

Etude Logement : qui accède à la propriété ?

La Direction de la Recherche, des Etudes, de l'Evaluation et des Statistiques (*DREES*) a rendu publique une étude sur l'accession à la propriété des 25-44 ans, s'appuyant sur les enquêtes logement de l'INSEE. L'étude démontre que, depuis 40 ans, l'écart d'accès à la propriété se creuse selon le niveau de vie. En effet, l'accès à la propriété des plus modestes s'est détérioré depuis la fin des années 1980, et s'est amélioré pour les plus aisés.

L'accès à la propriété dépend en premier lieu du niveau de revenus des ménages et de leur capacité d'épargne, en deuxième lieu, de facteurs macroéconomiques. Un dernier facteur relève des aides que les ménages ont pu recevoir de leur famille.

En 1973, 34% des jeunes ménages les plus modestes étaient propriétaires, ils ne sont plus que 16% en 2013. En revanche, la part des propriétaires s'est accrue au cours de la période pour les plus aisés, elle passe de 43% en 1973 à 66% en 2013.

Il existe donc une tendance inégalitaire, et ce sur le long terme. Cette différence entre les taux de propriétaires selon leurs niveaux de vie est couplée à un écart des prix des logements achetés. En 1992 et en 1996, le prix de la propriété acquise par les plus aisés est plus de 2 fois supérieur à celui des moins aisés. En 2013, la richesse immobilière acquise est 5 fois plus faible pour les moins aisés que pour les ménages les plus aisés.

Des facteurs macroéconomiques expliquent les freins à l'accès au marché immobilier des plus modestes :

- l'augmentation des taux d'intérêt réels à la fin des années 1980,
- le doublement des prix de l'immobilier entre 1996 et 2010,
- les politiques du logement (*prêt à l'accession aidé, prêt à taux zéro...*). Elles n'ont a priori pas suffisamment ciblé les plus modestes et n'ont pas suffi à rendre possible l'acquisition d'un logement dans un contexte de prix de l'immobilier élevé dans les années 2000.

Entre 2002 et 2013, la part des ménages ayant reçu une aide de leur famille au cours des 4 dernières années est 3 fois plus élevée. Ainsi, le fait de recevoir un don ou un héritage est associé à une meilleure probabilité d'achat de sa résidence principale. 4 jeunes ayant récemment acheté leur premier logement sur 10 ont reçu une aide de leur famille avant ou au moment de leur achat.

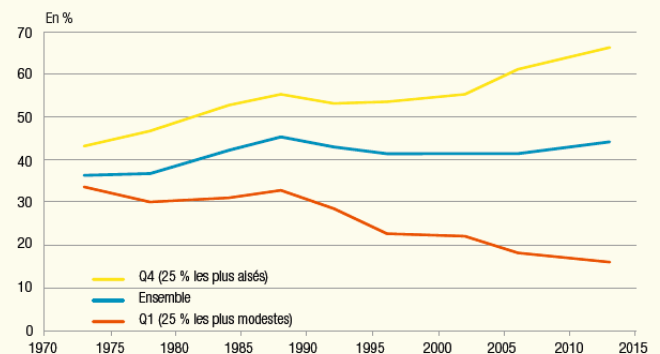
L'aide revêt différentes formes : héritage, prêt, cession de droits à l'emprunt d'épargne logement, paiement d'un loyer ou mise à disposition de logement avant l'achat. Elle permet d'acquérir un logement à un prix plus élevé particulièrement pour les ménages les moins aisés. En 2013, 25% des primo-accédants récents ont reçu un don de leur famille au moment de l'achat.

La part que le don représente dans le prix d'achat du logement reste stable ($\approx 1/5^{\text{ème}}$ du prix), en effet, certaines familles ont pu adapter leur aide aux prix élevés, certains ménages ont pu acheter leur bien à moindre coût, enfin certains ont été évincés du marché car ne disposant pas d'une aide familiale suffisante. Les aides familiales sont plus importantes pour les ménages aisés.

Les prix des logements achetés sont très différents 128 000 € en moyenne pour les ménages les moins aisés et 200 000 € pour les ménages les plus aisés.

GRAPHIQUE

Évolution du taux de propriétaires depuis 40 ans, parmi les 25-44 ans



Note • Les quartiles de niveau de vie sont calculés sur la population des 25-45 ans. Le niveau de vie sert à mesurer le degré d'aisance du ménage : il tient compte du revenu disponible et du nombre de personnes qui composent le ménage. On utilise pour cela l'échelle d'équivalence égale à la racine carrée du nombre de personnes vivant dans le ménage.

Lecture • Les ménages les plus modestes étaient 34 % à être propriétaires de leur logement en 1973, contre 16 % en 2013. Le taux de propriétaires parmi les plus aisés est, lui, passé de 43 % en 1973 à 66 % en 2013.

Champ • Ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 45 ans.

Source • Enquêtes Logement INSEE 1973-2013.

Sources :

Carole Bonnet (INED et DREES),

Bertrand Garbinti (CREST),

Sébastien Grobon (DREES), 2016,

« Accès à la propriété : les inégalités s'accroissent depuis quarante ans »

Études et Résultats, n°961, DREES, Mai.

Réalisé le 5 août 2016