

**ENTRE EUPHORIE IMMOBILIERE ET CRISE DU LOGEMENT :  
LES TRANSFORMATIONS DU MARCHÉ DU LOGEMENT EN FRANCE  
ENTRE 1995 ET 2006**

**Jean-Claude Driant**

*C.R.E.T.E.I.L.<sup>1</sup> – Institut d'Urbanisme de Paris (Université Paris 12)*

*Résumé*

En France, au cours des dix dernières années, les marchés du logement ont été marqués par de fortes variations conjoncturelles dont les conséquences sont importantes sur les paramètres de ce qu'il est convenu d'appeler la crise du logement et sur les enjeux des politiques publiques en la matière.

La seconde moitié des années 1990 est caractérisée par des prix immobiliers relativement modérés, un début de baisse des taux d'intérêt et la création d'un nouveau mécanisme d'aide à l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes et moyens. Il en a notamment résulté une forte hausse de la mobilité résidentielle dans le parc locatif social, dont les conséquences sont à la fois très positives (accroissement de la capacité d'accueil des HLM) et préoccupante pour les bailleurs (paupérisation de l'occupation, accroissement de la vacance, forte sélectivité spatiale des mobilités résidentielles).

La hausse des prix immobiliers depuis le début des années 2000 a inversé la tendance, avec un ralentissement de la mobilité des locataires (tant du parc social que du parc privé) parallèle à celui de la primo-accession à la propriété. Le contexte d'euphorie immobilière de ces dernières années aurait ainsi contribué à creuser l'écart entre des propriétaires qui s'enrichissent et des locataires bloqués dans leur trajectoire.

Les politiques nationales et locales tirent de ces blocages la conclusion qu'il est nécessaire d'accroître fortement la production de logements neufs en France, en insistant particulièrement sur la production locative, tant sociale (en mettant en œuvre le plan de cohésion sociale de 2004) que privée (à l'aide de nombreuses incitations à l'investissement). Les effets de ces politiques se lisent clairement dans les statistiques où l'on observe une forte relance de la construction neuve au cours des dernières années, mais l'analyse de la composition et de la localisation de cette offre nouvelle révèle les limites de son efficacité.

---

<sup>1</sup> Centre de recherche sur l'espace, les transports, l'environnement et les institutions locales

---