Fondation Jean Jaurès

Société

CRISE DU LOGEMENT : LES FRANÇAIS FACE À LA PÉNURIE ET À LA RÉNOVATION

Yannick Borde, Guillaume Macher

13/12/2022

Depuis plusieurs années, le baromètre Procivis/Harris Interactive permet d'éclairer le rapport des Français à leur logement : choix de l'habitat individuel vs. collectif, perception de la pénurie et de la montée des prix… Avec, pour cette édition, un focus sur la problématique de la rénovation énergétique, un sujet clé face à l'urgence climatique et à la crise de l'énergie.

Découvrez les résultats complets

Comme les années précédentes, le baromètre Procivis/Harris Interactive 2022 est riche d'enseignements que nous partageons avec la Fondation Jean-Jaurès. Nous conservons la même exigence méthodologique : une enquête auprès de 10 000 Français, échantillon considérable qui ouvre de nombreuses possibilités d'analyse. Plusieurs questions sont récurrentes d'une année sur l'autre pour permettre une lecture longitudinale des comportements et représentations liés au logement. Et certaines autres varient de telle sorte à éclairer un point particulier de l'actualité. Nous avions, l'an dernier, fait un focus sur les attentes des Français en termes de politiques publiques du logement, à quelques mois de l'élection présidentielle et donné un contenu à la notion de « parcours » d'habitation, souvent employée dans le secteur du logement. Nous avions notamment pu révéler la « quête de logement » qui semble guider les Français dans leurs déménagements successifs.

Cette année, il nous a semblé que la problématique-clé du secteur du logement était celle de la rénovation énergétique. Face à l'urgence d'une action pour le climat et la préservation des ressources, chaque secteur économique, chaque acteur, a la responsabilité d'interroger ses pratiques et d'évoluer. Le secteur du logement, qui représente 20% des émissions de gaz à effet de serre ne peut échapper à une telle introspection. Des dispositions légales ont été prises ces dernières années, notamment à travers la loi dite « Climat et résilience ». Celle-ci prévoit que les logements de classe énergétique G ne pourront plus être loués à partir du 1er janvier 2025 ; il s'agit

d'environ 600 000 logements. Puis viendra le tour des logements de classe énergétique F au 1er janvier 2028. Ils sont deux fois plus nombreux que les premiers sur le marché, soit 1 200 000 logements à l'heure actuelle. Enfin, le 1er janvier 2034, ce sont les 2 600 000 logements de classe E qui sortiront du marché. Les chiffres sont gigantesques, à la mesure de l'enjeu. Sommes-nous prêts ?

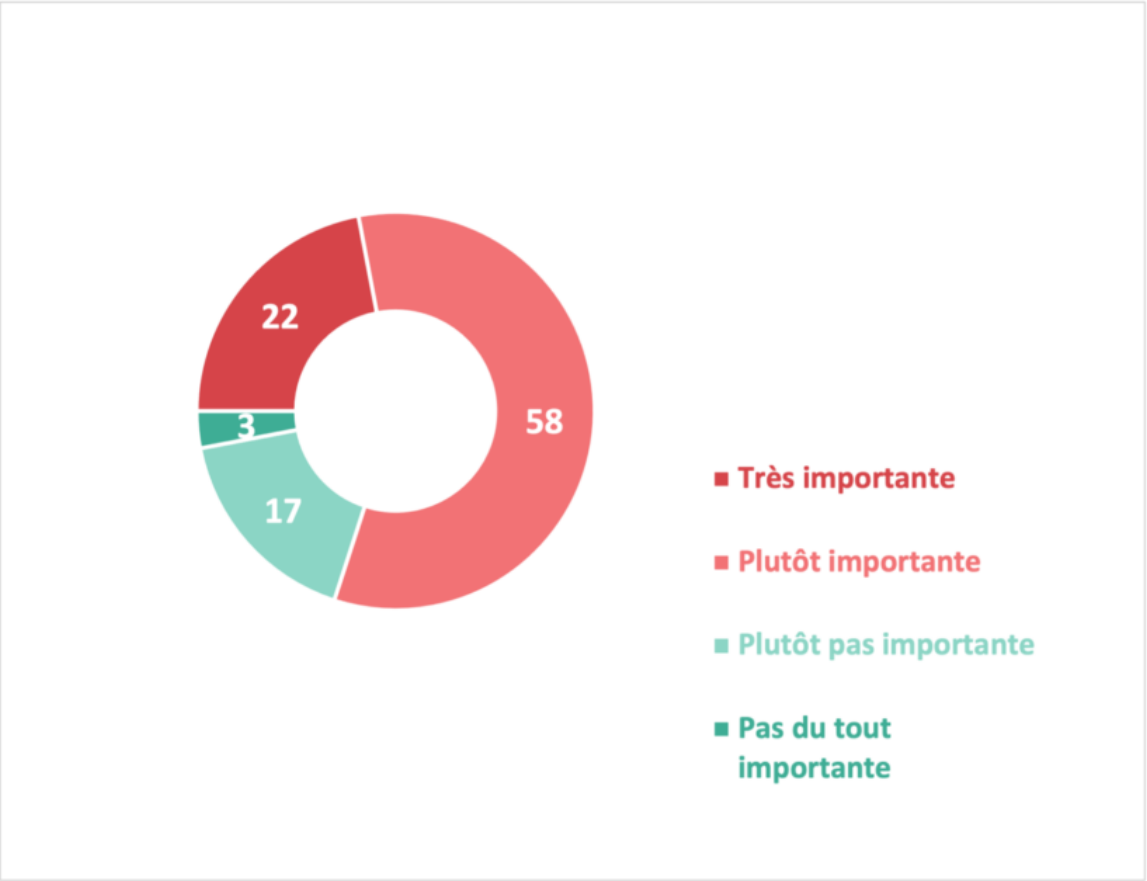
Une des conditions *sine qua non* d'atteinte d'un tel objectif est que les copropriétaires s'entendent pour faire les travaux. C'est un des angles morts des discours et des mesures publics dans ce domaine : en copropriété, contrairement à ce qu'indique l'adage populaire, les absents ont toujours raison. Si bien que les décisions importantes qui doivent être prises pour être au rendez-vous de l'amélioration énergétique de l'habitat peinent à l'être. Ce point nous a conduits à interroger la qualité des relations dans la copropriété et l'efficacité perçue des mécanismes de prise de décision… Et les résultats ne sont pas intuitifs.

Si l'ensemble de la société ne se mobilise pas rapidement autour de cet enjeu de la rénovation énergétique, de très nombreux logements sortiront donc du marché. Or, nous en manquons… Cette transformation substantielle doit être réalisée alors que le secteur traverse une grave crise, inédite sans doute par la multiplicité des facteurs qui en sont les ferments.

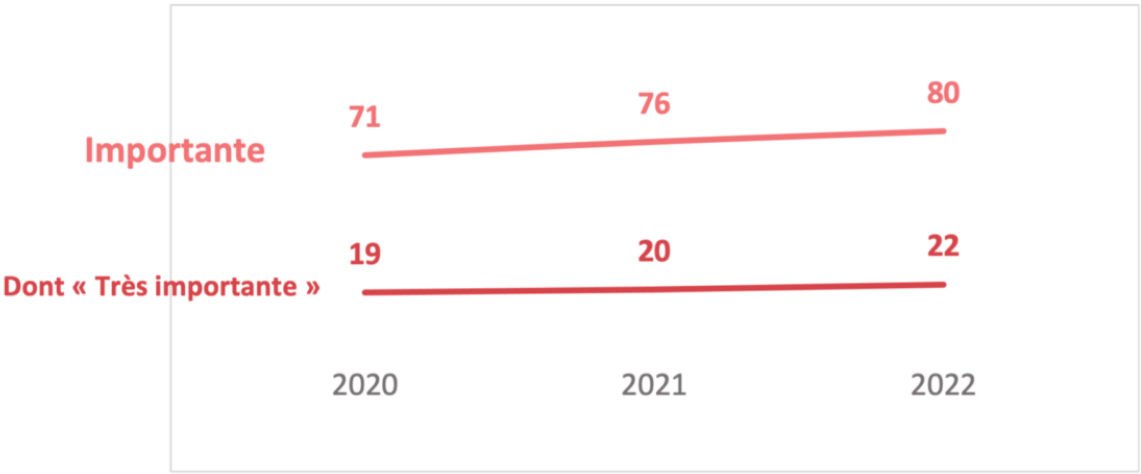
Cette note se propose donc de détailler les principaux résultats du baromètre Procivis/Harris Interactive 2022 en regard de ces problématiques économiques et sociales majeures. Comme un clin d'œil aux lecteurs de la Fondation Jean-Jaurès qui sont férus de politique, nous les avons présentés en détournant quelques slogans fameux des campagnes présidentielles…

La crise tranquille

L'enquête fait apparaître que quatre Français sur cinq considèrent la part de leur budget consacrée à se loger comme importante.



Et la comparaison avec les enquêtes précédentes indique de surcroît que cette perception ne cesse de progresser.



Ce sentiment est particulièrement prégnant chez les plus jeunes et chez les locataires. Ce qui n'est guère étonnant car ce sont ces publics qui ont subi le plus fortement le décrochage de leur revenu par rapport à leur loyer sur une période longue.

Lors des entretiens d'Inxauseta, un rendez-vous important dans le secteur du logement, l'ingénieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, Jacques Friggit, a montré comment la part de ménages à bas revenu a explosé en quarante ans dans le parc locatif et que c'est essentiellement la paupérisation relative des jeunes qui explique cette situation.

Nous redoutons fortement que cette tension sur le secteur du logement s'accroisse ces prochains mois. Nous reprenons à notre compte l'expression – et une grande partie de l'analyse – de l'économiste Robin Rivaton qui parle dans son dernier ouvrage de bombe sociale.

Tous les voyants sont au rouge ! Nous sommes à la fois dans une crise de l'offre et de la demande de logements. Depuis un an, les prix ont augmenté de 4,6% dans l'ancien et de 4,7% dans le neuf alors que le volume des transactions baisse de 10,5% sur la même période. Toujours sur la même période, le nombre de prêts immobiliers signés s'est effondré : -35%. La faiblesse relative du taux d'usure par rapport au taux d'emprunt exclut *de facto* une grande part des aspirants à l'accession à la propriété.

L'augmentation des coûts de l'énergie a renchéri la production de logements au point que les modèles économiques des promoteurs ne « tournent » plus dans bien des cas. Certains se targuent d'un nombre élevé de permis de construire délivrés, mais il faudra surveiller l'écart entre le nombre de ces permis et la réalité des mises en chantier. La Fédération des promoteurs immobiliers estime que 50% des permis ne déboucheront sur aucune opération. Et pour cause, les coûts de construction ont pris 30% en deux ans, dont 25% sur dix-mois mois, autant que sur la décennie 2000-2010…

Pour les mêmes raisons, l'accession sociale, c'est-à-dire l'accession à la propriété sous plafond de prix et de ressources, est largement engluée. Dans le logement social, les indicateurs ne sont pas meilleurs : là aussi, la production devrait chuter de moitié par rapport à son niveau moyen des dernières années.

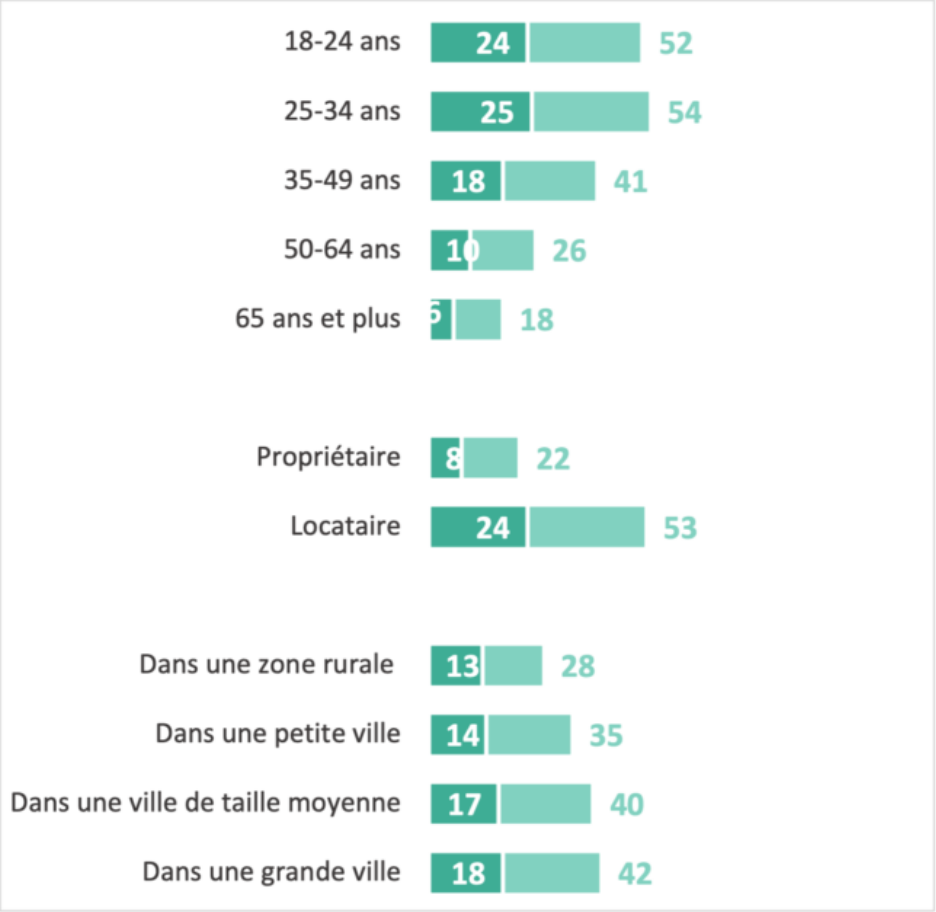
La conjoncture est donc au plus bas, avec son lot de conséquences sociales pour ceux qui voudraient acheter ou même louer un logement. Pour autant, on ne peut pas dire que cette situation crée beaucoup d'émoi. Les Français semblent accepter l'idée de payer cher leur logement, comme une sorte de fatalité à laquelle ils se soumettent. On a bien vu récemment quelques réactions sous forme de manifestations contre le prix du logement en Bretagne ou dans le Pays basque, mais aucun mouvement social d'ampleur, aucune parole politique forte sur ce sujet.

Au micro de Marc Fauvelle sur France Info, le ministre du Logement Olivier Klein a reconnu que le

logement était en crise au moment où il lançait le Conseil national de la refondation dédié à ce thème : « Vous savez, hier j'ai lancé le Conseil national de la refondation du logement. Un conseil national de la refondation plein et entier. On a tous dit, et moi le premier, oui il y a une crise. Il y a une crise du logement. Cette crise, elle est multiple, celle de l'accession, bien sûr, mais aussi celle de la capacité à devenir locataire. » Le terme est lâché. Et ensuite ? Procivis a mené une autre enquête avec la Gazette des communes, plus spécifique, auprès d'acteurs locaux, élus et cadre de la fonction publique. Les répondants des communes urbaines et périurbaines placent en deuxième position « l'acceptabilité par les habitants des projets de construction », derrière « l'absence de foncier disponible », dans les freins à la construction de nouveaux logements. Le fait même de construire semble devenu problématique alors que la crise est là et le besoin en logements criant.

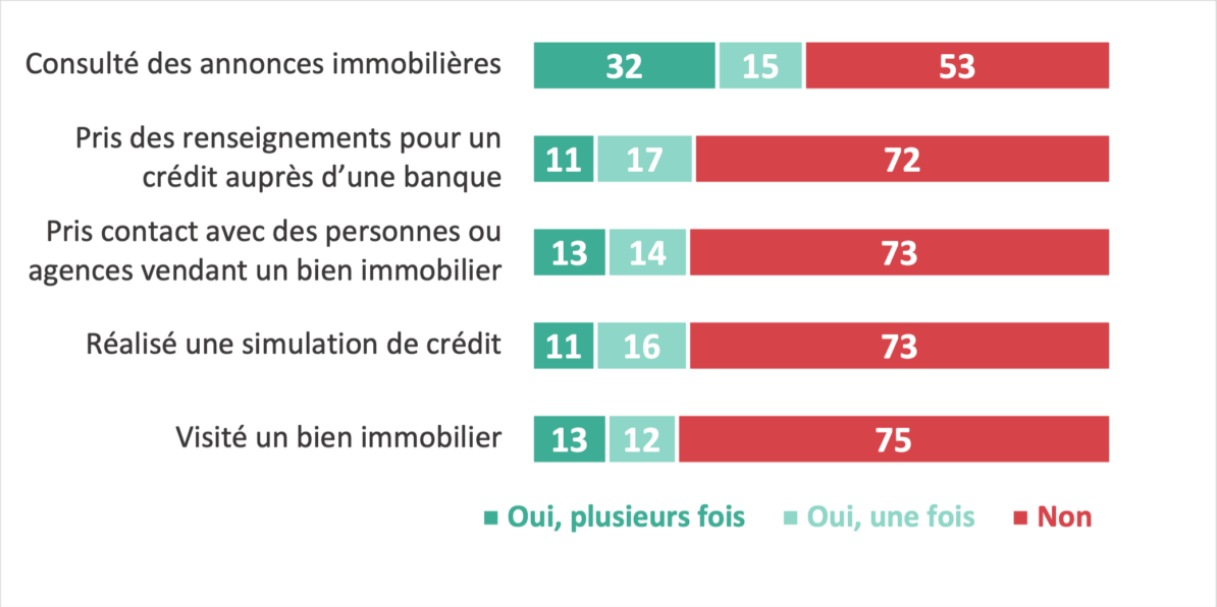
Désirs d'ailleurs

Malgré ce contexte, les Français ont envie de bouger ! Ils sont 36% à souhaiter déménager dans les prochains mois ; ils étaient déjà autant en 2021.

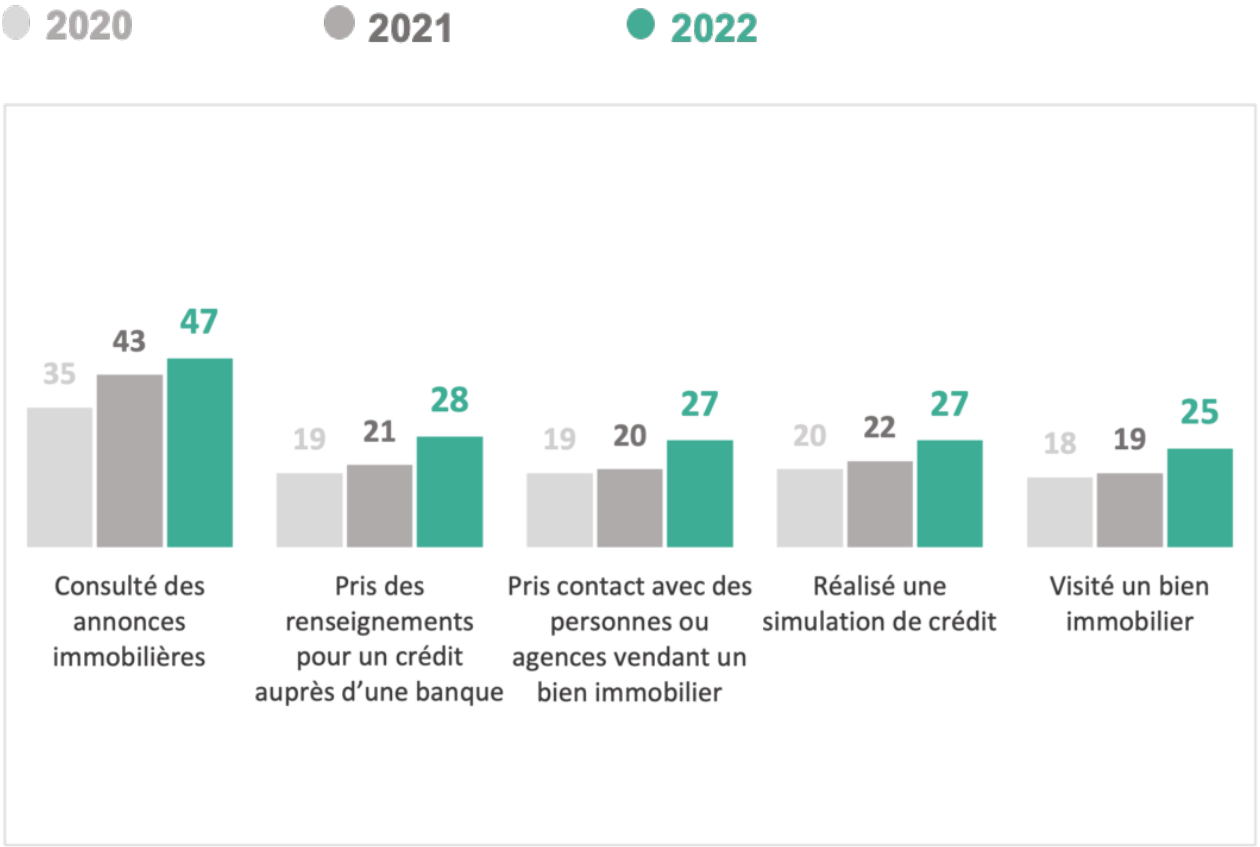


Ce souhait est suivi d'effets puisque concrètement, des démarches en ce sens sont entreprises :

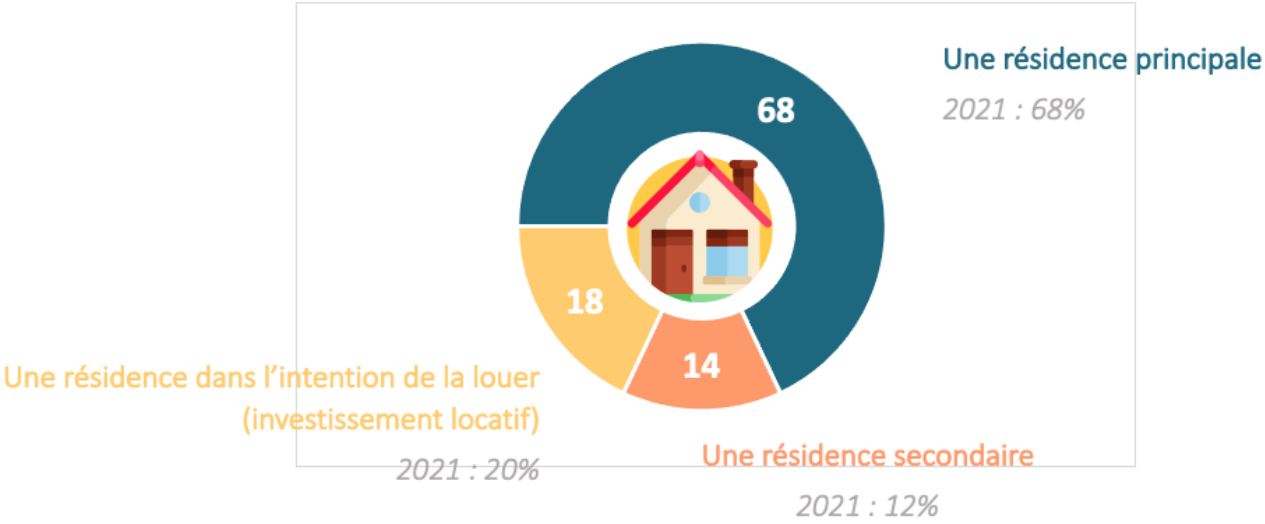
près d'un Français sur deux a consulté des annonces immobilières au cours des derniers mois et un quart a réalisé une simulation de crédit.



Toutes ces démarches dont d'ailleurs en hausse depuis deux ans.



La volonté de déménagement qui s'est fortement exprimée au moment de la première crise liée au Covid-19 ne se dément donc pas, malgré une situation sanitaire moins tendue. La crise du logement ne doit pas être interprétée comme un manque d'envie de la part des Français : ils continuent à se préoccuper fortement de leur logement et à rechercher, par le déménagement, celui qui leur convient le mieux. Cette envie semble d'ailleurs répondre de plus en plus à une aspiration existentielle plus qu'à une logique financière : la recherche d'une résidence secondaire gagne du terrain sur celle d'un investissement locatif.

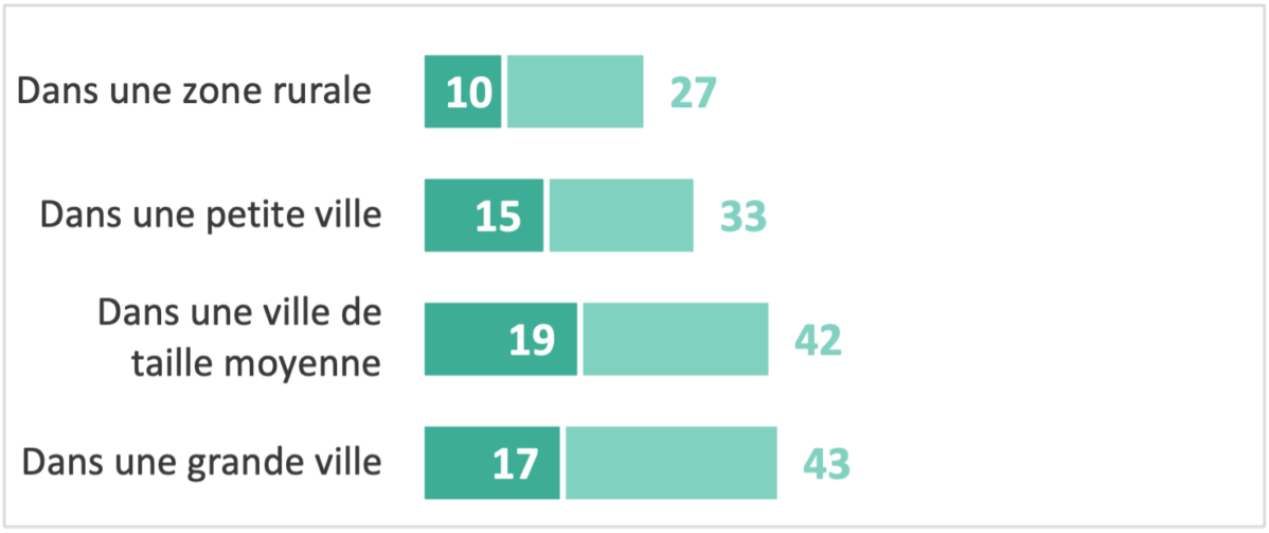


Il serait intéressant d'approfondir le sens que donnent les Français à ce désir de mobilité, dans une perspective plus qualitative. Si l'on en croit les très bons chiffres du tourisme en 2022 et surtout la proportion de Français qui sont partis en vacances malgré l'inflation (7 sur 10), on peut faire l'hypothèse que le déménagement et le voyage, deux modalités de mobilité différentes, occupent une place de choix dans les imaginaires contemporains.

La France calme

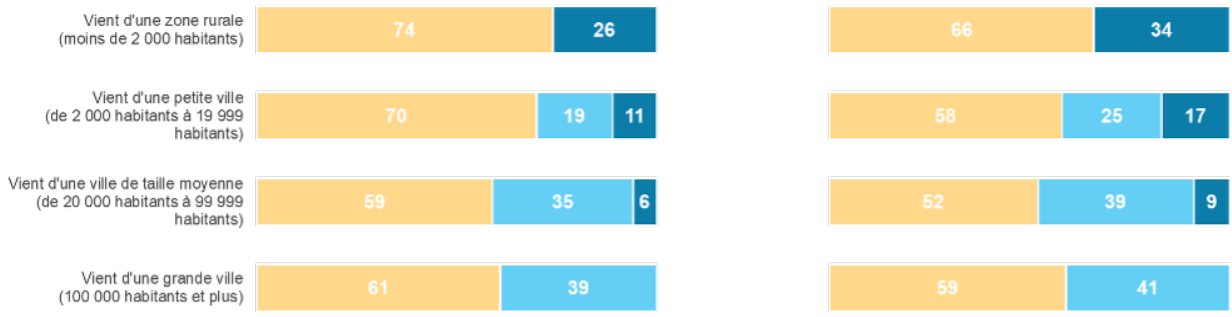
Bouger, certes, mais pour aller où ? À cette question, les Français répondent clairement : dans une ville moins dense ! Ce sont ceux qui vivent dans les environnements les plus denses qui aspirent le plus à déménager.

Personnes souhaitant déménager selon leur lieu de vie actuel



Et quand on observe la réalité des derniers déménagements, c'est très largement pour aller vers des communes plus petites.

On note que le différentiel de personnes qui vont vers des environnements moins denses par rapport à ceux qui font le chemin inverse penche nettement du côté des premiers. Les résultats de notre baromètre 2021 montraient déjà cela.



Aussi, après des années de métropolisation, il apparaît que ce phénomène s'estompe et même reflue. Parler d'« exode urbain », comme certains médias l'ont titré en 2020, serait sans doute excessif mais on ne peut pas nier qu'un mouvement de population s'opère des grandes villes vers les plus petites et que si ce mouvement persiste, il aura des conséquences très importantes en

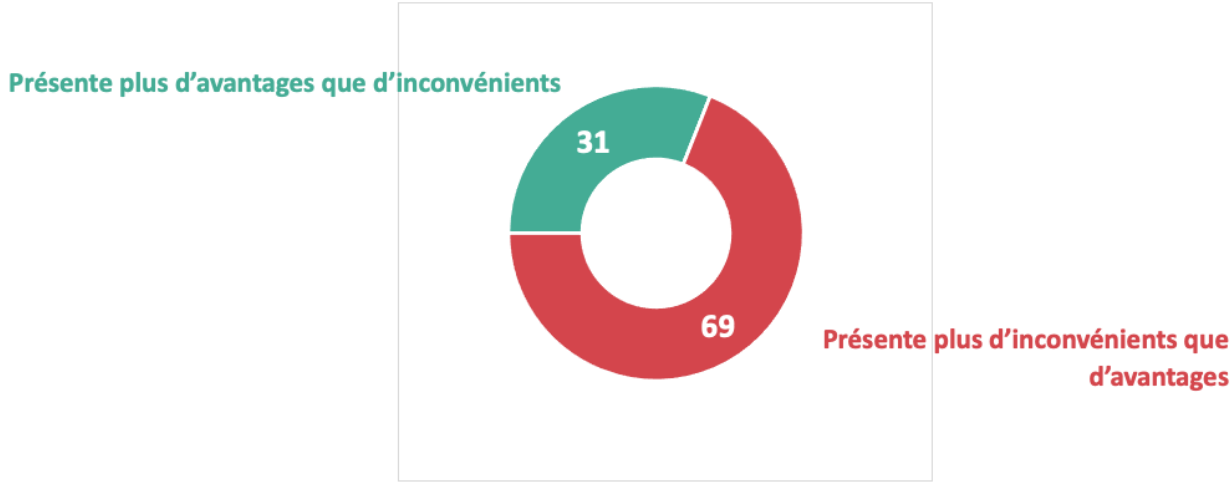
matière d'aménagement du territoire et de fonctionnement de notre économie.

Quand on les fait s'exprimer sur les raisons pour lesquelles ils sont satisfaits de leur lieu de vie actuel, les Français parlent de proximité, de calme, de tranquillité… bien plus que de dynamisme ou de vitalité, qui caractérisent davantage les environnements très urbanisés.

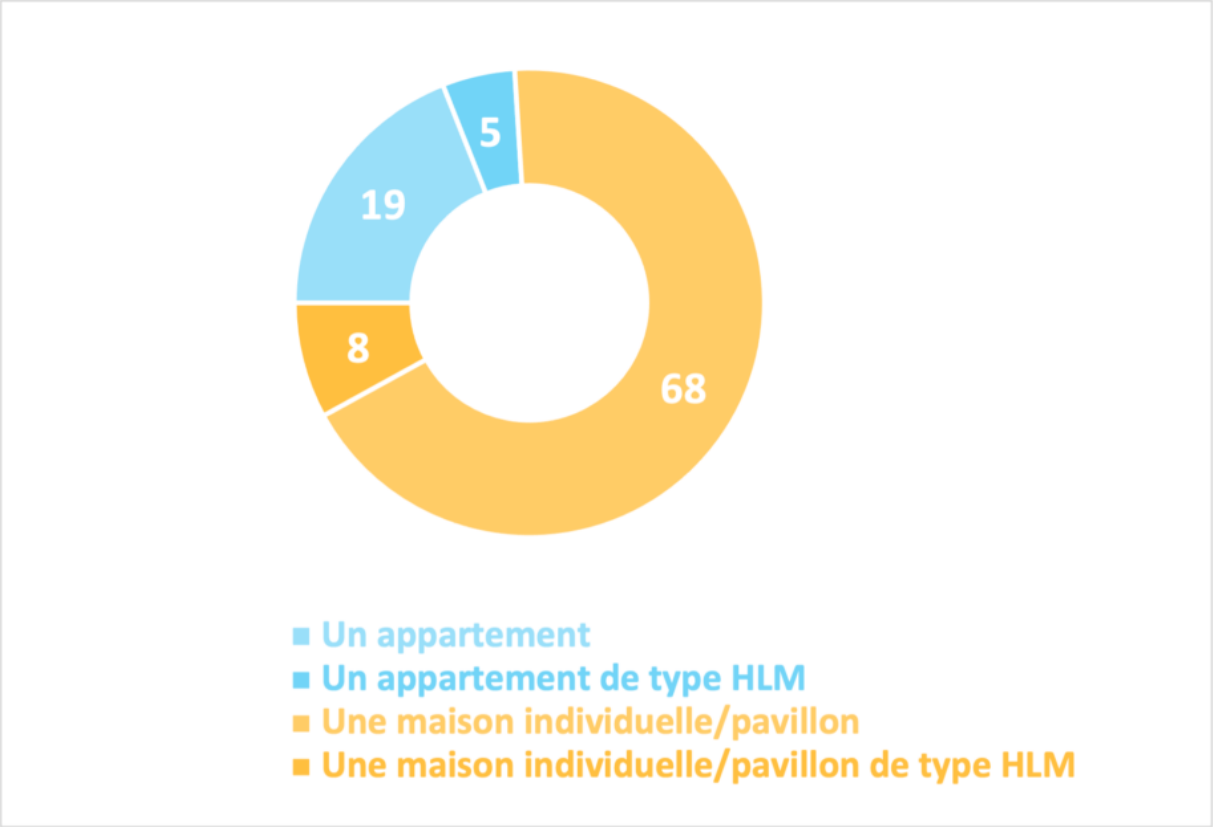
Force est de constater que cette représentation commence à produire des effets en matière de « choix de localisation des ménages », pour parler comme les économistes.

La copro unie

Dans la population générale, la copropriété ne jouit pas d'une image extraordinaire. Notre baromètre le montre dans l'appréciation directe que font les Français des avantages et des désavantages de la vie en copropriété.

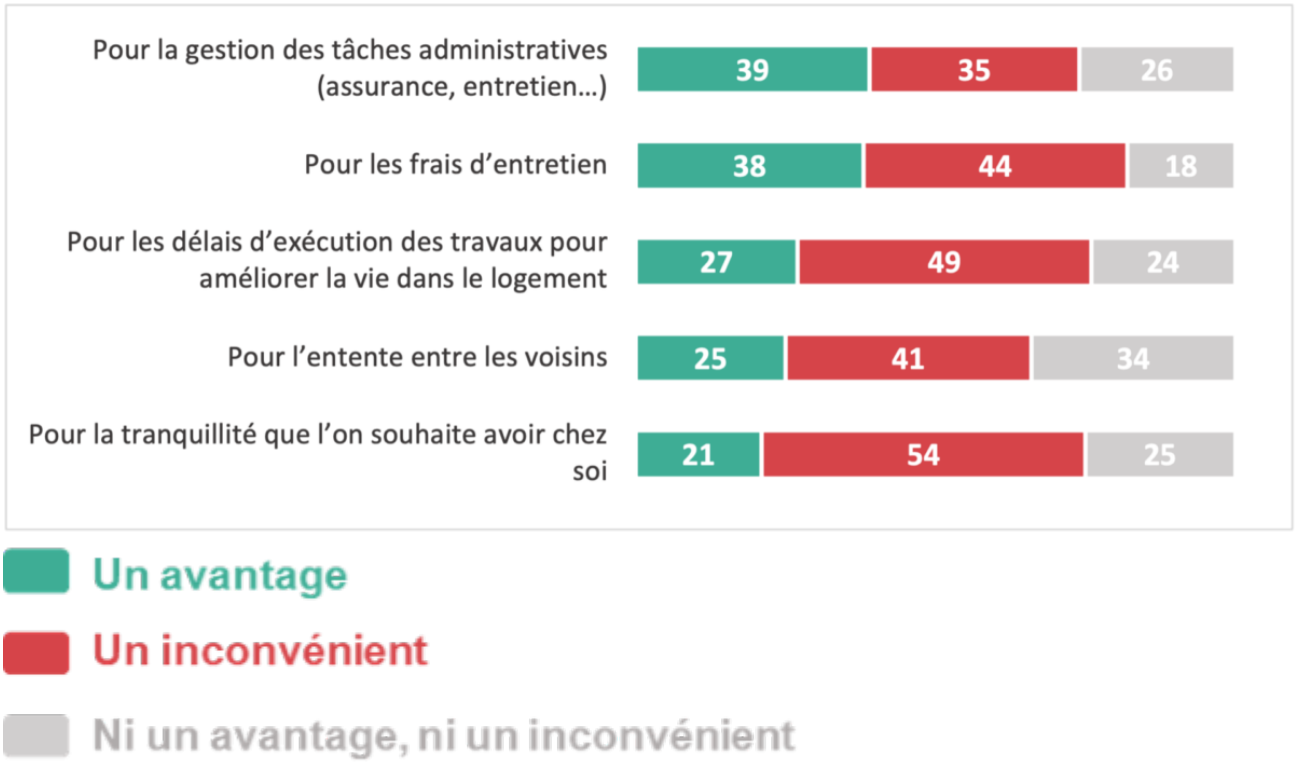


Parallèlement ; notre édition 2022 confirme le goût très prononcé des Français pour la maison individuelle comme logement idéal.



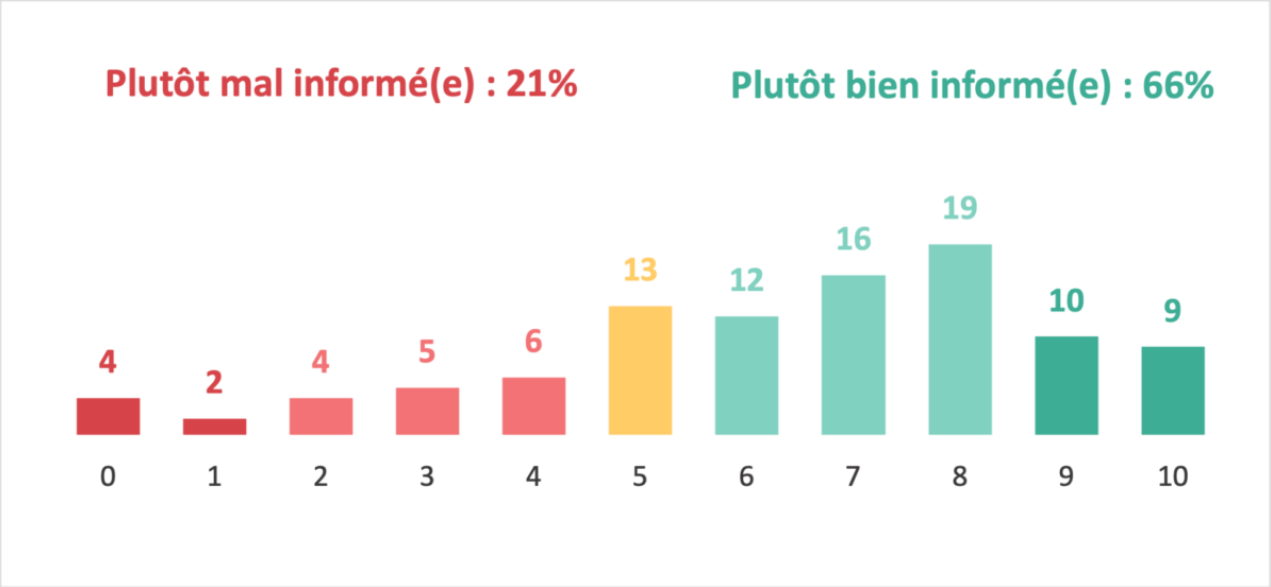
Cet attrait baisse très légèrement par rapport à 2021 pour revenir à son niveau de 2020, mais le score oscille de toute façon entre 75 et 80%… L'articulation de ce désir de logement individuel et de l'objectif de maîtrise de l'artificialisation des sols reste un défi entier pour les pouvoirs publics, même si les professionnels du logement savent produire de l'habitat individuel dense comme il en existe aux Pays-Bas ou en Grande-Bretagne.

Les raisons de cette vision négative de la copropriété sont détaillées.

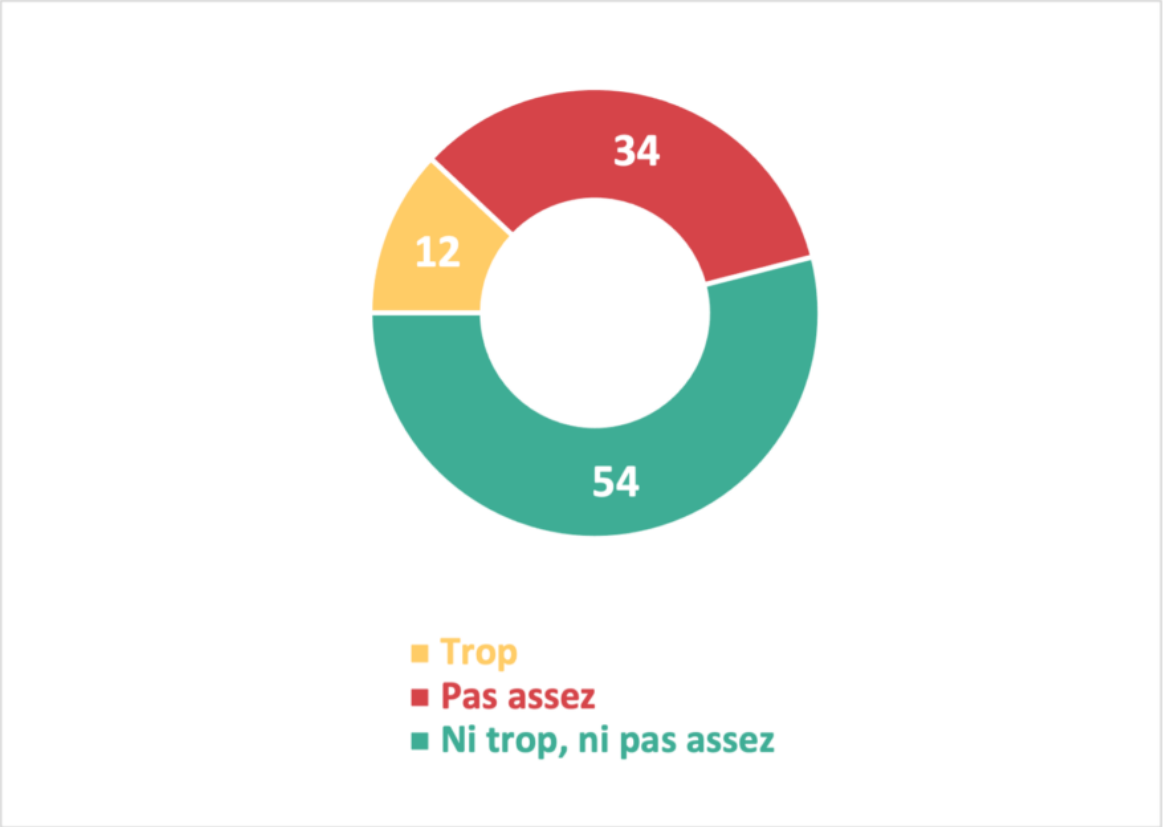


Alors, on serait tenté de conclure assez vite que l'enfer, c'est les autres, et qu'évidemment la vie en copropriété, avec ses nécessaires arrangements, ses prises de décision, un voisinage omniprésent est avant tout une contrainte. Notre baromètre ne montre pas cela.

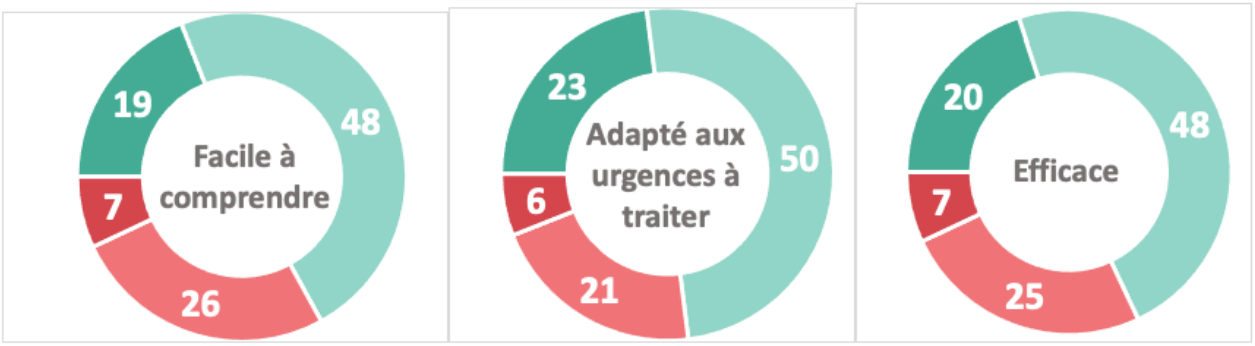
Déjà, si l'on considère les seuls Français qui vivent en copropriété, les chiffres varient considérablement : ils ne sont plus 69% à émettre à jugement négatif, mais 47%. Et en allant plus avant dans les différents aspects de la vie en copropriété, on ne peut être que surpris par l'écart entre la manière dont celle-ci est appréhendée par les acteurs concernés et les représentations qu'on lui attribue généralement. Ainsi les résidents se sentent plutôt bien informés de ce qui s'y passe.



Ils sont également majoritairement satisfaits de l'entretien (ravalement, équipements, travaux) de la copropriété.



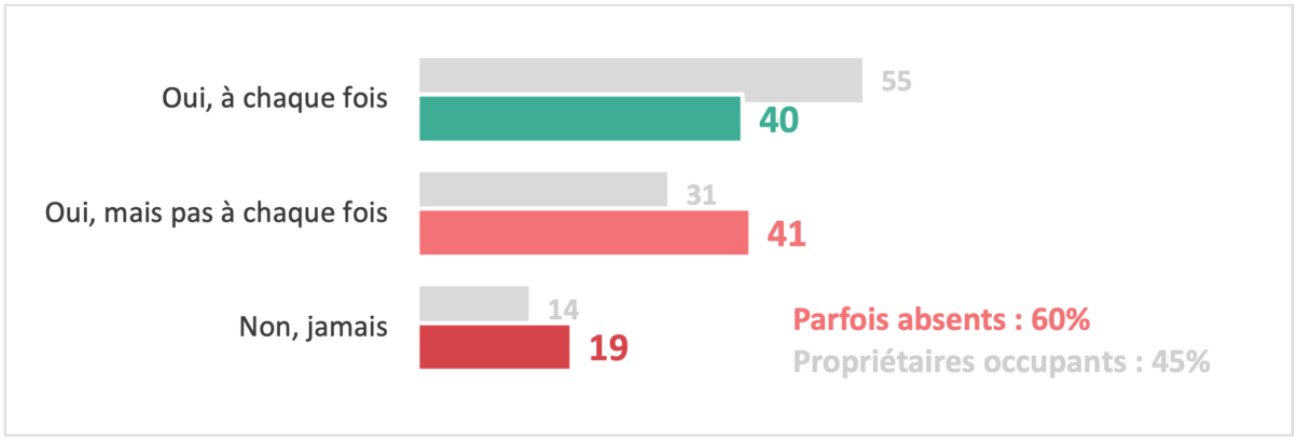
La prise de décision ? Pas de problème majeur, la satisfaction atteint ici encore des niveaux plutôt élevés.



Quid des relations entre protagonistes dans la prise de décision, de ces fameuses AG que l'on décrit parfois comme le dernier conflit des pays en paix ? Apparemment, les caricatures ont la peau dure. Les copropriétaires occupants sont 85% à être souvent d'accord avec le conseil syndical et 76% à juger « apaisé » le climat dans lequel les décisions se prennent. Sur la très délicate question des charges, ils sont encore 42% à les trouver « raisonnables ». Si bien que les copropriétaires occupants sont presque deux tiers à se sentir impliqués au sein de la copropriété.

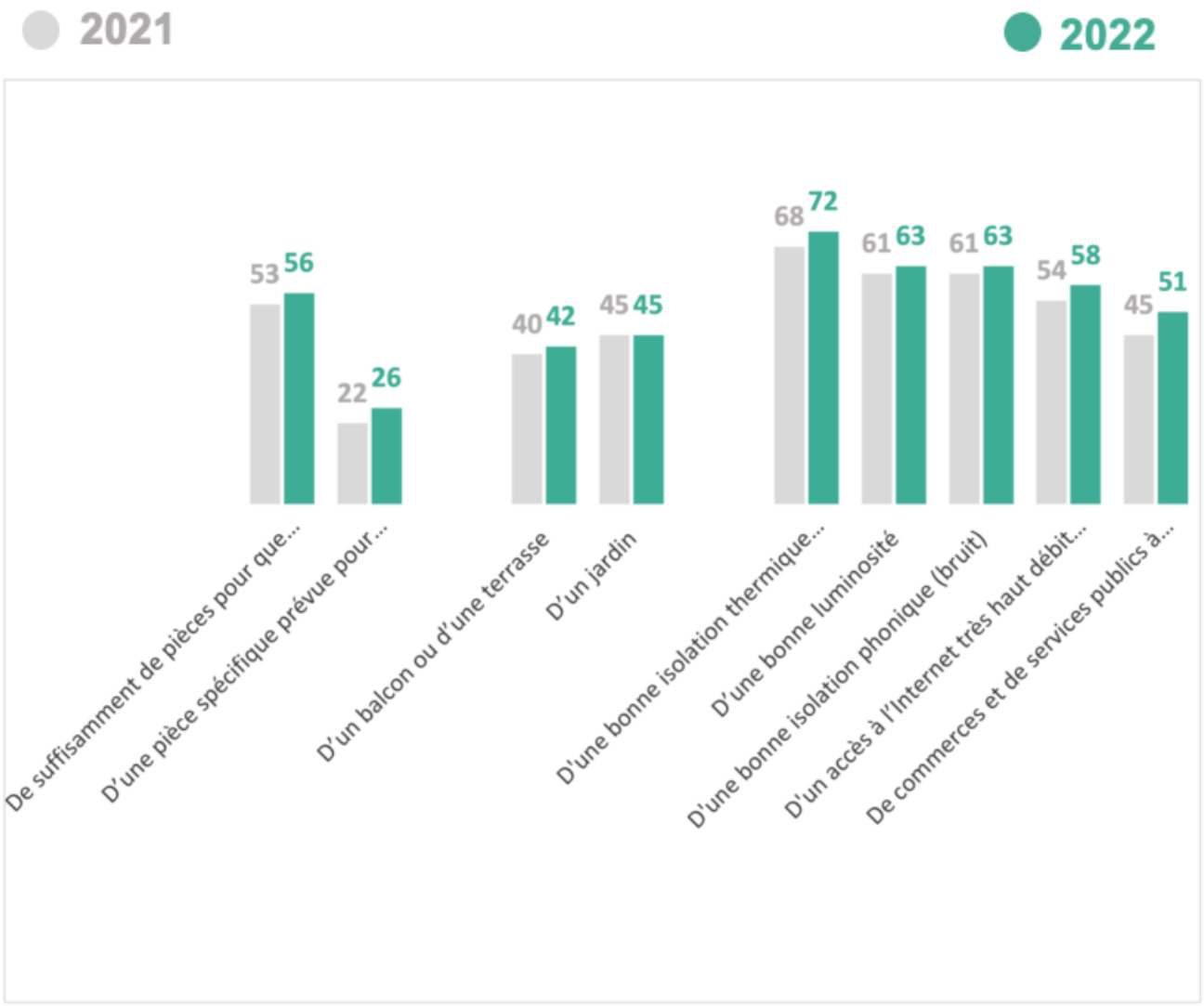
Autre résultat contre-intuitif : une assez grande convergence avec l'appréciation des propriétaires bailleurs. Certes, ces derniers se sentent un peu moins informés et ont un jugement plus critique sur l'entretien du bien – estimant plus souvent que les propriétaires occupants « qu'on en fait trop sur le sujet ». Mais sur tous les autres items, les résultats se rapprochent sensiblement et s'estiment au même niveau d'implication, même s'ils reconnaissent manquer davantage d'assemblées générales.

Présence aux assemblées générales



La rénovation en marche

L'un des enjeux majeurs auxquels vont être confrontés les propriétaires est la rénovation énergétique de leurs biens. Le sujet monte en puissance politiquement, médiatiquement, et aussi chez les principaux concernés. Ainsi, parmi les critères les plus essentiels dans le choix d'un futur logement, arrive en pole position l'isolation thermique, en progression de trois points rapport à l'an dernier.

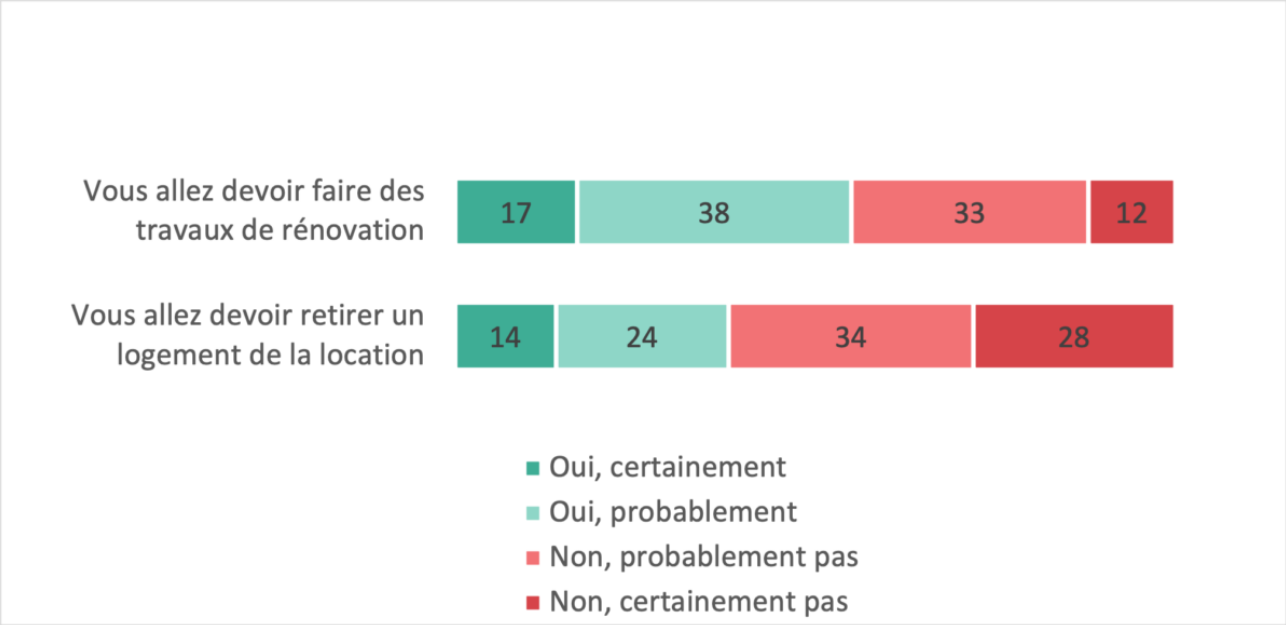


Il s'agit d'un critère important pour 94% des personnes qui comptent acheter un logement pour l'habiter et pour 86% de ceux qui comptent le louer.

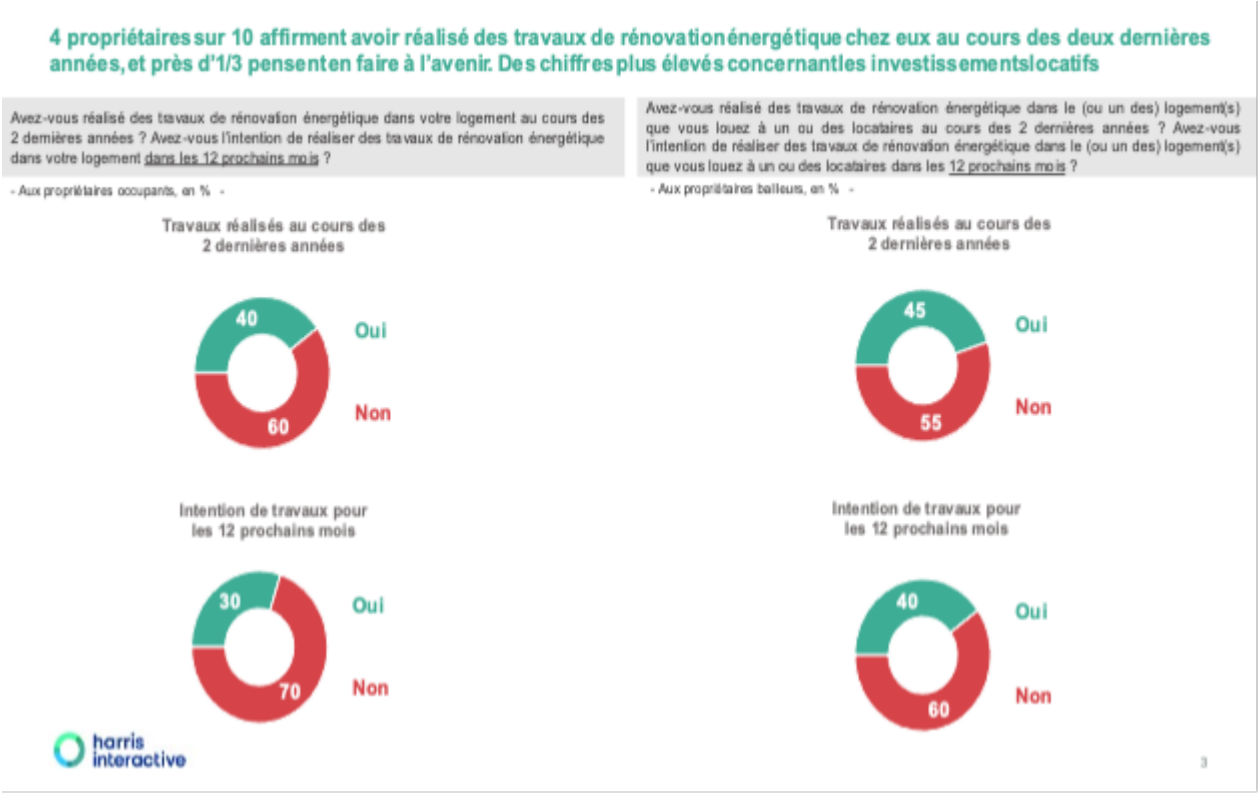
Pour ceux qui souhaitent acheter un logement pour y vivre, cette conscience est particulièrement aiguë chez ceux qui vivent dans des logements aux bouts du spectre des étiquettes énergétiques.

On peut imaginer que ceux qui sont dans un logement très performant ou au contraire dans une « passoire » connaissent leur condition. Les premiers ont certainement déjà fait le choix de leur logement actuel avec cette préoccupation en tête et les autres, parce qu'ils subissent les conséquences d'un logement mal isolé, aspirent légitiment à mieux dans ce domaine.

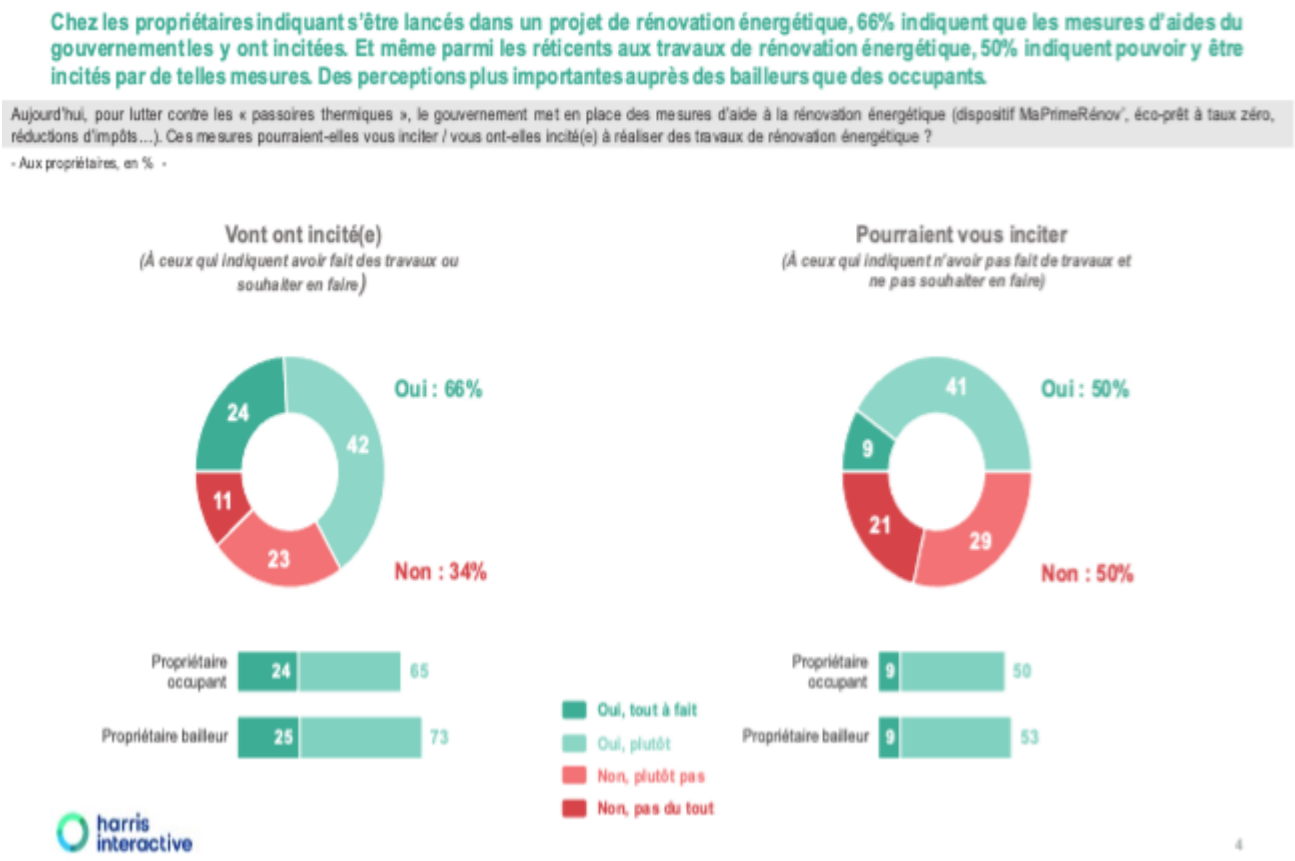
Deux tiers des Français estiment que la performance énergétique de leur logement pourrait être améliorée, sans grande différence entre propriétaires et locataires. Il y a par ailleurs une prise de conscience des propriétaires bailleurs quant à l'injonction qui leur est faite par la puissance publique de mettre leur logement loué en conformité avec certains standards énergétiques.



D'ailleurs, propriétaires occupants et bailleurs se mettent en ordre de marche par rapport aux travaux à mener.



Que recouvre la dénomination « travaux de rénovation énergétique » dans l'esprit des enquêtés ? Par rapport aux enjeux d'amélioration posés par les nouvelles normes, nous sommes encore loin du compte, et il serait faux d'en déduire que 40% des propriétaires ont mis leur logement au niveau des étiquettes les plus performantes. Mais un « état d'esprit » est palpable et il faut reconnaître au gouvernement que les aides publiques à la rénovation semblent jouer leur rôle incitatif.

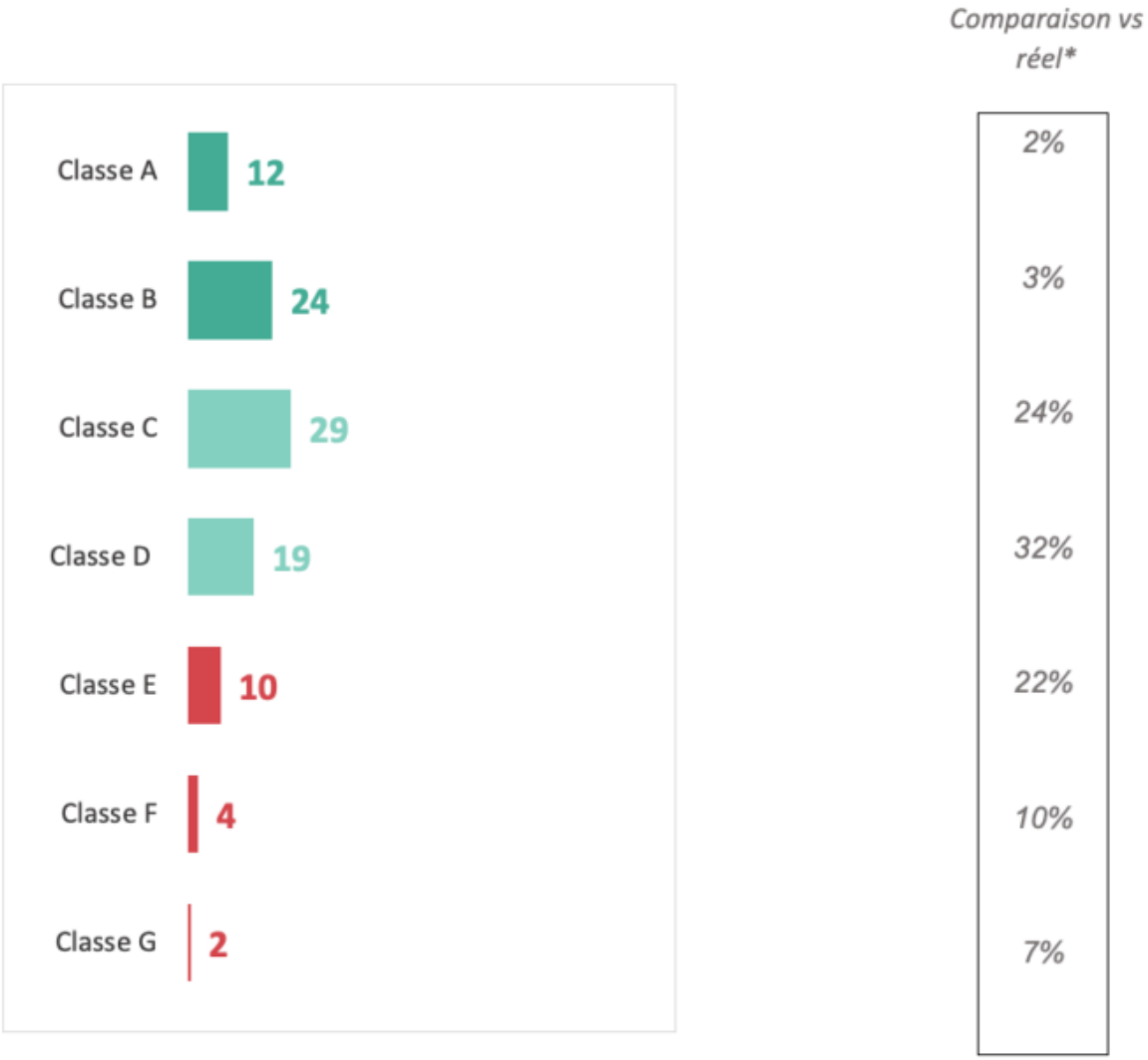


Cet effet incitatif est d'autant plus fort que l'on s'adresse à des propriétaires dont la classe énergétique du logement est mauvaise.

Classe énergétique du logement

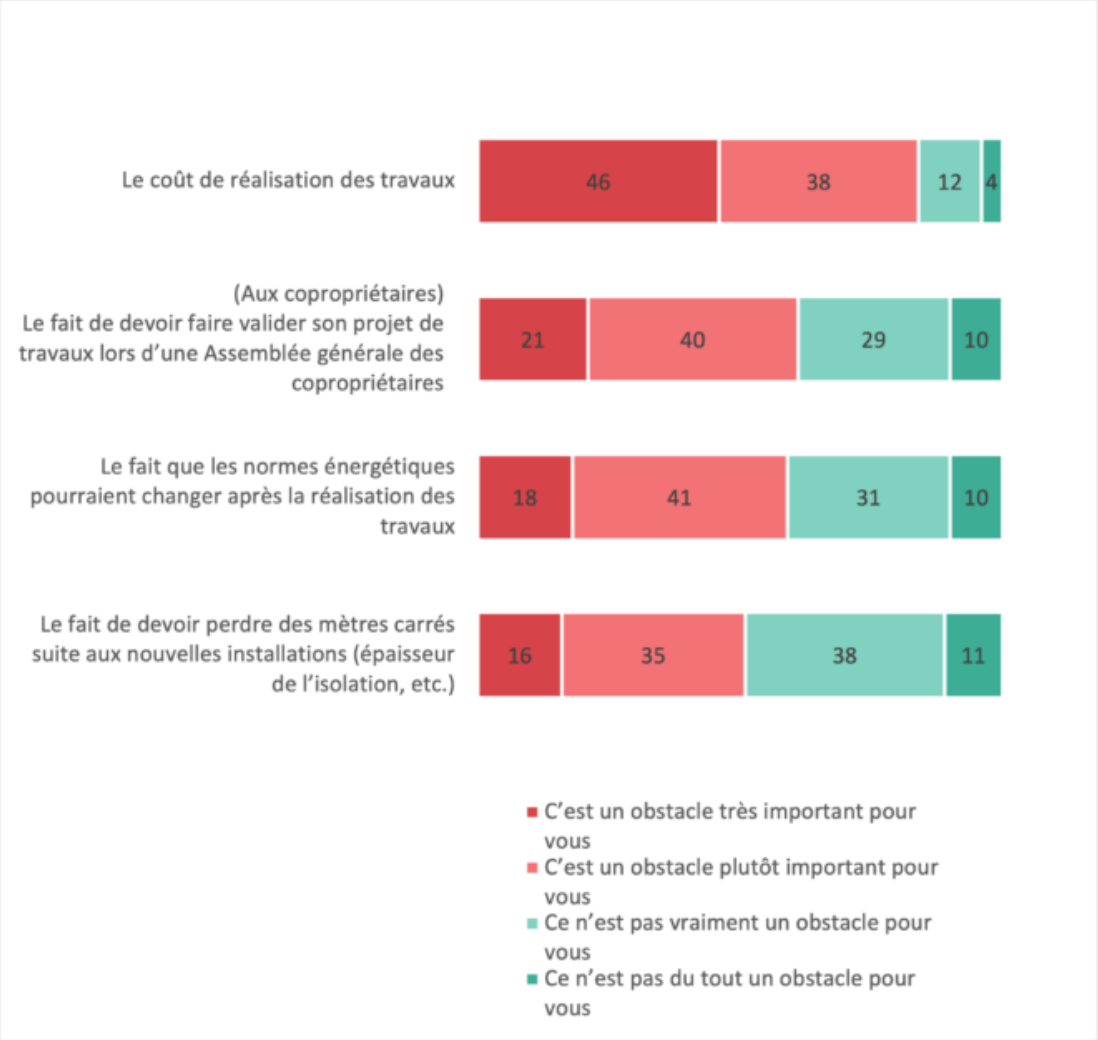
Néanmoins plusieurs obstacles de taille demeurent dans ce vaste chantier de la rénovation énergétique des logements.

Le premier est l'obstacle de la connaissance et de la prise de conscience. En effet, si on observe que l'étiquette énergétique devient un enjeu au moment de l'achat, la déclaration des enquêtés ne coïncident pas avec la réalité du parc : ils ont tendance à surestimer la qualité énergétique de leur bien.

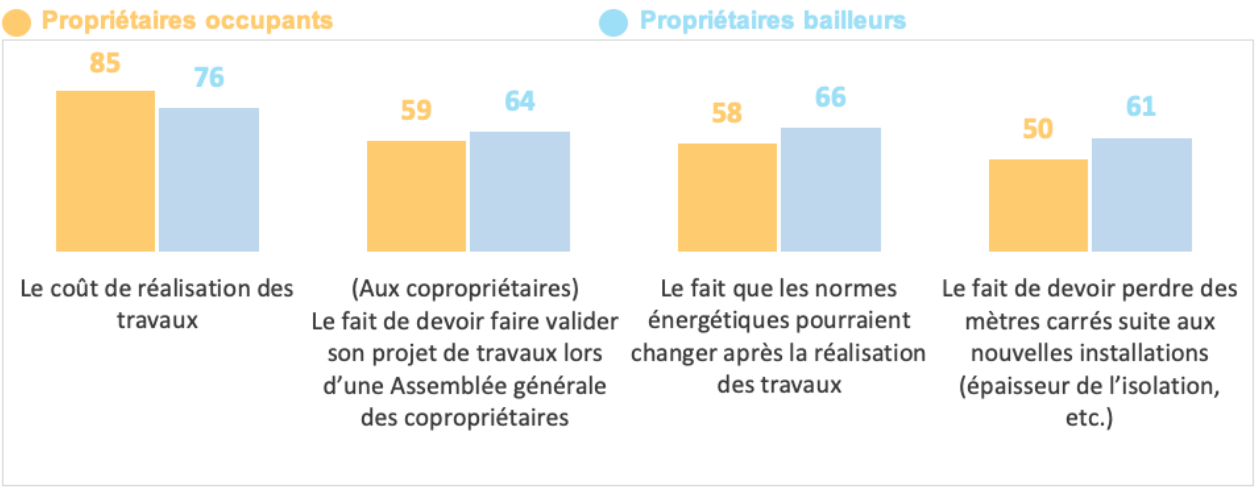


Une explication à ce résultat est que la moitié des répondants ne connaît pas la classe énergétique de son logement. La comparaison à la situation objective des logements s'en trouvent faussée. Mais cela veut surtout dire que nous sommes dans une phase de transition où l'on commence à se soucier du sujet sans encore le maîtriser. Afin que cette objectivation puisse se faire, il semble primordial que des diagnostics collectifs puissent rapidement être effectués. Aujourd'hui, les diagnostics sont individuels et interviennent donc uniquement au moment des transactions, ce qui ne recouvre par définition qu'une partie minime du parc…

Outre ce problème de l'évaluation et de la connaissance, notre baromètre a permis de détailler une série d'obstacles et de les hiérarchiser.



La préoccupation quant à chaque obstacle n'est pas exactement de même intensité selon que l'on soit propriétaire occupant ou bailleur.



Il en résulte que certains propriétaires bailleurs ne semblent pas avoir l'intention de faire les travaux de rénovation énergétiques attendus puisque 12% d'entre eux envisagent de retirer leur logement du marché de la location, ce qui aurait des conséquences significatives sur la fluidité du marché, et par conséquent sur les prix.

À la lecture de ces éléments, on mesure à quel point l'intervention de l'État sera nécessaire pour accompagner le changement en matière de rénovation énergétique. Mais il serait démagogique de lui attribuer seul la responsabilité d'un tel objectif. Tous les acteurs, professionnels et particuliers, devront conjuguer leurs efforts. Une chose est certaine : le changement, c'est maintenant ; une autre reste à vérifier : est-ce qu'ensemble, tout devient possible ?