

Qui peut-être propriétaire de son logement ?

16 avril 2021

En France, 6 ménages sur 10 sont propriétaires de leur résidence principale.

Entre 1984 et 2019, le nombre de ménages propriétaires a légèrement augmenté, passant de 51,8 % à 57,7 %. La part des ménages locataires se maintient aux environs de 40 % depuis 1984.

Les propriétaires sont majoritairement des salariés en emploi stable (CDI, fonctionnaires) ainsi que des retraités (54 % des propriétaires non-accédants ont plus de 65 ans). Parmi les propriétaires, un tiers sont accédants: ils n'ont pas fini de rembourser leur emprunt, un chiffre qui reste stable depuis une dizaine d'années.

L'accès à la propriété est, pour les couples comme pour les personnes seules, **plus aisé pour les ménages en situation d'emploi non salarié** (à hauteur de 78 %: chefs d'entreprise, PDG, gérant minoritaire, associé) et pour ceux en **situation d'emploi stable** (74 %).

Les ménages salariés en emploi temporaire accèdent difficilement à la propriété : 42 % d'entre eux pour les couples, 15 % pour les personnes seules (1).

Cette inégalité dans l'accès à la propriété s'est accentuée ces quarante dernières années et a principalement pour cause **l'évolution à la baisse des salaires et la précarisation des contrats de travail** qui ne permettent plus de faire face à **des conditions d'endettement de plus en plus contraignantes**.

Ainsi, si au début des années soixante-dix, les ménages les plus modestes (1er décile) accédaient pour presque moitié d'entre eux à la propriété, ils ne sont plus qu'à peine 20 % depuis 2013.

En 2020, un primo-accédant devait s'endetter sur vingt ans contre quinze ans en 2000 pour acheter un même logement (2).

En vingt ans, le revenu moyen par unité de consommation des locataires n'a pratiquement pas changé, alors que celui des propriétaires a augmenté de plus de 20 %.

En 2018, 70 % des cadres étaient propriétaires de leur logement contre seulement 50 % des ouvriers qualifiés et 38 % des employés (3).

L'accès à la propriété est donc de plus en plus restrictif et constitue un marqueur important en termes de classes sociales. En ce sens, obtenir de meilleures conditions salariales demeure une absolue nécessité pour relancer le parcours résidentiel des travailleurs et réduire efficacement les inégalités dans l'accès au logement.

En effet, du fait de cette évolution, **la probabilité de « sortie » des locataires vers l'accession à la propriété s'amenuise, creusant toujours davantage l'écart entre le niveau de vie des locataires et celui des propriétaires, et il est à craindre qu'un nombre croissant de ménages soient appelés à vieillir dans le parc locatif.**

Dans cette perspective, **l'accession sociale à la propriété** est un levier qui devrait être davantage utilisé, tout en prémunissant les bailleurs sociaux contre des ventes à la découpe de leur patrimoine à des acteurs privés. L'accession sociale à la propriété, dont le principe date de la loi du 10 juillet 1965, permet en effet à des ménages de sécuriser leur parcours résidentiel en devenant propriétaires de leur logement mais aussi de rééquilibrer un partage social dans un pays où 58 % des ménages sont propriétaires.

Or, hormis un pic à hauteur de 16 500 logements vendus en 2017, depuis 2016, seuls 14 500 logements sont mis en vente chaque année par les bailleurs sociaux (4).

Les propositions de la CGT pour relancer l'accès social à la propriété

- La revalorisation des conditions de travail : pas de rémunération en dessous d'un Smic à 1800 € brut avec la reconnaissance des qualifications dans les grilles de salaires, et surtaxation des contrats courts pour lutter contre l'inflation des contrats courts et précaires.

Maintien du contrat de travail entre deux emplois. Il s'agit de dégager le salarié

de l'insécurité sociale générée par le système d'indemnisation du chômage qui souvent brise son parcours résidentiel;

- favoriser l'accès social à la propriété en préservant les bailleurs sociaux de la revente de leur patrimoine à des opérateurs privés, à l'aide de dispositifs plus efficaces et mieux sécurisés comme le prêt social de location-accession et en s'appuyant sur des établissements spécialisés ;
- développer une politique foncière publique pour réduire la spéculation immobilière.

1. ANIL, Quel lien entre statut dans l'emploi et statut dans le logement ? septembre 2016.
2. CGEDD, Le prix de l'immobilier d'habitation sur le long terme, août 2020.
3. Ministère de l'Intérieur, L'essentiel de l'immigration - le logement des immigrés vivant en France en 2014, novembre 2017.
4. USH, Les HLM en chiffres, 2019

CGT - Logement - Fiche n° 4