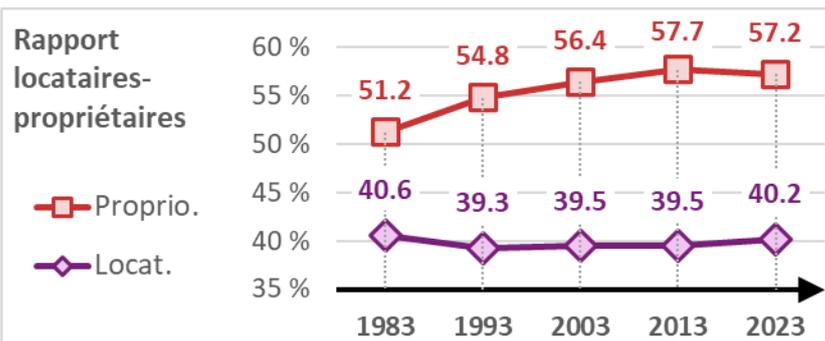


- Accession à la propriété
- Catégories socio-professionnelles
- Inégalités

De l'accession à la propriété Mise à jour et réécriture de la fiche « Qui peut être propriétaire de son logement ? » du 16/04/21

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

Entre 1984 et 2013, la part des ménages propriétaires a fortement augmenté, passant de 51,2 % à 57,7 %. Ce taux est redescendu à 57,2 % en 2023¹. A contrario, la part des ménages locataires, après une tendance baissière, revient au niveau de 1983 et se maintient autour de 40 % depuis 1983.



Au 1^{er} janvier 2024, 57 % des ménages sont propriétaires dont plus de 60 % ont fini de rembourser leurs emprunts d'accession². **Les propriétaires sont majoritairement des salariés en emploi stable (CDI, fonctionnaires) ainsi que des retraités.** Parmi les propriétaires, un tiers sont encore 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 % pour les chefs d'entreprise, PDG, gérants minoritaires, associés) et pour ceux en situation d'emploi stable (74 %).

Les ménages salariés en emploi temporaire accèdent beaucoup plus difficilement à la propriété : 42 % d'entre eux pour les couples, 15 % pour les personnes seules³.

Cette inégalité dans l'accès à la propriété s'est accentuée ces quarante dernières années et a principalement pour cause **l'explosion des prix de l'immobilier** (entre 1999 et 2018, les prix ont progressé de 153 %, contre une inflation de 32 %) **et 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 (1^{er} décile) accédaient pour presque moitié d'entre eux à la propriété, ils ne sont plus que 13 % depuis 2013. La part de propriétaires a doublé pour les 25 % les plus aisés depuis 1973, tandis qu'elle a été divisée par deux pour les 25 % les plus pauvres.⁴

En 2020, un primo-accédant devait s'endetter sur vingt ans contre quinze ans en 2000 pour acheter un même logement⁵.

¹ .. Insee « [37,8 millions de logements en France au 1er janvier 2023](#) »

² .. Insee : [Le parc de logements au 1er janvier 2024](#)

³ .. ANIL, [Quel lien entre statut dans l'emploi et statut dans le logement ? septembre 2016. étude](#)

⁴ .. [L'accès à la propriété stagne, les inégalités s'accroissent](#)

⁵ .. CGEDD, [Le prix de l'immobilier d'habitation sur le long terme, août 2020 Mis à jour le 31/07/2025.](#)

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 employés⁶.

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 favoriser l'accès à la propriété 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'accès 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 assignés 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 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 plus de la moitié des ménages sont propriétaires.

Divers dispositifs ont été mis en place et se sont succédé à mesure du temps :

1953 : Prêts aidés par l'État (PAE) pour favoriser l'accès à la propriété, notamment via les HLM.

1978 : Prêts d'Accession à la Propriété (PAP) par la loi Barre du 3 janvier 1977 pour aider les ménages modestes à devenir propriétaires. Ils seront remplacés à partir de 2000 et définitivement en 2004 par d'autres dispositifs (PTZ, PSLA).

1984 : Prêts Conventionnés (PC) pour l'accès sociale par la Loi Meyer (loi n°84-1208 relative à l'habitat du 23 décembre 1984) sur l'habitat.

1995 : Prêt à taux zéro (PTZ) loi n°95-106 du 3 février 1995, dite loi Besson, relative à la lutte contre les exclusions et à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville qui remplacera progressivement les PAP pour un coût pour les accédants supérieurs, notamment pour les ménages les plus modestes.

2000 : Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) et les Prêts d'Accession Sociale (PAS) formalisés et renforcés par la loi SRU (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains). Ces prêts sont des outils notamment déployés par les bailleurs sociaux pour une accession accompagnée.

La vente des logements locatifs sociaux à leurs occupants est à considérer à part en faisant peser sur la dynamique de développement d'une offre locative sociale celle pour une accession sociale à la propriété. C'est la Loi Barre qui en ouvre la possibilité mais avec peu d'effets (moins de 1 000 ventes par an) du fait des contraintes très restrictives. Les principales lois sur le logement vont aborder cette thématique plutôt pour en rechercher le développement. Loi Méhaignerie (1986) et loi Besson (1990) élargissent les possibilités de vente aux collectivités locales et aux organismes agréés et la Loi du 13 juillet 1998 introduit un droit à l'accession sociale pour les locataires HLM. Le rythme de vente annuel ira de 2 000 à 5 000 par an. La Loi SRU permettra un rythme de 10 000 à 15 000 ventes par an avec un pic en 2005–2007. La Loi Alur réduira ce rythme à entre 3 000 à 5 000 par an. La loi Elan de 2018 visait à aller progressivement à la vente de 1 % du patrimoine des bailleurs sociaux. Nous en sommes loin : hormis un pic à hauteur de 16 500 logements vendus en 2017, ces ventes restent modestes avec, par exemple en 2024 11 400 logements vendus⁷.

⁶ .. Ministère de l'Intérieur, *L'essentiel de l'immigration – le logement des immigrés vivant en France en 2014*, novembre 2017 actualisation 2018.

⁷ .. USH, *Les HLM en chiffres, 2019, actualisé 2024*

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

- Revaloriser les 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'accession sociale 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 les baux réels solidaires et en s'appuyant sur des établissements spécialisés, comme les sociétés coopératives HLM ou les Office fonciers solidaires ;
- Développer une politique foncière publique pour réduire la spéculation immobilière.