

L'information Immobilière

LE JOURNAL DE L'UNION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

15 et 16 OCTOBRE 2004

CONGRÈS UNPI à TOULOUSE



Centre de Congrès Pierre Baudis

Photo : STC - Ville de Toulouse

**PRÉVENTION DES FEUX DE
FORÊTS**

**BAUX D'HABITATION :
COPRENEURS ET SOLIDARITÉ**

M 01784 - 368 - F: 3,00 €





Renforcer l'accès à la propriété : un éclairage européen

Nicolas BERNARD, Facultés universitaires Saint-Louis (Bruxelles), intervient en qualité d'expert au Congrès.

Renouveler son regard sur la propriété

Enjeu simultanément social, économique, politique et idéologique, la propriété véhicule de nombreuses idées reçues qu'il convient de briser.

Non, la propriété n'est pas l'apanage des familles à revenus supérieurs, même si l'évolution actuelle est indicative de cette tendance. De fait, l'accession à la propriété représente toujours une réalité pour plus d'un ménage sur deux dont le chef est un ouvrier.

Non, la motivation principale qui conduit les gens à la propriété n'est pas d'ordre économique. Les avantages associés à la propriété tiennent, d'abord, à la possibilité d'aménager librement son logement et d'acquérir une certaine maîtrise sur son habitat.

La propriété occupante ne représente pas un investissement financier spécialement rentable (2,5% de rendement en 2001), surtout lorsqu'on la compare aux immeubles de rapport (5%) ou aux bureaux (entre 6 et 10%).

Du point de vue de la puissance publique, l'aide à l'accession semble moins coûteuse que l'aide au locatif, ne serait-ce que parce que les accédants à la propriété acceptent de consentir pour leur logement un effort financier notablement supérieur à celui que supportent les locataires.

L'expérience européenne

Le taux de propriétaires est très inégalement réparti au sein des pays de l'Union européenne, variant ainsi du simple au double. Quels sont les éléments qui peuvent

rendre compte du clivage entre pays d'Europe du Sud (Espagne : 82% de propriétaires, Grèce : 80% ; Italie : 69%) et États du Nord (Danemark : 51%, Allemagne : 43%, Suède : 41%) ?

Historiquement, les États du Sud ont toujours cultivé une forte tradition rurale tandis que les États du Nord ont connu un développement industriel intense se caractérisant par un niveau de vie élevé ainsi que par une urbanisation forte et ancienne.

Les pays du Sud (Espagne, Portugal et Italie) ont subi longtemps une inflation endémique, contre laquelle le bien logement représentait un rempart de choix.

Les pays situés en queue de peloton pour l'accès à la propriété sont souvent ceux qui disposent du parc locatif public le plus étoffé (Pays-Bas : 53 % de propriétaires contre 36% de logements sociaux, lesquels abritent 2 locataires sur 3, Suède : 41% - 27%) et inversement (Espagne : 82% - 1%, Grèce : 80% - 0%). Marqués par une industrialisation forte, les États du Nord devaient, en effet, veiller à loger (et donc à stabiliser) les masses ouvrières. D'où un investissement lourd consenti dans le logement social, même si la tendance est actuellement dégressive à cet égard.

Les pays qui comptent la frange la plus importante de propriétaires sont souvent ceux qui ont investi massivement dans le logement collectif.

Avec ses 54 % de propriétaires, la France occupe une position médiane, laquelle correspond du reste à sa situation géographique centrale en Europe, au carrefour des influences et cultures.

Globalement, sinon, on constate depuis la fin de la Seconde guerre mondiale une tendance généralisée à l'accroissement de la proportion des propriétaires, avec un léger ressac dans les années nonante.

Éléments de prospective

Quelle(s) mesure(s) convient-il de mettre en œuvre pour stimuler l'accès à la propriété ?

L'évolution démographique va dans le sens d'un éclatement des ménages, dont l'augmentation dépasse déjà nettement celle de la population (entre 10% et 20% pour la période 1995-2010). Au-delà donc des mesures ponctuelles de réhabilitation du bâti (dégradé) existant, les pays ne parviendront à résorber la demande nouvelle qu'en adoptant cette mesure structurelle qu'est la construction massive de nouveaux logements. Avec ses 300 000 logements mis en chantier par an, la France livre, en la matière, un effort raisonnable mais qui reste à amplifier.

L'une des pistes pour renforcer l'accès à la propriété réside dans l'assouplissement de la procédure de crédit hypothécaire, relativement "cadenassée" pour l'heure et ce, afin d'éviter le surendettement des ménages. Toutefois, l'ouverture du crédit au plus grand nombre, associée à l'introduction sur le marché de prêts risqués à taux élevés, entraînera vraisemblablement une augmentation des défauts de paiement. La propriété, en d'autres termes, doit-elle être vue comme un actif financier (plus ou moins volatile) ou comme un patrimoine pérenne ?