

# #Article - L'augmentation du prix du logement peut-elle engendrer les «gilets jaunes» de demain ?

## Résumé

L'essayiste et spécialiste immobilier Robin Rivaton considère que le logement peut causer une crise sociale importante. Les populations locales sont expulsées du centre-ville en raison de la spéculation immobilière et les jeunes peinent à devenir propriétaires. Le logement est le principal poste de dépense pour les français et impacte significativement le pouvoir d'achat. Les dépenses de logement en moyenne représentent environ 20% des revenus, ce qui était de 16% en 2000. L'immobilier est responsable de l'opinion publique défavorable, malgré les bonnes nouvelles économiques. La difficulté d'accès à la propriété est évidente, car le taux de propriétaires stagne depuis 15 ans. La taxation de l'immobilier est directement liée à l'aménagement territorial et exacerbe les déséquilibres. La suroccupation des logements affecte la fécondité et peut causer des problèmes de violence conjugale. La fracture entre les "insiders" et les "outsiders" s'exprime principalement dans le domaine du logement.

## Article

**ENTRETIEN - Le logement est une bombe sociale, estime Robin Rivaton. En cause: les populations locales sont chassées des centres par la spéculation et les jeunes peinent à accéder à la propriété, argumente l'essayiste et spécialiste de l'immobilier.**

*Robin Rivaton, ancien conseiller économique de Bruno Le Maire et de Valérie Pécresse, est membre du conseil scientifique de la Fondation pour l'innovation politique. Son dernier livre paru s'intitule Souriez, vous êtes filmés! (Éditions de l'Observatoire).*

**Le 9 février, vous avez publié une note pour le think tank Real Estech une note intitulée Le logement, bombe sociale à venir». Pourquoi, selon vous, le logement pourrait entraîner une crise sociale majeure ? Quand pourrait-elle avoir lieu ?**

Le logement devrait trôner tout en haut des politiques publiques. Il est le principal poste de dépense des Français et, parce qu'il est dynamique, impacte lourdement le pouvoir d'achat. En moyenne, les Français consacrent un peu moins de 20% de leurs revenus aux dépenses de logement, à savoir les loyers, les remboursements d'emprunt et les charges, déductions faites des aides au logement. Ce budget était de 16% en 2000. Le logement est responsable de l'état maussade de l'opinion publique, en dépit des bonnes nouvelles économiques. Si personne n'arrive à réconcilier la statistique de hausse du pouvoir d'achat avec l'insatisfaction exprimée à ce sujet, c'est que ces gains ont été mangés par l'immobilier.

Le logement est au cœur de nos vies. Il aiguillonne les salaires et réduit donc la compétitivité de nos industries, absorbant les augmentations de salaire. Le logement est une réserve de valeur et en cela assure tout autant la constitution du patrimoine que la reproduction des inégalités. Une petite partie de la population a pu, bénéficier de la baisse des taux d'intérêt pour accumuler les propriétés, mais les difficultés d'accès à la propriété sont criantes – le taux de propriétaires stagne dans notre pays depuis 15 ans alors qu'il n'a cessé d'augmenter dans les autres pays développés.

**Le logement est le principal endroit où s'exprime la fracture entre insiders et outsiders pour reprendre une dialectique chère au candidat Macron en 2017.**

Robin Rivaton

Enfin, la taxation de l'immobilier est directement liée à l'aménagement du territoire et reflète les déséquilibres territoriaux autant qu'il les exacerbe. À l'intérieur des logements, la suroccupation pèse sur la fécondité. Si les jeunes ne peuvent pas quitter leurs parents, ils se mettent en couple plus tard et abandonnent, par exemple, l'idée d'avoir un troisième enfant. La violence conjugale prospère lorsque des couples divorcés ne peuvent décohabiter.

**Les difficultés d'accès à la propriété pour les jeunes sont-elles, aussi, le signe d'une fracture générationnelle ? La vraie fracture entre les «boomers» et les**

## «millenials» est-elle là ?

Le logement est l'endroit principal où s'exprime la fracture entre insiders et outsiders pour reprendre une dialectique chère au candidat Macron en 2017. La stagnation du nombre de propriétaires depuis 15 ans et l'abandon de toute ambition politique à ce sujet depuis «La France de propriétaires» montre un creusement générationnel. Les ménages âgés qui, ont pu accéder à la propriété jusqu'au début des années 2000, ont réalisé de substantielles plus-values ou sont assis sur des plus-values potentielles conséquentes. Mieux insérés dans la vie politique, nombre d'entre eux entretiennent un mouvement de fond hostile à la construction et la densification. Derrière leur démarche innocente de défense du cadre de vie se cache, souvent, un intérêt bien senti en faveur de la poursuite de la hausse des prix. Pour rappel, si les ménages consacrent en moyenne 20 % de leurs revenus à leur logement, ce taux d'effort en logement est plus élevé pour les locataires du secteur libre (29%) et les accédants à la propriété (28%) que pour les locataires du secteur social (24%). L'écart s'est encore creusé depuis cinq ans. Le taux d'effort pour les 11 millions de ménages propriétaires non-accédants, dégagés des charges de remboursement, est quant à lui très décalé (10%). Le fossé générationnel entre *insiders* et *outsiders* se retrouve également pour l'offre locative notamment dans le monde du logement social.

**Pour qu'un mouvement social émerge, il faut un événement catalyseur. Quel pourrait-il être ? La crise des « gilets jaunes » avait commencé avec l'abaissement de la vitesse 80 km/h. Mais si les Français sont des millions à conduire sur les routes chaque jour, ils ne se rendent pas tous chez le notaire au même moment...**

Le logement peut être une bombe sociale potentielle, avec une crise sociale sous-jacente. Mais il n'y a pas la mèche, pas d'évènement qui pourrait être l'élément déclencheur d'une contestation violente comme a pu l'être la hausse du prix de l'essence pour les «gilets jaunes». Certains pourraient, de manière assez cynique, se dire qu'il faut du temps avant que le manque de logements ne se traduise en contestation. Les gens se serrent, partagent les appartements, paient plus cher. Après tout, n'est-ce pas ce qu'acceptent docilement les Britanniques qui paient leurs loyers à la semaine, s'entassent dans les sous-sols, prennent des chambres en colocation, même en couple ? Il est difficile de savoir quel événement pourrait servir de détonateur à une éventuelle bombe sociale mais, en tout cas, la colère gronde en France.

## **Il est possible d'avoir un discours politique attractif centré sur l'aménagement du territoire.**

Robin Rivaton

Toutefois, trois éléments pourraient susciter une contestation d'ampleur : les lois environnementales appliquées au secteur du logement telles que l'interdiction de louer pour les passoires énergétiques, autrement dit les logements avec un diagnostic de performance énergétique compris entre G et F, l'interdiction des chaudières au fioul ou encore le zéro artificialisation nette ; une réforme de la taxe foncière avec la révision des valeurs locatives cadastrales prévue pour 2026. Mais aussi le retour des retraités pauvres vers 2040, qui subiront les conséquences des différentes réformes de retraite et qui, toute leur vie, auront été locataires.

**Pour l'instant, la colère se limite aux zones littorales touristiques où les habitants des grandes villes, notamment les Parisiens, sont accusés de faire flamber les prix. Pourrait-elle s'étendre à la capitale, où les prix du foncier explosent ainsi qu'à d'autres métropoles ? Quid des villes moyennes ?**

Il est vrai que, pour l'instant, le phénomène reste très concentré. Depuis quelques mois, des banderoles et des inscriptions proclamant «*Le Pays basque n'est pas à vendre*» fleurissent sur les agences immobilières du littoral, ravivant le souvenir des années 2007 et 2008, quand le mouvement Irrintzi avait revendiqué des actions violentes contre plusieurs enseignes et résidences secondaires. En mars 2021 à Urrugne, une banderole arborant le message «*Parisiens, rentrez chez vous, vous êtes le virus du Pays basque*» avait été déployée. On voit aussi quelques velléités plus timides en Bretagne. La contagion au reste du territoire semble pour l'instant limitée. Dans les grandes métropoles, le coût élevé du logement est connu et la suroccupation des logements limite le risque d'assister à une explosion du nombre de personnes sans domicile fixe. Dans les villes moyennes, les effets sont plus brutaux car ce sont de petits marchés avec peu de transactions. Toutefois, le foncier est généralement peu contraint dès qu'on s'éloigne des zones centrales. Les populations locales subissent un éloignement croissant du centre-ville lorsqu'elles souhaitent accéder à la propriété, situation qui peut en cas de forte hausse des prix de l'essence susciter une forte colère. Mais c'est la taxation de l'essence qui est mise en cause alors que le problème sous-jacent est immobilier.

**À lire aussi** *L'interminable combat de deux communes de l'Est pour bâtir de nouveaux logements*

### **Quelles sont les solutions pour éviter cette crise ?**

Il est possible d'avoir un discours politique attractif centré sur l'aménagement du territoire. Il faut d'abord construire. D'ailleurs, la plupart des Français (62%) estiment qu'il n'y a pas assez de logements en France, seuls 12% considérant qu'il y en a trop. Le détenteur final du pouvoir d'urbanisme, c'est l' élu local. Il faut donc l'aider à construire. D'abord en passant à une pré-approbation des autorisations de construire. Si un projet répond au critère répond aux critères du plan local d'urbanisme, il doit être pré-approuvé. On inverse alors le schéma actuel, qui dit que tout ce qui n'est pas autorisé est interdit en stipulant que ce qui n'est pas interdit est autorisé. Ensuite, il faut leur donner plus des ressources propres, ressources propres que la disparition de la taxe d'habitation a obérées. Cela passe par une refonte de la fiscalité immobilière, c'est-à-dire la taxe foncière, les droits de mutation à titre onéreux et l'impôt sur la fortune immobilière, en un impôt unique, sur le patrimoine, progressif, de 1% et 1,5% et qui s'appuierait sur la valeur nette des biens (valeur d'acquisition moins la dette). Ce qui bénéficierait aux ménages qui viennent d'acheter plutôt qu'à ceux qui en héritent, puisqu'il n'y a pas de dettes pour ces derniers. Une large partie de cet impôt serait reversée par péréquation aux villes qui construisent pour conduire une réelle politique d'aménagement du territoire.

<https://www.lefigaro.fr/vox/societe/l-augmentation-du-prix-du-logement-peut-elle-engendrer-les-gilets-jaunes-de-demain-20220405>