

(article paru dans Le Monde du 2 novembre 2007)

Noria Derdek & Marc Uhry - Fapil

Une France de propriétaires ?

Le slogan philistin du XIX^{ème} siècle a été exhumé avec succès par le Président de la République. Il faut admettre que cet objectif rencontre les aspirations d'une majorité de citoyens, dont la moitié sont déjà propriétaires de leur logement. La sagesse commune demande pourquoi payer pour d'autres, quand on peut payer pour soi. La saine gestion des finances publiques inviterait aussi à confier la production immobilière aux emprunts des particuliers, plutôt qu'aux emprunts publics, qui alourdissent la dette. Tout concorde, donc. Ce qui devait entre autres se traduire par la vente de 40 000 logements sociaux par an à leurs occupants, voulue par Mme Boutin, Ministre du Logement. Mais la machine s'est grippée. Les organismes HLM et les élus locaux se sont rebiffés, parce qu'il manque quelques pièces au puzzle.

Un petit comparatif avec les voisins européens invite à la prudence : la France dispose d'un taux moyens de logements locatifs et elle a connu une flambée de prix moyenne, comparée aux autres pays. L'Espagne et le Royaume-Uni, qui connaissent les plus forts taux de propriétaires ont connu la plus forte augmentation des prix de l'immobilier, qui outre ses effets sociaux dévastateurs, prive l'économie réelle de ressources. L'Allemagne dispose du plus bas taux de propriétaires et a connu la plus forte stabilité des prix.

Conséquence de son impact sur les prix, le taux élevé de propriétaires retarde les décohabitations et accélère le choc démographique lié au vieillissement de la population. Plus généralement la propriété ralentit la mobilité, donc l'adaptabilité aux besoins économiques mouvants. Par ailleurs, l'initiative individuelle tend à produire du pavillonnaire, qui correspond certes aux aspirations de chacun, mais aboutit à des catastrophes collectives. En Espagne, en à peine 5 ans, la surface bâtie a augmenté de 30%, la consommation d'eau par personne augmente de 5% par an (lié au nettoyage de voiries, aux piscines, etc.) alors qu'il y a pénurie, et l'étalement urbain pose d'importants problèmes économiques et écologiques : les espagnols roulent en moyenne deux kilomètres de plus par jour, chaque année, en voiture individuelle (et le temps du trajet augmente, lié à la multiplication des embouteillages). En dehors de l'Espagne, qui solde une histoire migratoire atypique, les seuls pays européens qui ont opté pour un développement intensif de la propriété sont l'Albanie et la Roumanie, simplement parce que l'Etat y était exsangue et incapable de faire face au mauvais état du parc immobilier, qui s'écroule aujourd'hui sur les propriétaires occupants.

Le Royaume-Uni et l'Espagne rament désormais pour sortir du tout propriétaire. Le Premier Ministre britannique Gordon Brown vient ainsi d'annoncer la création de vingt villes nouvelles et une relance massive de la production de logements sociaux. Les différentes régions espagnoles oeuvrent dans le même temps à un changement législatif pour réorienter les aides publiques à l'accession, vers la production de logement locatif social.

Autre problème, pour ce qui concerne la France. Le nombre de primo-accédants a augmenté d'un tiers entre 2000 et 2007. Vu l'évolution des loyers, tous les ménages

qui le pouvaient ont acheté. L'extension de l'accession à de nouveaux ménages plus modestes, pour des prêts plus longs, avec un loyer de l'argent plus coûteux, représente un risque beaucoup plus élevé. Cet élargissement par le bas du panel des accédants a été aux Etats-Unis à la source de la crise financière, motivée par les créances douteuses des banques, qui ont fait aussi des dégâts sociaux : un million d'accédants ont été expulsés de leur logement en un an... Crédit hypothécaire ou pas, si on externalise le déficit de l'Etat sur les ménages pauvres en les endettant, ça ne passera pas. Déjà 625 000 personnes vivent en copropriétés dégradées en France, parce qu'elles n'ont pas les moyens de faire face à la fois au remboursement d'emprunt et aux frais d'entretien. Des accédants plus pauvres achetant un patrimoine plus onéreux auront du mal à faire beaucoup mieux.

Pour autant, faut-il se résoudre à ce que les moins fortunés offrent -par leurs loyers- leur domicile à leur bailleur ? Peut-on accepter, vu les niveaux de loyers, que les propriétaires possèdent non seulement les logements, mais les habitants qui y vivent, dont les fruits du travail leur deviennent exclusivement dédiés ? Non. De multiples expériences existent en Europe, d'acquisitions collectives sécurisées ou mutualisées, et de recomposition des attributs de la propriété. En France aussi, depuis les Castors, jusqu'à l'introduction en 2006 du concept juridique de SCI d'accession progressive à la propriété, où le parcours d'accession est sécurisé par un organisme HLM, qui assure le portage initial. Il y a des formules à promouvoir par les collectivités locales et les opérateurs du logement, à mi-chemin de la location et de la propriété, qui permettent à la fois aux habitants de se constituer une réserve de pouvoir d'achat en capitalisant une partie du loyer, avec des risques très circonscrits, et d'extraire suffisamment d'immeubles du champ spéculatif, pour apaiser les fièvres titubantes du marché.

Cette réflexion sur un troisième terme entre location et propriété sera facilitée par l'évolution du cadre réglementaire européen. La propriété n'est qu'un lien juridique entre une personne à une chose. Chaque histoire locale a qualifié différemment ce lien. La définition des droits attachés à la propriété varie d'un pays à l'autre. En Allemagne, les locataires disposent de prérogatives qui sont ici celles des propriétaires. L'encadrement des avantages y est aussi plus serré : il existe un taux légal du rendement locatif, semblable au taux de l'usure. Dépasser un certain rendement est un délit. On trouve d'autres protection dans les pays nordiques, en Europe centrale et orientale, et même au très libéral Royaume-Uni. Fondamentalement, en Anglais, le terme de *property*, utilisé par les textes internationaux qui protègent le droit de propriété, renvoie à ce qui est propre aux individus : le domicile et le contrat de bail comprennent une dimension de propriété, ce qui est entériné par la Cour Européenne des Droits de l'Homme. La CEDH autorise les Etats à en requalifier les termes et avantages, à partir de leur conception de l'intérêt général (cas *Hutten-Czapska c. Pologne*, ou *Mellacher c. Autriche*). Si le domicile comprend une composante de propriété, nous sommes déjà tous propriétaires et la question n'est plus d'acquérir un statut, mais de déterminer les avantages qui y sont liés et l'encadrement par l'Etat de la relation entre les agents économiques impliqués. Le vrai débat qu'occulte la question de la propriété est celui de la répartition des richesses et du degré de socialisation des risques sociaux, à travers le logement. Pour l'ouvrir, il faudra mettre la créativité au pouvoir, loin des slogans simplistes éculés, comme des conservatismes figés.