

2024/1

- . La difficile accession à la propriété
- Anne Lambert
- DANS CAHIERS FRANÇAIS 2024/1 (N° 437), PAGES 46 À 54

AUTEUR

Devenue quasi impossible dans le centre des métropoles sans un apport déjà substantiel, et sans statut d'emploi stable, l'accession à la propriété se heurte à la hausse récente des taux d'intérêt, qui rend plus difficile l'obtention d'un prêt immobilier, en particulier pour les primo-accédants, les jeunes et les ménages modestes. Sur le long terme, l'accession à la propriété occupante connaît un ralentissement en France et se polarise socialement. L'encouragement à la propriété reste cependant privilégié par les pouvoirs publics ; pourquoi ? Et avec quels effets sociaux ?

'accession à la propriété a bénéficié en France, et dans de nombreux pays d'Europe, d'un large soutien au cours des cinquante dernières années. Ces politiques ont pris des formes variables selon les pays et ont eu des effets contrastés. En France, l'essor du crédit bancaire dans les années 1960, la standardisation des processus de construction et la réforme des aides au logement de 1977 ont permis la diffusion rapide et large de la propriété, dans le contexte de croissance des Trente Glorieuses et d'avènement de la famille nucléaire (composée d'un couple cohabitant avec ses enfants). Cependant, depuis la fin des années 1980, l'accès à la propriété occupante stagne, et l'écart se creuse entre les classes sociales et les groupes d'âge. Certaines franges de la population – les ménages modestes, les jeunes, les familles

monoparentales notamment – se trouvent exclues d'une politique du logement largement centrée sur l'accession à la propriété des couples, et de moins en moins adaptée aux évolutions des parcours de vie (séparations, ménages complexes...), aux transformations de l'emploi et aux enjeux environnementaux.

Une constante des politiques publiques, mais des contextes et des outils variés

2En France, le soutien à la propriété occupante [1][1]Par opposition à la propriété locative. est une constante des politiques de logement depuis leur origine, soit la fin du XIX° siècle. Après la Seconde Guerre mondiale, l'objectif est réaffirmé, parallèlement à la diffusion du modèle des grands ensembles, pour faire face aux besoins de la reconstruction, à la modernisation du parc de logement et à la croissance démographique. Mais c'est surtout à partir de la réforme des aides au logement, en 1977 [2][2]Loi n° 77-1 du 3 janvier 1977 « Maintien des aides publiques à..., et de la création du prêt aidé d'accession à la propriété (PAP) que le soutien à la propriété devient central et s'affirme comme objectif prioritaire en France. La réforme de 1977 fait ainsi de la propriété « l'aboutissement logique » de tout parcours résidentiel ascendant, menant de la location en ville à l'accession à la propriété individuelle, avec la mise en couple et l'arrivée des enfants [3][3]Jean-Claude Driant, « Enjeux et débats des politiques du....



JEAN-LOUIS ZIMMERMANN/FLICKR/CC BY 2.0

3Plusieurs facteurs expliquent l'essor rapide de la propriété occupante au cours de cette période. D'abord, le soutien à la propriété est promu dans le contexte de croissance économique des Trente Glorieuses, d'essor des professions intermédiaires et de progression des salaires, un mouvement qualifié de « moyennisation » de la société française. L'essor de la propriété est aussi favorisé par les réformes du crédit bancaire. La création de l'épargne

logement en 1965 et du marché hypothécaire en 1966 constitue une véritable révolution dans le financement du logement [4][4]Auparavant les ménages devaient attendre un héritage ou compter.... Elle facilite le recours à l'emprunt des ménages, tandis que la période d'inflation élevée apparaît favorable, avec des taux d'intérêt réel négatifs pour les acquéreurs. L'accession à la propriété est également favorisée par la standardisation des processus de construction et l'essor du marché de la maison individuelle, dont le ministre de l'Équipement et du Logement Albin Chalandon constitue le maître d'œuvre. Enfin, le soutien à la propriété s'adosse à la diffusion, dans la société française des années 1960, de la norme de la famille nucléaire. L'achat d'une maison revêt ainsi une forte dimension symbolique et statutaire, en lien avec le désir de fonder une famille et le statut du « bon père de famille ». 4La propriété occupante connaît ainsi une expansion rapide dans l'après-guerre et se traduit par la diffusion, en France, du modèle pavillonnaire. En 1954, 35 % des ménages vivant en France métropolitaine sont propriétaires de leur logement. C'est le cas de 51 % d'entre eux en 1984, selon les enquêtes Logement de l'Insee. Progressivement, à un certain type de famille correspond un certain type de logement : la maison en accession à la propriété. En 1978, 55 % des couples mariés avec enfants, âgés de 30 à 40 ans, habitent une maison individuelle et 48 % sont propriétaires. Près de trente ans plus tard, ces proportions s'élèvent respectivement à 71 % et à 66 % [5] [5] Denise Arbonville et Catherine Bonvalet (dir.), Quelles... Le paysage urbain français se transforme ainsi avec l'essor de grands ensembles d'habitat collectif, puis rapidement de lotissements de maisons individuelles situés dans le pourtour des agglomérations et les couronnes périurbaines des villes – à mesure de la diffusion de ce modèle résidentiel.

5Toutefois, à partir des années 1990, l'accès à la propriété se grippe. La proportion de ménages propriétaires de leur logement ou accédant à la propriété stagne, en moyenne autour de 58 % (voir tableau). Progressivement, dans une conjoncture économique dégradée, les logiques sociales et politiques qui sous-tendent le soutien des pouvoirs publics à la propriété occupante changent. Dans le contexte de crise de financement des États providence en France et en Europe, l'accession à la propriété est promue au nom d'un nouveau régime de protection sociale fondé sur la propriété individuelle (*property-based welfare system*) et les actifs (*asset-based welfare system*) plutôt que sur les transferts socio-fiscaux et les politiques de redistribution [6][6]Anne Lambert, « Tous propriétaires ! ». L'envers du décor.... La propriété individuelle du logement apparaît comme un nouvel outil de protection des ménages contre la baisse de revenus associée aux principaux risques sociaux — vieillesse, chômage, maladie. Soutien au secteur de la construction, et important pourvoyeur d'emplois, elle est aussi, après les émeutes urbaines de 2005, présentée comme un pilier de l'ordre social : l'accès à la propriété favoriserait le bon entretien des logements, le respect du voisinage et la stabilité politique [7][7]« Je propose que l'on fasse de la France un pays de...

ÉNDERMAN AND AND AND AND AND AND AND AND AND A						
Statut d'occupation	2001	2010	2020 (r)			
Propriétaires	55,9	57,5	57,4			
Non-accédants	34,9	37,8	37,3			
Accédants	21,0	19,7	20,1			
Locataires	39,7	39,4	40,1			
Bailleurs publics ¹	17,9	17,3	17,5			

Ensemble des résidences principales (en milliers)	24 973	27 786	30 284
Autres statuts ³	4,4	3,1	2,5
Bailleurs privés ²	21,8	22,1	22,6

- p : données provisoires.
- r : données révisées. Les données 2015 à 2021 sont révisées, à la suite de l'intégration de l'enquête Logement 2020.
- 1. Les bailleurs publics regroupent les organismes d'habitation à loyer modéré (HLM), les sociétés d'économie mixte (SEM), l'État, les collectivités locales et les établissements publics (que le logement soit conventionné ou non et que son loyer relève de la législation HLM ou non).
- 2. Les bailleurs privés se composent des ménages propriétaires bailleurs et des autres bailleurs personnes morales.
- 3. Regroupe essentiellement les ménages logés gratuitement.

Source: enquêtes Logement de l'Insee, auteurs: Bonvalet et Bringé, 2011.



© FRANCK CRUSIAUX/REA

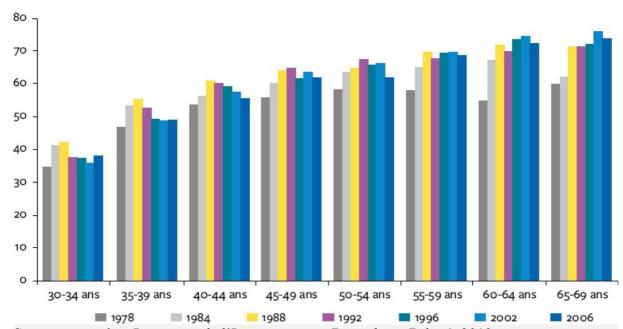
6Les aides publiques à l'accession à la propriété sont alors progressivement restaurées et se multiplient. Elles visent à soutenir la demande et à accroître la capacité d'emprunt des ménages par le biais de déductions fiscales, de prêts subventionnés (prêt à taux zéro, prêt d'accession sociale, prêt social location-accession...) et d'aides directes. Parallèlement au prêt PAP, créé en 1977 et remplacé par le prêt à taux zéro (PTZ) en 1995, et à l'aide personnalisée au logement (APL), également créée en 1977, qui constituent les principaux piliers de l'aide à l'accession, ont ainsi été créés le Pass-Foncier, la charte de la « maison à 100 000 euros » ou encore le prêt à taux zéro renforcé (PTZ+).

7Selon un rapport de la Cour des comptes [8] « Les aides de l'État à l'accession à la propriété. Enquête..., la relative complexité du système public d'aides au logement, son instabilité et le manque d'articulation entre les différents dispositifs et acteurs (État, collectivités, banques...) limitent toutefois son efficacité. En outre, depuis la crise économique et financière de 2008, l'enjeu des aides à l'accession est devenu plus sensible : si la crise des *subprimes* n'a pas affecté le système bancaire français, l'écart entre le revenu disponible des ménages et les prix de l'immobilier dans les métropoles s'accroît et rend difficiles les parcours d'accession. Enfin, depuis quarante ans, plusieurs évolutions sociodémographiques majeures mettent à mal ce modèle résidentiel qui repose sur la stabilité de l'emploi et du couple. La hausse des séparations conjugales et la diversification des schémas familiaux (familles recomposées, couples non cohabitants...) rendent plus rare, et moins adaptée, la réalisation d'un parcours linéaire ayant pour objectif la possession d'un logement. La montée du chômage, la précarisation des parcours professionnels (CDD, intérim) et la flexibilisation du travail (essor de l'économie numérique, généralisation du télétravail, développement des horaires non standards de travail...) génèrent également de nouvelles pressions sur les budgets des ménages, mais aussi de nouvelles aspirations en matière résidentielle, auxquelles le soutien à la propriété ne répond qu'imparfaitement.

Une polarisation sociale et d'âge

8La diffusion de la propriété occupante dans la population française n'est pas linéaire. Selon la période, la politique de logement en vigueur, le contexte économique plus ou moins favorable à l'accession à la propriété, les ménages n'ont pas les mêmes opportunités de devenir propriétaires. C'est entre 1978 et 1988 que la diffusion de la propriété apparaît la plus massive en France [9][9]Catherine Bonvalet et Arnaud Bringé, « Les effets de la... À tous les âges pratiquement, on observe une augmentation de la proportion de propriétaires. En outre, à la fin des années 1970, les générations nées après-guerre entrent à leur tour sur le marché du logement et bénéficient pleinement de la réforme de 1977, achetant notamment leur logement grâce au PAP et à l'APL. Si l'on considère les ménages dont la personne de référence est âgée de 35 à 39 ans (voir graphique 1), âge auquel s'opèrent les choix stratégiques en matières familiale et résidentielle, on observe également que la proportion de propriétaires passe de 46,7 % en 1978 à 55,1 % en 1988, pour diminuer ensuite et se stabiliser à 49 % en 2006. Les générations nées entre 1949 et 1953 – les « baby-boomers » – apparaissent ainsi en meilleure position que les générations qui les précèdent, mais aussi que celles qui les suivent, en matière d'accession à la propriété [10][10]Fanny Bugeja-Bloch, Logement, la spirale des inégalités. Une...

Proportion des propriétaires à différents âges

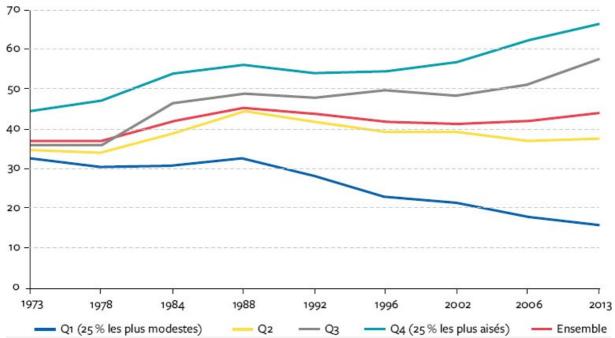


Source: enquêtes Logement de l'Insee, auteurs: Bonvalet et Bringé, 2013.

9 Par la suite, à partir des années 1990, l'accès à la propriété occupante stagne, en moyenne, à 58 %. En outre, elle se polarise socialement: les écarts d'accès à la propriété occupante se creusent en fonction du revenu des ménages ou de leur catégorie socioprofessionnelle, selon l'indicateur statistique retenu. Ainsi, parmi les jeunes ménages âgés de 25 à 44 ans, c'est-à-dire ceux qui se situent en début de carrière résidentielle, les inégalités d'accès à la propriété ont augmenté entre les plus modestes et les plus aisés au cours des quarante dernières années [11] Carole Bonnet, Bertrand Garbinti et Sébastien Grobon, « Hausse.... La part des jeunes ménages modestes propriétaires de leur logement a même été divisée par deux entre 1973 et 2013 (voir graphique 2), tandis que les inégalités de patrimoine immobilier acquis se sont accrues sur la période. Les transferts privés au sein de la famille (aides financières, donation et héritage) deviennent de plus en plus déterminants dans l'accès à la propriété des moins de 45 ans. Ces aides familiales ont augmenté parmi les ménages aisés au cours des années 2000, contribuant à accroître l'écart avec les ménages modestes.

10Enfin, la nouvelle nomenclature de l'Insee (PCS [12][12]Pour une nomenclature des professions et catégories... ménage) permet d'analyser les inégalités en incluant la situation socioprofessionnelle des femmes dans la définition de la catégorie sociale du ménage, et non plus seulement celle du chef de ménage (le plus souvent l'homme). Cette analyse offre une vision plus fine des inégalités, et souligne le rôle accru de la biactivité et de la conjugalité pour les ménages modestes. Ainsi, au cours des deux dernières décennies, l'accès à la propriété recule de manière plus marquée en bas de l'échelle sociale pour les ménages composés d'un seul actif, employé ou ouvrier (que l'individu soit en couple avec un inactif ou sans conjoint). Les ménages bénéficiant d'un statut cadre restent, eux, largement propriétaires de leur logement. Chez les ménages de catégorie intermédiaire, les taux de propriétaires atteignent également des niveaux élevés, en particulier pour les couples biactifs.

PART DE QUARRIÉE AUR ES PRARIMO EN LE LOYB S200 ÉN LEGIESS) SELON LE



Lecture : parmi les 25-44 ans, 32 % des ménages du premier quartile de niveau de vie (Q₁, les 25 % les plus modestes) étaient propriétaires de leur logement en 1973, contre 16 % en 2013. Parmi les plus aisés (Q₄, les 25 % les plus aisés), la part des propriétaires est quant à elle passée de 43 % en 1973 à 66% en 2013.

Champ: ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, hors étudiants, résidant en France métropolitaine.

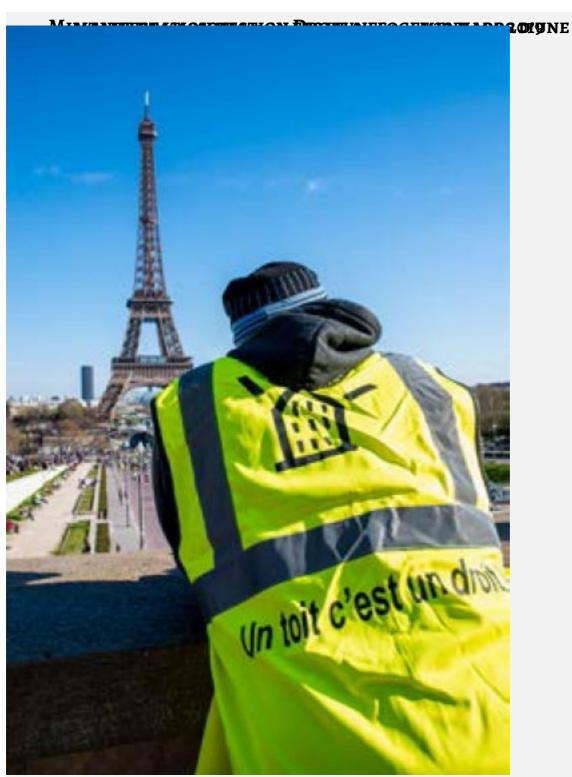
Source: Insee, enquêtes Logement 1973-2013.

DES EFFETS AMBIVALENTS SUR LES MÉNAGES ET LES TERRITOIRES

11 Les politiques de soutien à la propriété, selon les conditions d'octroi des aides et le contexte de leur mise en œuvre, peuvent produire des effets variés sur les ménages et les territoires. Tout d'abord, si les ménages modestes ont pu massivement acquérir leur logement au cours des années 1970 et 1980, ce n'est plus le cas après 1988, alors que le crédit devient plus coûteux et que les prix de l'immobilier décrochent par rapport aux revenus. Certains dispositifs d'aide ont contribué au maintien des ménages d'employés et d'ouvriers dans la primo-accession, mais ils n'ont pas permis de compenser le creusement des inégalités entre les catégories sociales.

12En outre, en influant sur la distribution spatiale des ménages, certaines aides à l'accession ont pu avoir des effets pervers en matière de ségrégation socio-résidentielle et territoriale. C'est le cas du prêt à taux zéro (PTZ). Entre 1996 (année de sa mise en œuvre) et 2006 (année de sa réforme), le PTZ a bénéficié à 1,4 million de ménages en France, constituant la principale mesure de soutien à l'accession à la propriété. Dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier, le PTZ a limité l'exclusion des ménages modestes du marché du logement neuf, en particulier hors de la région parisienne. Cependant, les ménages ayant bénéficié d'un prêt à taux zéro se sont installés plus souvent que les ménages non aidés dans les communes périurbaines et rurales, ainsi que dans des territoires où la part des cadres et des ménages aisés est moins élevée [13][13]Laurent Gobillon, Anne Lambert et Sandra Pellet, « La.... Le PTZ a ainsi contribué au développement de « lotissements PTZ » relativement homogènes

socialement et éloignés des centres urbains (du fait des prix moins élevés du foncier), participant à l'artificialisation des sols.



© COME SITTLER/REA

13 Au niveau individuel, l'accès à la propriété peut, dans certaines situations, générer chez les acquéreurs un sentiment de déclassement. Si le système français de crédit bancaire limite le surendettement administratif, une partie des coûts directs et indirects liés à l'accession à la propriété pèse sur la vie quotidienne des ménages. Pour les accédants modestes, l'éloignement géographique crée notamment son lot de contraintes : difficultés d'accès aux systèmes publics

de garde d'enfants et aux services périscolaires subventionnés (loisirs, cantine...), faible offre de transports en commun, renchérissement du coût de l'énergie et donc des moyens de transport individuels, ou encore difficulté pour les femmes de demeurer dans l'emploi salarié en raison notamment de la désynchronisation des horaires. Les manifestations de ces tensions budgétaires sont devenues visibles, en France, avec la crise des « gilets jaunes » à l'hiver 2018. Enfin, l'accès à la propriété par le recours à l'emprunt est d'autant plus coûteux que les ménages sont modestes. C'est en effet pour les ménages d'ouvriers et d'employés que le nombre de prêts cumulés pour l'achat de la résidence principale est le plus élevé et que ces prêts sont les plus longs. La structure de l'endettement varie ainsi selon les groupes sociaux, contribuant au rendement différencié de la propriété sur le long terme.

14D'autres trajectoires d'accession aidée à la propriété se sont révélées contreproductives. L'achat de logements dans de grandes copropriétés mal entretenues, et souvent onéreuses en termes d'entretien, a pu constituer un facteur de paupérisation des ménages et de dégradation de certains territoires [14][14]Rémi Habouzit, « La copropriété dégradée, le relogement et.... Si ces copropriétés jouent souvent le rôle d'un « parc social de fait », elles posent des difficultés sociales, techniques et financières persistantes malgré les nombreux plans de sauvegarde de l'État. En France métropolitaine, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) estime à 110 000, soit 18 % du total, le nombre de ces copropriétés fragiles. Ne pouvant faire face aux frais de rénovation et d'isolation du bâti, ces « petits propriétaires » sont, en outre, exposés à des risques pour leur santé.

Conclusion

15La France est bien un pays de propriétaires, puisque près de six ménages sur dix possèdent leur résidence principale et que la location, dans le parc privé ou public, y occupe désormais une place minoritaire. Le pays se situe ainsi dans la moyenne européenne, devant l'Allemagne, et loin derrière le Royaume-Uni et l'Espagne, où les taux de propriétaires sont parmi les plus élevés d'Europe. Les choix de politiques publiques en matière de logement et de crédit expliquent en grande partie ces différences au sein de l'Europe, au côté des normes culturelles et de l'histoire urbaine propres à chaque pays.

16En France toutefois, après plusieurs décennies de diffusion continue, la propriété occupante marque un coup d'arrêt et les écarts se creusent entre les groupes sociaux. Si les générations nées après le baby-boom bénéficient de conditions moins favorables que leurs aînées pour accéder à la propriété, au sein d'une même classe d'âge, les ménages modestes sont largement exclus des parcours d'accession. Certaines franges de la population se trouvent également cantonnées à « une accession dégradée », dans des segments disqualifiés du parc de logement et moins rentables sur le long terme (copropriétés dégradées, parc pavillonnaire éloigné, ancien et/ou de faible qualité).

PARTHÊRE MOTUNE DÉCRADÉR ES CUIS BOPS (SHINÉHÉS A INQUIDENTES). LE



© ISA HARSIN/SIPA

17Parallèlement, dans le contexte d'inégalités de patrimoine croissantes [15][15]Voir Thomas Piketty, Le Capital au xxie siècle, Seuil, Paris,..., la multipropriété poursuit son essor. Si un quart des ménages vivant en France sont propriétaires de plusieurs logements, ils détiennent à eux seuls deux tiers des logements locatifs, selon l'Insee. Les placements immobiliers des particuliers connaissaient donc encore un succès partagé : la comparaison de leur rendement avec celui d'autres actifs financiers (obligations et actions notamment) montre qu'ils sont à la fois plus rémunérateurs et moins aléatoires sur le long terme. Dès lors, comment favoriser une juste répartition des immeubles et du foncier en France pour éviter une concentration trop élevée de la propriété et permettre à chacun de se projeter dans l'avenir ?

Notes

• [1]

Par opposition à la propriété locative.

• [2]

Loi n° 77-1 du 3 janvier 1977 « Maintien des aides publiques à l'investissement malgré l'institution de l'aide personnalisée au logement ».

• [3]

Jean-Claude Driant, « Enjeux et débats des politiques du logement en France », *Revue d'économie financière*, n° 115, 2014, p. 189-208.

• [4]

Auparavant les ménages devaient attendre un héritage ou compter sur les transferts familiaux avant de pouvoir acquérir leur propre logement.

• [5]

Denise Arbonville et Catherine Bonvalet (dir.), Quelles familles? Quels logements? La France et l'Europe du Sud, Ined, Paris, 2006.

• [6]

Anne Lambert, « *Tous propriétaires!* ». L'envers du décor pavillonnaire, Seuil, Paris, 2015.

• [7]

« Je propose que l'on fasse de la France un pays de propriétaires parce que, lorsque l'on a accédé à la propriété, on respecte son immeuble, son quartier, son environnement... et donc les autres. Parce que, lorsque l'on a accédé à la propriété, on est moins vulnérable aux accidents de la vie. [...] Devant cette injustice, certains proposent le logement social pour tous et la taxation des propriétaires par les droits de succession. Je propose la propriété pour tous. » Discours de campagne de Nicolas Sarkozy, 14 janvier 2007, Porte de Versailles.

• [8]

« Les aides de l'État à l'accession à la propriété. Enquête demandée par le Comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques de l'Assemblée nationale », novembre 2016

(https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/EzPublish/201 61130-rapport-aides-accession-propriete.pdf).

• [9]

Catherine Bonvalet et Arnaud Bringé, « Les effets de la politique du logement sur l'évolution du taux de propriétaires en France », *Revue européenne des sciences sociales*, n° 51, 2023, p. 153-177.

• [10]

Fanny Bugeja-Bloch, *Logement, la spirale des inégalités. Une nouvelle dimension de la fracture sociale et générationnelle*, Presses universitaires de France, Paris, 2013.

• [11]

Carole Bonnet, Bertrand Garbinti et Sébastien Grobon, « Hausse des inégalités d'accès à la propriété entre jeunes ménages en France, 1973-2013 », Insee, Économie et Statistique / Economics and Statistics, nºs 500-501-502, 2018, p. 117-138.

• [12]

Pour une nomenclature des professions et catégories socioprofessionnelles :

https://www.insee.fr/fr/information/6051701.

• [13]

Laurent Gobillon, Anne Lambert et Sandra Pellet, « La périurbanisation de la pauvreté : politique de soutien à la propriété et inégalités socio-spatiales en France », *Population*, vol. 77, n° 1, 2022, p. 7-52.

• [14]

Rémi Habouzit, « La copropriété dégradée, le relogement et après ? Professionnels et habitants dans une opération rénovation urbaine », thèse de doctorat en sociologie, université Paris-Saclay, 2017.

• [15]

Voir Thomas Piketty, *Le Capital au* XXI^e *siècle*, Seuil, Paris, 2013.