteur.

84 → 82 %

part des résidences principales dans le parc

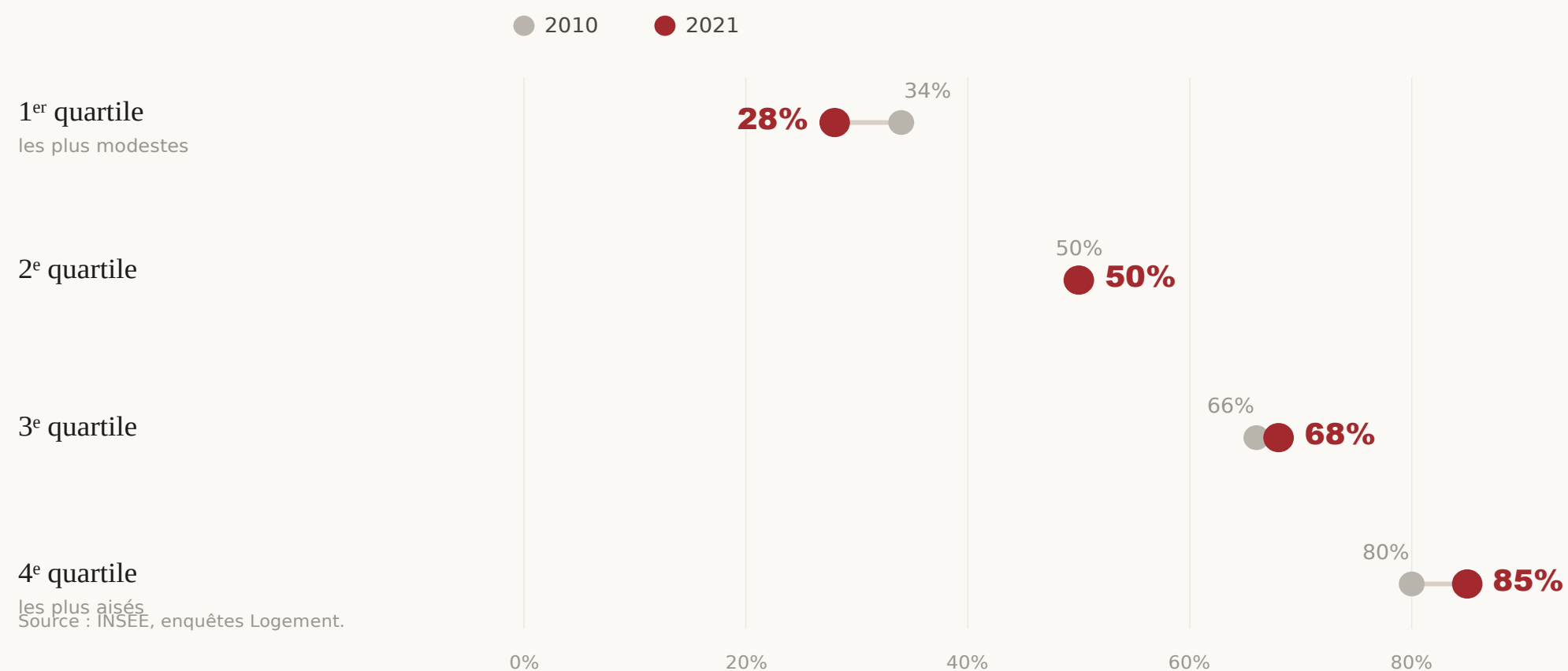
+55 %

de logements vacants : +660 000 unités

+22 %

de résidences secondaires : +1 million d'unités

La hausse des prix, un transfert de richesse



La propriété devient un marqueur de position sociale, non plus un moteur d'accession.

34 → 28 %

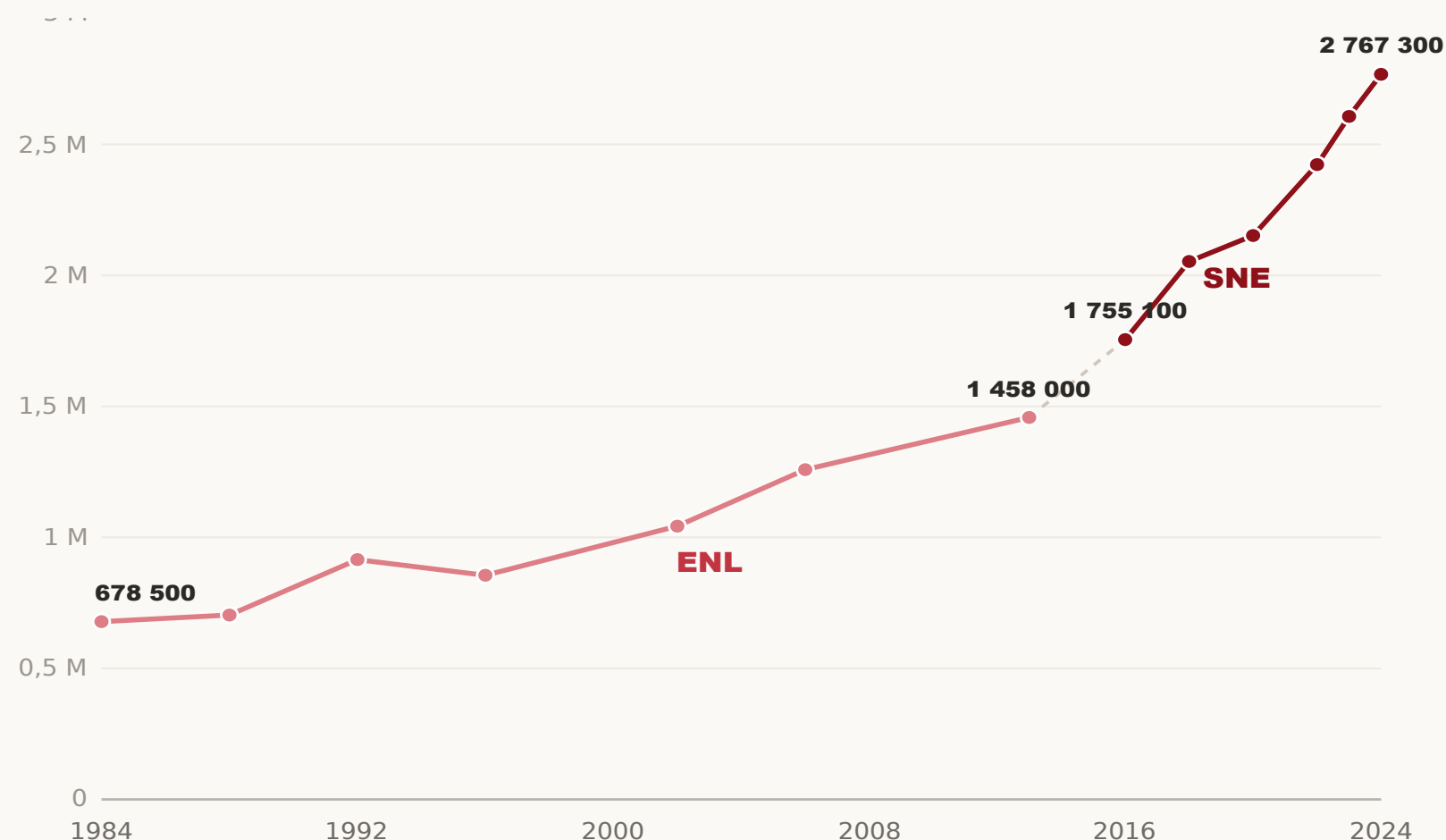
de propriétaires chez les **plus modestes** (2010→2021)

80 → 85 %

chez les **plus aisés** — l'écart se creuse

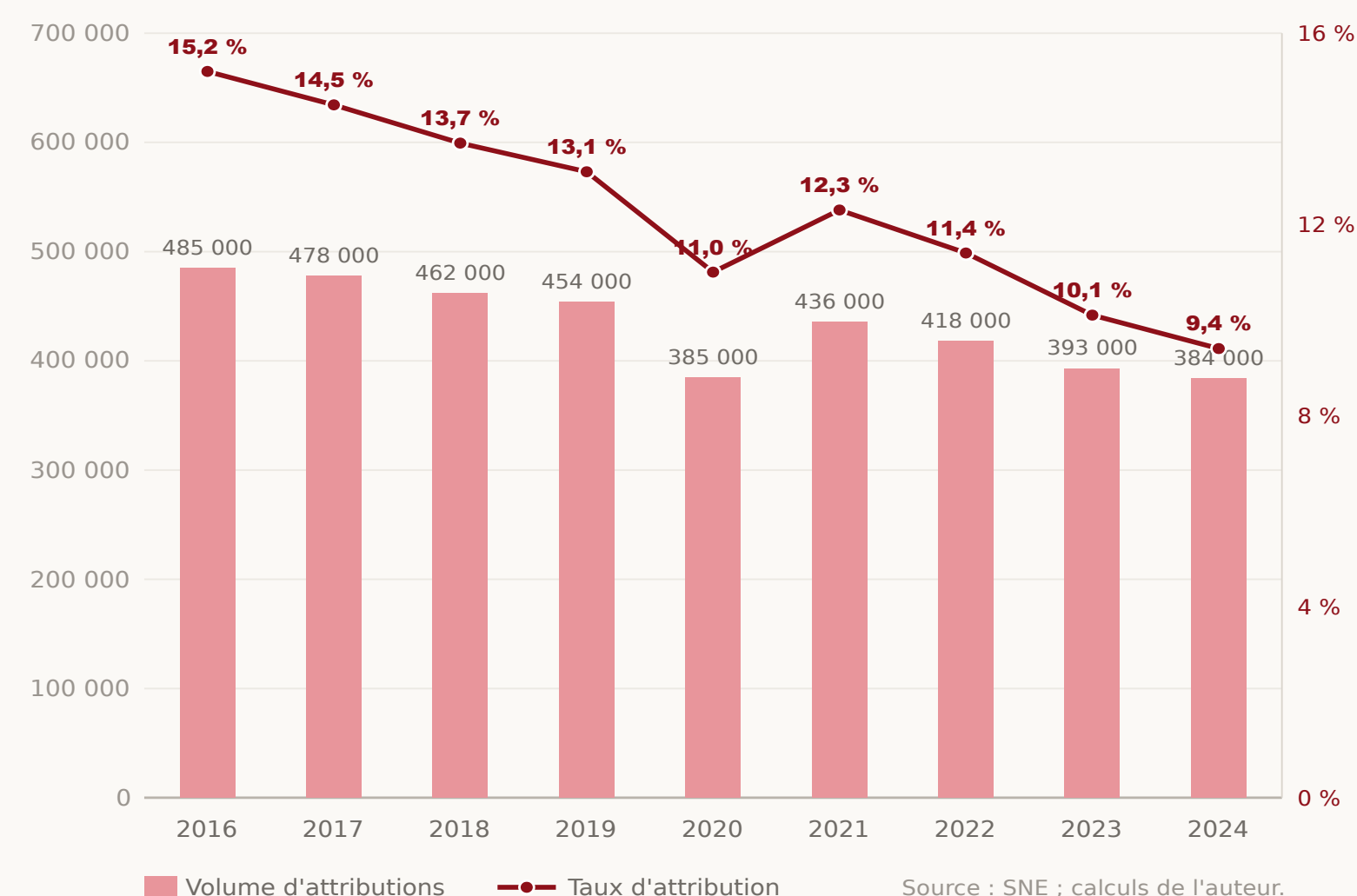
Un amortisseur lui-même sous tension

Demande de logement social · 1984–2024



Source : INSEE — enquêtes Logement (ENL) & SNE ; calculs de l'auteur.

Volumes & taux d'attribution · 2016–2024



Source : SNE ; calculs de l'auteur.

UN PARADOXE DOCUMENTÉ

Les demandeurs les plus modestes attendent plus longtemps et sont sous-représentés parmi les attributaires — une chance sur 4 à 6 d'obtenir un logement, contre une sur 4 en moyenne. Faute de ressources suffisantes, certains ménages se trouvent aujourd'hui exclus du logement social lui-même.

2,3 M demandeurs au SNE

≈ 50 % des attributions sous le seuil de pauvreté

70 % des emménagés récents sous plafond PLAI

Deux questions pour la journée

Le diagnostic national posé, une grille de lecture pour les présentations et les tables rondes qui suivent.

01

Structurel ou conjoncturel ?

Démêler les facteurs de la crise traversée — ce qui relève du cycle et ce qui relève des structures.

TABLE RONDE DU MATIN

02

Quels leviers publics ?

Identifier les leviers de la puissance publique pour stimuler la construction et relancer l'offre.

TABLE RONDE DE L'APRÈS-MIDI