

OCTOBRE-DÉCEMBRE 2008

L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ, UN MOYEN DE « FAIRE DE LA FRANCE UN PAYS DE PROPRIÉTAIRES » ?

Didier Vanoni

L'accession sociale à la propriété consiste à proposer à des ménages, qui n'en n'ont pas la possibilité aux conditions normales du marché, d'acheter leur logement. Pour cela, sous conditions de ressources, ils peuvent bénéficier d'aides publiques qui se déclinent aujourd'hui dans une gamme de plus en plus large de produits et de montages financiers : la location accession, la maison à 100 000 euros ou à « 15 euros par jour », la vente HLM, le prêt à taux zéro, la déduction des intérêts d'emprunt, la TVA à 5,5 % dans les zones de rénovation urbaine, les aides directes ou indirectes à l'initiative des collectivités locales, d'organismes de crédit ou de collecteurs du 1 % logement, etc.

Suivant en cela l'ambition gouvernementale visant à « faire de la France un pays de propriétaires », la problématique de l'accession sociale à la propriété a connu ces dernières années un regain d'intérêt. Derrière cet engouement, il faut pouvoir distinguer ce qui est imputable à la dimension sociale de l'accession et ce qui relève de considérations économiques et financières. Les politiques publiques, comme les opérateurs intervenant sur ce secteur, « jouent » sur l'ensemble de ces registres et les combinent selon les intérêts ou l'idéologie qu'ils défendent. C'est pourquoi, statuer sur la pertinence des politiques visant à développer l'accession sociale à la propriété pour les ménages aux ressources faibles ou modestes nécessite autant d'examiner la manière dont peut s'équilibrer leur budget que d'analyser « ce que devenir propriétaire veut dire » pour eux-mêmes, mais aussi, plus généralement, en termes de projet de société.

• *Contribution
à la rédaction
du rapport 2009
de la Fondation
Abbé-Pierre
sur l'Etat
du mal logement
en France*

L'ACCESSION SOCIALE UN MOYEN DE « FAIRE DE LA FRANCE

Dans le discours officiel, ou du point de vue de l'idéologie dominante, le développement de l'accession à la propriété, et notamment de l'accession sociale répond à plusieurs objectifs.

Tout d'abord, il est censé répondre à l'aspiration à la propriété exprimée par une majorité de ménages, qui y voient une façon de se prémunir contre la montée des insécurités sociales. Il doit permettre également, en proposant une alternative aux locataires dits « aisés » du parc social, de fluidifier ce dernier. Il est en outre conçu comme un moyen d'accélérer les parcours résidentiels, de permettre aux ménages

« A qui et à quoi est vraiment destiné le développement de ce type de produits ?

modestes de se constituer un patrimoine à des fins de transmission ou de location leur permettant de dégager un revenu supplémentaire à la fin de leur vie active. L'accession

sociale à la propriété est supposée, par ailleurs, alléger la charge qui revient à la collectivité dans la production et l'entretien d'un parc locatif public, élargir et dynamiser la production d'une offre nouvelle (sur les territoires réticents à accueillir des produits collectifs et des logements sociaux). Enfin, elle est également destinée à produire une « mixité sociale », au moyen d'une diversification de l'offre sur les territoires qui concentrent de nombreux logements sociaux.

L'avis des professionnels de l'immobilier, des experts de l'habitat mais aussi l'observation des faits sur le terrain conduisent à émettre des doutes sur la pertinence des justifications

ou des raisonnements présentés ci-dessus et, notamment, amènent à contester la plupart des présupposés qui justifient le développement de la propriété chez les ménages modestes.

En premier lieu, les ménages aux revenus moyens ou modestes, c'est-à-dire disposant de ressources équivalentes ou (plus ou moins) proches du revenu médian (autour de 2000 euros), ne peuvent accéder à la propriété lorsqu'ils ne disposent que d'un très faible apport personnel ou lorsque, a fortiori, ils n'ont pas d'apport du tout. Dans des situations de marché où les prix sont élevés comme en Ile-de-France, en PACA ou dans des zones touristiques ou frontalières, l'ensemble des dispositifs mis en œuvre sont de plus insuffisants pour permettre aux ménages modestes de franchir le pas de l'accession...

En termes de modes de vie mais aussi d'urbanisme, le développement de l'accession entraîne, par rapport à la location, des frais supplémentaires que les ménages n'avaient pas lorsqu'ils étaient locataires : logements en maisons individuelles (avec des coûts de chauffage importants), habitat regroupé en lotissements dans contexte périurbain ou rural avec une accessibilité faible et une offre en services et en équipement limitée... Du point de vue du développement durable (sur le plan de l'émission des gaz à effet de serre et sur le plan de la consommation énergétique), cet urbanisme et les modes de vie qu'il génère apparaissent d'ailleurs très préjudiciables à l'environnement.

Sans oublier que l'engagement dans un projet d'accession n'est pas qu'une question de moyens. En effet, l'accession fait intervenir

À LA PROPRIÉTÉ, UN PAYS DE PROPRIÉTAIRES » ?

une appréciation du risque et peut également apparaître comme un frein à la mobilité géographique et professionnelle. Par ailleurs, la démarche qui consiste à devenir propriétaire requiert des compétences et une autonomie dont peuvent être dépourvus les ménages qui s'engagent dans une démarche d'accession sociale (contact, relations commerciales, tractations et négociation avec des professionnels tels que les agents immobiliers, les promoteurs...)

En définitive, d'aucuns voient, derrière le plaidoyer actuel en faveur de l'accession sociale, le résultat d'un efficace lobbying émanant des professionnels de l'immobilier et de la construction, mais aussi des élus peu favorables aux thèses de la mixité/diversité sociale (art. 55 de la SRU).

Les effets négatifs d'une accession mal préparée ou insuffisamment « sécurisée » sont multiples et ont toujours été présents. En général, l'échec d'une accession résulte de divers facteurs : manque d'information des accédants sur les coûts périphériques (charges, fiscalité...), risque de dévalorisation patrimoniale du bien, faible possibilité de réaction en cas d'« accident de la vie »...

Par ailleurs, le caractère social des aides peut être sujet à caution dans la mesure où ces aides sont « confisquées » par le vendeur. En effet, il semblerait que la politique d'aide aux accédants « court après » l'augmentation des prix qui est imputable, pour une grande part, aux effets de la spéculation immobilière et non pas à un surplus de qualité apportée au bien produit.

En termes de coûts sociaux, il peut être mentionné aussi ce qu'induit l'étalement urbain

(avec des coûts pour la collectivité qui peuvent s'avérer, à terme, très élevés). Ces coûts correspondent au financement du développement des infrastructures routières, mais aussi au nécessaire redéploiement des équipements sociaux et scolaires.

Mis dans la balance, la satisfaction de l'aspiration à la propriété, face aux risques et aux contraintes que celle-ci

représente pour les ménages (et, à terme, pour la collectivité) doit être considérée avec beaucoup de précautions. Les effets pervers de l'accession sociale à la propriété incitent à ne pas mettre « tous ses œufs dans le même panier » et à ne pas favoriser l'accession au détriment des autres produits « socialement accessibles », et notamment du logement locatif social qui possède de nombreux atouts. Loin des idéologies et des idées reçues, les faits démontrent que le statut de locataire (en HLM comme dans le parc privé accessible) reste un mode d'accès au logement adapté aux ressources de la plupart des ménages et à leur mode de vie. A ce titre, il s'agirait de démontrer dans quelle mesure les candidats au logement social sont les véritables cibles du PTZ ou des produits en location-accession (PSLA), et d'établir quels sont les ménages occupant aujourd'hui le parc social qui peuvent réellement poursuivre leur itinéraire résidentiel en accédant à la propriété (profils, taille du ménage et ressources).

**Une politique
qui n'est pas
sans risques,
pour les ménages
et pour les
collectivités**

ÉTUDES EN COURS

ACTION SOCIALE, CULTURELLE ET ASSOCIATIVE

- L'action culturelle dans les quartiers sensibles, Fondation Abbé-Pierre
- Evaluation des actions menées en faveur des personnes sans-abris et mal logées par les restaurants du cœur
- Evaluation du dispositif des intervenants sociaux en commissariats de police et unités de gendarmerie, DIV

POLITIQUE DE LA VILLE - DÉVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN/PARTICIPATION DES HABITANTS

- Etude-action sur les atouts des quartiers et leur place dans le projet des CUCS, DIV
- La gestion urbaine de proximité dans les Sites en rénovation urbaine, ANRU

FORMATION - EMPLOI - DÉVELOPPEMENT LOCAL

- Mise en place d'un observatoire des métiers et des qualifications des Conseils en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE), CNPCC CAUE

POLITIQUE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT

- Rôle et fonction des coordinations inter-bailleurs HLM en Ile-de-France, AORIF/CGLLS
- La réponse HLM aux attentes des territoires peu denses, Union sociale pour l'habitat
- Evaluation des dispositifs de RHI, MEDAD – DGALN
- Mission sur le logement étudiant dans la Métropole lilloise, Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole
- Repérage et analyse des difficultés et des obstacles dans l'accès au logement pour les familles immigrées dans l'agglomération tourangelle, ACSE
- Le logement des personnes à faibles ressources en Haute-Normandie, DRE Haute-Normandie

L'ÉQUIPE

Juliette Baronnet, *sociologue-urbaniste*
Isabelle Benjamin, *sociologue*
Damien Bertrand, *géographe-urbaniste*
Florence Brunet, *sociologue*
Agnès Goubin, *sociologue*
Pauline Kertudo, *sociologue-urbaniste*
Julien Leplaideur, *sociologue-urbaniste*
Sylvie Malsan, *anthropologue*
Anne Sauvyre, *sociologue*
Didier Vanoni, *directeur,*
sociologue-économiste

Nadine Ségard, *comptable*
Annie Thibault, *secrétaire*

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

François Aballéa, *Président*
Jean-Michel Belorgey
Michel Carvou
Maïté Clavel
Gérard Masson
Philippe Rosé
Florine Siganos
Thérèse Spector
Alain Vulbeau

PUBLICATIONS, INTERVENTIONS ET CONTRIBUTIONS

- Anne Sauvyre, développer les réponses aux besoins d'accueil d'urgence et temporaire : les produits, le rôle des organismes, Les cahiers, Union sociale pour l'Habitat, n° 124, juillet 2008
- Didier Vanoni, « Quelle place pour la GUP? », Journal des acteurs de la rénovation urbaine n° 6, ANRU septembre 2008
- Didier Vanoni, « Logement : une bombe à retardement? », interview dans Valeurs mutualistes n° 257 septembre/octobre 2008
- Damien Bertrand & Didier Vanoni, « Renouveler la Ville, les nouveaux défis des professionnels de l'aménagement », Editions du Moniteur, Collection Ville-Aménagement, 2008
- Didier Vanoni, intervention à la première convention habitat de la région Languedoc-Roussillon sur le thème de la réponse HLM en dehors des agglomérations, novembre 2008
- Florine Siganos, *L'action culturelle en prison, pour une redéfinition du sens de la peine*, L'Harmattan, Logiques sociales, novembre 2008
- Didier Vanoni, Animation et communication à la journée du Centre de ressources de la politique de la ville en Essonne, « rénovation urbaine : quels effets sur la mixité sociale, l'éducation et l'action sociale, jeudi 8 décembre 2008
- Didier Vanoni, « Les procédures d'accès au logement social, cadre légal, organisation et pratiques des acteurs », Recherches et prévisions, n° 94, CNAF, décembre 2008