



Entretiens d'Inxausetta, 28 août 2026, Bunus

Note problématique

Le logement à l'épreuve des choix politiques

Quand se loger devient un privilège, c'est le pacte social qui vacille

À quelques mois de l'élection présidentielle, la crise du logement s'impose comme un fait social majeur et étrangement absent du débat public. Elle façonne les parcours de vie, fait basculer des ménages dans la pauvreté, conditionne l'accès effectif à l'emploi, pèse sur la santé et l'éducation, accentue les inégalités territoriales et fragilise la cohésion démocratique. Pourtant, malgré l'ampleur des enjeux, le logement demeure relégué au rang de sujet technique, ou secondaire.

L'inaccessibilité croissante, la rigidification des parcours résidentiels, l'inadéquation entre l'offre et les besoins réels, la fracture générationnelle et les déséquilibres territoriaux ne relèvent plus de dysfonctionnements passagers. Ils dessinent un **dérèglement profond du modèle résidentiel**, dont les effets les plus lourds sont encore devant nous. Ce que nous observons aujourd'hui n'est que le début : ceux qui sont logés sont pour l'instant protégés, ce sont les générations qui arrivent qui paieront le prix fort. Cette situation pose une question centrale : **pourquoi une crise sociale aussi profonde reste-t-elle aussi faiblement politisée, et quels risques ce décalage fait-il peser sur le pacte social et démocratique ?**

Le paradoxe démocratique du logement

Le fait que 57 % des ménages français soient propriétaires de leur résidence principale, et que près des deux tiers d'entre eux aient achevé de rembourser leur crédit, est l'une des raisons pour laquelle une crise aussi documentée produit si peu de réponse politique. Pour cette majorité sociale, le logement ne représente plus que 10 % du budget, et la hausse des prix constitue une valorisation patrimoniale, non une contrainte.

Les publics les plus touchés par les difficultés de logement (jeunes, locataires du parc privé, travailleurs précaires) sont précisément les moins représentés dans les urnes et dans les instances de décision. C'est ce paradoxe démocratique - une petite majorité de ménages structurellement peu incités à politiser le sujet, une large minorité frappée de plein fouet mais politiquement peu active - qui explique le silence politique face à l'urgence.

L'inaccessibilité : une norme qui s'installe

L'inaccessibilité du logement n'est plus marginale. Longtemps circonscrite aux ménages modestes, elle touche désormais les classes moyennes et les nouveaux entrants sur le marché

résidentiel. En France, le taux d'effort lié au logement atteint en moyenne **30 % pour les locataires du parc privé, 27 % pour les locataires du parc social, et 28 % pour les accédants à la propriété**. Pour les 25% de ménages aux revenus les plus modestes logés dans le parc privé, ce taux d'effort dépasse 42%, un niveau qui rend impossible l'équilibre d'un budget¹.

Les durées d'emprunt s'allongent, **25 à 30 ans pour de nombreux accédants**, et rendent les trajectoires résidentielles extrêmement vulnérables au moindre aléa professionnel ou familial.

Les prix à la location continuent à s'envoler, tempérés par l'encadrement des loyers quand celui-ci a été mis en place. On voit par exemple sur le littoral basque un différentiel notable entre les locataires entrés dans l'année et les autres, jusqu'à 20 % de loyer en plus pour les grands logements².

Quand le logement absorbe une part croissante du budget des ménages, il comprime mécaniquement les dépenses dans tous les autres secteurs : consommation de biens courante, épargne, investissement dans la formation, la santé, l'environnement. Outre l'impact sur les conditions de vie, ce phénomène produit un effet déprimeur sur l'ensemble de l'économie : un ménage contraint de consacrer 40 à 45 % de ses revenus au logement ne dispose plus des marges nécessaires pour participer à la dynamique économique locale.

Fracture générationnelle et inégalités territoriales

En France, **plus d'un tiers des 25-34 ans vivent encore chez leurs parents**, contre environ un quart au début des années 2000. L'âge médian d'accès à un logement autonome recule de manière continue, sous l'effet conjugué de la hausse des loyers, de la difficulté voire de l'impossibilité à accéder, de la précarisation de l'emploi et de la raréfaction de l'offre accessible dans les zones d'emploi.

À l'échelle européenne, la tendance est encore plus marquée : **près d'un jeune adulte sur deux (environ 45 à 50 % des 25-34 ans) ne peut accéder à un logement autonome principalement pour des raisons d'inabordabilité³**. Dans plusieurs pays, dont l'Irlande et certaines métropoles d'Europe du Sud, l'âge moyen d'accession à la propriété dépasse désormais **40 ans, parfois 42 ou 43 ans**, traduisant un décrochage durable entre générations.

Cette fracture résidentielle se double d'une fracture patrimoniale. En France, à 30 ans, le patrimoine immobilier médian des ménages dépend de plus en plus fortement des transmissions familiales : l'accès à la propriété est aujourd'hui massivement corrélé au soutien parental (apport, caution, héritage), accentuant les inégalités de destin. Plus que jamais, le logement est un **facteur de reproduction sociale**.

Sur le plan territorial, les jeunes actifs sont contraints de s'éloigner des bassins d'emploi : allongement des temps de trajet, périurbanisation subie, mobilités contraintes, dégradation des conditions de vie ou renoncement à certaines opportunités professionnelles. Dans les zones touristiques et littorales, l'éviction résidentielle frappe en premier lieu les moins de 35 ans, dont une part croissante consacre **plus de 35 % de ses revenus** au logement ou quitte le territoire.

¹ INSEE, Millésime 2024 de l'enquête SRCV (revenus et dépenses 2023).

² AUDAP, OLL2024

³ ESPON, HOUSE4ALL, 2025)

Le logement devient ainsi un **facteur d'assignation sociale, générationnelle et spatiale**, qui pèse durablement sur les trajectoires professionnelles, familiales et civiques.

La financiarisation du logement : un moteur structurel de la flambée des prix

Derrière la flambée des prix, un facteur structurel reste largement absent du débat public : la financiarisation du logement.

Fonds d'investissement institutionnels, capital-investissement, foncières cotées mais aussi multi-proprétaires bailleurs ont progressivement transformé le logement en une classe d'actifs soumise à des exigences de rendement.

La dynamique qui en résulte est cumulative et auto-entretenue : les anticipations de rendement se traduisent dans les prix d'achat. Cette hausse alimente celle des loyers afin de maintenir les rendements, et cette progression des loyers vient à son tour justifier de nouvelles augmentations des prix. Dans les zones attractives, ce cercle prix-loyers s'emballe, déconnecté des revenus des ménages. Dans ce contexte, le logement est de moins en moins déterminé par les besoins résidentiels et de plus en plus par des logiques de valorisation du capital. Les ménages, en situation de contrainte, s'ajustent à ces prix plutôt que l'inverse, en dégradant leurs conditions de vie.

Un élément central renforce ce mécanisme : une part importante de ces investissements porte sur des logements existants, sans création d'offre supplémentaire. Le marché ne s'équilibre pas avec la création de nouveaux logements, il se recompose au profit d'acteurs dont la logique est celle du rendement, ce qui accentue l'inabordabilité.

Le logement se trouve ainsi pris dans une tension structurelle entre bien de première nécessité et actif financier. Cette dualité relègue progressivement les ménages modestes et intermédiaires aux marges du marché.

Une inadéquation structurelle plutôt qu'un déficit quantitatif de logement

La crise actuelle n'est pas seulement une question de nombre de logements construits, mais d'**inadéquation** entre le parc existant et les usages résidentiels réels. La construction neuve reste majoritairement inaccessible aux ménages qui en auraient besoin, tandis que le stock existant demeure largement sous-mobilisé.

La France compte ainsi **plus d'un million de logements vacants depuis plus d'un an**, et **des millions de m² de bureaux** potentiellement reconvertibles dans les métropoles, 6,2 millions de m² dans le seul Grand Paris, avec des projections à la hausse.

Parallèlement, la montée en puissance des résidences secondaires et des locations de courte durée pèse lourdement sur l'offre résidentielle. En France uniquement **190 millions de nuitées**

ont été enregistrées via les plateformes touristiques en 2024⁴. On peut estimer que 700 000 à 900 000 logements sont ainsi soustraits au marché des résidences principales contribuant à la raréfaction de l'offre locative classique.

Dès lors, la question n'est plus simplement de construire davantage, mais de savoir comment réorienter, mobiliser et réguler l'existant.

Le foncier, choix politique évité

Au cœur de l'ensemble de ces déséquilibres se trouve la question foncière. Les travaux économiques montrent que **près de 80 % de la hausse des prix immobiliers depuis l'après-guerre est imputable à la seule progression du foncier**, bien plus qu'aux coûts de construction eux-mêmes⁵.

Dans les zones tendues, la valeur du sol intègre non seulement l'état du marché présent, mais surtout **l'espoir de plus-values futures**, devenant ainsi un actif spéculatif à part entière.

Rareté organisée du sol, logiques de rente, sous-mobilisation des outils publics (établissements fonciers, préemption, fiscalité sur la rétention) : la maîtrise foncière apparaît comme un **choix politique central trop souvent contourné**.

Logement et dimension environnementale : une convergence nécessaire

L'envolée des prix du logement et la crise environnementale ne constituent pas deux dynamiques parallèles : elles se renforcent mutuellement, et les politiques publiques qui ignorent l'une tendent à aggraver l'autre.

Le parc résidentiel représente une part majeure de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre. Or la transition du parc existant se heurte à des blocages structurels, notamment le paradoxe locataire-propriétaire pour le parc locatif : les investissements nécessaires dépendent des propriétaires, tandis que les coûts énergétiques pèsent sur les locataires, souvent les plus modestes.

Les logements les plus énergivores sont ainsi surreprésentés dans le parc occupé par les ménages à faibles revenus, qui cumulent charges élevées et conditions d'habitat dégradées.

La contradiction est également territoriale. L'inaccessibilité des zones urbaines denses pousse une part croissante des ménages à s'éloigner des centres d'emploi, alimentant une périurbanisation contrainte fortement consommatrice d'espaces naturels et agricoles.

Ce mouvement entre en tension directe avec les objectifs de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation des sols, qui supposent au contraire une intensification des usages dans les zones déjà urbanisées.

⁴ Eurostat

⁵ Dans les économies avancées, Knoll et al., 2017.

Enfin, cet éloignement produit des mobilités contraintes : augmentation des dépenses de transport, hausse des émissions, dégradation de la qualité de vie. Là encore, il ne s'agit pas d'un choix résidentiel, mais de la conséquence directe de l'inabordabilité des zones tendues.

Ces trois dimensions, rénovation énergétique, artificialisation, mobilités, font du logement un enjeu de transition écologique de premier ordre, qui ne peut pas être traité séparément de la question de l'accès et des prix.

L'ambition des Entretiens d'Inxausetta 2026

Les Entretiens du 28 août 2026 ont cette année l'ambition de **remettre le logement au cœur du débat politique**, non comme un sujet technique, mais comme un enjeu structurant de qualité de vie, de justice sociale, d'égalité territoriale et de vitalité démocratique.

La crise est aujourd'hui largement documentée. L'enjeu n'est plus le diagnostic mais l'anticipation : construire un programme à la hauteur des défis suppose de traiter simultanément l'ensemble des déterminants du logement et de s'inscrire dans une architecture de politiques publiques robuste, cohérente et de long terme.

À travers les analyses et les débats entre chercheurs, acteurs du logement et des territoires et candidats à l'élection présidentielle, cette journée entend rendre visibles les choix qui engageront le quinquennat.