LA SOCIÉTÉ CIVILE FRANÇAISE

10, rue Barodet 69004 LYON

Le 9 Mai 2025

Logement

I. Mettre Fin à la Crise Provoquée par l'État

La pénurie de logements en France n’est pas une fatalité, mais le résultat de choix économiques et politiques désastreux. Notre modèle économique, axé sur les services au détriment de l’industrie, a provoqué un exode massif vers les métropoles.

La France a concentré ses emplois et ses populations dans les grandes métropoles, notamment Paris, créant une pression foncière inédite et une flambée des prix de l’immobilier. Cette urbanisation excessive a vidé les zones rurales de leurs habitants et de leurs services, accentuant les inégalités territoriales et la rareté du logement abordable.

Cette tertiarisation forcée de notre économie a engendré un cercle vicieux : les services nécessitant une proximité avec la clientèle, les emplois se sont massivement concentrés dans les métropoles, attirant toujours plus d'habitants et de travailleurs qualifiés. Cette concentration a provoqué une pression foncière sans précédent, faisant exploser les prix de l'immobilier dans ces zones surchargées.

Cette pression foncière n'est rien d'autre qu'une taxe déguisée, un coût exorbitant imposé aux citoyens par des choix idéologiques qui ont sacrifié l'équilibre territorial.

Pendant ce temps, nos territoires ruraux se vident inexorablement de leurs habitants, de leurs services et même de leurs infrastructures essentielles. L'Ardèche, par exemple, ne dispose plus d'aucune desserte ferroviaire voyageurs depuis 1973, symbole d'un abandon territorial organisé.

La comparaison avec l'Allemagne, qui a maintenu une puissante base industrielle, est édifiante : Paris concentre 15,8% de la population française avec des prix immobiliers stratosphériques, quand Berlin n'abrite que 4,4% des Allemands avec des prix bien plus modérés. Cette hyper-concentration urbaine constitue une véritable taxe cachée qui pèse lourdement sur le pouvoir d'achat des Français.

Capitales :
Paris 10,8 millions d’habitants soit environ 15,8% de la population totale avec un prix du m² de 6 142 € et 15 655 €
Berlin : 3,7 millions d’habitants soit environ 4,4 % de la population totale avec un prix du m² moyen de 5750 €/m²

Métropoles :
Lyon 1,7 million d’habitants soit 10% de la population de l’agglomération de Paris
Hambourg 1,9 million d’habitants soit 51% de la population de Berlin

II. Crise de la Location : L'Échec d'un Interventionnisme Autoritaire

Le marché locatif français est aujourd'hui asphyxié par un interventionnisme étatique sans précédent. L'accumulation de normes contraignantes, souvent idéologiques et déconnectées des réalités économiques, menace d'exclure 12 millions de logements d'ici 2034, soit près d'un tiers du parc immobilier privé national.

Plus grave encore, le droit de propriété, pourtant "inviolable et sacré" selon notre Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen, est constamment bafoué. L'impossibilité d'expulser rapidement des squatteurs ou des locataires mauvais payeurs, la difficulté à obtenir réparation en cas de dégradations majeures, et l'encadrement autoritaire des loyers dans 69 communes découragent l'investissement locatif. Il devient coûteux, complexe et risqué de proposer un logement à la location, pour une rentabilité minime grignotée par les taxes (foncières, CSG...). Face à ce constat, de nombreux propriétaires préfèrent vendre, retirer leur bien du marché ou renoncer à investir, aggravant ainsi la pénurie.

Le résultat paradoxal est une tension extrême sur la demande. Les candidats se bousculent pour chaque offre, et seuls les plus favorisés ou les mieux informés parviennent à se loger, où le propriétaire devient "roi", à l'inverse de l'objectif affiché des lois d'encadrement.

À Lyon, par exemple, une annonce de location peut recevoir 50 candidatures en une journée, illustrant une pénurie dramatique qui profite aux marchands de sommeil.

III. L'Absurdité des Normes : Trop de Normes Tue le Logement avec Une Machine à Exclure les Plus Fragiles

Le mirage écologique et ses victimes collatérales

La politique actuelle du logement repose sur des ambitions environnementales déconnectées des réalités sociales et économiques. Le système des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) illustre parfaitement cette dérive : présenté comme un mécanisme vertueux appliquant le principe du pollueur-payeur, il constitue en réalité une taxe déguisée sur l'énergie, dont le coût est intégralement répercuté sur les consommateurs.

Alain Madelin, ministre de l'économie de Jacques Chirac, avait donné cette image : Quand on met une taxe sur la vache. Ce n'est pas la vache qui la paie, c'est le consommateur.

Ce dispositif bureaucratique complexe, où seulement 68% des contributions sont effectivement consacrées aux économies d'énergie selon la Cour des Comptes, coûte déjà 164€ par an et par ménage, et pourrait atteindre jusqu'à 912€ annuels d'ici 2026.

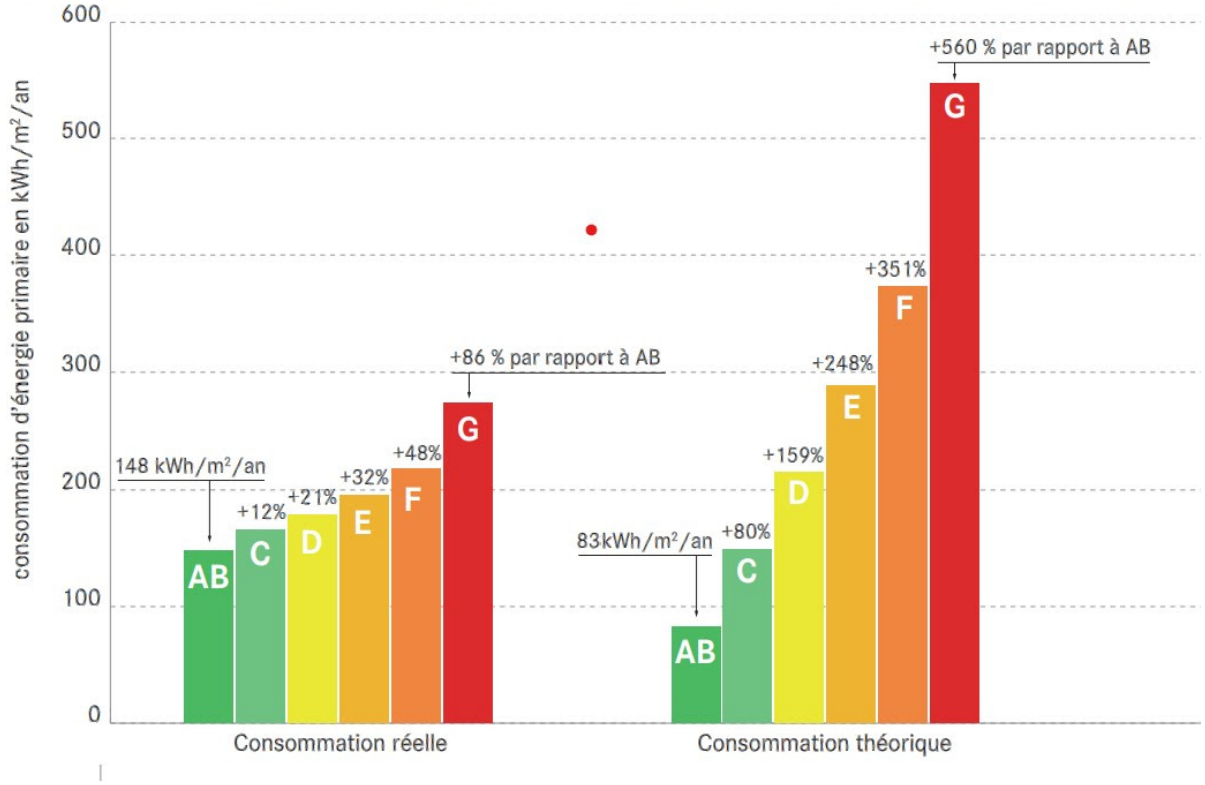
Une bombe sociale similaire aux ZFE se prépare, tout ça sur un thermostat cassé !

Cette inflation réglementaire repose de surcroît sur des outils d'évaluation peu fiables, comme le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), dont les études récentes démontrent les graves défaillances.

La multiplication des normes, des taxes et des dispositifs administratifs (comme les Certificats d'Économie d'Énergie) alourdit le coût du logement pour tous, sans garantir l'efficacité environnementale promise. Les ménages modestes, qui occupent souvent des logements anciens, sont les premiers exclus par la hausse des loyers post-rénovation.

Grâce à l'apport des données bancaires anonymisées de 178 110 ménages clients**,** Jeanne Astier et Ariane Salem du CAE, Gabrielle Fack de Paris Dauphine et du CAE, Julien Fournel et Flavie Maisonneuve de Euro-information, filiale technologique de Crédit Mutuel Alliance Fédérale présentent, dans ce premier *Focus CAE/Crédit Mutuel Alliance Fédérale, 10 janvier 2024,* la consommation réelle en CO2 des ménages.

https://www.cae-eco.fr/staticfiles/pdf/focus-105-fiabilite-dpe-240619.pdf



Ainsi la consommation réelle des logements classés en A ou B flirtait avec les **150 kWh/m²/an plutôt que les 83 kWh/m²/an** prévus par le DPE, et la consommation réelle des logements classés G ne dépasserait celle des logements A ou B que de **86% au lieu des 560% théoriques** du DPE.

C*e n'est pas Versaille ici !* Pour les ménages modestes, chaque euro compte alors on préfère mettre un pull quand on a froid que d'installer une pompe à chaleur.

À cela s'ajoute la pénurie d'artisans, aggravée par des exigences de qualification (BTS ou BUT), rendant illusoire la réalisation des travaux estimés à 480 milliards d'euros. Une simple intervention, comme le remplacement d'un chauffe-eau, peut devenir un parcours du combattant (un seul artisan de disponible sur sept), avec des coûts prohibitifs (850 € pour un chauffe-eau d'un studio).

Notre proposition : Libérer, Simplifier, Responsabiliser

Une France où Chacun Peut Se Loger

Imaginez une France où trouver un logement n'est plus un parcours du combattant. Une France où les propriétaires peuvent louer sereinement, où les normes sont raisonnables, et où chacun peut choisir librement où et comment vivre. C'est cette France que nous voulons construire ensemble.

Aujourd'hui, deux millions de personnes attendent un logement social et des millions de propriétaires craignent de voir leurs biens dévalués par des normes énergétiques irréalistes. Cette situation n'est pas une fatalité, mais le résultat de choix politiques que nous pouvons changer.

Notre solution repose sur trois principes simples :

- **Libérer** le marché du logement en redonnant aux propriétaires la pleine jouissance de leurs biens et en allégeant la fiscalité qui pèse sur l'immobilier. Un propriétaire confiant est un propriétaire qui investit et qui loue.
- **Simplifier** les règles de construction et de rénovation, en s’appuyant sur le savoir-faire des professionnels, pour que la sécurité et la dignité priment sur la paperasse.
- **Responsabiliser** chaque acteur en favorisant les choix individuels plutôt que les contraintes imposées d'en haut. Nous voulons aussi revitaliser nos territoires pour que vivre loin des métropoles redevienne un choix attractif.

Notre ambition est claire : permettre à chaque Français de se loger dignement, selon ses moyens et ses choix. Ensemble, construisons une France où l'offre de logements répond enfin à la demande, où la liberté de se loger n'est plus un luxe mais un droit accessible à tous.

Comme le disait Frédéric Bastiat, "*La liberté n’existe plus quand le peuple est surtaxé*".