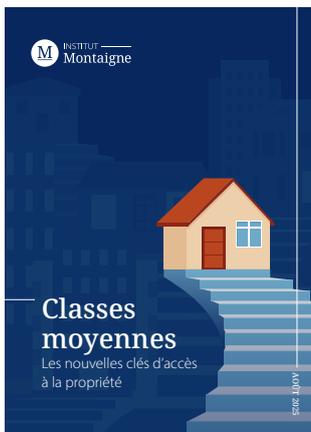


SYNTHÈSE - Août 2025

Classes moyennes

Les nouvelles clés d'accès à la propriété



La propriété est un horizon profondément ancré dans l'esprit français. Pour les classes moyennes, elle est souvent perçue comme un corollaire de la réussite sociale. Composante essentielle de leur identité, l'accession à la propriété est ainsi devenue un des marqueurs du bonheur privé et de la confiance en l'avenir, le foncier étant le premier patrimoine désiré et celui à transmettre en priorité.

Ces dernières décennies, la confusion entre des objectifs de politique du logement mal priorisés et le manque de concertation stratégique entre les acteurs du secteur ont rapidement mis un terme à une dynamique bicentenaire d'accès à la propriété pour les classes moyennes. Ce sont ainsi les trois quarts des Français qui pensent aujourd'hui que

la propriété est désormais réservée à une élite, une perception à l'origine de son malaise identitaire, alliant sentiment de déclassement et perte de confiance en l'avenir.

L'Institut Montaigne a ainsi souhaité identifier les moyens de replacer cette aspiration française au cœur de notre pacte sociétal. Dans la lignée de nos travaux *Classes moyennes : l'équilibre perdu* et *Classes moyennes : aux portes du logement social*, ce rapport, présidé par Nicolas Namias, président du directoire de BPCE, Emmanuel Desmaizières, directeur général de Bouygues Immobilier et Pierre-Jean Meyssan, premier vice-président du Conseil supérieur du Notariat, entend identifier les contradictions de nos politiques du logement actuelles et porter un nouveau regard sur les formes d'accession à la propriété – pour que chacun puisse réinvestir une aspiration légitime à l'aune de réalités économiques nouvelles.

Marie-Pierre de Bailliencourt,
Directrice générale de l'Institut Montaigne

Depuis plusieurs décennies, l'accession à la propriété des classes moyennes s'est ralentie. Le taux de ménages propriétaires de leur logement en population globale est resté stable depuis 1999, autour de 55 % (58 % en 2014, 57 % en 2024¹) ; le pouvoir d'achat immobilier des ménages a baissé depuis le début des années 2000, en raison d'une hausse des prix et malgré l'augmentation de l'endettement immobilier. Cette baisse concerne en particulier les primo-accédants et notamment ceux des classes moyennes, la propriété se concentrant désormais de plus en plus entre les mains des plus de 50 ans et des classes aisées.

Ce blocage grandissant génère colère et frustration en raison de l'attachement singulier à la propriété qui existe en France. La volonté d'accéder à la propriété est une dynamique centrale de l'histoire de France. Avec la Révolution française, qui l'a consacrée, la propriété s'est affirmée comme un droit absolu et exclusif, accessible à tous. L'attachement à la propriété immobilière des Français s'est consolidé au cours des Trente Glorieuses, qui ont vu les nouvelles classes moyennes devenir massivement propriétaires de leurs logements. À partir de 1982, la France compte ainsi davantage de propriétaires que de locataires ; la propriété immobilière devient un fait social « normal », répandu dans toutes les couches médianes de la société. Cela explique que le blocage actuel du marché de l'immobilier, caractérisé par une plus faible mobilité résidentielle et une panne de l'accession, soit interprété comme un symptôme de l'effritement du modèle économique et social français.

L'attachement à la propriété est particulièrement fort chez les classes moyennes qui voient en elle un symbole de réussite sociale. Au-delà d'éléments de définition économique, la classe moyenne peut se comprendre comme une classe « intermédiaire » traversée par deux sentiments principaux, le désir d'émancipation et la peur du déclin. L'accession à la propriété cristallise justement ces deux affects : d'une part, la propriété immobilière reste synonyme d'indépendance et de réussite sociale ; d'autre part, la détention d'un logement constitue pour beaucoup une protection face

au risque de déclassement. Les difficultés rencontrées par les classes moyennes pour accéder à la propriété ont ainsi une dimension politique particulière car elles constituent une nouvelle obstruction dans leurs parcours de vie, qui s'ajoute à la baisse de leur pouvoir d'achat, une moindre sécurité de l'emploi, des trajectoires d'ascension sociale plus lentes. Elle s'inscrit ainsi dans le phénomène plus global d'érosion de la domination économique, sociale et culturelle qui était celle des classes moyennes pendant les Trente Glorieuses, qui joue un rôle central dans l'émergence d'une « société de défiance » (Pierre Cahuc, Yann Algan, 2007).

LA CRISE DU MARCHÉ DU LOGEMENT EST STRUCTURELLE

La crise du logement s'explique par un déficit d'offre face à une demande en hausse, en particulier dans les zones tendues. Certains éléments de cette crise sont conjoncturels : instabilité économique, hausse du coût de la construction, augmentation des taux d'intérêt. Les éléments structurels sont toutefois dominants pour expliquer le blocage du marché du logement. D'une part, la hausse de la demande résulte de l'augmentation du nombre de ménages, en lien avec le phénomène de décohabitation, et de sa recomposition, sous l'effet d'un mouvement de métropolisation et de l'attractivité grandissante de certains territoires (littoraux, montagnes). Le vieillissement de la population est aussi un facteur de hausse de la demande agrégée, car il ralentit la rotation au sein du parc. D'autre part, l'offre de logements ne semble pas en capacité de répondre à ces besoins, en raison certes des difficultés de production de logements neufs, mais aussi et surtout de la faiblesse de la mobilité résidentielle et de l'existence de logements employés à d'autres usages que l'habitation (logements vacants, résidences secondaires). La Direction générale du Trésor² calcule ainsi que les besoins en construction estimés par l'Union sociale pour l'habitat (USH) à 500 000 logements par an³ recouvrent 150 000 logements construits pour être des logements vacants ou des résidences secondaires.

¹ Sources : enquêtes annuelles de l'Insee sur le parc de logements.

² Trésor-Eco, Maël Forcier, « Peut-on répondre aux besoins en logement en mobilisant le parc existant ? », juillet 2024.

MALGRÉ LES MOYENS MOBILISÉS, LA POLITIQUE DU LOGEMENT NE RÉPOND PAS AUX ASPIRATIONS DES CLASSES MOYENNES

La politique du logement se caractérise à la fois par l'ampleur des moyens mobilisés et par leur dispersion. Les dépenses publiques pour le logement atteignent près de 40 Md€ par an⁴, avec en particulier 15,6 Md€ d'aides personnelles au logement et 15,8 Md€ d'avantages fiscaux aux producteurs et aux propriétaires en 2023. Ce montant a fortement augmenté au cours des dernières années; contrairement à l'effet attendu, il n'a toutefois pas favorisé une baisse des dépenses privées pour le logement, dont la part dans les dépenses totales des ménages a plus que doublé entre les années 1960 et 2020. Une des explications de cette inefficience est la multiplicité des objectifs qui sont assignés à la politique du logement, sans que la priorisation entre eux soit claire : aides à la construction, lutte contre le mal-logement, solvabilisation des ménages, aides à l'accession, soutien à la rénovation des logements. En particulier, coexistent en France un modèle de logement social quasiment universel (les trois quarts de la population y sont éligibles), qui bénéficie de prêts à taux bonifié et d'importantes dépenses fiscales, et des programmes très coûteux d'aides à la personne couvrant également le parc privé.

La politique du logement est ainsi impuissante à augmenter la mobilité résidentielle et à favoriser l'accession à la propriété. Les aides à l'accession représentent un montant modeste à l'échelle des dépenses publiques pour le logement : un peu plus d'1 Md€ en 2023, correspondant pour l'essentiel au prêt à taux zéro (PTZ) pour l'achat d'un logement neuf ou d'un logement ancien avec rénovation. Si le PTZ contribue effectivement à solvabiliser les ménages, son effet déclencheur sur l'achat peut certainement être amélioré, ce qui invite à stabiliser un dispositif dont les paramètres sont régulièrement modifiés. Un autre paramètre pesant sur la fluidité du marché immobilier est l'importante fiscalité pesant sur le logement, et en particulier

aux droits de mutation obligatoire (DMTO). La France se trouve en effet au deuxième rang de l'Union européenne dans le classement des impôts les plus lourds sur les transactions immobilières en 2022, ce qui a des effets négatifs sur le nombre de transactions.

UN OBJECTIF : AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ IMMOBILIER

Compte tenu des constats énoncés ci-dessus, ce rapport fait l'hypothèse que la crise du logement ne s'explique pas par un manque de soutiens publics à l'offre ou à la demande de logements, mais par une efficacité perfectible du marché immobilier. Cette hypothèse est démontrée par l'approfondissement de la crise qui touche le secteur, malgré l'augmentation des moyens mobilisés; elle est d'autant plus valable dans un contexte de forte contrainte sur les finances publiques, qui rend impossible un nouvel engagement budgétaire de l'État en faveur du logement. **Répondre à l'aspiration légitime des classes moyennes d'accéder à la propriété ne doit donc pas conduire à engager de nouveaux moyens mais à identifier des solutions permettant d'améliorer le fonctionnement du marché.** Il a été choisi dans le cadre de ce rapport d'étudier en particulier les possibilités de (i) soutenir l'offre de logements au moyen d'une intervention publique foncière plus stratégique et (ii) promouvoir l'innovation sur les modes hybrides et alternatifs d'accession à la propriété, qui peuvent constituer un levier déterminant pour répondre aux aspirations des classes moyennes.

AXE 1 • UNE STRATÉGIE PUBLIQUE FONCIÈRE PLUS VOLONTARISTE

Le désalignement de l'offre avec la demande de logement appelle à une intervention publique ciblée et territorialisée. L'offre existante de logements, mal localisés, insuffisamment rénovés, trop chers, doit en

³ Il faut noter que la méthodologie sous-jacente au calcul d'un besoin de 500 000 constructions neuves par an est contestée, et que le besoin réel est sans doute inférieur à ce chiffre.

⁴ 38,2 Md€ en 2021 selon la Cour des comptes (2023). Le rapport du compte au logement 2023 estime l'ensemble des aides au logement versées par l'État, les collectivités et les employeurs à 44 Md€ en 2023.

effet être adaptée afin de répondre à la demande croissante de logements dans les zones tendues. Cette exigence est d'autant plus forte en raison du principe de zéro artificialisation nette (ZAN), qui doit être respecté. Cela doit passer à la fois par une meilleure identification du foncier stratégique et un soutien à la transformation des logements.

En premier lieu, la capacité des acteurs publics à réaliser des opérations foncières stratégiques peut être améliorée. Une politique publique foncière plus stratégique est en particulier nécessaire pour recréer des possibilités d'augmentation de l'offre en zone tendue, où la demande en logements des classes moyennes est la plus difficile à satisfaire. Cette stratégie doit s'appuyer sur l'ensemble des acteurs publics ; parmi tous ces acteurs, il semble particulièrement pertinent de soutenir la montée en puissance des établissements publics fonciers (EPF), qui acquièrent et portent du foncier à long terme avant de le revaloriser dans des opérations d'intérêt public. En complément du soutien aux EPF, une mobilisation plus large de l'ensemble des outils juridiques à disposition des collectivités territoriales, notamment en vue d'une détention foncière à long terme, pourrait être recherchée : il est en particulier proposé de promouvoir les mécanismes de dissociation de la propriété, qui permettent aux collectivités de valoriser leur patrimoine foncier tout en en déterminant les conditions d'utilisation.

Recommandation n° 1

S'appuyer sur les EPF pour faire monter en puissance l'intervention publique foncière.

Recommandation n° 2

Renforcer l'attractivité des dissociations de propriété comme les baux emphytéotiques longue durée pour les collectivités territoriales.

En plus de ces leviers, l'identification de ressources publiques additionnelles peut cependant être nécessaire pour rendre attractives certaines opérations a priori non-rentables. C'est l'objectif du Fonds friches, créé en 2020, qui apporte des crédits publics pour permettre la revalorisation de terrains en déprise. La possibilité de cibler ses ressources sur les opérations les plus dimensionnantes ainsi que sa compatibilité avec le principe ZAN en font un outil qui doit être préservé, en étudiant en parallèle la possibilité de faciliter les opérations financées *via* une simplification du droit de l'urbanisme applicable aux friches.

Recommandation n° 3

Pérenniser la composante relative au Fonds friches au sein du Fonds vert, étudier de nouvelles modalités de fléchage et de financement et assouplir le droit de l'urbanisme pour les opérations sur des friches.

En second lieu, le soutien à leur transformation peut également contribuer à remettre des logements sur le marché, au bénéfice des classes moyennes. L'inadéquation entre l'offre et la demande de logements se traduit en effet par un phénomène de vacance, qui touche 8,2% des logements en 2023. Dans les zones tendues, cette vacance peut s'expliquer, au-delà de facteurs conjoncturels ou individuels, par l'état de dégradation ou l'inadaptation du logement, qui entraîneraient une perte financière pour le propriétaire à la revente ou à la location. Un meilleur accompagnement des propriétaires pour les inciter à remettre leurs logements sur le marché peut ainsi être recommandé, y compris en élargissant les possibilités d'investissements directs d'acteurs tiers dans les opérations de rénovation des logements. **Cette orientation concerne aussi les professionnels de l'immobilier, en particulier dans le cadre d'opérations de transformation d'immobilier tertiaire en logements.** Ces opérations doivent être poursuivies par le maintien d'un soutien public compte tenu de leurs coûts d'entrée élevés, mais aussi par l'assouplissement des contraintes urbanistiques qui leur sont imposées.

Proposition n° 4

Inciter les propriétaires à remettre leurs logements sur le marché en luttant contre la vacance, accompagnant mieux la transformation de leurs logements et en facilitant l'intervention d'investisseurs tiers dans des opérations de rénovation.

Proposition n° 5

Poursuivre une politique de réhabilitation des locaux d'activités et bureaux vacants en logements dans les zones urbaines et périurbaines en allégeant les contraintes urbanistiques et en fléchissant davantage de moyens existants vers ces opérations.

AXE 2 • CHANGER LE REGARD SUR LA PROPRIÉTÉ

L'innovation en matière de diversification des modes d'accès à la propriété peut avoir un effet transformateur pour la fluidification du marché immobilier, sans coût supplémentaire. Les difficultés d'accession ne peuvent en effet être enrayerées par le seul développement de l'offre ou le soutien à la demande : elles supposent un changement de paradigme de l'accession à la propriété, qui doit davantage s'appuyer sur des dispositifs hybrides ou alternatifs d'accès à la propriété (propriété progressive, partagée, démembrée, etc.). Ces formes innovantes de propriété sont particulièrement pertinentes pour les classes moyennes car elles sont souvent moins onéreuses – beaucoup ne demandent par exemple pas d'apport personnel – alors même qu'elles présentent la plupart des avantages matériels et d'usage de propriété « classique ».

⁵ Sociétés d'investissements immobiliers cotées.

⁶ Cour des comptes, *Analyse de l'exécution budgétaire 2024 – dépenses fiscales avril 2025*.

Leur développement suppose toutefois une évolution culturelle de notre rapport à la propriété, compte tenu de la dimension symbolique de la « pleine propriété » en France.

Une première typologie de dispositifs à soutenir repose sur le démembrement de propriété, qui offre une alternative moins coûteuse à la propriété « traditionnelle ». Le démembrement de propriété consiste en la séparation entre usufruit et nue-propriété. Il est généralement pratiqué dans des situations patrimoniales spécifiques, comme une succession. Plusieurs initiatives privées s'appuyant, de manière innovante, sur ce schéma juridique se sont toutefois développées dans les années récentes pour offrir aux classes moyennes une alternative au choix binaire entre location classique (qui n'est pas toujours le meilleur choix patrimonial) et la propriété (qui peut être trop chère, notamment en zone tendue). Le principal frein auquel elles sont confrontées est d'ordre représentationnel, d'une part parce que ces schémas sont juridiquement complexes, d'autre part parce que ces formes de propriété sont dépourvues de certaines caractéristiques de la pleine propriété, à l'instar de la possibilité de transmettre un usufruit dans le cadre d'une succession. **Un deuxième frein est la difficulté d'attirer des investisseurs institutionnels dans ce type de montages ;** ce constat renvoie à la problématique, plus générale, de la faible présence de ces derniers dans le secteur résidentiel. Un élément d'incitation pourrait être d'orienter de manière plus volontariste les investisseurs bénéficiant du régime SIIC⁵ vers le financement du logement résidentiel, en conditionnant l'importante dépense fiscale (485 M€ en 2024 selon la Cour des comptes⁶) dont ils bénéficient à une quote-part d'investissement dans de l'immobilier résidentiel.

Proposition n° 6

Promouvoir les dispositifs innovants d'accession hybride à la propriété via le démembrement de propriété en facilitant la transmission de l'usufruit et en incitant les investisseurs institutionnels à soutenir ce type de schémas.

Proposition n° 7

Afin de renforcer le soutien des investisseurs institutionnels au secteur du logement, conditionner le régime SIIC pour les foncières cotées à l'investissement dans des actifs de logement.

Une deuxième catégorie de dispositifs à hauts potentiels s'appuie sur le viager.

Le viager est un contrat de vente immobilière dans lequel l'acheteur achète un bien en s'engageant à verser une rente à vie au vendeur, souvent jusqu'à son décès. On distingue le viager occupé, dans lequel le vendeur cède son bien à l'acquéreur mais conserve son droit d'usage et d'habitation, et le viager libre, dans lequel le vendeur cède son bien (usufruit et nue-propriété) à l'acquéreur. Le prêt viager hypothécaire (PVH) est un autre dispositif à la frontière entre viager et prêt hypothécaire : dans ce schéma, la banque prête à un particulier en contrepartie d'une hypothèque sur son logement, et se rémunère principalement sur la future mutation.

Le développement de schémas inspirés du viager permettrait de répondre aux deux enjeux de financement du vieillissement d'une part, et d'accession à la propriété des classes moyennes d'autre part.

L'augmentation des personnes en situation de dépendance créera en effet une contrainte aiguë sur les finances publiques dans les années à venir ; faire reposer une partie du financement de la dépendance sur les personnes âgées elles-mêmes pourrait être un moyen de l'alléger. Du point de vue des acquéreurs, les schémas de viager ont l'avantage principal d'être moins chers qu'une accession en propriété, notamment compte tenu de ses avantages fiscaux. Le principal obstacle est, là aussi, culturel, le viager étant souvent assimilé à un « pari sur la mort ». Changer les représentations passera par une meilleure communication sur le produit, par l'amélioration du cadre réglementaire applicable et par la mobilisation des acteurs institutionnels. Il est aussi possible de développer de nouveaux produits permettant de connecter plus directement le viager au soutien à l'accession d'un jeune ménage, dans une logique de solidarité intergénérationnelle.

Proposition n° 8

Faire monter en puissance le produit de viager en soutenant le développement des fonds viagers mutualisés et en proposant plus systématiquement le viager comme outil de solvabilisation des personnes âgées.

Proposition n° 9

Créer un « Prêt viager hypothécaire Transmission Accession » facilitant le soutien d'un senior à la constitution de l'apport d'un jeune ménage.

La troisième forme de propriété innovante pouvant être soutenue est enfin le bail réel solidaire (BRS).

Le BRS, créé en 2014 et mis en œuvre par des organismes de foncier solidaire (OFS), permet sous conditions de ressources, de se porter acquéreur du seul bâti d'un logement, le foncier restant détenu par l'OFS. Les prix des logements sont dès lors inférieurs de 20 à 40 % à ceux du parc privé. Le dispositif de BRS gagnerait à être consolidé afin de confirmer son positionnement et son attractivité, en particulier dans les zones en tension. Cela suppose notamment de lever certains freins réglementaires et d'harmoniser les conditions de commercialisation du produit.

Proposition n° 10

Consolider le dispositif du bail réel solidaire pour confirmer son positionnement sur le marché de l'accession à la propriété abordable.