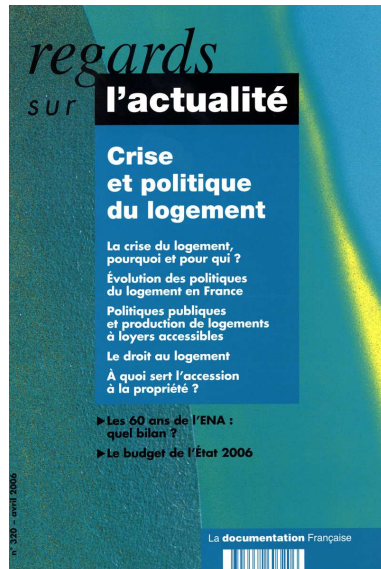


# A QUOI SERT L'ACCESSION A LA PROPRIETE ?

Jean-Claude Driant  
C.R.E.T.E.I.L.<sup>1</sup>

Institut d'Urbanisme de Paris (Université Paris 12)



DRIANT J.-C. « A quoi sert l'accèsion à la propriété ? » *Regards sur l'actualité*, n° 320, avril 2006, La Documentation française, pp. 61-77

L'accèsion à la propriété est, de longue date, une priorité des politiques du logement en France. Les récentes réformes du prêt à taux zéro qui en élargissent considérablement l'assiette, d'abord en l'ouvrant plus largement à l'acquisition de logements anciens (1<sup>er</sup> février 2005), puis en relevant les plafonds de ressources pour y accéder (début 2006) confirment cette orientation fondamentale. Sans entrer dans le débat technique sur l'efficacité de ces réformes, on voit qu'elles s'inscrivent dans la continuité de la relance engagée au cours de la seconde moitié des années 1990 pour effacer la période morose des dernières années du prêt aidé d'accèsion à la propriété (PAP) créé en 1977 et remplacé à l'automne 1995.

De nombreuses questions peuvent être posées sur ce qui justifie un tel effort de la collectivité pour accompagner les ménages dans leur projet de promotion sociale et résidentielle, mais aussi parfois pour les attirer vers un investissement risqué lorsque leurs ressources sont limitées ou leur activité professionnelle menacée.

Cet article en abordera quelques unes, sans prétention d'exhaustivité, en concentrant l'analyse sur une dimension qui nous semble essentielle : celle du logement des familles, c'est-à-dire des ménages confrontés à la nécessité d'adapter leurs conditions de logement à l'évolution de leur composition. Nous utiliserons principalement pour cela quelques résultats tirés de la dernière enquête logement de l'INSEE (2002).

---

<sup>1</sup> Centre de Recherche sur l'Espace, les Transports, l'Environnement et les Institutions Locales.

Nous montrerons d'abord que l'accèsion à la propriété du logement correspond bien à une étape caractéristique du cycle de vie, très liée à la structuration familiale, et qu'elle différencie fortement les conditions de logement entre les propriétaires et les ménages qui ne sont pas parvenus à accéder.

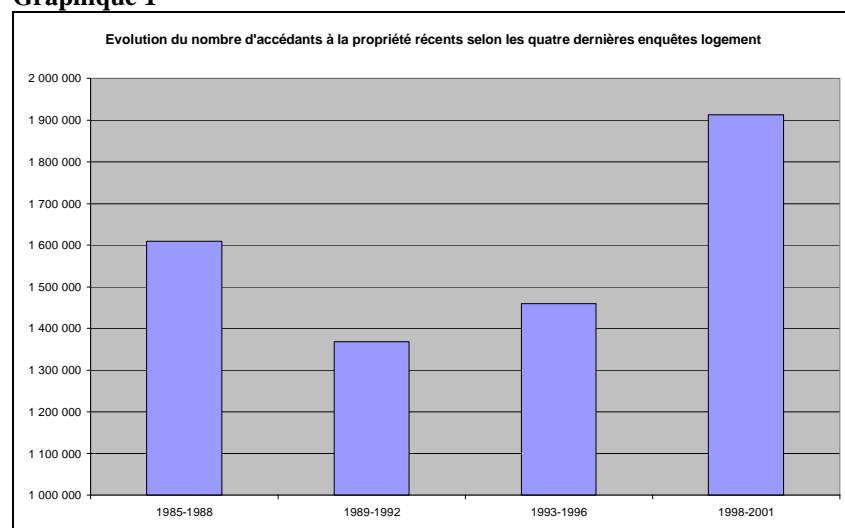
Nous verrons ensuite que, d'un point de vue plus global, les variations conjoncturelles que connaissent les flux d'accèsion ont des conséquences sur l'ensemble du marché du logement et contribuent, lorsqu'elles s'inscrivent à la baisse, à réduire les marges de manœuvre de la plupart des ménages modestes.

A titre introductif, il faut d'abord rappeler les principales fluctuations récentes de l'accèsion à la propriété en France.

### 1. LES SOUBRESAUTS DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE DEPUIS LES ANNEES 1980

Les vingt-cinq dernières années ont été marquées par des fluctuations sensibles de l'accèsion à la propriété (graphique 1). Après une longue phase de croissance continue du nombre de propriétaires occupants de leur résidence principale, la période qui court entre la deuxième moitié des années 1980 et 1995 est caractérisée par un net tassement du nombre de nouvelles accèsions, conduisant à une quasi stabilité de la part des propriétaires (tableau 1). A partir de 1996, la tendance s'inverse à nouveau et la croissance reprend.

**Graphique 1**



Source : INSEE – Enquêtes logement 1988 à 2002

**Tableau 1 : les taux de propriétaires occupants en France depuis 1954**

1954	1963	1970	1978	1984	1988	1992	1996	2002
35,0	42,2	44,8	46,7	50,7	53,6	53,8	54,3	56,0

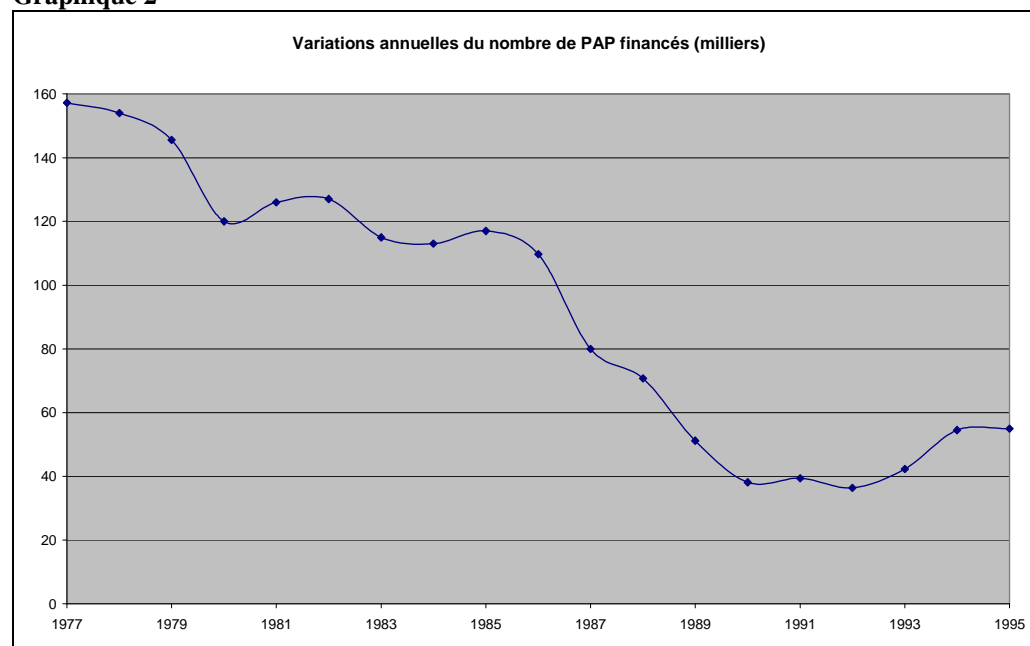
Sources : INSEE – recensements et enquêtes logement

Ces fluctuations sont principalement dues à la conjonction de la situation des marchés de l'immobilier résidentiel et de l'évolution des systèmes d'aide. On peut schématiquement considérer trois périodes.

La première, de 1977 à 1986, est celle de l'apogée du PAP (graphique 2), créé par la réforme de 1977, qui profite, au cours de ses premières années, d'un niveau élevé de l'inflation et de conditions de crédit particulièrement favorables, au moins en apparence<sup>2</sup>.

La deuxième est caractérisée par la chute brutale du nombre de PAP financés, sous l'effet d'un faisceau de facteurs économiques défavorables à l'accession sociale : forte hausse des prix fonciers et immobiliers, recul de l'intervention budgétaire de l'Etat dans l'aide à la pierre, baisse de l'inflation et prudence des ménages modestes<sup>3</sup>. Lors des enquêtes logement de 1992 et 1996, la part des accédants récents ayant bénéficié d'un prêt aidé n'était plus que de 15%, alors qu'elle atteignait 28% en 1988. Pour la première fois depuis l'après-guerre, la proportion des accédants à la propriété baisse, de 26,1% des ménages en 1988, elle passe à 22,2% en 1996. En effet, au cours de cette période le nombre de nouveaux accédants est inférieur à celui des ménages qui achèvent le remboursement de leur dette<sup>4</sup>.

**Graphique 2**



Source : DGUHC

La troisième période, ouverte à la fin de 1995 par la création du prêt à taux zéro (PTZ), bénéficie d'une part d'un nouveau dispositif d'accession sociale particulièrement attractif et d'autre part d'un contexte économique qui allie une amélioration générale de la situation des ménages (hausse des revenus, baisse du chômage), une relative modération des prix immobiliers (résultat de la « crise de l'immobilier » du milieu des années 1990) et une

<sup>2</sup> Les prêts à mensualités progressives, qui pariaient sur une croissance continue des revenus des emprunteurs permettaient un effort financier modéré en début d'emprunt, mais se retourneront ensuite contre les accédants lorsque l'augmentation continue de leurs mensualités crociera la chute de l'inflation et le ralentissement de l'augmentation des salaires

<sup>3</sup> Lacroix T. (1995)

<sup>4</sup> Dubujet F., Le Blanc D. (2000)

évolution favorable des taux d'intérêt libres. Alors que les dernières années du PAP plafonnaient aux alentours de 50 000 unités, dès 1997, le PTZ frôle les 130 000 bénéficiaires et restera jusqu'en 2000 au-dessus de la barre des 110 000 (graphique 3). A l'enquête logement de 2002, près du tiers des accédants récents avaient bénéficié d'un prêt aidé (PTZ ou prêt d'accession sociale).

Ces variations quantitatives sont doublées de modifications structurelles du profil des accédants à la propriété. C'est ainsi, par exemple, que la part des accédants de moins de 30 ans a considérablement baissé entre 1988 et 2002, alors qu'augmentait sensiblement celle des accédants ayant entre 45 et 59 ans (tableau 2), ce qui traduit à la fois une baisse de la part des primo-accédants (59% en 2002, contre 72% en 1988 et 65% en 1996) et un accroissement de l'âge au premier achat qui manifeste la prudence croissante des ménages<sup>5</sup>.

**Tableau 2 : Evolution de la structure par âges des personnes de référence des ménages accédants récents**

	<i>Moins de 30 ans</i>	<i>30-44 ans</i>	<i>45-59 ans</i>	<i>60 ans et plus</i>
1988	19,6%	62,2%	13,9%	4,3%
1992	17,3%	59,2%	17,1%	6,4%
1996	13,8%	61,9%	17,9%	6,3%
2002	13,7%	61,3%	20,9%	4,0%

Source : INSEE – Enquêtes logement 1988 à 2002

Les transformations sont moins marquées en matière de structure des ménages, puisque l'accession est de façon très majoritaire une affaire de famille (tableau 3). En effet, plus de huit accessions sur dix sont le fait de couples. On observe toutefois une tendance à la baisse de leur part, au profit des personnes vivant seules et même, dans une moindre mesure, des familles monoparentales. Sans doute faut-il y voir surtout l'effet de l'augmentation du nombre de divorces suivi d'achats, mais aussi du vieillissement de la population et des acquisitions faites par des retraités vivant seuls.

**Tableau 3 : Evolution de la structure familiale des accédants récents**

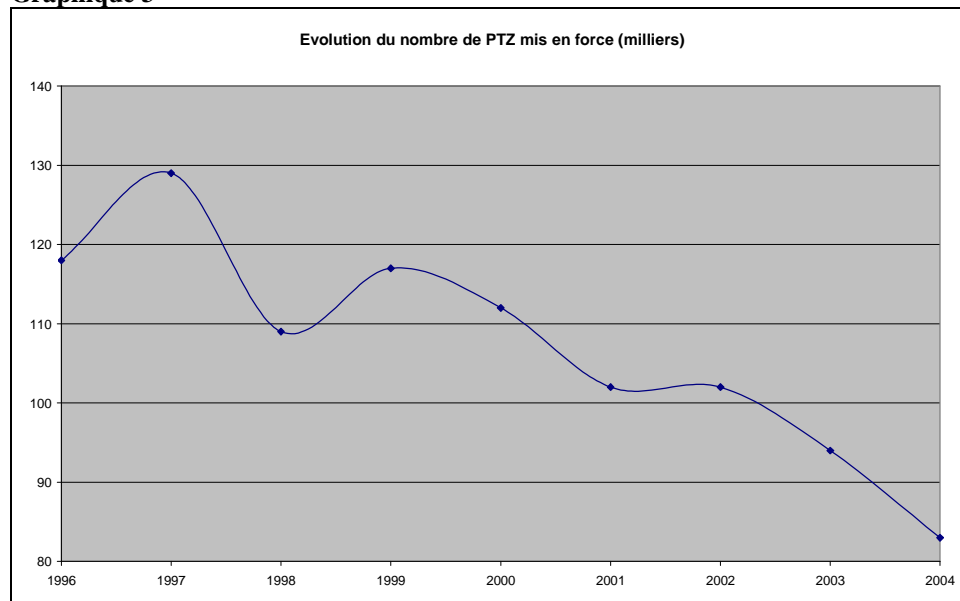
	<i>Personnes vivant seules</i>	<i>Autres ménages sans famille</i>	<i>Familles monoparentales</i>	<i>Couples</i>
1988	8,0%	0,5%	3,5%	88,1%
1992	11,6%	0,6%	4,2%	83,7%
1996	11,9%	0,7%	4,3%	83,1%
2002	12,5%	1,1%	4,8%	81,6%

Source : INSEE – Enquêtes logement 1988 à 2002

En l'absence d'enquête logement depuis 2002<sup>6</sup>, il n'est pas possible de prolonger la tendance jusqu'à une période plus récente, mais plusieurs indices suggèrent que de nouvelles évolutions sont en cours et pourraient freiner la reprise enregistrée entre 1996 et 2002. Le principal de ces indices est la réduction sensible du nombre de PTZ jusqu'à sa réforme en 2005 (graphique 3). S'il est probable que la dernière année a été marquée par l'attentisme des ménages dans la perspective de l'élargissement considérable du champ de l'aide à partir de février 2005, il n'en reste pas moins clair que la chute était amorcée depuis 2000 et qu'elle devait beaucoup à l'augmentation continue des prix immobiliers qui rendait de plus en plus difficile l'achat en primo-accession et donc la mobilisation du PTZ.

<sup>5</sup> Bosvieux J. (2005)

<sup>6</sup> L'Insee entreprend une nouvelle enquête logement en 2006, dont les premiers résultats seront disponibles dès 2007.

**Graphique 3**

Source : SGFGAS

Ce ralentissement conjoint de l'accession aidée et de la primo-accession est sans doute encore compensé par l'accroissement du nombre des achats de logements par des ménages déjà propriétaires qui profitent du dynamisme du marché et des fortes perspectives de plus-value qu'offre le niveau des prix. L'accession à la propriété se maintient donc à un niveau élevé, comme en témoigne le nombre toujours croissant de transactions dans l'ancien, malgré un rythme inédit de construction neuve en 2004 et 2005. Cependant, ce déplacement d'un marché de primo-accession vers un marché de reventes/achat produit des effets notables sur l'ensemble du marché. Parmi ceux-ci, il faut souligner le cloisonnement croissant entre les secteurs locatifs et la propriété. Nous y reviendrons.

Les réformes du PTZ au début de 2005 et en 2006 modifient la donne et relancent fortement le nombre d'accessions aidées (on évoque le chiffre provisoire de 180 000 à 200 000 PTZ en 2005 et on en prévoit au moins autant en 2006), mais on peut penser que ce saut quantitatif masque l'effet d'aubaine qui a permis à des acquéreurs de bénéficier d'une aide sans laquelle ils auraient mené leur opération de toute façon. Le relèvement des plafonds de ressources devrait accroître ce phénomène, alors que la primo-accession et les achats par les ménages modestes régressent. C'est ainsi, par exemple, que les analyses de Michel Mouillart montrent qu'alors que le nombre d'acheteurs de logements augmente (de 680 000 prêts immobiliers souscrits en 2000, 750 000 en 2005), celui des acquisitions des ménages modestes baisse (340 000 prêts souscrits par des ménages gagnant moins de trois fois le SMIC en 2000, 250 000 en 2005)<sup>7</sup>.

## 2. L'ACCESSION A LA PROPRIETE EST UNE AFFAIRE DE FAMILLE<sup>8</sup>

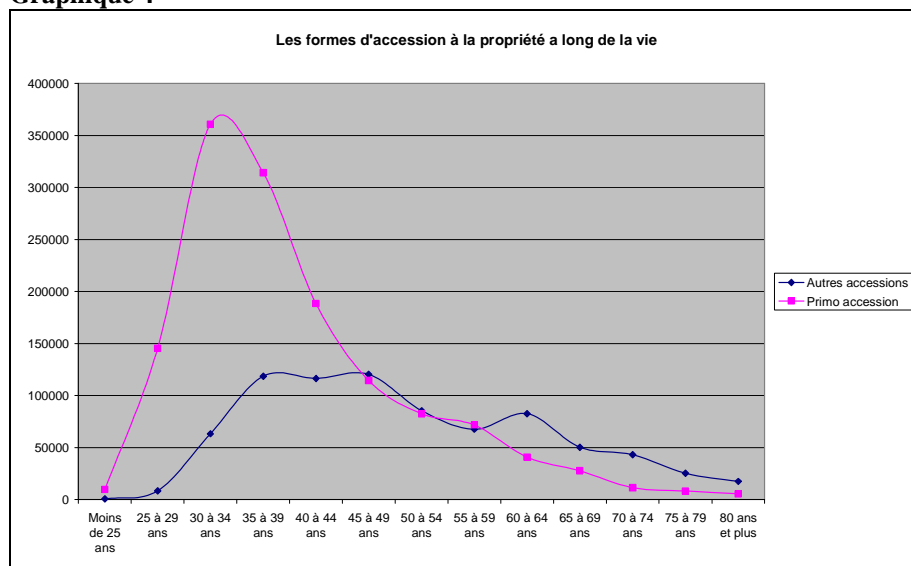
L'accession à la propriété est très liée aux étapes du cycle de vie des ménages. Le graphique 4 montre ainsi que la période maximale de la primo-accession est située entre 30 et 44 ans et qu'à partir de 45 ans, les nouvelles acquisitions deviennent majoritairement le fait de ménages

<sup>7</sup> Propos et données tirées d'un interview donnée au journal *Le Monde* dans son édition du 8-9 janvier 2006, p. 20

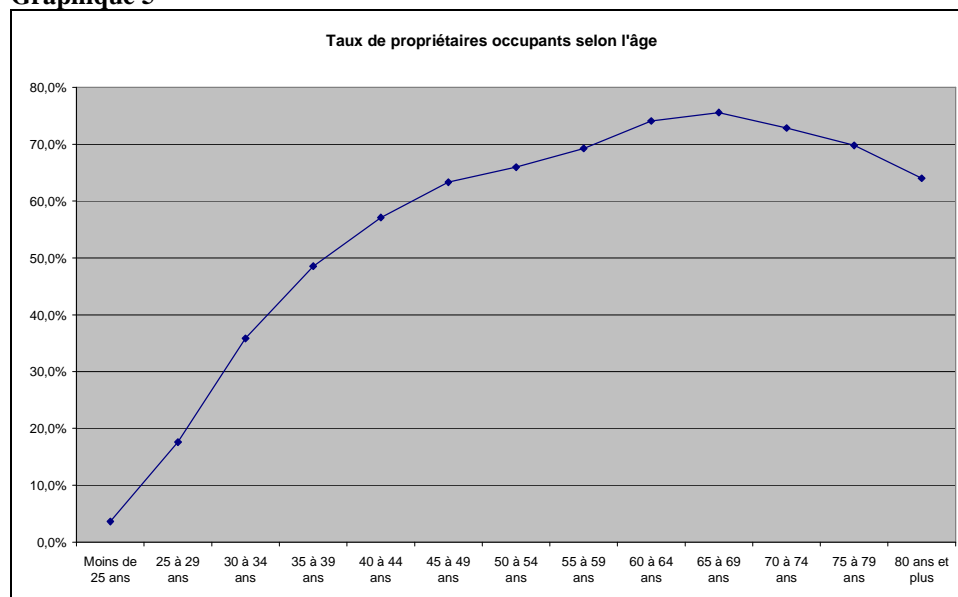
<sup>8</sup> Nous empruntons ici indirectement le titre d'un ouvrage coordonné par Catherine Bonvalet et Anne Gotman : Bonvalet C. et Gotman A. (1993).

déjà propriétaires de leur résidence principale. Ce passage de relais est sans doute dû principalement à la capacité d'endettement des ménages, puisque au-delà d'un certain âge, il devient difficile d'obtenir un prêt. De plus, à partir de 45 ans, le taux de propriétaire occupant dépasse 60%, et commence à croître moins vite (graphique 5).

**Graphique 4**



Source : INSEE – Enquête logement de 2002

**Graphique 5**

Source : INSEE – Enquête logement de 2002

Ces processus d'accès à la propriété conditionnent les contours de la population des propriétaires de leur résidence principale (tableaux 4 à 7).

L'analyse de la situation des propriétaires justifie une différenciation entre la population des accédants à la propriété, c'est-à-dire les ménages qui sont en cours de remboursement d'un prêt contracté pour l'acquisition de leur résidence principale et les « propriétaires non accédants », qui sont ceux qui n'ont pas de crédit en cours pour cet achat. Ces derniers sont, le plus souvent, des ménages ayant achevé leur remboursement ; mais on trouve aussi parmi eux ceux qui ont hérité de leur logement ou l'ont acquis au comptant. Ces deux populations sont nettement différenciées, principalement en termes de position dans le cycle de vie. La moyenne d'âge des personnes de référence des accédants à la propriété est de 43 ans ; celle des propriétaires non accédants est de 63 ans. Il y a donc presque une génération de différence entre les deux groupes.

Près de 70% des accédants à la propriété ont des enfants, alors que ce n'est le cas que pour 37% de l'ensemble des ménages. Cette situation, évidemment liée à la structure par âges de cette population (70% des personnes de référence ont entre 30 et 49 ans), est cependant spécifique aux propriétaires puisque 78% des ménages propriétaires dont la personne de référence a entre 30 et 49 ans ont des enfants (71% de couples, 7% de familles monoparentales), alors qu'à ces mêmes âges ils ne sont que 61% (dont 18% de familles monoparentales) lorsqu'ils sont locataires.

Les propriétaires non-accédants sont dans une situation différente puisque seuls 17% ont des enfants. C'est évidemment l'âge qui fait la différence, avec 85% de personnes âgées de plus de 50 ans. Près d'un ménage sur deux est composé d'un couple sans enfants. Pour l'essentiel, il s'agit de familles dont les enfants ont décohabité. Puis 30% sont des personnes vivant seules, généralement des veufs et des veuves.

**Tableau 4 : Situation familiale des propriétaires occupants en 2002**

	<i>Personnes vivant seules</i>	<i>Autres ménages sans famille</i>	<i>Familles monoparentales</i>	<i>Couples sans enfants</i>	<i>Couples avec enfants</i>	<i>Total</i>
Propriétaire non accédant	29,8%	4,3%	2,3%	48,1%	15,4%	100,0%
Accédant à la propriété	11,0%	1,0%	5,2%	19,0%	63,7%	100,0%
<b>Ensemble des ménages</b>	<b>30,4%</b>	<b>3,3%</b>	<b>6,3%</b>	<b>29,7%</b>	<b>30,3%</b>	<b>100,0%</b>

Source : INSEE – Enquête logement de 2002

**Tableau 5 : Répartition par tranches d'âges des propriétaires occupants en 2002**

	<i>Moins de 30 ans</i>	<i>30 à 39 ans</i>	<i>40 à 49 ans</i>	<i>50 à 64 ans</i>	<i>65 ans et plus</i>	<i>Total</i>
Propriétaire non accédant	0,6%	3,2%	11,4%	34,1%	50,7%	100,0%
Accédant à la propriété	5,8%	32,5%	37,6%	21,4%	2,8%	100,0%
<b>Ensemble des ménages</b>	<b>12,0%</b>	<b>18,6%</b>	<b>19,7%</b>	<b>23,7%</b>	<b>25,9%</b>	<b>100,0%</b>

Source : INSEE – Enquête logement de 2002

La propriété est donc bien une affaire de famille, mais elle est conditionnée par une solvabilité suffisante. Le revenu total annuel moyen des ménages accédants à la propriété en 2002 était de 37 700 euros, alors qu'il n'était que de 27 500 euros pour l'ensemble des ménages et de 28 450 pour les propriétaires non accédants.

Ce clivage est concrétisé par un taux très élevés de personnes de références actives ayant un emploi parmi les accédants à la propriété et un taux de chômage nettement plus bas que la moyenne (tableau 5). Chez les propriétaires non accédants, ce sont évidemment les retraités qui dominent.

**Tableau 6 : Occupation des propriétaires occupants en 2002**

	<i>Occupe actuellement un emploi</i>	<i>Chômeur</i>	<i>Etudiant</i>	<i>Inactif</i>	<i>Retraité</i>	<i>Total</i>
Propriétaire non accédant	31,7%	2,3%	0,1%	6,1%	59,9%	100,0%
Accédant à la propriété	88,6%	2,8%	0,2%	1,4%	7,1%	100,0%
<b>Ensemble des ménages</b>	<b>56,4%</b>	<b>5,1%</b>	<b>2,5%</b>	<b>5,4%</b>	<b>30,6%</b>	<b>100,0%</b>

Source : INSEE – Enquête logement de 2002

On retrouve ces différenciations dans la répartition des niveaux de revenus par unité de consommation (tableau 7). En effet, la structure des revenus des propriétaires non accédants est proche de celle de l'ensemble des ménages, sauf aux deux extrémités de la répartition, alors que les accédants à la propriété sont beaucoup mieux représentés au sein des trois déciles supérieurs (42,5%) et surtout très absents des trois déciles inférieurs (14,5%).

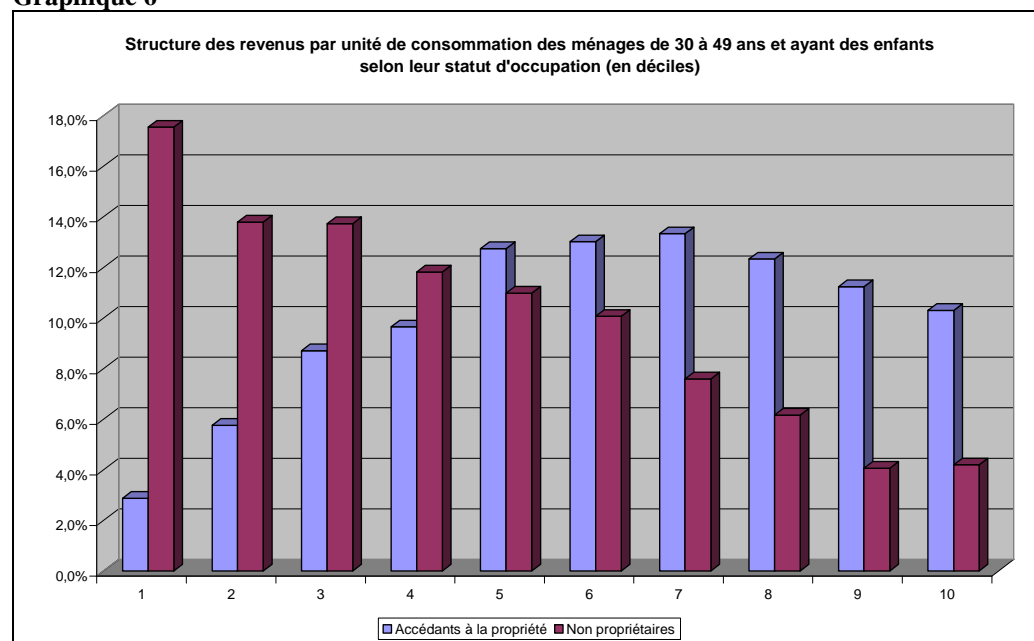
**Tableau 7 : Niveau de revenu des propriétaires occupants en 2002 (en déciles de revenu par unité de consommation)**

	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>Total</i>
Propriétaire non accédant	6,5%	9,4%	9,8%	9,9%	9,7%	9,9%	10,3%	10,4%	11,7%	12,6%	100,0%
Accédant à la propriété	2,9%	4,7%	6,9%	7,9%	10,6%	11,9%	12,6%	13,7%	14,0%	14,8%	100,0%
<b>Ensemble des ménages</b>	<b>10,0%</b>	<b>10,0%</b>	<b>10,0%</b>	<b>10,0%</b>	<b>10,0%</b>	<b>10,0%</b>	<b>10,0%</b>	<b>10,0%</b>	<b>10,0%</b>	<b>10,0%</b>	<b>100,0%</b>

Source : INSEE – Enquête logement de 2002

C'est, encore une fois, une spécificité des accédants, particulièrement marquée si on compare la structure des revenus des familles d'âge moyen selon leur statut d'occupation (graphique 6). Pour ces familles, le statut d'occupation illustre un clivage très net lié au revenu.

**Graphique 6**



Source : INSEE – Enquête logement de 2002

Les différenciations sont tout aussi importantes lorsque l'on analyse la localisation résidentielle (tableaux 8 et 9). En effet, les accédants à la propriété habitent beaucoup moins souvent que les ménages non propriétaires dans les plus grandes villes et singulièrement en agglomération parisienne. Il s'agit là principalement d'un effet de solvabilité, puisque les prix des logements y sont beaucoup plus élevés.

Il est intéressant, par ailleurs, de constater que les localisations résidentielles des accédants et des non accédants sont assez nettement différenciées, ce qui indique :

- soit que les territoires de l'accession ont changé au cours des vingt dernières années (ils seraient devenus plus urbains que ceux des générations précédentes d'acquéreurs),
- soit, ce qui nous semble plus probable, que persistent des spécificités anciennes de la population des non accédants, plus marquées par la propriété rurale et familiale. Cette spécificité devrait se diluer progressivement sous l'effet du marché du logement.

**Tableau 8 : Localisation résidentielle des propriétaires occupants en 2002**

	<i>Commune rurale</i>	<i>Villes de moins de 20 000 habitants</i>	<i>Villes de 20 000 à 100 000 habitants</i>	<i>Villes de plus de 100 000 habitants</i>	<i>Agglomération de Paris</i>	<i>Total</i>
Propriétaire non accédant	33,1%	18,6%	12,0%	24,2%	12,1%	100,0%
Accédant à la propriété	29,4%	18,4%	11,2%	25,1%	15,8%	100,0%
<b>Ensemble des ménages non propriétaires</b>	12,2%	13,3%	16,1%	36,4%	22,0%	100,0%

Source : INSEE – Enquête logement de 2002

Les localisations résidentielles sont donc très fortement liées aux statuts d'occupation (tableau 9). Les villes centres sont principalement peuplées de locataires et les propriétaires anciens

(et/ou plus aisés) y sont plus nombreux que les accédants. Les banlieues des agglomérations sont moins contrastées et accueillent près du tiers de chacun des statuts d'occupation. Quant aux communes rurales, sièges de la propriété occupante, elles sont principalement marquées par les non accédants. Il existe ici une forte corrélation avec l'âge des personnes de référence.

**Tableau 9 : Type de commune des propriétaires occupants en 2002**

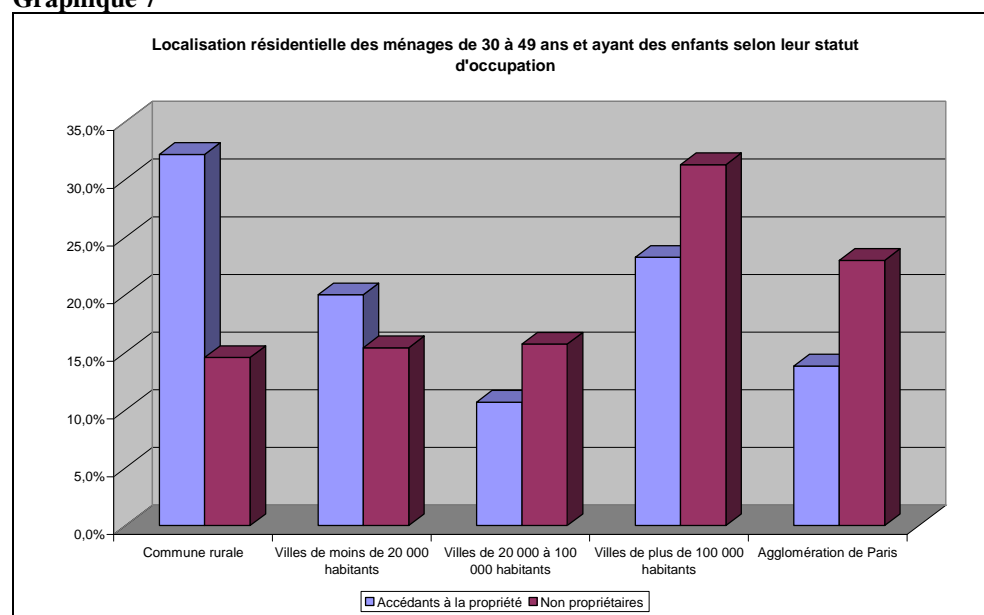
	<i>Commune rurale</i>	<i>Ville centre des unités urbaines</i>	<i>Ville de banlieue*</i>	<i>Total</i>
Propriétaire non accédant	33,1%	36,0%	31,0%	100,0%
Accédant à la propriété	29,4%	33,7%	36,9%	100,0%
<b>Ensemble des ménages non propriétaires</b>	12,2%	54,5%	33,3%	100,0%

Villes incluses dans des unités urbaines, hors ville centre

Source : INSEE – Enquête logement de 2002

A structure de ménages similaires (familles avec enfants, personnes de référence ayant entre 30 et 49 ans), les contrastes résidentiels liés au couple « statut d'occupation / taille d'unité urbaine » est saisissant (graphique 7) et montre à quel point les marchés du logement des grandes villes et singulièrement de l'agglomération parisienne, sont des obstacles à l'accession à la propriété.

**Graphique 7**



La propriété de la résidence principale est étroitement associée à la maison individuelle (tableau 10). Celle-ci constitue en 2002 près de 57% du parc de résidences principales, mais cet agrégat masque la forte différenciation entre les ménages propriétaires (80% en maison individuelles) et ceux qui ne le sont pas (74%) de logements en immeubles collectifs). Il n'y a pas de différence, sur ce plan, entre les accédants et les non accédants.

**Tableau 10 : Type de logement des propriétaires occupants en 2002**

	<i>Individuel</i>	<i>Collectif</i>	<i>Total</i>
Propriétaire non accédant	80,8%	19,2%	100,0%
Accédant à la propriété	80,5%	19,5%	100,0%
<b>Ensemble des ménages non propriétaires</b>	26,2%	73,8%	100,0%

Source : INSEE – Enquête logement de 2002

Cette spécificité des propriétaires se retrouve dans le domaine de la taille des logements (tableau 11) puisque 54% des accédants disposent de cinq pièces ou plus (50% des non accédants), alors que ce n'est le cas que pour 13,5% des non propriétaires.

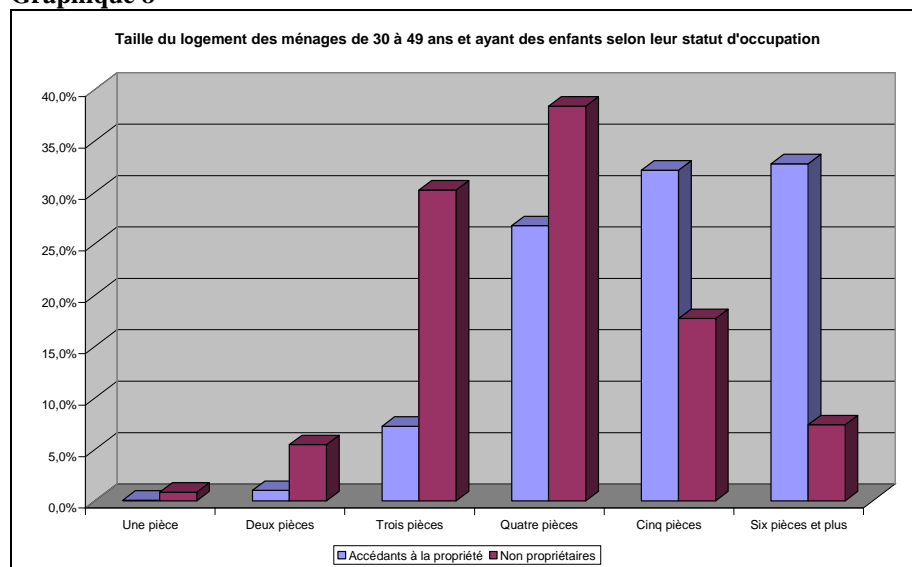
**Tableau 11 : Taille des logements des propriétaires occupants en 2002**

	<i>Une pièce</i>	<i>Deux pièces</i>	<i>Trois pièces</i>	<i>Quatre pièces</i>	<i>Cinq pièces</i>	<i>Six pièces et plus</i>	<i>Total</i>
Propriétaire non accédant	0,9%	5,4%	16,9%	26,8%	24,7%	25,2%	100,0%
Accédant à la propriété	0,8%	4,8%	13,1%	27,0%	27,6%	26,6%	100,0%
<b>Ensemble des ménages non propriétaires</b>	12,5%	21,3%	29,8%	23,0%	9,2%	4,2%	100,0%

Source : INSEE – Enquête logement de 2002

Il y a donc un lien très fort entre le statut d'occupation et le confort du logement (la différenciation par le niveau d'équipement sanitaire ayant été pratiquement résorbée, celui-ci peut désormais être considéré comme proportionnel à sa taille). Ceci apparaît clairement lorsqu'on compare les situations de ménages ayant des configurations comparables (graphique 8) : l'accès au grand logement pour les familles est pratiquement réservé aux propriétaires.

**Graphique 8**



Il en résulte des différences sensibles en matière de densité d'occupation des logements (tableau 12). Alors qu'il reste près de 19% de ménages en situation de surpeuplement chez les non propriétaires, ce taux est très faible chez les accédants, lesquels vivent dans plus des trois quarts des cas en situation de sous-peuplement. Le contraste est encore plus fort pour les propriétaires non-accédants, qui vivent moins nombreux dans des logements presque aussi grands. Le taux de sous-peuplement atteint chez eux 88%, dont près de la moitié en « sous-peuplement très accentué »<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> C'est-à-dire pour lesquels il y a plus de deux pièces de plus que celui jugé nécessaire au ménage par la norme statistique.

**Tableau 12 : Indice de peuplement<sup>10</sup> des propriétaires occupants en 2002**

	<i>Sous peuplement très accentué</i>	<i>Sous peuplement prononcé</i>	<i>Sous peuplement modéré</i>	<i>Peuplement normal</i>	<i>Surpeuplement modéré</i>	<i>Surpeuplement accentué</i>	<i>Total</i>
Propriétaire non accédant	39,5%	27,5%	21,1%	9,7%	2,1%	0,1%	100,0%
Accédant à la propriété	23,6%	25,3%	28,5%	15,5%	6,7%	0,4%	100,0%
<b>Ensemble des ménages non propriétaires</b>	5,4%	12,0%	26,2%	37,6%	17,1%	1,7%	100,0%

Source : INSEE – Enquête logement de 2002

### **3. ACCESSION A LA PROPRIETE ET MARCHE DU LOGEMENT : LES ENJEUX DE LA MOBILITE DES LOCATAIRES VERS LA PROPRIETE**

Les clivages observés entre les familles accédant à la propriété et les autres n'indiquent pas seulement une différenciation en termes de revenus, ni une quelconque spécificité intrinsèque à la propriété ; ils montrent que l'on a atteint un niveau relativement élevé de spécialisation du parc de logement en France, dans lequel l'essentiel de l'offre susceptible de loger dans de bonnes conditions des familles avec des enfants se confond désormais avec le statut de propriétaire.

Le parc locatif social échappe partiellement à ce constat en conservant une part majoritaire de logements d'une taille suffisante pour accueillir des familles avec un ou deux enfants (65% des logements sociaux ont 3 ou 4 pièces, mais ils sont peu nombreux au-delà : 12%), mais le secteur locatif privé a connu au cours des vingt dernières années une forte rétractation du logement familial (la proportion de logements de plus de trois pièces y est passée de 36% à 31% entre 1988 et 2002 au profit des studios et deux pièces qui ont cru de 36% à 42% dans le même temps).

Dans ces conditions, les variations enregistrées dans les flux d'accession à la propriété ont deux types de conséquences sur les conditions de logement des ménages :

- D'abord elles influent sur les possibilités d'adaptation des plus modestes d'entre eux,
- Ensuite, elles conditionnent une plus ou moins grande fluidité générale du marché.

<sup>10</sup> Cet indice est calculé par l'INSEE selon les modalités suivantes : calcul du nombre de pièces nécessaires au ménage (MNOI) de façon normative en comptant :

- une pièce de séjour pour le ménage,
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille,
- une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans et plus,
- et, pour les célibataires de moins de 19 ans :
  - o une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans,
  - o sinon, une pièce par enfant.

Exceptions :

- on exclut de la catégorie des logements surpeuplés, les logements d'une pièce de plus de 25 m<sup>2</sup> occupés par une seule personne
- on considère comme surpeuplé un logement comportant autant ou plus de pièces que la norme mais offrant moins de 18 m<sup>2</sup> par personne.

L'un des effets les plus visibles du blocage de possibilités d'adaptations des ménages les plus modestes est le maintien, parmi les ménages à bas revenus, de taux élevés de surpeuplement. Le constat en a été fait pour les plus pauvres dans le parc social<sup>11</sup> ; il peut être prolongé en montrant que la question du surpeuplement des familles recoupe la typologie des statuts d'occupation (tableau 13). Même en situation de pauvreté, la propriété assure aux familles des taux de surpeuplement inférieurs de moitié à ceux des locataires.

**Tableau 13 : Indice de peuplement des ménages de 30 à 49 ans et ayant des enfants selon leur niveau de revenu et le statut d'occupation**

	<i>Sous peuplement</i>		<i>Peuplement normal</i>		<i>Surpeuplement</i>	
	Ensemble des familles	Familles à bas revenu*	Ensemble des familles	Familles à bas revenu	Ensemble des familles	Familles à bas revenu
Propriétaires non accédants	75,1%	63,7%	16,2%	16,8%	8,7%	19,5%
Accédants à la propriété	75,4%	58,5%	15,3%	16,6%	9,3%	25,0%
Locataires du secteur social	30,7%	21,0%	33,7%	32,1%	35,6%	46,9%
Locataires du secteur libre	45,1%	24,4%	28,6%	31,0%	26,3%	44,6%

Les ménages à bas revenu sont ceux dont les revenus par unité de consommation sont inférieurs à la moitié de la médiane de la répartition nationale de ces revenus.

Source : INSEE – Enquête logement de 2002

Le maintien d'un taux élevé de familles en situation de surpeuplement dans le parc social reflète une difficulté spécifique à ce secteur où les possibilités d'adaptation des conditions de logement dépendent très fortement des modalités selon lesquelles la mobilité résidentielle peut s'y exercer. Ces modalités sont placées elles-mêmes sous la dépendance des flux d'accession à la propriété.

En effet, avec un parc de 4,2 millions d'unités, les conditions d'accès au secteur locatif social sont principalement déterminées par le rythme auquel ces logements sont libérés. Avec une production annuelle moyenne inférieure à 60 000 unités depuis la fin des années 1990, la rotation dans le parc constitue le facteur essentiel de son accessibilité pour les demandeurs.

Les trois périodes énoncées au début de cet article pour décrire les variations de l'accession à la propriété peuvent être mises en parallèle avec la question de la rotation dans le parc social, puisque chaque sortie des HLM constitue une offre nette de logement pour un ménage demandeur :

- A la fin des années 1970 et au début des années 1980, le PAP joue au maximum son effet de moteur social : 465 000 locataires HLM ont accédé à la propriété entre 1979 et 1984<sup>12</sup>.
- La crise du PAP provoque un effondrement de ces sorties au cours des périodes suivantes : 207 000 sorties seulement entre 1987 et 1992 et 265 000 entre 1992 et 1996.
- La machine est relancée avec la création du PTZ puisqu'on enregistre une reprise de l'accession à la propriété des locataires du parc social entre 1996 et 2002 avec 324 000 sorties.

Cette dernière période de hausse de la rotation, consécutive à la création du PTZ (1996-1998), a grandement favorisé l'entrée de nouveaux ménages et une certaine détente de la demande HLM. Ce processus d'interaction entre les composantes de l'offre de logement avait été bien

<sup>11</sup> Voir à ce sujet Driant J.-C., Rieg C. (2004-2).

<sup>12</sup> Chiffre tiré des analyses de Thierry Debrand et Claude Taffin dans Debrand T. et Taffin C. (2005) p. 129.

identifié par Pierre-André Périssol avant la création du PTZ. Parlant dans son livre-programme de la perspective de relance de l'accèsion aidée, il écrit qu'il s'agit, entre autres objectifs, de « favoriser l'accèsion pour lutter contre l'exclusion »<sup>13</sup>.

Mais la médaille a son revers dans la mesure où les ménages qui quittent le logement social pour accéder à la propriété sont souvent ceux qui contribuaient à une certaine mixité sociale dans les quartiers les plus pauvres du parc. Après leur départ, ils sont généralement remplacés par des ménages moins solvables, ce qui accélère le processus de paupérisation du parc social dont rend compte, par exemple, l'enquête logement de 2002<sup>14</sup>. Parallèlement, l'accélération de la rotation entraîne mécaniquement un accroissement de la vacance frictionnelle, voire des difficultés de relocation des logements situés dans les quartiers dont l'image est mauvaise. Ce processus a grandement contribué, à la fin des années 1990, à faire émerger la problématique de l'obsolescence de certaines composantes du parc social et à laisser envisager leur démolition.

Le ralentissement de l'accèsion sous l'effet de la forte hausse des prix des logements a freiné ces phénomènes. Le taux moyen national de rotation dans le parc locatif social est redescendu de 12,7% en 1998 à 10,3% en 2003<sup>15</sup>, ce qui indique une perte, en cinq ans, de 2,4 points de rotation, soit plus de 100 000 possibilités d'attributions annuelles sur un total inférieur à 400 000 en 2003. Le ralentissement de la primo-accession renforce donc la tension dans le secteur locatif et met le doigt sur ses difficultés à satisfaire les besoins d'adaptation du logement par une mobilité interne au parc social. Celle-ci est d'ailleurs aggravée aujourd'hui par les exigences liées aux relogements consécutifs aux opérations de démolition.

\*  
\*   \*  
\*

Dans le titre de cet article, nous nous demandons « à quoi sert l'accèsion à la propriété ? » ; les arguments exposés ici permettent d'y apporter une réponse partielle. Dans le contexte actuel des marchés du logement en France, la rétractation de l'offre locative de grands logements fait de la propriété le moyen principal de loger les familles. Il ne s'agit sans doute pas d'une qualité intrinsèque au statut de la propriété, même s'il ne faut pas négliger la dimension patrimoniale du logement, mais du résultat d'une spécialisation progressive de l'offre dans ce sens : baisse absolue des grands logements dans le secteur locatif privé, faible mobilité dans le parc social.

Au-delà de ce constat, on a pu observer l'impact des fluctuations de l'accèsion sur le fonctionnement global du marché du logement et les interactions entre les secteurs de l'offre. L'accèsion à la propriété sert donc aussi à fluidifier le système et contribue, plus que toute autre mobilité résidentielle, à la satisfaction des besoins en logement de l'ensemble des groupes sociaux. La crise de la primo-accession que la France traverse actuellement met cruellement en évidence cette fonction sociale de l'accès à la propriété.

---

<sup>13</sup> Périssol A. (1995), p. 45

<sup>14</sup> Driant J.-C., Rieg C. (2004-1).

<sup>15</sup> Source : DAEI - Enquête sur le parc locatif social.

## **Bibliographie**

Bonvalet C. et Gotman A. (1993) *Le logement une affaire de famille. L'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels*, L'Harmattan, 167 p.

Bosvieux J. (2005) « Accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux mais prudents », *Economie et Statistique*, n°381-382, pp. 41-61.

Debrand T. et Taffin C. (2005), « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », *Economie et Statistique* n°381-382, pp. 125-146.

Driant J.-C., Rieg C. (2004-1) « Les conditions de logement des ménages à bas revenus », *INSEE Première* n°950, février, 4 p.

Driant J.-C., Rieg C. (2004-2) « Les ménages à bas revenus et le logement social », *INSEE Première* n°962, avril, 4 p.

Dubujet F., Le Blanc D. (2000) « Accession à la propriété : le régime de croisière ? » *Insee Première*, n°718, juin, 4 p.

Lacroix T. (1995) « Le recul de l'accession sociale », *Economie et Statistique*, n°288-289, pp. 11-39

Périssol A. (1995) *En mal de toit*, L'Archipel, 174 p.