

# Accession à la propriété : le régime de croisière ?

François Dubujet, David Le Blanc, division Logement, Insee

**L**e nombre d'accédants à la propriété s'est stabilisé : les ménages qui se lancent dans l'accession sont aussi nombreux que ceux qui finissent de rembourser leurs emprunts. En 1996 comme en 1984, 55 % des accédants récents ont entre 28 et 39 ans mais les accédants très jeunes sont moins nombreux que dans le passé. Les achats concernent de plus en plus les logements anciens. Les conditions financières de l'accession se modifient : l'apport personnel des accédants de 1993 à 1996 représentait 40 % du montant des achats contre 30 % huit ans auparavant ; la durée moyenne des emprunts a diminué de deux ans depuis 1980.

Le début des années quatre-vingt-dix avait marqué l'arrêt d'un demi-siècle de croissance de la part des ménages propriétaires de leur résidence principale. L'enquête Logement 1996 a confirmé cette tendance : la part des propriétaires, qu'ils soient accédants ou non, se stabilise aux alentours de 54 % des ménages. Le nombre de propriétaires n'ayant pas d'emprunt en cours a augmenté de 750 000 entre 1992 et 1996 ; ces ménages représentent en 1996 le tiers de l'ensemble des ménages. En revanche, le nombre d'accédants à la propriété reste stable aux alentours de 5,2 millions de ménages, soit 22 % des ménages, 300 000 de moins qu'en novembre 1988 où le nombre d'accédants avait atteint un maximum (tableau 1).

La réforme de 1977 a rendu possible l'accession des ménages ayant des ressources modestes. Ils ont bénéficié de prêts aidés, réglementés ou d'aides directes à la personne. De plus, les taux d'intérêt réels rendus très bas par l'inflation et le développement du crédit ont favorisé l'accession. Dès 1984, un ménage sur deux possédait sa résidence principale. Au début des années quatre-vingt-dix, la baisse du nombre d'accédants a résulté de la combinaison de deux tendances. La première, indépendante du contexte économique, résulte d'un simple effet mécanique : les accédants des années quatre-vingt terminent de rembourser leurs prêts, et les sorties de l'accession, jusque-là modestes, deviennent beaucoup plus nombreuses. Ainsi, entre 1980 et 1984, alors que 1,5 million de ménages entraient dans l'accession, environ 600 000 en sortaient (vers la propriété sans emprunt ou d'autres statuts d'occupation, ou par décès). La période 1988-92 marque la fin de ce régime transitoire, avec l'arrivée à terme progressive des emprunts contractés par les générations importantes d'accédants des années soixante-dix : depuis lors, les sorties de l'accession sont aussi nombreuses que les entrées, environ 1,5 million tous les quatre ans. Le deuxième phénomène important à l'origine de la baisse du nombre d'accédants est conjoncturel : indéniablement, entre 1988 et 1992, l'accession a subi un coup d'arrêt. La sélection des candidats a été durcie, le nombre de prêts aidés, Prêts aidés pour l'accession à la propriété (PAP) et Prêts conventionnés (PC), a diminué alors même que beaucoup de leurs bénéficiaires potentiels ne pouvaient faire appel à des crédits non aidés ou réglementés. Ce durcissement s'est traduit par des entrées dans l'accession beaucoup moins nombreuses (1,3 million)

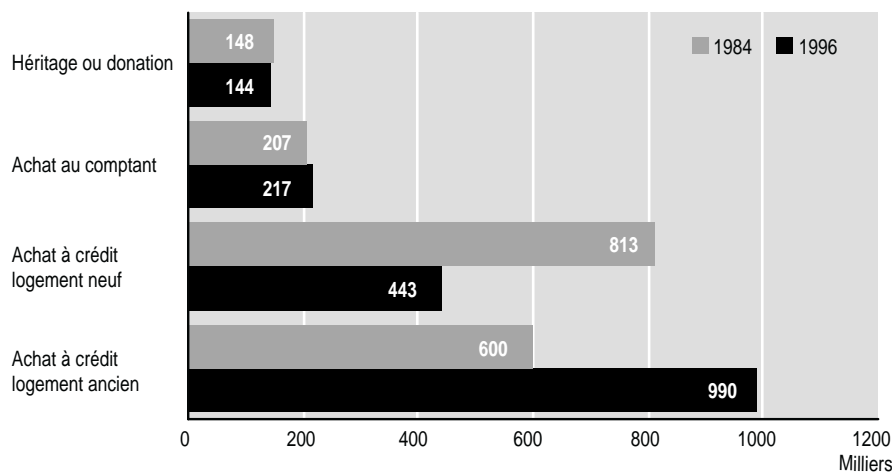
## 1 Stocks et flux d'entrées et de sorties de l'accession de 1980 à 1996

En milliers

	1980 (est.)	1980-84	1984	1984-88	1988	1988-92	1992	1992-96	1996
Nombre d'accédants	4 120		4 960		5 560		5 210		5 200
Entrées dans l'accession		+ 1 500		+ 1 600		+ 1 350		+ 1 480	
Sorties de l'accession		- 660		- 1 000		- 1 700		- 1 490	

Source : enquêtes Logement, Insee

## ① Répartition des propriétaires récents en 1984 et 1996



Source : enquêtes Logement 1984, 1996, Insee

entre 1988 et 1992 que pendant les deux périodes de quatre années précédentes.

### 80 % des nouveaux propriétaires sont accédants

C'est dans la décennie 1978-1988 que les acquisitions ont été les plus nombreuses. À la fin des années quatre-vingt, le contexte a été moins porteur et les acquisitions de résidences principales ont fléchi : 1 560 000 de 1989 à 1992, soit 290 000 de moins qu'entre 1985 et 1988. Entre 1993 et 1996, les achats ont de nouveau augmenté, malgré une conjoncture économique générale peu favorable : un peu plus de 1,8 million de ménages sont devenus propriétaires de leur résidence principale

(graphique 1). 150 000 ménages sont devenus propriétaires d'un logement reçu en héritage ou donation. La plupart des ménages ont donc dû procéder à un achat.

Depuis le milieu des années quatre-vingt, les acquisitions se font majoritairement dans l'ancien (tableau 2). Entre 1993 et 1996, 70 % des acquisitions ont concerné l'ancien. Ce marché offre en effet une gamme de prix plus large que le neuf, liée à la diversité des situations de confort mais aussi d'implantation. De plus, l'arrivée à la vente de maisons individuelles de deuxième main et la réorientation de la construction neuve vers l'habitat collectif favorisent ce report.

Les acquisitions réalisées grâce à des financements aidés ou réglementés (500 000 entre 1993 et 1996) restent stables, mais ne représentent plus qu'un

tiers des achats à crédit contre la moitié avant 1988. Si les PAP concernent majoritairement le logement neuf (80 %), les PC et les PAS (Prêts pour l'accession sociale) profitent de plus en plus au marché de l'ancien (61 % des achats). Le recul du secteur aidé sur le marché immobilier de première main est particulièrement spectaculaire puisque le nombre de ménages concernés a été divisé par deux entre 1988 et 1996 et que la part de ce secteur est tombée de 53 % à 36 % durant la même période. Ces financements sont concurrencés par les financements libres et par l'épargne logement. Les accédants du secteur libre (y compris ceux faisant appel à l'épargne logement), qui étaient minoritaires jusqu'en 1988, représentent désormais 64 % de l'ensemble des accédants, et ont toujours une nette préférence pour le marché de seconde main. La réduction des droits de mutation entre le 1<sup>er</sup> juillet 1995 et le 31 décembre 1996 a dynamisé ce marché.

### Moins d'accédants très jeunes

Les propriétaires récents sont toujours assez jeunes : fin 1996, leur âge moyen était de 42 ans, mais c'est deux ans de plus qu'en 1984. Parmi eux, les acquéreurs qui n'ont pas eu recours au crédit sont les plus âgés, la moitié ayant plus de 60 ans. Viennent ensuite les héritiers et donataires dont la moitié a moins de 44 ans alors que les accédants sont plus jeunes, la moitié ayant moins de 36 ans. Par rapport au milieu des années quatre-vingt, moins de très jeunes ménages se lancent dans l'accession : 5 % des accédants récents avaient entre 24 et 27 ans en 1996 contre 10 % en 1988 (graphique 2). Inversement, les ménages de 44 ans et plus sont plus nombreux parmi les accédants récents qu'en 1988 (un quart contre un cinquième). Ce recul concerne au premier chef l'achat de logements neufs. Les jeunes ménages ont été les plus touchés par la disparition progressive du PAP : la proportion de bénéficiaires d'un PAP parmi les accédants âgés de moins de 30 ans est passée de 47 % entre 1981 et 1984 à 18 % entre 1993 et 1996, et parmi les accédants ayant au moins 30 ans de 37 % à 14 %. En conséquence, ces jeunes ménages se sont tournés vers le marché de l'ancien qui a représenté 75 % de leurs acquisitions en

## ② Répartition des acquéreurs récents par type de logement

En milliers et en %

	1978	1984	1988	1992	1996
<b>Neuf</b>	<b>739</b>	<b>868</b>	<b>739</b>	<b>531</b>	<b>484</b>
	(56)	(53)	(40)	(34)	(29)
dont :					
proportion d'accédants	92	95	95	91	90
proportion de propriétaires de maison individuelle	79	92	90	86	88
<b>Ancien</b>	<b>590</b>	<b>778</b>	<b>1 109</b>	<b>1 027</b>	<b>1 174</b>
	(44)	(47)	(60)	(66)	(71)
dont :					
proportion d'accédants	72	78	78	81	85
proportion de propriétaires de maison individuelle	65	63	61	64	68
<b>Ensemble</b>	<b>1 329</b>	<b>1 646</b>	<b>1 848</b>	<b>1 558</b>	<b>1 658</b>

Lecture : en 1984, 1,646 million de ménages résidaient dans un logement acheté depuis moins de 4 ans. 868 000 (53 %) étaient devenus propriétaires d'un logement neuf. Parmi ceux-ci, 95 % étaient accédants à la propriété et 92 % habitaient une maison individuelle.

Source : enquêtes Logement 1978, 1984, 1988, 1992, 1996, Insee

1996 contre seulement 43 % en 1984. La montée en charge progressive du prêt à taux zéro (PTZ) a dû modifier cette situation depuis 1996.

Du fait de la durée des emprunts, les accédants dans leur ensemble sont plus âgés que les accédants récents : entre 36 et 43 ans, 43 % des ménages sont accédants à la propriété. C'est moins qu'en 1988, où au même âge, 50 % des ménages étaient accédants.

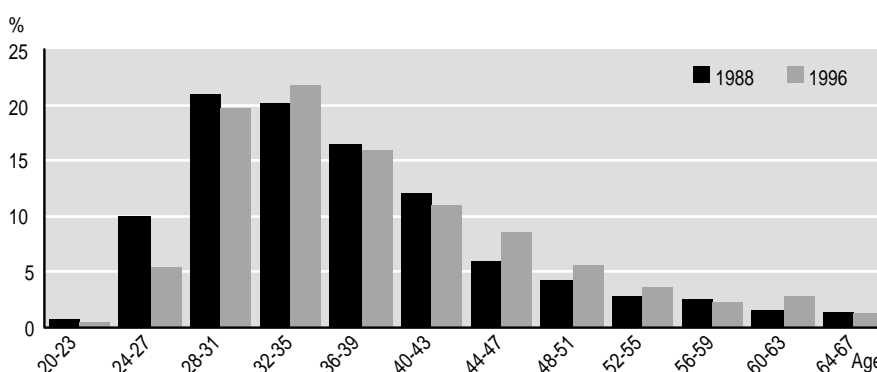
### Un portrait-robot du nouveau propriétaire

A quoi reconnaît-on un propriétaire dans un nouvel occupant ? D'abord, il est plus âgé et a des revenus plus élevés que la moyenne des ménages qui changent de logement : 42 % des emménagés récents situés dans la moitié supérieure des revenus sont devenus propriétaires contre 13 % pour ceux situés dans la moitié inférieure. Enfin, si le logement est à la campagne, le nouvel occupant sera très souvent un propriétaire. La part des propriétaires est de 4 % parmi les emménagés récents les plus jeunes (moins de 30 ans) situés dans la moitié inférieure des revenus et déménageant dans une commune urbaine ; 22 % des emménagés récents sont dans cette situation. Elle est de 61 % pour les emménagés récents âgés de plus de 30 ans, situés dans la moitié supérieure des revenus, et emménageant à la campagne ou dans une petite ville ; 13 % des emménagés récents appartiennent à cette catégorie (tableau 3).

### Les ménages plus prudents dans leurs achats

Les propriétaires récents sont relativement aisés : 69 % d'entre eux appartiennent à la moitié la plus riche des ménages, en termes de revenus. Les moins aisés dans leur ensemble sont les propriétaires par héritage ou donation : moins de la moitié sont dans la moitié la plus riche de la population, ce qui souligne l'importance de l'héritage dans l'accès à la propriété. Cependant, il existe aussi un rôle indirect de l'héritage. Un héritage n'est pas toujours constitué de biens immobiliers ; même lorsque c'est le cas, on n'habite pas toujours dans le logement dont on hérite, pour

### ② Répartition par âge des accédants récents en 1988 et 1996



Source : enquêtes Logement 1988, 1996, Insee

des raisons de localisation, de taille du logement, de calendrier ou parce que le logement peut être un cohéritage. Dans ce cas, la revente du bien peut servir à constituer un apport personnel, et peut parfois suffire à acheter un logement au comptant. Parmi les ménages qui ont récemment acheté leur logement au comptant, 57 % d'entre eux possédaient déjà un bien immobilier dont la revente a permis de financer leur achat. Parmi ces acquéreurs, 48 % sont des retraités dont l'épargne et le patrimoine accumulés compensent l'éventuelle faiblesse des ressources.

Les accédants aidés ont un revenu annuel moyen de 126 000 francs pour ceux qui achètent dans l'ancien, et de 160 000 francs pour ceux qui achètent un logement neuf, alors que les accédants non aidés ont des revenus voisins de 240 000 francs dans le neuf et l'ancien (tableau 4). Le prix du logement acheté correspond en moyenne à 2,9

années de revenus dans l'ancien, à 3 années et demi de revenus dans le neuf. Les différences de prix sont évidemment fortes entre la province et l'Île-de-France : les acheteurs de logements en Île-de-France ont un revenu moyen d'environ 270 000 francs par an, et achètent un logement de 980 000 francs en moyenne, soit presque quatre années de revenus. En province, les revenus des acheteurs sont de 23 % moins élevés, et le logement acheté vaut un peu plus de 600 000 francs, soit moins de trois ans de revenus. Au total, neuf et ancien confondus, le montant de l'achat correspond à 3,1 années de revenus. Ce chiffre est le même que pour les périodes 1985-1988 et 1989-1992.

Au début des années quatre-vingt-dix, les conditions d'accès aux emprunts immobiliers se sont durcies. Entre 1988 et 1992, le taux d'apport personnel des accédants récents avait crû de 31 % à

### ③ Part des ménages mobiles étant propriétaires dans leur nouveau logement

Revenu	Tranche d'unité urbaine d'arrivée	Age de la personne de référence	Part des ménages mobiles (%)	Part de propriétaires dans la catégorie (%)
Moitié inférieure	Rurale	Moins de 30 ans	3	16
		30 ans et plus	5	42
	Urbaine	Moins de 30 ans	22	4
		30 ans et plus	23	15
Moitié supérieure	Rurale, agglomération de moins de 20 000 h.	Moins de 30 ans	3	31
		30 ans et plus	13	61
	Agglomération de 20 000 h. et plus	Moins de 30 ans	8	15
		30 ans et plus	23	41
<b>Total</b>			<b>100</b>	<b>26</b>

Champ : Ménages ayant emménagé depuis moins de quatre ans.

Source : enquête Logement 1996, Insee

#### 4 Données de financement pour les accédants récents (période 1993-1996)

En francs et %

		Revenu annuel moyen	Prix total du logement	Prix/revenu	Montant total emprunté	Taux d'apport personnel	Emprunt/revenu	Remboursements annuels	Taux d'effort brut	Taux d'effort net
Ancien	Non aidé	234 000	676 000	2,9	403 000	40,3	1,7	43 500	18,6	18,6
	Aidé	126 000	363 000	2,9	265 000	27,0	2,1	29 600	23,4	16,8
	<b>Ensemble</b>	<b>218 000</b>	<b>630 000</b>	<b>2,9</b>	<b>383 000</b>	<b>39,2</b>	<b>1,8</b>	<b>41 500</b>	<b>19,0</b>	<b>18,4</b>
Neuf	Non aidé	240 000	824 000	3,4	484 000	41,2	2,0	53 500	22,3	22,3
	Aidé	160 000	597 000	3,7	458 000	23,2	2,9	44 300	27,7	20,9
	<b>Ensemble</b>	<b>223 000</b>	<b>776 000</b>	<b>3,5</b>	<b>479 000</b>	<b>38,3</b>	<b>2,1</b>	<b>51 500</b>	<b>23,1</b>	<b>22,1</b>
Province	Ancien	205 000	542 000	2,6	348 000	35,7	1,7	37 500	18,3	17,6
	Neuf	218 000	745 000	3,4	466 000	37,5	2,1	50 200	23,0	21,9
	<b>Ensemble</b>	<b>209 000</b>	<b>603 000</b>	<b>2,9</b>	<b>384 000</b>	<b>36,4</b>	<b>1,8</b>	<b>41 300</b>	<b>19,8</b>	<b>18,9</b>
Ile-de-France	Ancien	269 000	961 000	3,6	514 000	46,5	1,9	56 600	21,1	20,9
	Neuf	274 000	1 065 000	3,9	601 200	43,5	2,2	64 300	23,5	23,3
	<b>Ensemble</b>	<b>269 000</b>	<b>977 000</b>	<b>3,6</b>	<b>527 000</b>	<b>46,0</b>	<b>2,0</b>	<b>57 800</b>	<b>21,4</b>	<b>21,3</b>
<b>Ensemble</b>	<b>Ensemble</b>	<b>220 000</b>	<b>670 000</b>	<b>3,1</b>	<b>409 000</b>	<b>38,9</b>	<b>1,9</b>	<b>44 300</b>	<b>20,2</b>	<b>19,5</b>

Champ : accédants récents pour lesquels on connaît le prix du logement.

Source : enquête Logement 1996, Insee

40 %, reflétant une sélection accrue des demandeurs en faveur des ménages qui avaient pu accumuler plus d'épargne préalablement à leur achat. Entre 1993 et 1996, le taux d'apport moyen demeure élevé : 39 % en moyenne. L'apport personnel réuni par les acheteurs de province (36 % du montant de l'achat) est nettement inférieur à celui des acheteurs franciliens (46 %). Ces derniers ont dû emprunter en moyenne 527 000 francs pour leur achat, les acheteurs de province 384 000 francs.

Les ménages sont donc devenus plus prudents. Ils s'endettent moins et pour moins longtemps. Les financements paraissent aujourd'hui moins risqués qu'il y a 15 ans. Les emprunteurs comme les prêteurs sont devenus plus conscients des risques de défaillance en cas de prêts très longs. La durée des emprunts a nettement diminué : 16,4 ans pour les accédants de la période 1981-1983, 14,5 ans pour ceux de la période 1993-96. Si pendant les années quatre-vingt la majorité des prêts portaient sur 20 ans, aujourd'hui la durée la plus courante est de 15 ans. Pour les accédants de la période 1981-83 pris globalement, il restait 26 % du capital emprunté à rembourser 15 ans après

l'achat. Pour les accédants de la période 1993-96, 90 % du capital sera remboursé au bout de 15 ans.

Le durcissement des conditions d'accès aux prêts immobiliers avait également concerné les remboursements maximaux tolérés par les prêteurs. En 1996, les accédants récents ont un revenu moyen de 220 000 francs par an, et des remboursements moyens de 44 300 francs par an avant prise en compte des aides au logement. Ces remboursements sont moins élevés que pour les accédants récents de la période précédente, dont le revenu était quasiment identique : le taux d'effort brut a diminué de 2 points, passant de 22,4% à 20,2%. Les taux d'effort restent plus élevés dans le neuf que dans l'ancien, et plus élevés en Île-de-France qu'en province.

#### Pour comprendre ces résultats

Les quatre dernières enquêtes Logement se sont déroulées à intervalles réguliers de quatre ans depuis 1984. La dernière a eu lieu en décembre 1996. Elle porte sur un échantillon de 40 000 logements. Le champ de l'enquête est constitué par les logements ordinaires, qui ne comprennent ni les

logements collectifs tels que les foyers, internats ou casernes, ni les logements de fortune ou habitations mobiles. Dans tout cet article, un logement désigne une résidence principale. Un ménage est l'ensemble des habitants d'un logement.

Un ménage est dit accédant à la propriété s'il est propriétaire de son logement et qu'il lui reste, à la date de l'enquête, des prêts immobiliers relatifs à sa résidence principale à rembourser. Les accédants récents sont les accédants ayant acquis leur logement dans les quatre années civiles précédant l'enquête (pour l'enquête de 1996, il s'agit des accédants ayant acquis leur logement de 1993 à 1996).

#### Pour en savoir plus

Les conditions de logement des ménages, Insee Résultats n°97-98, décembre 1998.

« Le recul de l'accession sociale », T. Lacroix Économie et statistiques n° 284-285, Insee, 1995.

« Les ménages et leur logement » A.Laferrère Insee Première n°562, décembre 1997.

INSEE PREMIÈRE figure dès sa parution sur le site Internet de l'Insee : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

#### BULLETIN D'ABONNEMENT A INSEE PREMIERE

A RETOURNER A : INSEE-CNGP, B.P. 2718, 80027 AMIENS CEDEX 01

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 2000

1 an, 60 numéros = 530 F (France)  
80,80 €

663 F (Europe)  
101,07 €

827 F (Reste du monde)  
126,08 €

Nom ou raison sociale : \_\_\_\_\_ Activité : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Tél : \_\_\_\_\_

Ci-joint mon règlement en Francs par chèque à l'ordre de l'INSEE : \_\_\_\_\_ F.

Date : \_\_\_\_\_ Signature

Direction Générale :  
18, Bd Adolphe-Pinard  
75675 Paris cedex 14  
Directeur de la publication :  
Paul Champsaur  
Rédacteur en chef :  
Daniel Temam  
Rédacteurs : J.-W. Angel,  
C. Dulon, A.-C. Morin,  
S. Tagnani  
Maquette : M. Brunet  
Code Sage IP00718  
ISSN 0997 - 3192  
© INSEE 2000

