

RESEARCH OUTPUTS / RÉSULTATS DE RECHERCHE

La location-achat comme moyen d'insertion sociale; à propos d'une initiative proposée en France

Chidiac, Marie-Jose

Published in:

Chroniques de droit public - Publiekrechtelijke kronieken

Publication date:

2005

Document Version

le PDF de l'éditeur

[Link to publication](#)

Citation for published version (HARVARD):

Chidiac, M-J 2005, 'La location-achat comme moyen d'insertion sociale; à propos d'une initiative proposée en France', *Chroniques de droit public - Publiekrechtelijke kronieken*, numéro 2, pp. 456-459.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LA LOCATION-ACHAT OU UNE APPROCHE SOCIALE DU LOGEMENT PAR L'ACCESSION A LA PROPRIETE¹

A propos d'une initiative présentée en France

Il n'y a pas d'obstacles techniques majeurs, encore moins d'obstacles techniques insurmontables ; il n'y a que des obstacles humains de type psychologique.

Daniel RACINET²

Introduction

Le droit au logement est un des vecteurs de la cohésion sociale et de la lutte contre les exclusions. La politique du logement social en Région wallonne prévoit, depuis des années, des dispositifs et offre de nombreuses conditions tendant vers la solidarité sociale notamment par la location d'habitations sociales et par la location-accession.

Dans le cadre de la politique de location-accession au niveau des Sociétés de logement de service public, des « outils » favorisant l'insertion sociale pourraient également être proposés. L'objet de cet article est d'attirer l'attention sur une initiative avancée en France, qui pourrait peut-être inciter à une réflexion à ce sujet.

Dans les années 80', un Ingénieur-Conseil, par ailleurs chargé de mission au Ministère français des Finances, Monsieur Daniel RACINET, proposait un système nouveau de financement de l'habitat permettant aux acquéreurs qui le désirent de s'affranchir complètement de la nécessité d'emprunter : « la location-achat » ou « le LOCACHAT ». Ce concept totalement innovateur a été présenté par son créateur tout au long des années 80' et 90' aux médias et aux décideurs politiques, toutes tendances confondues, qui y ont prêté un intérêt certain.

Cependant malgré la simplicité apparente de la « formule » de Monsieur RACINET, sa mise en œuvre nécessitait une nouvelle politique du logement et des adaptations juridiques et fiscales conséquentes, d'autant que les mentalités à cette époque n'étaient peut-être pas encore prêtes à l'appliquer.

Pourtant il nous paraît impératif de faire connaître ce projet, car bien que né en 1982³, il garde toute son actualité, sa pertinence et mérite d'être pris en considération dans un contexte de recherche permanente de solutions tendant à une meilleure approche sociale du logement⁴.

Présentation générale du LOCACHAT

§1. Les grandes lignes du LOCACHAT⁵

Le LOCACHAT repose sur le principe qu'un locataire puisse devenir progressivement à sa guise, à son rythme, selon ses possibilités, propriétaire du logement qu'il occupe. Même si ses revenus sont moyens ou faibles, le locataire qui souhaite acquérir son logement, détermine lui-même le rythme auquel il entend devenir propriétaire, sans recourir à l'emprunt.

L'idée consiste à réunir non pas un prêteur et un emprunteur mais des sociétés d'investissements détentrices d'un parc immobilier et des locataires ayant une option d'achat. A titre d'exemple, la société

¹ Ce texte n'engage que son auteur.

² Daniel RACINET, Lettre à Monsieur René MONORY, Président du Sénat en France, le 5 octobre 1992.

³ Précisément le 30 septembre 1982 (date de sa première publication enregistrée à la Bibliothèque Nationale de France), donc bien avant l'adoption, en France, des lois suivantes : loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement pour les personnes défavorisées, dite loi BESSON, et la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

⁴ Daniel RACINET ne cantonne pas seulement l'application du « LOCACHAT » au logement social mais aux logements ordinaires, aux bureaux et au foncier en général.

⁵ Tel que décrit par les médias cités ci-après et dont nous tentons une reproduction synthétique des divers articles : Guy Marty, « Des idées neuves pour l'accession à la propriété », in *Economie du Figaro* du 25 novembre 1985, p. 42 ; *Promotion immobilière* n° 96, avril 1986, p. 14 ; *Le particulier immobilier*, novembre 1986, p. 33 (article signé E.L.).

LOCACHAT est en majuscules car c'est un nom de marque déposée, breveté par son auteur.

d'investissements détiendrait un parc de 100 logements représentant 200.000 parts. Le patrimoine de la société d'investissements comprend 200.000 parts. Selon ses caractéristiques, chaque logement représente un certain nombre de parts. Un locataire occupe un logement valant 2000 parts. Il paie son loyer, et en fonction de ses disponibilités, il peut, en versant plus, acheter des parts diminuant ainsi les loyers futurs puisqu'il devient « en douceur » propriétaire de son logement.

Le jour où il est à la tête de 1000 parts, il ne paie de loyer que sur les 1000 parts restantes. Il n'est pas nécessaire de cumuler loyer total et épargne importante pendant une longue période de préparation. Chaque effort d'épargne diminue proportionnellement le loyer. L'obstacle d'un grand apport financier personnel est supprimé.

En cas de baisse de revenus, il n'y a pas de remboursements fixes à assumer : l'épargne est momentanément interrompue et le loyer est stabilisé pendant un certain temps, jusqu'au moment de la reprise de l'acquisition progressive.

Si des difficultés financières graves obligent le locataire à revendre des parts, cette revente sera défalquée de son loyer, lequel subit des réajustements (prévus s'il échet par le législateur). Contrairement à la location avec promesse d'achat, le locataire-acheteur n'est pas obligé de quitter son logement si au terme de la location il ne peut l'acquérir. La valeur des parts est réestimée au prix du marché.

Quant aux charges, elles sont réparties en fonction des parts possédées : les charges locatives sont dues par l'occupant, qu'il soit propriétaire ou locataire et les charges du propriétaire sont dues, en proportion du nombre de parts possédées. Quand il aura acquis les 2000 parts, le locataire deviendra complètement propriétaire de son logement.

Il s'agit donc « d'un glissement progressif de l'état de locataire à celui de propriétaire ».

Ce système est différent de celui de la location-vente laquelle est une sorte de vente optionnelle qui certes

s'effectue au rythme voulu par celui qui la propose mais qui revient finalement pour l'accédant à bénéficier d'un emprunt à fort taux lui permettant en plus de se dispenser de fournir un apport initial.

§2. Les critères du LOCACHAT

Les critères du système du LOCACHAT sont les suivants⁶ :

- les biens immobiliers concernés sont mis sous forme de parts.
- Au moment de l'occupation du logement par le preneur, il est convenu du prix global caractérisant le bien immobilier et du prix relatif au loyer.
- Le preneur a la possibilité d'acheter les parts relatives à l'habitation quand il le désire et progresse à son rythme : « il n'est pas tenu de terminer l'achat complet et peut même revendre tout ou partie des parts »⁷.
- La valeur des parts est réestimée dans le temps, sur une base reflétant la valeur de transaction de l'immobilier.
- Le locataire est locataire en proportion des parts non libérées et il est propriétaire des parts déjà achetées. C'est sur les parts non libérées qu'il paie un loyer qui subit le réajustement prévu éventuellement par les textes législatifs⁸.
- Il est fait appel à des investisseurs purs (particuliers ou organismes financiers) qui détiennent collectivement sur un parc donné, les parts non encore rachetées par les occupants et qui se partagent les loyers versés sur ces parts.
- L'occupant est responsable des améliorations comme des dégradations qu'il apporte, c'est-à-dire qu'il se trouve responsable des plus-values ou des moins-values au-delà ou en-deçà du niveau général de réévaluation des parts.
- « Des sociétés mutualistes⁹ locales s'occupent de gérer les appartements et de recueillir les fonds. Les sommes

⁶ Daniel RACINET, *Le LOCACHAT, Doc.*, novembre 1985. Lire : Daniel RACINET, *Pour un nouveau système de financement de l'habitat, ou comment construire la richesse individuelle et collective tout en diminuant le chômage et l'inflation*, Essai, Les Libres Lettres, 1982.

⁷ Daniel RACINET, *Doc. précité*, p. 1.

⁸ Pour rappel, en Région wallonne, les réajustements pour les logements sociaux, se font par arrêtés du Gouvernement wallon.

⁹ Les sociétés mutualistes évoquées ne sont évidemment pas les mutuelles de santé. En France, il s'agit de sociétés de personnes régies par un droit propre organisé par le Code des assurances. Ce sont des sociétés civiles qui échappent au droit commercial qui sont souvent à caractère professionnel et qui financent des investissements utiles à la collectivité (comme les travaux d'intérêt public ou le logement).

ainsi collectées servent à l'extension du parc immobilier concerné par cette formule. Cette extension peut se réaliser par achat sur le marché existant et par construction directement promue. Au-delà d'une certaine taille, la société mutualiste en crée une autre, de sorte que la gestion de chacune d'elles reste à taille humaine. Un société mutualiste générale coiffe toutes ces mutuelles, apporte son concours technique, garantit le respect des règles du jeu, voire prend en compte, sous forme d'assurance, certains risques qui pourraient s'avérer trop lourds au seul plan local »¹⁰.

Parmi les avantages du système, on peut considérer qu'outre le fait que le rythme de l'effort financier n'est pas imposé au locataire-acheteur, le capital investi est assis sur la pierre et le locataire est responsabilisé : il a tendance à moins dégrader l'habitation (ce qui est aussi tout bénéfique pour le propriétaire).

De plus, ce système permet de lutter contre le chômage par la relance du bâtiment et contre l'inflation par l'abandon des prêts pour l'accession à la propriété.

Tout système a un revers ou un inconvénient. Dans le LOCACHAT, l'abandon des prêts pour l'accession à la propriété pourrait heurter les banques et les organismes financiers en tant que prêteurs et créanciers des candidats acquéreurs. Mais rien n'empêche les locataires-acheteurs d'emprunter pour payer leurs parts.

Par ailleurs, les institutions financières pourraient commercialiser des parts de LOCACHAT correspondant précisément aux participations des investisseurs purs, un peu comme cela se présente aujourd'hui en France pour les parts des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI)¹¹, et toucher ainsi une rémunération pour la commercialisation de ce nouveau produit financier qu'engendrerait la mise en place du LOCACHAT.

La principale objection, voire opposition, faite en France au système du LOCACHAT avait trait à la lourdeur de son financement surtout s'il devait être lancé à grande échelle ; ce à quoi son créateur répondait que la lourdeur

financière globale pouvait se comprendre si les seuls apports possibles devaient passer par le circuit monétaire du jour au lendemain. Or, les apports pourraient s'envisager en nature sous la forme d'immeubles existants.

Conclusion

Depuis, les mentalités semblent avoir évolué et l'idée d'un glissement progressif de l'état de locataire à celui de propriétaire, comme moyen de favoriser l'insertion sociale a gagné du terrain en France, comme en témoigne le dépôt à l'Assemblée nationale française de la proposition de loi créant des Sociétés Civiles Immobilières de Capitalisation, dont l'objectif est bien « l'accession à la propriété comme un moyen de favoriser l'insertion »¹². Cette proposition de loi prévoit en effet que les Sociétés Civiles Immobilières de Capitalisation sont créées par les organismes d'habitation à loyer modéré. Le locataire d'un logement social peut en devenir propriétaire en achetant progressivement des parts de son habitation. Les Sociétés Civiles Immobilières par Capitalisation ont pour objet la détention, la gestion et l'entretien de l'immeuble composé de différents appartements qui représentent chacun un lot. L'occupant du logement social va acquérir peu à peu des parts de SCI correspondant à son lot par le biais de son loyer. Une fraction supérieure de son loyer sera destinée à l'accession à la propriété de son logement¹³.

Le dernier Rapport bisannuel du Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, souligne : « Devenir propriétaire implique une perspective d'amélioration constante des conditions d'existence et de stabilité des revenus. Or, dans notre société contemporaine, le revenu est précaire et incertain, les cycles familiaux sont mouvants. La réalité moderne est donc en décalage par rapport aux présupposés sous-jacents à une politique de « tous propriétaires » qui en devient dangereux. Les chiffres disponibles à la Banque Nationale et

¹⁰ Daniel RACINET, Doc. précité, p.2.

¹¹ Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) gèrent plusieurs immeubles locatifs, leur objet est limité à la location de ce patrimoine immobilier, l'arbitrage n'est pas la règle, il n'y a pas d'identité patrimoniale entre les associés, les règles de gestion sont soumises à une réglementation stricte, le nombre d'associés est illimité, la responsabilité est limitée à deux fois l'apport (alors que les Sociétés Civiles Immobilières - SCI - gèrent en général un seul immeuble d'habitations, ont une faculté d'arbitrage, il y a une identité de vue patrimoniale, il y a un nombre réduit d'associés, mais au-delà d'un certain nombre, il est fait un appel public à l'épargne, la responsabilité est indéfinie). D'autres différences fondamentales existent et sont longues à énumérer ici.

¹² Proposition de loi n° 1065, créant des sociétés civiles immobilières de capitalisation, déposée à l'Assemblée nationale française par Madame Christine BOUTIN ; texte enregistré à la Présidence de l'Assemblée Nationale Française le 24 septembre 2003.

¹³ Malgré la similarité des objectifs du LOCACHAT et de la proposition de loi BOUTIN, les moyens et modalités de mise en œuvre de ces deux formules sont différents.

relatifs à l'évolution du contentieux hypothécaire sont éloquents quant à la société à risque évoquée »¹⁴.

La formule du LOCACHAT ne semble-t-elle pas

justement rencontrer ce constat inquiétant en améliorant réellement les conditions de vie des propriétaires et, en cela, ne mérite-t-elle pas que l'on s'y attarde ?

¹⁴ En dialogue, Rapport bisannuel, Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, Centre pour l'Egalité des Chances et la Lutte contre le Racisme, Bruxelles, Décembre 2003, p. 186.