

LOGEMENT : INÉGALITÉS À TOUS LES ÉTAGES



OXFAM
France

Editeur : Oxfam France

Coordinatrice du rapport : Léa Guérin

Auteur.e.s des chapitres (par ordre alphabétique) : Francesca Artioli, Thomas Aguilera, Claire Colomb, Danyel Dubreuil, Alexis Guillaume, Léa Guérin, Renaud Le Goix, Thibault Le Corre, Pierre Madec, Philémon Matray.

Nous remercions les personnes suivantes pour leurs précieux commentaires et contributions : Cécile Duflot, Stanislas Hannoun, Nicolas Vercken, Astrée Toupiol, Solal Losson, Alexandre Poidatz, Charlotte Jarry, Baptiste Pétrieux, Élise Naccarato, Alix Chénel, Thomas Carrié (Oxfam France), Jorim Gerrard, Michael Peters (Finanzewende)

Nous remercions également les expert.e.s ayant apporté leur aide : François Rochon, Corinne Jolly, Manuel Domergue, Sarah Coupechoux

Conception graphique sous logiciels libres : figureslibres.cc

Les informations contenues dans ce document correspondent à une analyse à jour à la date de mise sous presse le 25 avril 2023. Ce document est soumis aux droits d'auteur mais peut être utilisé librement à des fins de campagne, d'éducation et de recherche moyennant mention complète de la source. Le détenteur des droits demande que toute utilisation lui soit notifiée à des fins d'évaluation. Pour copie dans toute autre circonstance, réutilisation dans d'autres publications, traduction ou adaptation, une permission doit être accordée et des frais peuvent être demandés.

Courriel : nvercken@oxfamfrance.org

LEXIQUE DES TERMES

Abordabilité : Fait d'être abordable, à un prix raisonnable.

Bail solidaire: Le bail solidaire est un bail par intermédiation locative. Le propriétaire conclut un contrat de location avec une association agréée. Cette dernière établit ensuite un contrat d'occupation avec les locataires du bien. Le propriétaire ne choisit pas son locataire dans le cadre d'un bail solidaire.

CLOUS : Centre Local des Œuvres Universitaires et Scolaires, organismes en charge de la vie étudiante au niveau local en France.

CNOUS : Centre National des Œuvres Universitaires et Scolaires, organisme national coordonnant les CLOUS.

CROUS : Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires, entité régionale gérant les services liés à la vie étudiante.

Dispositif LMNP : Loueur en Meublé Non Professionnel, régime fiscal français pour les particuliers louant des biens meublés.

EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes, structure médicalisée accueillant des personnes âgées en perte d'autonomie.

Financiarisation : Processus par lequel des actifs immobiliers ou d'autres biens deviennent des instruments financiers négociables sur les marchés.

Investisseurs Institutionnels : Entités financières (fonds de pension, compagnies d'assurance, etc.) investissant des fonds pour le compte de tiers.

Logement aidé : Logement bénéficiant d'aides financières publiques pour favoriser l'accès au logement pour des populations spécifiques.

Logement intermédiaire : Catégorie de logements situés entre le logement social et le logement privé, visant à diversifier l'offre.

Logement social : Logement financé et géré par des organismes publics ou privés, destiné à des ménages à revenus modestes.

Loi Censi-Bouvard : Dispositif fiscal français encourageant l'investissement dans des résidences de services (résidences étudiantes, EHPAD, etc.).

L'Office Foncier Solidaire (OFS): est une structure qui a pour objectif de favoriser l'accession à la propriété tout en préservant le caractère abordable des logements. Il fonctionne en dissociant la propriété du sol et celle du bâti. Dans le cadre d'un OFS, l'acquéreur devient propriétaire du bâtiment, tandis que le foncier reste la propriété de l'office foncier. Cette dissociation permet de réduire significativement le coût d'acquisition du logement, rendant ainsi l'accession à la propriété plus accessible, notamment pour les ménages aux revenus modestes. L'objectif principal est de lutter contre la spéculation immobilière et de promouvoir une forme de propriété solidaire et abordable.

Parc locatif diffus : Ensemble de logements locatifs appartenant à des propriétaires individuels disséminés dans différents lieux.

PLA - Prêt Locatif Aidé d'Intégration: locataires en situation de grande précarité (on parle de logement très social).

PLUS - Prêt Locatif à Usage Social : correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).

PLS, Prêt Locatif Social et PLI, Prêt Locatif Intermédiaire : locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

Résidence autonomie : Structure d'hébergement non médicalisée destinée aux personnes âgées autonomes.

Résidence étudiante : Logement collectif destiné aux étudiants, souvent géré par des organismes spécialisés.

Résidence universitaire : Logement collectif pour les étudiants, souvent géré par les CROUS.

Résidences services : Ensemble de logements proposant des services en plus de l'hébergement (conciergerie, ménage, etc.).

Résidence service senior : Logement avec services dédié aux personnes âgées.

Résidences spécialisées : Logements adaptés à des besoins spécifiques (handicap, maladies neurodégénératives, etc.).

Solvabiliser: Action visant à rendre une personne ou une entité capable de payer ses dettes ou d'honorer ses engagements financiers.

LOGEMENT :

INÉGALITÉS À TOUS LES ÉTAGES

AVANT- PROPOS

 xfam est une confédération internationale d'organisations non gouvernementales (ONG) qui œuvrent pour la réduction de la pauvreté et des inégalités dans le monde. Oxfam travaille sur diverses questions liées à la pauvreté et aux inégalités, et aborde une gamme étendue de thématiques liées à ces questions, allant de la lutte contre la pauvreté, à la justice économique et fiscale, la justice climatique, aux droits des femmes, mais également aux réponses humanitaires et de crise. Ces sujets reflètent l'approche globale d'Oxfam visant à résoudre les problèmes structurels qui contribuent à la pauvreté et aux inégalités dans le monde.

Pour résoudre les problèmes structurels des inégalités, il a été décidé d'aller à la racine des problèmes. Que cela concerne les inégalités économiques, climatiques ou de genre, le constat est sans appel : le système actuel promeut des inéquitables répartitions des richesses et par conséquent des inéquitables répartitions des efforts pour réduire ces inégalités. Et pour cause, en 2020, les 1 % les plus riches possèdent plus de deux fois les richesses de 6,9 milliards de personnes, soit 90% de la population mondiale¹. Une accumulation de richesse dans les mains de quelques un.e.s qui n'a eu de cesse de creuser les inégalités.

Depuis 2020, deux tiers des richesses mondiales produites ont été captées par les 1% les plus riches. Pourtant, 14,5 % des Français vivent sous le seuil de pauvreté en 2023, selon l'INSEE². Les grandes multinationales ne sont pas en reste, puisque ce sont 163 milliards d'euros de profits records, appelés superprofits, qui ont été enregistrés par les 120 plus grandes capitalisations boursières françaises en 2022, et en augmentation depuis 2018³. Dans le même temps, les écarts de salaires entre les PDG et leurs salarié.e.s ont explosé, passant de 64 à 97 en 10 ans⁴.

Dans une quête d'une société plus équitable, Oxfam ne se contente pas de constater, mais s'attache à proposer des solutions. Parmi les solutions pour combattre les inégalités à la racine, plusieurs domaines clés ont été identifiés, en analysant notamment les politiques fiscales, les paradis fiscaux, les droits

**EN 2020, LES 1 % LES PLUS RICHES
POSSÈDENT PLUS DE DEUX FOIS
LES RICHESSES DE 6,9 MILLIARDS
DE PERSONNES.**

INÉGALITÉS À TOUS LES ÉTAGES

des travailleur.euse.s, l'accès aux services de base et essentiels, la justice climatique ou encore la participation citoyenne dans les prises de décision. Défendre les droits des plus précaires et réduire les inégalités passe nécessairement par la réforme d'un système actuellement favorisant les plus aisés. C'est ainsi qu'Oxfam met tous ses efforts pour une répartition équitable des richesses - et des services à la société qui en découlent - afin que les plus précaires ne soient pas ceux qui paient la facture sociale, économique et climatiques. La mise en place d'un impôt sur la fortune climatique, la réduction des écarts de salaires entre PDG et salariés, créer un impôt minimum mondial sur les multinationales, sont autant de recommandations qui visent à mettre en place un monde plus équitable.

Historiquement, dans sa volonté de réduire les inégalités et éradiquer la pauvreté, Oxfam a eu une expertise sectorielle dans les domaines de l'agriculture, de la finance, des industries extractives ou encore de l'alimentation. Pourtant, de nombreux secteurs peuvent être des leviers importants pour réduire les inégalités. En ce sens, la question du logement est étroitement liée aux thématiques d'Oxfam. Le logement est effectivement une composante essentielle de la vie des individus et touche l'ensemble de la population. Le droit et l'accès équitable à un logement abordable et décent, la réduction des inégalités face et découlant du logement, ou l'équitable répartition des efforts dans la transition climatique du secteur du logement, sont autant de sujets d'intérêt pour Oxfam.

C'est naturellement qu'Oxfam France a souhaité faire le constat des inégalités dans l'accès à un logement abordable et rénové en France, , en identifiant quelles réponses de l'Etat ont été apportées et en cas de défaillance de la réponse étatique, quelles pistes peuvent être explorées pour les réduire.

CONTEXTE

La financiarisation de l'économie, au sens de la présence d'acteurs financiers ou du moins leur logique financière, s'immisce dans le quotidien des ménages. Si de nombreux secteurs sont touchés par ce phénomène, un secteur s'est imposé à l'heure d'en analyser les effets : le logement.

La crise du logement n'est pas qu'en France, puisque de nombreux pays subissent de plein fouet la hausse des prix et la faible augmentation des salaires depuis plusieurs années. Dans la plupart des pays de l'OCDE, les prix de l'immobilier ont augmenté de manière structurelle au cours des dernières décennies, et ce plus rapidement que les revenus des ménages⁵. En Europe par exemple, selon Eurostat, entre 2010 et 2023 les prix des logements ont augmenté de 46 % et les loyers de 21 % dans l'Union Européenne, avec de grandes disparités selon les pays⁶. La crise du logement est présente dans de nombreux pays européens mais de manière différenciée. En Espagne et au Portugal, face à une crise inflationniste ayant atteint les prix des logements les gouvernements commencent à formuler des pistes pour en sortir durablement⁷. En Italie, les étudiants peinent à se loger et on le 16 mai dernier organisé une journée de manifestation pour protester contre le coût du logement⁸. En Grande Bretagne, l'inflation a eu raison des portefeuilles des Britanniques puisque la flambée des prix, y compris les prix de l'immobilier britannique, a provoqué la pire chute de niveau de vie jamais connue depuis les années 50⁹.

LA PRÉSENTE ÉTUDE SE FOCALISE SUR L'ACCÈS AU LOGEMENT EN FRANCE, AFIN DE MONTRER LES CONSÉQUENCES QUE LES CRISES DU LOGEMENT ONT DANS LE CREUSEMENT DES INÉGALITÉS.

En Allemagne, les logements sociaux ont été vendus en bloc à des investisseurs institutionnels entre les années 90 et 2010. Historiquement, l'Allemagne faisait donc figure d'exemple en matière de logement social¹⁰. Aujourd'hui, la crise du logement est présente dans le pays. Finanzwende a publié en novembre 2023 une étude montrant comment la logique financière appliquée au logement impacte négativement les ménages allemands et a même destabilisé le marché de l'immobilier. Environ la moitié des personnes en Allemagne sont locataires, et un nombre croissant habite des appartements soumis à la financiarisation. Finanzwende a calculé : dans ces logements « financiarisés », en moyenne en 2021, 42 % du loyer allait en tant que bénéfice aux actionnaires des entreprises étudiées. Pendant ce temps, le marché locatif dans les régions concernées connaît une hausse des loyers, des pénuries de logements ainsi qu'une concentration du pouvoir des entreprises financiarisées¹¹. D'autres pays

INÉGALITÉS À TOUS LES ÉTAGES

subissent des crises du logement, et ce phénomène notamment européen, mérite de s’y attarder pour trouver des pistes d’amélioration nationales, mais également européennes.

La présente étude, dans le but d’apporter un éclairage sur les conséquences que les crises du logement ont sur les ménages et le creusement des inégalités, se focalise sur l’accès au logement en France. Plusieurs sujets ne seront pas traités, telles que les questions de la construction, de l’urbanisme ou encore du bâtiment, bien que ces secteurs soient essentiels dans la question large du logement en France. Cette étude ne portera pas non plus sur le mal logement en France, largement documenté par d’autres organisations comme la Fondation Abbé Pierre et les statistiques nationales. La présente étude se concentre plutôt sur les obstacles rencontrés dans le parcours vers l’accession à un logement, en location ou en propriété, et sa rénovation, et l’impact de ces obstacles sur les inégalités.

RÉSUMÉ EXÉCUTIF

Dans « Le Capital au 21^e siècle », publiée en 2013, Thomas Piketty montrait déjà une accumulation disproportionnée de la richesse par quelques-uns et s'alarmait du retour à une société de rentiers portée par l'explosion des prix de l'immobilier. Alors que le patrimoine hérité représente 60% du patrimoine des Français.e.s aujourd'hui contre 35% au début des années 70 plusieurs autres économistes concluent sensiblement la même chose : l'effacement de la société méritocratique, pourtant si importante aux yeux des gouvernements successifs, au profit d'une société faite de rente et d'héritage.

Bon nombre d'observateur.trice.s s'accordent à dire que l'aggravation soudaine de la crise du logement en France constitue une « bombe sociale » à retardement¹². Selon le rapport de la Fondation Abbé Pierre sur l'état du mal-logement en France, l'association alerte sur près de 15 millions de personnes qui sont touchées par la crise du logement en France¹³. À cette crise du logement s'ajoute pour les Français.es une crise de la vie chère qui exacerbe les inégalités en France. La hausse des prix survenue à la suite de la crise de la Covid-19 et de la guerre en Ukraine a impacté le pouvoir d'achat des Français.e.s, alors même que les salaires ne suivent pas la cadence inflationniste. Les ménages ont ainsi perdu en moyenne 720 euros entre janvier 2021 et juin 2022¹⁴. Le dernier rapport de l'INSEE¹⁵ sur la pauvreté et les inégalités ,paru en novembre

2023, dresse lui aussi un constat alarmant. En 2021, ce sont 9,1 millions de personnes qui vivaient sous le seuil de pauvreté monétaire (1 158€/mois) en France métropolitaine, soit 14,5% de la population. Cette augmentation de la pauvreté et des inégalités impacte par exemple directement les Restos du Cœur qui pour la première fois ne pourront pas faire face à la recrudescence de personnes en situation de précarité alimentaire estimées à 200 000 de plus cette année, et donc contraints de refuser des bénéficiaires¹⁶.

**BON NOMBRE D'OBSERVATEUR·TRICE·S
S'ACCORDENT À DIRE QUE
L'AGGRAVATION SOUDAINE DE LA CRISE
DU LOGEMENT EN FRANCE CONSTITUE
UNE « BOMBESOCIALE » À RETARDEMENT**

Dans ce contexte, le gouvernement a, en juin 2023, réuni un Conseil National de la Refondation (CNR) pour le Logement¹⁷, rassemblant l'ensemble des acteurs du secteur. Mais, la réponse politique apportée à l'issue de ce CNR est restée insatisfaisante, décevante pour bon nombre des acteurs réunis¹⁸. Pour Oxfam, le traitement technique et minimaliste de la réponse gouvernementale masque l'absence de prise en compte du problème essentiel des inégalités dans la question du logement.

LE LOGEMENT RÉVÉLATEUR ET SOURCE DES INÉGALITÉS DE RICHESSES EN FRANCE

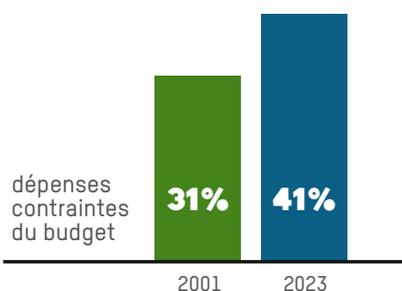
Les dépenses « contraintes » ou « pré-engagées »¹⁹ des Français.e.s ont augmenté ces dernières années. En 2001 elles représentaient 27 % du budget des ménages²⁰, aujourd’hui elles représentent près de 32 %. Cet écart est encore plus important chez les plus pauvres, puisqu’en 2001 ces dépenses représentaient 31 % du budget de ces ménages contre 41 % aujourd’hui²¹. Parmi ces dépenses, le logement constitue le premier poste de dépenses à hauteur de 23 % du revenu brut des ménages français contre 9,5% en 1960²².

Mais cette moyenne cache une très forte disparité, entre celles et ceux qui sont propriétaires de leur logement en ayant fini de rembourser leur actif immobilier, et les locataires qui payent un service (loyer) sans avoir la possibilité d’investir dans la pierre. Ainsi en 2017, ce sont les 25 % les plus modestes qui dépensent le plus pour leur logement à hauteur de 32 % de leurs revenus contre seulement 14,1 % pour les 25 % les plus aisés. **Autrement dit, le poids du logement est plus de deux fois plus élevé pour les 25 % plus modestes que pour les 25 % plus aisés.** Ces dépenses liées au logement explosent au sein des plus pauvres pour les ménages locataires (hors logement social) et les ménages accédant à la propriété dont les remboursements des crédits immobiliers pèsent fortement sur leurs revenus. Enfin,

le logement représente aussi le premier poste de dépenses pour les familles monoparentales, à 82 % des femmes²³, et les personnes seules. Les inégalités liées au logement touchent ainsi davantage les femmes, les étudiant.es et personnes isolées comme les séniors pauvres surreprésentés dans la population des locataires. On retrouve ici le caractère cumulatif des inégalités, exacerbées par le poids des dépenses liées au logement.

En cause de cet accroissement des inégalités, la déconnexion progressive ces dernières années des prix de l’immobilier et des loyers avec le revenu disponible des Français.es²⁴. Les prix de l’immobilier ont augmenté de 125,6 % entre 2001 et 2020. Les loyers – social et secteur libre – quant à eux ont augmenté de 36,5% sur la même période. Or, dans le même temps, les revenus bruts des ménages n’ont progressé que de 29 %²⁵. **Autrement dit, en vingt ans les prix des biens immobiliers ont augmenté 4 fois plus vite que les revenus !**

Il est également important de prendre en compte la dimension territoriale de ce phénomène. En effet, en 2023, il y a en France 37,8 millions de logements²⁶ pour 68 millions d’habitant.es²⁷, soit un logement pour 1,7 personnes. Pourtant, l’offre abordable et suffisante de logements n’est pas équitablement répartie sur le territoire français. Parmi les différents facteurs qui influent sur cette répartition, la concentration



POUR LES PLUS PAUVRES, LES DÉPENSES CONTRAINTEES REPRÉSENTAIENT 31 % DE LEUR BUDGET EN 2001. CES DÉPENSES SONT MONTÉES À 41 % AUJOURD'HUI.



LE POIDS DU LOGEMENT EST PLUS DE DEUX FOIS PLUS ÉLEVÉ POUR LES 25 % PLUS MODESTES QUE POUR LES 25 % PLUS AISÉS.

des offres d'emplois dans très peu de territoires voire de villes, spécialement dans certaines grandes métropoles²⁸. En réalité, on manque de logements adaptés là où le besoin en logement est le plus important. Cette différenciation crée des réalités différentes selon les territoires. Par exemple, entre 2013 et 2023, les prix de

l'immobilier sont restés stables à Marseille avec une augmentation de 0,86 %, alors qu'il a augmenté de 29,9 % à Paris et à Bordeaux de 69,45 %²⁹. Avec un tel différentiel, la réponse apportée à la crise du logement se doit d'être territorialisée.

LE PROBLÈME DU DÉSENGAGEMENT PROGRESSIF DE L'ÉTAT

Le premier constat de cette étude est le désengagement progressif de la puissance publique ces dernières décennies et ses effets néfastes sur les inégalités d'accès au logement.

Au sortir de la seconde guerre mondiale, l'État est très présent et soutient massivement la construction. Mais ce soutien s'est affaibli au fil des années. La production de logements sociaux a par exemple diminué au plan national avec 126 000 logements sociaux financés en 2016, et 95 000 en 2021 puis 96 000 en 2022³⁰.

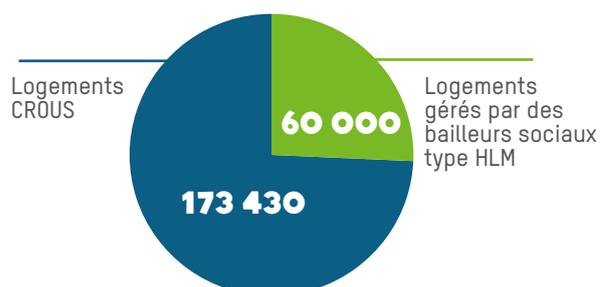
L'ACCÈS AU LOGEMENT EST DEVENU UN PARCOURS DU COMBATTANT, NOTAMMENT POUR LES PLUS PRÉCAIRES, MAIS Y COMPRIS POUR LES CLASSES MOYENNES.

Le soutien financier de l'État, avant massivement tournée vers la construction, est devenu davantage tourné vers le soutien aux plus précaires, à travers les aides personnelles au logement³¹, rabotées ces dernières années³². La politique du logement est ainsi davantage tournée vers l'accession à la propriété qu'avant. Pourtant l'accès au logement est devenu un parcours du combattant, notamment pour les plus précaires et même de plus en plus pour les classes moyennes, par l'absence d'un service public du logement réellement efficace, qui soit suffisamment fort pour soutenir ces populations.

Ce désengagement a ouvert la voie au secteur privé et aux investisseurs financiers, jusqu'à la financiarisation³³ du logement aidé³⁴. Ce processus transforme le logement en un produit financier, et aboutit à une gestion avant tout "financière" du logement, provoquant des déséquilibres importants entre l'offre et la demande sur les marchés du logement. Cela s'est particulièrement révélé dans le secteur du logement dit intermédiaire³⁵, devenu un nouveau marché d'investissements privés rentable, mais pas toujours pour les habitant.es. Cette financiarisation du logement aidé ne contribue pas à rendre le logement intermédiaire abordable. Pire la logique de recherche de rentabilité au détriment de l'objectif social



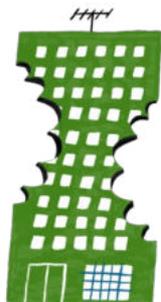
233 430 LOGEMENTS ÉTUDIANTS À CARACTÈRE SOCIAL POUR 3 MILLIONS D'ÉTUDIANT-ES EN FRANCE, SOIT UN LOGEMENT POUR 16 ÉTUDIANT-ES.



INÉGALITÉS À TOUS LES ÉTAGES

conduit à des déséquilibres importants. Par exemple, aujourd'hui en Ile-de-France, 32 % de la demande effective en logements intermédiaires se situe dans Paris, qui ne concentre que 8 % de la production, tandis que la demande effective ne représente que 7 % en Seine-Saint-Denis, qui pourtant concentre 25 % de la production de la région.

Ce désengagement se voit particulièrement sur certaines catégories de populations telles que les seniors et les étudiant.es. L'offre privée augmente fortement et affecte directement le pouvoir d'achat, voire la qualité des logements. Pourtant, avec les 3 millions d'étudiant.es et les plus de 14 millions de senior (plus de 65 ans), l'enjeu est considérable. Face à ce constat, la réponse politique a été de développer des niches fiscales pour attirer l'argent privé, mais pour certaines d'entre elles le coût dépasse largement l'effet escompté. Oxfam révèle que **trois niches fiscales³⁶ ont coûté 11 milliards d'euros en 12 ans**. Alors que la Banque des Territoires chiffrait le coût de revient de la production d'un logement social à 156 000 euros, cela signifie que **les trois niches fiscales qui ont coûté près de 11 milliards en 12 ans, aurait pu permettre la construction de plus de 70 500³⁷ logements sociaux supplémentaires³⁸**.



LES TROIS NICHES FISCALES QUI ONT COÛTÉ PRÈS DE 11 MILLIARDS EN 12 ANS, AURAIENT PU PERMETTRE LA CONSTRUCTION DE PLUS DE 70 500 LOGEMENTS SOCIAUX SUPPLÉMENTAIRES.

Aujourd'hui, l'action publique est insuffisante puisque seuls 7 % des étudiant.es peuvent se loger dans un CROUS ou un logement social en France, soit un logement abordable pour 16 étudiant.es. Pourcentage qui n'a guère évolué depuis 2019³⁹. Face à la faible offre de logement abordable (résidences universitaires), et à une

offre du secteur libre (colocation, studios, etc.) de plus en plus tendue et onéreuse, une offre privée et financiarisée s'est donc développée. Les investissements dans les résidences étudiantes privées ont afflué ces dernières années et explosé en 2022, puisqu'elles ont doublé en un an⁴⁰. Le nombre de résidences étudiantes privées en France a ainsi augmenté de 13,7 % entre 2021 et 2022, pendant que l'offre publique a stagné. Dans une moindre mesure mais dans les mêmes tendances, les



UN.E ÉTUDIANT.E CONSACRE, EN 2023, ENTRE 44 % ET 60 % DE SON BUDGET DANS LE LOGEMENT, SOIT 2 À 3 FOIS PLUS QUE LA MOYENNE DES FRANÇAIS.ES.

résidences senior privées se développent en France. Ainsi, le logement destiné à certains groupes de population, tels que les étudiant.es et une partie des seniors en France, subit une profonde transformation vers une approche plus financière, alors que ces catégories de la population sont souvent parmi les plus pauvres, puisque sur les près de 9 millions de personnes pauvres en France, 27 % sont retraitées et 10,5 % sont des ménages non insérés dans l'emploi de moins de 30 ans⁴¹ (comprenant les étudiant.es)⁴². Conséquence sur le budget sont évidentes, puisque, suivant les sources⁴³, un.e étudiant.e consacre, en 2023, entre 44 %⁴⁴ et 60 %⁴⁵ de son budget dans le logement, soit **2 à 3 fois plus que la moyenne des Français.es**.

La conclusion est sans appel : le désengagement de l'Etat a conduit à faire croître l'impact du secteur privé financiarisé, qui entraîne une financiarisation du secteur du logement, notamment le logement aidé et le logement des catégories de population particulièrement touchées par la pauvreté. Cette évolution contribue fortement à creuser les inégalités en rendant plus difficile l'accès au logement pour tout.e.s.

UNE RÉGULATION DES ACTEURS PRIVÉS INADAPTÉE À LA PROBLÉMATIQUE DES INÉGALITÉS

Le deuxième constat du rapport, est une fiscalité inadaptée et l'absence de régulation de certains acteurs, plus ou moins récents dans ce secteur, provoquant une pénurie de logements et mécaniquement un creusement des inégalités entre les plus riches et les plus pauvres.

La fiscalité sur le logement et l'immobilier a un poids non négligeable dans le PIB de la France puisqu'elle représentait 3,5 points en 2022 - contre 2,5 points en 2000. Et pour cause, la fiscalité de l'immobilier repose sur la valorisation du patrimoine immobilier. En somme, plus les revenus tirés de l'immobilier sont importants, plus les recettes de l'État sont importantes. La fiscalité aujourd'hui, qui ne prend pas en compte l'impact sur les inégalités de richesses et de patrimoine, n'a donc pas intérêt à changer pour la puissance publique.

Plus largement, la dégressivité de la fiscalité du capital comparée à celle des revenus, ainsi que la multiplication des niches fiscales en faveur des propriétaires, ont eu pour effet de creuser les inégalités entre les plus riches et les plus modestes, souvent locataires. Début 2021, les 10 % les plus riches en patrimoine concentraient 44 % du patrimoine immobilier. Cette accumulation du patrimoine immobilier conduit au constat actuel qui est que **3,5 % des ménages détiennent plus de 5 logements soit 50% des logements mis en location par des**

particuliers. Parallèlement, entre 1998 et 2018⁴⁶ le patrimoine des ménages a augmenté de façon très hétérogène selon le niveau de patrimoine détenu. Alors que le patrimoine des 10 % les moins bien dotés a été divisé par 2, celui des 10 % les mieux dotés a, lui, été multiplié par 2,25, tiré par l'évolution du patrimoine immobilier et la valorisation de celui-ci. Une conséquence de cette accumulation est l'augmentation de la part des logements vacants qui représentait en 2023, 8,2 % du parc de logements, soit environ 3 millions de logements, en hausse de 1,2 % annuellement depuis 2008. Ainsi, la part des résidences principales tend à baisser ces dernières années (source). Entre 2013 et 2018 le taux de croissance annuel moyen du nombre de résidences secondaires, 1,7 %, à largement dépassé celui des résidences principales, seulement 0,9 %. Observations similaires pour les logements vacants qui ont connu une croissance exceptionnelle de 2,1 % par an. Cette relative stabilité, cache néanmoins de fortes disparités territoriales. Certaines zones sont par exemple très touchées par les locations temporaires, déstabilisant les marchés locaux de l'habitat au point de déclencher des vagues de contestations tant des élus que des habitants.⁴⁷

La dérégulation ou absence de régulation de certains acteurs et intermédiaires, ont renforcé ces problématiques. Les plateformes de location



3,5 % DES MÉNAGES DÉTIENNENT 50 % DES LOGEMENTS MIS EN LOCATION.



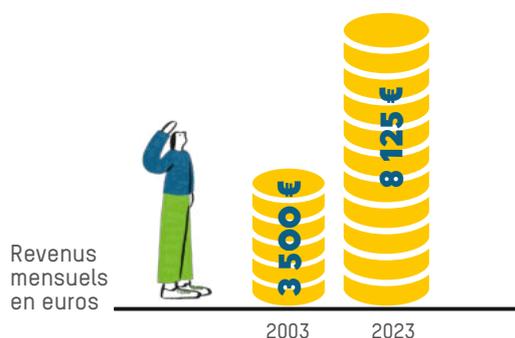
À PARIS PAR EXEMPLE, UN STUDIO LOUÉ EN LOCATION COURTE DURÉE GÉNÈRE UN LOYER TROIS FOIS PLUS ÉLEVÉ QU'EN LOCATION LONGUE DURÉE.

de courte durée, telles qu’Airbnb, ont profité de niches fiscales existantes pour s’installer durablement en France. Elles ont par ailleurs un impact direct sur le nombre de logements disponibles en longue durée, et un impact sur les prix. Si les plateformes de location courte durée ne sont pas la cause directe de la « crise du logement » en France, leur lobbying intense

participe à l’immobilisme actuel⁴⁸, illustré par les dépenses de lobbying d’Airbnb qui ont été multipliées par 5 en 10 ans⁴⁹. Pourtant une réforme de la fiscalité des plateformes de location courte durée et leur régulation pourraient être un levier essentiel pour la réduction des inégalités de richesses en France.

L’ENJEU DE L’ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ET LA RÉNOVATION DU PARC

Le troisième constat de ce rapport est que l’accession à la propriété pousse trop loin l’endettement des ménages, sachant qu’une grande partie du parc est surévaluée, car elle n’a pas bénéficié d’investissement dans sa rénovation énergétique.



À PARIS, IL Y A 20 ANS IL FALLAIT 3 500 EUROS DE REVENUS PAR MOIS POUR POUVOIR S’ACHETER UN 40M². AUJOURD’HUI, IL FAUT GAGNER EN MOYENNE 8 125 EUROS PAR MOIS.

En France, 57,2 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale en 2023⁵⁰. La France est donc majoritairement constituée de propriétaires. Néanmoins, cette part diminue légèrement depuis 2014⁵¹. Et pour cause, les prix immobiliers ont augmenté de 160 % depuis les années 2000⁵², alors que les revenus n’ont augmenté que de 29 % en moyenne sur la même période⁵³. Cette déconnexion a pour effet d’exclure de l’accession à la propriété les plus modestes

voire la « classe moyenne ». À Paris, où les prix se sont particulièrement envolés, il y a 20 ans il fallait 3 500 euros brut par mois pour pouvoir s’acheter un 40m². En 2022, il faut gagner en moyenne 8 125 euros par mois⁵⁴. Autrement dit, en 2022 il fallait faire partie des 3 % les plus riches en France pour pouvoir acheter un 40 m² à Paris⁵⁵. Mais cette accessibilité ne se limite pas à ce cas particulier. En effet, en 2000, les ménages s’endettaient en moyenne pour 15,5 années pour acquérir leur résidence principale. En 2020, cette durée moyenne s’établissait à 22 ans. En cause, la survalorisation du foncier – du terrain estimée à 2 000 milliards en 2022. Le crédit, à travers l’allongement des durées, assouplissement des conditions d’accès, ne semble pas être la solution car cela alimentera la tendance haussière du marché, ainsi que l’endettement et la paupérisation des classes moyennes et populaires.

Un enjeu récent est la nécessité d’intégrer la dimension écologique et climatique dans les politiques du logement et de l’accession à la propriété. Les 5,2 millions de passoires thermiques – soit 17 % du parc résidentiel – doivent être rénovées pour ne pas laisser s’installer la précarité énergétique. La précarité énergétique, en termes d’effort monétaire consenti en fonction de ses revenus disponibles, concernait en 2020 près de 3 millions de ménages français. La rénovation énergétique des logements est une problématique centrale des discussions autour des inégalités face au logement car tout n’est



SUR LES 30 MILLIONS DE RÉSIDENCES PRINCIPALES QUE COMPTE LE PAYS AU 1^{ER} JANVIER 2022, ENVIRON 5,2 MILLIONS DE LOGEMENTS (SOIT 17 % DU PARC) SONT DES PASSOIRS ÉNERGÉTIQUES CLASSÉS F OU G.

pas encore mis en place pour réduire l'impact financier sur les plus précaires. Ces derniers sont en effet les premières victimes de la précarité énergétique.

Parmi les plus touchés, environ 60 % des locataires sont en précarité énergétique. Il est donc essentiel de s'assurer que les particuliers multipropriétaires soient davantage incités - voire contraints - à rénover leur logement. Les jeunes entre 18 et 34 ans et les propriétaires occupants sont de leur côté entre 30 % et 35 % à subir cette précarité. Sans surprises, les ménages en plus grandes difficultés, tels que les familles monoparentales (principalement des femmes), les jeunes, les chômeurs ou les personnes en situation de handicap sont eux aussi plus touchés.

La conclusion est claire : l'accession à la propriété se fait aujourd'hui au prix d'investissements trop lourds pour les ménages, et en exclut une grande partie. De plus la transition énergétique pourtant nécessaire, ne peut pas être financée dans ces conditions.

C'est pourquoi, face à la complexité du sujet du logement, ce nouveau rapport souligne la nécessité pour l'État de s'engager davantage, notamment financièrement, pour résoudre les inégalités de logement déjà bien enracinées en France. La financiarisation croissante de ce secteur a déjà fait des ravages à l'étranger, et il est encore temps d'agir en France pour enrayer ce phénomène et son impact sur l'aggravation des inégalités. Le logement nécessite une réelle planification qui ira de pair avec la planification écologique. Avec une volonté politique et des réformes prenant l'ensemble des inégalités et la transition écologique en considération, il est possible d'améliorer l'accès au logement abordable pour tou.te.s. Pour ce faire, il est temps de reconnaître que l'accès à un logement digne et abordable est un droit fondamental, et non une simple marchandise ou une source d'enrichissement démesuré pour quelques un.e.s.

OXFAM PROPOSE UNE SÉRIE DE RECOMMANDATIONS À DESTINATION DES DÉCIDEURS POLITIQUES pour réduire les inégalités liées au logement en France structurées autour de recommandations principales suivantes :

- 1** • **Constitutionnalisation du droit au logement** au même niveau que le droit à la propriété
- 2** • **Restriction voire interdiction de la présence d'acteurs financiarisés** dans le « marché du logement »
- 3** • **Renforcement du service public du logement** pour favoriser l'accès à un logement abordable pour tou.te.s
- 4** • **Introduction de la possibilité pour les communes d'interdire la mise en location pour une courte durée des résidences secondaires** et ainsi limiter cette possibilité aux seules résidences principales.

INTRODUCTION

Depuis plusieurs années, Oxfam France s'attache à identifier les causes des inégalités en France et dans le monde, mais surtout de proposer des solutions pour une juste répartition des richesses compatible avec la nécessaire transformation écologique. Alors que la richesse des plus aisés explose, la pauvreté elle persiste voire augmente depuis quelques années. En effet, tandis qu'en France les milliardaires ont gagné près de 220 milliards d'euros entre mars 2020 et mars 2021, l'INSEE a récemment révélé que 9,1 millions de personnes vivaient sous le seuil de pauvreté monétaire (1 158€/mois) en France métropolitaine, soit 14,5 % de la population⁵⁷. Depuis 2020, on assiste ainsi à une accélération du creusement des inégalités. Cette accélération a été provoquée d'une part par les conséquences de la pandémie de la Covid-19, qui ont permis aux ultra-riches de s'enrichir de façon exponentielle, et d'autre part par la grave crise inflationniste, qui touche en premier lieu les plus pauvres. Cette longue période d'inflation que la France connaît a impacté drastiquement le pouvoir d'achat des Français.es notamment celui des personnes en situation de précarité. Dans ce contexte, la question du logement comme facteur d'inégalité mérite d'être étudiée.

LA DIFFICILE ACCESSIBILITÉ DES DONNÉES

Durant l'élaboration de cette étude un problème de taille est apparu : l'accessibilité des données liées au logement. L'INSEE est le principal institut qui permet d'étudier les problématiques du logement de manière statistique tous les 4 à 6 ans. Mais leur dernière enquête nationale sur le logement date de 2013, malgré une enquête plus récente conduite par Ipsos⁵⁸. Cette faible régularité ne permet pas une actualisation nécessaire à l'étude de l'évolution du logement en France et du creusement des inégalités.

Très peu d'informations existent également sur les propriétaires des biens immobiliers. Une récente étude de Transparency International a mis en lumière la forte opacité qui règne dans le secteur immobilier en France. 7,3 millions de parcelles en France sont en effet sans propriétaire identifié⁵⁹. Ce sont 11 % des parcelles cadastrales en France, soit plus de 10 millions sur 98 millions, qui sont détenues par des sociétés privées, et dans 75 % des cas, l'identité des véritables propriétaires n'est pas divulguée dans les registres publics. Cette forte intermédiation de la propriété par des sociétés privées en France suscite l'inquiétude car ces structures sont particulièrement susceptibles d'être utilisées à des fins de blanchiment d'argent.

La transparence et l'accessibilité des données semble primordial si l'on souhaite s'attaquer à la racine des problèmes d'accès au logement abordable en France.

Se loger est par nature un droit fondamental. Toutefois il semble de plus en plus compliqué de se loger en raison d'une crise du logement qui ne cesse de progresser en France. Dans le "Capital au 21ème siècle" de Thomas Piketty, il est souligné la concentration croissante de la richesse chez quelques-un.e.s et il exprime des inquiétudes quant au retour à une société de rentiers, accentué par la hausse des prix immobiliers. Les prix de l'immobilier ont en effet augmenté de 125,6 % entre 2001 et 2020. Les loyers – social et secteur libre – quant à eux ont augmenté de 36,5% sur la même période⁶⁰. Or, dans le même temps, les revenus bruts des ménages n'ont progressé que de 29 %. Du côté des loyers, l'INSEE rapporte que les prix ont évolué en moyenne de 1,9 % par an en vingt ans, soit un peu plus que l'inflation d'ensemble (1,4 %)⁶¹. Cette déconnexion des prix du logement et loyers avec le pouvoir d'achat des Français.es fait donc du logement en 2021 le premier poste de dépense des ménages, avec les charges et équipements associés⁶². Un ménage français dépense ainsi en moyenne

INÉGALITÉS À TOUS LES ÉTAGES

9,5 % de ses revenus bruts dans le logement en 1960, contre près de 23 % en 2019, selon une récente étude⁶³. Mais le poids de cette dépense n'est pas le même pour tout le monde puisque ce sont les plus modestes qui dépensent le plus pour leur logement⁶⁴. Plusieurs explications à ce constat et parmi elles d'abord la différence entre propriétaires et locataires. En effet, selon l'INSEE les 25 % des ménages les plus modestes (majoritairement locataires) consacrent 32 % de leurs revenus à leurs dépenses en logement, contre 14,1 % pour les ménages les plus aisés (majoritairement propriétaires non accédant)⁶⁵. Par ailleurs, l'augmentation des prix des logements à l'achat empêche la classe moyenne d'accéder à la propriété comme pouvaient le faire les générations antérieures. Mais tout ceci doit être analysé au niveau territorial, puisque les prix des loyers et logements ne sont pas les mêmes dans toutes les communes, l'écart se creusant toujours davantage depuis la crise de 2008 entre grandes villes et villes de tailles intermédiaire⁶⁶.



**LE POIDS DU LOGEMENT
EST PLUS DE DEUX FOIS PLUS ÉLEVÉ
POUR LES 25 % PLUS MODESTES
QUE POUR LES 25 % PLUS AISÉS.**

QUELLE RÉPONSE POLITIQUE POUR RÉDUIRE LES INÉGALITÉS DANS LE LOGEMENT ?

Alors que la crise du logement est qualifiée de « bombe sociale » par nombreux observateurs acteurs du secteur et politiques⁶⁷, il est impératif de considérer le logement comme un véritable levier en matière de réduction des inégalités. Le gouvernement a récemment réagi en faisant des annonces pour un « logement abordable pour tous ». Toutefois, les annonces de construction de logements intermédiaires (sujet développé dans le premier chapitre de cette étude), n'est pas suffisante pour réduire les inégalités existantes et proposer un logement abordable⁶⁸.

Le récent Conseil National de la Refondation (CNR) sur le Logement devait apporter des réponses à cette question. Ce CNR a réuni des représentants de forces politiques, des partenaires sociaux, des élus locaux, des représentants du monde économique et du monde associatif. Annoncé en septembre 2022, il avait pour ambition de travailler à l'instauration d'une « nouvelle méthode » afin de « réinstaurer un esprit de dialogue et de responsabilités partagées dans le débat public ». Ce CNR a cependant déçu l'immense majorité des acteurs réunis. Le 5 juin 2023, ce CNR a annoncé une série de réformes pour favoriser l'accès à la propriété et à la location, ainsi que le soutien à la production et rénovation de logements⁶⁹, mais qui pour beaucoup d'acteurs du logement ne sont pas à la hauteur des enjeux. Encore plus récemment, en novembre 2023, la première ministre Elisabeth Borne a annoncé un nouveau plan de rachat de logements aux promoteurs par les bailleurs sociaux, ainsi que le déblocage d'une enveloppe de 500 millions d'euros par l'Etat et la Caisse des Dépôts « pour créer de l'habitat à loyers abordables »¹⁴. 35 000 nouveaux logements étudiants d'ici 2027 ont été promis par le gouvernement, ainsi que le doublement des logements intermédiaires, soit 30 000 logements annuels. Enfin, plusieurs lois sont attendues en 2024 pour accélérer les efforts en la matière. Bien que la crise du logement semble être une préoccupation du gouvernement, une réponse globale se fait attendre, mais surtout une réponse qui prenne en compte les inégalités existantes et croissantes.

En préparant cette étude, plusieurs thématiques ont émergé lorsque l'on s'attaque aux inégalités du logement en France. Dans un souci de cohérence, Oxfam France se propose donc de dresser un tableau

des inégalités liées à l'accès au logement en étudiant les obstacles, qui soient directs et indirects, dans l'accès au logement abordable - et rénové - en France. Ainsi, le but est d'identifier les leviers pour lutter contre l'accroissement des inégalités dans son ensemble et s'attaquer au problème à la racine. Pour cela, Oxfam France a fait appel à des chercheur.euse.s pour déchiffrer la situation actuelle. Ces expert.e.s se sont penchés sur plusieurs thématiques qui mettent en lumière une grande partie des problématiques et leviers à utiliser :

La financiarisation progressive de l'offre de service public du logement :

- *Le rôle des acteurs privés financiarisés qui instaurent progressivement une logique de financiarisation dans le logement aidé, notamment dans le logement intermédiaire*
- *Le désengagement de l'Etat dans des "secteurs" tels que le logement étudiant et sénior, laissant place à des entreprises privées, et leur impact sur les inégalités sociales*

Une régulation des acteurs privés inadaptée à la problématique des inégalités :

- *Le rôle des multipropriétaires dans le creusement des inégalités par le prisme de la fiscalité et des résidences secondaires qui conduisent à une pénurie de logements et comment cela pourrait changer*
- *La dérégulation des plateformes de location courte durée, qui en plus de bénéficier d'une niche fiscale, provoquent des effets mécaniques d'augmentation de loyers dans certaines villes tout en conduisant aussi à des pénuries de logement*

Le problème de l'accession à la propriété et la rénovation du parc :

- *La question de l'accès aux crédits et l'impact des prix de l'immobilier sur l'accession à la propriété, notamment pour les jeunes et primo accédant.*
- *Les enjeux liés à la rénovation énergétique des logements, et son financement, qui représentent la nécessité de faire rimer logement et écologie*

LES CHAPITRES DU RAPPORT

Histoire des politiques du logement en France depuis 1945.....	20
Oxfam France	
La financiarisation du logement social et intermédiaire et ses acteurs.....	22
Thibault Le Corre, Renaud Le Goix	
L'impact résidences privées étudiantes et sénior sur les inégalités.....	31
Oxfam France	
Logement et inégalités : la fiscalité et les multipropriétaires.....	36
Pierre Madec	
Les plateformes de location de courte durée exacerbent et recomposent.....	48
les inégalités socio-économiques et territoriales en France	
Francesca Artioli, Thomas Aguilera, Claire Colomb	
L'accès au crédit et inégalités en France.....	53
Pierre Madec	
La rénovation de l'habitat : une réponse à la précarité énergétique.....	57
Danyel Dubreuil	
Recommandations.....	62
Oxfam France	

HISTOIRE DES POLITIQUES LOGEMENT EN FRANCE ET SES ÉVOLUTIONS

A la suite de la seconde guerre mondiale, 400 000 immeubles sont détruits, 2 000 000 sont endommagés⁷¹. Les besoins en logements sont très importants. Plusieurs lois et principes seront proclamés, à commencer par l'inscription dans le préambule de la Constitution de 1946, aux alinéas 10 et 11, du droit à avoir les conditions nécessaires à son développement et des moyens convenables d'existence. Le droit au logement n'est pas consacré dans la Constitution, mais ce sera directement évoqué en 1982 dans la loi Quilliot, qui énonce que « le droit à l'habitat est un droit fondamental ». Mais ce qui propulse la question du logement sur le devant de la scène est l'appel de l'Abbé Pierre en février 1954⁷². Cela entraînera une réaction immédiate du gouvernement, et la construction des logements en France va fortement s'accélérer pour répondre aux besoins, et l'Etat va financer très largement ces constructions.

A partir des années 1970, l'Etat va cesser de subventionner la construction de la grande majorité des logements et concentrera ses aides sur les secteurs spécifiques : social, personnes âgées, étudiant.e.s. En 1977, l'Etat considère que le secteur de la construction est désormais bien structuré et que l'épargne privée peut prendre le relais des aides budgétaires, et décide de mettre l'accent sur l'accompagnement des ménages, en aidant prioritairement les plus précaires. L'Etat crée les APL et supprime progressivement la quasi-totalité des aides à la pierre.

Dans les années 80 et 90 on réaffirme le droit au logement à travers différentes lois⁷³, notamment la loi Louis Besson de 1990 qui reconnaît ce droit comme un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation⁷⁴, et le Conseil Constitutionnel va même, dans une décision du 19 janvier 1995, reconnaître la possibilité de disposer d'un logement décent en tant qu'objectif à valeur constitutionnelle. L'Etat décentralise ses compétences vers les collectivités territoriales mais garde présent la nécessaire solidarité nationale avec les plus modestes sur la thématique du logement.

En 1995, c'est le fameux prêt à taux zéro qui est instauré, et en 2000, la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) est promulguée et impose en son article 55 un taux de 20 % d'HLM dans chaque ville de plus de 3 500 habitants, au nom d'une plus grande mixité sociale⁷⁵. La loi du 5 mars 2007 qui crée le droit au logement opposable (Dalo) mettant à la charge de l'État une obligation de reloger dans les six mois les titulaires du Dalo⁷⁶.

En 2008, avec la crise des subprimes⁷⁷, le monde découvre que le logement est devenu un objet de spéculation pour les acteurs financiers créant une crise économique mondiale. Le principe d'un droit au logement est battu en brèche dans les faits puisque par manque de régulation des acteurs financiarisés, des millions de personnes dans le monde se sont retrouvées sans logement, estimés à 10 millions de délogés aux Etats-Unis selon Isaac Martin et Christopher Niedt⁷⁸. Cette crise a également touché l'économie dans son ensemble, les pays de la zone euro dans son ensemble ne retrouvant leur niveau d'activité économique qui prévalait fin 2007 qu'au 4ème trimestre de l'année 2015, selon l'économiste Thomas Piketty⁷⁹. La France a néanmoins été relativement épargnée.

Depuis le secteur du logement a été de plus en plus tendu, et différentes lois ont tenté d'encadrer ce secteur pour qu'il ne soit plus la cible d'acteurs privés et garantir un droit au logement pour toutes et tous. La loi de 2014 Accès au logement et urbanisme rénové (ALUR)⁸⁰, aussi appelée loi Duflot 2, consiste principalement à mieux encadrer le marché et les relations entre propriétaires et locataires, ainsi que l'accès au droit à un logement décent. Les locations indignes sont interdites afin de lutter contre les marchands de sommeil. Cette loi permet enfin de réintroduire la possibilité de créer des

coopératives d'habitant.e.s et les organismes fonciers solidaires afin de créer des logements anti-spéculatifs. La loi Pinel de 2015⁸¹ est intervenue avec toujours cet objectif d'agrandir le parc locatif, permettant de bénéficier d'une réduction progressive d'impôts lors d'un investissement locatif dans les zones dites « tendues », lorsque le néo-proprétaire s'engage à louer le bien immobilier pour une durée de 6 ans minimum⁸², avec des loyers plafonnés et des locataires gagnant moins d'un certain plafond de ressources. Enfin, la récente loi ELAN de 2018⁸³ (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) porte sur plusieurs domaines, et notamment sur la tentative de régulation des locations saisonnières, du type Airbnb, à travers l'instauration de la règle des 120 jours maximum de mise en location par an, mais toujours pas de fiscalité concordante.

Ce droit au logement, progressivement installé par différentes politiques publiques, est pourtant mis à mal aujourd'hui. Depuis la crise des subprimes en 2008, une vague de régulation des acteurs financiers aurait pu voir le jour. Pourtant tel n'a pas été le cas. Dans d'autres pays, comme en Allemagne, l'ouverture à des investisseurs institutionnels au logement social, essence même d'un service public du logement, a favorisé une financiarisation de ce secteur⁸⁴. Malgré un service public du logement plus protégé que dans d'autres pays, la France fait face à un affaiblissement de sa puissance publique du logement. En 2017, c'est notamment la réforme du calcul des aides personnelles au logement, ou APL, qui aurait permis de réaliser 10 milliards d'euros d'économisés rien qu'entre 2017 et 2021⁸⁵, qui touche de plein fouet les plus modestes et qui a fait plus de perdants que de gagnants selon un rapport du Sénat⁸⁶. De manière structurelle, les investisseurs s'intéressent de nouveau à ce secteur, puisque les fonds d'investissements commencent à s'intéresser de près à l'immobilier résidentiel à l'heure où bureaux, commerces et hôtellerie, leurs cibles jusqu'ici favorites, perdent leur intérêt financier⁸⁷.

A l'heure d'une crise du logement déjà bien installée en France, il est nécessaire de s'intéresser à ce phénomène, appelé financiarisation⁸⁸, qui consiste à intégrer une logique financière, notamment à travers certains acteurs financiers, dans un secteur.

LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE ET SES ACTEURS

Thibault Le Corre, professeur adjoint, Université de Montréal, département de Géographie, H2V 0B3 - Montréal (QC-Canada)

Renaud Le Goix, professeur des universités, Université Paris Cité, UMR 8504 Géographie-cités CNRS, 75013 - Paris (France)

Introduction

Au moment où le gouvernement français annonce une nouvelle décentralisation de compétences vers les collectivités pour réguler les loyers, attribuer les HLM et réglementer les locations de meublés touristiques, l'accès à un logement digne et abordable est problématique pour un quart de la population française (Fondation Abbé-Pierre, 2023). Comme écho à cette situation, la baisse de la production de logements sociaux se poursuit bien au-delà des besoins estimés (Union Sociale pour l'Habitat, 2023). Le logement aidé en France, principalement le parc social et intermédiaire, subit les conséquences d'une inflation de long terme du foncier, de l'augmentation du coût de la construction et du renchérissement récent du crédit. Mais face à ces dynamiques, les orientations politiques de la puissance publique sont aussi essentielles pour expliquer la situation critique, avec notamment une diminution des aides publiques pour la production et la ponction sur la trésorerie des bailleurs sociaux. Sur le temps long, c'est un désengagement de l'État accentué par une politique favorable à l'accès à la propriété qui a accompagné une restructuration des modalités financières de production du logement locatif aidé. Ces ajustements ont enclenché le développement de segments dédiés, notamment aux acteurs institutionnels (le Logement Locatif Intermédiaire, LLI), impliquant de nouveaux circuits d'investissement et des mécanismes de transferts de valeur au profit des détenteurs de capitaux.

LES LOGEMENTS AIDÉS EN FRANCE

En France, les logements aidés sont désignés par le mode de financement utilisé pour les construire. Ce mode de financement détermine, en contrepartie, les ménages qui peuvent y accéder (selon des plafonds de ressources) et un niveau d'encadrement des loyers. Ces plafonds et niveaux d'encadrement varient en fonction d'un zonage géographique lié à la tension des marchés. On distingue 4 catégories :

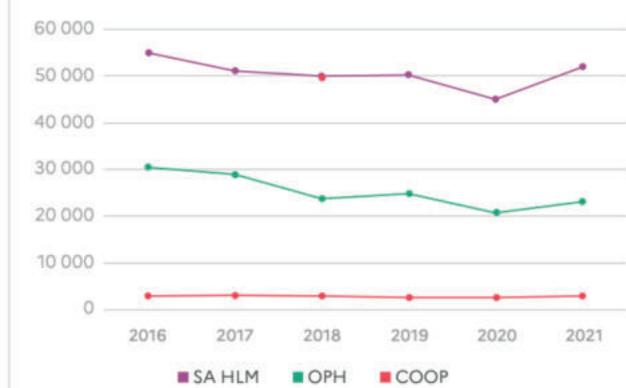
- PLAI, Prêt Locatif Aidé d'Intégration: locataires en situation de grande précarité (on parle de logement très social)
- PLUS, Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- PLS, Prêt Locatif Social
- PLI, Prêt Locatif Intermédiaire : locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé

D'après le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires, 16 % des résidences principales en France sont des logements locatifs sociaux (5,3 millions de logements

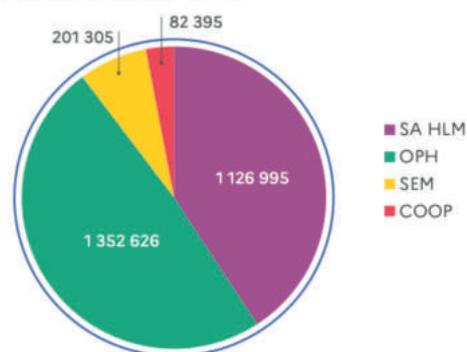
INÉGALITÉS À TOUS LES ÉTAGES

sociaux), et 1,5 millions sont situés dans les Quartiers de Politique de la Ville (QPV). Les logements locatifs du parc social sont distribués entre plusieurs grands types de bailleurs : les organismes HLM (dont les offices publics de l'habitat), les sociétés anonymes et sociétés anonymes coopératives d'HLM, et de nombreuses sociétés d'économie mixte agréées pour la construction et la gestion de logements sociaux. L'offre évolue, et la production ralentit pour l'ensemble des bailleurs (Graphique). D'après l'Union sociale de l'habitat, 126 000 logements sociaux financés en 2016, 95 000 en 2021, 96 000 en 2022. Dans le cadre de la politique de la ville et de l'accès à la propriété, 14 700 logements ont été démolis et 13 900 ont été vendus en 2021.

◆ Nombre de logements produits par famille de 2016 à 2021



◆ Nombre de logements possédés par famille mis en service avant 1980



Source : Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires, Les organismes de logement social, les chiffres clés 2021. <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Les-organismes-de-logement-social-chiffres-cles-2021.pdf>

Dans un contexte d'austérité budgétaire de la puissance publique, État, collectivités, et bailleurs cherchent à mobiliser de nouveaux canaux pour le financement du logement. De leurs côtés, un faisceau d'acteurs en possession de capitaux privés, de ménages et d'entreprises, considèrent le logement aidé comme une source d'opportunités peu risquées, alors qu'une partie d'entre eux investit déjà dans des segments variés du secteur résidentiel : résidences seniors, logements étudiants, logements touristiques, logement locatif.

Partir de la financiarisation consiste au cours de ce rapport à identifier des signaux qui supposent une plus forte implication des logiques de profits dans le logement locatif aidé (Rosenman 2019). Le concept s'entend souvent comme l'acquisition de parcs par une gamme d'acteurs, désignés comme des corporate landlords : des gestionnaires de portefeuilles et d'actifs, des sociétés immobilières cotées en bourse (REITs ou SIIC⁸⁹), les fonds de pensions et d'investissement, assurances, fonds souverains (August 2022). De manière plus générale, on peut définir la financiarisation comme "la domination croissante des acteurs financiers, des marchés, des pratiques, des modes d'évaluations et des récits, à diverses échelles, qui entraîne une transformation structurelle des économies, des entreprises (y compris les institutions financières), des États et des ménages" (Aalbers, 2019, p. 1). Les enjeux portent sur les capitaux (redistribution de l'épargne des ménages ou excédents de trésorerie de firmes, emprunts et effets de levier), sur les acteurs (banques, assurances, fonds d'investissements, ménages), sur les instruments et techniques de la finance de marché (intermédiation, titrisation des actifs), ou encore sur les politiques publiques (dérégulation, privatisation du logement social, incitations fiscales à l'investissement).

La financiarisation transforme les logements comme produit financier avec pour principal déterminant les prévisions de rendement basés sur les flux de loyers et les plus-values à la revente. La

La financiarisation du logement est un processus territorialisé qui prend d'abord lieu et place dans les métropoles, telles que Paris, Lyon ou Marseille en France, sites les plus favorables à l'accumulation du capital (Peck et al., 2009). Elle suppose ensuite des gouvernances adaptées qui facilitent la création de nouvelles opportunités d'investissement, en transformant des biens communs et des circuits de financement solidaires, vers des biens privatisés dont l'objectif est de générer des revenus financiers. Dit autrement, la financiarisation est un processus protéiforme qui se déploie inégalement dans l'espace (Christopher 2015, Fields 2017).

Depuis la crise financière globale de 2008, permettant aux investisseurs de percevoir des rendements stables et peu risqués, la financiarisation du logement locatif aidé se développe (Wijburg et al. 2018). En France, on rencontre bien « un faisceau d'indices qui indique un processus émergent de financiarisation des logements sociaux et intermédiaires, contribuant à leur transformation en titres financiers échangés sur les marchés des capitaux », comme le précisent Gimat et al. 2022 (p. 1) dans leur rapport qui constitue une source centrale sur la question. Afin d'éclairer la coloration particulière de la financiarisation du logement aidé en France, nous revenons sur les éléments de contexte, dans le cadre d'une crise de l'abordabilité et d'une restructuration des marchés du logement. La trajectoire est tracée en partie par un État en contexte d'austérité, avec la mise en place de régulations, incitations et dispositifs des politiques publiques du logement. Deux mouvements de fonds s'articulent, d'une part une privatisation rampante du logement social liée aux nouvelles sources de financement, d'autre part la création d'un nouveau segment de marché taillé pour les institutionnels : le logement locatif intermédiaire (LLI). L'objectif est de montrer les méthodes d'extraction de valeur, éminemment géographiques, liées aux stratégies d'investissement des acteurs de la financiarisation du logement intermédiaire.

Contexte : restructuration des marchés, crise de l'abordabilité et réforme de l'État-providence

De manière générale, on constate un recul de l'intervention de la puissance publique dans le financement et la production de logement dans les économies avancées. Un premier volet de réformes porte sur le logement social, résidualisé et recentré sur le logement hyper-social, ce qui a été documenté aux États-Unis (Fields & Uffer, 2016); ou au Royaume-Uni ('right to buy'), mais aussi dans les villes d'Allemagne, des Pays-Bas (Wijburg et al., 2018; Aalbers & Holm 2008), ou en Suède plus récemment (Wimark et al. 2019, Gustafsson, 2021), alors que le secteur locatif est, dans son ensemble, transformé par les logiques d'extraction de rente et de financiarisation (August & Walks 2018, Fields & Uffer 2016). Une telle évolution est à comprendre dans le paysage plus général d'une réforme de l'État-providence, avec des politiques du logement qui favorisent les propriétaires désireux de constituer un patrimoine.

En France, l'abordabilité du logement s'est dégradée depuis le milieu des années 1990, avec une déconnexion croissante entre le coût réel du logement et les revenus de la population (Friggit 2021). Cette tendance a été générale dans les autres économies avancées (Schwartz & Seabrooke 2009). Une étude sur 17 pays a montré qu'entre 1985 et 2010, les ratios prix/revenus ont augmenté partout – jusqu'à + 28 % en France, + 44 % au Royaume-Uni – sauf en Allemagne et au Japon (Aalbers 2016). Ces évolutions résultent du contexte financier et monétaire, ainsi que des réorientations des politiques du logement poussant à l'accession à la propriété (taux historiquement faibles (2008-2022), allongement du crédit, aides à l'accession tels que les prêts à taux zéro et les crédits d'impôts, défiscalisation de l'investissement locatif des ménages). Ces dynamiques ont facilité l'accumulation patrimoniale des ménages, qui ont participé à former une classe distincte de propriétaires tout en accentuant la baisse d'abordabilité (Le Corre, 2019 ; Le Goix et al. 2021).

Évolutions des modèles de financement

Traditionnellement, les logements aidés sont désignés par le mode de financement utilisé pour les construire : PLAI, PLUS, PLS, PLI. Ce mode de financement détermine, en contrepartie, les ménages qui peuvent y accéder (selon des plafonds de ressources) et un niveau d'encadrement des loyers. Le logement aidé a constitué un élément essentiel des actifs des compagnies d'assurance mutuelles au XXe siècle, mais un mouvement de retrait s'est opéré dans les années 1990, corrigé aujourd'hui par un retour des investisseurs institutionnels, sous d'autres formes.

Dès la fin du 19e siècle, l'investissement privé et institutionnel dans le logement abordable est lié à l'essor de l'habitat ouvrier et populaire de qualité dans la France industrielle. Les fonds de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) sont mobilisés pour le financement d'organismes "d'habitations bon marché" (HBM), et des exonérations fiscales ouvrent le financement aux fondations privées, riches philanthropes et sociétés mutuelles ouvrières. Après 1950, de nombreuses « habitations à loyer modéré » (HLM) ont été financées par des compagnies d'assurance et des banques publiques (Driant, 2010) pour répondre aux besoins de logement de la classe moyenne et ouvrière. Ces acteurs institutionnels investissent dans le logement social avec des fonds propres, des subventions patronales, des prêts privés et surtout grâce à différents prêts bonifiés du groupe bancaire public CDC, redistribuant les dépôts des ménages (Gimat & Halbert, 2018, Gimat et al., 2022), y compris ceux du Livret A, premier produit d'épargne des français.

Une première vague massive de "privatisation" du locatif aidé est intervenue lorsque les investisseurs institutionnels (surtout des assureurs), y compris de futures SIIC, ont vendu entre la fin des années 1990 et les années 2000 de l'ordre de 80 % de leur portefeuille résidentiel social (représentant 15% des transactions enregistrées à Paris entre 2003 et 2005⁹⁰), sous la forme de "ventes à la découpe", pour investir dans l'immobilier commercial, plus rentable. De ces ventes, de l'ordre de 15 % des anciens locataires ont pu faire l'acquisition de leur ancien logement (accession à la propriété), mais une partie des biens ont été acquis par des fonds d'investissements (Whitehall, Lehman Brothers, Carlyle ou Westbrook) ou des promoteurs français (Meunier, Promopierre, Constructa, Cogifrance ou encore de Cogedim) pour être rénovés, puis revendus.

Ce mouvement s'accompagne d'un désengagement de l'Etat dans la production de logement pour laisser plus de place aux acteurs de marché. Suite à une "révolution bureaucratique" dans la politique française du logement (Bourdieu et Christin, 1990), les subventions publiques directes ont été remplacées par des aides au logement pour les locataires (aides à la personne plutôt que aides à la pierre). Depuis les années 1990 les gouvernements français ont cherché à développer une offre de logements locatifs abordables dans les zones de tension des marchés aidés par des exonérations fiscales aux propriétaires privés (Vergriete, 2013; Pollard, 2018). Ces modèles de défiscalisation des investissements dans le locatif, bien connus par les noms des ministres les ayant portés (Robien, Pinel, Duflot, Denormandie...) portent soit sur l'achat d'un logement neuf, soit sur la rénovation de logements anciens, et les périmètres ne sont pas toujours stabilisés (Le Brun 2022). Ces logements constituent une partie de l'offre abordable qui complète le parc social: l'encadrement des loyers (plafonds de loyers en fonction du zonage géographique lié à la tension des marchés) permet aux acteurs publics de communiquer sur les investisseurs particuliers vertueux qui apportent des solutions abordables aux ménages ne pouvant accéder à la propriété.

Ces mesures ont fait naître un modèle de production spécifique, dans lequel des promoteurs se sont spécialisés, mais qui n'est pas parvenu à des résultats tangibles pour résoudre la crise du logement abordable dans les grandes métropoles. Par ailleurs, certains logements produits ont pu être en décalage avec la demande, par exemple ceux produits dans les villes petites et moyennes n'ont pas

forcément trouvé leur clientèle (Vergriete, 2013). Ce modèle de financement du logement locatif, qui consiste à mobiliser directement l'épargne et l'endettement des ménages dans la production du logement locatif abordable a soutenu une coalition de croissance entre promoteurs et groupes bancaires (Halbert 2018), mais a aussi aggravé les inégalités de patrimoine ; les ménages les plus aisés ayant été les premiers bénéficiaires de ces dispositifs (Benites-Gambirazio et Bonneval, 2022).

Dans les grandes lignes, les réformes du secteur aidé transforment les grands propriétaires bailleurs en gestionnaires d'actifs. La vente des logements sociaux, promue sous la présidence de Nicolas Sarkozy a notamment pour objectifs de soutenir la hausse de la production HLM neuve et la modernisation du parc (Gimat, Marot, Le Bon-Vuylsteke, 2020) en permettant aux organismes d'accroître leurs fonds propres⁹¹. La loi ELAN (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, 2018) restructure aussi le secteur des logements sociaux et les modèles de financement. Elle étend la vente aux ménages locataires et aux investisseurs institutionnels (possibilité de vendre en bloc à des personnes morales de droit privé). Elle prévoit en contrepartie l'encadrement des loyers dans 24 villes et le regroupement des bailleurs qui n'atteignent par la taille critique leur permettant une autonomie financière (pour une analyse fine des débats parlementaires, voir Gimat et al., 2022). Les modalités de financement se diversifient : les bailleurs peuvent compléter leurs capitaux propres par une capacité d'endettement plus souple, sous forme de titres participatifs ou de refinancement auprès d'organismes bancaires (auprès de la BPCE, de la Banque Postale). Le Crédit Mutuel Arkéa a ainsi émis des obligations sociales en 2019 pour financer 1174 prêts à des organismes HLM, et trois organismes HLM français « se sont tournés en 2020 vers Aberdeen Standard Investment (...) en mobilisant les fonds d'une caisse de retraite privée britannique (Phoenix Group) » (Gimat et al., 2022, p. 22). Action Logement, organisme cogéré par les employeurs et des salariés, a par exemple levé en 2019 un emprunt obligataire de 1 Md € sur les marchés.

Enfin, depuis 15 ans, le gouvernement français encourage les acteurs institutionnels à investir dans le logement pour produire de nouvelles unités et permettre le logement des jeunes travailleurs de la classe moyenne sur les marchés les plus tendus⁹². Le Logement Locatif Intermédiaire - LLI a été créé dans cet esprit en 2014, classe d'actif pour l'investissement et produit de logement abordable. Le LLI désigne donc à la fois un produit de logement intermédiaire dédié aux investisseurs institutionnels et un paquet d'exonérations fiscales. Il comporte un taux réduit de TVA (10 % au lieu de 20 %) et une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant vingt ans. Cependant, l'exonération de la taxe foncière, qui représente une perte de revenus pour les municipalités, a été révisée en 2022 sous la forme d'un crédit d'impôt sur les sociétés. Une autre clause importante du LLI permet aux investisseurs de vendre sur le marché de la propriété la moitié des unités à partir de la 11e année et la totalité des unités à partir de la 16e année, sans aucune contrainte quant à la destination du bien.

Des investisseurs toujours en retrait ?

Dans les économies avancées avec une tradition de logement social, les fonds de capital-risque, les sociétés immobilières cotées (SIIC) et les gestionnaires d'actifs ont fait leur entrée sur ces marchés, lors de réformes et mises en vente, ou lorsque l'immobilier pouvait être acquis à des prix faibles lors de la crise financière globale de 2007-08. A New York, des fonds d'investissement ont racheté massivement et à bas coût une partie du loyer régulé. Les profits sont réalisés par l'augmentation des loyers et la diminution des frais associés à la gestion. D'autres ont simplement fait faillite en raison de leur niveau d'endettement élevé (Fields and Uffer, 2016). A Atlanta, Phoenix, Tampa, des corporate landlords ont pris possession de quartiers entiers, y compris des logements aidés (Fields et al, 2022). Au Canada, des investisseurs comme Startlight Investments ont acquis 20 % du parc locatif depuis le début des années 2000 (August, 2022). A Tokyo, les résidences séniors et étudiantes constituent un

placement privilégié pour ces sociétés (Aveline-Dubach, 2020). En Allemagne, l'arrivée de ces acteurs a provoqué une forte hostilité après la constitution d'un parc de 400 000 logements par la société cotée Vonovia. La situation est particulièrement préoccupante à Berlin où des sociétés ont pris possession de parcs immenses de logement sociaux, devenant par là même, les principaux propriétaires de la métropole (Wijburg et al., 2018).

Les stratégies de positionnement des acteurs financiarisés ont des effets directs sur les marchés locaux. Ces acteurs se déploient, d'une part, par des modes d'intégration verticale visant à contrôler l'ensemble de la chaîne de production et à extraire la valeur tout au long de celle-ci, comme Blackstone aux Etats-Unis (Fields 2022). Cela concerne aussi bien les activités de gestion des immeubles, des locataires, des portefeuilles d'actifs par acquisition-vente, d'émissions de titres et de rachats de dettes sur les marchés. Ils s'activent, d'autre part, de manière horizontale avec des stratégies visant l'installation de monopoles et de concentration sur des marchés locaux en passant notamment par le rachat de firmes du même secteur. Ce contrôle vertical et horizontal de la chaîne de valeur permet aux acteurs de contrôler les prix du marché et de sélectionner les locataires, et constitue donc un moteur de la gentrification (Tapp et Peiser 2022).

En France en revanche, la crise financière globale a eu peu d'impact sur les prix, et a privé les investisseurs de bonnes affaires. Après leur retrait des années 1990, et malgré un regain d'intérêt pour le logement qualifié d'actif peu risqué dans un contexte incertain, les acteurs sont freinés par la difficulté de constituer un portefeuille important par le biais d'opérations d'acquisition de plusieurs milliers de logements (buy-to-let) ou de construction (build-to-rent) (Guironnet et al. 2023). Les corporate landlords interviennent encore sporadiquement, essentiellement sur des marchés de niche. Les résidences étudiantes et séniors (dont les Ehpad) sont par exemple des actifs privilégiés du fait de leurs hauts de rendement et d'une réglementation favorable à l'investissement⁹³. D'autres interventions ciblent le co-living dans les grands centres urbains. Le principe est celui d'une rénovation d'immeubles pour aménager une grande colocation avec services, gérée par un employé d'une société immobilière, par ex. Primonial Reim. Les loyers élevés y sont sélectifs. Enfin, des coopérations entre SIIC et promoteurs émergent, notamment en région parisienne. Il s'agit d'opérations build-to-rent, pour lesquelles différentes sociétés immobilières cotées (Gecina) et gestionnaires d'actifs (Primonial Reim) sont partenaires, présageant peut-être un retour plus vaste de ces acteurs sur l'immobilier résidentiel.

La financiarisation du principal bailleur français

Un cas emblématique de la financiarisation du logement locatif en France correspond à une forme d'investissement à long terme générant des flux de trésorerie faibles mais stables et prévisibles, avec des résultats orientés vers une mission sociale (Wijburg et al. 2023.). Il s'agit, d'une part, d'investissements intermédiés par des sociétés de gestion de portefeuille et d'actifs, pour le compte d'acteurs de types compagnies d'assurance, mutualistes, fonds de pension et réseaux bancaires. Il s'agit d'autre part, d'investissements réalisés dans du logement dit abordable. Cette vocation sociale répond à une tendance plus globale où les gestionnaires de portefeuilles d'actifs et institutionnels cherchent à améliorer leur image dans leur stratégie. En Allemagne, par exemple, la plus grande société immobilière cotée d'Europe, Vonovia, dit s'engager dans le « logement à des prix équitables pour protéger les locataires et garantir les loyers existants » (Vonovia, 2023, passage repris de Wijburg et al. 2023). Des récits similaires sont appliqués en France, où CDC Habitat et sa filiale Ampere Gestion défendent d'apporter des solutions à la crise du logement.

Ampere Gestion incarne bien le développement d'un modèle de gestion de portefeuilles et d'actifs à vocation sociale dans les activités du principal bailleur français. Cette filiale de la CDC Habitat collecte

depuis 2014 des capitaux privés dans le cadre du premier Fonds pour le Logement Intermédiaire (FLI I). Avec 18 investisseurs, des assureurs nationaux, des banques, des entreprises industrielles et des fonds de pension, Ampere a levé 1,045 milliard d'euros pour acheter 10 000 logements en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement). Un second fonds en 2018 (FLI II) de 19 investisseurs a permis de collecter 1,25 milliard d'euros pour acquérir 11 000 unités de logement supplémentaires, dont 2 000 résidences pour personnes âgées et chambres d'étudiants, des niches à haut rendement. Les investisseurs internationaux dans FLI II contribuent à hauteur de 25 % du capital⁹⁴. Le recours à des spécialistes de l'immobilier, comme la CDC Habitat, présente plusieurs avantages pour diminuer les contraintes tout au long de la chaîne de production (prospection foncière et commercialisation), d'acquérir une taille critique sur des segments quasi-monopolistiques et à faible risque dans les métropoles (Bigorgne & le Corre 2021 ; Gimat et al. 2022).

Avec le LLI Ampere Gestion vise un rendement annuel de 5%, ainsi qu'une plus-value sur la vente d'actifs (Bigorgne et Le Corre 2021). Le modèle d'investissement sur le LLI repose d'abord sur un achat décoté par rapport aux prix du marché grâce aux exonérations fiscales et aux accords passés avec les promoteurs immobiliers pour des achats en bloc. **Plus généralement, le logement intermédiaire est présenté aux investisseurs comme un actif à haut rendement, générant un revenu net de 152 millions d'euros en 2021 pour CDC Habitat, avec une marge en constante augmentation. Ces revenus proviennent principalement des loyers et des plus-values sur les ventes d'actifs, représentant 63 % du résultat net de 133 millions d'euros en 2020 (CDC Habitat 2021).**

Ampere Gestion a considérablement étendu ses domaines d'intervention avec des opérations de levée de fonds dans le logement d'urgence pour les migrants (Fonds Hémisphère), la location privée, les chambres d'étudiants et les résidences pour personnes âgées (Fonds Vesta). En dix ans, Ampere Gestion a généré une capacité d'investissement de 13,5 milliards d'euros pour financer environ 40 000 unités (50 % en LLI et 35 % sur le marché libre). Par ailleurs, en mars 2022, Ampere Gestion s'est chargé de vendre pour la CDC Habitat, 85 % des parts du portefeuille "SCI Lamartine" (2,4 milliards d'euros, environ 8 000 unités, 30% de LLI, 70% de logement libre) à CNP Assurances, une autre filiale de la CDC via le groupe La Poste. Tous ces actifs se trouvent en zone de marché tendu, en majorité en région parisienne. Cette transaction hors-norme signe l'intégration de CDC Habitat dans des opérations d'acquisition et de cession de portefeuilles dans sa chaîne de valeur. **Sous l'action de sa filiale Ampere Gestion, le mode opératoire rapproche la gestion des portefeuilles du principal bailleur français à ceux d'une SIIC.**

Financiarisation et inégalités spatiales : l'exemple du développement du LLI par la CDC Habitat

L'expérience du LLI donne à voir les effets géographiquement sélectifs et inégaux de la financiarisation du logement intermédiaire. Contrairement à une redistribution territoriale homogène en fonction des besoins, le développement du LLI s'accompagne de stratégies d'investissement axées sur les particularités locales favorables au retour sur investissement. La géographie des 55 295 unités produites⁹⁵ depuis 2014 en LLI est majoritairement métropolitaine, l'éligibilité du financement étant limitée aux "Zones Tendues". Mais au-delà des effets du zonage se dessine une géographie particulière avec une faible production dans les villes du nord-ouest de la France, tandis qu'elle est importante dans le Genevois français ou sur la Côte d'Azur. C'est la région parisienne qui concentre la grande majorité des opérations.

En Ile-de-France, le LLI est bien établi dans les communes de la Petite couronne, en particulier celles présentant un taux élevé de logements sociaux et des prix fonciers moins élevés, par exemple en Seine-Saint-Denis. 80 % des LLI sont vendus sur plan en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

Une récente étude de l'Institut Paris Région (2022) analyse l'inégale diffusion du LLI, au détriment du logement social dans ce département. En effet, les objectifs de mixité sociale contraignent l'éligibilité au LLI au respect d'un seuil minimal de 25 % d'unités en logement social dans l'opération d'aménagement, ou d'un seuil de logements sociaux dans la commune. Dans ce dernier cas, le LLI peut remplacer le logement social pour les opérations relevant des politiques de rénovation urbaine (PNRU) et dans les communes ayant un taux de logements sociaux supérieur à 35 %, un taux qui a été réduit à 25 % en 2019, sous la pression de CDC Habitat. En conséquence, le taux de LLI sur l'ensemble de la production de logements dépasse les 10 % dans de nombreuses communes de la Seine-Saint-Denis (rapport Institut Paris Région). En revanche, le LLI est rare dans les communes chères de l'ouest parisien: ne respectant par la loi SRU, elles ne sont mécaniquement pas éligibles au LLI (Gimat et al., 2022). **Cette inégale répartition territoriale induit des déséquilibres entre la géographie de l'offre de logements intermédiaires et la géographie de la demande potentielle.** D'après l'Institut Paris Région et l'Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, 32 % de la demande effective réside dans Paris, alors que la Ville de Paris ne représente que 8 % de la production de LLI. En revanche, la demande effective ne représente que 7 % en Seine-Saint-Denis, tandis que l'offre représente 25 % de la production de LLI de la région (Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, 2019).

Les investissements en LLI dirigés par Ampere Gestion pour le compte des investisseurs institutionnels sont également spatialement sélectifs. La financiarisation de la production urbaine s'accompagne de la mise en place de techniques de scoring classant les catégories d'actifs et les risques. La société attribue des scores et classe les municipalités en fonction de plusieurs indicateurs quantitatifs, tels que la dynamique du marché (prix), la production de logements, le stock de logements sociaux et le profil socio-démographique des municipalités, afin de mesurer les besoins et les performances attendues du marché (Ampere Gestion, 2019). Les espaces urbains sont alors divisés de manière hiérarchique en quatre niveaux : marché très prometteur, marché prometteur, marché faiblement prometteur et marché non prometteur. **Ampere Gestion évite des municipalités jugées trop pauvres et périphériques, tout en concentrant son attention sur les zones à fort potentiel en gentrification, offrant d'importantes opportunités foncières et autour de projets de réaménagement plus lucratifs (Bigogne et Le Corre 2021).**

Pour accéder au LLI, les locataires ne doivent pas dépasser un seuil de revenu, mais celui-ci est bien plus élevé que celui du logement social. En revanche, seuls 17% (soit 281 000) des 1 627 000 habitants ciblés dans la région parisienne (c'est-à-dire les ménages composés d'une personne seule, d'un couple ou d'un enfant) avaient des revenus correspondant à la "cible principale" du LLI en 2020 (Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, 2019)⁹⁶. **Concrètement, l'accès aux logements intermédiaires à Paris pour une personne seule est ouvert aux ménages ayant des revenus compris entre le 6e et le 8e décile du revenu régional. Pour des revenus plus faibles, les ménages ne peuvent qu'accéder aux LLI de zones périphériques.** Alors que le logement intermédiaire devient une composante permanente du secteur immobilier de certaines métropoles en France, il a finalement été exempt de critiques et son impact socio-spatial peu documenté.

Conclusion

La financiarisation du logement aidé est bien documentée dans plusieurs contextes nationaux (voir par exemple Wijburg et al., 2023). Cette finance qui adopte des objectifs « sociaux, environnementaux et de gouvernance », dits ESG, est en plein essor dans les économies avancées. Des critiques sont formulées à l'encontre de ce modèle. Elles portent notamment sur l'impossibilité à concilier profits privés et bénéfices sociaux. Alors que la finance sociale emploie des narratifs « gagnant-gagnant », elle ne contribuera certainement pas à régler les problèmes causés par la hausse des prix immobiliers et la pénurie de logements sociaux, car la viabilité du modèle d'accumulation dépend justement du maintien de prix élevés et d'une raréfaction de logements abordables (Rosenman 2019).

Les données de la recherche⁹⁷ dans d'autres pays montrent que l'installation de propriétaires financiarisés dans le parc locatif aidé se fait souvent au détriment des locataires : hausse des loyers, accélération des évictions, économies sur la maintenance des immeubles. A terme des dynamiques locales de renchérissement des prix et de gentrification peuvent encore être observées. Les acteurs s'adaptent au contexte local pour atteindre un rendement maximal sur leur investissement. La financiarisation du logement aidé ne contribuerait donc pas à une meilleure abordabilité du logement.

Dans un contexte d'austérité des finances publiques, la politique du logement aidé en France vise, d'une part, à soutenir la privatisation et la rentabilité du logement social et, d'autre part, à intensifier le retour des investisseurs institutionnels sur des segments intermédiaires. **Les tendances sont à l'ouverture du logement social et intermédiaire à des marchés de capitaux, y compris financiers.** L'exemple du LLI montre qu'il existe des doutes sur son impact positif à long terme sur la pénurie de logements abordables, y compris sur le risque de remplacer les formes traditionnelles et plus inclusives de logement social dans certains quartiers des zones métropolitaines (Gimat et al., 2022 ; Halbert and Gimat, 2018). Une circulation des richesses s'opère par le transfert de loyers : **le loyer payé par des ménages locataires, plutôt jeunes, est redistribué au bénéfice de ménages qui possèdent des produits d'épargne auprès des institutionnels (assurance-vie, complémentaire retraite...), souvent plus vieux, aisés et propriétaires.**

La progression de la financiarisation en France n'est pas le calque de son déploiement dans d'autres contextes. Cela dit, il n'y a pas d'exception française. Plus le logement et son foncier sont transformés en actifs d'investissement, plus les effets de la crise d'abordabilité s'accroissent. Ce constat est partagé par nombre de chercheurs.ses qui s'engagent pour faire reconnaître le logement comme un droit humain avant d'être un moyen d'accumulation. **Cela suppose une régulation ferme des formes de privatisation et de financiarisation en passant par une limitation légale des sociétés d'investissement sur les marchés du logement, une meilleure protection des locataires et une plus grande transparence et informations sur les marchés (Fields et Vergerio, 2022).**

L'IMPACT RÉSIDENCES PRIVÉES ÉTUDIANTES ET SÉNIOR SUR LES INÉGALITÉS

Philémon Matray - Assistant à la Direction campagne et plaidoyer, Oxfam France

Alexis Guillaume - Doctorant en politiques européennes économiques Paris Dauphine/PSL en mission de détachement chez Oxfam France

Léa Guerin - Chargée de plaidoyer en Régulation des multinationales, Oxfam France

Introduction

Parmi les ménages français, certains profils sont plus soumis à la précarité que d'autres. En particulier, les ménages retraités modestes et les moins de 30 ans pas encore insérés dans l'emploi représentent respectivement 27 % et 11 % des ménages pauvres en France⁹⁸. Pour ces populations plus vulnérables, des résidences à loyer modéré souvent gérées par des structures publiques ont été développées, comme les résidences étudiantes et la majorité des résidences autonomes. Le but est de leur garantir un accès à un logement abordable. Cependant, face à la croissance démographique de chacune de ces catégories de population, les acteurs privés financiarisés prennent une place de plus en plus importante, encouragés par un certain niveau de désengagement de l'Etat. La présence de logiques financières dans le logement étudiant et senior, notamment dues à la présence croissante de l'offre privée à but lucratif, aboutit à un certain nombre de dérives et participe à la précarisation de ces publics souvent fragiles.

Les résidences seniors, un « actif financier » en plein essor

Les « seniors » correspondent à la partie de la population âgée de plus de 65 ans. Les seniors représentent une tranche d'âge en pleine croissance démographique. Les plus de 65 ans représentaient 20,1 % de la population en 2019⁹⁹, ils étaient 21,2 % en 2023¹⁰⁰. Selon une étude, ils devraient représenter 29 % en 2070¹⁰¹. Plus des deux tiers vivent actuellement dans leurs résidences principales dont ils sont propriétaires – le pourcentage varie selon les régions^{102 103}. Mais pour le reste des enjeux spécifiques pour loger ces personnes sont à prendre en compte.

Fin 2019, 730 000 personnes fréquentent un établissement d'hébergement pour personnes âgées, soit 10 % des personnes de 75 ans ou plus et un peu moins d'un tiers de celles de 90 ans ou plus¹⁰⁴. Par ailleurs, les seniors en résidences seniors avec services ont un niveau de vie plus élevé que l'ensemble de la population de 60 ans ou plus puisque le revenu médian mensuel est supérieur à 2 200 euros pour les personnes âgées en résidences, contre 1 900 euros dans l'ensemble de la population de 60 ans ou plus en logement ordinaire. Face à ce constat, l'existence des Résidences Autonomie, décrites comme les "Résidences Services Seniors des plus modestes"¹⁰⁵ semblent plus que nécessaires car, majoritairement gérées par des centres communaux d'action sociale (CCAS) ou par des associations, elles pratiquent des tarifs abordables. Ces résidences abordables accueillent en 2021 environ 120.000 résidents¹⁰⁶.

Face à l'ampleur de la demande à venir l'offre abordable n'est à ce jour pas suffisante. Une offre privée de résidences service senior, au prix du marché, s'est développée pour profiter de la demande croissante^{107 108}. Ces résidences se distinguent des EHPAD, qui sont médicalisés, et s'adressent à des publics dépendants. Elles ont ainsi connu un essor conséquent depuis quinze ans, avec des effectifs multipliés par huit entre 2010 et 2022¹⁰⁹. On comptait ainsi fin 2021, plus de 970 résidences services

seniors représentant 75 675 logements¹¹⁰, et les projections de cette époque espèrent atteindre 1 147 résidences pour 92 273 logements fin 2023, et 1300 d'ici 2025¹¹¹.

Cette croissance démographique a été vue par les investisseurs privés comme une opportunité économique, considéré comme un « actif financier en plein essor »¹¹², qui doit nous alerter. Cela se remarque par les volumes investis qui sont restés stables entre 2018 et 2021, entre 430 et 500 millions d'euros annuels mais exception faite de 2020 avec plus de 800 millions d'euros. En 2022, l'investissement a de nouveau augmenté considérablement atteignant près de 650 millions d'euros^{113 114}. Ces investissements qui augmentent traduisent un intérêt des investisseurs notamment du fait de bons rendements. Ceux estimés en 2021 à 3 % en Ile-de-France et entre 3,30 % et 4,40 % en région¹¹⁵, sont supérieurs à ceux obtenus dans les investissements résidentiels classiques, entre 1,50 % et 4,20 % selon le territoire¹¹⁶.

Sur une base de 200 résidences services seniors étudiées en France en 2018, le prix moyen est de 923 euros pour un studio et 1 145 euros pour un deux pièces, avec de grandes disparités: entre 364 et 2 000 euros pour le studio, et entre 485 et 2 422 euros pour un deux pièces¹¹⁷. En comparaison, les résidences autonomie en 2018, le prix médian d'un studio est de 688 euros avec kitchenette et 622 avec cuisine isolée, et de 753 euros pour un deux pièces, avec à nouveau des prix très variables, du simple au triple¹¹⁸.

Cet intérêt spéculatif dans le soin de nos aînés peut mener à des dérives. Loin du scandale Orpea ayant pris place dans les EHPAD¹¹⁹, les pratiques commerciales mises en œuvre dans les résidences services senior ont pu être largement critiquées dans un rapport de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) paru en 2023¹²⁰. En effet, 40 % des établissements contrôlés informeraient mal les résident.e.s, en particulier à travers une présentation trompeuse tant de la nature que de la qualité des prestations proposées par les résidences¹²¹. Ainsi, la présence du secteur privé financiarisé - au sens qu'il applique une logique financière - sur ce marché peut entraîner des dérives. D'autres acteurs critiquent le niveau de charges, irréaliste et n'alimentant que les profits des sociétés gestionnaires de ces résidences¹²². On voit donc comment l'accaparement du secteur du logement pour les seniors autonomes par des acteurs privés risque d'empêcher l'accès au logement à des populations précaires.

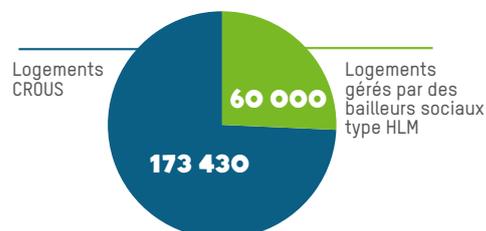
Les résidences pour étudiant.e.s, un "actif financier" aux impacts sur les inégalités

En France, à la rentrée 2021-2022, on comptait près de 3 millions d'étudiant.e.s¹²³, dont plus de 720 000¹²⁴ boursier.e.s¹²⁵, et près de 303 000 étudiant.e.s étrangers en mobilité¹²⁶. Parmi les étudiant.e.s, en 2020, seuls 32,1 % des étudiants vivaient chez leurs parents tandis que 45,3 % louaient un logement et 12,1 % logeaient en résidence universitaire¹²⁷. On compte donc une grande majorité d'étudiant.e.s qui quittent leur hébergement familial pour se loger soit dans un logement du secteur libre (colocations, studios, etc.) ou en résidences (étudiante ou universitaire).

Pour répondre à cette demande, l'Etat avait développé dès le lendemain de la Première Guerre Mondiale, et en particulier dans les années 1930 et 1950, des logements de 10 à 20m² accessibles pour un loyer modeste. Aujourd'hui, pour 3 million d'étudiant.e.s, la France compte seulement 233.430 logements à caractère social - décomposés entre 173 430 logements CROUS



**233 430 LOGEMENTS ÉTUDIANTS
À CARACTÈRE SOCIAL POUR
3 MILLION D'ÉTUDIANTS EN FRANCE,
SOIT UN LOGEMENT POUR 16 ÉTUDIANTS.**



et 60.000 logements sociaux pour étudiant.e.s, gérés par des bailleurs sociaux, organisme HLM^{128 129}. Cela représente donc un logement CROUS pour plus de 16 étudiants. A titre d'exemple, la métropole de Bordeaux comptait 102 000 étudiants en 2021, avec une projection de 20 000 étudiants supplémentaires en 10 ans, pour seulement 8 600 logements sociaux pour étudiants¹³⁰. A la suite du 'plan étudiant' de François Hollande, qui annonçait 40 000 logements étudiants publics créés au cours de son mandat 2012-2017 et qui ont été effectivement réalisés (40 395 livrés), son successeur, Emmanuel Macron, avait, lui, promis la création de 60 000 logements lors de son premier quinquennat dont à peine 36 000 ont été réalisés. Par ailleurs, sur ces 36 000 places, seules environ 9 800 logements étaient des logements CROUS, ainsi que des places en « résidences étudiantes à caractère social » en métropole et en outre-mer. Les 27 201 places restantes ont été « mises en service » dans des résidences étudiantes privées en métropole. En novembre 2023, la première ministre s'est engagée à la création de 35 000 places supplémentaires d'ici 2027 en France¹³¹.

L'offre de logements pour les étudiant.e.s est insuffisante en France, surtout dans les grandes villes étudiantes. En 2023, pour une offre de logement, on compte en moyenne 5,15 demandes à Lyon, 4,86 à Rennes ou encore 3,85 à Angers, et 2,34 à Paris¹³². Ce décalage entre offre et demande entraîne une tension sur les logements disponibles. Il est par ailleurs estimé qu'il manquerait au moins 250 000 logements étudiants pour répondre à la demande¹³³.

Cet affaiblissement de l'offre de résidences universitaires publiques, couplée à la tension sur le marché, a nécessairement conduit à l'implication d'acteurs privés financiarisés sur le marché du logement étudiant pour proposer une offre alternative. En plus de se tourner vers le parc privé locatif, les étudiant.e.s peuvent aussi se tourner vers les résidences étudiantes privées. Contrairement aux résidences universitaires, publiques, les résidences étudiantes sont des logements détenus par des propriétaires privés et gérés par des entreprises spécialisées dans le logement étudiant. Plus concrètement, un individu peut investir dans un logement en résidence étudiante, et bénéficier de la niche fiscale Location Meublée Non Professionnelle (LMNP). Cet avantage fiscal a intéressé les investisseurs qui se ruent de plus en plus vers ce type "d'investissement". Ce secteur est en effet en pleine croissance économique, puisqu'en France, sur les trois premiers trimestres, les volumes d'investissements privés étaient de 291,5 millions d'euros en 2021, et étaient de 604,1 millions d'euros en 2022, soit un doublement de ces volumes. Cela s'inscrit dans une tendance européenne, puisque les investissements européens ont augmenté de 130 % sur la même période¹³⁴. Ainsi, le nombre de lits en résidence étudiante en France a augmenté de 13,7% entre 2021 et 2022, passant de 189.193 à 215.186 places^{135 136}. Plus de 12 milliards d'euros seront investis dans des logements étudiants au cours des deux à cinq prochaines années, en Europe et notamment en France, selon les cabinets experts du secteur¹³⁷.

Cet intérêt de la part des acteurs économiques s'explique tout d'abord par une forte croissance de la population étudiante, qui est trop rapide pour que l'offre en logement étudiant publique puisse suivre. Ces investisseurs peuvent par ailleurs encore développer leur offre dans les grandes villes universitaires françaises, puisqu'en 2019, Paris faisait partie des villes européennes avec le moins d'offres de logements étudiants par rapport à la demande, avec 1 lit pour 19 étudiants, alors que Lyon compte 1 lit pour 7 étudiants. Pourtant, la moyenne sur le marché européen s'établit pourtant à 1 pour 5¹³⁸.

Cet intérêt est également dû au taux de rentabilité élevés. Ils sont par ailleurs stables entre 2020 et 2022, estimés à 4 % à Lyon et Lille, et plutôt 3.8 % en Ile de France^{139 140}. En France, le taux de rendement du résidentiel oscillant autour de 3 %, le taux de rendement d'une résidence étudiant est donc plus attractif.

Cette implication croissante des acteurs privés financiarisés dans le secteur du logement étudiant a des conséquences sur les loyers. Tout d'abord, les logements en résidences universitaires du CROUS

INÉGALITÉS À TOUS LES ÉTAGES

sont plus accessibles puisqu'en fonction du niveau de confort et de rénovation, on compte 394€¹⁴¹ en moyenne, avec des prix qui varient, toutefois, grandement selon les villes¹⁴² ; à l'inverse, en résidence étudiante privée, le loyer est d'environ 500 euros par mois, avec également des variations par ville¹⁴³ ¹⁴⁴. Dans le parc locatif privé, en France, il faut en moyenne 547 € pour louer un studio étudiant, charges comprises¹⁴⁵. Un poids démesuré dans leur budget, puisque, suivant les sources¹⁴⁶, un.e étudiant.e consacre, en 2023, entre 44 %¹⁴⁷ et 60 %¹⁴⁸ de son budget dans le logement. Si en 2020, 28,5 % de la dépense de consommation finale des ménages est allouée au service de logement¹⁴⁹, les étudiant.e.s dépensent donc 2 à 3 fois plus que la moyenne des français dans le logement¹⁵⁰. En plus de ce rôle central du logement dans le budget des étudiant.e.s, les loyers augmentent fortement. Selon l'Union Etudiante, en 2022 l'augmentation des loyers pour les studios étudiants étaient entre 9 et 10% sur l'ensemble du territoire¹⁵¹ ¹⁵². Les cabinets de conseil en immobilier évoquent également une augmentation des loyers de résidences étudiantes privées de +3% en France en 2022¹⁵³. Cette augmentation du budget consacré au logement des étudiant.e.s touche même le secteur public. Malgré l'annonce en mars 2023 du gel des loyers, le ministère a demandé aux CROUS par la voix des recteurs d'augmenter jusqu'à 3,5% les charges pour les résidences étudiantes¹⁵⁴.



UN.E ÉTUDIANT.E CONSACRE, EN 2023, ENTRE 44 % ET 60 % DE SON BUDGET DANS LE LOGEMENT, SOIT 2 À 3 FOIS PLUS QUE LA MOYENNE DES FRANÇAIS.ES.

Cette question des inégalités est à prendre sous l'angle territorial. En effet, la location d'un studio étudiant coûte 589 € en province contre 860 € en région parisienne - et même 953 € dans Paris intramuros¹⁵⁵. Ainsi, se loger dans un studio au Mans, à Limoges ou à Poitiers coûte près de 60% moins cher que dans la capitale, et 9 des 10 villes étudiantes les plus chères sont en Ile-de-France¹⁵⁶. Au-delà du prix des loyers, leur évolution illustre aussi une grande disparité à l'échelle du territoire métropolitain et outre-mer, où certaines villes atteignent des hausses significatives : +34,4% à Pointe-à-Pitre, +14,7% à Saint-Denis de la Réunion, mais aussi +9,3% à Annecy et +6,45% à Dunkerque¹⁵⁷. Afin d'enrayer cette financiarisation du logement étudiant, la réponse devra être adaptée à chaque territoire.

Les conséquences sont aujourd'hui désastreuses pour une partie de la population étudiante. Ces prix de loyers déconnectés de la réalité de cette population, contraint certains étudiant.e.s à reconsidérer leurs plans d'étude. Le Ministre du Logement Patrice Vergriete dénonce l'« urgence » face au renoncement d'étudiants à leur projet d'études¹⁵⁸. Dans une récente étude d'opinion, ce sont près de 12 % de jeunes qui affirment avoir dû renoncer à leurs études faute de logement, soit en raison de pénurie soit en raison des prix élevés des loyers¹⁵⁹. Après une baisse des APL annoncée dès juillet 2017¹⁶⁰, depuis rehaussées, le gouvernement n'est pas dans une dynamique de régulation de ces acteurs.

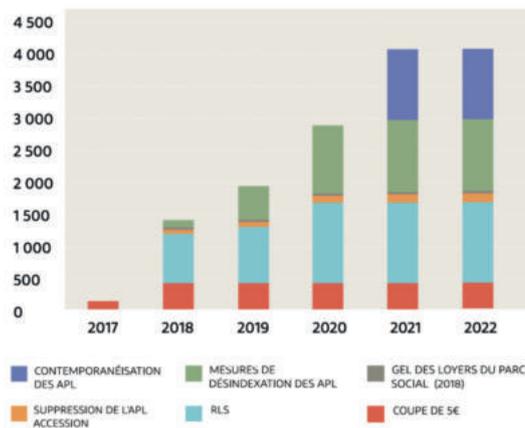
LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

Le gouvernement d'Emmanuel Macron a durement touché les étudiant.e.s à travers la réforme des Aides personnelles au logement, ou APL. Cette baisse des APL a directement contribué à l'aggravation des inégalités en privant de ressources certaines populations parmi les plus pauvres. En effet, la Fondation Abbé Pierre a calculé que l'ensemble des mesures prises pour faire des économies sur les APL a ôté près de 15 milliards d'euros aux plus modestes, entre 2017 et 2022.

Ce chiffre de 15 milliards illustre le prix payé par les plus précaires ces dernières années notamment au sortir de la crise COVID, à rebours du rôle que devrait avoir la puissance publique en la matière.

Source: Fondation Abbé Pierre.
L'état du mal logement en France. Edition 2022.
https://www.fondation-abbé-pierre.fr/sites/default/files/reml2022_web.pdf

4 MILLIARDS D'EUROS D'ÉCONOMIES SUR LES APL EN 2022
COUPES BUDGÉTAIRES DANS LES APL PAR ANNÉE (EN MILLIONS D'€)



Fiscalité et investissement immobilier de multiples dispositifs qui pèsent sur les finances publiques

Dans les acteurs financiers sur le marché de l'immobilier on retrouve de nombreuses formes juridiques de la SIIC cotée à la SCI ou FCPI non cotée. Dans le cas des résidences spécialisées de nombreuses niches et avantages fiscaux coexistent pour les investisseurs poussant à un fort développement des acteurs financiers sur le marché du logement. Alors que les SIIC étaient jusqu'alors concentrées, en France, sur le résidentiel commun, l'Etat cherche aujourd'hui à attirer ces mêmes investisseurs sur le logement intermédiaire.

Une Société Immobilière d'Investissement Cotée : qu'est-ce que c'est ?

Une Société d'Investissement Immobilier Cotées, ou SIIC, et une société foncière cotée en bourse. Le statut de SIIC fut instauré en 2003 et s'est depuis fortement développé. Début 2023, on comptait 23 SIIC valorisées à 47,1 milliards d'euros à la bourse de Paris¹⁶¹. Une SIIC a la particularité d'être totalement exonérée d'impôt sur les sociétés car cette dernière bénéficie du statut de transparence fiscale, obligeant simplement une distribution quasi totale du bénéfice de la société à ses actionnaires. Les résidents français détenant des parts dans une SIIC se verront donc imposés à la « flat tax » sur leurs revenus tirés des dividendes au taux forfaitaire de 30 % comme instauré le 1er janvier 2018. Les parts détenues dans des SIIC ne rentrent pas dans le calcul de l'impôt sur la fortune immobilière - impôt qui avait remplacé l'ISF¹⁶². Enfin, à l'aide de montages plus ou moins complexes il est possible de verser les gains réalisés par une SIIC dans une assurance vie. Assurance vie qui dispose d'avantages fiscaux conséquents lorsqu'il en vient à la taxation de l'héritage. Investir dans la pierre à travers une SIIC permet donc d'échapper à l'impôt sur la fortune immobilière et de réduire nettement l'imposition de leur patrimoine immobilier. La différenciation née, entre l'imposition du patrimoine immobilier et financier (mobilier), avec la suppression de l'ISF et la mise en place de la Flat Tax a grandement favorisé le versement de dividende et aurait pu favoriser le choix d'une détention de logement par une SIIC plutôt qu'une détention directe¹⁶³. Au final, tout ça aurait pu et pourrait se répercuter sur les locataires des logements détenus par ces SIIC qui sont régulièrement victimes de conditions de gestion dégradées et de hausses importantes de loyers, dans l'objectif de maintenir des niveaux importants de rentabilité. Phénomène d'autant plus visible dans la période actuelle de forte inflation et de taux d'intérêts élevés moins favorable aux SIIC. Au final, ce dispositif aurait coûté aux finances publiques environ 8 milliards d'euros entre 2010 et 2022¹⁶⁴.

Le cas des niches Censi-Bouvard et LMNP

Les avantages fiscaux pour l'investissement dans la pierre sont nombreux et le dispositif Censi-Bouvard a été l'un d'entre eux jusqu'en 2022. Ce dispositif aurait coûté aux finances publiques au minimum 1,5 Milliards d'euros sur ces 11 ans d'existence pour seulement 85 000 nouveaux logements¹⁶⁵. Il offrait des avantages fiscaux aux acheteurs de logements en résidence meublée, spécifiquement ceux relevant de la catégorie des "locations meublées non professionnelles" (LMNP). Grâce à ce dispositif, l'acheteur pouvait récupérer la TVA lors de l'achat et bénéficier d'une déduction d'impôt sur neuf ans, équivalant à 11% du prix hors taxe.

Autre avantage : l'achat d'un logement en résidences, étudiantes ou seniors par exemple, est souvent accompagné d'un dispositif LMNP sur les bénéfiques locatifs. Cette niche est plus connue par le débat autour des plateformes de location courte durée. Elle permet aux propriétaires de bénéficier d'un abattement de 50 % sur les revenus locatifs jusqu'à un certain plafond. Dans le régime LMNP réel, variante plus complexe, un.e propriétaire peut même arriver à une défiscalisation totale de ses revenus locatifs, soit un taux à 0 %! Cumulativement, les cadeaux fiscaux du dispositif Censi-Bouvard et de la niche LMNP auraient coûté presque 3,1 milliards d'euros sur 12 ans aux finances publiques de quoi financer des dizaines de milliers de logements toujours manquant pour les étudiant.es et les seniors.

En combinant les dépenses liées au dispositif Censi-Bouvard de 2009 à 2022¹⁶⁶ avec celles des dispositifs SIIC et LMNP¹⁶⁷ de 2010 à 2021, cela correspond à une perte estimée d'environ 11 milliards d'euros pour l'État. Alors que la Banque des Territoires chiffrait le coût de revient de la production d'un logement social à 156 000 euros¹⁶⁸, cela signifie donc qu'en l'absence de ces trois niches fiscales, l'État aurait pu construire plus de 70 500¹⁶⁹ logements sociaux supplémentaires.

LE PROJET DE LOI DES FINANCES POUR 2024 : DES NICHES FISCALES QUI PERDURENT ET ACCENTUENT LA CRISE DU LOGEMENT

De nombreux dispositifs incitatifs existent toujours pour favoriser l'investissement immobilier, notamment dans les résidences de services, comme le dispositif Pinel. Contrairement au dispositif Censi Bouvard, ce dispositif a l'avantage de concentrer l'effort fiscal là où il y a un fort déséquilibre entre l'offre et la demande et uniquement pour des biens énergétiquement décents, tout en prévoyant des règles liées à l'encadrement des loyers. Le dispositif Pinel n'est pas cumulable avec le dispositif LMNP réduisant ainsi le cumul des avantages fiscaux qui ont eu cours pendant des années. La réduction d'impôt reste néanmoins très importante et bénéficie principalement à des ménages aisés notamment dans le cas d'investissement en « résidences services ».

Du côté de la niche LMNP pour les meublés de tourisme le plafond a été abaissé et l'abattement réaligné sur celui des meublés classique (50%), uniquement dans les zones tendues. Cependant, l'écart reste important par rapport aux locations de longue durée sans meubles dites « nues » (30%) et favorise ainsi toujours les locations de courtes durées.

Si l'on prend en compte les dépenses fiscales de 15 des plus importantes niches liées au logement, en s'appuyant sur les données compilées par les économistes Aimane Abdelsalam et Anne-Laure Delatte¹⁷⁰, ce sont plus de 28 milliards d'euros octroyés par l'État en « cadeaux fiscaux » en un peu plus de 12 ans. Cela peut être vu comme un manque à gagner colossal car, au fil des années, cela aurait pu être investi dans la construction de logements sociaux, et renforcer l'offre pour les étudiant.es et seniors pauvres. De manière plus générale le manque d'évaluations régulières des différents dispositifs fiscaux existants ne permet pas de juger de

leur impact sur les inégalités ni de leur efficacité ou inefficacité dans l'accomplissement de leur objectif initial (construction de logements, encadrement des loyers par exemple). Dans un rapport de 2019, la Cour des Comptes alertait sur le manque d'évaluation de l'efficacité des dépenses fiscales (niches) lié au logement dans son sens large (constructions, locations, rénovations etc.), qui pour beaucoup se révéleraient largement inefficaces. Selon la même institution il existait 66 niches fiscales pour le logement d'un coût de 18 milliards sur la seule année 2018. L'évaluation faite, par le gouvernement lui-même, sur lesquels se basent nos calculs et ceux de la Cour des Comptes sont année après année sous évalués par les pouvoirs publics. Le manque à gagner réel de ces niches fiscales serait donc potentiellement bien plus important que ce qui a été documenté dans cette étude.

Conclusion

On constate une présence largement insuffisante de l'Etat pour garantir un logement abordable à des personnes vulnérables que sont les seniors pauvres et la majorité des étudiant.e.s, un champ libre pour les investisseurs financiarisés.

D'une part, les acteurs privés du marché du logement étudiant et sénior arrivent massivement pour combler le besoin, mais sans contrepartie d'ordre sociale. Pire, les niches fiscales mises en place pour attirer ces investisseurs sont une aubaine pour ces entreprises qui engendrent des profits et cherchent une haute rentabilité, et ce au détriment de l'accessibilité des étudiant.e.s et seniors à un logement abordable, et parfois décent. De nombreuses inégalités dans l'accès au logement en découlent, allant même pour les étudiant.e.s à l'abandon de leurs études. D'autre part, les loyers du parc locatif privé – dont les problématiques sont détaillées dans les autres chapitres de ce rapport – sont excessivement élevés par rapport au budget logement que peuvent se permettre les étudiant.e.s.

Une plus grande régulation du secteur privé est donc nécessaire pour garantir à l'ensemble des étudiant.e.s leur droit au logement et leur permettre un accès aux études dans les meilleures conditions. Concernant les seniors, une attention particulière doit être donnée à l'abordabilité et la qualité des services. Plusieurs pistes peuvent être explorées, parmi lesquelles :

- Un service public du logement étudiant renforcé et financé à hauteur du besoin
- L'interdiction des Société d'Investissement Immobilières Cotées dans le secteur du logement résidentiel
- L'encadrement des loyers pratiqués au sein des résidences étudiantes privées
- Mettre fin aux niches fiscales (notamment SIIC et LMNP) sur les résidences étudiantes, dont le gain perçu sera investi dans la construction de nouveaux logements CROUS

LOGEMENT ET INÉGALITÉS : LA FISCALITÉ ET LES MULTIPROPRIÉTAIRES

Pierre Madec - Economiste Département Analyse et Prévision à l'OFCE, Sciences Po

1) Quelle fiscalité pour le logement en France ? Quel impact redistributif ?

En 2022, la fiscalité du logement, au sens large du terme (construction neuve, rénovation, taxe foncière, ...), s'est élevée à près de 97 milliards d'euros. Alors que beaucoup d'attention est portée sur les près de 40 milliards d'euros du volet « dépenses » de la politique du logement (aides personnes, subventions au logement social, dispositif Pinel, Prêt à taux zéro, ...) le volet « recette » est le grand oublié des politiques publiques alors même que ses effets incitatifs et redistributifs pourraient être au moins aussi massifs.

Les prélèvements relatifs au logement ou à l'immobilier sont résumés dans le Tableau 1. Globalement, 40% d'entre eux visent à taxer les mutations (Droits de mutation à titre onéreux, taxation des plus-values, ...) et l'investissement (Taxe d'urbanisme, TVA) quand 60% taxent la détention de patrimoine immobilier (IFI, Taxe foncière, impôt sur les revenus fonciers, ...).

Tableau 1 : Prélèvement relatif au logement en France en 2022

montants en millions d'euros	
Prélèvements sur la consommation associée au service de logement	18 387
Droit de bail	0
TVA (énergie, charges)	12 178
Autres taxes sur les produits (taxes sur l'énergie et les contrats d'assurance)	6 209
Prélèvements sur les producteurs de service de logement	38 629
Impositions sur les revenus immobiliers*	8 264
Taxe foncière sur les propriétés bâties	25 485
Taxes sur les charges	2 581
Taxes sur les logements vacants et d'habitation sur les logements vacants	160
Prélèvements sur l'investissement en logement	16 884
Taxes d'urbanisme	1 076
TVA sur terrains (non récupérée)	992
TVA sur logements neufs	7 362
TVA sur dépenses d'amélioration et gros entretien	5 370
TVA sur autres frais	2 084
Prélèvements sur les mutations	19 991
DMTO bruts	16 807
Contribution de sécurité immobilière	359
Impôt, prélèvements sociaux et taxes sur les plus-values immobilières	2 826
Ensemble des prélèvements (hors Impôt sur la fortune immobilière)	91 751
<i>Impôt sur la fortune immobilière (prélèvements sur les producteurs de service de logement)</i>	<i>2 140</i>
<i>Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (Prélèvements sur la consommation associée au service de logement)</i>	<i>2 813</i>

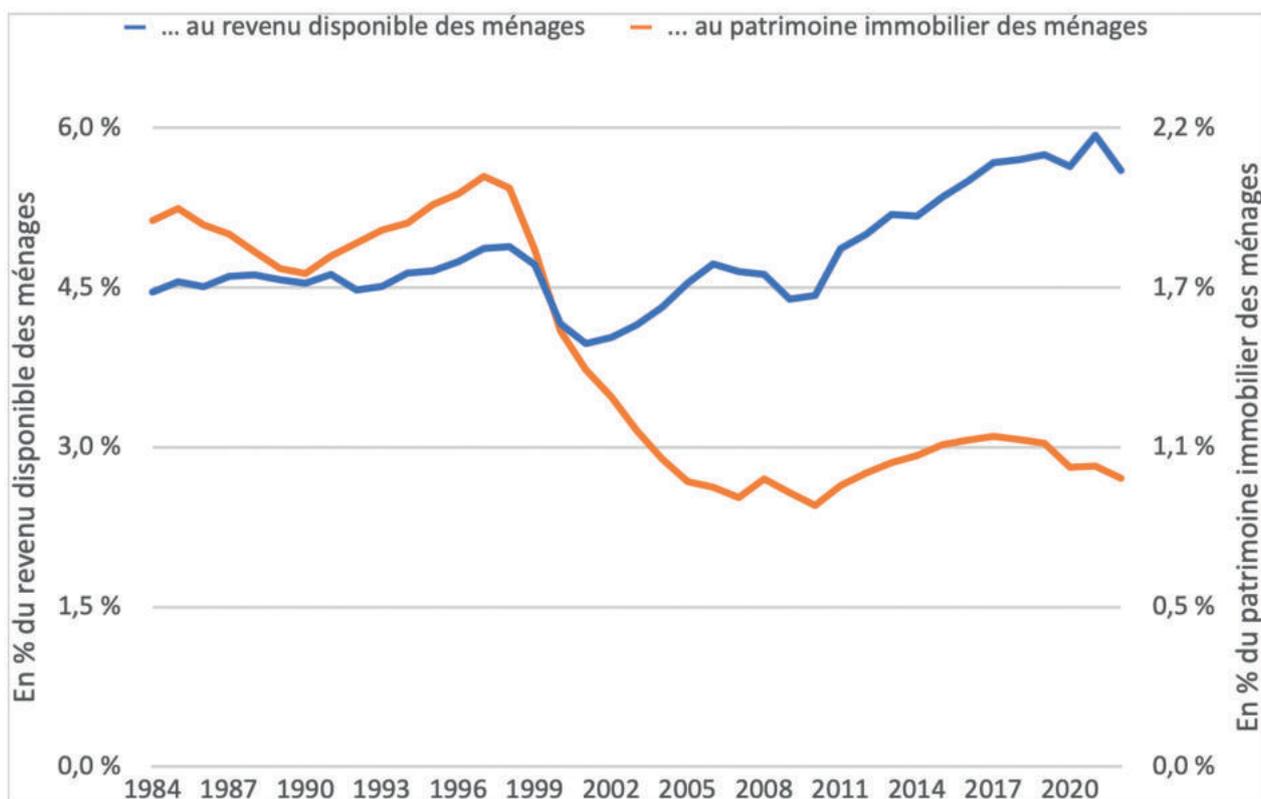
Source : Comptes du logement

INÉGALITÉS À TOUS LES ÉTAGES

Sur longue période, la fiscalité immobilière étant en grande partie assise sur l'assiette du patrimoine immobilier des ménages et donc l'évolution des prix de l'immobilier, les recettes fiscales liées au logement n'ont cessé de croître.

Elle représentait en 2022 près de 3,5 points de PIB contre 2,5 points en 2000. Malgré tout, son poids dans le patrimoine immobilier des ménages s'est fortement réduit depuis l'envolée des prix de l'immobilier alors même que son poids dans le revenu disponible des ménages a lui augmenté (Graphique 1). Autrement dit, alors même que la fiscalité immobilière est assise sur la valorisation du patrimoine immobilier, les prix de l'immobilier ont augmenté bien plus rapidement que les recettes liées à la fiscalité immobilière. Cela s'explique en partie par la déconnexion entre l'assiette fiscale de la taxe foncière et la valorisation « réelle » du patrimoine immobilier (voir infra). Cela s'explique aussi par la relativement faible taxation des résidences principales qui se sont valorisées. Du côté des revenus, ces derniers ont augmenté au cours de la dernière décennie bien moins rapidement que les prix immobiliers comme nous l'avons vu. Le poids de la fiscalité immobilière rapporté au revenu disponible des ménages s'est donc accru.

Graphique 1 : Prélèvements sur le logement rapportés...



Source : Comptes du Logement, Comptabilité nationale, Insee, calculs de l'auteur

Avec 25 milliards d'euros de recettes fiscales en 2022, la taxe foncière constitue la principale recette fiscale liée à l'immobilier. La taxe foncière est un impôt proportionnel et dont le montant se calcule comme le produit d'une assiette : la valeur locative cadastrale (VLC). Celle-ci correspond (en théorie) au « loyer théorique annuel que l'immeuble serait susceptible de produire, dans des conditions normales, à une date de référence ». Elle est déterminée par les services de l'État à partir de loyers de référence censés refléter les loyers observés sur le marché locatif. Bien que la loi en prévoit une révision régulière, les valeurs locatives cadastrales actuellement utilisées par l'administration sont anciennes: les valeurs locatives des biens à usage d'habitation n'ont pas été révisées depuis 1970, mais simplement actualisées chaque année en fonction de l'inflation, et sont donc aujourd'hui largement décorrélées des loyers observés sur le marché locatif.

S'il existe un lien évident entre valorisation du patrimoine et niveau de vie, la taxe foncière ne tient aucunement compte du niveau de vie des ménages directement. Ainsi, si elle reste, au niveau macroéconomique un impôt « progressif » ce n'est le cas que parce que les locataires, plus modestes en moyenne, ne la paye pas.

En se focalisant sur les ménages réellement assujettis à la taxe foncière (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, détenteurs de logements vacants ou de résidences secondaires), il apparaît que la taxe foncière constitue un impôt largement dégressif (André et al., 2021). Elle représente au moins 5% du niveau de vie des 5% de ménages les plus modestes en niveau de vie contre 3% en moyenne pour les autres ménages voir même moins de 2% pour les 2% de ménages les plus riches.

Outre cet impact plutôt anti redistributif de la taxe foncière, les ménages les plus aisés ont la possibilité de profiter de nombreuses niches fiscales ayant trait à l'immobilier. Celles offertes par les Société civile immobilier, plébiscitées par les ménages les plus aisés et notamment les multipropriétaire (voir infra) sont nombreuses (transmissions intergénérationnelles, avantages fiscaux et patrimoniaux). Celles visant à favoriser l'investissement locatif ont aussi principalement bénéficié aux ménages les plus aisés. Le montant annuel des réductions d'impôts a constamment progressé. En 2021, il atteignait 2,3 milliards d'euros. Selon la Cour des comptes, en 2013, 45% des ménages bénéficiaires se situaient en 2013 dans la tranche d'imposition comprise entre 27 000€ et 71 000€ et 25% appartenait à la tranche comprise entre 71 000€ et 151 000€ soit les 2,3% des foyers imposés les plus aisés). Enfin celle, récemment questionnée, de l'avantage conféré aux meublés de tourisme (voir Chapitre sur la location courte durée) bénéficie par définition plutôt aux ménages les plus aisés.

2) Quel impact des réformes récentes ?

La suppression de la taxe d'habitation a largement réduit les marges de manœuvre budgétaires des collectivités locales. **La taxe foncière est devenue l'unique levier d'action fiscale** pouvant être mis en œuvre. Cela soulève de nombreuses interrogations tant en termes d'inégalité de patrimoine et de revenu que d'un point de vue des inégalités territoriales. Assez logiquement, une commune comptant 40% de logements sociaux par exemple n'aura pas les mêmes marges de manœuvre fiscales (c'est déjà le cas) qu'une commune comptant 90% de propriétaires occupants. A contrario, il pourrait être plus aisé d'accroître la taxe foncière dans des communes où la part de locataires (électeurs) est élevée que dans des communes où celle-ci est très faible. La taxe d'habitation, malgré toutes ses limites largement démontrées, avait pour intérêt de lier l'occupation d'un logement et donc d'une ville à l'acquittement d'une contribution fiscale. En ne taxant aujourd'hui plus que la détention d'un bien immobilier ce lien est aujourd'hui rompu.

En même temps que la suppression de la taxe d'habitation, le gouvernement d'Edouard Philippe a en 2018 mis en place une réforme importante de la fiscalité du capital avec la mise en place du prélèvement forfaitaire unique sur les revenus du capital financier (PFU) et la transformation de l'impôt sur la fortune (ISF) en impôt sur la fortune immobilière (IFI). Cette réforme a, relativement, surtaxé la détention de logement par rapport à la détention d'autres actifs financiers.

A titre d'exemple, sur la partie « Revenu », un ménage déclarant 72 000 euros de revenu du travail par an et 12 000 euros de revenu du capital, verrait sa fiscalité sur les revenus réduite de 3000 euros par an s'il choisit que ses revenus soient issus de patrimoine financier plutôt que de loyer perçu.

Sur la partie Patrimoine, un ménage détenant un patrimoine financier de 10 000 000 euros est taxé 100 000 euros de moins par an qu'un ménage détenant le même patrimoine en immobilier du fait de la suppression de l'ISF et de sa transformation en IFI.

Pour l'instant, selon le dernier rapport de la Commission en charge de l'évaluation des réformes de la fiscalité du capital, il n'y aurait pas (encore) de report significatif de l'investissement des ménages les plus aisés du logement vers les actifs financiers. Néanmoins, le risque que les investisseurs bailleurs se détournent du logement existe. Si cette conséquence était l'un des objectifs de la réforme, elle fait peser un risque important sur le bon fonctionnement des marchés locatifs du fait de la forte concentration de ce dernier dans les mains de quelques ménages aisés...

3) Quel niveau de concentration du patrimoine immobilier ?

Du fait de la forte concentration du patrimoine, notamment immobilier, dans le haut de la distribution des plus hauts niveaux de vie, l'envolée des prix observée depuis le début des années 2000 s'est traduit par un accroissement important des inégalités de patrimoine.

Si les prix immobiliers avaient augmenté depuis le début des années 2000 au même rythme que sur longue période, ce sont plus de 2 400 milliards d'euros qui n'auraient pas abondé le patrimoine des ménages. Si ce chiffre ne constitue pas une mesure exacte de la « bulle » foncière il permet d'éclairer les enjeux financiers. Outre le fait que le profil des propriétaires est bien différent de celui des locataires (encadré), il existe une très forte concentration du patrimoine immobilier au sein même des propriétaires.

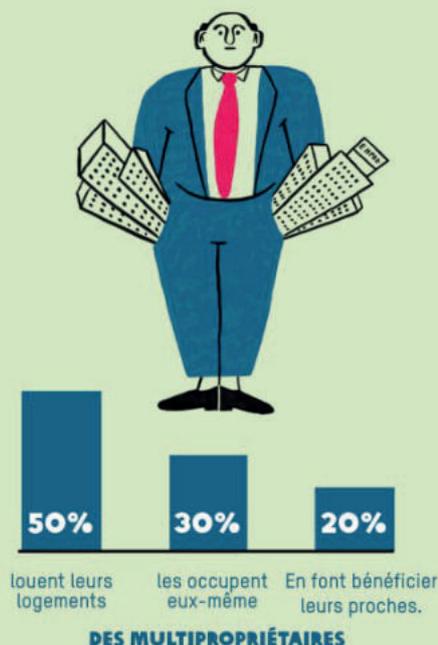
PROPRIÉTAIRE VS LOCATAIRE : DES PROFILS DE PLUS EN PLUS DIFFÉRENTS.

En 2013¹⁷¹, date de la dernière enquête nationale Logement de l'Insee, moins d'un tiers (29%) des ménages à bas revenu (les 20 % des ménages ayant les revenus par unité de consommation les plus faibles) sont propriétaires ou accèdent à la propriété. Les ménages modeste (les 20 % suivant) sont quant à eux 52,0 % dans cette situation et les ménages les plus aisés (les 60 % des ménages dont les revenus sont les plus élevés) 72%. Les ménages à bas revenus sont majoritairement locataires, principalement dans le parc social (34%) et dans le parc privé (31%). Globalement, les ménages à bas revenu ont vu leur accès à la propriété largement entravé depuis le milieu des années 90 (voir le Chapitre sur l'accès au crédit). Si la part des ménages propriétaires a cru au cours des deux dernières décennies, elle a significativement baissé pour les ménages les plus modestes et s'est fortement accru pour les ménages les plus aisés. Les propriétaires, en plus d'être plus riches que les locataires sont également plus âgés. En outre, les différences de statut d'occupation du logement varient également en fonction des types de ménages. Ainsi, au sein même des ménages à bas revenu de forte disparité existent selon le type de ménage. Par exemple, les familles monoparentales à bas revenus sont majoritairement locataires dans le parc social (50 %) et dans une moindre mesure dans le parc privé (33 %), comparé respectivement à 34 % et 31 % pour l'ensemble des ménages à bas revenus. À l'inverse, les couples sans enfant sont plus souvent propriétaires (43 %) que la moyenne des ménages à bas revenus (21 %), en raison de la proportion plus élevée de personnes âgées parmi ces couples.

Dans l'évolution des parcours résidentiels, le schéma traditionnel de passage du statut de locataire à celui de propriétaire est moins fréquent pour les ménages à bas revenus. Ils restent plus souvent locataires dans le parc social tout au long de leur vie en raison de leurs ressources plus limitées. Ces résultats mettent en évidence une corrélation étroite entre le statut d'occupation du logement, le niveau de revenu, l'âge et la structure familiale des ménages, illustrant ainsi les inégalités d'accès à la propriété et les différences dans les parcours résidentiels en fonction de ces facteurs socio-économiques.

QUI SONT LES MULTIPROPRIÉTAIRES EN FRANCE ?

Dans un article publié en 2021, André et al. (Insee, 2021) établissent un « portrait-robot » des multipropriétaires en France



1,5 MILLION DE MÉNAGES

sont propriétaires de deux logements ou plus, soit 7,6 % des ménages. Les multipropriétaires sont sur représentés en Île-de-France (11,6 %) par rapport à la province (6,9 %).

La part des multipropriétaires est plus élevée chez les hommes (8,3 %) que chez les femmes (6,9 %) et les multipropriétaires sont plus âgés et plus diplômés que les propriétaires d'un seul logement. Ils sont également, et sans surprise, plus riches.

Ainsi, les multipropriétaires déclarent un revenu médian de 4 000 euros par mois, soit 20 % de plus que les propriétaires d'un seul logement.



LA MOITIÉ DES MULTIPROPRIÉTAIRES POSSÈDENT DEUX LOGEMENTS



30 % EN POSSÈDENT TROIS

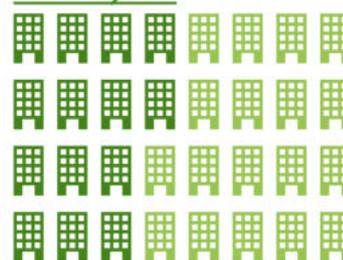


20 % EN POSSÈDENT QUATRES OU PLUS

Selon l'Insee, la moitié de ménage la plus riche en patrimoine concentre à elle seule 95% du patrimoine immobilier. Les seuls 10% les plus riches en patrimoine concentrent quant à eux début 2021 44% du patrimoine immobilier. En répartissant la survalorisation foncière à partir de ces proportions nous parvenons au résultat suivant : les 2,8 millions de ménages les plus aisés, autrement dit les 10% de ménages les plus riches, ont vu leur patrimoine immobilier s'accroître de plus de 300 000 euros en moyenne du fait de l'envolée des prix. Ce calcul constitue une approximation rapide mais permet de mettre en lumière des ordres de grandeur parlants.

10 % LES PLUS RICHES EN PATRIMOINE SE PARTAGENT

44 %

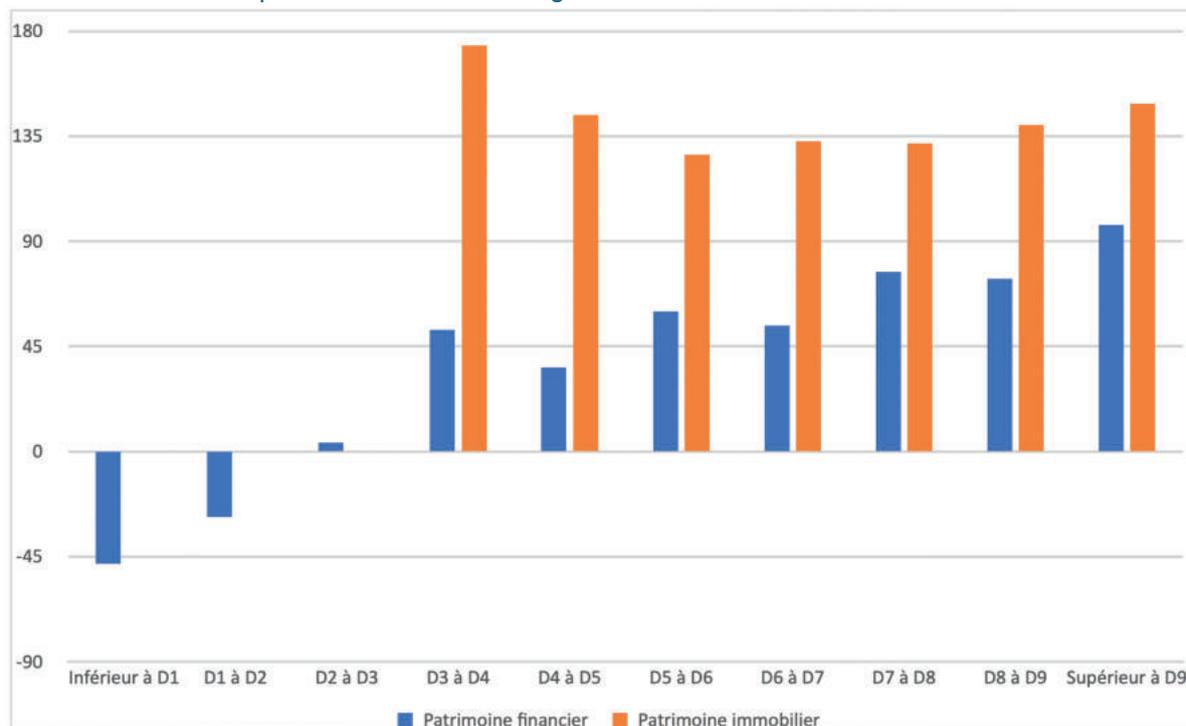


DU PATRIMOINE IMMOBILIER GLOBAL.

INÉGALITÉS À TOUS LES ÉTAGES

Entre 1998 et 2018, selon l'Insee, le patrimoine des ménages a augmenté de façons très hétérogènes selon le niveau de patrimoine détenu (Graphique 2). Alors que le patrimoine des 10% les moins bien dotés s'est contracté de près de 50%, celui des 10% les mieux dotés a augmenté de près de 120%, tiré par l'évolution du patrimoine immobilier et la valorisation de celui-ci.

Graphique 2 : Evolution du patrimoine des ménages entre 1998 et 2018



Source : INSEE

Une étude récente de l'Insee a également mis en lumière la très forte concentration du parc de logements. Ainsi, selon André et al. (2021), alors que parmi les 20 % de personnes les plus modestes, 67 % des ménages ne possèdent aucun logement, parmi les 10 % les plus aisés, 60 % des ménages sont multipropriétaires. Cette part s'élève à 76 % parmi les 1 % les plus aisés, et 81 % parmi les 0,1 % les plus aisés. En France, 50 % des appartements sont détenus par les 20 % les plus aisés et 3,5% des ménages détiennent 50% des logements mis en location. En moyenne, à Paris par exemple, 40% des logements possédés par des particuliers sont possédés par des ménages possédant 5 logements ou plus, cette part atteignant 60% dans certains quartiers comme la Concorde.

Comme mentionné précédemment, les ménages les plus aisés ont une appétence particulière pour la détention immobilière sous forme de SCI, plus avantageuse fiscalement¹⁷². En moyenne, 5% des logements détenus par les ménages le sont sous cette forme. Cette part 15% pour les 1% de ménages les plus riches et près de 25% pour les ménages appartenant au 0,1% les plus riches. Si elle questionne d'un point de vue des inégalités de patrimoine, en termes de fonctionnement des marchés du logement, et donc des conditions de vie des ménages, cette surconcentration du parc de logements ne pose pas de problème en soi. Par exemple, le fait que les bailleurs privés soient plutôt de « gros » bailleurs peut être vu comme une aubaine puisque cela rend dès lors le marché plus facile à réguler. L'accession à la propriété stagne depuis 2012, voire recule légèrement, passant de 57,8%, en 2012, à 57,6%, en 2022. Pendant que certains investisseurs accumulent les logements, d'autres - notamment les locataires soit plus de 40% de la population - n'arrivent plus à en acheter.

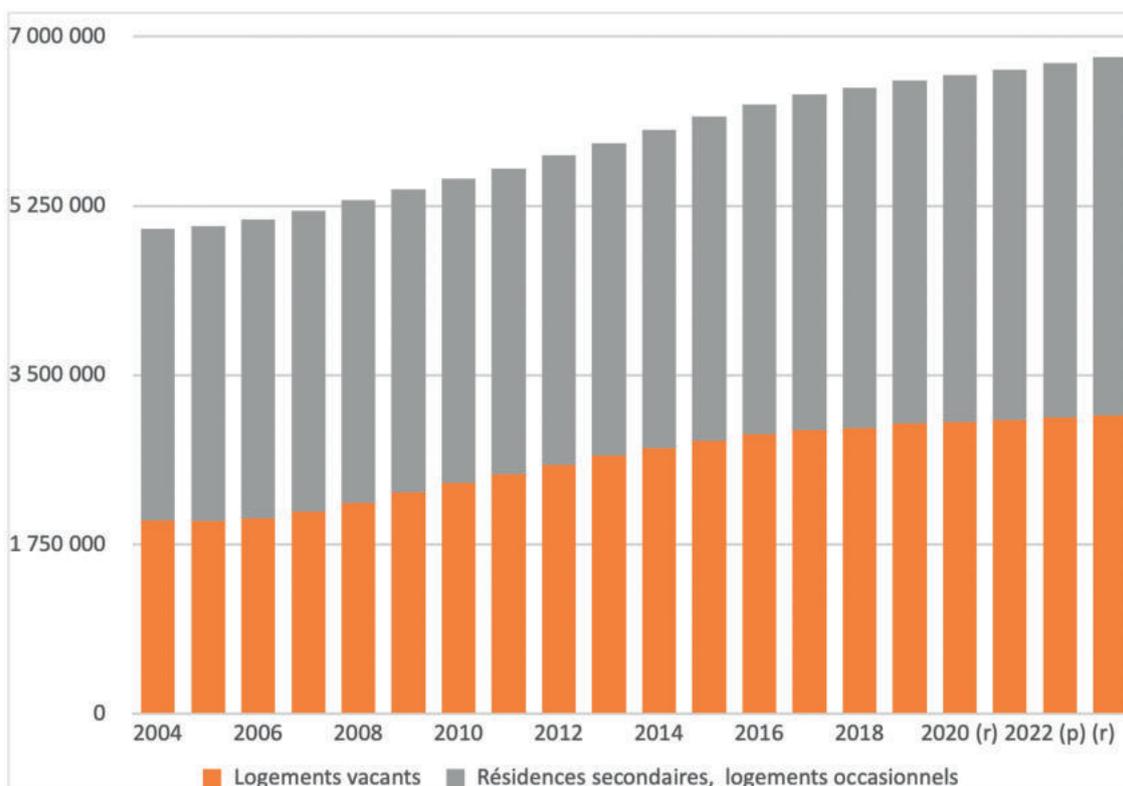


3,5 % DES MÉNAGES DÉTIENNENT 50 % DES LOGEMENTS MIS EN LOCATION.

INÉGALITÉS À TOUS LES ÉTAGES

Encore faut-il pour cela d'une part que la fiscalité afférente à la détention de logement soit juste, nous avons vu que ce n'était pas le cas, et d'autre part que les détenteurs de logements les mettent en location pour des publics qui n'ont pas les moyens (ou ne souhaitent pas) accéder à la propriété (voir Chapitre sur l'accès au crédit). Or outre l'essor massif des logements de tourisme (voir Chapitre sur les locations de courte durée) un autre phénomène participe à la fuite de logement du marché, notamment locatif : l'augmentation importante du nombre de logement « hors résidence principale » c'est-à-dire non occupé à l'année. Entre 2013 et 2023, le nombre de résidences principales s'est accru de 2,5 millions d'unités soit une hausse de 9%. Sur la même période, le nombre de logements vacants a augmenté de 16% (+420 000 logements) et le nombre de résidences secondaires de 15% (+470 000 logements) (Graphique 3).

Graphique 3 : Evolution du nombre de résidences secondaire et de logements vacants



Source : INSEE

Une étude récente de l'institut Paris Habitat notait ainsi selon les données du recensement qu'entre 2011 et 2017, alors que le nombre total de logements a continué à augmenter dans la capitale (+26 700 logements sur la période), le nombre de résidences principales a connu de son côté une chute brusque et marquée (-23 900, soit une baisse de 2 %) au profit donc des logements hors-RP (logements vacants, occasionnels et résidences secondaires : +50 600). Pendant que les pouvoirs publics, notamment les maires des villes les plus attractives, essaient difficilement de créer des logements à destination de résidence principale, nombre d'unités fuient vers la location saisonnière.

4) La fiscalité liée logement peut-elle être un outil de réduction des inégalités de richesse en France ?

Les inégalités de patrimoine, tirées par celles liées au patrimoine immobilier, ont augmenté bien plus rapidement que les inégalités de revenu. De fait, la fiscalité de l'immobilier constitue un levier d'action publique important pour enrayer ses dynamiques. Une fiscalité de l'immobilier plus progressive, tenant mieux compte du revenu des ménages permettrait à la fois de réduire les inégalités mais également de

recréer de la mixité sociale. Aujourd'hui, un certain nombre de territoires sont devenus inaccessibles pour les ménages les plus modestes sauf à ce que la collectivité y investisse des moyens considérables (Logements sociaux, Accession sociale à la propriété type OFS/BRS). Une fiscalité, notamment foncière plus opérante, est à même de permettre une meilleure régulation des marchés locaux. De nombreuses propositions vont dans ce sens (voir CNR, Trannoy et al., ...). **Une réforme de la taxe foncière, en définissant des valeurs locatives modernisées, réduirait les injustices infra-communales.** Une taxe foncière progressive permettrait d'inclure l'actuel impôt sur la fortune immobilière dans la taxe foncière et d'envisager la réduction des taux marginaux. **Elle permettrait également de faire de la taxe foncière un outil d'incitation fort à la propriété occupante et à l'investissement locatif en différenciant fortement les taux selon le statut d'occupation du logement.** Elle serait ainsi à même de remplacer les taxes locales sur les logements vacants et les résidences secondaires, fléaux de certaines villes centre. Le principe de responsabilité budgétaire et fiscale des communes et des autres échelons territoriaux demande que les taux de cette taxe foncière soient en partie déterminés localement. La dimension progressive pourrait être du seul ressort de l'Etat, les communes fixant le taux de la première tranche. Une réforme de la fiscalité immobilière doit également s'attaquer aux droits de mutation à titre onéreux (DMTO). Ceux-ci sont difficilement justifiables. Ils constituent un frein à la mobilité, une incitation à la rétention immobilière, ne limitent pas la spéculation, et n'ont pas d'équivalent pour d'autres éléments du patrimoine. Ils frappent de façon très injuste les événements de vie (naissance, divorce, décès) et épargnent ceux qui jouissent d'une grande stabilité dans leur composition familiale. L'objectif d'une réforme de la taxe foncière, progressive, devrait être de couvrir les DMTO afin de les faire disparaître et de moderniser radicalement la fiscalité immobilière.

Enfin, la taxation des plus-values est un sujet central. Si l'on se limite aux seules plus-values foncières (excluant donc la valeur du bâti), **et en tenant compte de la taxe inflationniste, les plus-values annuelles dans l'immobilier résidentiel ont été de presque 130 milliards d'euros en moyenne chaque année.** Le potentiel fiscal est considérable et autoriserait une refonte en profondeur de cette fiscalité en augmentant son rendement et en disposant d'un instrument puissant pour lutter contre les inégalités.

LES PLATEFORMES DE LOCATION DE COURTE DURÉE EXACERBENT ET RECOMPOSENT LES INÉGALITÉS SOCIO-ÉCONOMIQUES ET TERRITORIALES EN FRANCE

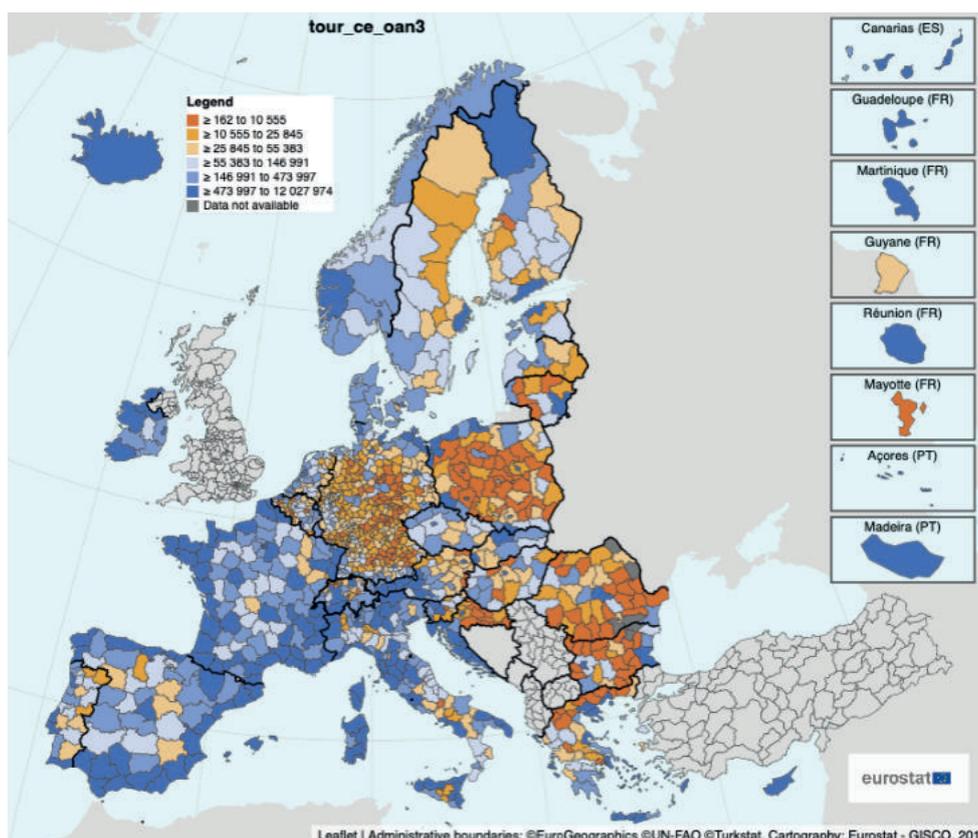
Thomas Aguilera - Sciences Po Rennes, ARENES UMR 6051

Francesca Artioli - Université Paris Est Créteil, Lab'Urba

Claire Colomb - Université de Cambridge, Département de Land Economy

Depuis le milieu des années 2010, les meublés de tourisme, ou locations de courte durée¹⁷³ (LCD), et les plateformes numériques qui les facilitent, font régulièrement l'objet de vifs débats dans les médias, au sein des conseils municipaux, des experts et des militants du droit au logement. Ces locations ne sont pas des pratiques nouvelles. Mais l'irruption et le succès des plateformes commerciales d'intermédiation numériques qui mettent en relation offre et demande via un paiement sécurisé, telles que Airbnb, Homeaway (VRBO) ou Booking, ont contribué à une croissance spectaculaire du nombre d'hébergements proposés en ligne. Le leader mondial, Airbnb, créé en 2007, offrait 6,6 millions d'annonces dans le monde fin 2022¹⁷⁴. Après une baisse du nombre d'annonces en 2020 et 2021 due à la pandémie de COVID-19, la demande et l'offre de LCD ont assez vite rebondi.¹⁷⁵ En France, l'offre sur Airbnb était estimée à 750 000 annonces en juin 2023¹⁷⁶ (contre un peu moins d'un demi-million en 2018)¹⁷⁷. Cette offre est présente sur tout le territoire, mais avec une forte concentration à Paris, dans les grandes villes, et dans les zones littorales, rurales et montagnardes prisées par les touristes¹⁷⁸.

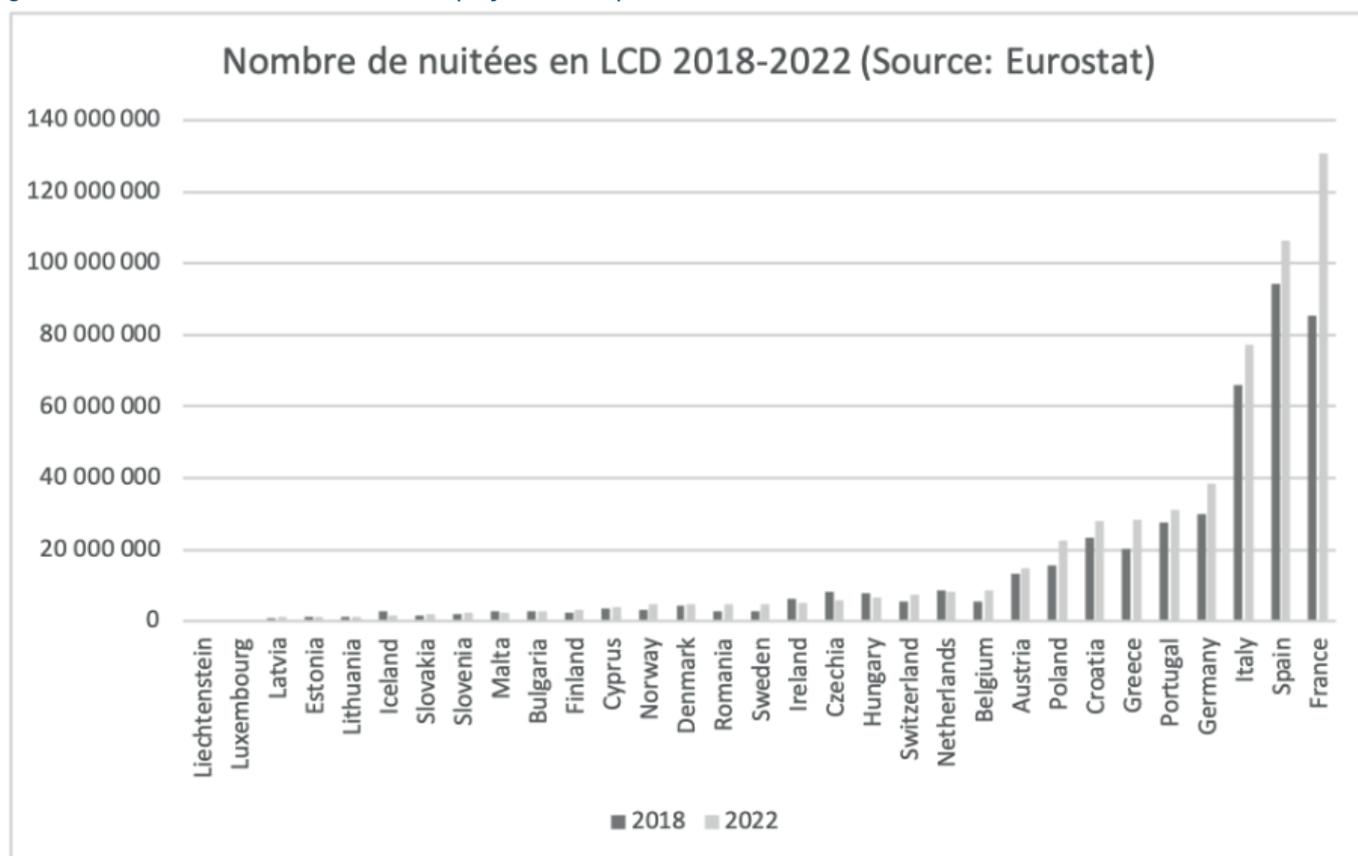
Figure 1 : le nombre de nuitées en LCD en Europe par NUTS 3 (Départements)



Source: Eurostat (https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tour_ce_oan3/default/map?lang=en)

Ces évolutions ont généré des débats intenses : les LCD sont souvent accusées d'exacerber la crise du logement et la gentrification des quartiers centraux des grandes villes, de contribuer à une financiarisation du logement, ou bien de vider de leurs habitants les villes littorales les plus touristiques. En somme, le phénomène des LCD et des plateformes serait un vecteur d'exacerbation d'inégalités socio-économiques et territoriales. Qu'en est-il vraiment à l'heure actuelle et que disent les sciences sociales à ce sujet ? La France comptait 131 millions de nuitées en LCD en 2022, ce qui en fait le premier marché européen des LCD avec un quart du total des nuitées¹⁷⁹ : elle constitue ainsi un laboratoire d'observation des effets que peuvent provoquer ces dernières sur les inégalités, mais aussi de l'impact qu'une régulation relativement dense par les pouvoirs publics peut avoir. Les mesures prises ces dernières années à Paris puis dans d'autres grandes villes et territoires touristiques français, ont-elles permis de contrôler, de faire fléchir le phénomène et de réduire ses effets les plus néfastes ? Ce chapitre montre qu'il est nécessaire d'inscrire la question des LCD et de leur régulation dans une approche plus large sur le tourisme, le logement et l'immobilier afin d'en saisir le lien avec les inégalités socio-économiques et territoriales.

Figure 2 : nuitées de LCD dans les pays d'Europe (2018-2022)



Source : données Eurostat (https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tour_ce_oan3__custom_8523230/default/table?lang=en)

1) Location de courte durées et plateformes : une recomposition différenciée des inégalités autour du logement

Le développement massif des locations de courte durée via les plateformes ne lisse pas les inégalités, exacerbe les inégalités patrimoniales et territoriales existantes, tout en créant de nouveaux gagnants dans de nouveaux territoires liés à la capitalisation sur des biens résidentiels désormais destinés à l'accueil de visiteurs. En ce sens, les plateformes de location de courte durée constituent un vecteur parmi d'autres de l'accroissement des inégalités qui fracturent la société française des années 2020.

Qui sont les hébergeurs ? Locations de Courte Durée et inégalités de patrimoine

La plateforme Airbnb, dans ses campagnes publicitaires et ses rapports, met en avant les bienfaits des LCD pour le tourisme, l'économie locale, le développement territorial¹⁸⁰, et les revenus des ménages de classes modestes ou moyennes¹⁸¹. Cependant, la recherche en sciences sociales a montré que **les LCD ne rebattent pas les cartes de la répartition des richesses**. Certes, un certain nombre d'hébergeurs qui offrent une partie ou l'intégralité d'un logement en LCD le font par goût de l'accueil ou par nécessité d'obtenir un complément de revenu, dans un contexte d'accroissement du coût de la vie dans les grandes villes ou dans d'autres territoires, comme le montre une étude récente en Centre-Val-de-Loire¹⁸². Mais dans de nombreuses villes françaises et européennes, une part croissante de l'offre de LCD n'est plus constituée de résidences principales louées de manière occasionnelle ou de chambres chez l'habitant (ce qui était l'esprit initial de l'économie dite « collaborative »), mais de logements entiers disponibles toute l'année en LCD¹⁸³.

Dans ce contexte, **ce sont principalement les propriétaires qui peuvent réellement tirer des bénéfices des LCD, ce qui exclut de fait plus de 40 % des ménages français non propriétaires**¹⁸⁴. Les détenteurs de patrimoine immobilier en plus de leur résidence principale – les multi-propriétaires (24% des ménages) qui détiennent des résidences secondaires ou ceux qui peuvent réaliser de l'investissement locatif – sont les grands bénéficiaires de la possibilité offerte par les plateformes de louer de façon très flexible un bien pour des durées courtes. Les LCD sont plus rentables que les locations longues. En France, les « hôtes investisseurs » génèrent davantage de revenus que les « hôtes résidentiels » (qui louent leur résidence principale pour compléter leurs revenus)¹⁸⁵. **A Paris, par exemple, un appartement deux pièces loué en LCD pendant un mois génère en moyenne 4000 euros selon Airbnb**¹⁸⁶. Les plateformes de LCD renforcent la « professionnalisation » de l'offre de LCD et les capacités d'accumulation des multi-propriétaires¹⁸⁷, contribuant de ce fait à une augmentation de la concentration des richesses, tout en faisant peser sur les ménages les plus précaires le coût des externalités négatives (nuisances et effets d'éviction). En effet, cette contribution aux inégalités socio-économiques a des déclinaisons territoriales, avec des mécanismes différenciés, mais toujours avec les mêmes groupes sociaux perdants. Par ailleurs, dans certaines villes européennes telles que Lisbonne¹⁸⁸, des travaux récents ont montré l'entrée de grandes sociétés gestionnaires d'actifs immobiliers et dans une moindre mesure d'investisseurs institutionnels (fonds de pension, compagnies d'assurance, banques...) dans le marché des LCD, ce qui contribue à la financiarisation du secteur du logement.

Les effets différenciés des LCD sur les marchés du logement

Malgré des limites méthodologiques¹⁸⁹, des modèles économétriques convaincants ont récemment été élaborés, démontrant en Amérique du Nord et en Europe une grande partie des effets pressentis par les militants et responsables politiques¹⁹⁰ : **à cause de la rentabilité accrue offerte par les LCD et de la facilité offerte par les plateformes pour leur gestion, le processus de transformation de résidences principales (ou autres locaux) en LCD a contribué à une augmentation des prix de l'immobilier, et à une hausse des loyers dans de nombreuses villes touristiques où la quantité totale de logements est limitée et le marché était déjà tendu**. En France, cela a été montré par des études effectuées avant la pandémie sur 8 grandes villes (Bayonne, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, and Toulouse)¹⁹¹ ou la Corse¹⁹². Il est important de préciser que ces effets sont concentrés dans certains quartiers à forte densité d'annonces et que ces augmentations étaient souvent déjà en cours avant l'explosion des LCD, pour d'autres raisons. La massification des LCD a contribué à la soustraction de nombreux logements du marché locatif privé de longue durée, contribuant à produire de la rareté dans ce dernier.

Dans les quartiers concernés par les tendances décrites ci-dessus, l'augmentation des LCD peut donc contribuer au déplacement, à court et moyen terme, d'une partie de la population résidente. En Europe,

des travaux sur Lisbonne, Barcelone ou Reykjavik ont mis en lumière un processus de « gentrification touristique » (qui se superpose à des dynamiques de gentrification traditionnelle) via l'éviction des locataires pauvres résidant dans des quartiers populaires ou centraux, et le changement du tissu commercial désormais dédié aux visiteurs¹⁹³. En France, une étude de L. Belloy sur 6 villes de Nouvelle-Aquitaine soumises à des niveaux variables de pression touristique (Bordeaux, La Rochelle, Bayonne, Limoges, Poitiers, Pau) montre qu'une forte densité de LCD dans un quartier provoque davantage de départs des ménages les moins riches vers des quartiers plus pauvres et loin des aménités (littoral par exemple¹⁹⁴). Par ailleurs, les quartiers concentrant le plus de LCD sont les quartiers les plus inégalitaires (en termes de revenus). Cela peut s'expliquer par deux mécanismes : c'est dans les centres des grandes villes françaises (attractifs pour les touristes) que l'on retrouve les niveaux d'inégalités les plus forts, mais c'est aussi là où la spéculation sur les logements les moins chers est la plus rentable et donc la plus attractive¹⁹⁵. Dans les deux cas, les populations les plus vulnérables, qui sont le plus souvent locataires, sont également celles qui sont le plus touchées spatialement - avec une exposition plus forte des étudiants, des saisonniers, des familles monoparentales et des ménages les plus pauvres.

Deux nuances doivent ici être apportées. Premièrement, l'ampleur de la contribution des LCD aux inégalités par éviction dépend des territoires¹⁹⁶. Elle est statistiquement plus forte dans les grandes villes résidentielles à fort potentiel touristique où la location permanente et les LCD se font concurrence ; elle l'est moins dans des territoires balnéaires touristiques mais non résidentiels où les LCD se font principalement dans des résidences secondaires, même si les saisonniers et les ménages les plus pauvres peinent aujourd'hui à s'y loger¹⁹⁷. Elle l'est encore moins dans des territoires ruraux moins attractifs. Deuxièmement, en France, toutes ces contributions aux inégalités doivent être comprises dans un contexte national où l'Etat reste un pilier de la régulation des villes et des territoires qui a pu tempérer les effets de la crise de 2008 grâce aux mécanismes de redistribution de l'Etat providence¹⁹⁸, aux instruments de protection du logement (et des locataires), et aux politiques de logement social. Dans d'autres pays européens où les pouvoirs publics agissent moins dans ces domaines, les effets des LCD, combinés à d'autres dynamiques de transformation urbaine, sont d'autant plus dramatiques pour les plus pauvres (au Portugal, en Italie, en Espagne ou au Royaume-Uni par exemple)¹⁹⁹.

2) Des instruments de régulation disponibles, mais territorialement différenciés et dans un cadre fiscal non dissuasif

Des expérimentations locales à l'instrumentation nationale de la régulation

Depuis le milieu des années 2010, plusieurs évolutions législatives ont consolidé et clarifié le cadre juridique des locations de courte durée en France : notamment les lois ALUR (2014)²⁰⁰, République Numérique (2016)²⁰¹, ELAN (2018)²⁰² et Engagement et Proximité (2019)²⁰³. Ce renforcement législatif a été dès le départ poussé par les collectivités locales confrontées à la croissance exponentielle des meublés de tourisme dans des contextes déjà fortement sous tension. Dès 2014, à la suite de la loi ALUR, la ville de Paris a été la première en France à durcir l'autorisation de changement d'usage, obligatoire pour transformer un logement (hors résidence principale) en meublé de tourisme, puis à introduire un système d'enregistrement obligatoire. Entre 2016 et 2019, des règlements municipaux et intercommunaux ont été votés dans d'autres métropoles, (Bordeaux, Lyon, Lille...) puis, à partir de 2019 et encore plus après la pandémie, dans des villes côtières et touristiques (Saint-Malo, La Rochelle, Pays Basque...). Dans ces dernières, la question de la régulation des meublés de tourisme est entremêlée à celle des résidences secondaires, dont la multiplication est considérée comme problématique pour l'accès au logement des habitants permanents et des travailleurs saisonniers.

Les communes et intercommunalités ont aujourd'hui à leur disposition plusieurs instruments pour réguler les locations de courte durée²⁰⁴. Dans les communes de plus de 200 000 habitants, de la première

couronne parisienne ou situées en « zone tendue²⁰⁵ », la location de courte durée d'un logement qui n'est pas une résidence principale est soumise à une autorisation préalable de changement d'usage. Cette autorisation peut varier dans sa mise en œuvre : elle peut être temporaire ou durable, avec ou sans compensation de la surface résidentielle perdue²⁰⁶, avec ou sans contrôle effectif par des agents assermentés. Cet instrument clef a pour objectif de contrôler et limiter la transformation de logements (y compris les résidences secondaires) en meublés de tourisme. **Seule la location de la résidence principale de manière occasionnelle (pour moins de 120 jours par an) est exonérée de l'autorisation de changement d'usage.** Par ailleurs, les mêmes communes peuvent introduire une obligation d'enregistrement s'appliquant à toutes les locations de courte durée, y compris celles des résidences principales. Le numéro d'enregistrement doit ensuite être affiché dans toutes les annonces. Ce type d'instrument doit permettre aux collectivités locales de connaître le phénomène et d'identifier les locations illégales. Aux mêmes fins, les plateformes ont l'obligation de transmettre de façon récurrente à ces communes (une fois par an) les données relatives aux locations réservées en ligne.

Un arsenal législatif et réglementaire difficile à mettre en œuvre et une fiscalité non dissuasive

Le recul reste faible pour évaluer les politiques ici évoquées mais, globalement, les régulations permettent de ralentir voire de diminuer l'offre d'annonces sur les plateformes. Les instruments de régulation par zonage ou par quotas permettent de déconcentrer l'offre, mais produisent un effet pervers de dispersion vers des quartiers initialement moins touchés. Cet enjeu risque d'être exacerbé avec l'accueil des Jeux Olympiques à Paris en 2024. Par ailleurs, si les villes semblent donc disposer de nombreux instruments, quatre freins principaux limitent la portée de ces régulations dans les années 2020-2023.

Premièrement, la possibilité d'utiliser ces instruments de régulation est territorialement circonscrite : en dehors des communes listées plus haut, les collectivités souhaitant recourir au changement d'usage sont soumises à une autorisation préfectorale²⁰⁷. Le droit commun reste la liberté de location d'une propriété privée. C'est pourquoi, dans un contexte de crise d'accès au logement qui dépasse de plus en plus les grandes aires métropolitaines, de nombreuses communes demandent à être intégrées à la liste des territoires « en zone tendue » (revue en août 2023) afin de pouvoir mobiliser les instruments disponibles pour limiter les LCD (changement d'usage, numéro d'enregistrement) et taxer les résidences secondaires (majoration de la taxe d'habitation).

La seconde limite se trouve du côté de la mise en œuvre : quand bien même les villes adopteraient ces instruments, il est très difficile d'identifier et de contrôler de façon effective le respect des règles et les annonces illégales pour trois raisons : les plateformes ne fournissent pas toujours des listings de données de bonne qualité ; les ressources humaines des équipes de contrôle sont souvent limitées ; et certains propriétaires (individuels ou investisseurs) utilisent des stratégies de contournement (telle que la publication d'une annonce sur plusieurs plateformes avec un descriptif différent pour contourner la règle des 120 jours)²⁰⁸.

La troisième limite est liée à la mobilisation politique et juridique active des hébergeurs, de leurs organisations professionnelles, et des plateformes, contre des régulations qu'ils jugent trop restrictives. Plusieurs attaques en justice contre des villes (comme Paris) ont montré le rôle fondamental du droit européen (notamment les directives sur le commerce numérique et sur les services) comme structurant les possibilités et les limites d'action des pouvoirs publics²⁰⁹.

La quatrième limite est liée à la fiscalité. Un des axes de régulation des LCD repose sur la fiscalité, via la taxe de séjour due par les visiteurs (fiscalité locale) et la taxation des revenus locatifs par les propriétaires (fiscalité nationale). Hors loueurs professionnels, ces revenus sont taxés au titre des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC) de la location meublée non-professionnelle (LMNP) qui couvre tout autant les locations à l'année que les locations saisonnières, les deux bénéficiant d'un abattement

de 50% pour des recettes inférieures à 77 700 euros par an. Jusqu'à 2023, cet abattement était majoré à 71% et le plafond des recettes augmenté à 188 700 euros par an pour les meublés de tourisme classés (avec un niveau de service certifié et caractérisé par des étoiles) (régime micro BIC). Dans le cadre des débats autour du Projet de Loi de Finance 2024 plusieurs amendements transpartisans visaient à réduire l'ampleur de la niche fiscale²¹⁰. Le gouvernement s'est finalement contenté de réduire à 50% l'abattement pour les meublés classés uniquement dans les zones tendues. Donc l'avantage fiscal reste double : les locations de courte durée bénéficient de la fiscalité de la location meublée, déjà favorable par rapport à la location non meublée (bail classique de 3 ans), auquel s'ajoute l'avantage supplémentaire pour les meublés de tourisme classés hors zones tendues. Si ce régime (qui préexistait à l'essor des plateformes) répondait à des objectifs de développement et d'amélioration de l'offre d'hébergement touristique en France, la hausse des LCD sur tous les types de territoire en montre aujourd'hui les limites et le caractère régressif. Enfin, les meublés de tourisme échappent toujours à l'interdiction de mise en location s'appliquant aux « passoires thermiques » (à partir de 2024, pour les logements classés G). Cela rend possible, là où la demande existe, de continuer à louer un bien en LCD sans engager les travaux de rénovation.

Les débats en cours sur les inégalités d'application territoriale, de traitement fiscal et de contrainte énergétique dans la régulation des LCD montrent que cet objet spécifique ne peut être traité que dans le cadre plus large de la régulation des marchés du logement dans leur ensemble, à travers divers champs de politiques publiques. Les difficultés évoquées montrent les limites de l'intervention publique sur le stock de logements existants, notamment de la régulation de la multi-propriété (y compris les résidences secondaires), des modes de mise en location, et de la distribution individuelle et collective des coûts et des bénéfices liés à la propriété.

Conclusion : les plateformes de LCD, cause et symptôme des inégalités d'accès au logement

Les LCD et les plateformes qui les facilitent peuvent être considérées comme un symptôme, une conséquence et une cause des transformations du capitalisme financier du 21ème siècle. Elles ont contribué à l'exacerbation des inégalités socio-économiques et territoriales existantes mais à des échelles et des temporalités variables, et de façon concomitante à d'autres mécanismes plus larges concernant le logement, le tourisme et la fiscalité. Les LCD ne produisent pas les mêmes effets et avec la même intensité sur tous les territoires et cette complexité doit être prise en compte par les décideurs afin de mettre en place des modes de régulation efficaces et adaptés à la situation locale. De même, les instruments de régulation des LCD ne sont pas mobilisables par toutes les communes, ce qui peut contribuer à produire d'autres formes d'inégalités – politiques – entre des collectivités locales pouvant concevoir et mettre en œuvre des règles et les autres. C'est aujourd'hui à l'Etat et à l'Union Européenne de se positionner afin de donner les outils nécessaires à la régulation aux collectivités locales. De plus, la question des LCD et des plateformes doit être débattue de pair avec celles des résidences secondaires d'une part et du « surtourisme » d'autre part. Pour agir contre les inégalités renforcées par les LCD, il faut aller plus loin que la régulation des LCD et des plateformes en elle-même : il faut avant tout réguler le logement, l'immobilier, le tourisme, refonder une fiscalité plus juste (sur les plateformes, sur le patrimoine et sur l'investissement immobiliers) et repenser la façon d'habiter les territoires.

Note d'Oxfam France

AIRBNB ET LE LOBBYING

Le constat est clair, les plateformes de location de meublés de courte durée ont un impact sur les inégalités d'accès au logement. Pourtant, malgré plusieurs parlementaires qui ont tiré la sonnette d'alarme, rien ne change - vraiment - pour réduire cet impact. En effet, tous les ans depuis plusieurs années, le projet de loi des finances français voit plusieurs amendements proposés par des parlementaires de tous bords politiques, et tous les ans les plateformes de location de meublé de courte durée réussissent à échapper à une réglementation stricte.

Pourquoi? Une piste de réponse à cela est le lobbying intense exercé en France et en Europe, en particulier par Airbnb, qui a dépensé plus d'1 million de dollars en lobbying en 2022 selon Open Secrets. Cette dépense a été multipliée par plus de 5 en 10 ans.

Au-delà des chiffres, ce lobbying a pour particularité d'être plus visible qu'avant puisqu'en septembre 2023, François Jolivet le député de la majorité et rapporteur chargé des crédits « logement », a embauché l'ex-responsable des affaires publiques d'Airbnb. David Miodownik, d'abord passé par le Sénat, puis le cabinet d'Elisabeth Borne, finit par être débauché en janvier 2023 par Airbnb en tant que "responsable des affaires publiques" au sein de l'entreprise. Quelques mois plus tard, il est de retour dans le monde politique auprès du parlementaire chargé du logement. Un exemple de plus, si il en faut, du développement des phénomènes des « portes tournantes » entre les multinationales et le pouvoir politique.

Ce n'est pas une première pour l'entreprise américaine. En avril 2017, l'arrivée d'Aurélien Perol au poste de "communicant affaires publiques", après avoir occupé précédemment le rôle de conseiller en communication auprès de la ministre Axelle Lemaire, responsable du numérique sous François Hollande, avait déjà suscité des interrogations. Aurélien Perol, ancien journaliste, avait également acquis une expérience significative en tant que chargé des relations presse à la mairie de Paris pendant quatre ans. Une autre connexion de poids pour son nouvel employeur.

L'ACCÈS AU CRÉDIT ET INÉGALITÉS EN FRANCE

Pierre Madec - Economiste Département Analyse et Prévision à l'OFCE, Sciences Po

1) Depuis 20 ans, l'assouplissement des conditions de crédit a contribué à accroître les inégalités de patrimoine

Depuis le début des années 2000, les prix immobiliers ont, en France métropolitaine, été multipliés par 2,7 soit deux fois plus rapidement que le pouvoir d'achat des ménages par unité de consommation selon l'Insee. Comment expliquer cette déconnexion entre les prix immobiliers et le revenu des ménages ? Principalement par l'assouplissement important des conditions de crédit au cours de la période.

En 2000, les ménages s'endettaient en moyenne pour 15,5 années pour acquérir leur résidence principale. En 2020, cette durée moyenne s'établissait à 22 ans. Dans le même temps, les taux d'intérêt ont largement diminué passant de 5% à environ 1%. Dès lors de nombreux ménages ont été largement solvabilisés et ce malgré l'augmentation des prix immobilier. A un crédit peu cher venant s'ajouter une valorisation importante du patrimoine immobilier.

L'assouplissement globale des conditions de crédit n'a pour autant pas bénéficié à tous. D'une part, elle a largement accentué les inégalités patrimoniales et territoriales. En effet, les prix ayant globalement doublé dans l'ensemble des territoires, les écarts de prix au m² ont eux aussi doublé.

D'autres part, les ménages les plus modestes n'ont que peu été solvabilisé par l'assouplissement des conditions de crédit, notamment dans les zones les plus chères. Pour preuve, alors qu'au milieu des années 90, près d'un tiers des ménages de 30 à 49 ans à bas revenu²¹¹ était propriétaire de leur résidence principale, ils n'étaient plus que 20% au milieu des années 2010 (Drees, 2019). A l'inverse, les ménages les plus aisés²¹² ont vu leur accès à la propriété grandement facilité. Alors que 60% des ménages « aisés » âgés de 30 à 49 ans étaient propriétaires au milieu des années 90, ils étaient 67% à l'être au milieu des années 2010, date de la dernière enquête Nationale Logement de l'Insee.

Cet éloignement des ménages les plus modestes de l'accession a été assez largement documenté dans la littérature économique qui a, à de nombreuses reprises, mis en lumière le rôle de plus en plus prépondérant du niveau de vie dans l'accession à la propriété des ménages.

En 2017, l'Insee notait que les ménages appartenant au 25% de ménages les plus modestes avaient un taux d'accès à la propriété en 2013 de 3,7% contre 7,8% au milieu des années 80. Au milieu des années 80, toutes choses égales par ailleurs (Type de ménage, Age, Diplôme, Type d'unité urbaine), les 25% de ménages les plus modestes avaient 1 point de chance de moins d'accéder à la propriété que les 25% de ménages qui étaient plus riche qu'eux. Au milieu des années 2000, cet écart était de 2,6 points. Pour le quartile encore supérieur l'écart est lui passé de 1,6 point à 3,8 points. **Autrement dit, le niveau de vie est devenu de plus en plus discriminant dans l'accès à la propriété et le fait d'appartenir au 25% de ménages les plus modestes exclu de plus en plus.**

La forte augmentation des prix immobiliers est en réalité une survalorisation du foncier c'est-à-dire du prix des terrains. Alors que, sur longue période, le foncier représentait en moyenne 20% du patrimoine immobilier des ménages avant l'envolée des prix, les « terrains supportant des bâtiments », tels qu'ils sont décrits par l'Insee dans les Comptes de patrimoine des ménages pèsent aujourd'hui pour près de la moitié. Cette survalorisation foncière était estimée en 2022 à plus de 2 000 milliards d'euros (Madec

et Timbeau, 2018). Du fait de la forte concentration du patrimoine, notamment immobilier, dans le haut de la distribution des plus hauts niveaux de vie, cette envolée des prix s'est traduit par un accroissement important des inégalités de patrimoine. Selon l'Insee, la moitié des ménages la plus riche en patrimoine concentre à elle seule 95% du patrimoine immobilier. Les 10% les plus riches en patrimoine concentraient quant à eux, début 2021, 44% du patrimoine immobilier. En répartissant la survalorisation foncière à partir de ces proportions nous parvenons au résultat suivant : les 2,8 millions de ménages les plus aisés ont vu leur patrimoine immobilier s'accroître de plus de 300 000 euros en moyenne du fait de l'envolée des prix. Ce calcul constitue une approximation rapide mais permet de mettre en lumière des ordres de grandeur parlants.

Ces inégalités croissantes d'accès à la propriété, et au crédit, s'expliquent par de multiples facteurs. En premier lieu, nous l'avons dit, la croissance très forte des prix immobilier. Rappelons également que le niveau de vie des ménages les plus modestes a cru bien moins rapidement que celui des ménages les plus aisés. A titre d'exemple, selon l'Insee, entre 2008 et 2018, alors que le niveau de vie des 10% de ménages les plus pauvres a diminué de 2,9%, celui des 10% de ménages les plus aisés a lui augmenté de 0,7% en moyenne... Cette divergence s'est bien évidemment traduite par des dynamiques d'accès au crédit bien différentes.

En outre, les potentiels choix opérés par les banques dans l'octroi de crédit ont pu constituer un facteur d'exclusion des ménages les plus modestes. En effet, la concurrence interbancaire a été forte et le crédit immobilier a constitué pendant des années un « produit d'appel », les banques étant tentées de proposer des conditions de crédits avantageuses pour accroître leur nombre de clients. Dans ce contexte, il est possible que les acquéreurs plus aisés aient été privilégiés.

Enfin, les soutiens publics à l'accession à la propriété n'ont cessé de se réduire au cours des 20 dernières années. Historiquement, la France a longtemps soutenu l'accession, notamment sociale, à la propriété. Du fait de la baisse des taux (et des économies budgétaires opérées sur la politique du logement), les Prêts d'accession à la propriété (PAP), les prêts d'accession sociale (PAS), les autres prêts conventionnés ou encore le Prêt à taux zéro (PTZ) ont vu leurs avantages conférés largement se réduire au cours des deux décennies passées. Dans le même temps, le nombre d'allocataire de l'APL Accession, soutien aux ménages modestes dans leur démarche d'accession à la propriété, s'est lui réduit de près de 90%, preuve supplémentaire de l'éloignement de plus en plus important des ménages modestes de l'accession à la propriété. En 2021, l'ensemble des aides publiques versées pour accompagner les ménages modestes vers l'accession à la propriété s'établissaient à 1,6 milliards d'euros. C'est moitié moins (en euros courant) qu'en 2000.

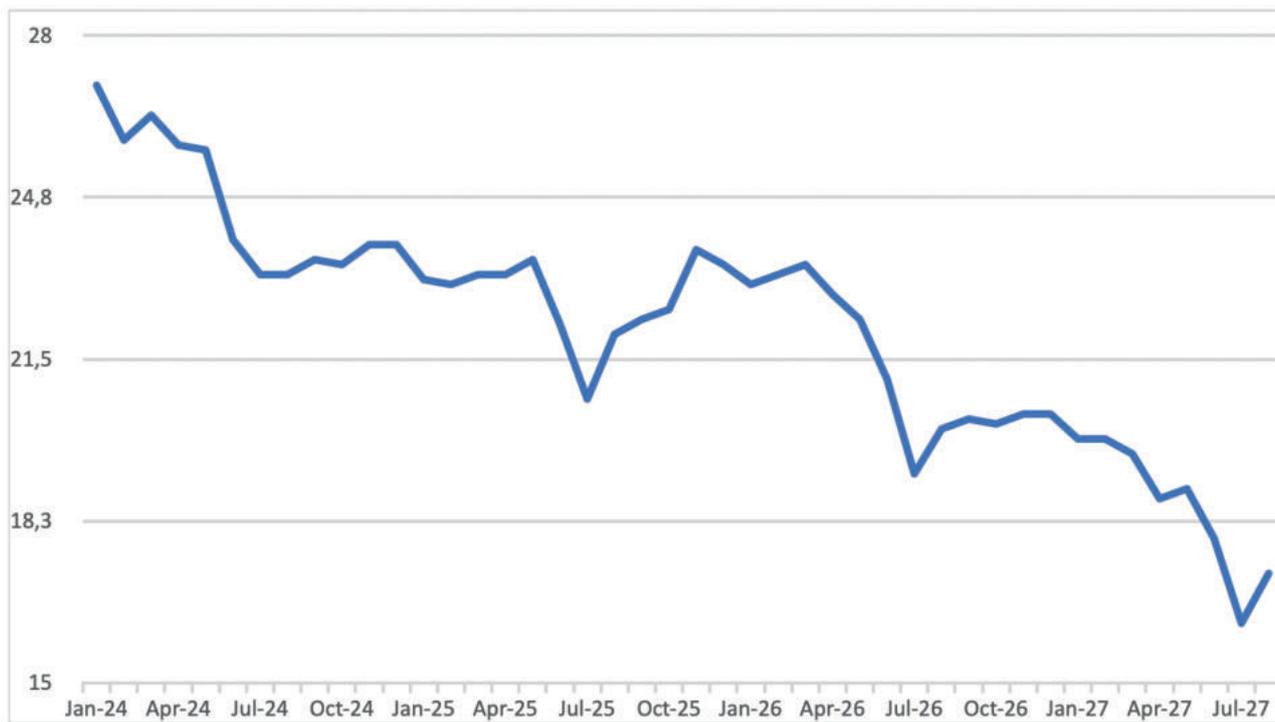
2) Le durcissement récent des conditions d'accès au crédit impacte en premier lieu les ménages les plus modestes

Depuis le début de l'année 2022, nous assistons à un resserrement brutal des conditions de crédit, en France comme chez nos voisins. Entre janvier 2022 et août 2023, les taux d'intérêt des nouveaux crédits à l'habitat ont ainsi été multiplié par trois selon la Banque de France. Cette dynamique ne devrait pas s'arrêter à court terme sans changement de la politique monétaire européenne.

La hausse des taux s'est traduite immédiatement par une forte contraction du volume de crédit à l'habitat distribué. Sur la période, il s'est réduit de quasiment 50% mais il n'existe pas de données fines concernant la distribution de crédit permettant de savoir quel type de ménage a été le plus impacté. Néanmoins, depuis 2020, la Banque de France publie mensuellement un indicateur sur la part des ménages modestes au sein des primo-accédants dans la production de crédits à l'habitat pour

l'acquisition d'une résidence principale (Graphique). Celle-ci était de 27% en janvier 2020. Elle atteignait 17% en aout 2023.

Graphique : Part des ménages modestes au sein des primo-accédants dans la production de crédits à l'habitat pour l'acquisition d'une résidence principale, en %



Source : Banque de France

Non seulement le volume de crédit distribué s'est fortement réduit mais les ménages modestes semblent être particulièrement impactés. Cela est peu étonnant. En effet, pour faire face à la hausse des prix, les ménages modestes ont, on peut le penser, du accroître leur taux d'endettement²¹³ dont la limite maximale est fixée à 35% par le Haut Conseil à la Stabilité Financière (HCSF). Dans un contexte où les prix tardent à s'ajuster (voir infra), la hausse des taux se traduit rapidement par une incapacité d'accéder au crédit. Sur 25 ans et pour une mensualité de 850 euros, un ménage pouvait emprunter environ 200 000 euros lorsque les taux d'intérêt étaient à 2%. Avec des taux à 4% ce ménage voit sa capacité d'emprunt réduite de 40 000 euros soit 20%.

Les prix de leur côté tardent à s'ajuster. En France métropolitaine ils ont baissé de 6% au cours des 12 derniers mois, bien insuffisant pour compenser l'augmentation des taux. Même si les prix venaient à baisser de 20%, ils resteraient tout de même 2 fois plus élevés qu'en 2000 ce qui dans un contexte d'accès au crédit plus complexe ne serait pas à même de resolvabiliser les ménages les plus modestes.

Il n'est en outre pas à exclure que ce resserrement des conditions de crédit augmente de nouveaux les inégalités territoriales en termes de prix immobilier. En effet, dans un court article publié en 2017 (Hubert et Madec, 2017), nous estimions que sur les 20 arrondissements parisiens, seuls ceux ayant le niveau de vie le moins élevé (12ème, 14ème, 15ème, 18ème, 19ème et 20ème) voient leurs prix réagir négativement et significativement à un choc restrictif de politique monétaire. Cela confirme d'une part que les ménages les moins aisés, à défauts d'être les premiers bénéficiaires de l'assouplissement, sont les premières victimes du resserrement des conditions de crédit mais aussi que le resserrement est à même de réduire les prix là ils sont les moins élevés et de les maintenir là où ils sont le plus élevés.

3) Recommandations - Y-a-il un moyen de réduire ces inégalités à travers une régulation des conditions d'accès au crédit ?

La réglementation relative aux conditions de crédit est, en France, plutôt plus stricte que chez nos voisins. C'est notamment le cas sur la question du taux d'usure²¹⁴, pendant quelques mois bloquante lors du début de la phase de remontée des taux. C'est également le cas quant à la question du taux d'endettement maximum ou plus globalement des libertés laissées aux banques quant aux conditions d'octroi de crédit. Cette réglementation a pour but de protéger les ménages et notamment les plus modestes.

Dans les faits, elle y est parvenue et y parvient encore aujourd'hui. Certes les ménages les plus modestes ont eu, comme nous l'avons montré, des difficultés particulières à accéder à la propriété du fait d'un accès au crédit potentiellement entravé au cours des dernières décennies mais à contrario la France n'a été que très peu exposée aux derniers retournements des marchés immobilier (notamment celui de 2008) ou encore à la remontée récente des taux, les ménages étant en très grande majorité endetté à taux fixe.

Dans la période chahutée que nous traversons, les propositions sont nombreuses pour faciliter l'accès des ménages aux crédits : réforme de l'usure, allongement des durées d'emprunt, hausse du taux d'endettement maximal autorisé, ... Il n'est pas certains que ces solutions apportent des réponses durables aux difficultés des ménages, notamment modestes. D'autant que si ces assouplissements nouveaux des conditions de crédit venaient à soutenir de nouveau les prix immobiliers, les effets néfastes décrits précédemment surgiraient de nouveau.

Dès lors que faire ? Si les pouvoirs publics veulent soutenir l'accession à la propriété des ménages modestes, la solution pourrait ne pas venir, totalement, des conditions de crédit. Des dispositifs tels que les baux réels solidaires (BRS) proposés par les Offices fonciers solidaires (OFS) et expérimentés aujourd'hui dans de nombreux territoires ont pour mérite à la fois de proposer des logements moins chers à l'accession tout en luttant contre la spéculation foncière. Alors même que l'envolée des prix du foncier (voir supra) a largement exclu les ménages modestes de l'accession à la propriété ces dernières années, la généralisation de ce type dispositif de dissociation du foncier et du bâti, est à même de répondre à deux objectifs importants. Bien évidemment, cette généralisation ne pourra se faire sans moyens publics importants. Le groupe de travail n°1 du Conseil National de la Refondation sur le logement fixait ainsi comme objectif la conversion de 100 000 logements en 2 ans (5% des transactions). Pour y parvenir il conviendrait d'investir entre 5 et 10 milliards d'euros. Si cet investissement a vocation à être remboursé à (très) long terme par la redevance foncière cela constitue tout de même un montant important.

S'ils ne répondent qu'en partie à la question de l'explosion des inégalités de patrimoine des ménages, ils permettent de rétablir un semblant d'équité dans les chances des ménages de devenir propriétaires de leur logement. Pour financer leur généralisation, une réforme de la fiscalité immobilière pourrait être un levier d'action public efficace (voir note Fiscalité).

LA RÉNOVATION DE L'HABITAT : UNE RÉPONSE À LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Danyel Dubreuil, coordinateur efficacité énergétique au CLER-Réseau pour la transition énergétique et coordinateur du collectif Rénovons

En France, le bâtiment est le deuxième secteur le plus émetteur de gaz à effet de serre. Il représente à lui seul 27 % des émissions de CO₂ et près de 45 % de la consommation d'énergie finale²¹⁵. Sur les 30 millions de résidences principales que compte le pays au 1er janvier 2022, environ 5,2 millions de logements (soit 17 % du parc de résidences principales) sont des passoires énergétiques classées F ou G au DPE²¹⁶. Leurs points communs : de vieux bâtiments pour la moitié d'entre eux construits avant 1975 (et la première réglementation thermique). Ces logements très mal isolés - situés dans un habitat collectif (14,5%) ou des maisons individuelles (19,6%) - sont difficiles à réchauffer l'hiver ou à refroidir l'été. Leurs habitants souffrent de plusieurs difficultés qui caractérisent leur précarité énergétique.



SUR LES 30 MILLIONS DE RÉSIDENCES PRINCIPALES QUE COMPTE LE PAYS AU 1^{ER} JANVIER 2022, ENVIRON 5,2 MILLIONS DE LOGEMENTS (SOIT 17 % DU PARC) SONT DES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES CLASSÉES F OU G.

Une précarité énergétique galopante

Un indicateur - le taux d'effort énergétique²¹⁷ - permet d'estimer cette précarité en prenant en considération le niveau de vie du ménage qui doit être inférieur au troisième décile (30 % de la population aux revenus modestes) et le montant total des factures énergétiques qu'il doit honorer. Ainsi, si cet effort dépasse 8 % des revenus disponibles, le ménage est considéré en précarité énergétique. Selon ce mode de calcul, en 2020, 10,5 % des Français, soit 3 millions de ménages, se trouvent dans cette situation. Mais la précarité énergétique s'exprime également en termes de confort et de ressenti : 22% des Français ont par exemple déclaré avoir souffert du froid au cours de l'hiver 2021 pendant au moins 24 heures, et 37 % d'entre eux estiment que la raison est financière. Enfin, 69 % des Français déclarent avoir restreint le chauffage chez eux pour ne pas avoir de factures trop élevées²¹⁸. Qu'ils renoncent à payer leurs factures ou préfèrent se priver de chauffage pour en limiter le montant, cette réalité quotidienne des ménages les plus modestes est intolérable.

Qui sont ces précaires énergétiques ? Les locataires à 59,2 % (à parts égales dans le secteur social et privé), les jeunes de plus en plus fragilisés (30 % des 18-34 ans déclarent avoir souffert du froid et 46 % disent avoir des difficultés à payer leurs factures en 2021) et les propriétaires occupants (35,7%). Souvent, la précarité énergétique se cumule à d'autres difficultés : personnes en situation de handicap, familles monoparentales - surreprésentées par des femmes à plus de 80 %²¹⁹ -, personnes âgées ou chômeurs demeurent les plus touchées.

Cette population est également davantage exposée à des risques sanitaires. Des températures intérieures basses occasionnent un taux plus important d'humidité et l'apparition de moisissures dans les pièces à vivre qui ont pour conséquence le développement (ou l'exacerbation) de l'asthme, notamment chez les enfants, les réactions allergiques (maux de gorge, conjonctivite, rhinite allergique) ou les effets respiratoires (infections ou difficultés respiratoires, toux, bronchites), notamment chez les personnes âgées²²⁰.

Avec la crise énergétique, la vulnérabilité de ces ménages s'aggrave. Entre les deuxièmes trimestres 2021 et 2022, les prix de l'énergie augmentent de 28 %²²¹. Face à cette hausse soudaine, les membres de l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE) ont sonné l'alarme. Dans un communiqué, ils regrettent "la stabilité du phénomène de précarité énergétique en France depuis 2010" et rappellent l'impérieuse nécessité d'accélérer le rythme des travaux de rénovation énergétique au nom de la justice sociale et climatique.

De nouvelles réglementations pour protéger les locataires

De nouvelles réglementations doivent permettre de protéger - sur le long terme - ces victimes de la précarité énergétique confrontées à des factures d'énergie trop élevées au regard de leurs faibles revenus, en premier lieu les locataires, tout en réduisant les émissions de gaz à effet de serre d'un parc immobilier trop polluant.

Depuis le 1er janvier 2023, les logements très énergivores - qui consomment plus de 450 kWh/m²/an ce qui correspond à une étiquette G très dégradée ("les super passoires") - sont interdits à la location. En 2019, l'adoption de la loi Énergie et Climat a introduit cette exigence minimale de performance énergétique²²² dans la définition du logement décent. Elle fixe également un cap plus global : d'ici 2028, toutes les passoires thermiques²²³ à usage d'habitation devront être rénovées. En 2021, la loi Climat et Résilience enfonce le clou pour les propriétaires bailleurs, en interdisant progressivement à la location tous les logements énergivores : en 2025, les logements classés G selon le Diagnostic de performance énergétique (DPE) ; en 2028, les logements classés F ; puis en 2034 les logements classés E.

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

Le DPE est devenu l'un des outils-clés des politiques publiques liées à la rénovation énergétique. Depuis 2021, il n'est plus un simple outil d'information, renseignant la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Il est également devenu opposable. Concrètement, cela signifie qu'un vendeur, bailleur ou agent immobilier engage désormais sa responsabilité contractuelle envers son acquéreur ou locataire sur les performances énergétiques du bien qu'il vend ou loue.

Ces réglementations clarifient également les responsabilités de chacun, et en particulier celles des propriétaires bailleurs qui doivent aujourd'hui se conformer à une nouvelle norme de décence de leur logement mis en location, pour le bien-être de leurs locataires et celui de la planète. Selon la Fnaim en 2022, seuls 32% d'entre eux entendent respecter ces nouvelles dispositions et mettre aux normes leur logement mis en location. Pourtant, c'est bien cette cible spécifique de ménages aisés (appartenant aux deux derniers déciles de revenus) et multipropriétaires, engagés dans une logique d'accumulation patrimoniale, qui doit être mise à contribution²²⁴ (voir l'article de Pierre Madec dans le chapitre Fiscalité). Pour le moment, seuls 2 % des logements sont concernés par l'interdiction de location des passoires, mais d'ici 2030 les travaux sont appelés à se multiplier, au fur et à mesure de l'application de la loi. Aujourd'hui menacée, cette interdiction est pourtant un levier indispensable pour rythmer les chantiers de rénovation énergétique en France, les accélérer et rassembler propriétaires bailleurs, entreprises de travaux, pouvoirs publics et la société dans son ensemble, vers un objectif commun : l'éradication des passoires énergétiques.

Améliorer les solutions de financement vers la rénovation performante

Pour être en mesure de respecter ces nouveaux objectifs nationaux et ne laisser personne au bord du chemin, la mise en place de financements conséquents, intégrant une progressivité sociale, est indispensable. On observe aujourd'hui de nombreux freins : confrontés à des plans de financement complexes, à des travaux ambitieux et à une multiplicité d'aides disponibles et d'acteurs institutionnels, les ménages peinent à s'orienter et à se lancer. Au final, au regard des investissements à consentir et de leur reste-à-charge, ils ne sont pas convaincus par le montant des financements disponibles et abandonnent facilement leur projet.

Dispositif majeur à leur disposition : MaPrimeRénov' a été lancée le 1er janvier 2020, en remplacement du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et des aides de l'Agence nationale de l'Habitat (Anah) (voir encadré). En 2022, selon l'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE), cette prime a permis de mener des travaux dans 666 000 logements. Mais on peut aussi s'interroger sur la qualité de ces travaux. Car pour être utiles, les actions subventionnées doivent permettre la rénovation énergétique efficace du logement, pris en compte dans sa globalité, et pour longtemps.

En 2021, la loi Climat et Résilience a introduit, dans le code de la construction, la définition de cette rénovation énergétique dite "performante globale" : un tel chantier doit permettre l'atteinte de la classe A ou B au sens du diagnostic de performance énergétique, des travaux réalisés dans un délai maximal de 18 mois et six postes traités (l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces).

Or, en encourageant les mono-gestes - changement des systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire dans 70 % des cas en 2022 - MaPrimeRénov' ne favorise pas, à l'heure actuelle, l'atteinte de la performance énergétique. Dans le cadre du forfait "classique" de MaPrimeRénov' (voir encadré) en 2022, on constate ainsi que le dispositif a permis dans 2,8 % des cas de réaliser quatre gestes de travaux. Et seulement 1709 rénovations globales ont été engagées en 2022. Les ménages modestes et très modestes sont mieux accompagnés dans le cadre du forfait MaPrime Rénov' "Sérénité", avec 34 100 "bouquets de travaux" subventionnés (dans 60 % de passoires thermiques).

Après la mode de l'isolation à un euro, celle des pompes à chaleur (PAC) largement soutenues par l'État démontre également les limites de ce système : bien que les PAC aient un rôle central à jouer dans la décarbonation du bâtiment, elles ne sont pas judicieuses dans certaines circonstances, en particulier lorsque le bâtiment est insuffisamment isolé. C'est seulement après une rénovation thermique complète et performante qu'elles deviennent ultra performantes en divisant par 100 les émissions initiales de gaz à effet de serre et par 15 les consommations d'énergie primaire.

Vers un objectif de 500 000 rénovations performantes

On le voit, ces chiffres ne sont pas à la hauteur des engagements de la France qui doit rénover l'ensemble du parc de bâtiments au niveau BBC ou équivalent d'ici 2050, selon la loi de Transition énergétique pour la croissance verte en 2015, et mener plus de 500 000 rénovations performantes par an, selon la Stratégie Nationale Bas-Carbone²²⁵. De nombreux efforts restent à faire, notamment en mettant en musique, dans les territoires, les actions d'acteurs divers - entreprises de bâtiment, banques, conseillers immobiliers...- et par le concours indispensable des collectivités locales qui ont un rôle fort à jouer, notamment via les sociétés de tiers-financement²²⁶. Tous ensemble, nous devons proposer une offre de travaux de grande qualité accessibles à tous et toutes.

Investir massivement dans la rénovation des passoires énergétiques est la condition indispensable pour surmonter la crise environnementale, sanitaire, sociale et économique actuelle. Cela coûtera beaucoup d'argent - 15 milliards d'investissement public sont nécessaires chaque année pour rénover 27 millions de logements énergivores d'ici 2050, estime I4CE²²⁷ - mais cet effort engendrera de multiples bénéfices. Le collectif Rénovons estime qu'il est possible d'économiser 10,8 milliards d'euros sur la facture énergétique des ménages (soit 1100 euros en moyenne par ménage et par an) et 700 millions d'euros pour le système de soins, dont 614 millions d'euros pour la Sécurité sociale²²⁸. Sans compter la création de centaines de milliers d'emplois dans le secteur du bâtiment. Alors qu'attendons-nous ?

LES AIDES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS DE L'ANAH EN 2022

Depuis 2022, les aides distribuées par l'Anah pour la rénovation énergétique des logements occupés à titre de résidence principale, se déclinent en quatre dispositifs : MaPrimeRénov' propriétaires occupants-propriétaires bailleurs (désigné ici sous le terme MaPrimeRénov' « classique »), mise en place progressivement à partir de 2020, subventionne essentiellement des gestes de rénovations et s'adresse aux propriétaires occupants, quels que soient leurs revenus, ainsi qu'aux propriétaires bailleurs. Trois autres dispositifs de l'Anah, présents auparavant sous d'autres appellations dans le cadre du programme Habiter Mieux, complètent le dispositif pour de la rénovation dite « globale » car exigeante en matière d'économie d'énergie et multigeste : MaPrimeRénov' Sérénité à destination des propriétaires occupants modestes ou très modestes pour le financement de bouquets de travaux ; Loc'Avantages à destination des propriétaires bailleurs pour des travaux de performance énergétique (combinés le cas échéant avec d'autres travaux de réhabilitation) pour des logements destinés à la location dans le cadre d'un conventionnement ; MaPrimeRénov' Copropriétés pour des travaux sur les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives d'immeubles résidentiels.

Recommandations

- Soutenir l'intégration des obligations de rénovation énergétique dans les bâtiments passoires dans la directive européenne sur la performance du bâtiment.
- Interdire la location en tant que meublée touristique des logements classés G après réalisation d'un Diagnostic de performance énergétique (DPE). Afin d'éviter la fuite des logements passoires énergétiques vers les meublés touristiques. Pour le moment les décisions sont laissées aux maires des communes et risque d'entraîner une trop forte disparité des applications entre communes.
- Rendre obligatoire et effective la contribution de tous les fournisseurs d'énergie aux fonds de solidarité pour le logement.
- Garantir un zéro reste à charge pour les projets de rénovation énergétique des ménages en situation de précarité énergétique pour leur donner la possibilité de se lancer dans de tels travaux.
- Renforcer MaPrimeRénov' et réorienter les aides publiques de l'État :
 - Maintenir le budget MaPrimeRénov' au niveau atteint fin 2024 pour encourager les rénovations performantes pour tous : soit une multiplication par deux depuis 2022 du plafond de travaux subventionnables pour les rénovations performantes et une hausse du taux de subvention à hauteur de 90 % hors taxe pour les ménages modestes.
 - Faire évoluer la politique des aides publiques à la rénovation pour aller vers une proportionnalité des aides en fonction de la performance atteinte, et d'inciter à respecter les étapes de travaux pour atteindre une rénovation performante. Objectif : récompenser la recherche d'économies d'énergies maximum sur chaque bâtiment ou logement.

ETUDE DE CAS

En Gironde, la lutte contre la précarité énergétique est une priorité pour le Département.

En Nouvelle-Aquitaine, 1 habitant sur 7 est touché par la précarité énergétique liée à son logement avec des disparités importantes entre les douze départements - 9 % de ménages touchés sur le littoral, 35 % dans l'Est de la région. Pour s'attaquer à ce fléau, le Département de la Gironde s'est lancé dès 2017 dans un programme national de lutte contre la précarité énergétique baptisé Slime, coordonné par le CLER-Réseau pour la transition énergétique, qui a déjà permis de venir en aide à 75 000 ménages en France.

Depuis 2013, grâce à ce programme, près de 50 collectivités - dont 18 Départements accompagnent des ménages en difficultés, selon une méthodologie rigoureuse : détecter les ménages grâce à la mobilisation d'acteurs de l'aide social, les visiter et faire le diagnostic socio-technique de leur situation, leur fournir des informations essentielles et des petits équipements pour améliorer leur confort et favoriser les économies, et enfin, les orienter vers des solutions durables de sortie de la précarité énergétique.

En Gironde, quinze chargés de visite agissant au sein des Espaces France Rénov' travaillent au contact direct avec les familles pour les aider à comprendre les problèmes du logement, et les guider par la mise en place d'éco-gestes ou la recherche d'aides financières. D'autres structures peuvent également les rejoindre comme partenaires opérationnels. La Fondation Abbé Pierre intervient par exemple en cas de situation dangereuse pour ramoner une cheminée ou changer un matériel défectueux, comme une gazinière. Les Compagnons bâtisseurs réalisent quant à eux des travaux urgents - remplacer un vitrage cassé ou un robinet - et enclenchent parfois un projet d'auto-réhabilitation accompagné du bâti. Un conseil médical en environnement intérieur peut également être proposé à l'occupant si nécessaire.

À l'occasion d'une visite de clôture, les ménages - qui entrent principalement par le dispositif suite à des difficultés de paiement de leurs factures - constatent une amélioration de leur taux d'effort énergétique d'au moins 10 %. En moyenne, 350 euros sont économisés par an. Ils témoignent également d'un ressenti amélioré : moins de froid et plus de confort dans le logement. Avec 80 % de locataires parmi les bénéficiaires du programme, l'enjeu est aujourd'hui de convaincre les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux de rénovation globale et performante. Pour surmonter cette difficulté, le Département de la Gironde prévoit la mise en place d'un fonds d'aide aux travaux, et entend mieux communiquer auprès des propriétaires, sur leurs obligations et les avantages à améliorer l'efficacité énergétique de leur bien.

Une médiation importante pour les locataires trop souvent démunis.

"Le diagnostic établi par le chargé de visite a convaincu mes propriétaires de réaliser des travaux importants. Aujourd'hui, je vois nettement la différence sur mes factures énergétiques. Ma maison, une ancienne bâtisse en pierres, est également mieux isolée et moins humide. Pour améliorer le confort et faire des économies, j'ai reçu des conseils utiles, comme calfeutrer les portes donnant sur l'entrée non chauffée ou nettoyer les aérations", témoigne une locataire à Bazas, en Gironde.

RECOM- MANDATIONS

AU NIVEAU NATIONAL

GARANTIR UN LOGEMENT ABORDABLE POUR TOUT.E.S

Constitutionnaliser le droit au logement, afin de garantir un logement décent et abordable pour tou.te.s, et ériger le droit au logement au même niveau que le droit à la propriété.

Mettre en place un service public du logement protégé de la financiarisation, et financé par l'Etat à hauteur des besoins. Cela comprend notamment :

- Renforcer la Caisse des Dépôts et des Consignations, et ainsi freiner la financiarisation croissante du logement aidé en France.
- Le renforcement des capacités du CROUS pour un logement étudiant abordable.
- Généraliser les garanties de logement existantes en un dispositif unique et mutualisé
- Mise en place d'une caisse de péréquation nationale financée par la réforme de l'impôt foncier pour permettre une redistribution plus forte entre les communes et mettre fin à l'inégalité entre communes.

LIMITER LA PRÉSENCE D'ACTEURS PRIVÉS DONT LE PROFIT PRIME SUR L'ACCÈS AU LOGEMENT

Réguler les acteurs intermédiaires spéculatifs en limitant la possibilité de location de courte durée par :

- Introduire la possibilité pour les communes de limiter la location de courte durée pour les seules résidences principales (et donc dans ce cas l'interdire pour les résidences secondaires)
- Supprimer les avantages fiscaux pour les meublées de tourisme. Réaligner la fiscalité des locations meublées de tourisme de court terme à celle des logements meublés classiques. Supprimer les exonérations de TVA, de taxe d'habitation et de taxe foncière.

➤ Permettre aux communes qui le souhaitent de disposer du dispositif de «zone tendue» pour permettre l'utilisation notamment :

- des outils de régulation des meublées touristiques (y compris le plafonnement éventuel du nombre de jours de mise en location)
- de la fiscalité spécifique ayant trait aux résidences secondaires.

limiter l'accès d'acteurs privés « financiarisés » au financement du logement, particulièrement le logement aidé

- Restreindre voire interdire par voie réglementaire la présence des Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIIC) dans l'investissement résidentiel.
- Mettre fin aux exonérations fiscales pour l'achat des logements intermédiaires par les entreprises de foncier.
- Supprimer la Flat Tax et rétablir une imposition progressive des dividendes pour permettre de mieux taxer les actionnaires des SIIC.
- Renforcer les critères sociaux et environnementaux dans les outils de planification
- Garantir la transparence financière imposées aux entreprises privées gérant des logements résidentiels, dont le détail du découpage des loyers, et garantir l'accès des données aux locataires

LIMITER L'ACCUMULATION DU PATRIMOINE POUR UN ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Au travers du foncier

- Permettre aux collectivités volontaires d'expérimenter l'encadrement des prix du foncier
- Développement des baux solidaires.
- Renforcer les ressources financières des Offices Foncier Solidaires (OFS)
- Étendre le dispositif d'encadrement des loyers

Au travers de la fiscalité

- Fusion de l'IFI et de la taxe foncière pour plus de proportionnalité et une fiscalité plus juste. Concrètement, cela consiste à instaurer une taxe foncière progressive en y incluant l'actuel IFI. Les taux d'impositions marginaux devraient être fixés localement par les communes avec un encadrement national et des grilles différentes en fonction du statut d'occupation du logement.
- Augmenter fortement les taux de la taxe sur les logements vacants et l'étendre à l'ensemble des communes et non plus seulement aux zones en tension et communes de plus de 50 000 habitants.
- Supprimer les Droits de Mutation à Titre Onéreux (DMTO) et compenser le manque à gagner pour les communes par les réformes proposées de la taxe foncière.

- Réformer la fiscalité des successions, en ciblant sur les “super-héritages” (au-dessus de 13 millions) :
 - Transformer les multiples abattements et niches fiscales en un abattement unique à vie pour l’héritier.
 - Augmenter la progressivité du barème d’imposition en faisant peser l’effort sur les très gros héritage aujourd’hui très peu taxé.
 - On pourrait ainsi par exemple utiliser les recettes de cette réforme pour assurer un capital social pour toutes et tous à la majorité de 10 000 à 40 000 €.
- Réaligner la fiscalité du patrimoine immobilier et mobilier pour supprimer l’incitation existante pour un ménage aisé à favoriser la détention d’actifs financiers (valeur mobilière) moins taxée. Cela concerne la niche LMNP notamment.
- Socialiser la valeur ajoutée issue des investissements. Surtaxer la valeur ajoutée d’une transaction foncière et immobilière lorsque l’augmentation de la valeur est manifestement la conséquence d’investissements publics ou de décisions de la collectivité.

METTRE EN PLACE UNE PLANIFICATION DU LOGEMENT ALIGNÉE AVEC LA PLANIFICATION ÉCOLOGIQUE

- Interdire la location en tant que meublée touristique des logements classés G après réalisation d’un Diagnostic de performance énergétique (DPE). Afin d’éviter la fuite des logements passoires énergétiques vers les meublés touristiques. Pour le moment les décisions sont laissées aux maires des communes et risque d’entraîner une trop forte disparité des applications entre communes.
- Rendre obligatoire et effective la contribution de tous les fournisseurs d’énergie aux fonds de solidarité pour le logement
- Garantir un zéro reste à charge pour les projets de rénovation énergétique des ménages en situation de précarité énergétique pour leur donner la possibilité de se lancer dans de tels travaux.
- Sur la rénovation performante, recentrer progressivement les aides publiques vers la rénovation performante
- Renforcer MaPrimeRénov’ et réorienter les aides publiques de l’État:
- Maintenir le budget MaPrimeRénov’ au niveau atteint fin 2024 pour encourager les rénovations performantes pour tous : soit une multiplication par deux depuis 2022 du plafond de travaux subventionnables pour les rénovations performantes et une hausse du taux de subvention à hauteur de 90 % hors taxe pour les ménages modestes.
- Faire évoluer la politique des aides publiques à la rénovation pour aller vers une proportionnalité des aides en fonction de la performance atteinte, et d’inciter à respecter les étapes de travaux pour atteindre une rénovation performante. Objectif : récompenser la recherche d’économies d’énergies maximum sur chaque bâtiment ou logement.

- ▶ Favoriser l'émergence de logements coopératifs et soutenir des formes de cohabitation et logement innovant.es et anti-spéculatif.ve.s

AU NIVEAU EUROPÉEN

LUTTER CONTRE L'ÉVASION FISCALE ET LE BLANCHIMENT D'ARGENT

- ▶ Mettre en place un mécanisme de taxation des entreprises là où elles ont une activité économique réelle, à travers une formule de redistribution des bénéfices basée sur les facteurs de production. La proposition BEFIT devrait être examinée et inclure ce mécanisme.
- ▶ Adopter une directive Unshell efficace pour limiter l'utilisation des sociétés écrans : elle devrait comporter une définition solide de l'activité économique réelle d'une entreprise, des sanctions pour les sociétés écrans, et elle devrait s'appliquer aux services financiers. À noter qu'en fonction de la date de publication du rapport, des avancées pourraient avoir eu lieu sur ce dossier.
- ▶ Renforcer les critères de la liste de l'UE des paradis fiscaux et appliquer les mêmes normes, voire des normes plus strictes, aux pays européens.
- ▶ Convenir d'une directive ambitieuse sur la lutte contre le blanchiment d'argent (VI Anti-money laundering directive), qui rétablit l'accès du public aux registres de bénéficiaires effectifs dans tous les pays de l'Union européenne et élargit la définition des bénéficiaires effectifs pour inclure également toutes les entités étrangères détenant des terrains ou des biens immobiliers (ce dernier point est issu de TI-EU, mais je pense qu'il est très pertinent pour votre rapport).

RENÉGOCIER LES DIRECTIVES EUROPÉENNES SUR LE COMMERCE NUMÉRIQUE ET SUR LES SERVICES POUR PERMETTRE AUX ÉTATS MEMBRE D'ADAPTER LA FISCALITÉ AUX ÉTATS ET VILLES QUI LE SOUHAITERAIENT.

Ainsi, les plateformes de Location Courte Durée seront régulées en fonction des besoins régionaux, voire locaux, et enrayer les impacts néfastes des plateformes tels qu'Airbnb sur le marché du logement.

Il serait pertinent d'étudier la pertinence d'une réglementation des sociétés de capital-investissement (private equity) et de leurs fonds immobiliers

La Directive sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs européens (AIFMD), introduite en 2011, se concentre principalement sur les investisseurs dans les sociétés de capital-investissement et ne porte guère sur le modèle économique qu'elles utilisent. Il y a un manque de réglementation complète qui limite le modèle économique extractif de ces fonds et, par conséquent, leurs activités problématiques dans le secteur de l'immobilier.

Une option consisterait à rendre les sociétés de capital-investissement responsables des dettes de leurs sociétés en portefeuille. Cela rendrait leur

stratégie moins attrayante et garantirait qu'elles gèrent de manière plus responsable leurs modèles économiques basés sur la dette. D'autres options pourraient inclure une interdiction des transferts de dette et des normes minimales de fonds propres obligatoires pour les sociétés en exploitation.

Il serait également utile de réduire le seuil de chiffre d'affaires pour la taxe minimale mondiale afin que la taxe s'applique également aux sociétés de capital-investissement.

On pourrait également envisager d'introduire une taxonomie sociale européenne

L'introduction d'une taxonomie sociale au niveau de l'UE pourrait contribuer à orienter les investissements vers des projets à valeur sociale ajoutée.

Cela nécessiterait de définir précisément ce qui constitue un investissement social dans le secteur du logement. Des aspects sociaux tels que l'entretien adéquat, des loyers raisonnables, le logement social et des salaires équitables pour la main-d'œuvre pourraient être des critères d'une bonne évaluation. Les pratiques déjà discutées, telles que l'évasion fiscale, la modernisation au lieu de l'entretien ou l'internalisation, pourraient être incluses de manière négative dans l'évaluation. Pour cela, des exigences de divulgation conformes à la taxonomie devraient s'appliquer à toutes les entreprises de logement financiarisées (y compris les sociétés de capital-investissement).

Il est également intéressant de soutenir l'intégration des obligations de rénovation énergétique dans les bâtiments passoires dans la directive européenne sur la performance du bâtiment.

ANNEXE

Bibliographie du Chapitre « La financiarisation du logement social et intermédiaire et ses acteurs »

- Aalbers, M. (2016) *The financialization of housing : a political economy approach*. London ; New York, NY: Routledge Taylor and Francis Group.
- Aalbers, M.B. (2019), Financialization. *International Encyclopedia of Geography*. pp. 1-12.
- Aalbers, M. and Holm, A. (2008) Privatising social housing in Europe: the cases of Amsterdam and Berlin., in: K. Adelhof, J. Glock, J. Lossau and M. Schulz (Eds) *Berlin: Geographisches Institut der Humboldt-Universität zu Berlin.*, pp. 12-23. Berlin: Geographisches Institut der Humboldt-Universität zu Berlin.
- Ampere Gestion (2023a). 1st residential fund manager, <https://amperegestion.groupe-cdc-habitat.com/en/about-us/at-a-glance/> [Accessed 02/05/2023].
- Ampere Gestion (2023b). Leader in socially responsible residential housing investment, <https://amperegestion.groupe-cdc-habitat.com/en/> [Accessed 02/05/2023].
- Ampere Gestion (2022), Portefeuille Lamartine. Plus de 200 actifs à travers toute la France, Retrieved from : <https://amperegestion.groupe-cdc-habitat.com/information-financiere/>.
- Ampere Gestion (2021), Ampere Gestion obtient le label Investissement Socialement Responsable pour son second fonds de logement intermédiaire (FLI II), Retrieved from https://amperegestion.groupe-cdc-habitat.com/wp-content/uploads/sites/2/2021/01/20210120_CP-AMPERE-Gestion-Obtention-Label-ISR-FLI-II-VF.pdf
- Ampere Gestion (2019), Notre politique d'investissement socialement responsable, Retrieved from: <https://amperegestion.groupe-cdc-habitat.com/wp-content/uploads/sites/2/2020/11/Politique-ISR-AMPERE-Gestion-FR.pdf>
- August, M. (2022) La financiarisation du logement locatif multifamilial au Canada., Bureau du défenseur fédéral du logement. (https://www.homelesshub.ca/sites/default/files/attachments-fr/august-financialization-rental-housing-ofha-fr_0.pdf).
- August, M., & Walks, A. (2018). Gentrification, suburban decline, and the financialization of multi-family rental housing: The case of Toronto. *GeoForum*, 89, pp. 124-136.
- Aveline-Dubach, N. (2020) The Financialization of real estate in megacities and its variegated trajectories in East Asia, in: A. Sorensen and D. Labbe (Eds) *Handbook of Megacities and Megacity-Regions*, pp. 394-409. Northampton: Edward Elgar Publishing.
- Benites-Gambirazio, E & Bonneval, L (2022) Housing as asset-based welfare. The case of France. *Housing Studies*
- Bigorne, M. & Le Corre, T. (2021), Une tentative de financiarisation du logement en France. Le Fonds de logement intermédiaire de la CDC., *Métropolitiques.eu*. p. en ligne. (<https://metropolitiques.eu/Une-tentative-de-financiarisation-du-logement-en-France.html>).
- BOURDIEU, P. & CHRISTIN, R. (1990), La construction du marché. *Actes de la Recherche en Sciences Sociales*, 81-82, pp. 65-85 DOI: 10.3406/arss.1990.2927.
- Castanet, V. (2022) Les fossoyeurs. Paris : Fayard.
- CDC Habitat (2023). Résultats 2022 et perspectives 2023, Conférence de presse, Retrieved from : https://groupe-cdc-habitat.com/wp-content/uploads/2023/04/20230413_dossier-de-presse-resultats-2022-et-perspectives-2023-groupe-cdc-habitat.pdf
- CDC Habitat. (2022). Investor Presentation, Retrieved from : https://groupe-cdc-habitat.com/wp-content/uploads/2022/09/cdc_h-pres-2021-v18-06-22.pdf
- CDC Habitat. (2021). Rapport Financier 2020, Retrieved from : https://groupe-cdc-habitat.com/wp-content/uploads/2021/06/rapport-financier_vf_2021_v6.pdf
- CGEDD, IGF. (2019). La diversification des sources de financement du logement locatif social, Retrieved from: <https://igedd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/notice?id=Affaires-0011755>
- Christophers, B. (2015). The limits to financialization. *Dialogues in Human Geography*, 5(2), 183-200.
- Driant, J.-C. (2010) Vertus et vices du développement de l'accès à la propriété, *Métropolitiques*, 25 novembre 2010 (<https://www.metropolitiques.eu/Vertus-et-vices-du-developpement.html>).

- Fondation Abbé Pierre. (2021) 26e rapport sur l'état du mal-logement en France 2021. Paris 358 p. (<https://www.fondation-abbe-pierre.fr/actualites/26e-rapport-sur-letat-du-mal-logement-en-france-2021>).
- FRIGGIT, J. (2021), Prix immobilier - Evolution 1936-2021. CGEDD, Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (<http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-a-long-terme-a1048.html>).
- Fields, D. (2017). Urban struggles with financialization. *Geography Compass*, 11(11).
- Fields, D. and Vergerion, M. (2022) Corporate landlords and market power: What does the single-family rental boom mean for our housing future?. UC Berkeley.
- Gimat, M., Marot, B. and Le Bon-Vuylsteke, M. (2020) État des connaissances sur la vente de logements sociaux en Europe (Allemagne, France, Pays-Bas et Royaume-Uni), in: Secondary État des connaissances sur la vente de logements sociaux en Europe (Allemagne, France, Pays-Bas et Royaume-Uni). (2020-01-16), 203 p. (<https://shs.hal.science/halshs-02479827>).
- Gimat, M., Guironnet, A. & Halbert, L. (2022), La financiarisation à petits pas du logement social et intermédiaire en France. Signaux faibles, controverses et perspectives. *Working paper, Chaire Villes, logement, immobilier*. p. 73 p. Paris: SciencesPo (<https://shs.hal.science/halshs-03745166v1/>).
- Guironnet, A., Bono, P.-H. and Kireche, N. The French touch to the financialisation of housing. Institutional investment into the Paris city-region (2008–2021), *Housing Studies*, pp. 1-22 (<https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2241830>) DOI: 10.1080/02673037.2023.2241830.
- Guironnet, A., Attuye, K. & Halbert, L. (2016), Building cities on financial assets: The financialisation of property markets and its implications for city governments in the Paris city-region. *Urban Studies*, 53, pp. 1442-1464 DOI: 10.1177/0042098015576474.
- Gustafsson, J. (2021) Renovations as an investment strategy: circumscribing the right to housing in Sweden, *Housing Studies*, pp. 1-22 DOI: 10.1080/02673037.2021.1982872
- Halbert, L. and Gimat, M., 2018. Le logement social contraint à la rentabilité. Métropolitiques. eu.
- Institut Paris Région. (2022). Logement locatif intermédiaire : comment mieux répondre aux besoins des ménages et des territoires franciliens ?, Note rapide 961. Retrieved from : <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/logement-locatif-intermediaire-comment-mieux-repondre-aux-besoins-des-menages-et-des-territoires-franciliens/>
- Le Corre, T. (2019) *Paris à tous prix. Analyse des inégalités par une géographie de l'investissement sur le marché immobilier résidentiel en Île-de-France.*, in: *Géographie*. Paris: Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Doctorat(12/09/2019), (<https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-02298354>).
- Le Goix, R. (2023), La propriété, le patrimoine, la dette, approches géographiques. La production immobilière. p. 20 p. Paris: ISTE (Français) / Wiley (Anglais).
- Le Goix, R., Casanavo Enault, L., Bonneval, L., Le Corre, T., Benites, E., Boulay, G., Kutz, W., Aveline, N., Migozzi, J. & Ysebaert, R. (2021), Housing (In)equity and the Spatial Dynamics of Homeownership in France: A Research Agenda. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 112, pp. 62-80 DOI: 10.1111/tesg.12460.
- Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (2019). Territoires stratégiques pour le développement du segment intermédiaire en Île-de-France, Retrieved from : <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/territoires-strategiques-pour-le-developpement-du-a815.html>
- Peck, J., Theodore, N., Brenner, N. (2009). Neoliberal urbanism : Models, moments, mutations. *SAIS Review of International Affairs*, 29(1), 49-66.
- Pollard, J. (2018) *L'État, le promoteur et le maire. La fabrication des politiques du logement*. Paris: Presses de la Fondation nationale des sciences politiques
- Rosenman, E. (2019) Capital and conscience: poverty management and the financialization of good intentions in the San Francisco Bay Area, *Urban Geography*, 40:8, 1124-1147
- Schwartz, H.M. & Seabrooke, L. (2009), *The politics of housing booms and busts*. Basingstoke ; New York: Palgrave Macmillan.
- Vergriete, P. (2013) *Tax incentives to housing production and urbandevelopment : state policies to support rental investments, new production chain in housing and reformulation of local public action in France (1985-2012)*: Université Paris-Est, (2013-01-07), (<https://pastel.archives-ouvertes.fr/pastel-00995364>).

- Wijburg, G., Aalbers, M. B. and Heeg, S. (2018) The Financialisation of Rental Housing 2.0: Releasing Housing into the Privatised Mainstream of Capital Accumulation, *Antipode*, 50(4), pp. 1098-1119 (<https://doi.org/10.1111/anti.12382>) DOI: <https://doi.org/10.1111/anti.12382>.
- Wijburg, G., Waldron, R., Le Corre, T. (2023). Financializing affordable housing? Socially responsible investment from institutional and corporate landlords in France, Ireland and Germany.
- Tapp, R. and Peiser, R. (2022) An antitrust framework for housing, *Environment and Planning A: Economy and Space*, 55(3), pp. 562-582 (<https://doi.org/10.1177/0308518X221135612>) DOI: 10.1177/0308518X221135612.
- Union Sociale pour l'Habitat (2023) Quels besoins en logements sociaux à l'horizon 2040 ? Etude HTC pour l'USH. 26/09/2023 (<https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/economie-financement/quels-besoins-en-logements-sociaux-l-horizon-240>).
- Yché, A. (2020) Yché, André. 2011. Logement, habitat & cohésion sociale: au-delà de la crise, quelle société voulons-nous pour demain? Bordeaux : Mollat.
- Vonovia (2023). Wohnen zu fairen Preisen. Bochum: Vonovia. Retrieved from <https://report.vonovia.de/2021/nachhaltigkeitsbericht/de/wohnen-zu-fairen-preisen/>

NOTES DE FIN DE PAGE

¹ Inégalités et justice fiscale - Oxfam France. Oxfam France. <https://www.oxfamfrance.org/inegalites-et-justice-fiscale>

² <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5759045>

³ Taxation des superprofits : les records s'enchaînent, la France toujours à la traîne - Oxfam France. Oxfam France. <https://www.oxfamfrance.org/inegalites-et-justice-fiscale/superprofits-pourquoi-il-est-encore-temps-de-les-taxer/>

⁴ <https://www.oxfamfrance.org/rapports/inegalites-salariales-aux-grandes-entreprises-les-gros-ecarts/>

⁵ <https://data.oecd.org/fr/price/prix-du-logement.htm>
<https://www.oecd.org/housing/politiques-logement/portail-indicateurs/efficience-marche-logement/>

⁶ <https://ec.europa.eu/eurostat/web/housing-price-statistics>

⁷ Morel, S. (2023, 20 avril). L'Espagne et le Portugal s'attaquent à la crise du logement. Le Monde.fr. https://www.lemonde.fr/economie/article/2023/04/19/l-espagne-et-le-portugal-s-attaquent-a-la-crise-du-logement_6170218_3234.html

⁸ de Galzain, B. , & Ballester, M. . (2023, 16 mai). Crise du logement : les difficultés des étudiants en Italie et en Espagne. Franceinfo. https://www.francetvinfo.fr/replay-radio/le-club-des-correspondants/crise-du-logement-les-difficultes-des-etudiants-en-italie-et-en-espagne_5802044.html

⁹ Royaume-Uni : les prix de l'immobilier plongent à une vitesse jamais observée depuis 2009. La Tribune. <https://www.latribune.fr/economie/international/royaume-uni-les-prix-de-l-immobilier-plongent-a-une-vitesse-jamais-observee-depuis-2009-975339.html>

¹⁰ <https://metropolitiques.eu/Les-menages-modestes-victimes-de-la-vente-des-logements-sociaux.html>

¹¹ <https://www.finanzwende-recherche.de/unsere-themen/finanzialisierung/rendite-mit-der-miete-finanzmaerkte-und-die-wohnungskrise-in-deutschland/#:~:text=Wachsende%20Finanzialisierung%20%3D%20wachsende%20Instabilit%C3%A4t&text=Seit%200Anfang%202022%20sind%20die,zu%20Einsparungen%2C%20Wohnungsverk%C3%A4ufen%20und%20Mieterh%C3%B6hungen.>

¹² <https://www.capital.fr/economie-politique/une-bombe-sociale-a-retardement-lile-de-france-doit-construire-plus-de-logements-abordables-1463781>
<https://www.francebleu.fr/infos/economie-social/le-cri-d-alarme-des-56-bailleurs-sociaux-des-hauts-de-france-ils-redoutent-une-bombe-sociale-a-retardement-2232160>

https://www.bfmtv.com/immobilier/credit-emprunt/olivier-klein-reconnait-qu-il-y-a-un-risque-de-bombe-sociale-sur-le-logement_AD-202306050319.html

<https://www.humanite.fr/societe/hebergement-durgence/sans-abri-mal-loges-la-bombe-sociale-va-exploser-alertent-les-associations-802343>

¹³ Les chiffres du mal-logement en France 2023, Fondation Abbé Pierre. 2023. https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/2023-01/REML2023_CAHIER4_Les%20chiffresdumallogement.pdf

¹⁴ Entre janvier 2021 et juin 2022, la hausse des prix de l'énergie a entraîné une perte de pouvoir d'achat, malgré la mise en œuvre des mesures exceptionnelles - Insee Analyses - 78. (s. d.). <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6655850> [Consulté le 15 juin 2023]

¹⁵ Rapport INSEE - En 2021, les inégalités et la pauvreté augmentent [En 2021, les inégalités et la pauvreté augmentent - Insee Première - 1973](https://www.insee.fr/fr/statistiques/1973)

¹⁶ Libération. (2023, 4 octobre). A partir de novembre, les Restos du cœur devront refuser des bénéficiaires « pour la première fois ». Libération. https://www.liberation.fr/societe/sante/a-partir-de-novembre-les-restos-du-coeur-devront-refuser-des-beneficiaires-pour-la-premiere-fois-20231004_HTF00DOMJRAMLBSNR2LQ3XWMMQ/

¹⁷ Conseil national de la refondation Logement | Ministères Écologie Énergie Territoires (ecologie.gouv.fr). <https://www.ecologie.gouv.fr/conseil-national-refondation-logement>

¹⁸ CNR Logement : les professionnels expriment leur "colère" (batiactu.com). <https://www.batiactu.com/edito/cnr-logement-professionnels-expriment-leur-colere-66390.php>

¹⁹ Une dépense pré-engagée se réfère à une dépense régulière et inévitable, telle que le loyer ou les factures, qui est planifiée à l'avance et nécessite un engagement financier récurrent.

²⁰ Note d'analyse AOÛT 2021 n°102, "Les dépenses pré-engagées : près d'un tiers des dépenses des ménages en 2017", France Stratégie, 2021.

https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-2021-na_102-depenses_pre-engagees.pdf

²¹ Note d'analyse AOÛT 2021 n°102, "Les dépenses pré-engagées : près d'un tiers des dépenses des ménages en 2017", France Stratégie, 2021. https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-2021-na_102-depenses_pre-engagees.pdf

²² Maurin, L. (2021). Dépenses contraintes et logement. Un poids trop lourd à porter?. *Constructif*, (2), 42-46.

²³ INSEE [Les dépenses en logement des ménages – Revenus et patrimoine des ménages | Insee](#)

²⁴ Accompagner les familles monoparentales. (s. d.). Ministère des Solidarités et des Familles. <https://solidarites.gouv.fr/accompagner-les-familles-monoparentales-0>

²⁵ Prix des logements anciens et loyers – revenus et patrimoine des ménages | Insee. (s. d.-b). <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5371271?sommaire=5371304>

²⁶ Ibid.

²⁷ 37,8 millions de logements en France au 1er janvier 2023 - Insee Focus - 309. (s. d.). <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7700305#titre-bloc-6>

²⁸ Population au 1er janvier | Insee. (s. d.). <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5225246#:text=Note%20%3A%20donn%C3%A9es%202021%20%3A%20%2023,%3A%20Insee%2C%20estimations%20de%20population>.

²⁹ En quarante ans, l'emploi se concentre progressivement dans les grandes zones d'emploi hors Île-de-France - Insee Première - 1895. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6208142#:text=Cette%20concentration%20de%20%27emploi,%2C%20Grenoble%2C%20Nice%20et%20Toulon>.

³⁰ Restitués par Nexity. Evolution des prix de l'immobilier sur 10 ans | Nexity. (s. d.). <https://www.nexity.fr/guide-immobilier/conseils-achat/tendance-du-marche/evolution-des-prix-de-l-immobilier-sur-10-ans>

³¹ Chapitre 1 - Acteurs financiarisés dans le logement aidé

³² Telles que les Aides Personnalisées au Logement (APL), ou les Allocation de logement à caractère social (ALS)

³³ Lévy-Vroelant, C. (2019, 17 septembre). Une torpille contre l'habitat social. *Le Monde diplomatique*. https://www.monde-diplomatique.fr/2017/11/LEVY_VROELANT/58044

³⁴ La financiarisation reflète l'augmentation de l'importance relative des activités financières, des marchés et des institutions dans l'économie globale, souvent au détriment d'autres secteurs plus traditionnels de l'économie.

³⁵ Le logement aidé comprend le logement social et le logement intermédiaire

³⁶ Le logement locatif intermédiaire désigne des habitations neuves à loyers maîtrisés, destinées à ceux qui ne peuvent prétendre aux logements sociaux mais dont les ressources ne permettent pas toujours l'accès ou le maintien dans le parc privé. Les prix sont au dessus du logement social

³⁷ Les niches LMNP, SIIC et Censi-Bouvard

³⁸ Calcul réalisé par Oxfam France qui divise les 11 milliards des niches fiscales par le coût de production des logements sociaux. 11 milliards divisé par 156 000 correspond à 70 512,82 logements.

³⁹ Coûts de construction des logements sociaux. Groupe Caisse des Dépôts. <https://www.caissedesdepots.fr/blog/article/couts-de-construction-des-logements-sociaux#:~:text=2021-.Co%3%BBts%20de%20construction%20des%20logements%20sociaux%20%3A%20Un,de%20revient%20en%20hause%20mod%C3%A9r%C3%A9e&text=Combien%20co%C3%BBte%20un%20logement%20social,000%20%E2%82%AC%20en%20septembre%202021.>

⁴⁰ Assemblée nationale. (s. d.). Rapport d'information n°4817 - 15e législature - Assemblée nationale. https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/rapports/cion-eco/l15b4817_rapport-information

⁴¹ Spotlight : European Student Housing 2022. (s. d.). https://www.savills.com/research_articles/255800/334907-0

⁴² La population des "moins de 30 ans non insérés dans l'emploi" regroupe les étudiants déclarant leurs revenus indépendamment de leurs parents et les jeunes sans emploi ou en phase d'insertion professionnelle,

⁴³ "Pauvreté et territoires : davantage de jeunes et de locataires du parc social dans les grandes villes, plus de retraités parmi les pauvres dans le rural", INSEE, 3 octobre 2023. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7672092#onglet-2>

⁴⁴ Les statistiques nationales n'étant pas encore en mesure d'étudier la précarité et les postes de dépenses des étudiants en France, les sources varient sur ces sujets, et les résultats également.

⁴⁵ Indicateur du coût de la rentrée étudiante 2023. (2023, août 16). <https://www.fage.org/news/actualites-fage-federations/2023-08-16,DP-FAGE-ICDR-2023.htm>

⁴⁶ <https://www.aefinfo.fr/assets/medias/documents/5/3/534571.pdf>

⁴⁷ INSEE

⁴⁸ Prendre l'exemple des manifestations en Bretagne ou dans le Pays Basque

⁴⁹ source

⁵⁰ Calcul fait par Oxfam France avec les données de Open Secrets. Valeurs prises : 2012 et 2022. <https://www.opensecrets.org/federal-lobbying/clients/summary?cycle=2012&id=D000068058>

⁵¹ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7700305#:~:text=Lecture%20%3A%20En%202023%2C%2057%2C,Champ%20%3A%20France%20hors%20Mayotte.>

⁵² <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7700305#:~:text=Lecture%20%3A%20En%202023%2C%2057%2C,Champ%20%3A%20France%20hors%20Mayotte.>

⁵³ Titre | Insee. (s. d.). <https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/010001868#Tableau>

⁵⁴ Source

⁵⁵ Selon le nouveau baromètre de Virgil. Avril 2023. <https://www.wearevirgil.com/presse-communiques/salaire-suffit-plus>

⁵⁶ 2023. Quels impôts les milliardaires paient-ils ? | Institut des politiques publiques – IPP. Institut des Politiques Publiques – IPP | Site officiel de l'Institut des politiques publiques. <https://www.ipp.eu/publication/16253/>

⁵⁷ Rapport INSEE - En 2021, les inégalités et la pauvreté augmentent En 2021, les inégalités et la pauvreté augmentent - Insee Première - 1973. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7710966>

⁵⁸ <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/enquete-logement-2020-enl>

⁵⁹ Face à un mur d'opacité : Enquête sur les propriétaires des sociétés et des biens immobiliers en France, Transparency International France, Juillet 2023. <https://transparency-france.org/2023/07/06/blanchiment-a-qui-appartient-limmobilier-en-france-resultats-de-notre-analyse-croisee-des-donnees-sur-les-societes-et-sur-la-propriete-immobiliere-en-france/>

⁶⁰ Prix des logements anciens et loyers – revenus et patrimoine des ménages | Insee. (s. d.-b). <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5371271?sommaire=5371304>

⁶¹ Données entre 1998 et 2018. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4126450>

⁶² Poste de dépense « Logement, chauffage, éclairage ». https://www.insee.fr/fr/outil-interactif/5367857/tableau/30_RPC/35_CEM#:~:text=Cette%20progression%20globale%20recouvre%20de,%2C8%20%25%20en%202021).

⁶³ Maurin, L. (2021). Dépenses contraintes et logement. Un poids trop lourd à porter?. *Constructif*, (2), 42-46.

⁶⁴ Les ménages les plus modestes dépensent davantage pour leur logement et les plus aisés pour les transports - Insee Focus - 203. (s. d.). <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4764315>

⁶⁵ Année de données est 2017. [https://www.insee.fr/fr/statistiques/5371269?sommaire=5371304#:~:text=Les%2025%20%25%20des%20m%C3%A9nages%20les,\(majoritairement%20propri%C3%A9taires%20non%20acc%C3%A9dants\)](https://www.insee.fr/fr/statistiques/5371269?sommaire=5371304#:~:text=Les%2025%20%25%20des%20m%C3%A9nages%20les,(majoritairement%20propri%C3%A9taires%20non%20acc%C3%A9dants)).

⁶⁶ Marché de l'immobilier : Les inégalités territoriales se creusent depuis la crise de 2008. (2018, 9 avril). Banque des Territoires. <https://www.banquedesterritoires.fr/marche-de-limmobilier-les-inegalites-territoriales-se-creusent-depuis-la-crise-de-2008>

⁶⁷ <https://www.capital.fr/economie-politique/une-bombe-sociale-a-retardement-lile-de-france-doit-construire-plus-de-logements-abordables-1463781>
<https://www.francebleu.fr/infos/economie-social/le-cri-d-alarme-des-56-bailleurs-sociaux-des-hauts-de-france-ils-redoutent-une-bombe-sociale-a-retardement-2232160>

https://www.bfmtv.com/immobilier/credit-emprunt/olivier-klein-reconnait-qu-il-y-a-un-risque-de-bombe-sociale-sur-le-logement_AD-202306050319.html

<https://www.humanite.fr/societe/hebergement-durgence/sans-abri-mal-loges-la-bombe-sociale-va-exploser-alertent-les-associations-802343>

⁶⁸ Ficek, I. (2023, 16 novembre). Logement : pour Elisabeth Borne, des réponses « complexes » à trouver afin de désamorcer la bombe sociale. Les Echos. <https://www.lesechos.fr/politique-societe/gouvernement/logement-pour-elisabeth-borne-des-reponses-complexes-a-trouver-afin-de-desamorcer-la-bombe-sociale-2029603>

⁶⁹ Voir les détails sur le site du gouvernement consacré au CNR Logement; <https://www.ecologie.gouv.fr/conseil-national-refondation-logement>

⁷⁰ Face aux critiques, Elisabeth Borne repart à l'offensive sur la production de logements. 16 novembre 2023. Les Echos. <https://www.lesechos.fr/politique-societe/societe/immobilier-face-aux-critiques-elisabeth-borne-repart-a-loffensive-sur-la-production-de-logements-2029472>

⁷¹ Mémoire d'écran : le casse-tête des logements sociaux. Franceinfo.

https://www.francetvinfo.fr/economie/immobilier/immobilier-indigne/memoire-d-ecran-le-casse-tete-des-logements-sociaux_2382872.html

⁷² L'appel de l'Abbé Pierre, du 1er février 1954. (s. d.). Fondation Abbé Pierre. <https://www.fondation-abbe-pierre.fr/la-fondation-abbe-pierre/la-vie-de-labbe-pierre/appele-abbe-pierre-1er-fevrier-1954>

⁷³ Les loi Mermaz-Malandain de 1989 et Besson de 1990

⁷⁴ LOI n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (1) - Légifrance. (s. d.).

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000159413>

⁷⁵ Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Ministères Écologie Énergie Territoires.

<https://www.ecologie.gouv.fr/loi-solidarite-et-renouvellement-urbain-sru>

⁷⁶ Loi sur le droit au logement opposable (DALO). Ministères Écologie Énergie Territoires.

<https://www.ecologie.gouv.fr/loi-sur-droit-au-logement-opposable-dalo#:~:text=La%20loi%20DALO%20fixe%20les,un%20logement%20ou%20un%20h%C3%A9bergement.>

⁷⁷ La crise des subprimes (2007-2008) - la finance pour tous. La finance pour tous.

<https://www.lafinancepourtous.com/juniors/lyceens/les-crisis/la-crise-des-subprimes-2007-2008/>

⁷⁸ Camille François. La crise des subprimes : portrait social. Métropolitiques.

<https://metropolitiques.eu/La-crise-des-subprimes-portrait-social.html>

⁷⁹ Piketty. (2016, 14 décembre). 2007-2015 : une si longue récession. Le blog de Thomas Piketty.

<https://www.lemonde.fr/blog/piketty/2016/01/08/2007-2015-une-si-longue-recession/>

⁸⁰ LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (1) - Légifrance. (s. d.). <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000028772256>

⁸¹ Impôt sur le revenu - investissement locatif loi Pinel/Duflot (réduction d'impôt). (2023, 15 juin). Service-Public.fr. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31151>

⁸² <https://www.loipinel.fr/definition-loi-pinel>

⁸³ <https://www.vie-publique.fr/loi/20797-loi-elan-portant-evolution-du-logement-de-lamenagement-et-du-numerique>

⁸⁴ Le démantèlement du logement social allemand. (s. d.). https://www.citego.org/bdf_fiche-document-726_fr.html

⁸⁵ 26e Rapport sur l'état du mal-logement en France 2021. (s. d.). Fondation Abbé Pierre.

<https://www.fondation-abbe-pierre.fr/actualites/26e-rapport-sur-letat-du-mal-logement-en-france-2021>

⁸⁶ Public Sénat. (2021, 26 novembre). La réforme des APL a fait plus de perdants que de gagnants, selon un rapport du Sénat - Public Sénat. Public Sénat. <https://www.publicsenat.fr/actualites/non-classe/la-reforme-des-apl-a-fait-plus-de-perdants-que-de-gagnants-selon-un-rapport-du>

⁸⁷ Isabelle Rey-Lefebvre. (2021, 3 septembre). Les fonds d'investissements comme BlackRock commencent à s'intéresser aux immeubles d'habitation du Grand Paris. Le Monde.fr.

https://www.lemonde.fr/societe/article/2021/09/03/les-fonds-etrangers-se-disputent-les-immeubles-d-habitation-du-grand-paris_6093193_3224.html

⁸⁸ NAPPI-CHOULET Ingrid, « La financiarisation du marché immobilier français : de la crise des années 1990 à la crise des subprimes de 2008 », *Revue d'économie financière*, 2013/2 (N° 110), p. 189-206. DOI :

10.3917/ecofi.110.0189. URL : <https://www.cairn.info/revue-d-economie-financiere-2013-2-page-189.htm>

⁸⁹ Société d'Investissement Immobilier Côtée. Statut légal adopté en 2003 semblable au real estate investment trusts (REITs) dans les pays anglophones. Ces sociétés sont souvent considérées comme les plus emblématiques de la financiarisation de l'immobilier.

⁹⁰ <https://www.lesechos.fr/2005/01/le-boom-de-la-vente-a-la-decoupe-594577>

⁹¹ L'objectif, annoncé par A. Yché en 2020 (directeur de la Société Nationale Immobilière (SNI), devenue depuis CDC Habitat) est de libérer sur les marchés les « 200 milliards d'euros de plus-value latente » associés aux 4,5 millions de logements sociaux, en transformant les groupes HLM en gestionnaires de portefeuilles (Yché, 2020).

⁹² Le LLI permet d'offrir des conditions de logement abordable aux ménages qui ne peuvent se loger dans le secteur privé. Le statut de LLI impose des loyers aux mêmes conditions que les logements détenus par des particuliers sur la base de dispositifs de défiscalisation (ex. Le Pinel). C'est sous cette base qu'est définie l'abordabilité du logement, avec des loyers situés dans une fourchette entre 85 et 90% d'un loyer libre.

⁹³ Des entreprises ont évolué vers de la gestion de portefeuilles et d'actifs immobiliers, comme l'ont montré les révélations sur le "scandale Orpea" : pour cette société cotée, l'activité de gestion immobilière prime sur sa mission de soin (Castanet, 2022).

⁹⁴ Certains investisseurs n'autorisent pas CDC Habitat à communiquer, ce qui rend impossible d'établir une cartographie exhaustive des investisseurs, soulevant aussi un problème de fond sur la transparence des acteurs du logement aidé.

⁹⁵ Depuis 2014, 55 295 unités ont été produites en LLI, avec une évolution positive et continue dans le temps. Avec 64 % de l'ensemble du stock de LLI, la CDC Habitat et In'Li, du groupe Action Logement, sont les deux principaux opérateurs, alors que les sociétés de logement social, qui agissent pour leur propre compte, représentent environ 30 % de la production de LLI (Rapport IGF).

⁹⁶ Selon cette même étude, 80 % des locataires en place sont des ménages de petite taille (une personne, un couple, un couple avec un enfant).

⁹⁷ Étudier la financiarisation du logement c'est faire face à la difficulté d'accéder à des données quantitatives fiables et complètes. Il n'y a pas, que cela soit à l'échelle internationale, européenne ou française, un cadastre exhaustif et transparent accessible aux chercheurs pour étudier précisément le volume et les lieux concernés par des transactions pour chacun de ces acteurs. De telles informations sont théoriquement disponibles dans les registres fonciers des services des impôts, mais pour des raisons politiques, ne sont que très peu accessibles à la recherche. C'est donc en recourant à des bases de données privées, et souvent payantes, des données secondaires ou de la littérature grise que les recherches sont souvent menées.

⁹⁸ Pauvreté et territoires : davantage de jeunes et de locataires du parc social dans les grandes villes, plus de retraités parmi les pauvres dans le rural - Insee Première - 1968. (s. d.). <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7672092>

⁹⁹ Population par âge - Tableaux de l'économie française | Insee. (s. d.). <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3676587?sommaire=3696937>

¹⁰⁰ Population par sexe et groupe d'âges | Insee. (s. d.). https://www.insee.fr/fr/statistiques/2381474#figure1_radio2

¹⁰¹ https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/3645986/FPORSOC18a_EC1_seniors.pdf

¹⁰² Les trois quarts des Séniors vivent dans des logements dont ils sont propriétaires. - Insee Flash Hauts-de-France - 22. (s. d.). <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2583078>

¹⁰³ Partie 1 : Les ménages seniors sont majoritairement propriétaires – Conditions de vie et dépendance des seniors dans l'Eure : état des lieux et perspectives | Insee. (s. d.). <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4636381?sommaire=4636751>

¹⁰⁴ Des résidents de plus en plus âgés et dépendants dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées | Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques. (s. d.). <https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/publications-communique-de-presse-etudes-et-resultats/des-residents-de-plus-en-plus-ages-et>

¹⁰⁵ https://medias.vie-publique.fr/data_storage_s3/rapport/pdf/280055.pdf

¹⁰⁶ Pour près de 2300 résidences autonomie <https://www.cnsa.fr/actualites-agenda/actualites/la-premiere-analyse-des-prix-des-residences-autonomie-est-parue>

¹⁰⁷ Les résidences service senior correspondent à un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables

¹⁰⁸ https://medias.vie-publique.fr/data_storage_s3/rapport/pdf/280055.pdf

¹⁰⁹ https://www.domitys.fr/storage/media/22544/%C3%86GIDE_RA2022_FR_MEL.pdf

¹¹⁰ Xerfi. (2021, 13 septembre). L'engouement pour les résidences seniors persiste. Copyright © 2023 Xerfi. https://www.xerfi.com/en/blog/L-engouement-pour-les-residences-seniors-persiste_1252

¹¹¹ *ibid*

¹¹² Mendoza, S. (s. d.). Les résidences services seniors : nouvel avatar de la financiarisation urbaine. <https://metropolitiques.eu/Les-residences-services-seniors-nouvel-avatar-de-la-financiarisation-urbaine.html>

¹¹³ France Senior housing sector outperforms residential market. (2023, 23 mars). <https://www.knightfrank.com/research/article/2023-03-23-france-senior-housing-sector-outperforms-residential-market->

¹¹⁴ CBRE évoque 490M€ en 2021 et 574 M€ sur les trois premiers trimestres de 2022

¹¹⁵ Ces rendements sont comparables à ceux obtenus en résidence étudiante

¹¹⁶ <https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2021/q4/emea-reports/fr-mb-residentiel-s2-2021.pdf?rev=9eedd32270ba4341a964c0cdf825a971e>

¹¹⁷ Vivre dans une résidence service senior, combien ça coûte ? | L'immobilier par SeLogger. L'immobilier par SeLogger. <https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/residences-seniors/vivre-dans-une-residence-service-senior-combien-ca-coute-article-24143.html>

¹¹⁸ La première analyse des prix des résidences autonomie est parue. (2021, 29 novembre). CNSA. <https://www.cnsa.fr/actualites-agenda/actualites/la-premiere-analyse-des-prix-des-residences-autonomie-est-parue>

¹¹⁹ Les Fossoyeurs (Grand format - Broché 2022), de Victor Castanet | Éditions Fayard. (2022, 26 janvier). <https://www.fayard.fr/livre/les-fossoyeurs-9782213716558/>

¹²⁰ 2023. Prestations des résidences services seniors : 40 % des établissements contrôlés par la DGCCRF informent mal les consommateurs. DGCCRF. 12 juin 2023.

<https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/prestations-des-residences-services-seniors-40-des-etablissements-controles-par-la-dgccrf-1>

¹²¹ <https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/prestations-des-residences-services-seniors-40-des-etablissements-controles-par-la-dgccrf-1>

¹²² https://www.lemonde.fr/logement/article/2017/05/17/vent-de-revolte-dans-les-residences-pour-seniors_5128864_1653445.html

¹²³ Les effectifs d'étudiants dans le supérieur continuent leur progression en 2021-2022. (s. d.). enseignementsup-recherche.gouv.fr. <https://www.enseignementsup-recherche.gouv.fr/fr/les-effectifs-d-etudiants-dans-le-superieur-continuent-leur-progression-en-2021-2022-88609#:~:text=En%202021%2D2022%2C%202%2C,en%20moyenne%20depuis%205%20ans.>

¹²⁴ Exactement 720 043 boursiers, 302 900 étudiant.e.s étrangers en mobilité[#] et 2.894.500 étudiants dans le supérieur

¹²⁵ Les boursiers sur critères sociaux en 2021-2022. (s. d.). enseignementsup-recherche.gouv.fr. <https://www.enseignementsup-recherche.gouv.fr/fr/les-boursiers-sur-criteres-sociaux-en-2021-2022-87286#>

¹²⁶ Les effectifs d'étudiants étrangers en mobilité internationale pendant la pandémie et un an après. (12 apr. J.-C.). enseignementsup-recherche.gouv.fr. <https://www.enseignementsup-recherche.gouv.fr/fr/les-effectifs-d-etudiants-etrangers-en-mobilite-internationale-pendant-la-pandemie-et-un-apres-88324>

¹²⁷ Condition de vie des étudiants 2020. Observatoire de la Vie Etudiante (OVE). <https://www.ove-national.education.fr/wp-content/uploads/2022/08/Fiche-CDV2020-Logement.pdf>

¹²⁸ Chiffres clés - site du Réseau des Crous. Les CROUS. <https://www.lescrous.fr/les-crous/chiffres-cles/>

¹²⁹ Logements étudiants : malgré des constructions, l'offre reste insuffisante. L'Étudiant. <https://www.letudiant.fr/educpros/enquetes/logements-etudiants-malgre-des-constructions-l-offre-reste-insuffisante.html>

¹³⁰ 6 000 logements vont être construits d'ici 10 ans pour les étudiants de la métropole de Bordeaux. ici, par France Bleu et France 3. <https://www.francebleu.fr/infos/societe/6-000-nouveaux-logements-d-ici-10-ans-pour-les-etudiants-de-la-metropole-de-bordeaux-1615234680>

¹³¹ Logement : prise de parole d'Élisabeth Borne | Gouvernement.fr. (s. d.). gouvernement.fr. <https://www.gouvernement.fr/actualite/logement-prise-de-parole-delisabeth-borne>

¹³² <https://www.locservice.fr/actualites/les-chiffres-cles-du-logement-etudiant-en-france-en-2023-10608.html>

¹³³ <https://www.senat.fr/rap/r20-742/r20-7421.pdf>

¹³⁴ https://www.savills.com/research_articles/255800/334907-0

¹³⁵ https://20029864.fs1.hubspotusercontent-na1.net/hubfs/20029864/Reports/Real%20Estate/BONARD-Student-Housing-Annual-Report-2021.pdf?utm_campaign=Student%20Housing%20Annual%20Report%202021&utm_medium=email&_hscnc=p2ANqtz-9Qf0anGyp4u2cCnvDlj7DuhCAXfWVARwVSiodZ0GgS66x-1oZlaPe4o0AVV1SFINJtu78GWLLI17vDORH7pCtIFQFPUr0XRskf-J7T34ZcHPGtZ8&_hsmi=227705892&utm_content=227705892&utm_source=hs_automation&hsCtaTracking=17ff05f7-936f-4c18-97b5-8f5bebd05d63%7C76c2c05f-5347-4f6e-acb2-15a711046ae9

¹³⁶ https://20029864.fs1.hubspotusercontent-na1.net/hubfs/20029864/Reports/Real%20Estate/2023/BONARD%20Student%20Housing%20Annual%20Report%202022.pdf?utm_campaign=Student%20Housing%20Annual%20Report%202022&utm_medium=email&_hsenc=p2ANqtz--y-bFzmT-9rYXBGwk006atM5iLJg9eiNz-VytYd_mUl3NArV89IcwrC0tQXAAObTDNz-wypLkGei5Klz03yAvYTkBK1eSNBchNkMdfBjm3jhNfo&_hsmi=244310694&utm_content=244310694&utm_source=hs_automation&hsCtaTracking=83510c84-0bee-4bb8-9f0d-76966b74c8f3%7C599ddfe1-1950-49a6-8188-785449b46cdc

¹³⁷ European Purpose-Built Student Accommodation Investment Barometer Report – 2023. (s. d.). https://www.savills.com/research_articles/255800/353717-0

¹³⁸ <https://content.knightfrank.com/research/1775/documents/en/global-student-property-report-2019-may-2019-6426.pdf>

¹³⁹ https://www.savills.com/research_articles/255800/322004-0

¹⁴⁰ https://www.savills.com/research_articles/255800/334907-0

¹⁴¹ https://rnc.bfmtv.com/actualites/societe/cout-de-la-vie-etudiante-la-galere-continue-pour-se-loger-a-bas-cout_AV-202308150199.html

¹⁴² Prix d'un logement étudiant | Nexity. (s. d.). <https://www.nexity.fr/guide-immobilier/conseils-location/etudiant/prix-logement-etudiant>

¹⁴³ Quelle est la différence entre une cité universitaire et une résidence étudiante ? (s. d.). <https://www.studely.com/article/quelle-est-la-difference-entre-une-cite-universitaire-et-une-residence-etudiante>

¹⁴⁴ Quelle différence entre cité universitaire et résidence étudiante ? | Studapart. (2023, 21 mars). Studapart. <https://www.studapart.com/fr/nos-astuces/quelle-difference-entre-cite-universitaire-et-residence-etudiante>

¹⁴⁵ Les chiffres-clés du logement étudiant en France en 2023. LocService.fr. <https://www.locservice.fr/actualites/les-chiffres-cles-du-logement-etudiant-en-france-en-2023-10608.html>

¹⁴⁶ Les statistiques nationales n'étant pas encore en mesure d'étudier la précarité et les postes de dépenses des étudiants en France, les sources varient sur ces sujets, et les résultats également.

¹⁴⁷ Indicateur du coût de la rentrée étudiante 2023. (2023, août 16). <https://www.fage.org/news/actualites-fage-federations/2023-08-16,DP-FAGE-ICDR-2023.htm>

¹⁴⁸ Enquête UNEF Cout de la vie étudiante. <https://www.aefinfo.fr/assets/medias/documents/5/3/534571.pdf>

¹⁴⁹ Dépenses de logement – France, portrait social | Insee. (s. d.). <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5432495?sommaire=543542>

¹⁵⁰ Dépenses de logement – France, portrait social | Insee. (s. d.-b). <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5432495?sommaire=543542>

¹⁵¹ Indicateur du coût de la rentrée étudiante 2023. (2023b, août 16). <https://www.fage.org/news/actualites-fage-federations/2023-08-16,DP-FAGE-ICDR-2023.htm>

¹⁵² <https://www.aefinfo.fr/assets/medias/documents/5/3/534928.pdf>

¹⁵³ Why student housing investment still makes the grade. (2023, 27 février). <https://www.jll.fr/fr/etudes-recherche/marches/5-reasons-why-student-housing-investment-still-makes-the-grade>

¹⁵⁴ AleRte : le ministère ordonne aux CROUS d'augmenter les loyers étudiants ! Union Etudiante. <https://union-etudiante.fr/alerte-le-ministere-ordonne-aux-crous-daugmenter-les-loyers-etudiants/>

¹⁵⁵ Les chiffres-clés du logement étudiant en France en 2023. LocService.fr. <https://www.locservice.fr/actualites/les-chiffres-cles-du-logement-etudiant-en-france-en-2023-10608.html>

¹⁵⁶ *ibid.*

¹⁵⁷ <https://www.aefinfo.fr/assets/medias/documents/5/3/534928.pdf>

¹⁵⁸ Ané, C., Cazi, E., & Chocron, V. (2023, 7 octobre). Patrice Vergriete, ministre du Logement : Il faut « aligner la fiscalité des meublés touristiques, des meublés traditionnels et des locations vides ». Le Monde.fr. https://www.lemonde.fr/societe/article/2023/10/07/patrice-vergriete-ministre-du-logement-notre-but-est-d-amortir-le-choc-de-la-crise_6192954_3224.html

¹⁵⁹ 12 % des jeunes affirment avoir dû renoncer à leurs études faute de logement. BFM BUSINESS. https://www.bfmtv.com/immobilier/location/12-des-jeunes-affirment-avoir-du-renoncer-a-leurs-etudes-faute-de-logement_AV-202307250428.html

¹⁶⁰ Les aides au logement baisseront de 5 euros par mois dès octobre. Le Monde.fr. https://www.lemonde.fr/logement/article/2017/07/22/matignon-annonce-que-l-aide-personnalisee-au-logement-diminuera-de-5-euros-par-mois-des-octobre_5163855_1653445.html

¹⁶¹ Les indices France de l'IEIF. (2023, 1 mars). IEIF. <https://www.ieif.fr/les-indices-france#tab-id-1>

¹⁶² Impôt de Solidarité sur la Fortune.

¹⁶³ Rapport France Stratégie sur l'analyse des conséquences réformes fiscalité du capital : https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-2023-rapport-isf-quatrieme_rapport_complet_17octobre_1.pdf

¹⁶⁴ Selon les annexes voies et moyens des projets de loi de finance (PLF) successifs. Source

¹⁶⁵ Évaluation de la réduction d'impôt Censi-Bouvard, Inspection Générale des Finances, juin 2022. https://www.igf.finances.gouv.fr/files/live/sites/igf/files/contributed/Rapports%20de%20mission/2022/2021-M-073-03_Rapport_Censi-Bouvard.pdf

¹⁶⁶ Chiffre issu du rapport de l'Inspection Générale des Finances (juin 2022)

¹⁶⁷ Estimations faites à partir des voies et moyens des dépenses fiscales aux Projets de loi des finances annuels.

¹⁶⁸ Coûts de construction des logements sociaux. Groupe Caisse des Dépôts. <https://www.caissedesdepots.fr/blog/article/couts-de-construction-des-logements-sociaux#:~:text=2021-,Co%C3%BBts%20de%20construction%20des%20logements%20sociaux%20%3A%20Un,de%20revient%20en%20hausse%20mod%C3%A9r%C3%A9&text=Combien%20co%C3%BBte%20un%20logement%20social,000%20E2%82%AC%20en%20septembre%202021.>

¹⁶⁹ Calcul réalisé par Oxfam France qui divise les 11 milliards des niches fiscales par le coût de production des logements sociaux. 11 milliards divisé par 156 000 correspond à 70 512,82 logements.

¹⁷⁰ Voir les travaux des économistes Aimane Abdelsalam & Anne-Laure Delatte notamment "Répartition des recettes et dépenses publiques entre ménages et entreprises depuis 1949 : Nouvelles données". <https://sciencespo.hal.science/hal-04020073>

¹⁷¹ « Conditions et dépenses de logement selon le niveau de vie des ménages », Les dossiers de la DREES, 2019.

¹⁷² Par exemple, lorsque le taux d'imposition à l'impôt sur le revenu est supérieur à 25% (taux de l'impôt sur les sociétés), il est plus intéressant fiscalement d'opter pour un placement sous forme de SCI soumise à l'impôt sur les sociétés.

¹⁷³ Le terme officiel employé dans la législation française est meublé de tourisme (L. 324-1-1 du Code du Tourisme) : « villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois ».

¹⁷⁴ <https://news.airbnb.com/airbnb-q4-2022-and-full-year-financial-results/>

¹⁷⁵ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms&oldid=568080

¹⁷⁶ Cette estimation a été produite par Vincent Aulnay au nom du **collectif ParisVSBnb** pour https://actu.fr/economie/exclusif-carte-sur-airbnb-voici-combien-il-y-a-de-logements-a-louer_59688618.html.

¹⁷⁷ Alet, C. (2018) Comment Airbnb devient le premier hôtelier de France. *Alternatives Economiques*, 1^{er} juin. <https://www.alternatives-economiques.fr/airbnb-devient-premier-hotelier-de-france/00084946>

¹⁷⁸ Voir le travail de visualisation effectué par Vincent Aulnay : <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/a-la-une/carte-a-la-une/france-airbnb>

¹⁷⁹ La France comptait 131 millions de nuitées en 2022 (547 millions au niveau européen) contre 85 millions en 2018 (441 millions en Europe) (Source : données Eurostat). Ces données sont « expérimentales » : elles sont issues d'un accord signé en 2020 par Eurostat avec quatre plateformes qui fournissent des données sur les nuitées.

¹⁸⁰ <https://www.airbnb.fr/d/patrimoine>

¹⁸¹ Airbnb Policy Tool Chest 2.0, May 2017: <https://press.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2019/08/Airbnb-Policy-Tool-Chest-2.0.pdf>

¹⁸² Oppenchain, N. Lefevre, M.P., Devaux, J. (2022) L'hébergement Airbnb hors des grandes métropoles. Une activité plus ou moins rationalisée entre visée rentière et occupation. *Réseaux* 2022/6 (N° 236), 253-284.

¹⁸³ Colomb, C. and Moreira de Souza, T. (2021) *Regulating Short-term Rentals*. London: Property Research Trust, https://www.propertyresearchtrust.org/regulating_short_term_rentals.html. Voir aussi Crommelin, L. *et al.* (2018) 'Is Airbnb a sharing economy superstar? Evidence from five global cities', *Urban Policy and Research*, pp. 1-16. <https://doi.org/10.1080/08111146.2018.1460722>.

¹⁸⁴ Note INSEE de Mathias André, Céline Arnold, Olivier Meslin, *France Portrait social 2021* : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5432517?sommaire=5435421>

¹⁸⁵ Robertson C., Dejean S., Candau F., Suire R., Belloy L. (2020). « Les transformations urbaines par les plateformes numériques: Airbnb et HomeAway en Nouvelle Aquitaine », Rapport de Recherche. <https://hal.science/hal-03607912>

¹⁸⁶ Simulateur de revenu Airbnb : https://www.airbnb.fr/host/homes?c=.pi0.pk12612942195_116740000701%2C.pi0.pk12612942195_116740000701&gad_source=1&gclid=Cj0KCQiAmNeqBhD4ARIsADsYfTcSLQ8_fatkv_cjle77WUKSywzH-_rcFT7C63BfY_07WV94uU675_laAot8EALw_wcB&gclidsrc=aw.ds&room_type=ENTIRE_HOME

¹⁸⁷ Voir cette étude sur 12 villes européennes qui montre une concentration croissante et quasi-systématique de la distribution des revenus des LCD chez les hébergeurs multi-propriétaires : Anselmi, G., Chiappini, L. and Prestileo, F. (2021) 'The greedy unicorn: Airbnb and capital concentration in 12 European cities', *City, Culture and Society*, 27, p. 100412. <https://doi.org/10.1016/j.ccs.2021.100412>. Sur Paris, voir Chareyron, G., Cousin, S. and Jacquot, S. (2015) 'Comment Airbnb squatte la France (résultats de recherche présentés par Michaël Hajdenberg)', *Mediapart*, 31 July. <https://www-mediapart-fr-s.acces-distant.sciences-po.fr/journal/france/310715/comment-airbnb-squatte-la-france>. Ce phénomène semble se renforcer après la pandémie, voir APUR (2021) *Quel impact de la crise de la Covid-19 sur les locations meublées touristiques à Paris?* 205. Paris: Apur. <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/impact-crise-covid-19-locations-meublees-touristiques-paris>

¹⁸⁸ Cocola-Gant, A. and Gago, A. (2021) Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon, *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7): 1671–1688, <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>; Jover, J. and Cocola-Gant, A. (2023) The Political Economy of Housing Investment in the Short-Term Rental Market: Insights from Urban Portugal, *Antipode*, 55(1), pp. 134–155, <https://doi.org/10.1111/anti.12881>.

¹⁸⁹ De nombreux chercheurs et activistes ont développé des méthodologies diverses pour tenter de mesurer l'impact des LCD sur les marchés du logement dans de multiples villes du monde, mais deux enjeux ont longtemps rendu difficile une analyse en termes de causalité. Premièrement, un manque de données précises sur le nombre et la localisation des LCD. Les plateformes numériques refusent, en général, de transmettre des données détaillées sur les offres qu'elles publient (bien que des avancées importantes aient été faites en France, mais pas disponibles pour les chercheurs). Les chercheurs utilisent donc des techniques de *web scraping* (extraction de données issues de pages web), ou utilisent les données produites avec la même technique par des entreprises privées (telle que AirDNA) ou des 'data activists' (tel que le projet non-lucratif Inside Airbnb, <https://insideairbnb.com/>). Deuxièmement, il est difficile d'isoler les effets des LCD de ceux produits par d'autres dynamiques qui agissent sur les prix de l'immobilier, les loyers, ou le changement démographique d'une ville ou d'un quartier.

¹⁹⁰ Dans ce court texte, nous ne pouvons citer que certains travaux permettant d'éclairer le lien entre LCD et inégalités en France. Pour un résumé des résultats des premières études publiées en anglais sur les pays occidentaux voir le chapitre 2 de Colomb, C. and Moreira de Souza, T. (2021) *Regulating Short-term Rentals*. London: Property Research Trust, https://www.propertyresearchtrust.org/regulating_short_term_rentals.html.

¹⁹¹ Ayoub, K., Breuil, M.-L., Grivault, C. and Le Gallo, J. (2020) Does Airbnb disrupt the private rental market? An empirical analysis for French cities. *International Regional Science Review*, 43(1-2): 76–104. <https://journals.sagepub.com/doi/full/10.1177/0160017618821428>

¹⁹² Brunstein, D., Casamatta, G., Giannoni, S. (2023) Hétérogénéité de l'impact du développement d'Airbnb sur le marché immobilier en Corse. *ESTATE : Etude de la soutenabilité des recompositions territoriales de la Corse*. <https://cnrs.hal.science/hal-04122192/>

¹⁹³ Cocola-Gant et Gago, op. cit.; López-Gay, A., Cocola-Gant, A. and Russo, A.P. (2021) 'Urban tourism and population change: Gentrification in the age of mobilities', *Population, Space and Place*, 27(1), <https://doi.org/10.1002/psp.2380>; Mermet, A.-C. (2017) 'Airbnb and tourism gentrification: critical insights from the exploratory analysis of the "Airbnb syndrome" in Reykjavík', in M. Gravari-Barbas and S. Guinand (eds) *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises*. London: Routledge, pp. 52–74.

¹⁹⁴ Belloy, L. (2023) Do short-term rentals impact population movements? An analysis in six French urban areas. <https://univ-pau.hal.science/hal-04135401/>

¹⁹⁵ Robertson C., Dejean S., Candau F., Suire R., Belloy L. (2020). « Les transformations urbaines par les plateformes numériques: Airbnb et HomeAway en Nouvelle Aquitaine », Rapport de Recherche. <https://hal.science/hal-03607912>

¹⁹⁶ Op. cit.

¹⁹⁷ Collectif Droit à la ville Douarnenez (2023). *Habiter une ville touristique*, Rennes, Editions du commun.

¹⁹⁸ Davezies L. (2021). *L'État a toujours soutenu ses territoires*, Seuil, Paris.

¹⁹⁹ Aguilera T., Artioli F., Colomb C. (ouvrage à paraître en 2024). *Housing Under Platform Capitalism. The Contentious Regulation of Short-Term Rentals in European cities*.

²⁰⁰ <https://www.vie-publique.fr/loi/20684-loi-alur-acces-au-logement-et-urbanisme-renov>

²⁰¹ <https://www.vie-publique.fr/eclairage/20301-loi-republique-numerique-7-octobre-2016-loi-lemaire-quels-changements>

²⁰² <https://www.vie-publique.fr/loi/20797-loi-elan-portant-evolution-du-logement-de-lamenagement-et-du-numerique>

²⁰³ <https://www.vie-publique.fr/loi/268675-loi-du-27-decembre-2019-engagement-dans-la-vie-locale-loi-sur-les-maires>

²⁰⁴ Pour une synthèse claire, voir le *Guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes* publié par le Ministère chargé du Logement en 2022, disponible en ligne : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/09.02.2022_GuideReglementationMeubleTourismeCommunes_def_light_vdef.pdf

²⁰⁵ La liste des villes où les marchés du logement sont considérés en tension figure en annexe du décret n°2013-392 du 10 mai 2013 et elle a été élargie par décret n° 2023-822 du 25 août 2023.

²⁰⁶ Voir par exemple les procédures en vigueur à Paris : <https://www.paris.fr/pages/meubles-touristiques-3637>

²⁰⁷ Les communes peuvent solliciter les préfets au titre de l'article 631-9 du Code de la Construction et de l'Habitat pour étendre le champ d'application des articles L.631-7 et suivants afin d'instaurer la procédure d'autorisation préalable du changement d'usage et demander un numéro d'enregistrement au titre de l'article 51 de la loi République Numérique.

²⁰⁸ Colomb, C. and Moreira de Souza, T. (2023) Illegal short-term rentals, regulatory enforcement and informal practices in the age of digital platforms. *European Urban and Regional Studies*, preview. <https://doi.org/10.1177/09697764231155386>

²⁰⁹ Voir chapitre 5 dans Colomb, C. and Moreira de Souza, T. (2021) *Regulating Short-term Rentals*. London: Property Research Trust. https://www.propertyresearchtrust.org/regulating_short_term_rentals.html.

²¹⁰ <https://encadronsairbnb.fr/>

²¹¹ Définis comme les 20 % des ménages ayant les revenus par unité de consommation les plus faibles

²¹² Les 60 % des ménages dont les revenus sont les plus élevés.

²¹³ La part de leur revenu consacré au remboursement d'emprunt, le plus souvent plafonné à 35% par les recommandations du Haut Conseil à la Stabilité financière

²¹⁴ Correspond au taux d'intérêt maximum légal que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils accordent un prêt

²¹⁵ Source Ministères Écologie Énergie Territoires

²¹⁶ Source : Observatoire national de la rénovation énergétique

²¹⁷ Le taux d'effort énergétique rapporte le niveau de la facture énergétique annuelle du logement de chaque ménage à son revenu annuel

²¹⁸ <https://expertises.ademe.fr/batiment/quoi-parle-t/precarite-energetique-suivie-lonpe-sein-lademe>

²¹⁹ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5422681#titre-bloc-18>

²²⁰ Source : Les risques sanitaires de la précarité énergétique, CLER/Solibri/BCE

²²¹ Source : Insee

²²² La performance énergétique, c'est la quantité d'énergie que consomme annuellement le bâtiment eu égard à la qualité de son bâti, de ses équipements énergétiques et de son mode de fonctionnement.

²²³ Logements éneergivores aux étiquettes énergie F et G.

²²⁴ [Selon l'Insee](#), 3,5 % des ménages français détiennent 50 % des logements en location.

²²⁵ https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/SNBC-2%20en%204%20pages_%20web.pdf

²²⁶ <https://cler.org/wp-content/uploads/2023/07/comprendre-financements-renovation.pdf>

²²⁷ Relance : comment financer l'action climat ? 2020 <https://www.i4ce.org/publication/aides-publiques-renovation-energetique-logements/>

²²⁸ <https://cler.org/association/nos-actions/linitiative-renovons/>



OXFAM
France