



## **Elle ne court plus, la banlieue**

L'accession à la propriété ... le rêve devenu réalité pour une majorité de « baby boomers ».

Avant l'avènement du XXIème siècle, seuls quelques privilégiés faisant partie de l'aristocratie, de la grande bourgeoisie ou de la paysannerie pouvaient prétendre à détenir la maison qu'ils occupaient. Progressivement, l'accession à la propriété s'est démocratisée. Le pouvoir d'achat des ménages a augmenté. Les pouvoirs publics, soucieux de maintenir la paix sociale, les y ont encouragés. La fiscalité est favorable : pas d'imposition de la plus-value en cas de revente, mode de calcul de la taxe foncière avantageux, pas d'imposition des loyers « fictifs ». Dans certains pays (dont, parfois, la France), les contribuables peuvent déduire les frais financiers de leur impôt. Le système financier s'est par ailleurs modernisé, offrant la possibilité d'emprunter à des taux bas sur une très longue durée.

Margaret Thatcher a octroyé aux britanniques dans les années 1980 un « droit d'acheter » leur permettant de devenir propriétaires de leurs logements à des prix bradés. Lee Kuan Yew voulait que les singapouriens deviennent, grâce à leur logement, « actionnaires » de leur économie. Singapour détient aujourd'hui, avec un taux de 90 %, le record de la proportion de ménages ayant accédé à la propriété. La potion semble avoir fonctionné : l'économie connaît des taux de croissance remarquables, est devenue prospère ; le taux de criminalité est au plus bas.

Mais ce mouvement séculaire s'est grippé depuis le début du XXIème siècle. Le taux de propriétaires plafonne, voire, dans certains pays, baisse. En France, la proportion de ménages propriétaires de leur logement n'augmente plus depuis presque dix ans. Selon une étude de l'Insee, au 1er janvier 2019, 57,7 % des ménages seulement étaient propriétaires de leur résidence principale, pas plus qu'en 2010.

A quoi est dû cette stagnation ? Faut-il s'en inquiéter ?

### **Le poids du passé**

Le taux de propriétaires est très hétérogène selon les pays. Les variations ne sont pas dues à des facteurs économiques. Dans certains pays développés (Allemagne, Suisse), ce taux est bas (autour de 40 %) alors que dans d'autres, encore en développement, il est élevé (Roumanie). Les pays du sud aiment bien la propriété immobilière, les régions luthériennes préfèrent le locatif, les anglo-saxons se situent entre les deux.

Le marché immobilier est une résultante de l'histoire et de la culture. Dans les pays ayant su limiter leur inflation, le taux de propriétaires est plus bas. Les ménages s'enrichissent moins en achetant leur logement. La maîtrise des prix est souvent le fruit d'une politique immobilière moins malthusienne. Si la réglementation ou la justice entravent la construction de nouveaux logements, l'offre ne peut suivre la demande, entraînant une augmentation des prix.

Par ailleurs, la densité urbanistique constitue un paramètre important dans l'acquisition de son « chez soi ». Les acteurs économiques préfèrent être propriétaires d'une maison que d'un appartement.

### **Pourquoi la mécanique de l'accession à la propriété s'est-elle grippée ?**

La crise financière de 2008 a été l'un des éléments catalyseurs. Aux Etats Unis, des millions de propriétaires ont été jetés à la rue du jour au lendemain. Certains ont gagné une fortune dans le malheur de ces expulsés comme l'illustre l'histoire de ces agents immobiliers sans scrupules décrite dans « 99 Homes ». Les salaires stagnent. Le marché de l'emploi reste difficile. Les prix de l'immobilier augmentent. Les jeunes ménages y arrivent de moins en moins facilement. Les recommandations du HSCF visant à limiter la durée des crédits et le taux d'endettement ne vont pas améliorer la situation.

Les « millenials » sont peut-être également moins séduits par l'accession à la propriété. L'économie de l'usage se substitue progressivement à celle de la propriété. L'immobilier connaît le même sort que l'automobile, la télévision ou la musique. Il est plus difficile de payer son crédit hypothécaire jusqu'à son terme si l'on change d'emploi tous les cinq ans. La colocation progresse.

### **Le recul de l'accession à la propriété va-t-il affaiblir nos économies ?**

Les politiciens s'inquiètent. Donald Trump avait promis aux américains durant sa campagne électorale de faciliter l'accession à la propriété, pilier selon lui du rêve américain.

Il est certain que l'accession à la propriété apporte des effets bénéfiques à une économie. Elle contraint les ménages à épargner pendant leur période active et, grâce à l'absence de loyers, améliore leur pouvoir d'achat lors de leur retraite. L'immobilier est également le seul patrimoine que l'on peut constituer à crédit, ce qui permet un meilleur étalement de l'effort d'épargne.

Mais, pour les économistes, l'accession à la propriété n'a pas que des avantages. Le principal reproche est qu'elle limite la mobilité sur le marché de l'emploi. Pour qu'une économie croisse, il est nécessaire que les acteurs économiques s'ajustent aux nouvelles conditions. Or, dans les zones les moins dynamiques, les prix de l'immobilier stagnent ou régressent. Les ménages ne peuvent déménager pour occuper un emploi plus rémunérateur sauf à devoir subir une moins-value sur leur logement. Ils n'en ont généralement pas les moyens.

De même, l'accèsion à la propriété devient un « fil à la patte » pour les nouveaux accédants. L'effort financier est souvent important et ne peut être modulé. La dimension du logement ne s'adapte pas à l'évolution de la composition des ménages.

Le crédit immobilier encourage l'inflation et met sous tension le système financier. C'est ce qui inquiète aujourd'hui le HSCF. La crise financière de 2008 est due à l'excès de dette immobilière aux Etats Unis.

Enfin, l'accèsion à la propriété n'encourage pas l'entrepreneuriat. Il est difficile à un jeune chef d'entreprise d'additionner les risques.

### **Le marché de la location est encore imparfait et doit être amélioré**

Les pouvoirs politiques intègrent progressivement dans leurs discours et leur actes la nouvelle donne immobilière. Les locataires sont devenus un enjeu électoral.

La réponse naturelle, pour eux, est de réglementer. Malheureusement, leurs actions vont souvent à l'encontre de leurs objectifs.

La France n'est pas le bon élève de la classe. Les prix de l'immobilier augmentent en raison d'une offre insuffisante, elle-même due à une réglementation malthusienne (pas un ministre qui n'appose son nom à une nouvelle loi !) et au « nymbism » (d'accord pour construire plus, mais pas chez moi !). Les loyers augmentent. Les pouvoirs publics de tous bords ont entravé le fonctionnement du marché en créant moult obstacles avant qu'un propriétaire ne puisse expulser un locataire défaillant. Ils se sont ensuite étonnés que seuls les ménages les plus riches ou ceux faisant partie des familles les plus riches puissent se loger dans les zones les plus tendues. Ils ont alors contrôlé ou, parfois, bloqué les loyers, ce qui n'a fait qu'aggraver la situation. Ils envisagent maintenant de limiter le nombre de cautions nécessaires pour pouvoir devenir locataire. Mais ils dépensent des fortunes fiscales pour inciter les ménages les plus aisés à devenir propriétaires bailleurs...

Notre pays a su en revanche mettre en place une réglementation favorisant la stabilité dans les lieux du locataire, ce qui est plutôt une bonne chose (nonobstant l'impossibilité d'indexer les loyers sur les prix du marché).

Les mesures permettant d'améliorer le fonctionnement du marché locatif paraissent simples sur le principe mais se heurtent à de puissants obstacles politiques.

Fluidifier le marché de la construction d'une part. Les pouvoirs publics ont compris depuis une dizaine d'années que la contrainte sur l'offre conduisait à une pénurie et, in fine, à la création de rentes sur le marché locatif. Mais il est difficile de convaincre les administrations ou les grandes entreprises publiques de libérer leur foncier. Et il est encore plus compliqué de limiter les contraintes réglementaires parce qu'il faut s'attaquer soit au pouvoir des édiles locaux, soit aux mouvements associatifs.

Déréglementer le marché locatif d'autre part. Cela permettrait notamment d'intéresser de nouveau les grandes foncières (sociétés cotées, assureurs ou SCPI) qui se sont retirées il y a plus de trente ans en raison de l'accumulation des contraintes. Elles collectent des montants énormes de capitaux. Leur retour sur le marché locatif professionnaliserait la gestion et améliorerait l'entretien du parc locatif. Mais le chemin à parcourir pour les convaincre est encore long ...

Peut-être un nouveau chantier après l'adoption de la réforme sur les retraites !

**Pour plus d'informations :**

- Téléphone : 01.42.85.80.00
- Courriel : [info@maubourg-entreprise.fr](mailto:info@maubourg-entreprise.fr)