



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



Oxfam 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.**

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'État 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

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

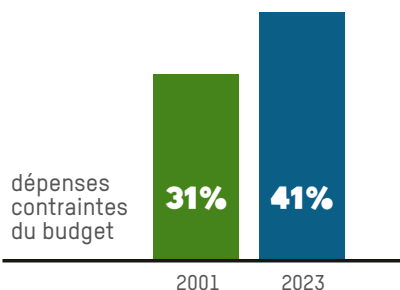
Les dépenses « contraintes » ou « pré-engagées »¹⁹ des Français.e.s ont augmenté ces dernières années. En 2001 elles représentaient 27 % du budget des ménages²⁰, aujourd’hui elles représentent près de 32 %. Cet écart est encore plus important chez les plus pauvres, puisqu’en 2001 ces dépenses représentaient 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.

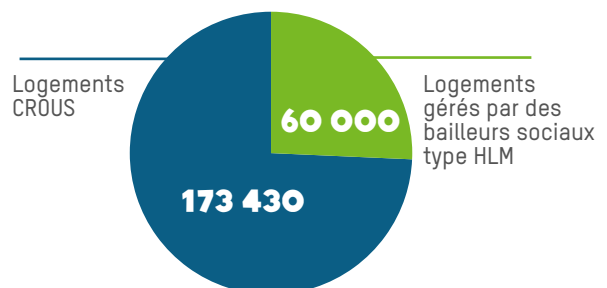
L'ACCÈS AU LOGEMENT EST DEvenu UN PARCOURS DU COMBATTANT, NOTAMMENT POUR LES PLUS PRÉCAIRES, MAIS Y COMPRIS POUR LES CLASSES MOYENNES.

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

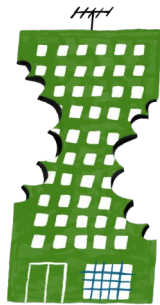


233 430 LOGEMENTS ÉTUDIANTS À CARACTÈRE SOCIAL POUR 3 MILLIONS D'ÉTUDIANT-ES EN FRANCE, SOIT UN LOGEMENT POUR 16 ÉTUDIANT-ES.



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 certain.es 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 %⁴⁴et 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.



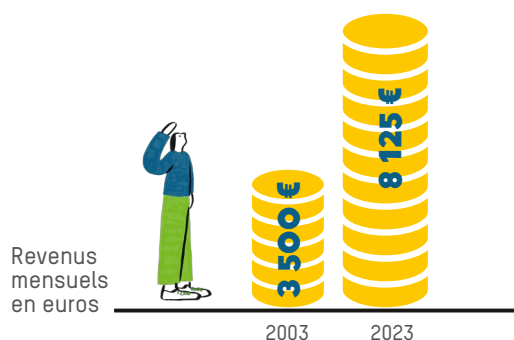
À PARIS PAR EXEMPLE, UN STUDIO LOUÉ EN LOCATION COURTE DURÉE GÉNÈRE UN LOYER TROIS FOIS PLUS ÉLEVÉ QU'EN LOCATION LONGUE DURÉE.

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.

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.

NOTES

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.franceinfo.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%30%20Wachsende%20Instabilit%C3%A4t&text=Seit%20Anfang%202022%20sind%20die,zu%20Einsparungen%2C%20Wohnungsverk%C3%A4ufe n%20und%20Mietern%C3%B8hungen.>

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-sociale/le-cri-d-alarme-des-56-bailleurs-sociaux-des-hauts-de-france-ils-redoutent-une-bombe-sociale-a-retardement-232160>

https://www.bfmtv.com/immobilier/credit-emprunt/olivier-klein-reconnait-que-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-alerter-les-associations-802343>

13 Les chiffres du mal-logement en France 2023, Fondation Abbé Pierre. 2023. https://www.fondation-abbepierre.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 de 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

16 Liberation. (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_HTF0000JRAMLBSNR2LQ3XWMMQ/

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 A0ÛT 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-dépenses_pre-engagees.pdf

21 Note d'analyse A0ÛT 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-dépenses_pre-engagees.pdf

22 INSEE Les dépenses en logement des ménages - Revenus et patrimoine des ménages | Insee

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

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

25Ibid.

26 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>

27 Population au 1er janvier | Insee. (s. d.). <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5225246#:-:text=Note%20%3A%20donn%C3%A9es%202021%20%3A%202023,%20%3A%20Insee%20%20estimations%20de%20population.>

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

29 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>

30 Chapitre 1 - Acteurs financiarisés dans le logement aidé

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

32 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

33 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.

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

35 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

36 Les niches LMNP, SIIC et Censi-Bouvard

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

38 Coûts de construction des logements sociaux. Groupe Caisse des Dépôts. <https://www.caisse-desdepots.fr/blog/article/couts-de-construction-des-logements-sociaux#:-:text=2021-,Co%C3%BBts%20de%20construction%20des%20logements%20sociaux%20%3A%20Un,de%20r evient%20en%20hausse%20mod%C3%A9r%C3%A9&text=Combien%20co%C3%BBte%20un%2 0logement%20social,000%20%E2%82%AC%20en%20septembre%202021.>

39 Assemblée nationale. (s. d.). Rapport d'information n°4817 - 15e législature - Assemblée nationale. https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/rapports/cion-eco/115b4817_rapport-information

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

41 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,

42 "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>

43 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.

44 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>

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

46 INSEE

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

48 source

49 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=000068058>

50 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7700305#:-:text=Lecture%20%3A%20En%202023%2C%2057%2C,Champ%20%3A%20France%2 0hors%20Mayotte.>

51 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7700305#:-:text=Lecture%20%3A%20En%202023%2C%2057%2C,Champ%20%3A%20France%2 0hors%20Mayotte.>

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

53 Source

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

55 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/>



OXFAM
France