

Études & Résultats

DIRECTION DE LA RECHERCHE, DES ÉTUDES, DE L'ÉVALUATION ET DES STATISTIQUES



MAI
2016
NUMÉRO
0961

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

Alors que l'accès à la propriété des plus modestes s'est détérioré depuis la fin des années 1980, il s'améliore depuis quarante ans pour les plus aisés. Parmi les 25 à 44 ans les plus modestes, la part de propriétaires a été divisée par deux de 1988 à 2013, après une période de stabilité. Mais cette part s'est accrue de moitié parmi les plus aisés du même âge, depuis les années 1970. Au-delà des politiques du logement, des conditions d'emprunt et des prix de l'immobilier, l'aide de la famille a joué un rôle dans ces évolutions.

Dans les années 2000, la part des 25-44 ans les plus aisés qui a reçu une donation ou un héritage au cours des quatre dernières années est trois fois plus élevée que celle des plus modestes. Or, on observe que lorsqu'une aide de la famille est reçue, la probabilité d'acheter sa première résidence principale est plus élevée de 15 points en moyenne. Cet effet est proportionnellement plus fort pour les plus modestes : la réception d'une aide est associée à une probabilité d'achat trois fois plus élevée.

Au total, quatre jeunes ayant récemment acheté leur premier logement sur dix ont reçu une aide de leur famille avant ou au moment de leur achat. Les dons représentent en moyenne un cinquième du prix des logements achetés, et cette part est restée stable malgré l'augmentation des prix de l'immobilier au cours des années 2000.

Carole Bonnet (INED et DREES), **Bertrand Garbinti** (CREST), **Sébastien Grobon** (DREES)

Être propriétaire de son logement contribue fortement au bien-être des individus (Spilerman et Wolff, 2012) et desserre directement la contrainte budgétaire, une fois le logement remboursé, par une forte diminution des charges de logement. Enfin, ce dernier représente une part importante du patrimoine pour la plupart des ménages. Cela peut ainsi servir d'assurance pour les « vieux jours », permettant de compléter des ressources à la retraite.

L'accès à la propriété dépend en premier lieu du niveau de revenu des ménages et de leur capacité d'épargne. Il dépend en deuxième lieu de facteurs macroéconomiques, comme les prix de l'immobilier et les conditions d'emprunt, mais aussi des politiques du logement, les pouvoirs publics cherchant à favoriser l'accès à la propriété depuis les années 1950 via différents types d'aide. En s'appuyant sur les enquêtes Logement de l'INSEE, cet article¹ traite d'un troisième facteur favorisant l'accès à la propriété des ménages : les aides qu'ils ont pu recevoir de leur famille, comme les donations et les héritages. La tranche d'âge étudiée est celle des 25-44 ans, qualifiée ici de « jeunes » ménages au regard de l'âge moyen des personnes ayant récemment accédé à la propriété (qui est de 37 ans dans les années 2000 et 40 ans au début des années 1970).

...
1. Une version exhaustive de ce travail sera disponible dans un Document de travail de l'INED (Bonnet, Garbinti, Grobon, à paraître).

...

L'écart d'accès à la propriété se creuse depuis quarante ans entre les plus modestes et les plus aisés

2. Ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, appartenant au premier quartile de niveau de vie pour cette même classe d'âges, c'est-à-dire aux 25 % les plus pauvres.

3. Ménages appartenant au dernier quartile de niveau de vie.

4. Ce flux de richesse immobilière acquise est défini comme le produit du nombre de premiers propriétaires âgés de 25 à 44 ans dans le quartile (effectifs pondérés) par le prix d'achat moyen du quartile.

5. On pense en particulier à la réforme de la politique du logement de 1977 qui a consisté en la création du prêt à l'accession aidé (PAP), à la création des prêts à taux zéro en 1995 et à l'élargissement des conditions d'octroi en 2005.

6. Cette information n'est pas disponible dans les enquêtes Logement avant 2002.

7. Il est demandé aux individus si, au cours des quatre dernières années, un des membres du ménage a perçu une rentrée d'argent exceptionnelle liée à certains événements dont un héritage ou une donation (comprenant ou non un logement).

8. Ces proportions sont assez comparables à celles issues des enquêtes Patrimoine de l'INSEE. Ainsi, sur l'enquête de 2009-2010, 7 % des ménages de 25 à 44 ans du premier quartile de niveau de vie déclaraient avoir reçu un don ou un héritage après 2005. Ils étaient 18 % dans le dernier quartile.

En 1973, 34 % des jeunes ménages (25 à 44 ans) les plus modestes² étaient propriétaires. Ils ne sont plus que 16 % dans ce cas en 2013 (graphique 1). En revanche, la part des propriétaires s'est accrue au cours de la période pour les 25-44 ans les plus aisés³ : en 2013, 66 % d'entre eux sont propriétaires, contre 43 % en 1973. Ainsi, la stabilité globale du taux moyen de jeunes propriétaires depuis les années 1990, autour de 45 % de la classe d'âges, masque une tendance de long terme fortement inégalitaire, notée auparavant par Clerc *et al.* (2011) et Meron et Courgeau (2004).

La différence grandissante entre les taux de propriétaires selon le quartile de niveau de vie se double d'un écart dans le prix des logements achetés. Ainsi, le prix médian du logement acheté par les plus aisés est plus de deux fois plus élevé que celui des moins aisés en 1992 et 1996. Ensuite, l'écart diminue jusqu'en 2013 où il retrouve un niveau voisin de celui que l'on observait en 1984 et 1988 (79 % en 2002, 69 % en 2006 et 34 % en 2013).

Les plus modestes, qui achètent à des prix plus élevés quand ils le peuvent mais sont de moins en moins nombreux à devenir propriétaires, acquièrent un volume de valeur immobilière⁴ inférieur à celui acquis par les plus aisés. En 2013, la richesse immobilière acquise est ainsi cinq fois plus faible pour les moins aisés que pour les ménages du haut de la distribution.

L'augmentation des taux d'intérêt réels à la fin des années 1980, puis le doublement des prix de l'immobilier entre 1996 et 2010 ont freiné l'accès au marché immobilier des plus modestes (Arnault et Crusson, 2012). Bien qu'elles aient permis de soutenir globalement l'accès à la propriété, les politiques du logement⁵ n'ont pas enrayer cette dynamique. Elles l'ont même, dans une certaine mesure, accentuée (Bonvalet et Bringé, 2013). En particulier, elles n'ont pas ciblé les plus modestes (Gobillon et Le Blanc, 2005) et n'ont probablement pas suffi à rendre possible l'acquisition d'un logement pour nombre de ménages à faible niveau de vie dans le contexte de prix élevés de l'immobilier dans les années 2000.

Les aides de la famille ont également pu jouer un rôle important dans cet accroissement des inégalités d'accès à la propriété pour les jeunes ménages depuis la fin des années 1980.

Des aides de la famille plus importantes pour les ménages aisés

Entre 2002 et 2013⁶, la part des ménages qui déclarent avoir reçu un héritage ou une donation⁷ au cours des quatre dernières années est trois fois plus élevée dans le haut de la distribution des niveaux de vie que dans le bas. Si 12 % des ménages du dernier quartile de niveau de vie déclarent en avoir bénéficié, ils ne sont que 4 % parmi les plus modestes⁸.

Or, recevoir un don ou un héritage est associé à une probabilité plus forte d'acheter sa résidence principale (Le Bayon *et al.* 2013, Arrondel *et al.*, 2014). La probabilité d'être devenu propriétaire dans les quatre années précédant l'enquête, plutôt que d'être resté locataire, est plus élevée de 15 points pour un ménage qui reçoit une aide de sa famille (tableau), et l'effet du don sur la probabilité d'accéder à la propriété est d'autant plus fort que le revenu du ménage est faible. Ainsi, les ménages modestes (Q1), locataires quatre années avant l'enquête et n'ayant pas reçu de don, ont une probabilité de 6 % d'acheter leur première résidence principale. Cette probabilité passe à 18 % pour ceux ayant

ENCADRÉ

Les aides de la famille retracées dans l'enquête Logement

L'enquête Logement, menée par l'INSEE, constitue la principale source permettant de décrire le parc de logements et les conditions d'occupation par les ménages de leur résidence principale. Elle est réalisée depuis 1955, en général tous les quatre à cinq ans. Sont exploités ici les millésimes 1973 à 2013 pour l'évolution des taux de propriétaires par niveau de vie.

Dans les enquêtes de 2002 à 2013, plusieurs questions concernant le rôle de la famille lors de l'achat sont posées. Les enquêtes antérieures comportent aussi des questions sur ce point, mais la série n'est pas homogène, en raison d'une forte modification du questionnaire en 2002. La première question mobilisée concerne l'ensemble des ménages propriétaires pour la première fois :

Pour l'achat de ce logement, diriez-vous que vous avez été aidé par votre famille... ? (plusieurs réponses possibles)¹

1. Oui, directement par un don au moment de l'achat
2. Oui, par cession de droits à emprunt d'épargne logement
3. Oui, par un prêt
4. Oui, indirectement par dons ou héritages antérieurs
5. Oui, indirectement par prêt de logement ou paiement de loyer pendant plus d'une année
6. Oui, autres

Par ailleurs, une partie du questionnaire porte sur la manière dont les individus ont financé leur logement. Ils sont d'abord interrogés sur les différents prêts contractés. Puis, si « le montant total des prêts initiaux est inférieur au prix d'achat », on les interroge sur la manière dont ils ont constitué leur apport résiduel et le montant correspondant :

Constitution de l'apport personnel résiduel (posée aux propriétaires récents dont le montant des prêts ne couvre pas totalement le prix du logement), issu :

1. de la vente d'un ou plusieurs logements (hors logement concerné par un prêt-relais)
2. de la vente de produits financiers que vous déteniez (actions, obligations, assurance-vie)
3. de dons de particuliers (famille, amis)
4. de bénéfice d'une police d'assurance prise par un des membres du ménage, gains au loto ou à un autre jeu, gains exceptionnels
5. de la vente d'autres biens, de terrains, de fonds de commerce, d'une entreprise
6. d'un crédit à la consommation
7. d'épargne courante du ménage (livret d'épargne, compte courant...)

Il est possible que les personnes interrogées ne déclarent pas la totalité des dons reçus comme ayant servi à constituer l'apport résiduel (si une partie de la donation est utilisée pour un autre usage). La question est formulée relativement au prix d'achat du logement.

Enfin, l'enquête interroge les personnes sur la perception d'un héritage ou d'une donation *via* la question suivante :

Au cours des quatre dernières années, un des membres de votre ménage a-t-il perçu une rentrée d'argent exceptionnelle liée aux événements suivants ?...

Parmi les réponses possibles figurent les items suivants :

- héritage, donation, comprenant un ou plusieurs logements : oui/non
- héritage, donation, ne comprenant pas de logements : oui/non

Il n'est pas demandé le montant de cette rentrée d'argent exceptionnelle.

(1) Plusieurs réponses sont possibles. Si l'on prend également en compte les autres variables permettant d'identifier un héritage ou don antérieur à l'achat, le fait d'avoir bénéficié de plusieurs aides à la fois concerne 3 % des ménages propriétaires pour la première fois au cours des quatre années ayant précédé l'enquête, dont la personne de référence est âgée de 25 à 45 ans (enquêtes 2001 à 2013). On choisit de négliger ce cumul dans les figures 3 et 4 et on adopte l'ordre de priorité suivant : dons, héritages, autres aides.

reçu un don, soit une hausse très significative de 12 points (+200 %). L'effet du don est également important pour les ménages du deuxième et troisième quartiles de niveau de vie (respectivement +19 points, soit +110 %, et +17 points, soit +70 %). Il est un peu moindre pour les ménages les plus aisés, qui sont déjà plus d'un tiers à devenir propriétaires en l'absence de don (tableau 1).

Quatre premiers propriétaires de moins de 45 ans sur dix ont été aidés par leur famille au moment de l'achat

Recevoir un don au moment de l'achat est une forme fréquente d'aide de la famille : 20 % des premiers propriétaires récents âgés de 25 à 44 ans⁹ sont concernés en 2002. Cette part devient un peu plus fréquente au cours des années 2000 : elle

s'élève à un quart en 2013 (graphique A disponible sur le site Internet de la DREES). Mais cette aide de la famille au moment de l'achat peut revêtir d'autres formes, également recensées dans l'enquête Logement (encadré). Elle peut provenir d'un héritage, d'un prêt, d'une cession de droits à l'emprunt d'épargne logement, ou encore d'un paiement de loyer ou d'une mise à disposition de logement lors des années précédant l'achat¹⁰.

Si l'on considère l'ensemble de ces aides, ce sont quatre premiers propriétaires récents sur dix qui déclarent avoir été aidés par leur famille au moment de l'achat. Cette part reste stable entre 2002 et 2013, la plus grande fréquence des dons étant compensée par la baisse des autres formes d'aides (graphique A). La probabilité de percevoir un héritage reste stable : environ un premier propriétaire sur dix déclare avoir été aidé pour son achat par un héritage reçu récemment.

Cet ordre de grandeur de quatre premiers propriétaires sur dix aidés par leur famille au moment de l'achat se retrouve pour les plus modestes (Q1) comme pour les plus aisés (Q4) [graphique 2], avec cependant une proportion un peu plus importante de personnes aidées dans le dernier quartile (41 % contre 36 % dans le premier quartile). Quelques différences apparaissent dans la manière dont les ménages sont aidés. La part des ménages ayant reçu une donation est plus faible dans le premier quartile, de l'ordre de 16 %, contre 23 % dans le dernier. Les plus modestes reçoivent davantage d'aide sous une autre forme que le don ou l'héritage.

Recevoir un don au moment de l'achat permet de surcroît d'acquérir un logement d'un prix plus élevé, particulièrement pour les ménages moins aisés. Ainsi, parmi les ménages des deux premiers quartiles de niveau de vie, être aidé conduit à acheter un logement 20 % plus cher que quand on ne reçoit pas d'aide. L'écart est de 11 % pour les ménages du haut de la distribution.

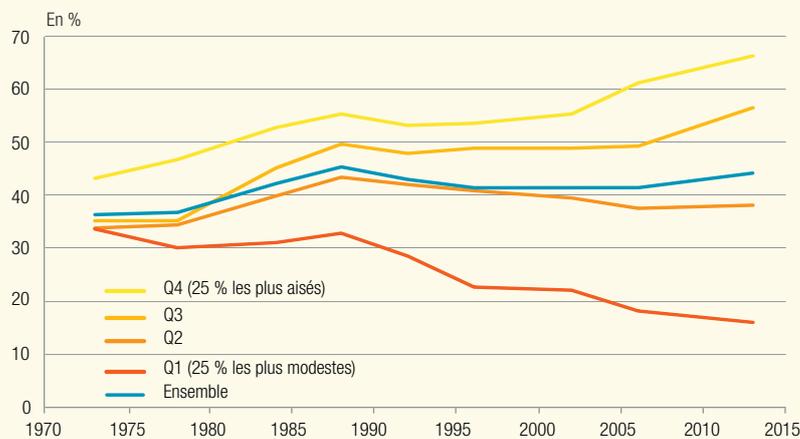
Les dons reçus représentent en moyenne un cinquième du prix du logement acheté

Malgré le quasi-doublement des prix de l'immobilier dans les années 2000, la part que le don représente dans le prix d'achat du logement reste assez stable au cours

•••
9. On s'intéresse aux premiers propriétaires récents, c'est-à-dire ayant acquis leur bien au plus tôt quatre ans avant la date d'enquête, qu'ils soient ou pas en cours de remboursement d'un prêt (primo-accédant), comme la quasi-totalité d'entre eux (97 %). Ils représentent 12 % des 25-44 ans sur la période 2002-2013.
10. L'aide de la famille peut encore revêtir d'autres formes, monétaires ou non, qui diffèrent selon le niveau de vie. L'aide pour les travaux ou l'aménagement de la maison est notamment plus fréquente dans les familles d'ouvriers et d'artisans commerçants. Dans certains cas, les familles se mobilisent également pour aider à la recherche de logement, se portent caution, et vont parfois jusqu'à payer des mensualités (Bonvalet, 1997).

GRAPHIQUE 1

Taux de propriétaires suivant le quartile de niveau de vie, parmi les 25-44 ans



Note • Les quartiles de niveau de vie sont calculés sur la population des 25-44 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. L'âge moyen par quartile augmente un peu sur la période, mais cette hausse reste proche dans les différents quartiles.

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 quant à lui passé de 43 % en 1973 à 66 % en 2013.

Champ • Ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans.

Source • Enquêtes Logement INSEE 1973-2013.

TABLEAU 1

Probabilité d'acheter sa première résidence principale au cours des quatre dernières années, selon le bénéfice d'une donation ou d'un héritage, par quartile de niveau de vie

Quartiles de niveau de vie	Sans don (A)	Avec don (B)	Effet du don*	
			(B)-(A)	(B)/(A)
Q1 (25 % les plus modestes)	6 %	18 %	12 pts	3
Q2	17 %	36 %	19 pts	2,1
Q3	27 %	44 %	17 pts	1,7
Q4 (25 % les plus aisés)	36 %	50 %	14 pts	1,4
Ensemble	18 %	33 %	15 pts	1,8

* Les différences reportées dans ce tableau sont significativement différentes de zéro au seuil de 1 %.

Note • Les variables de contrôle retenues sont l'âge, le fait d'être un couple ou pas, l'unité urbaine et le nombre d'enfants.

Champ • Ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, locataires quatre ans avant la date de l'enquête.

Lecture • Sans don, les ménages locataires faisant partie des 25 % les plus modestes ont 6 % de chances de devenir propriétaires, contre 18 % de chances de le devenir s'ils ont reçu un don. La probabilité d'accéder à la propriété pour la première fois connaît une hausse de 12 points et est ainsi multipliée par plus de 3.

Source • Enquêtes Logement INSEE, 2002-2013.

de la période. Ainsi, le don reçu représente en moyenne entre 23 % et 19 % du prix du logement, et en médiane entre 16 % et 12 % (tableau A, disponible sur le site Internet de la DREES).

Cette relative stabilité dans un contexte de croissance des prix de l'immobilier peut recouvrir différents mécanismes. Certaines familles peuvent avoir adapté leur aide aux prix croissants du marché de l'immobilier, des ménages ont pu acheter des biens moins chers (le cas échéant de qualité moindre) ou, enfin, certains ménages peuvent avoir été évincés du marché, ne bénéficiant pas de l'aide familiale suffisante pour acquérir un logement.

Si l'on considère les bénéficiaires par niveau de vie, la part du prix du logement couverte par un don de la famille est un peu plus faible dans le haut de la distribution (18 %) que dans le bas (25 %), et ce, sur l'ensemble des vagues 2002-2013 regroupées. Les prix des logements achetés sont cependant très différents : le prix moyen s'élève à 128 000 euros pour les ménages les plus modestes, contre 200 000 euros dans le haut de la distribution des niveaux de vie.

GRAPHIQUE 2

Formes d'aide de la famille reçues par les premiers propriétaires récents âgés de 25 à 44 ans selon le quartile de niveau de vie



Champ • Ménages de premiers propriétaires récents dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans.

Lecture • 16 % des ménages propriétaires récents âgés de 25 à 44 ans et appartenant au premier quartile de niveau de vie ont été aidés par un don de leur famille au moment de leur achat, contre 23 % des plus aisés.

Source • Enquêtes Logement INSEE, 2002 à 2013.

POUR EN SAVOIR PLUS

- **Arnault S., Crusson L.**, 2012, « La part du logement dans le budget des ménages en 2010. Alourdissement pour les locataires du parc privé », *Insee Première*, n° 1395, INSEE.
- **Arrondel L., Garbinti B. et Masson A.**, 2014, « Inégalités de patrimoine entre générations : les donations aident-elles les jeunes à s'installer ? », *Économie et Statistique*, n° 472-473, INSEE.
- **Le Bayon S. et al.**, 2013, « Achat de la résidence principale. Le profil des ménages français dans les années 2000 », *Revue de l'OFCE / Débats et politiques* – 128
- **Bonvalet C.**, 1997, « Sociologie de la famille, sociologie du logement : un lien à redéfinir », *Sociétés contemporaines*, n° 25, Presses de Sciences Po.
- **Bonvalet C., Bringé A.**, 2013, « Les effets de la politique de logement sur l'évolution des taux de propriétaires en France », *Revue européenne des sciences sociales*.
- **Clerc M.-E., Monso O., Pouliquen E.**, 2011, « Les inégalités entre générations depuis le baby-boom », *L'Économie française, édition 2011*, INSEE.
- **Gobillon L., Le Blanc D.**, 2005, « Quelques effets économiques du prêt à taux zéro », *Économie et Statistique*, n° 381-382, INSEE.
- **Meron M., Courgeau D.**, 2004, "Homeownership and social inequality in France, in Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective", edited by K. Kurz et H-P Blossfeld, Stanford University Press.
- **Spilerman S., Wolff F.-C.**, 2012, "Parental wealth and resource transfers: How they matter in France for home-ownership and living standards", *Social Science Research*, 41, 207-223.

LA DREES SUR INTERNET

Retrouvez toutes nos publications sur notre site
drees.social-sante.gouv.fr

Retrouvez toutes nos données sur
www.data.drees.sante.gouv.fr

Pour recevoir nos avis de parution
drees.social-sante.gouv.fr/etudes-et-statistiques/publications/avis-de-parution

Directeur de la publication : Franck von Lennep

Responsable d'édition : Carmela Riposa

Secrétaires de rédaction : Sabine Boulanger et Laurence Grivet

Composition et mise en pages : T. B.

Conception graphique : Julie Hiet et Philippe Brulin

Imprimeur : Imprimerie centrale de Lens

Pour toute information : drees-infos@sante.gouv.fr

Reproduction autorisée sous réserve de la mention des sources •

ISSN papier 1292-6876 • ISSN électronique 1146-9129 • AIP 0001384