ÉTUDE IREF

Pour une France de jeunes propriétaires

Favoriser la mobilité, rendre la propriété plus accessible

Bertrand Moine

Novembre 2026

AVERTISSEMENT ET REMERCIEMENTS

L'auteur remercie l'économiste Marc de Basquiat, qui a accepté de relire son travail ; ses remarques l'ont enrichi. Un grand merci aussi à César Armand pour sa relecture. Les éventuelles erreurs qui subsistent relèvent de la seule responsabilité de l'auteur.

Il remercie l'IREF pour sa confiance dans la publication de cette étude, en vue des débats de l'élection présidentielle.

Il remercie enfin sa femme et ses enfants de lui avoir accordé le temps de l'été pour mener ce travail à bien.

Des outils d'intelligence artificielle ont été utilisés pour le travail le plus laborieux : la vérification des sources, la constitution et la numérotation des notes, le contrôle des calculs, la mise en page et la version interactive de l'étude. Le fond, les analyses et les propositions sont ceux de l'auteur, qui en assume seul la responsabilité.

Cette étude synthétique s'inscrit dans le cadre d'un travail de réflexion plus large sur la place donnée à la propriété immobilière dans le modèle français. Le rapport est disponible à l'adresse : francedesproprietaires.fr

---

Pour une France de jeunes propriétaires

Bertrand Moine
Étude IREF, novembre 2026

COMMENT CITER CETTE ÉTUDE
Moine B., « Pour une France de jeunes propriétaires », *Étude IREF*, Institut de recherches économiques et fiscales, novembre 2026.

VERSION EN LIGNE
fr.irefeurope.org/pour-une-france-de-jeunes-proprietaires/

DROITS
Reproduction partielle autorisée sous réserve de la mention de la source et de l'auteur.

© IREF 2026 – Institut de recherches économiques et fiscales

PRÉFACE

Propos préalable



L'IREF est très heureux de publier cette étude réalisée par Bertrand Moine. Le parcours de celui-ci, de cabinets ministériels à l'entrepreneuriat, l'a conduit à s'intéresser à l'impact de l'immobilier sur nos modes de vie et de travail. Il a beaucoup écrit sur le sujet dont il est devenu un spécialiste reconnu. Dans cette étude, Bertrand Moine s'attache particulièrement à la situation des jeunes générations et à leurs difficultés d'accès à la propriété de leur logement.

Comme le disait l'économiste Bastiat, « l'homme naît propriétaire », c'est-à-dire que la propriété est un élément concret qui soutient la réalisation de sa nature. L'entraver dans ses efforts pour accéder à la propriété de son logement nuit tout à la fois aux attentes naturelles de la jeunesse et à ses capacités de développement personnel, familial et professionnel. Ce qui affaiblit ainsi et indirectement la société tout entière.

L'IREF réunit de nombreux chercheurs pour intervenir sur d'aussi nombreux sujets. Chacun conserve bien entendu sa liberté de ton et d'expression. Il arrive que les propositions de certains suscitent le débat par lequel nous cherchons à améliorer sans cesse nos propositions. Mais tous concourent avec l'IREF à la promotion de toutes nos libertés.

Jean-Philippe Delsol
Président de
l'Institut de Recherche Economiques et Fiscales

CHIFFRES CLÉS

Ce qu'il faut retenir

54 ans

âge moyen auquel on hérite d'un logement

4,7 M

de ménages verrouillés par leur crédit immobilier, dont 3,3 M pour leur résidence principale

47,7 %

des ménages de 30 à 39 ans sont propriétaires, 9,6 points de moins que l'ensemble des ménages (57,3 %) (INSEE, 2024 et 2026)

184 000

logements remis en circulation en quinze ans par une baisse ciblée des droits de mutation (scénario central du simulateur)

SYNTHÈSE

L'essentiel

Depuis près de quinze ans, la progression de la propriété est à l'arrêt. Au 1er janvier 2026, 57,3 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale selon l'INSEE-SDES, en recul de 0,3 point depuis 2014. Dans la comparaison européenne, qui repose sur une définition distincte, Eurostat situe la France à 61,2 %, contre 69,1 % pour l'Union européenne. Au-delà de ces différences de mesure, le diagnostic est le même : l'accession ne progresse plus et se déforme au détriment des jeunes ménages et d'une partie des classes moyennes. La crise du logement n'est pas seulement une insuffisance d'offre ; c'est aussi une crise de la circulation. Les droits de mutation renchérissent chaque mobilité, tandis que le verrouillage lié aux anciens crédits à bas taux dissuade des millions de ménages de déménager. Dans le même temps, le patrimoine demeure immobilisé au sommet du cycle de vie : on hérite autour de 55 ans et près de 9 000 milliards d'euros devraient changer de mains d'ici 2040, trop tard pour une partie de ceux qui souhaitent fonder une famille ou acheter. Ce rapport propose donc de ne plus faire de la subvention générale à la demande le principal instrument de la politique du logement, car elle tend à se capitaliser dans les prix et les loyers. Il privilégie la baisse des coûts de mobilité, l'élargissement de l'offre, la transmission anticipée, la sécurité juridique et la création d'institutions de marché. Trois axes en découlent : libérer l'offre et favoriser la mobilité, garantir la propriété, favoriser le financement. Le rééquilibrage territorial, la transmission anticipée et les financements de long terme y prennent toute leur place. Le simulateur qui accompagne ce rapport estime qu'une réduction ciblée des droits de mutation sur le rachat des seniors pourrait libérer environ 184 000 logements en quinze ans et accroître les recettes de DMTO d'environ 8 milliards d'euros sur la période.

SYNTHÈSE

À retenir

- Chez les 30-39 ans, la part des propriétaires n'est que **de 47,7 %, contre 57,3 % pour l'ensemble des ménages**, soit 9,6 points de moins (INSEE, 2024 ; INSEE-SDES, 2026).
- La progression est interrompue **depuis le début des années 2010 et l'accès recule pour les jeunes ménages** et une partie des classes moyennes.
- Le patrimoine s'est concentré chez les seniors souvent désendettés ; **on hérite d'un logement en moyenne à 54 ans**, alors que près de 9 000 milliards d'euros devraient se transmettre d'ici 2040.
- La crise est aussi une crise de mobilité : les droits de mutation (DMTO) renchérissent chaque changement de logement et **4,7 millions de ménages sont bloqués par l'envolée des taux d'emprunt**.
- Selon le simulateur du rapport, **une baisse ciblée des DMTO pourrait libérer environ 184 000 logements en quinze ans**.
- Il faut **relever fortement et temporairement les plafonds du régime de don familial pour déclencher un véritable choc de transmission** : de l'ordre de 150 000 euros exonérés par donateur pour un bénéficiaire de moins de 30 ans et de 100 000 euros pour un bénéficiaire de moins de 40 ans.
- Toute **baisse du taux de propriétaires se traduit par une hausse de la pression sur le marché locatif**, déjà sous pression en raison notamment de l'effondrement de la construction.
- Il faut **faciliter le saut de génération vers les jeunes**, mobiliser prudemment la pierre des retraités et faire de la puissance publique un organisateur de marchés plutôt qu'un guichet de subventions.
- Le principe directeur consiste à ne pas subventionner indistinctement la demande, qui tend à se capitaliser dans les prix, mais à **lever les freins fiscaux, réglementaires, fonciers et financiers, sans faire de la dépense publique le levier principal**.

SOMMAIRE

Sommaire

Introduction 8

1 Un marché grippé à tous les étages 9

Le vrai verrou : la sous-occupation, pas la vacance 9

Le verrou du crédit administré (HCSF) 9

Le verrou du « lock-in » 10

Le verrou de l'offre : l'effondrement du neuf 11

2 Les jeunes, premières victimes du blocage 13

Le phénomène du « giving up » : quand l'espoir s'éteint 14

3 Ce que la crise menace : autonomie, démocratie, espoir 15

Nos propositions 17

Axe 1. Libérer l'offre, favoriser la mobilité 17

Axe 2. Garantir la propriété 18

Axe 3. Favoriser le financement 19

Conclusion 20

Pour aller plus loin · Sources et bibliographie 21

Introduction

L'éventualité d'une victoire de Jean-Luc Mélenchon ou d'une majorité inspirée par La France insoumise en 2027 agirait comme un révélateur brutal de la crise française de la propriété. Les propositions régulièrement avancées dans cette famille politique (encadrement renforcé des loyers, taxation des logements vacants, extension massive du logement social, fiscalité accrue sur les patrimoines immobiliers, limitation des expulsions, contrôle plus étroit des bailleurs) ne constituent pas seulement un programme technique de logement. Elles traduisent une mutation philosophique : le passage d'une société fondée sur la propriété privée comme base d'autonomie à une société où le logement devient progressivement administré, redistribué et conditionné par la puissance publique. Parallèlement, les politiques de droite qui ont appelé à une "France des propriétaires" ont rarement prospéré.

Or cette évolution intervient dans un contexte déjà critique. La propriété privée immobilière, longtemps perçue en France comme l'aboutissement d'une vie de travail, un symbole de stabilité familiale et une protection contre la dépendance, devient de plus en plus difficile d'accès pour les jeunes générations. Le fait même que le Premier ministre ait demandé à l'Inspection générale des finances de travailler sur les inégalités générationnelles liées au logement montre que la crise immobilière ne relève plus seulement du marché : elle touche désormais au cœur du pacte social français, à la transmission du patrimoine et aux conditions matérielles de la liberté individuelle.

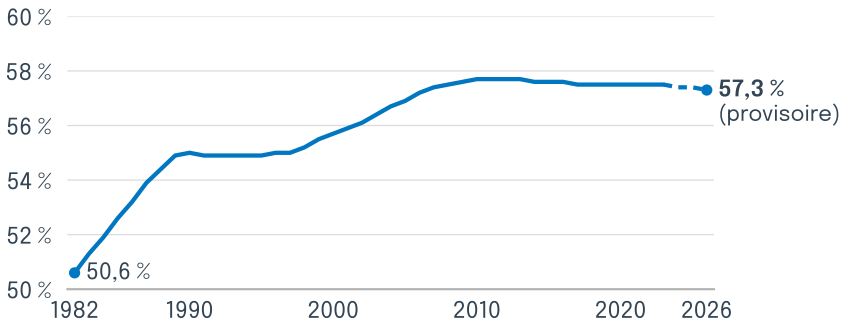
Pourtant, ce rêve français semble aujourd'hui se fissurer. Depuis plusieurs décennies, l'accès à la propriété se complexifie et la part des propriétaires stagne autour de 57-58 %.[1]

GRAPHIQUE 1

La stagnation : taux de propriétaires en France (1982-2026)

Ménages propriétaires de leur résidence principale, en % (axe à partir de 50 %)

Source : INSEE-SDES, estimations annuelles du parc de logements, publication du 30 septembre 2026, France hors Mayotte. Au 1er janvier 2026 : 57,3 % (provisoire). Graphique IREF.



1. INSEE, « Statut d'occupation des résidences principales », données annuelles de 1982 à 2025, série révisée, en partenariat avec le SDES. https://www.insee.fr/fr/statistiques/2415555

1

Un marché grippé à tous les étages

L'accès à la propriété ne s'est pas refermé pour une seule raison, et c'est ce qui rend la crise si difficile à traiter : elle n'a pas un coupable, mais plusieurs, qui s'additionnent. Une pression démographique et métropolitaine qui concentre la demande là où l'on travaille ; une décennie de taux bas et d'une création monétaire surabondante qui ont gonflé la valeur des actifs ; une rente foncière devenue la première composante du prix ; un patrimoine qui a glissé vers les générations installées ; des verrous fiscaux, monétaires et réglementaires qui figent le marché sur place. Aucun de ces facteurs, pris isolément, n'explique tout. Ensemble, ils forment une chaîne dont le dernier maillon est toujours le même : la génération qui arrive, et singulièrement les moins de 30 ans, à qui la propriété devient inaccessible autrement que par l'héritage.

Le vrai verrou : la sous-occupation, pas la vacance

Le premier mécanisme de friction est celui de la sous-occupation des logements. Selon l'exploitation du recensement (INSEE, RP 2022, données compilées dans OccupTracker), 43,1 % des résidences principales seraient sous-occupées. Cette sous-occupation est très fortement liée à l'âge : les ménages de 60 ans et plus représentent 64 % des logements sous-occupés, soit environ 7,8 millions de logements sur 12,3 millions. Le phénomène concerne surtout des maisons occupées par leurs propriétaires : 86 % de la sous-occupation sévère correspond à des maisons en propriété. Cette situation s'explique d'abord par le cycle de vie (l'attachement au domicile familial est légitime) mais elle est entretenue par un cadre fiscal qui rend tout déménagement coûteux et complexe : DMTO élevés à l'acquisition du logement de remplacement, frais de notaire, droits de mutation. À l'échelle macroéconomique, cette friction fiscale et économique réduit la rotation du parc familial, alors même que de jeunes ménages avec enfants peinent à trouver des logements adaptés.

Le verrou du crédit administré (HCSF)

L'effet d'exclusion a été amplifié en France par une intervention réglementaire tatillonne, incarnée par le Haut Conseil de Stabilité Financière. Créée en 2013, cette haute commission administrative, présidée par le ministre des Finances, s'est progressivement arrogé un pouvoir normatif sur le marché immobilier. Depuis janvier 2022, elle impose aux banques un taux d'effort maximal de 35 % et une durée d'emprunt plafonnée à 25 ans.

Sous couvert de protéger les ménages contre le surendettement, l'État se substitue à l'analyse de risque des banques commerciales et infantilise les emprunteurs. Le critère rigide des 35 % ne tient aucun compte du “reste à vivre” réel des ménages, pénalisant particulièrement les investisseurs et les classes moyennes. Pire encore, les banques, tétanisées par ces contraintes et par les sanctions potentielles, s'autocensurent : au quatrième trimestre 2025, la marge de dérogation de 20 % accordée par le HCSF n'était utilisée qu'à 17,1 %. Ce

bridage de la dette apparaît ainsi moins comme une mesure de prudence que comme un outil de paternalisme inefficace, qui ferme l'accès à la propriété à ceux qui ne disposent pas déjà d'un patrimoine.

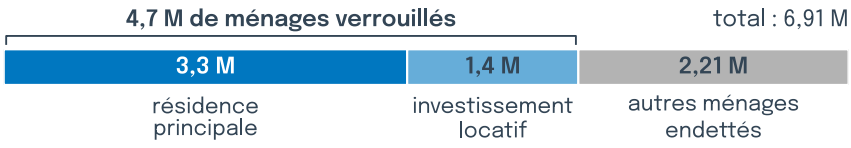
Les conséquences de ce bridage ont été dévastatrices. Tout bascule véritablement au premier semestre 2023. Alors que les taux d'intérêt remontent sous l'impulsion de la Banque Centrale Européenne, le taux d'usure, calculé et publié par la Banque de France, ne s'ajuste que trop lentement à la réalité des marchés. La mécanique est implacable : les banques se retrouvent contraintes de prêter à perte, ce qu'elles ne font pas. Le crédit immobilier se tarit brutalement pour des centaines de milliers de ménages français. Le résultat est une paralysie historique. Trois ans plus tard, le marché de l'ancien s'est effondré à environ 750 000 transactions, tandis que la construction neuve a plongé dans sa pire crise depuis l'après-guerre.

Le verrou du « lock-in »

À ces verrous s'ajoute un mécanisme plus récent, mais d'une puissance considérable : l'effet de "lock-in". Entre 2015 et 2022, des millions de ménages ont emprunté à des taux exceptionnellement bas, de 2,20 % en 2015 jusqu'à un point bas de 1,05 % en 2021[2]. Or le taux de marché atteint environ 3,25 % début 2026, soit un "spread" moyen pondéré de 1,83 point : déménager impose de rembourser l'ancien prêt et d'en souscrire un nouveau, beaucoup plus coûteux. Sur les 6,91 millions de ménages encore endettés au titre de leur logement[3], environ 4,7 millions sont ainsi verrouillés, soit près de 68 % : 3,3 millions au titre de leur résidence principale et 1,4 million au titre d'un investissement locatif, deux populations qu'il faut distinguer car seule la première est directement concernée par les ventes de résidences principales. Pour un ménage-type, le coût global de la mobilité dépasse fréquemment 40 000 euros.

Il est difficile d'évaluer précisément, en l'état de la recherche actuelle, l'effet sur les ventes de logements. Notre simulation, reposant sur des données américaines non encore testées à notre connaissance sur des données françaises[4], permet d'évaluer l'ordre de grandeur de 22 000 à 58 000 ventes bloquées par an, avec un scénario central autour de 38 000.

GRAPHIQUE 2



4,7 millions de ménages verrouillés sur 6,91 millions de ménages endettés (≈ 68 %)

Ménages ayant un crédit immobilier fin 2024, en millions

Source : Observatoire des Crédits aux Ménages (FBF / ASF), rapport 2025. Graphique IREF.

2. Observatoire Crédit Logement / CSA (2026), tableau de bord trimestriel, T1 2026 - taux moyens des crédits accordés par année d'octroi : 2,20 % en 2015, point bas de 1,05 % en 2021, environ 3,25 % début 2026.
3. Observatoire des Crédits aux Ménages (FBF / ASF) (2025), 37e rapport annuel - 6,91 millions de ménages détenant un crédit immobilier fin 2024, dont 4,7 millions ayant emprunté pendant la période de taux bas 2015-2022 (3,3 millions au titre de la résidence principale et 1,4 million au titre d'un investissement locatif).
4. Batzer, R., Coste, J., Doerner, W. & Seiler, M. (2024), The Lock-In Effect of Rising Mortgage Rates, FHFA Working Paper 24-03, Federal Housing Finance Agency, Washington D.C.

Le verrou de l'offre : l'effondrement du neuf

La construction de logements neufs joue un rôle fondamental dans la fluidité du marché existant : un logement neuf vendu déclenche par ricochet une chaîne de déménagements dans le parc ancien, l'effet de chaîne de mobilité (vacancy chain) documenté par la recherche internationale[5,6].

Ces études, menées sur d'autres marchés, estiment qu'un logement neuf occupé engendre de l'ordre de deux à quatre maillons de chaîne ; aucun équivalent n'a été estimé sur données françaises, et leur transposition est donc une hypothèse.

Or le marché du neuf traverse une crise historique : les ventes des promoteurs privés sont passées de plus de 150 000 unités par an sur 2017-2019 à environ 65 000 en 2024-2025, soit un manque cumulé de l'ordre de 280 000 ventes neuves sur 2022-2025 par rapport au rythme antérieur.

D'après ces observations mesurées, nous estimons, toutes précautions gardées en raison de l'absence d'étude menée sur le marché français, que l'effondrement de la construction de logement neuf a contribué d'une manière plausible et importante à l'assèchement de 340 000 offres locatives potentielles sur la période.

Sous-occupation entretenue par la fiscalité, rentabilité locative effondrée, crédit administré, lock-in monétaire, effondrement du neuf : tous ces verrous convergent vers une même victime, la génération qui arrive. Ces verrous conjugués produisent un effet mécanique trop peu mesuré : toute baisse du taux de propriétaires se traduit directement par une hausse équivalente de la demande locative. Sur 31,4 millions de résidences principales en France, chaque recul de 0,1 point du taux de propriétaires correspond à environ 31 400 ménages supplémentaires sur le marché locatif, un basculement qui s'opère par identité comptable, sans qu'il soit besoin de modélisation[7]. Ce déplacement de demande rencontre simultanément une offre locative en contraction : l'interdiction de location des passoires thermiques (classe G depuis le 1er janvier 2025, classe F à partir de 2028) retire du parc plusieurs dizaines de milliers de logements par an ; les ventes de bailleurs qui quittent un secteur à la rentabilité dégradée alimentent une sortie structurelle du parc locatif privé ; et l'effondrement de la construction neuve (-35 % de logements commencés vs la moyenne 2017-2019) tarit l'apport de logements neufs en zones tendues[8]. Ce « double ciseau » (demande croissante, offre décroissante) n'est cependant pas uniforme sur le territoire, et c'est là le point décisif : les jeunes exclus de l'accession se concentrent dans les zones tendues, précisément là où l'offre locative est déjà la plus contrainte. Le chiffre national (314 000 ménages pour une baisse d'un point, rapportés à 31,4 millions de résidences principales) pourrait sembler marginal ; il sous-estime en réalité la pression locale, car ces ménages supplémentaires se déversent pour l'essentiel sur les quelques marchés métropolitains où le stock d'annonces locatives est déjà au plus bas.

5. Mast, Evan (2023), « The Effect of New Market-Rate Housing Construction on the Low-Income Housing Market », W.E. Upjohn Institute for Employment Research / Journal of Urban Economics. https://research.upjohn.org/up_policybriefs/13/
6. Bratu, C., Harjunen, O. & Saarimaa, T. (2023), « City-wide effects of new housing supply: Evidence from moving chains », Journal of Urban Economics.
7. Calcul d'identité comptable sur une base historique de 31,4 millions de résidences principales en 2024 : chaque variation de 0,1 point déplace mécaniquement ±31 400 ménages entre les statuts d'occupation, toutes choses égales par ailleurs. Ce calcul ne mesure pas le taux national actuel. Pour celui-ci : INSEE-SDES, au 1er janvier 2026, 57,3 %, provisoire, France hors Mayotte ; publication du 30 septembre 2026, consultée le 17 novembre 2026. https://www.insee.fr/fr/statistiques/2415555
8. Retraits DPE G : SDES/ADEME (2025), « Parc locatif classé G : estimation des logements concernés par l'interdiction de location au 1er janvier 2025 » : environ 600 000 logements locatifs classés G, dont une fraction (retenue ici à ≈ 90 000/an) sort effectivement du marché locatif, le solde faisant l'objet de travaux ou de dérogations. Sorties nettes du parc locatif privé : ventes de logements par des bailleurs personnes physiques non compensées par des acquisitions locatives, estimées à ≈ 100 000/an (ANIL/OLAP (2025), Observatoire des loyers ; FNAIM (2025), Baromètre du marché locatif). Construction : SDES, Sitadel (2024), logements commencés 2024 : 261 000 vs moy. 2017-2019 : 403 333 (-35,3 %). Ces trois postes se recouvrent partiellement (un logement G vendu par son bailleur relève des deux premières catégories) et ne doivent pas être additionnés.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Scénario contrefactuel de chaîne résidentielle

La formule et les hypothèses doivent être explicites : maillons de chaîne non déclenchés ≈ ventes neuves manquantes × ratio de chaîne ; offre locative potentielle non libérée ≈ maillons × part relouée. Le ratio central de 3 est une valeur médiane des études internationales (hypothèse basse 2, haute 4) ; la part relouée de 40 % est une hypothèse propre au rapport, fondée sur le poids du locatif privé dans les emménagements et sa rotation plus rapide (hypothèse basse 30 %, haute 50 %). Le scénario central donne ainsi de l'ordre de 840 000 maillons de chaîne non déclenchés sur 2022-2025 (fourchette d'environ 560 000 à 1,1 million selon le ratio), dont de l'ordre de 340 000 offres locatives potentielles (fourchette d'environ 170 000 à 560 000 en combinant les hypothèses basses et hautes).

TABLEAU

Tableau 5. L'effondrement de la construction neuve en France (2017-2024)

Indicateur	Moyenne 2017-2019	2023	2024	Évolution vs réf.
Logements autorisés (SDES)	475 000	373 000	330 400	-30,4 %
Logements commencés (SDES)	403 333	287 000	261 000	-35,3 %
Ventes promotion privée (FPI)	153 333	80 500	≈ 65 000	-57,6 %

Sources : SDES (logements autorisés et commencés) ; Fédération des Promoteurs Immobiliers (ventes de promotion privée). Évolution calculée par rapport à la moyenne annuelle 2017-2019.

MÉTHODE

≈ 38 000 ventes potentiellement retenues par an : un scénario illustratif

Le calcul porte sur les seules 3,3 millions de résidences principales verrouillées (les 1,4 million de logements locatifs du total de 4,7 millions en sont exclus). La formule complète : 3,3 M × 3,5 % de rotation annuelle ≈ 116 000 ventes attendues ; élasticité FHFA de 18,1 % par point × spread de 1,83 point ≈ -33 % de probabilité de vente ; 116 000 × 33 % ≈ 38 000 ventes potentiellement retenues chaque année.

Deux précautions s'imposent. L'élasticité provient d'une étude américaine (FHFA) et son application à la France repose sur une hypothèse de transférabilité non testée ; et il s'agit d'un scénario illustratif, non d'une mesure observée. Sensibilité du résultat (ventes retenues par an, arrondies) :

Élasticité \ Rotation	3,0 %/an	3,5 %/an	4,0 %/an
12 %/pt (basse)	≈ 22 000	≈ 25 000	≈ 29 000
18,1 %/pt (FHFA)	≈ 33 000	≈ 38 000	≈ 44 000
24 %/pt (haute)	≈ 44 000	≈ 51 000	≈ 58 000

L'ordre de grandeur retenu est donc une fourchette d'environ 22 000 à 58 000 ventes par an, avec un scénario central autour de 38 000.

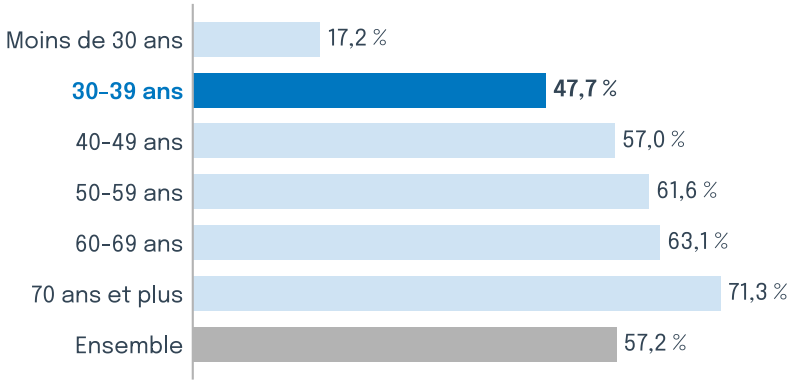
2
Les jeunes, premières victimes du blocage

Les données de l'INSEE mettent en évidence une fracture générationnelle très nette dans l'accès à la propriété. Début 2021, seuls 16,7 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans sont propriétaires, contre 47,3 % des ménages âgés de 30 à 39 ans, 57,8 % des ménages de 40 à 49 ans, 62,6 % des ménages de 50 à 64 ans et 70,2 % des ménages de 65 ans ou plus. La propriété augmente donc fortement avec l'âge, jusqu'à devenir très majoritaire chez les seniors. Les données les plus récentes confirment cette polarisation : début 2024, 76 % des ménages dont la personne de référence a 75 ans ou plus sont propriétaires de leur résidence principale, contre seulement 17,2 % des ménages de moins de 30 ans. Près de huit jeunes ménages sur dix sont locataires, la bascule vers une majorité de propriétaires ne s'opérant qu'autour de 40 ans.

« La bascule vers une majorité de propriétaires ne s'opère qu'autour de 40 ans. »

L'INSEE confirme que la fracture générationnelle ne se joue pas seulement sur le stock de propriétaires, mais sur le flux d'accession. Près d'un quart des ménages français ont emménagé dans leur logement actuel il y a moins de quatre ans ; cette proportion atteint 79 % chez les moins de 30 ans. Les jeunes bougent donc beaucoup, mais ils achètent peu : parmi les jeunes ménages ayant récemment emménagé, seuls 14 % ont acheté leur logement, contre environ 40 % chez les 30 ans ou plus. La mobilité résidentielle des jeunes adultes s'effectue désormais quasi exclusivement par la location, alors qu'elle marquait historiquement l'entrée dans la propriété.

GRAPHIQUE 3



Taux de propriété par âge : le lien mécanique

Part des ménages propriétaires de leur résidence principale selon l'âge de la personne de référence, en % (2024)

Lecture : 17,2 % des ménages de moins de 30 ans sont propriétaires, contre 71,3 % des ménages de 70 ans et plus. Source : INSEE Focus n° 354, 14 mai 2025, enquête Histoire de vie et Patrimoine 2023-2024, France hors Mayotte. Graphique IREF.

TABLEAU

Tableau 2. Taux de détention de la résidence principale selon les caractéristiques des ménages (extrait : âge)

Âge de la personne de référence	1998	2010	2021
Moins de 30 ans	11,2	12,8	16,7
De 30 à 39 ans	42,0	47,2	47,3
De 40 à 49 ans	61,1	58,5	57,8
De 50 à 64 ans	71,6	69,1	62,6
65 ans ou plus	69,2	71,7	70,2
Ensemble	**56,1**	**57,7**	**57,7**

Lecture : en 2021, 16,7 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans sont propriétaires de leur résidence principale. nd : non disponible. Source : INSEE, Enquête Patrimoine 2020-2021.

Cette panne de l'accession se double d'une fracture territoriale puissante. Parmi les ménages ayant emménagé récemment, seuls 2 sur 10 sont devenus propriétaires dans les grands centres urbains, contre près de 6 sur 10 dans les zones rurales : l'écart de probabilité d'accession est de 1 à 3 selon le territoire. Dans les métropoles tendues, où se concentrent les emplois qualifiés, devenir propriétaire jeune n'est plus un parcours statistiquement crédible : c'est une exception réservée à ceux qui disposent d'un héritage ou d'une aide familiale.

À cette polarisation par l'âge s'ajoute un phénomène moins visible mais décisif : l'héritage arrive aujourd'hui beaucoup plus tard dans la vie. Sous l'effet de l'allongement de l'espérance de vie et du vieillissement des donateurs, l'âge moyen auquel un Français reçoit la part principale de son héritage se situe désormais autour de 50 à 60 ans[9], contre 30 à 40 ans pour les générations des Trente Glorieuses (note CAE n° 69)[10]. Or c'est précisément entre 25 et 40 ans que se prennent les décisions structurantes du cycle de vie. Quand la transmission n'intervient qu'après 55 ans, l'héritage ne joue plus son rôle de levier d'accession : il arrive après que la trajectoire patrimoniale a déjà été figée. La priorité n'est donc pas de pénaliser la détention par les seniors, mais de favoriser le “saut de génération”, en faisant arriver le capital au moment où il est le plus utile, celui de la constitution d'un apport.

Reste le verrou de l'apport, bien réel puisque près de six ménages sur dix n'ont encore reçu aucun héritage.[11] Mais la réponse cohérente n'est pas un crédit public élargi (qui se capitaliserait dans les prix) : c'est la circulation anticipée du patrimoine privé.

Le phénomène du « giving up » : quand l'espoir s'éteint

Les conséquences comportementales et économiques de cette fermeture de l'accès à la propriété ont été remarquablement documentées par un document de travail récent de Seung Hyeong Lee et Younggeun Yoo, intitulé "Giving Up: The Impact of Decreasing Housing Affordability on

9. INSEE (2026), « Les héritiers d'un bien immobilier ont en moyenne 54 ans, les bénéficiaires d'une donation en ont 48 », INSEE Analyses n° 125, octobre 2026. Âge des personnes ayant hérité d'un logement entre 2018 et 2023, en France hors Alsace, Moselle et Mayotte : 54 ans en moyenne, la moitié entre 41 et 61 ans.
10. Dherbécourt, C., Fack, G., Landais, C., & Stantcheva, S. (2021), « Repenser l'héritage », Notes du Conseil d'analyse économique, n° 69, décembre 2021.
11. INSEE (2026), « Début 2024, en France hors Mayotte, 41 % des ménages ont déjà hérité et 20 % ont déjà reçu une donation », Transmissions intergénérationnelles en 2024 : donations, héritages et aides, enquête Histoire de vie et Patrimoine, INSEE Résultats. Proportion observée en coupe : elle croît avec l'âge du ménage et ne mesure pas la part des ménages qui n'hériteront jamais. https://www.insee.fr/fr/statistiques/8960217?sommaire=8960228

Consumption, Work Effort, and Investment" (2025). Ce travail, non encore publié en revue à comité de lecture, mené sur des micro-données américaines, apporte un éclairage saisissant sur ce qui se produit lorsque les jeunes générations perdent l'espoir de devenir propriétaires. Bien que l'étude porte sur les États-Unis, ses conclusions résonnent avec une acuité particulière dans le contexte français.

« Le "giving up" n'est pas qu'un phénomène économique, c'est une crise de l'espoir qui mine les fondements mêmes d'une société dynamique et libre. »

Les implications de cette étude pour la France sont considérables. Si les jeunes Français franchissent massivement ce seuil de renoncement, on peut s'attendre à voir émerger les mêmes phénomènes : baisse de l'épargne, désengagement professionnel, comportements financiers plus risqués, et surtout, une perte de confiance dans l'avenir et dans la possibilité de l'ascension sociale et une poussée du radicalisme politique. Le "giving up" n'est pas qu'un phénomène économique, c'est une crise de l'espoir qui mine les fondements mêmes d'une société dynamique et libre.

3
Ce que la crise menace : autonomie, démocratie, espoir

Le blocage qui empêche la propriété de circuler entre les générations a des conséquences qui dépassent le cadre économique : il touche aux conditions matérielles de la liberté. La stabilité résidentielle et l'ancrage local que favorise une propriété largement diffusée sont, comme l'a montré Robert Putnam dans Bowling Alone, des conditions du capital social et de la vitalité démocratique. À l'inverse, lorsque l'accès à la propriété se ferme pour une part croissante des jeunes et des classes moyennes, une société de dépendance s'installe : le citoyen devient tributaire d'un bailleur, d'un parc social, de critères d'attribution, de files d'attente et d'arbitrages administratifs.

À titre illustratif, citons Stockholm, marché très régulé et censé garantir à chacun le droit à un logement à un prix abordable. L'extension de ce parc peut paradoxalement soutenir la hausse des prix d'achat. La pénurie a changé la donne : selon Le Monde, il faut environ dix ans et cinq mois d'attente moyenne pour obtenir un logement locatif via le système central de file d'attente suédois, et les files d'attente ont défrayé la chronique.

L'essayiste américain Joel Kotkin (2020), dans une lecture polémique reprise par l'Institut Montaigne (2025), résume ce risque : « Si la propriété n'est pas largement répartie et accessible, et que vous avez des locataires à vie, vous finissez par créer une forme d'oligarchie. Elle peut être capitaliste (les locataires deviennent les esclaves des marchés financiers et des promoteurs immobiliers) ou bien étatique. »

Le cas du logement social illustre précisément cette tension. En France, environ 70 % des ménages sont théoriquement éligibles au parc social, selon l'ANCOLS ; dans le détail, 54 % des

ménages sont éligibles aux logements soumis aux plafonds PLUS, qui constituent la grande majorité du parc social. Ce chiffre révèle une situation paradoxale : un dispositif initialement destiné à répondre à des situations sociales spécifiques tend à devenir un horizon potentiel pour une majorité de la population. Une telle extension ne signifie pas que tous les ménages éligibles obtiendront effectivement un logement social ; elle montre plutôt que l'accession privée à la propriété et même l'accès au logement privé deviennent si difficiles qu'une part massive des Français peut désormais relever, en théorie, d'une solution administrée et d'une norme. Le risque est alors de transformer progressivement la politique du logement en système de dépendance généralisée, où l'État et les bailleurs sociaux deviennent des intermédiaires centraux dans l'accès au logement.

Face à cette crise, certains pourraient donc être tentés de répondre par une extension encore plus forte du rôle de l'État : davantage de logements publics, davantage de régulation, davantage d'attributions administrées, davantage de contrôle sur les loyers et sur l'usage des biens. Mais cette réponse peut aggraver le problème qu'elle prétend résoudre. Si l'État devient le principal pourvoyeur de logements, les citoyens ne gagnent pas nécessairement en sécurité ; ils peuvent au contraire perdre en autonomie. Le locataire public dépend de critères d'éligibilité, de files d'attente, de décisions bureaucratiques, de règles d'occupation et d'arbitrages politiques. La dépendance envers le bailleur privé peut alors être remplacée par une dépendance envers l'administration. Dans les deux cas, l'individu ne dispose pas pleinement de la maîtrise de son cadre de vie. La question centrale n'est donc pas seulement de loger les ménages, mais de leur permettre d'accéder à une véritable autonomie résidentielle et patrimoniale.

« La question centrale n'est donc pas seulement de loger les ménages, mais de leur permettre d'accéder à une véritable autonomie résidentielle et patrimoniale. »

Enfin, le blocage de l'accès à la propriété freine aussi la mobilité sociale, géographique et entrepreneuriale. Un jeune actif qui ne peut pas acheter dans une région dynamique peut être contraint de rester durablement locataire dans une zone chère, ou de s'éloigner des bassins d'emploi les plus porteurs. Cette rigidité réduit l'allocation efficace des talents et affaiblit le dynamisme économique. De même, les jeunes ménages qui parviennent à acheter le font souvent au prix d'un endettement lourd et d'un apport personnel important, ce qui limite leur capacité à investir, entreprendre ou prendre des risques professionnels. La propriété devrait être un tremplin vers l'indépendance ; elle devient, lorsqu'elle est trop difficile d'accès, soit un privilège réservé aux héritiers, soit un fardeau financier pour ceux qui réussissent à y entrer trop tard et trop cher. C'est en cela que la crise immobilière menace la démocratie libérale : elle réduit la possibilité, pour une majorité de citoyens, de se constituer une base matérielle d'indépendance.

Nos propositions

L'objectif prioritaire est de rouvrir l'accession aux jeunes ménages : porter la part des propriétaires de leur résidence principale parmi les 30-39 ans de 47,7 % en 2024 à environ 57 % en douze à quinze ans, soit le niveau observé aujourd'hui chez les 40-49 ans dans la même enquête INSEE.[12] Il faut aussi enrayer le recul des accédants, ces propriétaires qui remboursent encore leur achat : ils représentent 19,8 % des ménages en 2026, contre 21,4 % en 2020, soit 1,6 point de moins.[13]

Axe 1. Libérer l'offre, favoriser la mobilité

PROPOSITION PRINCIPALE · 1.1

Écraser les droits de mutation (DMTO).

CONSTAT	Les droits de mutation sont des coûts de friction dont l'effet est l'un des mieux établis de l'économie du logement. Le simulateur qui accompagne ce rapport en montre le mécanisme, ce que Jacques Friggit appelle le tunnel : les vendeurs intègrent au prix les frais qu'ils ont eux-mêmes acquittés à l'achat et refusent de vendre en dessous, si bien que le marché s'ajuste par les volumes, non par les prix. À la baisse, les transactions s'effondrent ; à la hausse, l'assiette et la recette départementale flambent, installant une dépendance à des ressources volatiles, puis la tentation d'augmenter le taux quand les volumes chutent, ce qui bloque le marché davantage : le piège pro-cyclique.
MESURE	La baisse doit être forte et prioritaire pour les seniors qui vendent un logement devenu trop grand pour se réinstaller plus petit, ce qu'on appelle le downsizing. Concrètement, le senior qui vend un logement devenu trop grand pour se réinstaller plus petit bénéficie d'un taux réduit sur son rachat.
SIMULATION	Selon le scénario central du simulateur, environ 184 000 logements pourraient être remis en circulation en quinze ans.

Simple à mettre en œuvre, elle permet de remettre en circulation les biens et assure un transfert des biens entre générations en fonction des besoins d'usage.

12. INSEE Focus 354 (mai 2025), « La détention de patrimoine des ménages en 2024 », figure 3b, enquête Histoire de vie et Patrimoine : résidence principale détenue par 47,7 % des ménages de référence 30-39 ans et 57,0 % des 40-49 ans. Ce sont des classes d'âge transversales, pas la trajectoire future d'une cohorte. https://www.insee.fr/fr/statistiques/8569009

13. INSEE-SDES, « Statut d'occupation des résidences principales, données annuelles de 1982 à 2026 », 30 septembre 2026, France hors Mayotte : 57,3 % des ménages propriétaires au 1er janvier 2026, estimation provisoire, contre 57,6 % en 2014 (recul de 0,3 point). https://www.insee.fr/fr/statistiques/2415555 ; INSEE Focus 388, « Parc de logements au 1er janvier 2026 », même date : accédants 19,8 % des ménages en 2026 contre 21,4 % en 2020 ; propriétaires remboursant leur résidence principale, non flux annuel de nouveaux acquéreurs. https://www.insee.fr/fr/statistiques/9055697 Sources consultées le 17 novembre 2026.

MÉTHODE

Le scénario du simulateur DMTO

- Mesure simulée : taux de DMTO abaissé à 4 % pour les seniors qui vendent un grand logement pour se reloger.
- Taux de transaction : 2,5 %. Élasticité-prix : 0,83. Horizon : 15 ans.
- Résultat : environ 184 000 logements remis en circulation, environ 110 000 rachats et environ 8 Md€ de recettes de DMTO simulées sur la période (environ 9,5 Md€ avec la TVA induite).

Source : dmtofrance.fr/fiscal-model/.

Axe 2. Garantir la propriété

Proposition 2.1 : Créer un véritable statut du bailleur privé.

Le cœur du statut est l'amortissement : permettre à tout bailleur d'amortir la valeur de son bien, à un taux de l'ordre de 4 % du bâti, applicable indistinctement au nu et au meublé, à l'ancien comme au neuf, et bonifié pour les loyers modérés afin d'encourager l'offre intermédiaire. Le point de départ existe déjà, le dispositif dit Jeanbrun qui autorise l'amortissement en location nue de longue durée, mais il est trop restrictif (réservé aux réhabilitations lourdes, 30 % de travaux, étiquette A ou B). Il faut l'élargir : relever les taux et plafonds d'amortissement, porter l'imputation annuelle du déficit foncier sur le revenu global de 10 700 à 40 000 euros, abaisser le quantum de travaux dans l'ancien à 20 % pour une cible énergétique plus atteignable, et ne pas réintégrer les amortissements au calcul de la plus-value de revente.

Surtout, il faut mettre fin à une anomalie : les revenus locatifs sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu et, prélèvements sociaux compris, peuvent atteindre un taux dissuasif de l'ordre de 66 %, quand les actifs financiers bénéficient depuis 2018 du prélèvement forfaitaire unique autour de 30 %. Ouvrir aux bailleurs, sur option, ce prélèvement forfaitaire unique alignerait le logement sur les autres classes d'actifs et ramènerait la rentabilité nette autour de 3 %, contre moins de 2 % aujourd'hui ; pour l'ancien, ce taux pourrait être modulé selon l'étiquette énergétique afin d'orienter la rénovation.

Le statut sera ouvert sans zonage, et surtout garanti stable pour dix ans, rompant avec la valse des dispositifs temporaires (Robien, Scellier, Duflot, Pinel) qui a découragé l'investissement, le nombre d'investisseurs individuels dans le neuf étant tombé d'environ 70 000 logements en 2019 à moins de 15 000 en 2025.

La sécurisation de l'investissement locatif peut relancer la machine de la construction de logements neufs et débloquer l'offre locative dans les zones tendues.

Proposition 2.5 : Réorienter la taxe foncière vers l'assiette terrain (dont la valorisation demande une méthodologie robuste).

Puisque 44 % du patrimoine immobilier est de la valeur foncière, une rente de localisation que personne n'a produite, il faut la taxer plutôt que taxer la construction. La mesure consiste à réorienter progressivement l'assiette de la taxe foncière de la valeur totale du bien vers la valeur du terrain, en exonérant à due proportion le bâti, les travaux et les améliorations. Un propriétaire qui rénove ou agrandit ne verrait plus son impôt augmenter ; un détenteur de terrain constructible laissé nu en zone tendue ne bénéficierait plus d'une sous-taxation de fait. L'assiette terrain est ainsi, en elle-même, un instrument anti-rétention foncière, complémentaire de la libération de l'offre (Axe 1).

Axe 3. Favoriser le financement

Proposition 3.1 : Abroger les normes contraignantes du HCSF.

Il faut rendre aux banques leur liberté contractuelle et leur responsabilité dans l'appréciation des risques, en substituant au ratio uniforme de 35 % un critère principal de « reste à vivre ». La surveillance macroprudentielle européenne demeure, et la structure du modèle français aligne prudence et intérêt commercial. Un suivi trimestriel par l'ACPR fournirait l'indicateur d'alerte permettant, le cas échéant, une réintervention ciblée justifiée par des données de sinistralité, et non par précaution abstraite.

Proposition 3.2 : Provoquer un choc de transmission vers les jeunes générations.

Le régime actuel du don familial de somme d'argent, plafonné autour de 32 000 euros et enserré dans des conditions d'âge rigides, ne permet pas de financer l'apport d'un premier achat. Il faut le relever fortement et temporairement pour déclencher un véritable choc de transmission, capable de relancer la natalité : un plafond de l'ordre de 150 000 euros exonérés par donateur pour un bénéficiaire de moins de 30 ans, et de 100 000 euros pour un bénéficiaire de moins de 40 ans, applicable aussi aux donations portant sur le patrimoine immobilier, pour une période limitée (trois ans) afin d'inciter à transmettre tôt.

> **L'objectif de cette mesure est de faire arriver le capital au moment de la constitution de l'apport, sans rien retirer aux seniors qui préfèrent conserver leur bien.**

Conclusion

La fracture la plus préoccupante est générationnelle. Les données de l'INSEE montrent que la propriété immobilière est fortement polarisée par l'âge : les seniors sont massivement propriétaires, souvent sans crédit, tandis que les jeunes ménages doivent affronter des prix élevés, des apports plus importants et des conditions de crédit plus exigeantes. Cette situation est renforcée par la trajectoire spécifique des baby-boomers, qui ont bénéficié de conditions d'achat plus favorables et détiennent aujourd'hui une part importante du patrimoine immobilier. Le problème n'est pas que les plus âgés soient propriétaires (cette situation est le fruit légitime du travail et de l'épargne d'une vie) mais que les règles fiscales actuelles découragent la mutation et la transmission anticipée, et que l'héritage arrive aujourd'hui beaucoup plus tard (autour de 50-60 ans) qu'au moment où il serait utile pour fonder une famille et accéder à la propriété. La voie de sortie passe donc par un cadre fiscal qui encourage le saut de génération (donations directes des grands-parents vers les petits-enfants), y compris pour les familles de locataires, afin que la propriété redevienne un horizon ordinaire de promotion sociale, plutôt qu'un privilège réservé aux héritiers tardifs.

Restaurer une France des propriétaires suppose donc de traiter les causes structurelles du blocage : fiscalité excessive, inflation normative, rareté foncière organisée, insécurité juridique, rigidités du marché locatif, politiques publiques qui freinent l'offre et politiques monétaires ayant alimenté l'inflation des actifs. Défendre la propriété privée ne signifie pas défendre les rentes existantes ni les privilèges des générations déjà propriétaires ; cela signifie au contraire recréer les conditions d'une propriété plus accessible, mieux répartie et juridiquement protégée. Sans réforme profonde, la France risque de se diviser entre une minorité patrimonialement sécurisée et une majorité durablement locataire, dépendante de l'héritage ou de l'État. Reconstruire une France des propriétaires, ce n'est pas céder à la nostalgie des Trente Glorieuses : c'est réaffirmer que la liberté concrète suppose une base matérielle d'autonomie, et que cette autonomie passe encore largement par l'accès à la propriété, à commencer par les jeunes générations d'actifs.

RAPPORT COMPLET

Pour aller plus loin

Cette étude synthétique s'inscrit dans le cadre d'un travail de réflexion plus large sur la place donnée à la propriété immobilière dans le modèle français. Défenseurs des libertés individuelles, nous pensons qu'elles ne peuvent exister sans une garantie de la propriété.

- Bertrand Moine, *La France des propriétaires. Reconstruire une France de propriétaires*, rapport, novembre 2026, 69 pages.
- Cinq parties : la propriété, un pilier de l'identité française ; la France dans le paysage européen ; qui détient l'immobilier en France ; pourquoi la propriété privée est essentielle ; quelles politiques publiques.
- 29 propositions en trois axes (libérer l'offre et favoriser la mobilité ; garantir la propriété ; favoriser le financement) et une proposition de conclusion.
- Simulateurs et vidéos réunis sur francedesproprietaires.fr.

Le rapport est disponible à l'adresse : francedesproprietaires.fr

Sources et bibliographie

- Bratu, C., Harjunen, O., & Saarimaa, T. (2023). City-wide effects of new housing supply: Evidence from moving chains. Journal of Urban Economics.
- Dherbécourt, C., Fack, G., Landais, C., & Stantcheva, S. (2021). Repenser l'héritage. Notes du Conseil d'analyse économique, n° 69, décembre 2021.
- Federal Housing Finance Agency (FHFA). (2024, mars). Batzer, R. et al., The Lock-In Effect of Rising Mortgage Rates. FHFA Working Paper 24-03. https://www.fhfa.gov/research/papers/wp2403
- Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI). (2024). Observatoire statistique national du logement neuf. Données de commercialisation des promoteurs privés.
- IGEDD. (2024). Prix immobilier - évolution à long terme (séries Friggit). Inspection générale de l'environnement et du développement durable, ministère de la Transition écologique. 8,1 millions de transactions dans l'ancien sur 2015-2022. https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-a-long-terme-a1048.html
- INSEE. (2021). Enquête Patrimoine 2020-2021. INSEE Résultats. https://www.insee.fr
- INSEE. (2025, 14 mai). De 1998 à 2024, les jeunes ménages sont plus souvent propriétaires alors que les ménages d'âges intermédiaires le sont moins. INSEE Focus, n° 354. https://www.insee.fr/fr/statistiques/8569009
- INSEE. (2026, avril). Début 2024, en France hors Mayotte, 41 % des ménages ont déjà hérité et 20 % ont déjà reçu une donation. In Transmissions intergénérationnelles en 2024 : donations, héritages et aides. Enquête Histoire de vie et Patrimoine, INSEE Résultats. https://www.insee.fr/fr/statistiques/8960217?sommaire=8960228
- Institut Montaigne. (2025). Classes moyennes : Les nouvelles clés d'accès à la propriété. Institut Montaigne. https://institutmontaigne.org/ressources/pdfs/publications/classes-moyennes-les-nouvelles-cles-dacces-la-propriete-rapport.pdf
- Kotkin, J. (2020). The Coming of Neo-Feudalism: A Warning to the Global Middle Class. New York : Encounter Books. (Joel Kotkin est essayiste et commentateur américain, presidential fellow en études urbaines à Chapman University ; propos repris dans Institut Montaigne, 2025.)
- Le Monde. (2020, 31 janvier). À Stockholm, la pénurie de logements vire au casse-tête. Le Monde.
- Lee, S. H., & Yoo, Y. (2025). Giving Up: The Impact of Decreasing Housing Affordability on Consumption, Work Effort, and Investment. SSRN. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=5770722
- Mast, E. (2023). The Effect of New Market-Rate Housing Construction on the Low-Income Housing Market. Journal of Urban Economics / W.E. Upjohn Institute for Employment Research. https://research.upjohn.org/up_policybriefs/13/
- Observatoire Crédit Logement / CSA. (2026). Tableau de bord mensuel du marché des crédits immobiliers, T1 2026. https://www.lobservatoirecreditlogement.fr/
- Observatoire des Crédits aux Ménages (FBF / ASF). (2026, mars). 37e rapport annuel 2025.
- OccupTracker. (2026). Dynamiques territoriales : archipélisation résidentielle, suroccupation métropolitaine et sous-occupation des territoires vieillissants. OccupTracker. Consulté en 2026. https://occuptracker.com/dynamiques
- Putnam, R. D. (2000). Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community. New York : Simon & Schuster.
- SDES. (2024b). Construction de logements : résultats à fin décembre 2024 (France entière). Service des données et études statistiques, ministère de la Transition écologique. https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/construction-de-logements-resultats-fin-decembre-2024-france-entiere

L'AUTEUR

Bertrand Moine



Juriste de formation, diplômé de Sciences Po Paris et de l'American University à Washington, Bertrand Moine a débuté sa carrière au MEDEF puis en cabinet ministériel, avant de rejoindre la fédération professionnelle des compagnies aériennes françaises où il a piloté les enjeux publics, juridiques et sociaux du secteur.

Animé par une volonté de créer et de transformer les modes de travail, il a ensuite fondé Digital Village, un réseau de plus de 6 000 m² d'espaces dédiés aux acteurs du numérique, mêlant coworking, lieux de vie et programmation événementielle.

Également auteur, il s'engage dans le débat public autour des enjeux d'immobilier, de logement et d'évolution du travail, avec la conviction que ces sujets sont au cœur des transformations sociétales contemporaines.

Publications récentes sur le logement : *L'encadrement des loyers. Une fausse solution à la crise du logement* (avec Quentin de Gryse, 2026) ; *Du DPE-information au DPE-sanction* (avec Robin Rivaton, Génération Libre, 2026) ; *Logement & natalité*, étude en ligne, natalite-logement.com.

Livre : *Tout le monde rêve d'être indépendant* (Vuibert, 2020).

L'IREF

Institut de recherches économiques et fiscales

L'IREF est un institut libéral-conservateur indépendant qui publie des notes et des articles approfondis sur les politiques publiques grâce à une équipe de chercheurs venant de tous horizons. Outre Contrepoints, l'IREF édite le *Journal des libertés* et une lettre d'information financière. L'IREF est un think tank qui produit des études, organise des conférences et des colloques ainsi qu'une université d'été et une école du libéralisme.

Dernières publications

SUR LE MÊME THÈME

- *L'effarant coût fiscal et réglementaire de l'immobilier pour les propriétaires*, Jean-Philippe Delsol et Pierre Garello, octobre 2023
- *Les produits du patrimoine payent 4 fois plus d'impôts que les produits d'activité et de remplacement*, Jean-Philippe Delsol, août 2025

AUTRES PUBLICATIONS

- *Hauts revenus et patrimoines. Les erreurs insidieuses de MM. Piketty et Zucman*, septembre 2026
- *Entreprises : moins de subventions pour moins d'impôts*, juillet 2026
- *Pour une TVA au taux unique de 15 %*, juin 2026

SOUTENIR L'IREF

L'IREF ne vit que de vos dons

L'IREF, think tank libéral et indépendant, est un institut privé et indépendant avec un statut d'association sans but lucratif. Ses ressources proviennent uniquement des dons privés déductibles à : 66 % de l'impôt sur le revenu (IRPP), 75 % de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), ou 60 % au titre de l'impôt sur les sociétés (IS).

fr.irefeurope.org/liref/soutenir-liref/

Le don en argent par une personne physique donne droit à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 66 % du montant des sommes versées, dans la limite de 20 % du revenu imposable. Les versements opérés par une entreprise, assujettie ou non à l'impôt sur les sociétés, donnent droit à une réduction d'impôt égale à 60 % de leur montant dans la limite de 5 pour mille du chiffre d'affaires hors taxes. Eu égard à l'activité de recherche de l'IREF, les dons peuvent être déduits de l'IFI à concurrence de 75 % de leur montant. Contactez-nous pour plus de détails.

Pour une France de jeunes propriétaires

Depuis près de quinze ans, la progression de la propriété est à l'arrêt. La crise du logement n'est pas seulement une insuffisance d'offre ; c'est aussi une crise de la circulation.

Cette étude synthétique s'inscrit dans le cadre d'un travail de réflexion plus large sur la place donnée à la propriété immobilière dans le modèle français. Défenseurs des libertés individuelles, nous pensons qu'elles ne peuvent exister sans une garantie de la propriété.

Lire l'étude en ligne
fr.irefeurope.org

IREF