
Dossier



Avertissement

Sauf mention contraire, les données sur les logements concernent les résidences principales en logement ordinaire (champ de l'enquête Logement) et les données relatives aux ménages concernent les ménages vivant dans ces logements.

Les cartes présentées s'appuient sur la géographie communale relative à 2015.

Les données chiffrées sont parfois arrondies, en général au plus près de leurs valeurs réelles.

Le résultat arrondi d'une combinaison de chiffres (qui fait intervenir leurs valeurs réelles) peut être légèrement différent de celui que donnerait la combinaison de leurs valeurs arrondies.

Signes conventionnels utilisés

...	Résultat non disponible
///	Absence de résultat due à la nature des choses
e	Estimation
p	Résultat provisoire
n.s.	Résultat non significatif
€	Euro
K	Millier
M	Million
Md	Milliard
Réf.	Référence

L'accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008

Céline Arnold et Jocelyn Boussard*

La part des ménages propriétaires occupants a continué d'augmenter ces dernières années. Elle est de 57,9 % en 2013, en France métropolitaine, soit environ 10 points de plus qu'en 1973. Le rythme auquel se fait cette augmentation a connu toutefois des variations puisque, après avoir ralenti au cours des années 1990, le taux d'accès à la propriété s'est redressé au tournant du millénaire jusqu'à la crise de 2008, pour s'infléchir de nouveau.

La capacité d'achat d'un ménage type au début des années 2010 est plus élevée que trente ans auparavant, même si elle a atteint un point haut à la fin des années 1990 pour se réduire légèrement ensuite. Ceci pourrait paraître paradoxal, compte tenu des très fortes hausses des prix de l'immobilier, notamment entre 2000 et 2008, mais c'est le fruit d'un allongement de la durée des emprunts et de la baisse des taux d'intérêt pendant les années 1990 et 2000.

La majorité des nouveaux propriétaires achètent un logement à crédit, le plus souvent individuel, dans l'ancien. Ils sont le plus souvent âgés de moins de 40 ans, en couple avec enfant(s) et ont un revenu élevé. Un quart d'entre eux bénéficient d'une aide financière de leur famille, à hauteur d'un sixième du total de l'apport. Sur la période récente, l'accès à la propriété est freiné par des facteurs structurels : la population des ménages non propriétaires se concentre dans le bas de la distribution des revenus par unité de consommation, vieillit et se trouve de plus en plus confrontée à des prix élevés dans les zones où elle réside. Les inégalités d'accès à la propriété se sont renforcées.

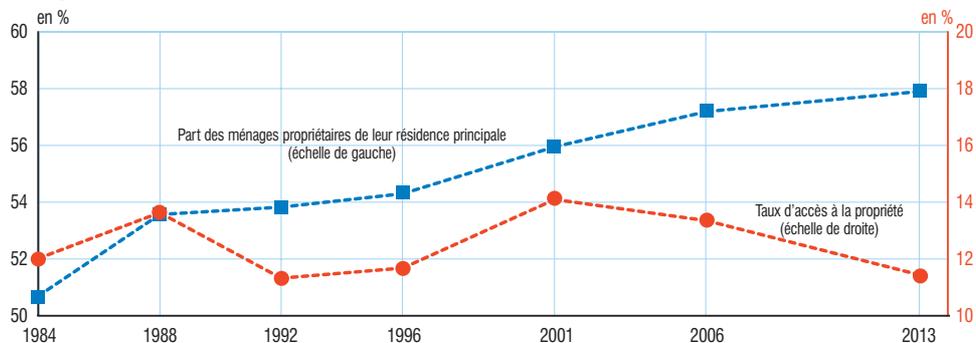
En 2013, la majorité des ménages de France métropolitaine sont propriétaires de leur résidence principale. Leur part s'est nettement accrue durant les dernières décennies, passant de 45,5 % en 1973 à 57,9 % en 2013 selon les enquêtes Logement¹. Cette hausse recouvre toutefois des évolutions contrastées dans le temps (*figure 1*) : après plusieurs décennies de progression continue [Bosvieux, 2005], la part de ménages propriétaires de leur résidence principale se stabilise à la fin des années 1980 pendant près de dix ans, puis augmente à nouveau à la fin des années 1990. L'attrait pour la propriété se confirme ensuite dans les années 2000 [Briant, 2010]. Au début des années 2010, l'augmentation de la part des ménages propriétaires s'infléchit à nouveau.

La proportion de propriétaires dans la population est la résultante de nombreux facteurs démographiques et économiques. De nouveaux ménages se constituent, une partie des anciennes générations sont remplacées par les nouvelles. Au cours de leur cycle de vie, une partie des ménages deviennent propriétaires. Certains le deviennent par donation ou héritage mais pour la plupart, il s'agit d'un achat, dont les conditions dépendent du niveau de leur apport personnel, de l'aide des proches, des modalités d'emprunt et du niveau des prix des logements.

* Céline Arnold et Jocelyn Boussard, Insee.

1. La part de ménages propriétaires présentée dans ce dossier est calculée à partir des enquêtes Logement, qui permettent de reconstituer une série depuis 1973 et de décrire les caractéristiques des ménages. Cette série présente néanmoins une rupture de concept dans la mesure où les ménages usufruitiers ne sont pas comptabilisés dans les ménages propriétaires avant 2001. Les estimations annuelles du parc de logement, établies pour les besoins des Comptes du logement, permettent d'avoir une série homogène de ce point de vue depuis 1982, des redressements ayant été effectués afin de considérer les ménages usufruitiers comme propriétaires sur l'ensemble de la période. Les tendances observées sur la part de ménages propriétaires sont toutefois proches entre les deux sources (voir *annexe Glossaire*, à Statut d'occupation du logement).

1. Part de ménages propriétaires de leur résidence principale et taux d'accès à la propriété depuis 1984



Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.
Lecture : en 2013, 57,9 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. 11,4 % des ménages non propriétaires de leur résidence principale quatre ans auparavant le sont en 2013, soit un taux annuel moyen de 2,7 %.

Note : le taux d'accès à la propriété est le rapport entre le nombre de ménages nouveaux propriétaires à la date considérée et de ménages non propriétaires quatre ans avant. Les points composant les courbes (1984, 1988, 1992, 1996, 2001, 2006 et 2013) représentent les éditions successives des enquêtes Logement.

Source : Insee, enquêtes Logement.

Le taux d'accès à la propriété s'est infléchi depuis la crise de 2008

Au fil des éditions successives de l'enquête Logement, on peut observer les « nouveaux propriétaires », qui n'étaient pas propriétaires quatre ans auparavant (« non propriétaires »²) et le sont devenus au moment de l'enquête. Leur proportion dans l'ensemble des non-propriétaires définit un « taux d'accès à la propriété ». Par convention et pour alléger le propos, ce taux est affecté au millésime de l'enquête. Ainsi, le taux d'accès de 2013 est calculé grâce au nombre de ménages qui ont accédé à la propriété entre 2009 et 2013.

Ce taux d'accès a connu des fluctuations, tout en restant aux alentours de 10 % à 15 %, ce qui a entretenu l'augmentation constante du taux de propriétaires. Avec la réorientation des politiques du logement de la fin des années 1970, et notamment la mise en place de prêts aidés (*encadré 1*), il a été relativement élevé dans les années 1980, compris entre 12 % et 14 %. Il s'est réduit au cours de la décennie suivante pour rester en dessous de 12 %. Il a réaugmenté pour atteindre son niveau le plus haut (14,1 %) en 2001. La hausse des prix entamée en 2000 se prolonge jusqu'en 2008 et le taux d'accès recule, d'abord un peu en 2006 (13,4 %) puis plus nettement en 2013 (11,4 %). Néanmoins, cet infléchissement ne touche pas uniformément les ménages. Notamment, les ménages de moins de 30 ans maintiennent leur taux d'accès contrairement à leurs aînés (*figure 2 et encadré 2*), l'accès à la propriété est également en retrait chez les ménages qui résidaient quatre ans avant dans une grande unité urbaine, contrairement à ceux qui résidaient dans une commune rurale.

Depuis 30 ans, les nouveaux propriétaires achètent surtout dans l'habitat individuel (*figure 3*). C'était le cas de 80 % d'entre eux au début des années 1980. Cette proportion a baissé en 2001 et 2006 mais elle est remontée ensuite (75 % en 2013). Les achats dans le neuf étaient très majoritaires au début des années 1980, mais ne concernent plus qu'un tiers environ des logements au début de la décennie 2010. La part de nouveaux propriétaires résidant dans un logement neuf a en effet baissé de façon continue jusqu'en 2001 (25,9 %). Elle est remontée depuis, pour atteindre 34,6 % en 2013.

2. Ces ménages étaient locataires (les trois quarts d'entre eux) ou logés gratuitement, hébergés, résidant en collectivité, etc. Parmi eux, certains deviennent propriétaires au cours de la période.

Les aides publiques à l'accession à la propriété depuis 30 ans

Depuis une trentaine d'années, l'accès à la propriété est encouragé par des mesures de soutien public. Une partie d'entre elles consistent en des financements aidés, ciblés sur les ménages modestes, ou des financements réglementés visant un public plus large.

La réforme du financement du logement en 1977 a créé deux types de prêts :

- le prêt aidé à l'accession à la propriété (PAP) avec sa variante à taux ajusté (PAJ). Ces prêts étaient attribués par l'État sous condition de ressources, en tenant compte de la situation familiale du ménage et du lieu d'implantation du logement. Leur champ concernait la construction neuve, ou l'acquisition de logements anciens en vue de leur réhabilitation si les travaux représentaient une part significative du coût total de l'opération (35 %) ;
- le prêt conventionné (PC). Prêt réglementé, accordé à taux préférentiel par des banques et organismes financiers conventionnés, sans condition de ressources. Son champ, initialement le même que celui des PAP-PAJ, a été étendu en novembre 1991 avec la levée de l'obligation de travaux dans l'ancien.

Avec la création des PAP-PAJ et PC, les années 1980 sont une période favorable à l'accession aidée. La majorité des nouveaux propriétaires accédants, c'est-à-dire ceux ayant encore des emprunts à rembourser pour l'achat de leur résidence principale, ont bénéficié de ce type de prêt durant cette période. Dans les années 1990, l'accession aidée marque le pas : les PAP-PAJ et PC se raréfient et ne concernent plus qu'environ quatre nouveaux propriétaires accédants sur dix, tandis que les financements libres se développent, notamment avec la volonté des pouvoirs publics de maîtriser la dérive des aides budgétaires et de développer le rôle du marché dans les mécanismes de financement du logement [Lacroix, 1995].

En mars 1993, les PC sont remplacés par les prêts d'accession sociale (PAS), qui sont des PC accordés sous condition de ressources à un taux minoré. Par ailleurs, en octobre 1995, le PAP laisse la place au prêt à taux zéro (PTZ), octroyé sous condition de ressources pour l'acquisition d'un premier logement dans le neuf ou dans l'ancien (sous condition de travaux). Malgré ces évolutions

du dispositif d'aide à l'accession sociale, les aides à la pierre restent en perte de vitesse durant les années 2000 [Bosvieux, *op.cit.* ; Briant, *op.cit.*]. Elles ne concernent plus qu'environ 30 % des nouveaux propriétaires accédants sur la période 2002-2006.

Le début des années 2010 marque la reprise des aides à la pierre, en lien avec la rénovation du PTZ en février 2005 (suppression de la condition de travaux dans l'ancien) puis la création du PTZ+ en janvier 2011, modifié en janvier 2012. Les aides touchent alors près de 40 % des nouveaux propriétaires accédants. Se substituant au PTZ, le PTZ+ est réservé aux ménages ne dépassant pas un plafond de revenus et achetant pour la première fois dans l'immobilier neuf ou dans l'ancien nécessitant des travaux de rénovation. De plus, il prend en compte la performance énergétique du bien acheté et la durée de remboursement est allongée.

Les aides personnelles au logement contribuent quant à elles au financement de la dépense courante de logement. Issue de la réforme de 1977, l'aide personnalisée au logement (APL) est versée aux bénéficiaires d'un prêt aidé, en fonction de la composition du ménage et du montant de la dépense. Les autres accédants peuvent bénéficier, avec le même type de conditions, de l'allocation-logement (AL), d'un montant inférieur à celui de l'APL. Très solvabilisateurs à l'origine, les barèmes des aides à la personne ont connu une forte érosion au cours des années 1980 [Bosvieux, *op.cit.*]. La part de nouveaux propriétaires accédants bénéficiant d'aides à la personne est en baisse depuis les années 1990 [Lacroix, *op.cit.*]. Au début des années 2010, seuls 5,6 % des nouveaux propriétaires accédants bénéficient d'une aide à la personne, soit près de trois fois moins que dans les années 1990 et plus de six fois moins que dans les années 1980.

Enfin, certains avantages fiscaux peuvent aussi soutenir l'accès à la propriété, comme la déduction des intérêts d'emprunt immobilier. La dernière forme de ce type de mesure, mise en place en 2007 et supprimée en 2011, autorisait à déduire de l'impôt sur le revenu les intérêts de l'emprunt contracté pour l'achat d'une résidence principale, dans la limite d'un plafond, pendant 5 ou 7 ans, selon la composition familiale.

2. Taux d'accès à la propriété selon les caractéristiques du ménage

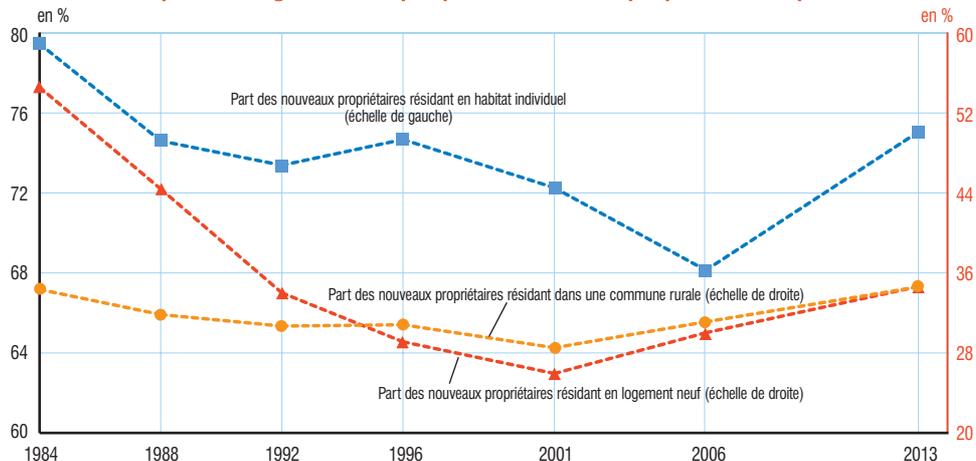
	1984	1992	2001	2013
en %				
Type de ménage				
Personne seule	4,3	5,2	6,5	5,5
Couple sans enfant	9,5	10,2	15,2	12,9
Couple avec enfant(s)	19,9	20,2	25,4	24,8
Famille monoparentale	6,1	5,3	6,9	5,6
Ménage complexe ¹	5,2	6,6	7,1	3,5
Quartile de revenu par unité de consommation				
1 ^{er} quartile	7,8	5,1	5,3	3,7
2 ^e quartile	11,1	9,6	13,0	12,6
3 ^e quartile	13,4	15,0	20,4	18,8
4 ^e quartile	16,0	20,1	27,9	23,6
Âge de la personne de référence				
Moins de 30 ans	11,6	8,7	10,1	10,6
30-39 ans	20,6	19,3	23,2	22,1
40-49 ans	12,6	13,6	16,6	13,2
50-64 ans	8,0	9,4	11,6	6,8
65 ans ou plus	2,2	3,4	3,7	2,8
Type d'unité urbaine en début de période				
Commune rurale	...	...	18,8	20,0
De moins de 100 000 habitants	...	...	14,0	12,7
De 100 000 habitants ou plus (hors unité urbaine de Paris)	...	...	12,7	9,5
Unité urbaine de Paris	...	...	13,1	8,0
Autre (DOM, étranger)	...	...	15,8	6,7

1. Voir *annexe Glossaire* à type de ménage.

Champ : France métropolitaine, ménages non propriétaires quatre ans avant, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Source : Insee, enquêtes Logement.

3. Caractéristiques des logements acquis par les nouveaux propriétaires depuis 1984



Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Note : les points composant les courbes (1984, 1988, 1992, 1996, 2001, 2006 et 2013) représentent les éditions successives des enquêtes Logement.

Source : Insee, enquêtes Logement.

Près de 13 % des nouveaux propriétaires habitent dans l'unité urbaine de Paris en 2013, soit 5 points de moins qu'en 2001 mais un niveau proche de celui de 1984. L'accès à la propriété se développe dans les zones rurales depuis le début des années 2000, alors qu'il y était plutôt en baisse auparavant. Environ 35 % des nouveaux propriétaires résident dans une commune rurale en 2013, comme en 1984, après un point bas à 29 % en 2001. La hausse des dix dernières années provient en grande partie des zones rurales périurbaines.

Encadré 2

Les jeunes ménages et l'accès à la propriété

En termes d'accès à la propriété, les ménages jeunes (ici ceux dont la personne de référence a moins de 30 ans au moment de l'enquête) se distinguent de leurs aînés. Au début des années 2010, leur taux d'accès à la propriété s'est maintenu. Les jeunes ménages avaient aussi été plus enclins à acheter pendant la période de hausse des prix de l'immobilier entre 2000 et 2010 [Chaumeron et Delance, 2015].

Pourtant, la concentration des ménages non propriétaires dans le bas de la distribution des revenus par unité de consommation est encore plus marquée chez les jeunes. Au début des années 2010, plus de la moitié de cette catégorie appartient aux ménages les plus modestes de la population (premier quartile de revenu par unité de consommation), contre moins d'un quart au début des années 1980.

Ainsi, les jeunes nouveaux propriétaires accédants se sont endettés plus fortement pour acquérir leur résidence principale : le montant de leur emprunt représente 3,5 années de revenu sur la période 2009-2013, contre 2,4 sur la période 1998-2001. Leur durée d'emprunt s'est allongée et s'établit à 21,5 ans en moyenne sur la période 2009-2013, contre 16,0 ans sur la période 1998-2001. Ils bénéficient toutefois de la baisse des taux d'intérêt, ces

derniers s'élevant à 3,4 % en moyenne sur 2009-2013 contre 5,2 % au début des années 2000. De plus, avec la reprise des aides à la pierre, ils ont bénéficié, pour un peu plus d'un tiers d'entre eux, du prêt à taux zéro (PTZ) au début des années 2010, contre moins d'un quart sur la période précédente.

Ils mobilisent aussi un apport personnel plus important, puisque son montant moyen a augmenté de près de 30 % en euros constants entre la période 2002-2006 et la période 2009-2013, et ce essentiellement grâce à la hausse de leur épargne.

Si les dons de particuliers, donations et héritages sont en léger recul par rapport à la décennie précédente, ils restent très fréquents. Ainsi, au début des années 2010, ils alimentent l'apport personnel pour un jeune nouveau propriétaire sur trois et pour un peu plus de 35 % du total de l'apport en moyenne. Les héritages ou donations dans les quatre dernières années ont en effet concerné près d'un jeune ménage sur six parmi les nouveaux propriétaires.

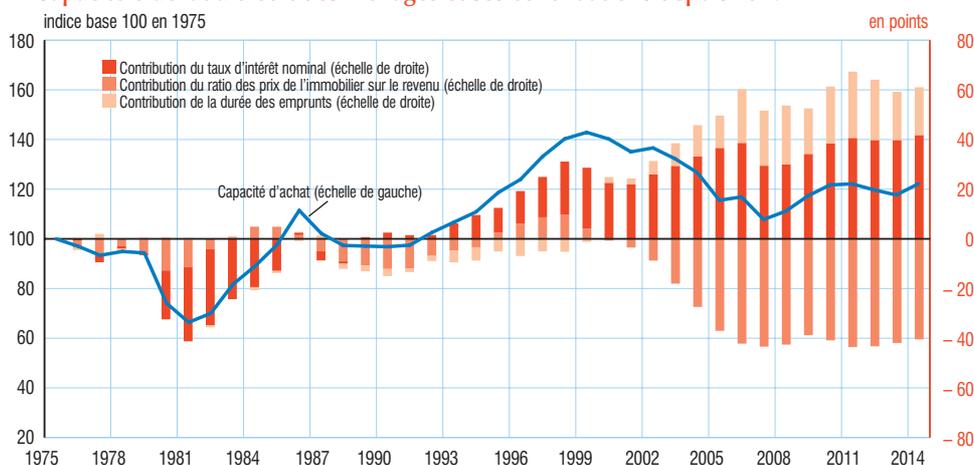
Enfin, les jeunes nouveaux propriétaires résident plus souvent dans une commune rurale, où les prix sont en moyenne plus faibles que dans les zones urbaines ; c'est le cas environ de 38 % d'entre eux au début des années 2010, contre seulement un quart entre 2002 et 2006.

Tous types de ménages confondus, la capacité moyenne d'achat reste supérieure à celle des années 1970-1980

Les nouveaux propriétaires recourent majoritairement au crédit pour acquérir leur résidence principale. En légère progression sur les dix dernières années, la part des achats à crédit est de 89 % en 2013, contre 83 % en 1984. Les conditions de financement auprès des banques sont donc déterminantes pour eux. Celles-ci évoluent depuis trente ans, dépendant de facteurs macroéconomiques qui s'imposent à l'ensemble des ménages, tels que l'évolution des prix de l'immobilier, du revenu des ménages ou des conditions générales d'accès au crédit. Ces facteurs peuvent être résumés en un indicateur synthétique de capacité d'achat à crédit des ménages dans leur ensemble (*figure 4 et encadré 3*).

Après avoir baissé dans la deuxième moitié des années 1970, la capacité d'achat a augmenté fortement de 1981 à 1985, grâce à la baisse des taux d'intérêt nominaux. Elle s'est réduite pendant la deuxième moitié des années 1980, car les prix de l'immobilier ont augmenté plus vite que le revenu moyen des ménages. Elle a réaugmenté tout au long des années 1990 : la baisse de l'inflation a permis celle des taux d'intérêt nominaux et les prix de l'immobilier ont augmenté moins rapidement que le revenu des ménages. Depuis le début des années 2000, elle recommence à décroître, bien que l'allongement de la durée des prêts se poursuive (20,5 ans en 2008 contre 14,8 ans en 1999) comme la baisse des taux d'intérêt (4,2 % en 2008 contre 4,9 % en 1999). Au cours de cette période, en effet, la hausse des prix de l'immobilier est plus rapide que celle du revenu moyen des ménages.

4. Capacité d'achat à crédit des ménages et ses contributions depuis 1975



Champ : France métropolitaine.

Lecture : en 2013, la capacité d'achat à crédit des ménages est de 20 % plus élevée qu'en 1975. L'évolution de la durée des prêts contribue à cette hausse à hauteur de 20 points, celle du taux d'intérêt à hauteur de 40 points tandis qu'à l'inverse l'évolution du ratio des prix de l'immobilier par rapport au revenu joue à la baisse à hauteur de 40 points.

Sources : Insee, comptes nationaux trimestriels, indices Notaires-Insee ; Banque de France ; ACPR ; CGEDD.

Encadré 3

Construction d'un indicateur de capacité d'achat à crédit des ménages

La capacité d'achat d'un ménage représente de façon usuelle le volume – quantité et qualité – de logement que le ménage moyen peut acheter compte tenu de son revenu, des prix de l'immobilier et de son mode de financement [Moëc, 2004]. Ici, un indicateur de capacité d'achat à crédit des ménages est construit pour mesurer combien un ménage type, gagnant le revenu disponible par unité de consommation moyen (RDB), peut emprunter, exprimé en volume de logement. Cette quantité dépend du taux d'effort t (part du revenu consacrée à chaque période au remboursement de l'emprunt), de la durée d et du taux nominal r de l'emprunt, du prix des logements P et du revenu RDB. Considérant un emprunt à taux fixe et à annuités constantes, la capacité d'achat à crédit est donc définie par la formule suivante :

$$C = \frac{t \times \text{RDB}}{r \times P} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^d} \right]$$

Le revenu disponible brut par unité de consommation est issu, en rythme trimestriel, des comptes nationaux de l'Insee. Le taux d'effort des ménages est supposé fixe* pour rester fidèle à l'approche en termes de contrainte de crédit. Les prix de l'immobilier, la durée moyenne des emprunts et le taux d'intérêt nominal sur les crédits immobiliers sont construits grâce à différentes sources, dont le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), l'indice des Notaires-Insee, la Banque de France et l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). L'indicateur n'incorpore pas les effets des aides publiques.

Cet indicateur est calculé pour un ménage moyen, en supposant que ce dernier fait face aux conditions de crédit moyennes observées. Cette hypothèse est nécessaire, faute de savoir à quel taux et pour quelle durée auraient emprunté les ménages n'ayant pas emprunté, s'ils avaient pu ou voulu le faire. Si les conditions d'accès au crédit des ménages n'ayant pas emprunté se révélaient relativement plus contraignantes aujourd'hui qu'avant, l'indicateur surestimerait la hausse – ou sous-estimerait la baisse – de la capacité d'achat moyenne des ménages.

* La capacité d'achat étant par la suite considérée en évolution relative au cours du temps, le niveau du taux d'effort, dès lors qu'il est supposé fixe, n'a pas d'impact sur les résultats obtenus.

Depuis la crise financière de 2008, la capacité d'achat s'est redressée légèrement et s'établit aujourd'hui au niveau d'avant la crise (en 2005-2006) : les prix et les durées d'emprunt se stabilisent ou sont en léger recul, les taux d'intérêt ont diminué pour atteindre 3,3 % en 2013. Finalement, en moyenne, la capacité d'achat à crédit des ménages est supérieure en 2013 à ce qu'elle était dans les années 1970 à 1990 et la hausse générale des prix de l'immobilier ne peut suffire à expliquer le ralentissement de l'accès à propriété.

En revanche, les fortes hausses de prix des années 2000 à 2008 pèsent à plus d'un titre sur les ménages non propriétaires. Ils ne bénéficient pas de l'appréciation d'un précédent logement. Leur revenu a augmenté moins vite que la moyenne. Pour accorder un crédit, les banques peuvent être plus ou moins sélectives selon le niveau de l'apport personnel, des revenus ou le nombre d'actifs dans le ménage. De plus, les conditions de financement ne dépendent pas seulement du contexte bancaire, mais également du patrimoine financier et immobilier des ménages, des apports ou prêts qu'ils peuvent solliciter auprès de leurs proches, ou des aides des pouvoirs publics, notamment celles en faveur des ménages modestes.

En particulier, l'apport personnel, de l'ordre de 15 % du montant de l'achat au début des années 1980, en représente plus du quart au début des années 2010. Cette hausse contribue à réduire l'impact de la hausse des prix de l'immobilier sur la capacité d'achat à crédit (on constate en effet que les prix des logements s'accroissent davantage que les montants empruntés).

Parmi les éléments contributifs de l'apport personnel, l'aide financière de la famille est fréquente. Au début des années 2010 comme lors de la décennie précédente, environ 30 % des nouveaux propriétaires, et tout particulièrement les moins de 30 ans, ont bénéficié d'une aide de leur famille pour l'achat de leur logement (don au moment de l'achat, don ou héritage antérieurs, prêt, etc.). Ainsi, au début des années 2010, les dons de particuliers, donations et héritages alimentent l'apport personnel d'un quart des nouveaux propriétaires et à hauteur d'un sixième du total de l'apport en moyenne.

L'accès à la propriété, notamment pour les ménages modestes, peut aussi être favorisé par les aides publiques. Ces aides ont présenté des phases de "*stop and go*", en lien avec les réformes et modifications réglementaires. Les aides les plus fréquentes prennent la forme de financements aidés ou réglementés comme le prêt à taux zéro (PTZ) par exemple, ou de déductions fiscales. L'effet des aides publiques sur l'accès à la propriété ne peut être évalué que par des études spécifiques. D'après Gobillon et Le Blanc [2005], le PTZ a bien un effet déclencheur sur l'accession à la propriété, surtout chez les ménages les plus modestes, même s'il souffre d'effets d'aubaine importants.

Les nouveaux propriétaires sont plutôt aisés, jeunes et en couple

Qui sont les nouveaux propriétaires ? Une régression logistique [Afsa, 2016] permet d'estimer l'effet spécifique de différentes caractéristiques des ménages (âge, composition du ménage, etc.) sur la probabilité de devenir propriétaire.

En moyenne, entre 1980 et 2013, et à autres caractéristiques inchangées (*figure 5*), les ménages aisés (ceux des quartiles supérieurs de revenu par unité de consommation) et ceux qui comptent au moins deux actifs occupés sont en situation plus favorable pour devenir propriétaires. Ils ont en effet plus de possibilités pour obtenir un crédit et mobiliser un apport personnel. Il en va de même des ménages en couple avec enfant(s) comparativement aux personnes seules. Comme le suggère Bosvieux [*op.cit.*], la structure du marché locatif répond sans doute moins à leurs besoins, plutôt centrés sur l'habitat individuel et les logements de grande superficie. Leur plus grande stabilité, familiale ou professionnelle, est plus propice à l'achat, d'autant plus que la mobilité comporte un coût, notamment pour les propriétaires (droits de mutation).

5. Les déterminants de l'accès à la propriété de 1984 à 2013

en points

	Ecart de probabilité				
	1984-2013	1984	2013	2006-2013	
				sans	avec
Constante	2,7**	2,7**	1,4**	1,5**	1,4**
Caractéristiques du ménage					
Type de ménage					
<i>Personne seule</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Couple sans enfant avec au plus un actif occupé	2,2**	2,0**	0,5**	1,1**	0,9**
Couple sans enfant avec au moins deux actifs occupés	2,5**	2,7**	1,8**	2,7**	2,5**
Couple avec enfant(s) avec au plus un actif occupé	6,2**	5,5**	1,8**	2,4**	2,1**
Couple avec enfant(s) avec au moins deux actifs occupés	8,0**	7,6**	5,3**	5,0**	4,6**
Famille monoparentale	0,6**	0,5	0,5**	0,3**	0,4**
Ménage complexe ¹	0,3	0,4	-0,4	-0,2	-0,1
Âge de la personne de référence					
Moins de 30 ans	-0,2	0,5	0,3	0,2	0,4**
30 à 39 ans	1,9**	2,2**	1,4**	1,2**	1,4**
40 à 49 ans	0,6**	0,5**	0,9**	0,8**	0,7**
50 à 64 ans	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
65 ans ou plus	-1,3**	-1,5**	-0,4**	-0,8**	-0,8**
Diplôme de la personne de référence					
<i>1^{er} cycle</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
CAP BEP	0,6**	0,9**	0,6**	0,6**	0,4**
Bac	0,7**	0,8**	0,9**	0,9**	0,5**
Bac+2	1,1**	0,8**	2,1**	1,6**	0,9**
> Bac+2	1,2**	0,8**	2,0**	1,7**	0,7**
Statut d'occupation en début de période					
<i>Locataire du secteur libre</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Locataire HLM ou loi 1948	-1,1	-0,2	-0,8	-0,7**	-0,6**
Logé gratuitement	-0,7**	-0,5	-0,2**	-0,4**	-0,4**
Autres situations	-0,1**	-0,1**	0,2	0,3**	0,3**
Quartile de revenu par unité de consommation					
<i>1^{er} quartile</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
2 ^e quartile	2,8**	1,0**	2,6**	2,5**	1,9**
3 ^e quartile	5,2**	1,6**	3,8**	3,7**	2,3**
4 ^e quartile	9,2**	3,6**	5,4**	6,9**	3,1**
Changements récents dans la situation du ménage					
Naissance				0,6**	0,4**
Décès				1,8**	1,8**
Départ d'un ou plusieurs grands enfants				-0,2*	-0,1
Formation du ménage				-0,5**	-0,5**
Séparation				-0,2*	-0,1
Perte d'emploi				-0,4**	-0,4**
Retrait d'activité				-0,3**	-0,3**
Entrée en activité ou reprise d'activité				-0,6**	-0,6**
Héritage, donation comprenant un ou plusieurs logements				5,9**	3,9**
Héritage, donation hors logements				2,0**	1,0**
Déblocage de participation, vente de titres				1,1**	0,7**
Tranche d'épargne financière					
<i>Inférieure à la médiane</i>					<i>Réf.</i>
6 ^e décile					0,8**
7 ^e décile					1,7**
8 ^e décile					3,0**
9 ^e décile					5,3**
10 ^e décile					8,9**
Caractéristiques temporelles					
Période 1980-1984	-0,8**				
Période 1985-1988	-0,2**				
Période 1989-1992	-0,5**				
Période 1993-1996	-0,4**				
Période 1998-2001	0,2*				
Période 2002-2006	0,1			0,1	1,0
Période 2009-2013	<i>Réf.</i>			<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Caractéristiques locales					
Prix au m ² (écart à la moyenne nationale, en %, effet marginal moyen d'une hausse de 10 points)	-0,006**	-0,013**	-0,006**	-0,006**	-0,006**
Pseudo R ²	21,1 %	15,8 %	29,9 %	32,9 %	37,6 %

1. Voir annexe Glossaire à type de ménage.

Champ : France métropolitaine, ménages non propriétaires quatre ans avant, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs. Notes : le modèle de régression logistique « Probabilité de devenir propriétaire » est estimé sur différentes périodes. Le modèle 1984-2013 correspond au modèle estimé sur l'ensemble de la période, en supposant que l'effet des caractéristiques est constant. Il estime donc un effet moyen des caractéristiques sur l'ensemble de la période. La caractéristique temporelle prend en compte tout ce qui est spécifique à la période, tel que le contexte économique ou institutionnel, ou les écarts de comportement des ménages par rapport à leur comportement moyen sur l'ensemble de la période. Ce modèle peut être enrichi à partir des années 2000, grâce à des informations disponibles seulement pour les deux dernières éditions de l'enquête. Les modèles 1984 et 2013 sont estimés sur une seule édition de l'enquête Logement. Ils estiment donc un effet des caractéristiques spécifiques à la période. Pour les variables non-catégorielles comme les prix locaux, on préfère l'effet marginal moyen, qui représente l'effet sur la probabilité de devenir propriétaire d'une variation de 10 points de l'écart à la moyenne nationale des prix.

Le ménage de référence est une personne seule, âgée de 50 à 64 ans, diplômée du 1^{er} cycle, locataire du secteur libre en début de période et appartenant au 1^{er} quartile de niveau de vie. En 2013, ce ménage avait une probabilité de 2,7 % de devenir propriétaire dans les quatre années précédant l'enquête. Un couple sans enfant avec au plus un actif occupé présentant les mêmes caractéristiques par ailleurs avait une probabilité de devenir propriétaire de 4,9 %, soit 2,2 points de plus.

Seuils de significativité : * = 10%, ** = 5%.

Source : Insee, enquêtes Logement 1984 et 2013.

C'est principalement entre 30 et 39 ans que les ménages deviennent propriétaires, et dans une moindre mesure entre 40 et 49 ans, sans doute du fait d'une meilleure insertion que les moins de 30 ans sur le marché du travail. Ils sont également davantage susceptibles de s'être constitué une épargne en vue de leur achat. Les ménages habitant dans des zones où les prix de l'immobilier sont relativement élevés ont, quant à eux, moins de chance de devenir propriétaires (encadré 4). Et au-delà de 65 ans, ceux qui ne sont pas déjà propriétaires ont très peu de chance de le devenir.

À partir de 2001, les enquêtes Logement permettent de compléter l'analyse en tenant compte des changements récents dans la situation du ménage et du montant de l'épargne financière. Les analyses précédentes en termes de revenu par unité de consommation, composition et âge du ménage restent vraies, mais certains événements familiaux ont également une influence. Une naissance augmente la probabilité de devenir nouvellement propriétaire. Une perte d'emploi, un retrait ou une reprise d'activité, diminuent au contraire ces chances.

Un héritage ou une donation [Arrondel *et al.*, 2014] favorisent également l'accès à la propriété, permettant au ménage d'avoir plus d'apport personnel. L'épargne financière personnelle accumulée est également un facteur clé. Les ménages qui ont le plus d'épargne, donc d'apport personnel, ont nettement plus de chances de devenir propriétaires. Par exemple, les 10 % des ménages les mieux dotés en termes d'épargne financière ont une probabilité de devenir propriétaires de 9 points plus élevée que la moitié des ménages la moins dotée.

L'accès à la propriété est donc clairement lié aux caractéristiques sociodémographiques et économiques des ménages, telles que le revenu par unité de consommation, la composition du ménage, l'âge, etc. Au fil de la période 1984-2013, la population des ménages non propriétaires présente de plus en plus de facteurs significativement défavorables à l'accès à la propriété. Cette évolution est en partie mécanique, les ménages possédant les caractéristiques favorables tendant justement à devenir propriétaires.

Encadré 4

Construction d'un indicateur de prix de l'immobilier à partir des données de l'enquête Logement

Afin d'étudier l'impact des prix de l'immobilier sur l'accès à la propriété des ménages, il est possible de s'appuyer sur les prix d'achat et la surface des logements achetés dans les quatre années précédant l'enquête.

Chacune des enquêtes Logement (voir *annexe Glossaire*) décrit deux à trois mille transactions immobilières, ce qui permet de calculer un indicateur de prix au mètre carré local (par département ou groupe de départements selon le nombre de transactions observées). Les prix sont

rapportés à la moyenne nationale des transactions observées sur la période considérée, de façon à mettre en évidence la situation du marché de l'immobilier local.

Le nombre de transactions décrites dans l'enquête Logement ne permet pas de construire un indicateur à un niveau plus fin que le département, par exemple au niveau du bassin d'emploi ; en revanche, il permet de construire un indicateur homogène et cohérent sur l'ensemble des éditions successives de l'enquête Logement.

Depuis trente ans, la catégorie des ménages non propriétaires se concentre de plus en plus dans le bas de la distribution des revenus par unité de consommation

Les ménages non propriétaires sont notamment de plus en plus modestes relativement au reste de la population. Le revenu par unité de consommation des locataires et celui des propriétaires, très proches en 1973, se sont progressivement écartés ; celui des propriétaires a augmenté alors que celui

des locataires a stagné à partir de 1992³. Ainsi, la part des ménages non propriétaires appartenant au quartile inférieur des revenus par unité de consommation est passée de 25,4 % à 42,0 % de 1984 à 2013 (figure 6). Cette part a nettement augmenté au cours des années 1990 et depuis la fin des années 2000, périodes de moindre croissance économique. Les ménages non propriétaires sont de plus en plus constitués de personnes vivant seules : leur part est de 42,5 % en 2013 contre 27,9 % en 1984. Cette évolution est plus marquée qu'au sein de la population générale.

Parallèlement, et conformément aux évolutions constatées dans la population générale, les jeunes sont de moins en moins représentés au sein des ménages non propriétaires : 42,1 % ont moins de 40 ans (âge de la personne de référence), soit 10 points de moins qu'il y a trente ans. À l'inverse, 41,9 % des non-propriétaires ont entre 40 et 64 ans en 2013, soit environ 10 points de plus qu'en 1984.

6. Répartition des ménages non propriétaires quatre ans avant selon les caractéristiques des ménages

	1984	1996	2013	en %
Type de ménage				
Personne seule	27,9	35,3	42,5	
Couple sans enfant	21,9	21,5	18,4	
Couple avec enfant(s)	41,2	32,1	24,2	
Famille monoparentale	6,0	7,5	10,7	
Ménage complexe ¹	2,9	3,6	4,2	
Revenu par unité de consommation				
1 ^{er} quartile	25,4	36,1	42,0	
2 ^e quartile	25,2	25,4	25,8	
3 ^e quartile	26,6	21,9	20,1	
4 ^e quartile	22,8	16,6	12,1	
Âge de la personne de référence				
Moins de 30 ans	24,7	23,8	20,8	
30-39 ans	27,4	27,0	21,3	
40-49 ans	13,9	17,2	19,1	
50-64 ans	17,5	14,5	22,8	
65 ans ou plus	16,5	17,5	16,0	

1. Voir annexe Glossaire à type de ménage.

Champ : France métropolitaine, ménages non propriétaires quatre ans avant, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

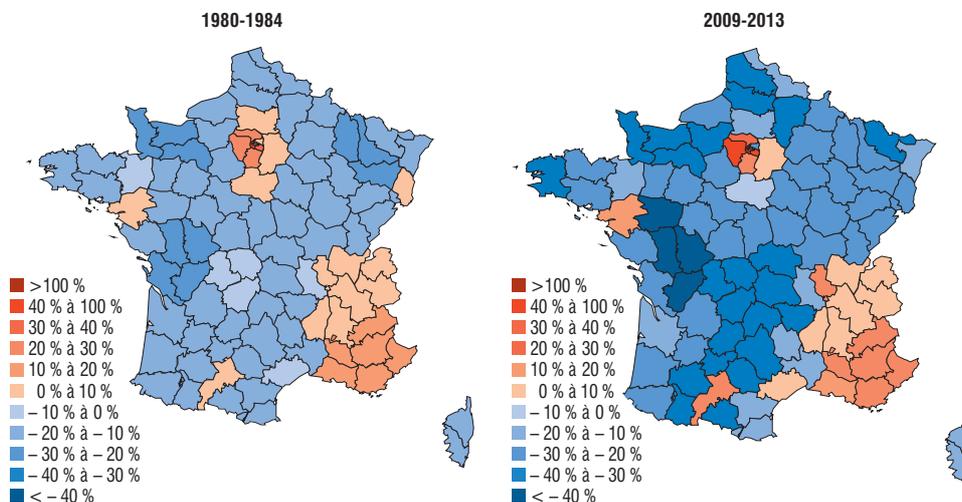
Source : Insee, enquêtes Logement 1984, 1996 et 2013.

Enfin, les ménages non propriétaires sont davantage que la moyenne confrontés à des prix de l'immobilier élevés. Ils vivent, au début des années 2010, en moyenne dans des zones où le prix au mètre carré est supérieur de 18,1 % à la moyenne nationale, contre seulement 6,7 % trente ans auparavant. Les écarts de prix au mètre carré selon les zones géographiques se sont en effet fortement accentués par rapport au début des années 1980 (figure 7 et encadré 4). Notamment, Musiedlak et Vignolles [2015] notent un doublement des prix des logements anciens en France métropolitaine entre 2000 et 2010, mais cette tendance ne se manifeste pas de manière uniforme sur le territoire. S'ils veulent devenir propriétaires, les ménages auront donc un coût plus élevé à acquitter qu'il y a trente ans, y compris s'ils font le choix de la mobilité, qui elle aussi comporte des coûts.

En l'absence de facteurs conjoncturels, macroéconomiques ou institutionnels notamment, les changements de la population des ménages non propriétaires depuis les années 1980, dans les composantes qu'on vient de passer en revue (le niveau de diplôme, l'âge, le revenu, la composition du ménage), et de la distribution des prix par rapport à la moyenne, ont un effet nul ou à la baisse sur le taux d'accès à la propriété (figure 8). Comme analysé plus haut, ces ménages sont de moins en moins nombreux à présenter des caractéristiques favorables à l'accès à la propriété, alors même qu'à caractéristiques identiques, un ménage a statistiquement la même probabilité de devenir propriétaire entre 2009 et 2013 qu'entre 2002 et 2006.

3. Voir le dossier « Être locataire, une situation plus durable dans le secteur social que dans le secteur libre » dans cet ouvrage.

7. Écart à la moyenne nationale des prix au m² de l'immobilier en 1984 et 2013



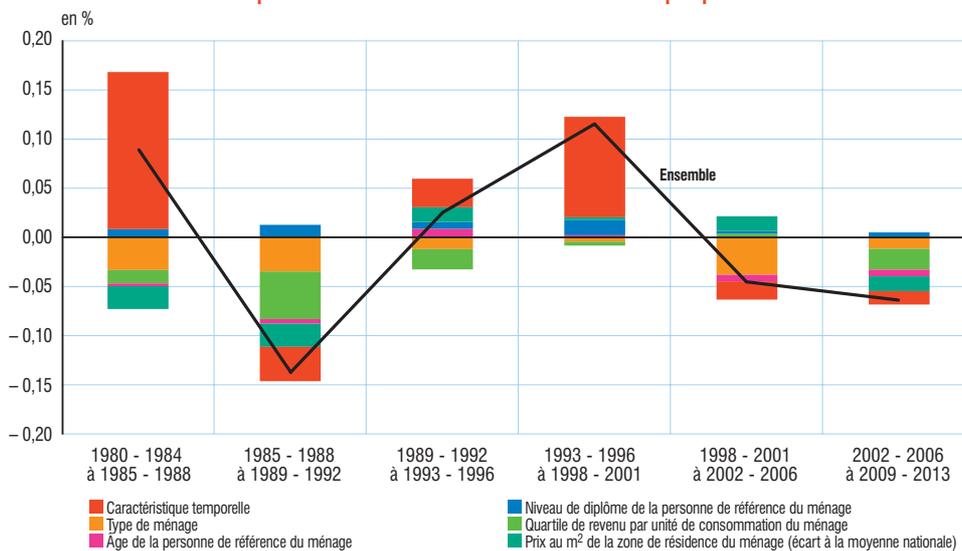
Champ : France métropolitaine, ménages ayant acheté leur logement dans les quatre dernières années, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Lecture : le prix au m² de l'immobilier dans le département du Pas-de-Calais est inférieur de 20 % à 10 % à la moyenne nationale en 1984. En 2013, il lui est inférieur de 30 % à 20 %.

Note : voir encadré 4.

Source : Insee, enquêtes Logement 1984 et 2013.

8. Contribution de chaque facteur à l'évolution de l'accès à la propriété



Champ : France métropolitaine, ménages non propriétaires quatre ans avant, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Lecture : le taux d'accès à la propriété annuel moyen entre 1989 et 1992 est près de 0,15 point inférieur à celui entre 1985 et 1988. L'évolution du contexte et de la composition du ménage y contribue chacun à hauteur de -0,03 point.

Note : le calcul des contributions repose sur les résultats du modèle précédent, estimé linéairement, sur la période 1984-2013 (figure 5). Les contributions des caractéristiques (revenu par unité de consommation, âge, composition du ménage, niveau de diplôme, prix au m²) prennent en compte uniquement leur effet moyen sur l'ensemble de la période. La contribution de la caractéristique temporelle prend en compte tout ce qui est spécifique à la période, tel que le contexte macroéconomique ou institutionnel. Toutefois, étant donné que l'effet de certaines caractéristiques évolue au cours de la période, elle intègre également les écarts de comportement des ménages par rapport à leur comportement moyen sur l'ensemble de la période.

Source : Insee, enquêtes Logement.

Par conséquent, sans l'effet de facteurs conjoncturels, comme à la fin des années 1990 ou au milieu des années 1980, quand la capacité d'achat augmentait nettement du fait essentiellement de la baisse des taux, le taux d'accès à la propriété aurait baissé sur la presque totalité de la période.

Face à l'accès à la propriété, des inégalités en hausse entre les ménages

Sur l'ensemble de la période, les inégalités d'accès à la propriété s'accroissent entre les différentes catégories de ménages. Les modèles estimés par période permettent de calculer la probabilité théorique d'accès à la propriété de chaque ménage dans les quatre ans précédant chaque enquête. L'indice de Gini permet ensuite de mesurer le degré de concentration de ces probabilités théoriques. Plus il est élevé, plus les ménages ont des probabilités d'accès différenciées. Selon cette mesure, les inégalités face à l'accès à la propriété ont augmenté de 36,4 % depuis 1984 (figure 9).

9. Inégalités face à l'accès à la propriété

	1980-1984	1985-1988	1989-1992	1993-1996	1998-2001	2002-2006	2009-2013	Hausse totale en %
Coefficient de Gini								
Avec effet constant des caractéristiques des ménages	0,46	0,46	0,51	0,51	0,49	0,50	0,51	10,9
Avec effet variable des caractéristiques des ménages	0,44	0,46	0,49	0,51	0,50	0,57	0,60	36,4

Champ : France métropolitaine, ménages non propriétaires quatre ans avant, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Note : l'indice de Gini est un indicateur synthétique d'inégalités. Il varie entre 0 - égalité parfaite - et 1 - inégalité absolue où un seul ménage a une probabilité non nulle de devenir propriétaire. Il est construit à partir des probabilités estimées par les différents modèles d'accès à la propriété présentés ci-dessus, et dépend donc de leurs hypothèses. Notamment, il varie lorsqu'on relâche l'hypothèse qu'une caractéristique donnée d'un ménage a le même effet sur la probabilité d'accès à la propriété en 2009-2013 qu'en 1980-1984.

Source : Insee, enquêtes Logement.

Le degré de concentration des caractéristiques favorables à l'accès à la propriété d'un côté, et défavorables de l'autre, s'est accru. Le modèle estimé sur l'ensemble de la période permet de calculer la probabilité théorique d'accès à la propriété de chaque ménage en supposant constant l'effet de chacune des caractéristiques. Selon l'indice de Gini mesuré à partir de ces probabilités, les inégalités ne s'accroissent que d'environ 11 %. Ainsi, un peu moins d'un tiers de la hausse des inégalités est attribuable au fait que certains ménages ont de plus en plus tendance à cumuler les facteurs favorables et d'autres les facteurs défavorables.

Les deux autres tiers de la hausse des inégalités s'expliquent donc par le pouvoir de plus en plus discriminant des caractéristiques. Considérée sur l'ensemble de la période qui va de 1984 à 2013, l'appartenance au quartile supérieur de revenu par unité de consommation augmente sensiblement la probabilité de devenir propriétaire (figure 5, colonne « 1984-2013 », écart de probabilité de 9,2 points). Cet effet a en réalité évolué à la hausse de 1984 (3,6) à 2006 (10,0), avant de s'infléchir sur la période récente (5,4). Le caractère discriminant du revenu dans l'accès à la propriété s'est donc accentué. De la même façon, les ménages composés de deux actifs occupés ont une probabilité de plus en plus grande d'accéder à la propriété, par rapport aux mono-actifs sur la fin de période [Houdré, 2008]. ■

Pour en savoir plus

Afsa C., « Le modèle Logit : théorie et application », *Document de travail de l'Insee* n° M2016/01, mars 2016.

Arrondel L., Garbinti B., Masson A., « Inégalités de patrimoine entre générations : les donations aident-elles les jeunes à s'installer ? », *Économie et Statistique* n° 472-473, décembre 2014.

Bosvieux J., « Accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux mais prudents », *Économie et Statistique* n° 381-382, octobre 2005.

Briant P., « L'accession à la propriété dans les années 2000 », *Insee Première* n° 1291, mai 2010.

Chaumeron S., Delance P., « Immobilier ancien dans les années 2000 : les jeunes plus enclins à acheter pendant la période de hausse des prix », *Le point sur* n° 208, Commissariat général au développement durable, août 2015.

Gobillon L., Le Blanc D., « Quelques effets économiques du prêt à taux zéro », *Économie et Statistique* n° 381-382, octobre 2005.

Houdré C., « Offre de travail et accession à la propriété : l'impact des contraintes d'emprunt sur l'activité des femmes en France », *Économie et Statistique* n° 417-418, juin 2008.

Lacroix T., « Le recul de l'accession sociale », *Économie et Statistique* n° 288-289, 1995.

Moëc G., « Y a-t-il un risque de bulle immobilière en France ? », *Bulletin de la Banque de France* n° 129, septembre 2004.

Musiedlak Y., Vignolles B., « Les marchés immobiliers dans l'ancien durant les années 2000 : des dynamiques locales fortement différenciées », *Le point sur* n° 209, Commissariat général au développement durable, août 2015.
