

# Regrettables absents de la campagne électorale

Article paru sur le site de [boursorama](http://boursorama) le 27 avril 2017

Les mois écoulés ont permis d'aborder bien des sujets économiques, de confronter les analyses et les propositions. Avec onze candidats et autant d'équipes au travail, on aurait pu penser que tous les sujets d'importance aient été largement approfondis, débattus et clarifiés. Tel n'est à l'évidence pas le cas. Parmi les grands oubliés deux retiennent particulièrement notre attention :

- le logement, son coût et les difficultés croissantes d'accès à l'habitat,
- l'extrême densification de l'activité économique française en Île de France au détriment d'un trop grand nombre de régions.

## Un accès au logement de plus en plus difficile

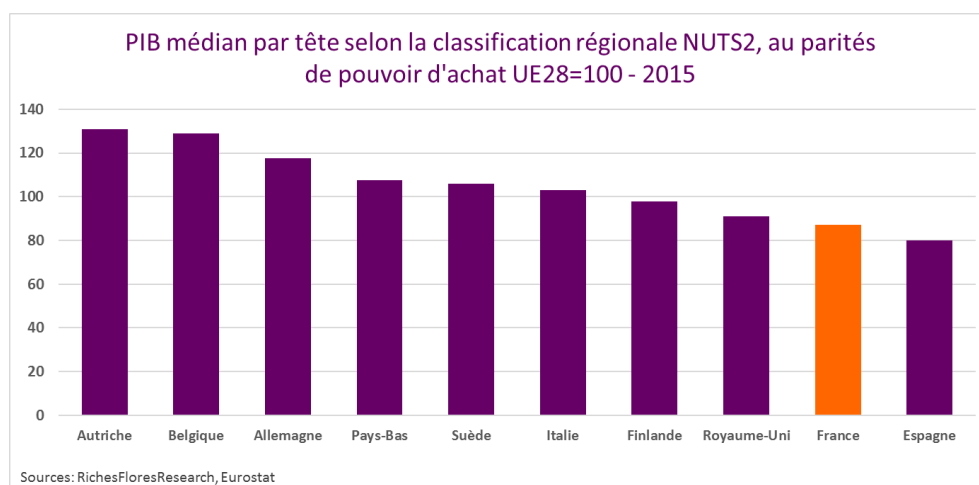
Selon le cabinet Deloitte, il fallait en moyenne 8 ans pour acquérir en France en 2015 un appartement de 70 m<sup>2</sup>, à comparer à une durée de 6,5 années en Italie, 4,5 en Espagne, moins de 4 en Belgique et légèrement plus de 3 en Allemagne. En cause, des prix français de l'immobilier qui, bien qu'inférieurs à ceux du Royaume-Uni, figurent parmi les plus élevés d'Europe continentale, en l'occurrence deux fois plus chers en moyenne (4000 EUR/m<sup>2</sup> en moyenne) qu'en Allemagne (2000 eur/m<sup>2</sup>) en 2015. La conséquence de cette situation n'est pas tant que la proportion de propriétaires soit significativement inférieure que chez nos voisins, ce qui, d'ailleurs, ne se vérifie pas formellement, mais que ce haut niveau des prix se répercute sur ceux des loyers et sur le coût de la vie en général. Ainsi, malgré un taux de propriétaires plus élevé de 10 points à celui de leurs voisins allemands, c'est en moyenne 30 % de leurs revenus que les ménages français consacrent à la location de leur logement, contre 25 % outre-Rhin. Ponction sur le pouvoir d'achat, source d'exclusion croissante, notamment en période de basse conjoncture prolongée, le coût économique et social des spécificités du marché immobilier français est considérable, impactant y compris la compétitivité des salaires et les coûts des entreprises via des prix du foncier particulièrement pénalisants, notamment pour les activités de services largement concentrés dans l'espace urbain.

Difficile de continuer à mettre en avant l'insuffisance de l'offre de logements au niveau national pour expliquer ce phénomène, à en juger par la déprime du marché dans nombre de régions. Pourtant en accentuant la concentration urbaine, la crise a tendu les conditions du marché immobilier des grandes villes, entretenant des

déséquilibres à l'origine des hauts niveaux de prix et de loyers. Ces observations nous amènent au second sujet d'extrême préoccupation que constitue le constat d'un fossé de plus en plus important entre les différentes régions françaises.

### Hypertrophie francilienne de l'économie française

Avec quasiment 5 % du PIB de l'UE 28, l'Île de France est, de loin, le premier pôle économique régional européen. Selon la même nomenclature -NUTS 2- elle concentre 30 % du produit intérieur brut national, une part en sensible augmentation au milieu des années deux mille qui reflétait jusqu'en 2007 une réelle dynamique. La contrepartie en a été, toutefois, un mouvement de désertification d'une proportion croissante de régions à travers le territoire français que la crise de ces dernières années a considérablement accéléré. La France détient ainsi le triste record, après le Royaume-Uni, des plus grands écarts régionaux de revenus par habitant entre les différentes régions qui la composent. Si ce phénomène n'est pas nouveau il a pris au cours des dernières années des allures particulièrement préoccupantes avec un creusement de l'écart de 64 % entre l'Île de France et les régions les plus pauvres entre 2006 et 2015. Conséquence, avec un revenu médian inférieur de 13 points à la moyenne de l'UE 28 -neuvième rang des dix principaux pays européens- la proportion de la population française dont le PIB par tête était inférieur à celui de la moyenne européenne a franchi en 2015 un niveau record de 70 %.



Générateurs de profonds déséquilibres en même temps que d'érosion du patrimoine, ces particularismes français sont incontestablement de plus en plus inquiétants et largement à même d'expliquer le désarroi des populations que l'on retrouve aujourd'hui dans les urnes.

Le peu d'intérêt qu'ils suscitent tant du côté des économistes que des politiques est dès lors assez largement incompréhensible, aboutissant, au terme de cette longue campagne électorale à un sentiment d'inachevé ou de relative superficialité du travail de préparation de ce qui devrait fixer les grandes lignes de la politique économique des cinq années à venir du prochain gouvernement.

**Véronique Riches-Flores**

[contact@richesflores.com](mailto:contact@richesflores.com)

La Société RichesFlores Research élabore des diagnostics économiques et financiers. Elle produit des analyses et prévisions économiques internationales ainsi qu'une recherche transversale sur les développements de l'économie mondiale à court, moyen et long termes.

RichesFlores Research est une entreprise totalement indépendante et transparente, dotée des bases de données et des moyens d'information nécessaires à la préservation de son indépendance et de son impartialité. Cette indépendance est protégée par le fait que RichesFlores Research n'est prestataire d'aucun service d'investissement ou de vente de produits financiers susceptibles d'influencer ses conclusions, recommandations ou conseils.

Ce document est donné à titre d'information. Il ne constitue ni une offre commerciale ni une incitation à investir. Il est strictement confidentiel et établi à l'attention exclusive de ses destinataires. Il ne saurait être transmis à quiconque sans l'accord préalable écrit de RichesFlores Research.

Cette recherche comme son contenu sont la propriété exclusive de RichesFlores Research et ne sauraient être reproduits sans accord préalable et sans spécification de sa source datée.

La recherche, les conclusions, les données et les diagnostics contenus dans ce document n'engagent pas la responsabilité de RichesFlores Research.

Contenu non-contractuel ne constituant ni une offre de vente ni un conseil d'investissement.

Véronique Riches-Flores, [contact@richesflores.com](mailto:contact@richesflores.com)