

Une étude d'IDHEAL
idheal.fr

Atlas de l'accession



L'ATLAS DE L'ACCESSION

Pour ne pas penser la propriété sans l'habitant

Tous les ménages ne sont pas égaux ni logés à la même enseigne... C'est pourquoi les politiques publiques redistributives déploient des mécanismes de soutien orientés vers ceux que le marché ne laisserait pas devenir propriétaires.

Est-ce une bonne chose ?

Quelles en sont les conséquences en termes de finances publiques ?

Ces aides forment-elles une politique du logement ?

Dans son Atlas de l'accession, IDHEAL passe au crible 20 de ces dispositifs. Des prêts avantageux à l'accession progressive, en passant par la dissociation entre le foncier et le bâti, mais aussi des avantages fiscaux pour des investisseurs sans contrepartie sociale ni environnementale...

Pour tenter de loger tout le monde – mais sans y réussir – les politiques publiques inventent ou renouvellent année après année, des dispositifs qui selon les époques et les gouvernements, favorisent les plus faibles ou ceux qui sont déjà nantis. Ces aides parviennent à corriger, parfois à la marge, parfois fortement, les effets du marché, mais toujours au sein de périmètres limités. Sur le marché privé ou dit libre, les soutiens publics ont prouvé leur efficacité en rendant possible la production de logements, sans que l'on puisse toutefois évaluer leur qualité et leur adaptation aux besoins locaux. Aujourd'hui, il ne s'agit plus de favoriser l'accession ou l'investissement à tout prix. Les montages des dispositifs se complexifient pour tenter d'assainir un marché immobilier soumis à des pratiques spéculatives qui se retournent contre lui et le grippent.

L'Atlas de l'accession a pour ambition d'aider à voir clair dans ce Tetris d'aides et de réglementations. Nos 20 fiches décortiquent chaque dispositif, suivant une série de questions et visent à mettre en lumière leurs effets sur le marché mais aussi, moins souvent documentées, les conditions de vie des habitants. Nous avons choisi de classer ces dispositifs en partant des plus vertueux à nos yeux, ceux dont l'objet premier est de loger des ménages, jusqu'à l'autre bout du spectre, où se situent les logements les plus spéculatifs, qui servent surtout à enrichir leurs propriétaires.

La propriété : vol ou rêve ?

« L'avenir appartient à ceux qui investissent tôt »¹, « Nos premiers mètres carrés, juste après son grand oui »², « Flash info immo, selon les experts ce ne serait pas le moment d'investir dans l'immobilier. Vraiment pas du tout. Cependant, d'autres savent que nous anticipons vos revenus locatifs, avant même votre livraison en vous offrant jusqu'à 1 500 euros par mois

¹ Publicité pour la start-up d'accompagnement à l'investissement immobilier dans les logements anciens, MASTEOS

² Publicité pour la société de promotion immobilière Cogedim

pendant 18 mois dès l'achat d'un logement neuf. D'ailleurs je vous laisse, j'ai un logement neuf à acheter ! »³. Dans les couloirs du métro parisien, sur les murs des villes, sur les ondes radiophoniques... j'écris ton nom : propriété.

Acheter un logement n'est pas un acte anodin et pourtant nous sommes incités, en permanence, à sauter le pas – ou à recommencer. Crise financière, remontée des taux d'intérêt, hausse des prix... La communication s'adapte à toutes les situations, même contradictoires, pour vanter l'achat immobilier, l'acquisition de son logement ou l'investissement locatif. Ces publicités rangent le logement au niveau des biens de consommation. Là réside toute l'ambivalence des discours sur l'accession à la propriété : le logement est un droit, un bien essentiel, mais aussi un objet dont la possession peut s'avérer très rentable. Pour son propriétaire, pour les professionnels qui gravitent autour de sa construction et de sa commercialisation, pour les communes qui en perçoivent les taxes associées. Les ménages dépensent en moyenne un tiers de leurs revenus pour avoir un toit sur leur tête, pour répondre à ce besoin tout au long de la vie. Une dépense inaliénable donc, à moins... d'être propriétaire – et d'avoir entièrement remboursé son crédit. D'un côté un rêve, ne plus avoir à dépenser d'argent pour se loger, et toute l'idéologie que charrie la notion de propriété individuelle ; de l'autre un constat : la moitié des logements en location (hors logements sociaux) détenus par seulement 3,5% des ménages⁴. D'un côté la propriété tranquille, de l'autre la possession voire l'accumulation spéculative. Être propriétaire, rêve ou vol ? L'un ou l'autre, ou les deux, selon qui habite le logement, où et dans quelles conditions.

Un projet de vie structurant ...

En France, devenir propriétaire de son logement fait partie des rites de passage à l'âge adulte. On pourrait croire le rêve de la propriété hérité de la génération des baby-boomers et bien moins ancré chez les plus jeunes. Il n'en est rien. Selon une étude IFOP-CAFPI réalisée en mars 2021, 67% des 25 - 34 ans ont pour projet d'investir dans l'immobilier dans les 5 années à venir⁵. Car le rêve, ou le besoin de propriété, correspond d'abord à celui de la sécurité. La garantie d'avoir un toit au-dessus de sa tête, peu importe les épreuves de la vie. Dans le parcours résidentiel, l'accession à la propriété est vue comme l'aboutissement d'un long cheminement, être logé chez soi et ne pas pouvoir en être délogé. Au-delà de cette sécurité immédiate, la propriété répond à d'autres objectifs, plus ou moins légitimes et aux effets plus ou moins délétères : léguer un patrimoine à ses enfants, ne plus avoir à rembourser son banquier lorsqu'au moment du passage à la retraite, les revenus, brusquement diminuent, s'assurer un complément en générant du revenu, s'enrichir, souvent un peu, parfois énormément... et pour cela, spéculer.

...ou une valeur refuge en temps de crise ?

³ Spot publicitaire radiophonique pour Nexity

⁴ Mainaud, T. et Raynaud, E. (Coord.). 2021. France, portrait social, Insee références, publication en ligne

⁵ Enquête IFOP pour CAFPI. 2021. "Les Français et l'accession à la propriété"

Cette dernière logique pousse à la constitution d'un patrimoine immobilier par l'investissement locatif. Dans la grande famille des placements de rapport, le logement n'est pas un actif comme un autre. C'est même le seul qui permette de se constituer un capital, à partir de rien (ou presque : il est aujourd'hui difficile d'acheter un logement sans un apport d'au moins 10%). Les Français sont de bons épargnants, en comparaison avec leurs voisins européens (un taux d'épargne de 16,3% en 2022, supérieur aux scores de 10% des Italiens, de 8,5% des Anglais et de 6% des Espagnols⁶), mais prudents sur les marchés financiers. L'achat immobilier, moins risqué, demeure leur investissement favori, et constitue 62% de leur patrimoine brut⁷. Ce n'est pas sans déplaire aux acteurs de l'immobilier qui ont construit leur industrie et développé le parc résidentiel en nourrissant ces appétits et en faisant de la pierre une valeur refuge, avec succès. En 2021, les ménages propriétaires disposent d'un patrimoine brut 8,6 fois plus élevé que celui des locataires⁸. D'un côté donc, tout indique que l'intérêt des ménages pour l'investissement locatif devrait se renforcer. De l'autre, les signaux envoyés par le même État peuvent aussi décourager les candidats à l'acquisition : suppression des dispositifs de défiscalisation, encadrement des loyers, contraintes autour de la qualité énergétique des logements loués, promesse de régulation des meublés de tourisme... Investir dans la pierre finirait par ne plus être si rentable. Et même les gains en plus-value ne semblent plus aussi assurés, en tout cas pas partout.

Un rêve à géométrie variable

La propriété ne permet pas la même accumulation de capital pour tous. Parce que tous les biens ne se valent pas, mais aussi parce que les stratégies mises en place pour les posséder ne répondent pas aux mêmes objectifs. Entre un logement acheté pour y habiter, parce qu'il nous plaît et nous convient et celui financé de loin, uniquement pour sa rentabilité, il y a un monde. Celui du marché immobilier, de son industrie, de son ingénierie, de ses montages. Doivent-ils servir à optimiser les revenus qu'il procure ; ou bien à envisager un partage plus équitable d'une valeur dont la hausse est considérée par les uns, comme un dû, quand d'autres l'entendent autrement, indue ?

⁶ Fédération Bancaire Française.2023. "L'épargne des ménages : un canal de financement de l'économie", Etudes économiques

⁷ Cheptitski, A., Cheloudko, P., Hagège, C., Hubert, O., "Début 2021, 92% des avoirs patrimoniaux sont détenus par la moitié des ménages", Insee Focus n°287, janvier 2023.

⁸ Idem

Légende

Pour acheter un logement
neuf ou ancien ?



Permet d'acheter
un logement neuf



Permet d'acheter
un logement ancien
(de + de 5 ans)



Permet d'acheter
un logement
neuf ou ancien

Niveau de spéculation à la
revente permis par le dispositif



Faible



Moyen



Fort

Nombre de logements
achetés par an, via le dispositif



Moins de 1000



Entre 1000
et 10 000



Plus de 10 000

SOMMAIRE

page 5

Acheter sa résidence principale

Tous ensemble contre la spéculation !



page 10

Réellement moins cher



page 19

Le long chemin vers la propriété



page 25

Locataire puis propriétaire, sans déménager



page 30

Territoires détaxés, territoires mal aimés ?



page 36

Ce prêt a-t-il un intérêt ?



page 43

Ils gagnent à être connus



page 50

Sans apport mais très accompagné



page 58

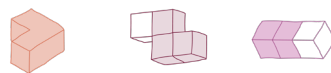
Le logement social est-il à vendre ?



page 64

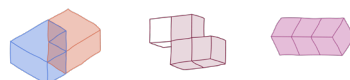
Acheter un logement qui pourra être sa résidence principale ou un investissement locatif

À la vie à la mort !



page 72

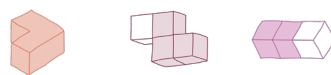
Alors, t'en prends pour combien de temps ?



page 77

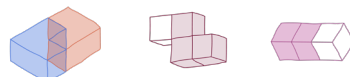
Faire un investissement locatif

Moins de loyers, c'est aussi moins d'impôts



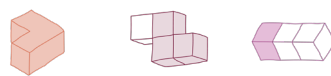
page 86

Propriétaire en différé



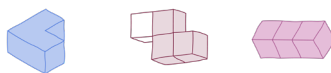
page 92

Rénovation et défiscalisation font-elles bon ménage ?



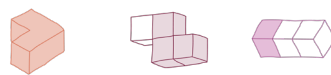
page 97

Acheter un logement pour payer moins d'impôts



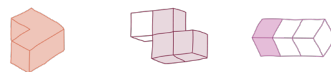
page 104

Les gros contribuables aiment-ils le patrimoine ?



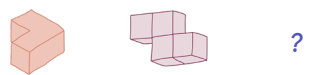
page 113

*Les très gros contribuables aiment-ils vraiment
les vieilles pierres ?*



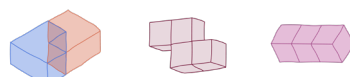
page 119

Appartement + locataire = moins cher



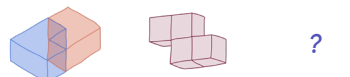
page 123

Appartement + meubles = moins d'impôts



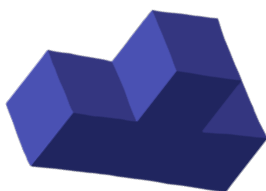
page 129

Pierre, papier, ciseaux



page 137

page 145



Les fiches ont toutes la même armature, avec l'enchaînement de rubriques suivant :

MODE D'EMPLOI

Investissement locatif ou achat d'une résidence principale ?

Le dispositif est / n'est pas réservé à un premier achat

Applicable aux logements neufs ou anciens ?

Plafonds de ressources

Avantages d'intégrer une coopérative d'habitants

Que se passe-t-il au moment de la revente ?

Les acquéreurs via ce dispositif ont-ils un statut de co-propriétaires ?

D'OU CA VIENT ?

Un peu d'histoire

Le poids du dispositif dans le marché du logement

Où trouve-t-on ce dispositif

A QUOI CA SERT ? EST-CE QUE CA MARCHE ?

A l'échelle nationale ...

... à l'échelle locale

... et pour les habitants

Parfois Mais aussi à créer des logements sociaux

Et pourquoi ça ne marche pas toujours ?

ALLONS VOIR AILLEURS