

L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ, DE PLUS EN PLUS RÉSERVÉE AUX MÉNAGES AISÉS

40 ANS D'ACQUISITION EN ÎLE-DE-FRANCE



JANVIER 2020

2.18.026



institutparisregion.fr

**L'INSTITUT
PARIS
REGION**

L'accession à la propriété, de plus en plus réservée aux ménages aisés

(40 ans d'acquisition en Île-de-France)

Janvier 2020

L'INSTITUT PARIS REGION

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02
www.institutparisregion.fr

Directeur général : Fouad Awada

Département Habitat et Société : Martin Omhovère, directeur de département

Étude réalisée par Jean-Jacques Guillouet et Philippe Pauquet

Cartographie réalisée par Marie Pagezy-Boissier

N° d'ordonnancement : 2.18.026

Crédit photo de couverture : J.-J. Guillouet / Institut Paris Region

En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source : Auteur (nom, prénom) / Titre de l'étude / Institut Paris Region / année

Sommaire

Introduction	3
1 – 1973-2013 : une profonde modification de l’offre de logements accompagnée d’une forte hausse des prix	5
1.1 – Le boom de l’accession à la propriété	5
Une forte croissance de la propriété qui s’est confondue avec celle du parc principal... ..	5
...mais qui ralentit depuis une dizaine d’année	5
En 2013, les propriétaires sont plus nombreux que les locataires	6
Un parc en propriété qui se partage entre maisons et appartements	8
...et qui s’est diffusé dans tout le territoire, notamment en grande couronne.....	8
1.2 – Le développement de la propriété s’est accompagné d’une très forte croissance des prix	11
En 40 ans, les prix des logements ont été multipliés par 14, une progression deux fois supérieure à celle des revenus	11
Un logement représente 5,1 années de revenu en 2013 contre 2,4 en 1973.....	14
Une forte croissance des prix qui a des origines multiples	15
2 – Des conditions de financement qui ont évolué sensiblement	17
Acquisitions récentes : près de neuf logements sur dix achetés à crédit depuis 40 ans	17
2.1 – L’emprunt, toujours essentiel pour acquérir un logement.....	18
Un montant qui représente 60 % du prix du logement et qui a fortement progressé en valeur	18
En 2013, l’emprunt représente 3,2 années de revenu contre 1,46 en 1973	20
Des emprunts qui se traduisent par des remboursements élevés : 1 321 €/mois	20
Des remboursements qui pèsent moins au bout de 15 ans... ..	21
... et qui ont progressé moins vite que les montants empruntés	21
Des taux d’intérêt en baisse régulière, et très faibles... ..	22
... ainsi que l’allongement de la durée moyenne d’endettement sur la période récente (2002-2013).....	23
... ont permis de solvabiliser de nombreux candidats à l’accession.....	24
Le taux d’effort net des accédants récents est en hausse depuis le début des années 2000... ..	24
... et augmente de près de 8 points en incluant l’ensemble des charges	26
2.2 – L’apport personnel reste important	27
90 % des accédants bénéficient d’un apport... ..	27
... qui représente en moyenne 40 % du prix du logement	27
Un apport comprenant très souvent de l’épargne, et de plus en plus fréquemment une revente de logement ou des apports extérieurs.....	28
La revente d’un logement représente la moitié de l’apport depuis 2002.....	30
Le poids de l’apport au regard du prix du logement, un levier important pour financer l’achat d’un bien	30
Les accédants disposant d’un apport faible sont devenus les plus nombreux depuis le début des années 2000	31
L’épargne courante, ressource importante des ménages avec un apport faible	33
Un apport multi-sources pour les ménages disposant d’un apport intermédiaire, où la revente d’un logement joue un rôle important	35
Un apport également multi-sources pour les ménages avec un apport élevé, où la revente d’un logement est primordiale.....	37

2.3 – Les dispositifs d’aide à l’accession mis en œuvre par l’Etat.....	43
1950-1962 : intervention massive de l’Etat par la création du secteur aidé de la construction privée (primes à la construction et prêts spéciaux).....	43
1962-1975 : désengagement de la puissance publique et montée en régime du secteur privé non aidé par un appel à l’épargne logement des ménages	44
La réforme de 1977 : l’Etat poursuit son désengagement tout en ciblant les ménages aux ressources insuffisantes (création des PAP et PC)	44
1993-1995 : l’Etat maintient son effort en direction des ménages à revenus plus faibles et des primo-accédants (création du PAS, du PTZ et du PSLA)	45
En 40 ans, la part des accédants ayant bénéficié d’un prêt aidé a ainsi été divisée par deux..	47
3 – Des ménages acquéreurs plus aisés	49
Des accédants récents plutôt quadragénaires avec un profil toujours familial	49
Des ménages plus fréquemment cadres et bi-actifs... ..	50
... qui affichent des revenus de plus en plus élevés eu égard aux locataires	51
Très peu d’accédants récents bénéficient d’une aide au logement.....	53
En 40 ans, la part des primo-accédants a baissé sensiblement.....	54
Un quart des accédants récents ont des ressources inférieures au revenu médian francilien (3 198 €/mois)... ..	55
... mais peuvent acheter grâce à leur apport	55
Conclusion.....	57
Annexes.....	59

Introduction

« Faire de la France un pays de propriétaires » : ce slogan, repris maintes et maintes fois par de nombreux responsables économiques et politiques, s'accorde avec le désir des ménages, pour qui la propriété est sans nul doute le statut d'occupation¹ le plus souhaité. Se sentir chez soi², disposer d'un patrimoine qui peut être légué à ses descendants, ne pas être obligé de quitter son logement sans l'avoir décidé, autant d'arguments qui plaident en faveur de l'accession. Enfin, la propriété participe aussi de la promotion sociale pour la plupart des ménages.

L'analyse des enquêtes Logement de l'Insee (ENL) sur quarante années (1973-2013) montre qu'un très grand nombre de ménages franciliens ont pu satisfaire ce désir. Le nombre de propriétaires a en effet doublé sur cette période, au point que ce statut concerne maintenant près de la moitié des logements en Île-de-France (48 % contre 35 % en 1973). Les effectifs du parc locatif n'ont en parallèle que faiblement progressé, et le parc occupé gratuitement a régressé.

Ce fort développement de l'accession à la propriété s'est également accompagné d'une augmentation des prix des logements bien supérieure à celle des revenus des ménages, notamment depuis le début des années 2000.

Ce décrochage net entre le prix de l'immobilier et le revenu des ménages est un phénomène nouveau (cf. les travaux de Jacques Friggit). Comment l'accession à la propriété s'est-elle déroulée dans ce contexte inédit ? Les candidats à l'accession ont-ils emprunté des sommes plus importantes, ou bien ont-ils mobilisé plus d'épargne ? De leur côté, comment les banques ont-elles pris en compte ce nouvel environnement ? De quelle manière ont-elles fait évoluer les principales caractéristiques des emprunts : durée et taux d'intérêt ? Quel a été aussi l'impact des politiques publiques mises en œuvre par l'Etat et destinées à favoriser l'accession à la propriété ? Enfin à quarante ans de distance, les ménages acquéreurs sont-ils toujours les mêmes ou ont-ils vu leur profil évoluer ?

¹ Le statut d'occupation définit l'occupation des logements du parc principal au regard du droit de la propriété. Quatre statuts ont été définis : la propriété, le secteur locatif social, le secteur locatif privé et le statut des logés gratuitement.

² Les droits de la propriété sont en effet bien plus étendus que ceux donnés par le droit de location. Selon l'article 544 du Code civil : « La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ». Ce droit confère « l'usus » : droit d'utiliser la chose dont on est propriétaire ; « le fructus » : droit de percevoir les fruits – ex : loyer d'une habitation ; et « l'abusus » : droit de modifier, transformer, détruire la chose dont on est propriétaire.

1. 1973-2013 : une profonde modification de l'offre de logements accompagnée d'une forte hausse des prix

1.1 Le boom de l'accession à la propriété

Une forte croissance de la propriété qui s'est confondue avec celle du parc principal...

Au cours de la période 1973-2013, le parc occupé en propriété a augmenté de 1 212 400 logements, passant de 1 268 600 à 2 481 000 unités. Ce volume représente près de 80 % des 1 526 200 nouvelles résidences principales franciliennes construites au cours de la période (3 595 800 en 1973 et 5 122 000 en 2013). La progression du parc principal s'est de fait confondue avec celle du parc en propriété. Durant cette période, chaque année, près de 100 000 ménages franciliens (soit 2,2 %) sont devenus ainsi propriétaires de leur logement.

Tableau 1 – Evolution du nombre de logements selon le statut d'occupation entre 1973 et 2013

Statut d'occupation	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013	Evolution 1973-2013	
										Effectif	%col
Propriétaires	1 268 600	1 378 500	1 619 100	1 765 400	1 872 900	2 012 600	2 170 200	2 367 200	2 481 000	+ 1 212 400	79,4
Locataires	2 064 500	2 166 700	2 218 100	2 199 600	2 188 300	2 253 500	2 333 600	2 332 500	2 464 600	+ 400 100	26,2
Logés gratuit.	262 700	302 800	271 900	292 300	304 100	256 700	222 600	191 100	176 500	- 86 200	-5,6
Ensemble	3 595 800	3 848 100	4 109 100	4 257 300	4 365 300	4 522 800	4 726 500	4 890 900	5 122 000	+ 1 526 200	100

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableau 2 – Nombre de ménages franciliens et de ménages devenus récemment propriétaires de leur logement entre 1973 et 2013

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013	Moyenne 1973-2013
Ensemble des ménages (a)	3 595 800	3 848 100	4 109 100	4 257 300	4 365 300	4 522 800	4 726 500	4 890 900	5 122 000	/
Période considérée pour les acquéreurs récents* (ans) (b)	3,83	3,50	3,83	3,83	3,92	3,92	4,00	4,00	4,00	/
Acquéreurs récents* (c)	333 500	274 400	323 200	380 200	359 200	372 800	517 800	499 900	372 200	381 500
Nombre d'acquéreurs récents en moyenne annuelle (d) = (c) / (b)	87 100	78 400	84 400	99 300	91 600	95 100	129 400	125 000	93 100	98 100
En % de l'ensemble des ménages	2,4%	2,0%	2,1%	2,3%	2,1%	2,1%	2,7%	2,6%	1,8%	2,2%

* accédants récents et ménages devenus propriétaires depuis moins de quatre ans grâce à un héritage, une donation ou qui ont acheté comptant (cf. encadré).

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

...mais qui ralentit depuis une dizaine d'années

La dernière enquête Logement (ENL) montre toutefois un rôle moins primordial de la propriété dans la progression du parc principal. Entre 2006 et 2013, la propriété ne représente plus que 49 % de l'augmentation du parc des résidences principales. Le parc locatif a en effet pesé sensiblement plus (57 % de la hausse), tandis que le parc occupé gratuitement poursuit sa baisse (- 6,3 %).

Cette évolution observée via les ENL est confirmée par les données des recensements de la population (RP). Celles-ci montrent qu'entre 1975 et 2011, la progression du parc en propriété a représenté aussi près de 80 % de l'augmentation du parc principal, mais qu'entre 2006 et 2011, ce parc n'a représenté que 57 % de cette hausse. Les chiffres de la dernière période intercensitaire 2010-2015 confirment et accentuent même cette tendance, puisque le parc en propriété n'a représenté que 39 % de l'augmentation du parc principal. Durant cette dernière période, c'est le parc locatif, et notamment le secteur social, qui a alimenté la croissance du parc principal.

Tableau 3 – Progression du nombre de ménages selon le statut d'occupation selon les enquêtes Logement et les recensements de la population

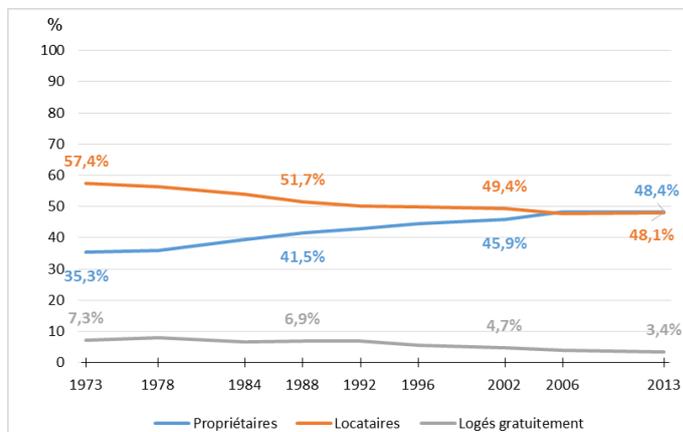
	Enquête Logement (ENL)						Recensement de la population (RP)						
	1973	1978	1984	1992	2006	2013	1975	1982	1990	2006	2011	2010	2015
Nombre d'années entre 2 ENL ou 2 RP		4,67	6,33	8,08	13,58	7,33		7,03	8,00	15,83	5,00		5,00
Ensemble des ménages	3 595 800	3 848 100	4 109 100	4 365 300	4 890 900	5 122 000	3 678 400	3 937 000	4 232 600	4 829 400	4 992 300	4 962 700	5 103 200
Augmentation entre deux millésimes (a)		252 300	261 000	256 200	525 600	231 200		258 600	295 600	596 800	163 000		140 500
Augmentation annuelle entre deux millésimes		54 000	41 200	31 700	38 700	31 500		36 800	36 900	37 700	32 600		28 100
Propriétaires	1 268 600	1 378 500	1 619 100	1 872 900	2 367 200	2 481 000	1 339 400	1 526 300	1 815 600	2 279 800	2 373 300	2 361 600	2 415 900
Augmentation entre deux millésimes (b)		109 900	240 600	253 800	494 300	113 700		186 900	289 300	464 200	93 500		54 300
Augmentation annuelle entre deux millésimes		23 500	38 000	31 400	36 400	15 500		26 600	36 200	29 300	18 700		10 900
Part des propriétaires dans la hausse totale (b) / (a)		43,6%	92,2%	99,1%	94,0%	49,2%		72,3%	97,9%	77,8%	57,3%		38,6%
Locataires	2 064 500	2 166 700	2 218 100	2 188 300	2 332 500	2 464 600	1 997 800	2 100 100	2 172 300	2 380 200	2 465 500	2 444 400	2 542 400
Augmentation entre deux millésimes (c)		102 200	51 300	-29 800	144 300	132 000		102 300	72 200	208 000	85 300		98 000
Augmentation annuelle entre deux millésimes		21 900	8 100	-3 700	10 600	18 000		14 500	9 000	13 100	17 100		19 600
Part des locataires dans la hausse totale (c) / (a)		40,5%	19,7%	-11,6%	27,4%	57,1%		39,6%	24,4%	34,8%	52,3%		69,7%
Logés gratuitement	262 700	302 800	271 900	304 100	191 100	176 500	341 200	310 600	244 700	169 300	153 500	156 700	144 900
Augmentation entre deux millésimes (d)		40 100	-30 900	32 200	-112 900	-14 600		-30 600	-65 900	-75 400	-15 800		-11 800
Augmentation annuelle entre deux millésimes		8 600	-4 900	4 000	-8 300	-2 000		-4 300	-8 200	-4 800	-3 200		-2 400
Part des logés grat. dans la hausse totale (d) / (a)		15,9%	-11,9%	12,5%	-21,5%	-6,3%		-11,8%	-22,3%	-12,6%	-9,7%		-8,4%

Source : Insee, ENL 1973 à 2013 et RP 1975 à 2015.

En 2013, les propriétaires sont plus nombreux que les locataires

Avec 400 100 logements en plus entre 1973 et 2013, le parc locatif dans son ensemble a joué un rôle nettement moins important dans la progression du parc principal (26 %). Aussi, depuis le milieu des années 2000, les propriétaires sont devenus plus nombreux que les locataires. La faible contribution du parc locatif dans la croissance du parc francilien au cours des quarante dernières années s'explique par la hausse d'une ampleur moindre du parc social (+ 653 000 logements contre + 1 212 400 pour les propriétaires), mais aussi par la baisse des effectifs du parc locatif privé, passés de 1 473 200 en 1973 à 1 220 300 en 2013 (soit une diminution de 252 900 logements).

Graphique 1 – Evolution de la part des propriétaires et des locataires entre 1973 et 2013



Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

La forte progression de la propriété s'explique en grande partie par la construction, mais aussi par la conversion d'anciens logements du secteur locatif privé ou occupés gratuitement. Au cours de cette période, 506 200 logements à bas loyers régis par la loi de 1948 ont en effet disparu³, ainsi que 86 200 logements occupés gratuitement.

Si une proportion non négligeable de ces logements sont devenus des logements sociaux suite à leur rachat par des bailleurs, notamment quand il s'agissait d'immeubles entiers, la plus grande part a été vendue à des particuliers. C'est principalement dans le parc des appartements que ces conversions ont eu lieu, et c'est à Paris et en petite couronne qu'elles ont été les plus nombreuses (cf. Rapport, Le parc de logements francilien en 2011, IAU, Paris, mars 2016).

³ Cette disparition progressive a été formalisée par la loi Méhaignerie de 1986.

Tableau 4 – Evolution des statuts d'occupation entre 1973 et 2013

Statut d'occupation	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013		Evolution 1973-2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col																
Propriétaires	1 268 600	35,3	1 378 500	35,8	1 619 100	39,4	1 765 400	41,5	1 872 900	42,9	2 012 600	44,5	2 170 200	45,9	2 367 200	48,4	2 481 000	48,4	1 212 400	79,4
Locataires	2 064 500	57,4	2 166 700	56,3	2 218 100	54,0	2 199 600	51,7	2 188 300	50,1	2 253 500	49,8	2 333 600	49,4	2 332 500	47,7	2 464 600	48,1	400 100	26,2
dont locataires du parc social	591 300	16,4	672 000	17,5	773 400	18,8	856 800	20,1	905 900	20,8	1 019 400	22,5	1 062 600	22,5	1 119 000	22,9	1 244 300	24,3	653 000	42,8
dont locataires du parc privé	1 473 200	41,0	1 494 700	38,8	1 444 700	35,2	1 342 800	31,5	1 282 400	29,4	1 234 000	27,3	1 271 000	26,9	1 213 500	24,8	1 220 300	23,8	-252 900	-16,6
dont secteur libre	788 400	21,4	932 100	24,2	1 030 400	25,1	1 026 900	24,1	1 015 000	23,3	1 050 400	23,2	1 127 300	23,9	1 055 900	21,6	1 018 000	19,9	249 600	16,4
dont secteur meublé	170 700	4,7	139 700	3,6	134 800	3,3	125 600	2,9	109 800	2,5	89 600	2,0	76 000	1,6	111 900	2,3	174 400	3,4	3 700	0,2
dont secteur loi de 1948	534 100	14,9	422 900	11,0	279 500	6,8	190 300	4,5	157 600	3,6	94 000	2,1	67 700	1,4	45 700	0,9	27 900	0,5	-506 200	-33,2
Logés gratuit	262 700	7,3	302 800	7,9	271 900	6,6	292 300	6,9	304 100	7,0	256 700	5,7	222 600	4,7	191 100	3,9	176 500	3,4	-86 200	-5,6
Ensemble	3 595 800	100	3 848 100	100	4 109 100	100	4 257 300	100	4 365 300	100	4 522 800	100	4 726 500	100	4 890 900	100	5 122 000	100	1 526 200	100

Cf. avertissement page 16 pour les effectifs de faible importance (soulignés dans le tableau).

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Les différentes catégories de propriétaires dans l'ENL

Les enquêtes Logement permettent de déterminer trois grandes catégories de ménages propriétaires :

- les **propriétaires non-accédants** qui ont fini de rembourser les emprunts contractés à la date d'enquête, ou qui n'ont jamais emprunté pour acquérir leur logement (achat au comptant, héritage ou dons).
- les **propriétaires accédants** qui, pour l'achat de leur résidence principale, ont au moins un emprunt en cours de remboursement à la date d'enquête. Comme au sein de cette population figurent des ménages en fin ou en début de remboursement, les montants qu'ils acquittent peuvent être très différents. En 2013, les accédants récents remboursent ainsi en moyenne 1 321 € par mois, contre 727 € pour ceux qui ont acquis leur logement 15 ans auparavant (entre 1996 et 2000), soit 81 % de plus. Deux causes sont à l'origine de ce décalage. La première est consécutive à l'extinction d'une partie des prêts souscrits initialement^(a). La deuxième est liée au prix des logements, qui augmentent d'année en année, entraînant dans leur sillage la hausse des sommes à rembourser.
- les **accédants récents** sont ceux qui parmi les propriétaires accédants ont acquis leur logement dans les 4 années précédant la date de collecte, et qui ont donc les charges de remboursement les plus élevées. Le marché immobilier étant très fluctuant (niveau de prix, conditions de prêt...), et pour disposer d'informations précises sur les acquisitions de logements, les analyses sur les accédants sont réalisées à partir de ce sous-ensemble. Selon les enquêtes, il s'agit des accédants qui ont acheté :
 - entre le 01.01.1970 et le 01.11.1973, soit 3,83 années (46 mois) pour l'ENL 1973 ;
 - entre le 01.01.1975 et le 01.07.1978, soit 3,50 années (42 mois) pour l'ENL 1978 ;
 - entre le 01.01.1981 et le 01.11.1984, soit 3,83 années (46 mois) pour l'ENL 1984 ;
 - entre le 01.01.1985 et le 01.11.1988, soit 3,83 années (46 mois) pour l'ENL 1988 ;
 - entre le 01.01.1989 et le 01.12.1992, soit 3,92 années (47 mois) pour l'ENL 1992 ;
 - entre le 01.01.1993 et le 01.12.1996, soit 3,92 années (47 mois) pour l'ENL 1996 ;
 - entre le 01.01.1998 et le 01.01.2002, soit 4,00 années (48 mois) pour l'ENL 2002 ;
 - entre le 01.07.2002 et le 01.07.2006, soit 4,00 années (48 mois) pour l'ENL 2006 ;
 - entre le 01.11.2009 et le 01.11.2013, soit 4,00 années (48 mois) pour l'ENL 2013.

(a) Il est assez fréquent que les accédants à la propriété souscrivent plusieurs prêts d'une durée inégale. En Île-de-France, les accédants récents ont souscrit en moyenne 1,56 prêt (selon l'ENL2013, 59 % d'entre eux n'ont contracté qu'un seul prêt, 29 % deux prêts et 12 % trois prêts ou plus).

Un parc en propriété qui se partage entre maisons et appartements...

En 2013 comme en 1973, les propriétaires occupent à parts égales des appartements et des maisons. Les appartements sont principalement situés en petite couronne et à Paris (79 % en 1973 et 74 % en 2013). Les maisons sont, quant à elles, plutôt localisées en grande couronne (64 % en 1973 et 73 % en 2013), la petite couronne ne concentrant qu'une petite partie de ce parc (36 % en 1973 et 27 % en 2013)⁴.

Tableau 5 – Type d'habitat et surface (ensemble des propriétaires et accédants récents)

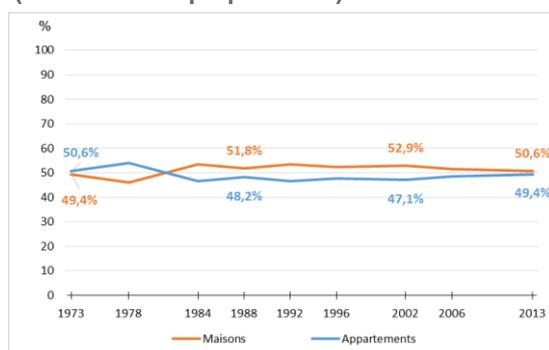
	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col																
Propriétaires	1 268 600	100	1 378 500	100	1 619 100	100	1 765 400	100	1 872 900	100	2 012 600	100	2 170 200	100	2 367 200	100	2 481 000	100
dont appartements	641 400	50,6	742 300	53,8	754 900	46,6	851 800	48,2	871 700	46,5	957 000	47,5	1 022 700	47,1	1 150 500	48,6	1 225 100	49,4
dont maisons	627 200	49,4	636 200	46,2	864 200	53,4	913 600	51,8	1 001 300	53,5	1 055 600	52,5	1 147 600	52,9	1 216 700	51,4	1 255 900	50,6
Surface appartement (m²)	65		71		71		73		73		72		72		73		72	
Surface maison (m²)	84		93		94		103		105		109		112		116		116	
Accédants récents	271 200	100	208 200	100	243 900	100	309 700	100	294 900	100	302 600	100	419 300	100	416 200	100	318 800	100
dont appartements	155 800	57,4	124 500	59,8	131 700	54,0	167 000	53,9	158 500	53,8	151 400	50,0	210 100	50,1	240 500	57,8	160 500	50,3
dont maisons	115 500	42,6	83 700	40,2	112 200	46,0	142 700	46,1	136 400	46,2	151 200	50,0	209 100	49,9	175 600	42,2	158 300	49,7
Surface appartement (m²)	71		75		72		68		67		67		68		68		63	
Surface maison (m²)	100		110		104		105		110		104		114		118		112	

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableaux détaillés en annexe : n° 45, 46 et 47 (page 63) pour les données selon la localisation (Paris, petite couronne et grande couronne).

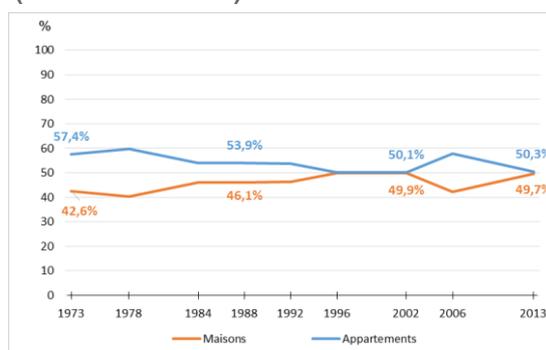
En 2013, les appartements franciliens occupés en propriété affichent une surface moyenne de 72 m², contre 116 m² pour les maisons. En 40 ans, les surfaces ont augmenté : légèrement pour les appartements (65 m² en 1973, soit + 7 m²), et nettement plus pour les maisons dont la surface a crû de 32 m² (84 m² en 1973).

Graphique 2 – Type d'habitat (ensemble des propriétaires)



Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Graphique 3 – Type d'habitat (accédants récents)



...et qui s'est diffusé dans tout le territoire, notamment en grande couronne

Sur les 1 212 400 propriétaires supplémentaires que compte l'Île-de-France depuis 1973, 691 500 (soit 57 %) se sont installés en grande couronne. La petite couronne et Paris en ont accueilli respectivement 365 200 (30 %) et 155 600 (13 %).

Compte tenu de cette évolution, la part des propriétaires croît au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre de la région : en 2013, celle-ci s'élève 35 % à Paris⁵, puis grimpe à 44 % en petite couronne et atteint 60 % en grande couronne.

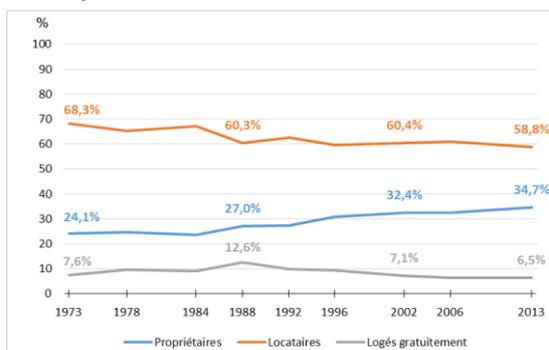
À Paris, 98 % des propriétaires vivent dans des appartements d'une surface moyenne de 75 m² (62 m² en 1973). En grande couronne où ils sont les plus nombreux (60 % du parc), les propriétaires vivent majoritairement dans des maisons (74 %), dont la surface moyenne est de 118 m² (86 m² en 1973) ; ceux qui habitent dans des appartements disposent pour leur part d'une surface moyenne de 71 m² (74 m² en 1973). La petite couronne se trouve dans une situation intermédiaire : propriétaires et

⁴ Pour les données, cf. tableaux détaillés en annexe : n°45, 46 et 47 (page 63).

⁵ Avec 59 % des effectifs de la capitale, le parc locatif y est donc encore prédominant.

locataires affichent des proportions assez proches en 2013, respectivement 44 % et 53 %. Dans ce territoire, les propriétaires sont installés dans 60 % des cas dans des appartements d'une surface moyenne de 70 m² (63 m² en 1973), et les 40 % restants dans des maisons d'une surface de 110 m² (79 m² en 1973).

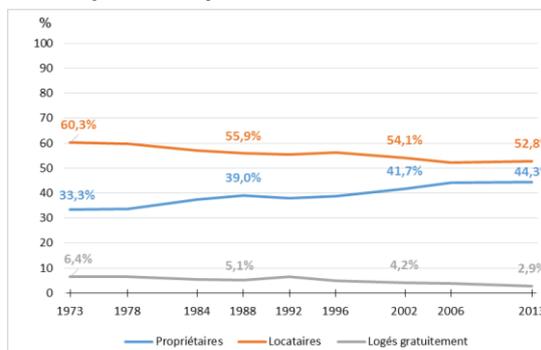
Graphique 4 – Evolution des statuts d'occupation à Paris



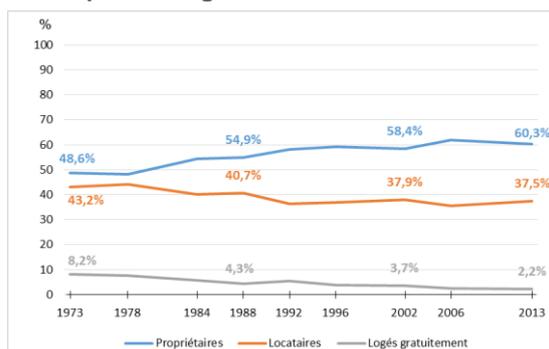
Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableaux détaillés en annexe : n° 48, 49 (page 64).

Graphique 5 – Evolution des statuts d'occupation en petite couronne



Graphique 6 – Evolution des statuts d'occupation en grande couronne

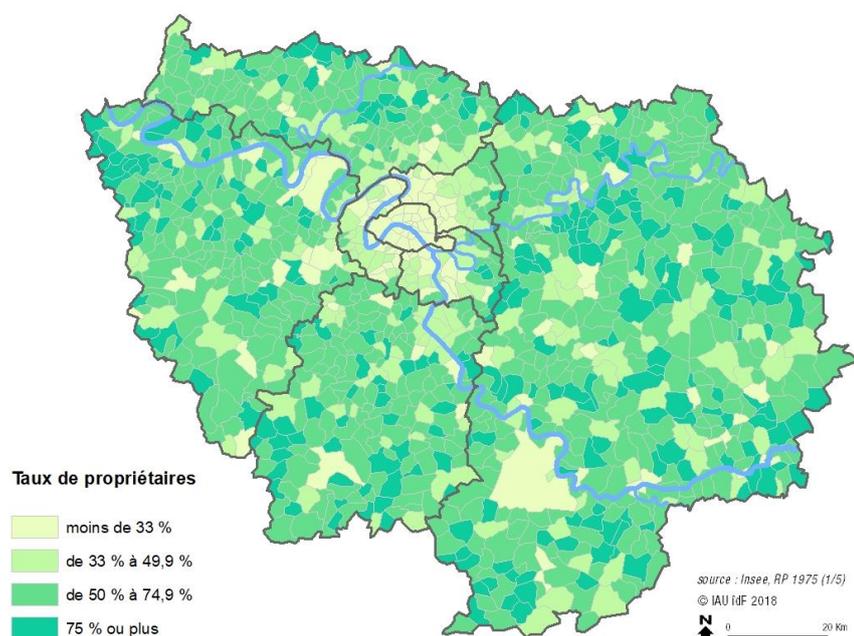


Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableau détaillé en annexe : n°50 (page 64).

Part de propriétaires en 1975

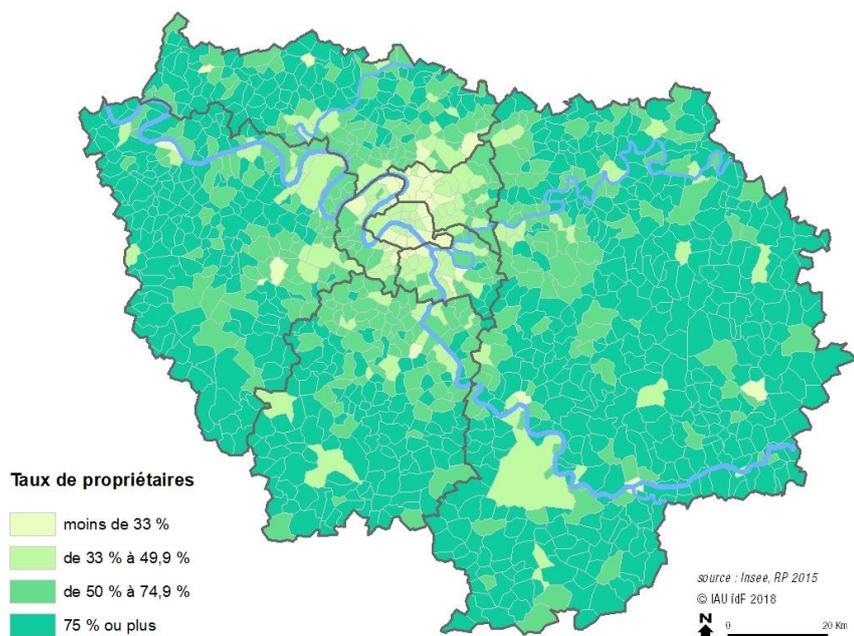
1 339 400 ménages propriétaires, soit 36,4 %.



Dans la carte de 1975, les communes Les Ulis, Courquetaine et Drocourt qui n'existaient pas en 1975 sont incluses respectivement dans les communes d'Orsay, Ouzouer le Voulgis et Fontenay-Saint-Pères

Part de propriétaires en 2015

2 416 311 ménages propriétaires, soit 47,3 %.



1.2 Le développement de la propriété s'est accompagné d'une très forte croissance des prix

Le logement est un bien particulier. Tout d'abord, il combine une construction (maison, immeuble) et un terrain, faisant de la **localisation** une caractéristique forte. La présence ou non de transports en commun, d'équipements publics (écoles, hôpitaux, gymnase...), d'espaces verts..., sont en effet autant d'éléments qui vont avoir de l'importance pour les futurs acquéreurs.

Un logement est aussi un bien **hétérogène**. Par leurs caractéristiques physiques (surface, nombre de pièces, ancienneté, niveau de confort), et par leur localisation (ici, on pense à l'attractivité d'un quartier liée à sa centralité, ses équipements, son histoire...⁶), les logements sont de fait des biens uniques qui les rendent difficilement substituables entre eux, des éléments qui jouent indubitablement dans la dynamique des prix.

Le logement est enfin un bien **durable** et qui ne se déprécie pas. Sa composante « terrain » ne change pas. Quant à sa composante « construction », si le coût de la construction pèse fortement dans le prix des logements neufs⁷, le coût du bâti reste cependant toujours important et ne s'érode pas avec le temps. La perte de valeur due à l'usure ou aux détériorations est neutralisée, voire sur-compensée par les travaux d'entretien et d'amélioration réalisés par les ménages.

Ces différentes caractéristiques expliquent d'une part que la valeur d'un logement dépasse le plus souvent la simple addition des coûts du foncier et de la construction (ou du bâti) ; et d'autre part que sa valeur est généralement croissante sur le long terme, et peut donner naissance à un phénomène de rente⁸ qui tire toujours les prix à la hausse.

En 40 ans, les prix des logements ont été multipliés par 14, une progression deux fois supérieure à celle des revenus

Déjà élevés, les prix des logements ont aussi connu une évolution considérable entre 1973 et 2013, notamment au début des années 1990, puis au milieu des années 2000⁹. En 40 ans, les prix d'achat dans l'immobilier (maisons et appartements) ont progressé deux fois plus vite que les revenus : les premiers ont été multipliés par 14,1 sur la période contre 7,2 pour les seconds, des hausses plus élevées que celle de l'indice des prix à la consommation, multiplié par 5,5 sur la période.

Le décrochage entre les prix des logements et les revenus devient visible à partir du début des années 1990, puis s'accélère à partir des années 2000.

Tableau 6 – Evolution du prix des logements (accédants récents), du revenu mensuel (ensemble des ménages) et de l'indice des prix à la consommation (IPC)

		1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013	Evolution 1973-2013
Accédants récents	prix (€)	22 971	42 472	75 088	103 007	142 349	143 950	171 007	251 458	323 662	14,1
	effectif	271 200	208 200	243 900	309 700	294 900	302 600	419 300	416 200	318 800	
dont maisons	prix (€)	25 763	46 843	81 025	111 534	152 273	147 880	190 599	275 325	359 099	13,9
	effectif	115 500	83 700	112 200	142 700	136 400	151 200	209 100	175 600	158 300	
dont appartements	prix (€)	20 902	39 536	70 253	95 718	133 814	140 023	151 509	234 032	288 704	13,8
	effectif	155 800	124 500	131 700	167 000	158 500	151 400	210 100	240 500	160 500	
Ensemble des ménages	revenu (€)	571	989	1 923	2 308	2 814	2 847	3 198	3 540	4 117	7,2
	effectif	3 595 800	3 848 100	4 109 100	4 257 300	4 365 300	4 522 800	4 726 500	4 890 900	5 122 000	
Indice des prix à la consommation		18,00	29,02	55,69	63,20	73,45	78,32	82,66	90,12	99,58	5,5

Sources : pour les prix des logements et les revenus, Insee, ENL 1973 à 2013 ; pour l'indice des prix à la consommation : indice des prix des 295 postes (base 100 en 1970, ensemble des ménages) pour les années 1973 à 1979, indice des prix des 295 postes (base 100 en 1980, ensemble des ménages hors tabac et alcools) pour les années 1980 à 1989, et indice des prix à la consommation (base 2015, ensemble des ménages hors tabac) pour les années 1990 à 2013.

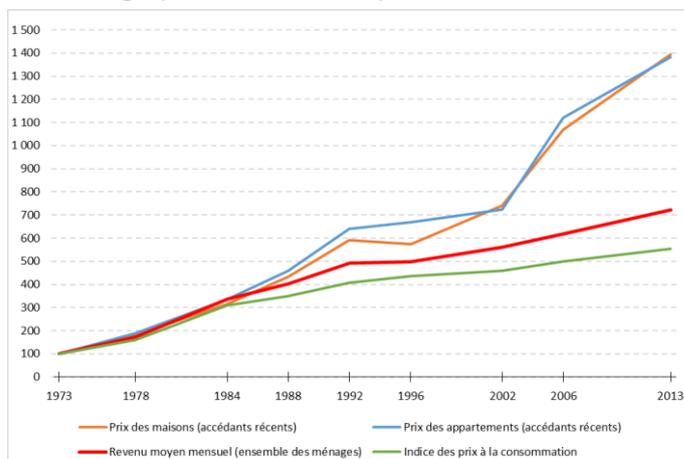
⁶ L'attractivité peut être suscitée aussi par un panorama, une orientation, ou le style, voire le charme d'une construction...

⁷ Construire un immeuble, une maison nécessite en effet de grandes quantités de matériaux, ainsi qu'une mise en œuvre de savoir-faire complexes et multiples qui requièrent l'intervention de nombreux corps de métiers.

⁸ Sur le sujet de la rente immobilière, cf. le rapport d'information du Sénat fait au nom de la commission des finances sur le régime fiscal et la rentabilité des biens immobiliers des particuliers par M. Albéric de Montgolfier (disponible à l'adresse suivante : <https://www.senat.fr/rap/r17-075/r17-0751.pdf>).

⁹ Voir également les travaux menés par Jacques Friggit sur les prix des logements sur le long terme, téléchargeables à l'adresse suivante : <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-a-long-terme-a1048.html>.

Graphique 7 – Evolution du prix des logements (accédants récents), du revenu mensuel (ensemble des ménages) et de l'indice des prix à la consommation entre 1973 et 2013 – base 100 en 1973



Lecture : entre 1973 et 2013, le revenu moyen mensuel est passé de l'indice 100 à l'indice 721. En valeur absolue, il est passé de 571 à 4 117 €/mois. Dans le même temps, le prix d'une maison est passé de l'indice 100 (1973) à l'indice 1 394 (2013). En valeur absolue, le prix est passé de 25 763 € à 359 099 €.

Sources : pour les prix des logements et les revenus, Insee, ENL 1973 à 2013 ; pour l'indice des prix à la consommation : indice des prix des 295 postes (base 100 en 1970, ensemble des ménages) pour les années 1973 à 1979, indice des prix des 295 postes (base 100 en 1980, ensemble des ménages hors tabac et alcools) pour les années 1980 à 1989, et indice des prix à la consommation (base 2015, ensemble des ménages hors tabac) pour les années 1990 à 2013.

En 2013, le prix moyen d'un logement s'élève à 323 662 €. Cette moyenne masque toutefois des différences selon le type d'habitat ou la localisation. D'une manière générale, les maisons sont plus chères que les appartements, et les prix décroissent au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre.

Ainsi en 2013, une maison coûte en moyenne 359 099 € contre 288 704 € pour un appartement, soit 24 % de plus. Géographiquement, un appartement coûte 396 952 € à Paris¹⁰ contre 309 654 € en petite couronne et 217 547 € en grande couronne, soit respectivement 28 % et 82 % de plus. Enfin, en petite couronne une maison coûte 415 457 € contre 340 366 € en grande couronne (soit + 22 %).

Tableau 7 – Prix en € courants selon la localisation et le type d'habitat (accédants récents)

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Paris									
Maisons	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Appartements	24 579	50 556	94 878	127 561	214 009	ns	242 275	315 773	396 952 *
Total	24 579	50 229	93 569	127 561	214 009	ns	238 990	315 773	396 952 *
Petite couronne									
Maisons	24 415	46 808	88 827	134 346	165 283	ns	187 385	348 220	415 457
Appartements	19 186	36 776	59 778	86 210	124 093	128 937	126 346	230 518	309 654
Total	20 917	39 856	70 168	104 074	138 749	134 214	150 228	261 279	349 708
Grande couronne									
Maisons	26 314	47 000	78 553	100 735	147 768	148 087	192 174	257 605	340 366
Appartements	19 499	34 609	62 685	ns	89 934	98 895	100 739	175 968	217 547
Total	24 049	41 761	72 806	93 378	127 070	134 848	163 788	227 752	296 813
Île-de-France									
Maisons	25 763	46 843	81 025	111 534	152 273	147 880	190 599	275 325	359 099
Appartements	20 902	39 536	70 253	95 718	133 814	140 023	151 509	234 032	288 704
Total	22 971	42 472	75 088	103 007	142 349	143 950	171 007	251 458	323 662

* La valeur de 2013, qui repose sur un nombre peu important d'enquêtes, a été conservée dans ce tableau car elle est cohérente avec le prix au m² observé par les notaires (8 015 €/m² en moyenne sur les T4 de 2010, 2011, 2012 et 2013). ns: non significatif.

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Pour les appartements, l'effet localisation est encore plus marqué lorsque l'on tient compte de la surface des logements. Il en coûte ainsi 8 137 €/m² à Paris¹¹, c'est 76 % de plus qu'en petite couronne (4 612 €/m²) et 145 % de plus qu'en grande couronne (3 327 €/m²).

¹⁰ La valeur de 2013, qui repose sur un nombre peu important d'enquêtes, a été conservée car elle est cohérente avec le prix au m² observé par les notaires (8 015 €/m² en moyenne sur les T4 de 2010, 2011, 2012 et 2013).

¹¹ La valeur de 2013, qui repose sur un nombre peu important d'enquêtes, a été conservée dans ce tableau car elle est cohérente avec le prix au m² observé par les notaires (8 015 €/m² en moyenne sur les T4 de 2010, 2011, 2012 et 2013).

Tableau 8 – Prix en €/m² courants des appartements selon la localisation (accédants récents)

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Paris prix (€/m ²)	377	758	1 325	1 972	3 316	ns	3 574	4 528	8 137 *
effectif	47 200	32 200	35 700	48 600	38 600	<u>47 000</u>	61 100	62 000	<u>30 400</u>
Petite couronne prix (€/m ²)	283	516	899	1 326	1 899	2 011	1 888	3 511	4 612
effectif	67 800	46 500	52 100	77 700	63 500	57 600	78 700	97 100	64 800
Grande couronne prix (€/m ²)	236	411	807	ns	1 279	1 370	1 432	2 506	3 327
effectif	40 800	45 900	43 900	<u>40 700</u>	56 400	46 800	70 300	81 400	65 300
Île-de-France prix (€/m ²)	295	528	981	1 408	2 000	2 099	2 218	3 429	4 586
effectif	155 800	124 500	131 700	167 000	158 500	151 400	210 100	240 500	160 500

* La valeur de 2013, qui repose sur un nombre peu important d'enquêtes, a été conservée dans ce tableau car elle est cohérente avec le prix au m² observé par les notaires (8 015 €/m² en moyenne sur les T4 de 2010, 2011, 2012 et 2013). ns : non significatif.

Cf. avertissement page 16 pour les effectifs de faible importance (soulignés dans le tableau).

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

L'ENL et les données Notaires sur les prix des logements : des différences

Outre l'ENL, les prix des logements en Île-de-France peuvent être connus grâce à la base BIEN des notaires (Base d'Informations Economiques Notariales).

Dans l'ENL, le prix fourni par les accédants récents s'appuie sur tous les logements enquêtés (neufs et anciens) et englobe, en plus du seul prix du logement, d'autres frais. Pour l'essentiel, il s'agit :

- des droits de mutation et de TVA (dans le cas d'un logement neuf) ;
- des frais de notaires et des commissions des agences immobilières ;
- et du coût des reprises mobilières (cuisine aménagée par exemple).

Dans la base « BIEN », les prix sont déterminés à partir des indices Insee-Notaires calculés selon une méthodologie qui explique le prix d'un bien à partir de ses caractéristiques. Il s'agit de prix « à qualité égale », c'est-à-dire tenant compte des effets de structure liés à la localisation des biens, leur taille ou leur niveau de confort. Les prix indiqués par les notaires ne concernent que les logements anciens et correspondent au prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors reprises mobilières : autant de différences qui expliquent les écarts de prix entre les deux sources et les valeurs sensiblement plus élevées dans les ENL. Toutefois, en évolution, les écarts entre les deux sources sont moindres, de même que les prix au m² des appartements.

Tableau 9 – Ecart et évolution de prix entre l'ENL et les données des notaires

Maison (€ courant par logement)														
Localisation	ENL 2002		Notaires	Ecart	ENL 2006		Notaires	Ecart	ENL 2013		Notaires	Ecart	Evolution 2002/2013	
	Acc. réc. 1998 à 2001	Moyenne T4 2001, 2000, 1999, 1998			Acc. réc. 2003 à 2006	Moyenne T2 2006, 2005, 2004, 2003			Acc. réc. 2010 à 2013	Moyenne T4 2013, 2012, 2011, 2010			ENL	Notaires
	(a)	(b)	(a) / (b)	(c)	(d)	(c) / (d)	(e)	(f)	(e) / (f)	(g) / (a)	(h) / (b)			
Paris	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Petite couronne	187 385	164 825	14%	348 220	260 550	34%	415 457	351 025	18%	122%	113%			
Grande couronne	192 174	144 500	33%	257 605	220 750	17%	340 366	280 875	21%	77%	94%			
Île-de-France	190 599	151 225	26%	275 325	233 275	18%	359 099	301 700	19%	88%	100%			

Appartement (€/m ² courant par logement)														
Localisation	ENL 2002		Notaires	Ecart	ENL 2006		Notaires	Ecart	ENL 2013		Notaires	Ecart	Evolution 2002/2013	
	Acc. réc. 1998 à 2001	Moyenne T4 2001, 2000, 1999, 1998			Acc. réc. 2003 à 2006	Moyenne T2 2006, 2005, 2004, 2003			Acc. réc. 2010 à 2013	Moyenne T4 2013, 2012, 2011, 2010			ENL	Notaires
	(a)	(b)	(a) / (b)	(c)	(d)	(c) / (d)	(e)	(f)	(e) / (f)	(g) / (a)	(h) / (b)			
Paris	3 574	2 788	28%	4 528	4 610	-2%	8 137 *	8 015	2%	128%	187%			
Petite couronne	1 888	1 705	11%	3 511	2 833	24%	4 612	4 318	7%	144%	153%			
Grande couronne	1 432	1 360	5%	2 506	2 198	14%	3 327	3 070	8%	132%	126%			
Île-de-France	2 218	2 050	8%	3 429	3 380	1%	4 586	5 365	-15% **	107%	162%			

* La valeur de 2013, qui repose sur un nombre peu important d'enquêtes, a été conservée dans ce tableau car elle est cohérente avec le prix au m² observé par les notaires (8 015 €/m² en moyenne sur les T4 de 2010, 2011, 2012 et 2013).

** L'écart au niveau régional entre l'ENL 2013 et les données des Notaires s'explique par le nombre peu important d'enquêtes réalisé à Paris (la capitale pèse 19 % du marché des appartements en 2013 selon l'ENL, contre 26 % en 2006 et 29 % en 2002).

Sources : Insee, ENL 2002 à 2013 ; Paris-Notaires-Services, prix des appartements et des maisons sous-jacents aux indices Insee-Notaires.

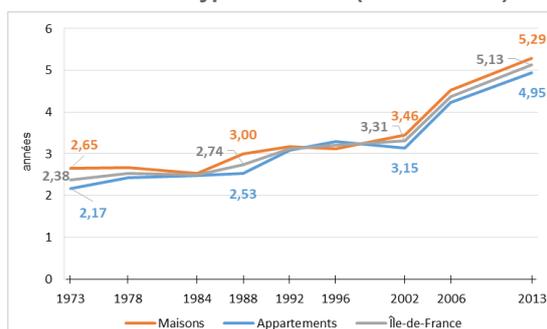
Un logement représente 5,1 années de revenu en 2013 contre 2,4 en 1973

La traduction de ces prix en « années de revenu » (c'est-à-dire en divisant le prix du logement par le revenu annuel des ménages) permet de prendre la mesure de l'importance des sommes en jeu et de leur évolution.

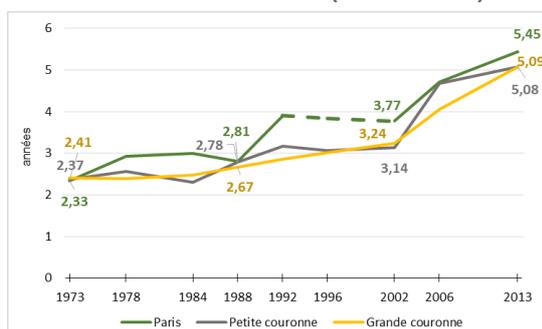
Avec 323 662 € en 2013, pour un revenu annuel de 63 108 €, le coût moyen d'un logement francilien est équivalent à 5,13 années de revenu (5,29 pour une maison et 4,95 pour un appartement), alors qu'en 1973, ce ratio était équivalent à 2,38 années de revenu, soit un prix d'achat s'élevant à 22 971 € pour un revenu annuel de 9 660 € (2,65 pour une maison et 2,17 pour un appartement).

Ce doublement du ratio « prix du logement / revenu annuel » a concerné aussi bien les maisons que les appartements et touché l'ensemble du territoire régional.

Graphique 8 – Evolution des prix en années de revenu selon le type d'habitat (acc. récents)



Graphique 9 – Evolution des prix en années de revenu selon la localisation (acc. récents)



* Pour le graphique 9, la valeur 2013 des appartements parisiens, qui repose sur un nombre peu important d'enquêtes, a été conservée dans ce tableau car elle est cohérente avec le prix au m² observé par les notaires (8 015 €/m² en moyenne sur les T4 de 2010, 2011, 2012 et 2013). Toujours sur Paris, la valeur des appartements en 1996 repose sur un nombre insuffisant d'enquêtes, le ratio 'prix en années de revenu' ne peut donc être établi : la valeur calculée pour 1996 correspond donc à la moyenne des années 1992 et 2002 et figure donc en pointillés.

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Pour le graphique 9, tableau détaillé en annexe : n°51 (page 65).

Tableau 10 – Evolution en € courants des prix des logements et des revenus (accédants récents)

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Maison									
Prix (a)	25 763	46 843	81 025	111 534	152 273	147 880	190 599	275 325	359 099
Revenu annuel (b)	9 732	17 508	32 112	37 176	47 976	47 268	55 164	60 816	67 896
Revenu mensuel	811	1 459	2 676	3 098	3 998	3 939	4 597	5 068	5 658
Ratio (a) / (b)	2,65	2,68	2,52	3,00	3,17	3,13	3,46	4,53	5,29
Appartement									
Prix (c)	20 902	39 536	70 253	95 718	133 814	140 023	151 509	234 032	288 704
Revenu annuel (d)	9 612	16 308	28 392	37 848	43 380	42 480	48 156	55 308	58 344
Revenu mensuel	801	1 359	2 366	3 154	3 615	3 540	4 013	4 609	4 862
Ratio (c) / (d)	2,17	2,42	2,47	2,53	3,08	3,30	3,15	4,23	4,95
Île-de-France									
Prix (e)	22 971	42 472	75 088	103 007	142 349	143 950	171 007	251 458	323 662
Revenu annuel (f)	9 660	16 800	30 096	37 536	45 516	44 880	51 672	57 636	63 108
Revenu mensuel	805	1 400	2 508	3 128	3 793	3 740	4 306	4 803	5 259
Ratio (e) / (f)	2,38	2,53	2,49	2,74	3,13	3,21	3,31	4,36	5,13

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Une forte croissance des prix qui a des origines multiples

Plusieurs phénomènes peuvent expliquer cette hausse soutenue. Tout d'abord, l'Île-de-France est un territoire dynamique sur le plan économique (elle représente à elle seule près de 30 % du PIB national) et attractif (emplois nombreux et qualifiés proposant des rémunérations élevées, offre d'enseignement supérieur importante notamment pour les jeunes, ...). Avec Paris au sein de son territoire, la région est également le siège du pouvoir politique et économique national, et accueille à ce titre des ambassades, des institutions internationales, des sièges sociaux de grands groupes internationaux. Elle concentre donc sur plus qu'ailleurs de nombreux cadres et professions intermédiaires, qui disposent de revenus plus élevés que la moyenne.

Sur le plan démographique, l'Île-de-France affiche aussi une croissance continue non négligeable (50 000 à 60 000 habitants de plus par an depuis 2006). Face à cette dynamique, la région capitale souffre depuis longtemps d'un déficit d'offre de logements, et qui n'est toujours pas comblé. Ce déséquilibre persistant pousse mécaniquement les prix à la hausse.

L'auto-alimentation d'une partie du marché immobilier participe aussi à la hausse des prix. Le boom de la propriété observé au cours de la période 1973-2013, augmente en effet mécaniquement la proportion des ménages acquéreurs déjà propriétaires d'un bien immobilier (qui disposent de fait d'un apport personnel important), et qui sont donc en mesure de répondre aux prix élevés et croissants de la région.

Autre cause de la croissance des prix, le rôle des investisseurs personnes physiques. Ces derniers, pour faire fructifier leur épargne, achètent des logements en vue de les louer et ce via les dispositifs de défiscalisation (Sellier, Pinel, Duflot...). Ces investissements ont représenté environ 10 000 logements par an au cours de la période 1995-2016 (source : FPI, diagnostic du SRHH, et estimation L'institut Paris Region). Ce volume, qui peut apparaître faible au regard des 100 000 logements achetés chaque année et occupés par leur propriétaires, et qui concerne très fréquemment des petits logements d'une ou deux pièces (des bien moins recherchés par les accédants, en grande majorité des couples avec enfants), participe cependant au dynamisme du marché immobilier et favorise la hausse des prix.

À ces facteurs de hausse structurelle se greffe également l'amélioration de la qualité des logements. Ces derniers disposent en effet d'une meilleure isolation (thermique mais aussi phonique), sont mieux équipés (présence d'ascenseur dans les immeubles collectifs par exemple, renforcement des protections contre le vol), bénéficient de systèmes de chauffage plus performants, et sont surtout plus vastes : + 32 m² pour les maisons et + 7m² pour les appartements entre 1973 et 2013¹².

¹² Les surfaces prises en compte sont celles de l'ensemble des logements occupés en propriété.

Les données mobilisées : les recensements de la population et les enquêtes Logement de l'Insee

Dans ce rapport, deux sources produites par l'Insee sont mobilisées : les recensements de la population et les enquêtes Logement. Les recensements de la population ont pour objectif de comptabiliser tous les logements et leurs occupants sur le territoire national. Le nombre de questions est par contre peu important (moins de 50 en 2016). Jusqu'en 1999, ces recensements étaient réalisés tous les 8-9 ans et étaient exhaustifs (l'ensemble de la population était enquêté). Depuis 2004, une nouvelle méthodologie a été mise en place : les recensements deviennent annuels et sont basés sur un échantillon très important de logements (près d'un logement sur deux en Île-de-France).

Les enquêtes Logement obéissent à une autre logique. Réalisées tous les 4-7 ans, elles décrivent de façon très détaillée les logements et leurs occupants. Elles fournissent notamment de très nombreuses informations sur le coût du logement pour les ménages ainsi que leurs ressources, le fonctionnement du marché immobilier, les opinions et les souhaits des ménages en matière de logement... Le questionnaire, très riche, comporte en moyenne plus de 1 000 questions. En conséquence, le nombre de logements (ou ménages) enquêté est peu important (près de 7 000 pour l'échantillon francilien de l'enquête de 2013).

Le tableau ci-dessous donne les écarts en années entre deux enquêtes Logement et deux recensements au cours de la période 1973-2015.

Tableau 11 – Ecart entre deux millésimes (ENL et recensement)

ENL	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Ecart en année avec l'enquête précédente		4,67	6,33	4,00	4,08	4,00	5,08	4,50	7,33
Recensement	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2010	2015	
Ecart en année avec l'enquête précédente		7,04	8,00	9,01	6,82	5,00		5,00	

Sources : Insee, ENL 1973 à 2013 et RP 1975 à 2015.

Avertissement : les effectifs de faible importance dans les enquêtes Logement

Pour fiabiliser les résultats, les analyses se sont appuyées sur les neuf dernières enquêtes Logement de l'Insee qui couvrent la période 1973-2013.

Le lecteur est aussi invité à faire attention aux effectifs de faible importance issus des enquêtes Logement. S'agissant d'enquêtes par échantillon, les marges d'erreur sont d'autant plus importantes que les effectifs pondérés sont faibles, ce qui peut rendre leur interprétation délicate notamment lorsque ces effectifs s'appuient sur un nombre d'enquêtes inférieur à 50. Néanmoins, ces effectifs ont été maintenus dans les tableaux pour satisfaire à leur cohérence comptable, et sont soulignés.

2. Des conditions de financement qui ont évolué sensiblement

Acquisitions récentes : près de neuf logements sur dix achetés à crédit depuis 40 ans

Compte tenu du niveau des prix immobiliers, la grande majorité des ménages ne disposent pas des fonds nécessaire pour acheter leur résidence principale au comptant. Au cours de la période 1973-2013, entre 75 % et 85 % des candidats à la propriété ont donc dû emprunter : le recours au crédit est donc déterminant pour acheter.

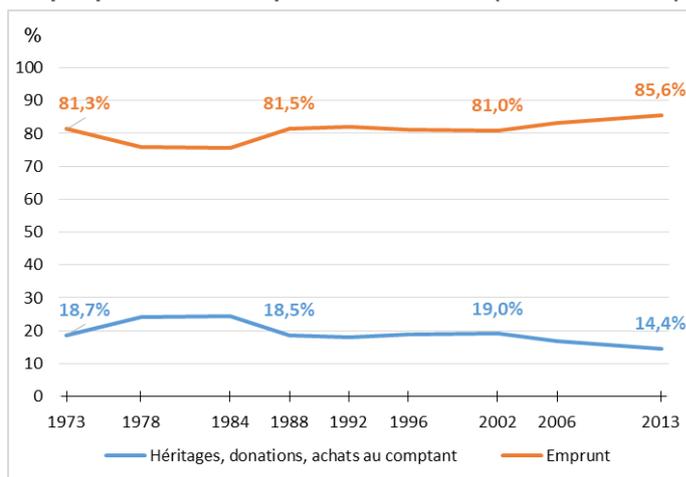
Les 15 à 25 % restants regroupent les ménages qui n'ont pas contracté d'emprunt et qui sont devenus propriétaires grâce à un héritage, une donation ou qui ont acheté au comptant.

Tableau 12 - Les acquisitions récentes (moins de 4 ans) selon le mode d'acquisition

Acquisitions récentes	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col																
Héritages, donations, achats au comptant	62 300	18,7	66 200	24,1	79 300	24,5	70 500	18,5	64 300	17,9	70 200	18,8	98 500	19,0	83 700	16,8	53 400	14,4
Emprunt (accédants récents)	271 200	81,3	208 200	75,9	243 900	75,5	309 700	81,5	294 900	82,1	302 600	81,2	419 300	81,0	416 200	83,2	318 800	85,6
Ensemble des acquisitions récentes	333 500	100	274 400	100	323 200	100	380 200	100	359 200	100	372 800	100	517 800	100	499 900	100	372 200	100

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Graphique 10 – Les acquisitions récentes (moins de 4 ans) selon le mode d'acquisition



Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Les accédants récents dans l'enquête Logement (rappel)

Le marché immobilier étant très fluctuant (niveau de prix, conditions de prêt...) et pour disposer d'informations précises sur les acquisitions de logements, l'enquête Logement (ENL) ne prend en compte que les acquisitions récentes, réalisées depuis moins de quatre ans à la date d'enquête.

Selon les enquêtes, il s'agit des accédants qui ont acheté :

- entre le 01.01.1970 et le 01.11.1973, soit 3,83 années (46 mois) pour l'ENL 1973 ;
- entre le 01.01.1975 et le 01.07.1978, soit 3,50 années (42 mois) pour l'ENL 1978 ;
- entre le 01.01.1981 et le 01.11.1984, soit 3,83 années (46 mois) pour l'ENL 1984 ;
- entre le 01.01.1985 et le 01.11.1988, soit 3,83 années (46 mois) pour l'ENL 1988 ;
- entre le 01.01.1989 et le 01.12.1992, soit 3,92 années (47 mois) pour l'ENL 1992 ;
- entre le 01.01.1993 et le 01.12.1996, soit 3,92 années (47 mois) pour l'ENL 1996 ;
- entre le 01.01.1998 et le 01.01.2002, soit 4,00 années (48 mois) pour l'ENL 2002 ;
- entre le 01.07.2002 et le 01.07.2006, soit 4,00 années (48 mois) pour l'ENL 2006 ;
- entre le 01.11.2009 et le 01.11.2013, soit 4,00 années (48 mois) pour l'ENL 2013.

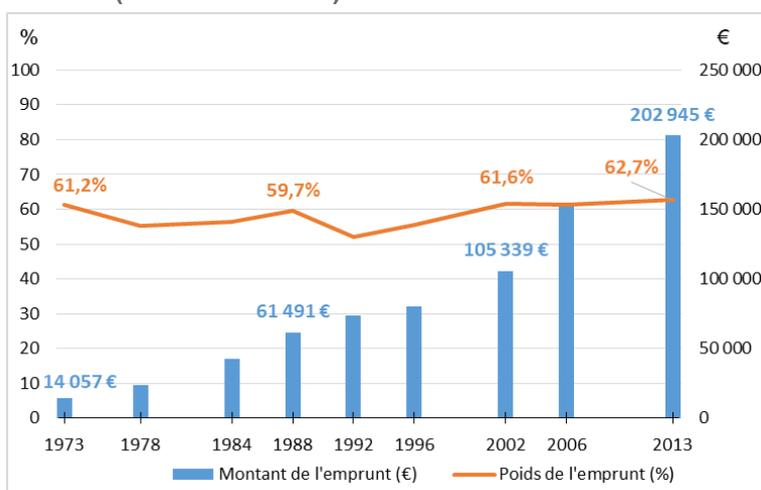
2.1 L'emprunt toujours essentiel pour acquérir un logement

Un montant qui représente 60 % du prix du logement et qui a fortement progressé en valeur

Sur la période étudiée (1973-2013), les sommes empruntées sont importantes, représentant en moyenne 60 % du prix du logement : ainsi, en 2013, pour un logement d'une valeur moyenne de 323 662 €, le montant de l'emprunt s'élève à 202 945 €.

Dans le sillage de la hausse des prix des logements (cf. supra), les sommes empruntées ont aussi fortement progressé. Selon l'ENL, les emprunts ont été multipliés par 14,4 sur la période, soit une progression du même ordre à celle des prix des logements (14,1), expliquant ainsi cette stabilité du poids de l'emprunt au cours du temps.

Graphique 11 – Poids de l'emprunt au regard du prix du logement et montant de l'emprunt en € courants (accédants récents)



Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableau 13 – Montant en € courants de l'emprunt, des prix des logements et poids de l'emprunt au regard du prix du logement (accédants récents)

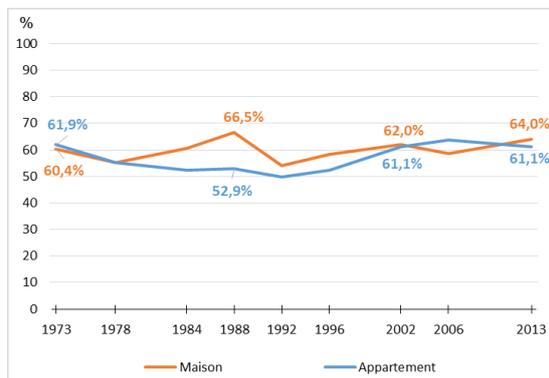
	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013	Evolution 1973-2013
Montant de l'emprunt (a)	14 057	23 446	42 341	61 491	73 909	79 887	105 339	154 139	202 945	14,4
Prix du logement	22 971	42 472	75 088	103 007	142 349	143 950	171 007	251 458	323 662	14,1
Poids de l'emprunt	61,2%	55,2%	56,4%	59,7%	51,9%	55,5%	61,6%	61,3%	62,7%	
Revenu annuel (b)	9 660	16 800	30 096	37 536	45 516	44 880	51 672	57 636	63 108	6,5
Revenu mensuel	805	1 400	2 508	3 128	3 793	3 740	4 306	4 803	5 259	
Ratio (a) / (b)	1,46	1,40	1,41	1,64	1,62	1,78	2,04	2,67	3,22	

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

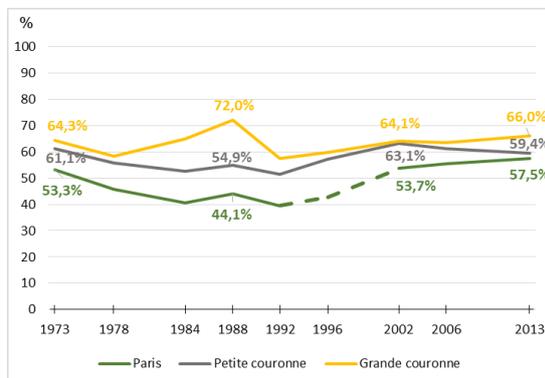
Selon le type d'habitat (maison ou appartement), le poids de l'emprunt diffère peu, respectivement 64 % et 61 % du prix du logement en 2013, et 60 % et 62 % en 1973. Il est plus marqué selon la localisation : en 2013, 66 % du prix du logement en grande couronne et 57,5 % à Paris¹³ (respectivement 64 % et 53 % en 1973).

¹³ En dépit du nombre peu important d'enquêtes pour Paris en 2013, cette proportion semble acceptable car elle diffère peu de celles observées en 2006 (où le poids de l'emprunt représentait 63,6 % du prix du logement en grande couronne et 55,4 % à Paris), ou en 2002 (où le poids de l'emprunt représentait 64,1 % du prix du logement en grande couronne et 53,7 % à Paris) ; les deux ENL de 2002 et 2006 disposant à Paris d'un nombre suffisant d'enquêtes.

Graphique 12 – Poids de l'emprunt au regard du prix du logement selon le type d'habitat (accédants récents)



Graphique 13 – Poids de l'emprunt au regard du prix du logement selon la localisation (accédants récents)



* Pour le graphique 13, la valeur des appartements parisiens en 1996 repose sur un nombre peu important d'enquêtes : la valeur de 1996 figure donc en pointillés.

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableau 14 - Montant en € courants de l'emprunt selon le type d'habitat et la localisation, et poids de l'emprunt au regard du prix du logement (accédants récents)

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Paris									
Maisons	ns	ns	ns						
Appartements	13 095	23 121	38 137	56 302	84 672	ns	129 149	174 901	228 294 *
Total	13 095	22 967	37 845	56 302	84 672	ns	128 344	174 901	228 294 *
poids de l'emprunt	53,3%	45,7%	40,4%	44,1%	39,6%	ns	53,7%	55,4%	57,5%
Petite couronne									
Maisons	14 273	25 506	46 169	75 293	82 821	ns	120 415	191 048	254 002
poids de l'emprunt	58,5%	54,5%	52,0%	56,0%	50,1%	ns	64,3%	54,9%	61,1%
Appartements	12 053	20 821	31 709	ns	64 806	73 060	78 311	149 204	179 799
poids de l'emprunt	62,8%	56,6%	53,0%	ns	52,2%	56,7%	62,0%	64,7%	58,1%
Total	12 788	22 259	36 881	57 142	71 216	76 800	94 784	160 140	207 890
poids de l'emprunt	61,1%	55,8%	52,6%	54,9%	51,3%	57,2%	63,1%	61,3%	59,4%
Grande couronne									
Maisons	16 088	25 992	50 423	73 710	82 415	86 510	117 693	153 888	221 851
poids de l'emprunt	61,1%	55,3%	64,2%	73,2%	55,8%	58,4%	61,2%	59,7%	65,2%
Appartements	14 239	22 043	41 940	ns	55 996	63 994	76 513	129 079	148 845
poids de l'emprunt	73,0%	63,7%	66,9%	ns	62,3%	64,7%	76,0%	73,4%	68,4%
Total	15 474	24 322	47 351	67 230	72 960	80 450	104 909	144 816	195 962
poids de l'emprunt	64,3%	58,2%	65,0%	72,0%	57,4%	59,7%	64,1%	63,6%	66,0%
Île-de-France									
Maisons	15 561	25 799	49 069	74 219	82 520	86 383	118 240	161 155	229 871
poids de l'emprunt	60,4%	55,1%	60,6%	66,5%	54,2%	58,4%	62,0%	58,5%	64,0%
Appartements	12 941	21 866	36 861	50 612	66 504	73 395	92 500	149 016	176 383
poids de l'emprunt	61,9%	55,3%	52,5%	52,9%	49,7%	52,4%	61,1%	63,7%	61,1%
Total	14 057	23 446	42 341	61 491	73 909	79 887	105 339	154 139	202 945
poids de l'emprunt	61,2%	55,2%	56,4%	59,7%	51,9%	55,5%	61,6%	61,3%	62,7%

* La valeur de 2013, qui repose sur un nombre peu important d'enquêtes, est donnée à titre indicatif. Le montant parisien de l'emprunt pour l'achat d'un appartement (228 294 €), comparé à la moyenne régionale (202 945 €), donne un écart de 12 % qui est du même ordre de grandeur que celui de 2006 (13 % : 174 901 € rapportés à 154 139 €), de 2002 (22 % : 128 344 € rapportés à 105 339 €), ou encore de 1992 (15 % : 84 672 € rapportés à 73 909 €). Dans l'ensemble, les ENL de 2006, 2002 et 1992 disposent d'un nombre suffisant d'enquêtes.

ns : non significatif.

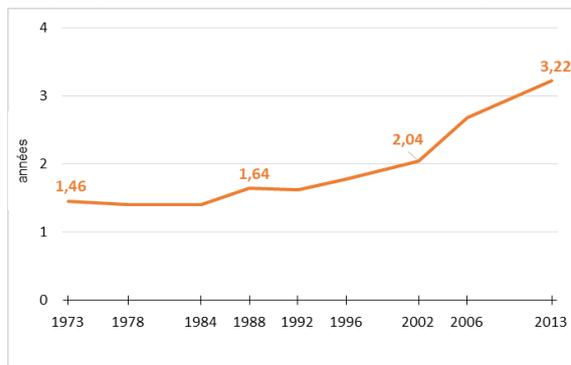
Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

En 2013, l'emprunt représente 3,2 années de revenu, contre 1,46 en 1973

La traduction du montant des prêts en « années de revenu » montre que l'emprunt a vu son montant croître bien plus vite que les revenus. En 2013, il représente un peu plus de trois années (3,22) de revenus (soit un montant de 202 945 € pour un revenu annuel de 63 108 €), alors qu'en 1973, il en représentait près d'une année et demie (1,46), soit 14 057 € pour un revenu annuel de 9 660 €.

Sur la période 1973-2013, les revenus des accédants récents ont progressé de fait deux fois moins vite : multipliés par 6,5 contre 14,4 pour l'emprunt.

Graphique 14 – Evolution du montant emprunté en années de revenu (accédants récents)



Source : Insee, ENL 1973 à 2013 (cf. données tableau 13).

Des emprunts qui se traduisent par des remboursements élevés : 1 321 €/mois

L'importance des montants empruntés se traduit par des remboursements mensuels également élevés. En 2013, ils s'élèvent à 1 321 €. Cette moyenne masque cependant des différences assez sensibles selon le type d'habitat et la localisation.

Ainsi, les accédants acquittent 1 503 €/mois quand ils achètent une maison contre 1 142 €/mois pour un appartement, soit 32 % de plus. De même et sans surprise, plus on s'éloigne du centre et moins les remboursements sont élevés : pour les appartements, ils atteignent 1 604 €/mois à Paris (cf. note du tableau 15), 1 125 €/mois en petite couronne et 944 €/mois en grande couronne ; pour les maisons, respectivement 1 560 €/mois et 1 484 €/mois en petite et grande couronnes.

Tableau 15 - Montant en € courants des remboursements selon le type d'habitat et la localisation

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Paris									
Maisons	ns	ns	ns						
Appartements	164	267	496	667	920	ns	1 075	1 204	1 604 *
Total	164	265	490	667	920	ns	1 063	1 204	1 604 *
Petite couronne									
Maisons	141	261	541	718	864	ns	992	1 243	1 560
Appartements	122	207	578	481	701	643	646	1 019	1 125
Total	129	223	565	569	759	704	781	1 078	1 290
Grande couronne									
Maisons	152	279	569	657	835	761	867	1 012	1 484
Appartements	259	207	422	ns	590	579	606	843	944
Total	188	249	516	603	747	712	786	951	1 293
Île-de-France									
Maisons	149	274	559	677	843	775	896	1 058	1 503
Appartements	171	223	503	534	715	689	757	1 007	1 142
Total	161	243	529	600	774	732	826	1 028	1 321

* La valeur de 2013, qui repose sur un nombre peu important d'enquêtes, est donnée à titre indicatif. Le montant parisien de remboursement d'emprunt pour un appartement (1 604 €/mois), comparé à la moyenne régionale (1 321 €/mois), donne un écart de 21 % qui est du même ordre de grandeur que celui de 2006 (17 % : 1 204 €/mois rapportés à 1 028 €/mois), de 2002 (29 % : 1 063 €/mois rapportés à 826 €/mois), ou encore de 1992 (19 % : 920 €/mois rapportés à 774 €/mois). Dans l'ensemble, les ENL de 2006, 2002 et 1992 disposent d'un nombre suffisant d'enquêtes.

ns : non significatif. Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

La comparaison avec les niveaux de loyer montre que les remboursements des accédants récents leur sont largement supérieurs, qu'il s'agisse des loyers acquittés par les locataires du secteur privé¹⁴

¹⁴ Libre et meublé, y compris la sous-location et hors loi de 1948.

(786 €/mois), et plus encore du secteur social (425 €/mois), dont les montants reflètent des niveaux de ressources bien plus faibles.

Des remboursements qui pèsent moins au bout de 15 ans...

Cependant, compte tenu de la hausse régulière des revenus des ménages acquéreurs, les remboursements, qui restent inchangés dans le temps, pèsent sensiblement moins dans leur budget au bout d'un certain nombre d'années. En effet, comme les prix des logements augmentent dans le temps, les mensualités de remboursement, liées au prix du logement au moment de l'achat, sont donc moins élevées quand l'acquisition a été réalisée depuis 10 ou 15 ans par rapport à la date d'enquête. À cette première cause s'ajoute l'extinction d'une partie des prêts souscrits initialement¹⁵. Aussi, lorsque l'on compare les remboursements mensuels de 2013 des accédants ayant acheté leur logement depuis 15 ans¹⁶, on observe des niveaux bien moindres : 727 €/mois contre 1 321 €/mois pour les accédants récents.

Au bout de 15 ans, les remboursements d'emprunt se rapprochent des loyers du secteur privé (786 €/mois), et restent très supérieurs aux loyers du secteur social (425 €/mois). Entre 1973 et 1988, période où les revenus augmentaient fortement du fait de l'inflation, les mensualités des ménages accédants après 15 ans de remboursement étaient équivalentes voire inférieures au niveau des loyers du secteur social (cf. tableau 16).

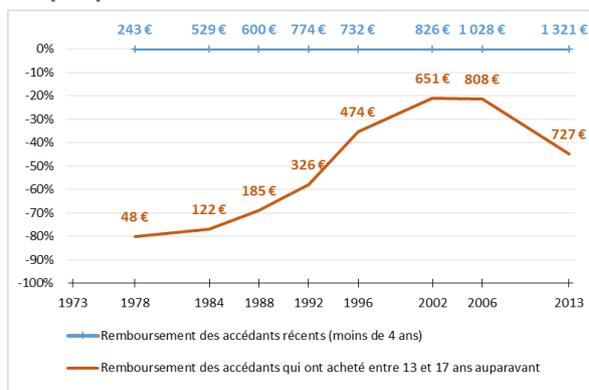
Par contre, depuis le début des années 2000, les sommes remboursées par les accédants restent pendant une quinzaine d'années supérieures ou proches du niveau des loyers du secteur privé, et bien plus élevées que dans le parc social.

Tableau 16 – Niveau en € courants des remboursements selon l'ancienneté d'acquisition et niveau des loyers

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Remboursement des accédants récents (moins de 4 ans)	161	243	529	600	774	732	826	1 028	1 321
Remboursement des accédants qui ont acheté entre 13 et 17 ans auparavant	/	48	122	185	326	474	651	808	727
Loyer secteur libre et meublé (hors loi de 1948)	71	119	251	345	474	522	580	619	786
Loyer secteur social	42	65	138	186	231	280	323	349	425

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Graphique 15 – Remboursement des accédants selon l'ancienneté d'acquisition (€ courants)



Lecture : en 2013, un ménage accédant récent (moins de 4 ans) rembourse 1 321 €/mois, tandis qu'un ménage ayant acheté entre 13 et 17 ans auparavant (soit entre 1996 et 2000) rembourse 727 €/mois, soit 45 % de moins.

Source : Insee, ENL 1978 à 2013.

...et qui ont progressé moins vite que les montants empruntés

Bien qu'élevés, les remboursements d'emprunts des accédants récents ont cependant connu une hausse bien moins rapide que celles des emprunts ou des prix des logements. Entre 1973 et 2013, ils ont été multipliés par 8,2 contre 14,4 pour les emprunts et 14,1 pour les prix des logements. Ce facteur de 8,2 est même inférieur à celui des loyers, multipliés par 11,1 dans le secteur libre et meublé (hors loi de 1948) et 10,1 dans le secteur social sur la même période.

¹⁵ En Île-de-France, les accédants récents ont souscrit en moyenne 1,56 prêt (59 % d'entre eux n'ont contracté qu'un seul prêt, 29 % deux prêts et 12 % trois prêts ou plus).

¹⁶ Plus précisément entre 13 et 17 ans.

Tableau 17 – Evolution en € courants des prix des logements, du montant de l'emprunt, des remboursements et du revenu (accédants récents), et des loyers

	1973 (a)	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013 (b)	Evolution 1973-2013 (b) / (a)
Prix des logements	22 971	42 472	75 088	103 007	142 349	143 950	171 007	251 458	323 662	14,1
Montant de l'emprunt	14 057	23 446	42 341	61 491	73 909	79 887	105 339	154 139	202 945	14,4
Remb. d'emprunts mensuels	161	243	529	600	774	732	826	1 028	1 321	8,2
Revenu moyen mensuel	805	1 400	2 508	3 128	3 793	3 740	4 306	4 803	5 259	6,5
Loyer secteur locatif libre et meublé (hors loi de 1948)	71	119	251	345	474	522	580	619	786	11,1
Loyer mensuel secteur social	42	65	138	186	231	280	323	349	425	10,1

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Toutefois, ce n'est qu'à partir de la fin des années 90 (1996-2013) que le décalage entre progression des emprunts et progression des remboursements s'installe et devient de plus en plus net : 5,7 % par an pour les emprunts contre 3,6 % par an pour les remboursements. Le quasi parallélisme qui avait prévalu pendant près de 25 ans (1973-1996) entre la progression de l'emprunt et celle des remboursements (respectivement 7,8 % par an et 6,8 % par an), a disparu.

Tableau 18 - Progression annuelle des prix des logements, des montants empruntés et des remboursements d'emprunt (accédants récents)

	Progression annuelle entre					
	1973 et 1988	1988 et 1996	1973 et 1996	1996 et 2002	2002 et 2013	1996 et 2013
Prix des logements *	10,5%	4,2%	8,3%	3,4%	5,5%	4,9%
Montant de l'emprunt *	10,3%	3,3%	7,8%	5,6%	5,7%	5,7%
Remb. d'emprunts mensuels *	9,1%	2,5%	6,8%	2,4%	4,0%	3,6%
Nb d'années entre les enquêtes	15,00	8,08	23,08	5,08	11,83	16,91

* se référer au tableau 17 pour les valeurs absolues utilisées dans le calcul des pourcentages.

Lecture : 10,5 % = $[(103\,007 / 22\,971)^{(1 / 15,00)} - 1]$ avec 15,00 correspondant à l'écart de date entre les ENL 1973 et 1988 (cf. encadré page 15).

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

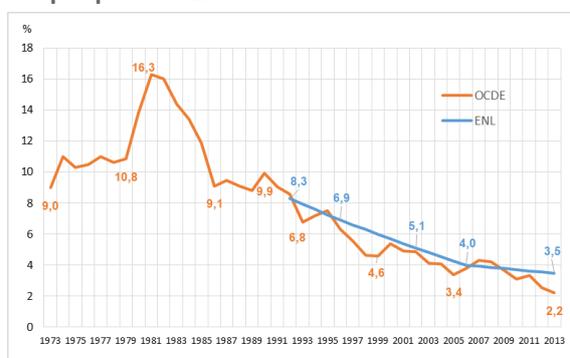
Cette augmentation moindre des remboursements sur la période récente n'aurait pas été possible toutefois sans deux évolutions majeures : l'abaissement du niveau des taux d'intérêt puis l'allongement de la durée des prêts.

Des taux d'intérêts en baisse régulière, et très faibles...

L'évolution moindre des remboursements par rapport à celle des montants empruntés sur la période récente s'explique en grande partie par la baisse des taux d'intérêt, amorcée de longue date. Selon l'ENL, ils sont passés de 8,3 % en 1992¹⁷ à 3,5 % en 2013. Des chiffres confirmés par les données sur les taux d'intérêt à long terme¹⁸, qui servent de référence pour les banques lorsqu'elles accordent un emprunt immobilier. À l'exception du début des années 1980, la période 1973-2013 se caractérise en effet par une baisse régulière des taux d'intérêts, qui ont atteint des niveaux très bas à partir des années 2000 : moins de 3 % en 2013 contre près de 12 % en 1985.

Cette baisse a sans aucun doute amorti dans un premier temps la forte hausse des prix de l'immobilier.

Graphique 16 – Evolution des taux d'intérêt entre 1973 et 2013



Sources : <https://data.oecd.org/fr/interest/taux-d-interet-a-long-terme.htm>, et Insee, ENL 1992 à 2013. Tableau détaillé en annexe : n°52 (page 66).

¹⁷ La donnée sur le niveau des taux d'intérêt d'emprunt n'est disponible que depuis cette date.

¹⁸ Les taux d'intérêt à long terme sont ceux des obligations d'Etat à échéance de 10 ans.

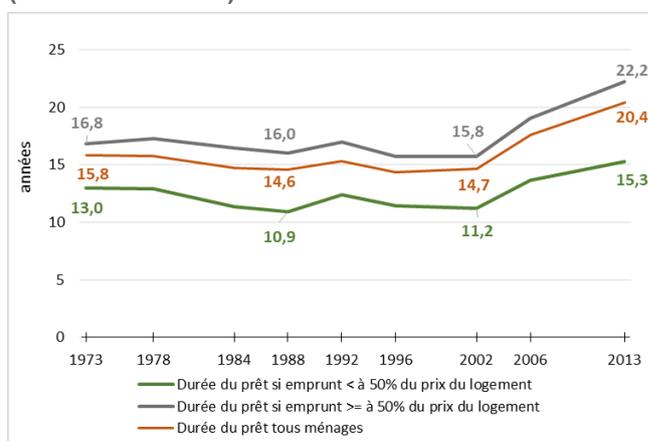
...ainsi que l'allongement de la durée moyenne d'endettement sur la période récente (2002-2013)...

Autre facteur d'explication de l'évolution plus modérée des remboursements au regard des sommes empruntées, l'allongement de la durée d'emprunt, très net à partir de 2002. Lors de la dernière période 2002-2013, la durée moyenne d'emprunt a augmenté de près de six ans, passant de 14,7 ans à 20,4 ans, alors qu'au cours des trente années précédentes (1973-2002), elle était restée stable, oscillant entre 15 et 16 années.

Pour sauvegarder les capacités d'emprunt des accédants, les organismes prêteurs ont donc aussi procédé, dans un second temps, à l'allongement de la durée d'emprunt.

Cet allongement moyen de 5,7 années masque toutefois des situations différentes selon le montant emprunté. Pour les ménages qui ont emprunté plus de la moitié du prix du logement, il atteint 6,4 années (15,8 ans en 2002 et 22,2 ans en 2013), alors que les ménages qui ont emprunté une somme moins importante (inférieure à la moitié du prix du logement), l'allongement a été de 4,1 ans (11,2 ans en 2002 et 15,3 en 2013)¹⁹.

Graphique 17 – Durée des prêts selon le montant de l'emprunt au regard du prix du logement (accédants récents)



Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableau détaillé en annexe : n°54 (page 67).

Graphique 18 – Durée des prêts selon la localisation (accédants récents)

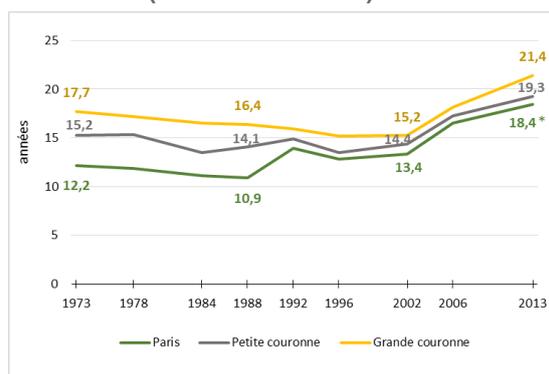


Tableau détaillé en annexe : n°55 (page 67).

* Dans le graphique 18, la valeur de 2013 pour Paris, qui repose sur un nombre peu important d'enquêtes, est donnée à titre indicatif. La durée de prêt pour les ménages qui ont acquis un bien à Paris (18,4 ans), comparée à la moyenne régionale (20,4 ans), donne un écart de 2 ans qui est du même ordre de grandeur que celui de 2006 (1,1 an : 16,5 ans rapportés à 17,6 ans), de 2002 (1,3 an : 13,4 ans rapportés à 14,7 ans), ou encore de 1992 (1,5 an : 13,9 ans rapportés à 15,4 ans). Dans l'ensemble, les ENL de 2006, 2002 et 1992 disposent d'un nombre suffisant d'enquêtes.

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Graphique 19 – Durée des prêts selon le type d'habitat (accédants récents)

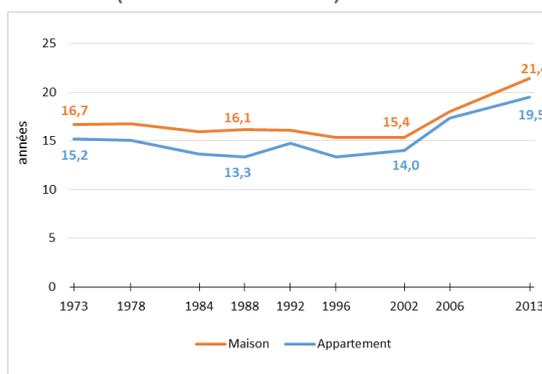


Tableau détaillé en annexe : n°56 (page 67)

¹⁹ Pour les données, cf. tableau détaillé en annexe : n°54 (page 67).

...ont permis de solvabiliser de nombreux candidats à l'accession

La baisse des taux d'intérêt, combinée à l'allongement de la durée d'emprunt à partir des années 2000, a ainsi permis de préserver, voire d'augmenter, la capacité financière de nombreux ménages accédants, et ont nourri en partie la hausse des prix des logements.

À titre d'exemple, pour une mensualité fixée à 1 000 €, un ménage accédant qui a obtenu un taux d'intérêt à 8 % sur une durée de 15 ans peut emprunter 105 000€ ; pour une même mensualité de 1 000 €, un ménage qui a négocié un taux d'intérêt de 3 % sur une durée de 20 ans peut quant à lui emprunter 180 000 €, soit 75 000 € de plus.

Tableau 19 – Montant de l'emprunt (en €) selon la durée et le niveau des taux d'intérêt

Durée de l'emprunt	15 ans			20 ans		
	8%	5%	3%	8%	5%	3%
Montant de l'emprunt pour une mensualité de 1 000 €	104 641	126 455	144 805	119 555	151 525	180 311

Source : www.cbanque.com simulateur JxTamm v3.0.

Le taux d'effort net des accédants récents est en hausse depuis le début des années 2000...

Grâce à la baisse des taux d'intérêt puis à l'allongement de la durée des prêts, les taux d'effort nets des accédants récents des franciliens ont été stables pendant une période de 30 années (1973-2002), et se sont maintenus aux alentours de 20 %. Depuis 2002, consécutivement à la hausse des remboursements d'emprunts, liée à la hausse des prix immobiliers et plus forte que celle des revenus, les taux d'effort ont mécaniquement progressé pour atteindre 25,1 % en 2013, soit 6,0 points de plus qu'en 2002.

Le parallélisme des hausses que l'on observait jusqu'à la fin des années 1990 entre les remboursements et les revenus des accédants, n'existe plus en effet depuis les années 2000 : ainsi, entre 1996 et 2013, les remboursements d'emprunt ont progressé quasiment deux fois plus vite que les revenus (3,6 % par an contre 2,0 % par an), alors qu'au cours de la période 1973-1996, leur progression était identique (6,8 % par an et 6,9 % par an, cf. tableau ci-dessous).

Tableau 20 – Progression annuelle des revenus et des remboursements d'emprunt (accédants récents)

	Progression annuelle entre					
	1973 et 1988	1988 et 1996	1973 et 1996	1996 et 2002	2002 et 2013	1996 et 2013
Revenu *	9,5%	2,2%	6,9%	2,8%	1,7%	2,0%
Remb. d'emprunts mensuels *	9,1%	2,5%	6,8%	2,4%	4,0%	3,6%
Nb d'années entre les enquêtes	15,00	8,08	23,08	5,08	11,83	16,91

* se référer au tableau 17 pour les valeurs absolues utilisées dans le calcul des pourcentages.

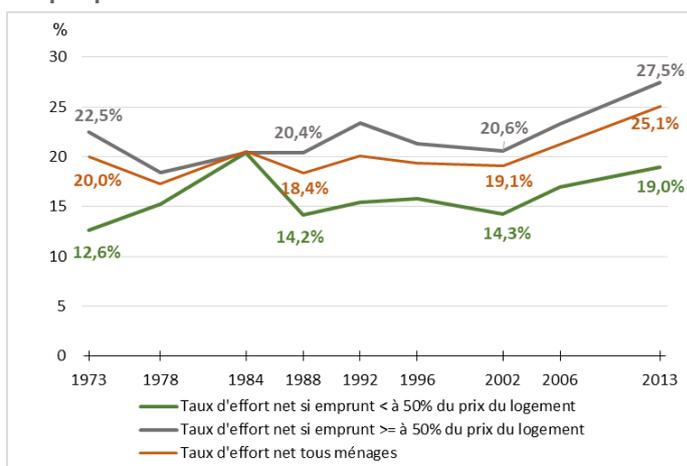
Lecture : 6,9 % = $[(3\,740 / 805)^{(1 / 23,08)} - 1]$ avec 23,08 correspondant à l'écart de date entre les ENL 1973 et 1996 (cf. encadré page 15).

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Compte tenu du nombre élevé de ménages ayant emprunté des sommes élevées (74 % ont contracté des prêts représentant au moins 50 % du prix du logement²⁰), ce taux d'effort reflète donc l'effort consenti par la très grande majorité des ménages accédants récents. Précisons enfin que les accédants qui ont acheté une maison affichent des taux d'effort plus élevés que ceux qui ont acquis un appartement (26,5 % contre 23,5 % en 2013).

²⁰ En 2013, pour les 74 % des accédants récents ayant emprunté une somme importante égale ou supérieure à 50 % du prix du logement, le taux d'effort net est de 27,5 % (22,5 % en 1973). Pour les 26 % restants qui ont emprunté une somme moins importante (inférieure à 50 % du prix du logement), le taux d'effort net est sensiblement inférieur : 19,1 % (12,6 % en 1973).

Graphique 20 – Taux d’effort net des accédants récents selon le niveau de l’emprunt



Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableau détaillé en annexe : n°57 (page 67).

Tableau 21 – Taux d’effort net (en %) selon le type d’habitat et la localisation (accédants récents)

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Paris									
Maisons	ns								
Appartements	18,6	18,9	18,1	17,6	20,7	ns	20,7	21,5	27,2 *
Total	18,6	18,7	18,1	17,6	20,7	ns	20,3	21,5	27,2
Petite couronne									
Maisons	18,9	19,7	18,5	20,8	23,7	ns	23,2	25,0	23,6
Appartements	16,8	16,0	24,0	16,0	18,8	17,7	16,5	22,3	21,6
Total	17,5	17,2	21,8	17,9	20,5	19,2	19,3	23,1	22,5
Grande couronne									
Maisons	18,0	18,5	20,8	20,5	19,7	18,9	18,4	19,7	27,7
Appartements	31,4	14,9	19,2	ns	20,0	18,9	18,9	21,4	23,5
Total	22,4	17,0	20,3	19,1	19,8	18,9	18,5	20,2	26,5
Île-de-France									
Maisons	18,2	18,7	20,1	20,6	20,6	19,4	19,3	20,7	26,5
Appartements	21,3	16,4	20,8	16,5	19,7	19,4	18,7	21,8	23,5
Total	20,0	17,3	20,5	18,4	20,1	19,4	19,1	21,3	25,1

* La valeur de 2013, qui repose sur un nombre peu important d’enquêtes, est donnée à titre indicatif. Le taux d’effort net parisien pour l’achat d’un appartement (27,2 %), comparé à la moyenne régionale (25,1 %), donne un écart de 2,1 points qui est du même ordre de grandeur que celui de 2006 (0,2 point, 21,5 % rapportés à 21,3 %), de 2002 (1,2 point, 20,3 % rapportés à 19,1 %), ou encore de 1992 (0,6 point, 20,7 % rapportés à 20,1 %). Dans l’ensemble, les ENL de 2006, 2002 et 1992 disposent d’un nombre suffisant d’enquêtes.

ns : non significatif.

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Toutefois, si les sommes empruntées sont élevées, les revenus bien supérieurs et croissants des accédants récents comparativement à ceux des locataires (Cf. Partie 3 consacrée à l’évolution du profil des accédants), ont permis de maintenir le taux d’effort net de ces ménages à un niveau acceptable, à peine plus élevé que celui des locataires du secteur privé (libre et meublé) : 25,1 % contre 23,3 % en 2013. Toutefois, après 10 ans²¹ de remboursements, les taux d’effort des accédants baissent sensiblement (17,4 %), et après 15 ans²², ils deviennent comparables à ceux observés dans le parc social (12,8 %) (cf. Tableau 22).

Même si comparativement aux ménages ayant acheté leur logement dans les années 1960-1970, l’effort financier de ceux qui ont acheté à partir des années 1980 se maintient plus longtemps, on constate que les taux d’effort élevés des premières années d’accession ne se prolongent pas au-delà de 10-15 ans.

²¹ Plus précisément entre 8 et 12 ans.

²² Plus précisément entre 13 et 17 ans.

Tableau 22 – Taux d'effort net (en %) des accédants et des locataires

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Accédants récents (moins de 4 ans)	20,0	17,3	20,5	18,4	20,1	19,4	19,1	21,3	25,1
Accédants qui ont acheté entre 8 et 12 ans auparavant	/	7,4	8,1	11,0	14,1	17,0	17,9	15,1	17,4
Accédants qui ont acheté entre 13 et 17 ans auparavant	/	4,3	4,5	5,5	8,6	11,4	15,2	17,2	12,8
Locataires secteur libre et meublé (hors loi de 1948)	12,3	12,5	13,4	15,8	16,9	19,4	20,3	20,8	23,3
Locataires du parc social	7,4	6,9	7,6	9,1	10,0	12,0	12,6	11,9	13,9

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableau 23 – Evolution en € courants du montant de l'emprunt, des remboursements et du revenu (accédants récents)

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Montant de l'emprunt (€)	14 057	23 446	42 341	61 491	73 909	79 887	105 339	154 139	202 945
Variation du montant de l'emprunt entre 2 enquêtes (€)	0	9 389	18 895	19 150	12 418	5 978	25 452	48 800	48 806
Evolution de la hausse des emprunts (indice 1 en 1973)	1,0	1,7	3,0	4,4	5,3	5,7	7,5	11,0	14,4
Remboursement mensuel (€)	161	243	529	600	774	732	826	1 028	1 321
Variation du remboursement mensuel entre 2 enquêtes (€)	0	82	286	71	174	-42	94	202	293
Evolution de la hausse des remboursements (indice 1 en 1973)	1,0	1,5	3,3	3,7	4,8	4,5	5,1	6,4	8,2
Revenu mensuel (€)	805	1 400	2 508	3 128	3 793	3 740	4 306	4 803	5 259
Variation du revenu mensuel entre deux enquêtes (€)	0	595	1 108	620	665	-53	566	497	456
Evolution de la hausse des revenus (indice 1 en 1973)	1,0	1,7	3,1	3,9	4,7	4,6	5,3	6,0	6,5

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

...et augmente de près de 8 points en incluant l'ensemble des charges

Au-delà des remboursements d'emprunts, la dépense logement des accédants inclut également les dépenses liées aux charges de copropriété (dans le cas d'un appartement), à la consommation d'énergie et d'eau, ainsi que les taxes foncière et d'habitation.

En 2013, si l'on se réfère aux charges payées par l'ensemble des propriétaires vivant en appartement, on constate en effet que le taux d'effort net augmente en moyenne de 3,8 points si on intègre les charges de copropriété, de 5,4 points quand s'y ajoute l'ensemble des dépenses d'énergie et d'eau, et de 7,8 points en cumulant aussi les taxes foncière et d'habitation.

Les accédants récents vivant en appartement consacrent donc en moyenne près d'un tiers de leur revenu pour se loger charges comprises (31,2%)²³. Le taux d'effort atteint 32,6 %²⁴ pour les très nombreux ménages (74 %) ayant beaucoup emprunté (50 % ou plus du prix du logement), et 28,2 %²⁵ pour les autres ménages (les 26 % restants) ayant emprunté une somme moins importante (moins de 50 % du prix du logement).

²³ En 2013, les accédants récents vivant en appartement et ayant déclaré leurs charges ont un taux d'effort net de 23,4 % et les charges globales représentent 7,8 % du revenu des ménages.

²⁴ En 2013, le taux d'effort net de ces ménages est de 24,8 % et les charges globales de 7,8 %.

²⁵ En 2013, le taux d'effort net de ces ménages est de 20,4 % et les charges globales de 7,8 %.

2.2 L'apport personnel reste important

90% des accédants récents bénéficient d'un apport...

L'achat d'un logement étant particulièrement onéreux, la plupart des ménages qui achètent disposent d'un apport personnel. Entre 1973 et 2013, plus de 90 % des accédants récents ont donc acquis un logement avec un apport : dans cette étude, il s'agit des ménages pour qui le montant des emprunts ne couvre pas l'intégralité du prix du logement.

Tableau 24 – Ménages disposant ou non d'un apport (accédants récents)

	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Ménages sans apport	<u>10 500</u>	<u>3,9</u>	<u>9 000</u>	<u>4,3</u>	<u>18 200</u>	<u>7,5</u>	<u>25 300</u>	<u>8,2</u>	<u>9 100</u>	<u>3,1</u>	<u>3 800</u>	<u>1,3</u>	<u>36 400</u>	<u>8,7</u>	<u>28 100</u>	<u>6,8</u>	<u>29 300</u>	<u>9,2</u>
Ménages disposant d'un apport	260 700	96,1	199 200	95,7	225 700	92,5	284 400	91,8	285 800	96,9	298 800	98,7	382 800	91,3	388 100	93,2	289 500	90,8
Ensemble des accédants récents	271 200	100	208 200	100	243 900	100	309 700	100	294 900	100	302 600	100	419 300	100	416 200	100	318 800	100

Cf. avertissement page 16 pour les effectifs de faible importance (soulignés dans le tableau).

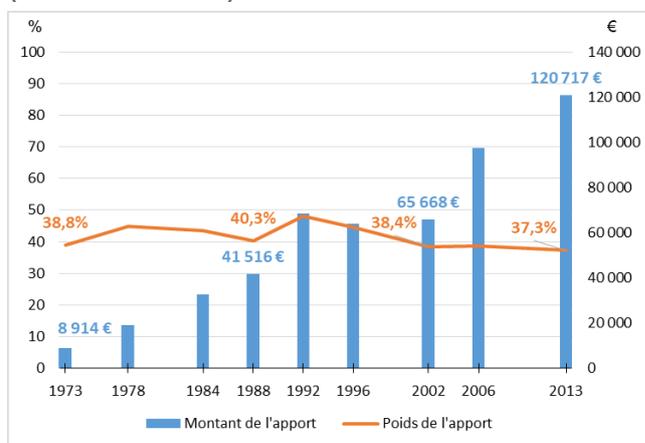
Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

... qui représente en moyenne 40 % du prix du logement

Rapporté au prix du logement, l'apport personnel en représente près de 40 %, une proportion qui, comme le montant emprunté dont il est le complément, a peu varié depuis 40 ans. En 2013, le montant de l'apport s'élève à 120 717 € (pour un logement d'une valeur de 323 662 €).

Comme l'emprunt ou le prix des logements, l'apport personnel a aussi fortement augmenté entre 1973 et 2013. Il a été multiplié par 13,5 sur la période, un niveau comparable aux 14,4 de l'emprunt (cf. infra) et aux 14,1 des prix des logements. Pour mémoire, cette hausse est double de celle des revenus des ménages acquéreurs, multipliés par 6,5 (tableau 25).

Graphique 21 – Poids de l'apport au regard du prix du logement et montant de l'apport (accédants récents)



Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableau 25 - Montant en € courants de l'apport, du prix des logements et poids de l'apport au regard du prix du logement (accédants récents)

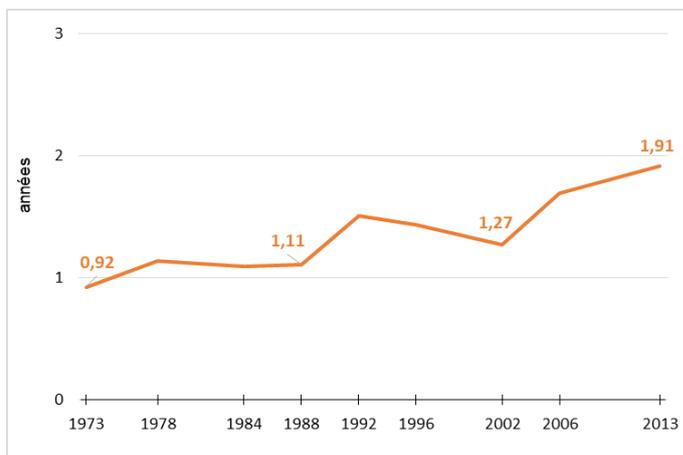
	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013	Evolution 1973-2013
Montant de l'apport (a)	8 914	19 026	32 747	41 516	68 440	64 063	65 668	97 319	120 717	13,5
Prix du logement	22 971	42 472	75 088	103 007	142 349	143 950	171 007	251 458	323 662	14,1
Poids de l'apport	38,8%	44,8%	43,6%	40,3%	48,1%	44,5%	38,4%	38,7%	37,3%	
Revenu annuel (b)	9 660	16 800	30 096	37 536	45 516	44 880	51 672	57 636	63 108	6,5
Revenu mensuel	805	1 400	2 508	3 128	3 793	3 740	4 306	4 803	5 259	
Ratio (a) / (b)	0,92	1,13	1,09	1,11	1,50	1,43	1,27	1,69	1,91	

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

La traduction de cette somme en « années revenu » montre que l'apport personnel, qui représentait un peu moins d'une année revenu (0,92) des ménages accédants récents en 1973 (soit 8 914 € pour un revenu annuel de 9 660 €), en additionne presque deux (1,91) en 2013, soit un montant de 120 717 € pour un revenu annuel de 63 108 €.

Comment ces sommes de plus en plus importantes ont-elles été réunies par les accédants franciliens ?

Graphique 22 – Evolution du montant de l'apport en années de revenu (accédants récents)



Source : Insee, ENL 1973 à 2013 (pour les données, cf. tableau 25).

Un apport comprenant très souvent de l'épargne, et de plus en plus fréquemment une revente de logement ou des apports extérieurs

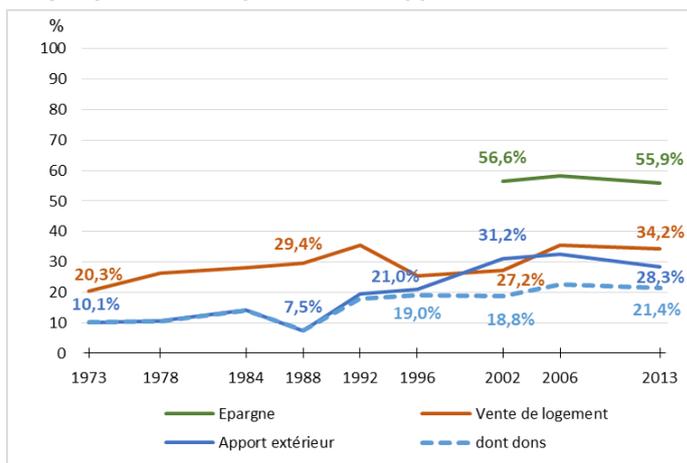
Parmi l'ensemble des sources, l'épargne courante est de loin la plus fréquente puisque 56 % des accédants de 2013 précisent qu'elle figure dans leur apport (qu'elle soit seule ou combinée avec une autre source), mais cette source n'est recensée que depuis 2002²⁶ (sur la période, la proportion de ménages déclarant de l'épargne est stable : 57 % en 2002 et 58 % en 2006).

Si l'on se réfère aux deux sources recensées depuis 1973 (la revente d'un logement et le bénéfice d'apports extérieurs), on constate qu'elles sont de plus en plus fréquentes. En 1973, 20 % des accédants déclaraient la revente d'un logement dans leur apport (seule ou combinée avec une autre source), ils sont 34 % en 2013. Pour les apports extérieurs (seuls ou combinés avec une autre source), ces proportions sont passées respectivement de 10 % à 28 %²⁷.

²⁶ Entre les enquêtes de 1973 et 1996, la question sur l'épargne courante comme source d'apport ne figurait pas dans le questionnaire.

²⁷ Rappelons qu'entre 1973 et 1988, les apports extérieurs ne recensaient que les dons. Il faut attendre 1992 pour que le questionnaire s'étende aux héritages, aux rentrées d'argent exceptionnelles et aux ventes d'autres biens (terrains, fonds de commerce, entreprise). Enfin, c'est à partir de l'enquête de 2002 qu'aux apports extérieurs ont été ajoutés les ventes de produits financiers (actions, obligations, assurance-vie) et les crédits à la consommation. Précisons que parmi l'ensemble des apports extérieurs, les ENL de 2002, 2006 et 2013 montrent que les dons constituent l'essentiel du montant des apports extérieurs (respectivement 60 %, 69,5 % et 76 % du total, Cf. Tableau 26).

Graphique 23 – Composition de l’apport des accédants récents (AVEC doubles-comptes)



Lecture : en 2013, 55,9 % des accédants ont indiqué l'épargne comme une de leur source d'apport personnel, 34,2 % la vente de logement et 28,3 % un apport extérieur. Ce graphique comptabilise le nombre de sources citées par les ménages. Un ménage est donc compté autant de fois que le nombre de sources qu'il déclare dans la constitution de son apport. Par exemple, un ménage avec un apport personnel constitué d'une vente de logement et d'un apport extérieur est comptabilisé à la fois dans la courbe 'Vente de logement' et dans la courbe 'Apport extérieur'.

Source : Insee, ENL 1973 à 2013 (pour les données, cf. Tableau 26).

Si l'on cumule la part des accédants ayant indiqué un apport personnel constitué d'une vente ou d'un apport extérieur (sans double-compte), on constate qu'elle a doublé entre 1973 et 2013, passant de 29,5 % à 58 %. Très peu d'accédants cumulent en effet ces deux sources (moins de 5 %), tant en 1973 qu'en 2013. De même, l'épargne courante (connue depuis l'enquête de 2002), très fréquente (plus de la moitié des accédants déclare avoir de l'épargne dans leur apport), est peu associée à une vente ou des apports extérieurs : 14 % des ménages cumulent épargne et apports extérieurs et moins de 10 % associent épargne et vente de logement (Cf. annexe page 68, tableau 58 et graphique 54).

Tableau 26 – Nombre de sources constituant l'apport personnel des accédants récents selon l'origine de la source (vente d'un logement, apport extérieur, épargne courante) (un ménage disposant de plusieurs sources est compté plusieurs fois) – AVEC doubles-comptes

		1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013	
Nombre de sources constituant l'apport	Vente de logement (a)	Effectif	55 000	54 500	68 200	91 200	104 300	77 400	114 100	147 100	108 900
		en % du nombre d'accédants	20,3	26,2	28,0	29,4	35,4	25,6	27,2	35,3	34,2
	Apport extérieur (b)	Effectif	27 500	21 900	34 400	<u>23 200</u>	57 200	63 500	130 600	135 100	90 300
		en % du nombre d'accédants	10,1	10,5	14,1	<u>7,5</u>	19,4	21,0	31,2	32,5	28,3
	dont dons et subventions	Effectif	27 500	21 900	34 400	<u>23 200</u>	52 400	57 600	78 900	94 100	68 200
		en % du nombre d'accédants	10,1	10,5	14,1	<u>7,5</u>	17,8	19,0	18,8	22,6	21,4
	Épargne (c)	Effectif	/	/	/	/	/	237 300	242 000	178 100	
		en % du nombre d'accédants						56,6	58,2	55,9	
	ENSEMBLE DES SOURCES (a)+(b)+(c)	Effectif	82 500	76 400	102 600	114 400	161 400	140 800	482 000	524 200	377 400
		en % du nombre d'accédants	30,4	36,7	42,0	36,9	54,7	46,5	114,9	126,0	118,4
	ENSEMBLE DES ACCEDANTS RECENTS	Effectif	271 200	208 200	243 900	309 700	294 900	302 600	419 300	416 200	318 800

Lecture 1 : 20,3 % = 55 041 accédants sur le total de 271 223 accédants ont bénéficié d'une vente de logement pour constituer leur apport personnel.

Lecture 2 : 118,4 % = 377 363 / 318 803 ; ce pourcentage intègre les ménages comptés plusieurs fois en raison des sources multiples de leur apport (par exemple, un ménage disposant d'une vente et d'une épargne est compté deux fois).

Cf. avertissement page 16 pour les effectifs de faible importance (soulignés dans les deux tableaux). Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

La constitution de l'apport dans les enquêtes Logement

Dans l'enquête Logement, le recensement de l'origine des fonds qui constituent l'apport personnel des accédants a sensiblement évolué entre 1973 et 2013. Dans le cadre de cette étude, le choix a été fait de distinguer trois grandes catégories de fonds pour disposer d'une continuité temporelle sur les origines de cet apport personnel :

- la première catégorie concerne **la vente d'un logement** : logement antérieur ou autre logement possédé par le ménage, ainsi que les prêts-relais (ces derniers permettent d'acheter le nouveau logement alors que l'ancien n'est pas encore vendu ; et le futur gain de cette vente est considéré comme un apport par les banques) ;
- la seconde catégorie regroupe **l'épargne courante** : livret d'épargne, plan d'épargne logement, compte courant... ;
- enfin, la troisième catégorie rassemble **les apports extérieurs**, comme les ventes de produits financiers, les dons et héritages, les gains exceptionnels (jeu, police d'assurance), les ventes d'autres biens (terrains, fonds de commerce, entreprises...), et les crédits à la consommation.

La revente d'un logement représente la moitié de l'apport depuis 2002

Parmi les trois grandes catégories de sources constituant l'apport personnel, la revente d'un logement est de loin celle qui y contribue le plus : 64 387 € en moyenne en 2013, soit 53 % du total. L'épargne courante, avec 35 495 €, en représente 29 %, et les apports extérieurs (principalement les dons) avec 20 835 €, participent à hauteur de 17 %²⁸. Cette répartition 50/30/20 est relativement stable depuis 2002.

Tableau 27 – Constitution de l'apport des accédants récents

Origine de l'apport	2002		2006		2013	
	Montant (€)	En % du total de l'apport	Montant (€)	En % du total de l'apport	Montant (€)	En % du total de l'apport
Vente de logement (yc prêt-relais) (a)	31 095	47,4	55 800	57,3	64 387	53,3
en % du prix du logement (a) / (e)	18,2	/	22,2	/	19,9	/
Apports extérieurs (b)	17 314	26,4	16 691	17,2	20 835	17,3
en % du prix du logement (b) / (e)	10,1	/	6,6	/	6,4	/
<i>dont produits financiers</i>	9 148	13,9	5 593	5,7	3 999	3,3
<i>dont subventions ou dons</i>	7 586	11,6	9 004	9,3	16 129	13,4
<i>dont gains exceptionnels</i>	361	0,5	191	0,2	22	0,0
<i>dont vente d'autres biens (fonciers...)</i>	0	0,0	1 864	1,9	635	0,5
<i>dont crédit à la consommation</i>	219	0,3	39	0,0	51	0,0
Épargne courante (c)	17 260	26,3	24 829	27,9	35 495	29,4
en % du prix du logement (c) / (e)	10,1	/	9,9	/	11,0	/
Montant total de l'apport (d)	65 669	100	97 320	100	120 717	100
en % du prix du logement (d) / (e)	38,4	/	38,7	/	37,3	/
Prix du logement acheté (e)	171 007	/	251 458	/	323 662	/
Ensemble des accédants (effectif)	419 300	/	416 200	/	318 800	/

Source : Insee, ENL 2002 à 2013.

Le poids de l'apport au regard du prix du logement, un levier important pour financer l'achat d'un bien

Si l'emprunt reste un élément majeur dans une acquisition, l'apport personnel est aussi très important car il constitue un levier essentiel pour financer l'achat d'un logement. En effet, selon le montant de l'apport, le bien acheté sera différent en termes de prix, de type (maison ou appartement), de surface, de localisation (centrale ou périphérique), tout comme le montant des prêts contractés, les niveaux de remboursement et les taux d'effort qui en découlent.

Une bonne lecture de l'impact de l'apport dans le financement d'un logement passe donc par l'analyse de son poids au regard du prix du logement. Trois catégories de ménages ont donc été définies :

- les accédants avec un **apport faible** : l'apport représente moins de 25 % du prix du logement ;
- les accédants avec un **apport intermédiaire** ; l'apport représente entre 25 % et moins de 50 % du prix du logement ;
- et les accédants avec un **apport élevé** : l'apport représente 50 % ou plus du prix du logement.

²⁸ Ces valeurs diffèrent cependant assez fortement selon la composition de l'apport. Ainsi, toujours en 2013, si l'on ne considère que les seuls accédants récents qui ont bénéficié d'une vente de logement (seule ou combinée avec une autre source), son montant moyen s'élève à 181 206 € (soit près de trois fois les 64 387 € observés pour l'ensemble des accédants) et représente 85 % de leur apport. Idem pour seuls les ménages qui ont bénéficié d'apports extérieurs (seuls ou combinés avec une autre source), et qui s'élèvent alors à 72 682 € contre 20 835 € pour l'ensemble des ménages.

Les accédants disposant d'un apport faible sont devenus les plus nombreux depuis le début des années 2000

Parmi l'ensemble des accédants récents, si le poids de l'apport est resté stable dans le temps (40 % du prix du logement, cf. supra), on remarque cependant que la part de ceux disposant d'un apport faible (inférieur à 25 % du prix du logement) a augmenté assez sensiblement sur la période, pour atteindre 46 % des ménages en 2013, contre 33,5 % en 1973. Cette progression s'est amorcée au début des années 2000, avec la hausse des prix de l'immobilier. Jusqu'en 1996, la répartition des accédants récents en trois tiers selon le poids de l'apport était relativement stable.

L'augmentation de la part des ménages avec un apport faible au cours des vingt dernières années (+ 17,5 points entre 1992 et 2013, de 28,5 % à 46 %) s'est réalisée plutôt au détriment des ménages disposant d'un apport élevé (- 11 points, respectivement 37 % et 26 % aux deux dates) que d'un apport intermédiaire (- 7 points, respectivement 35 % et 28 %).

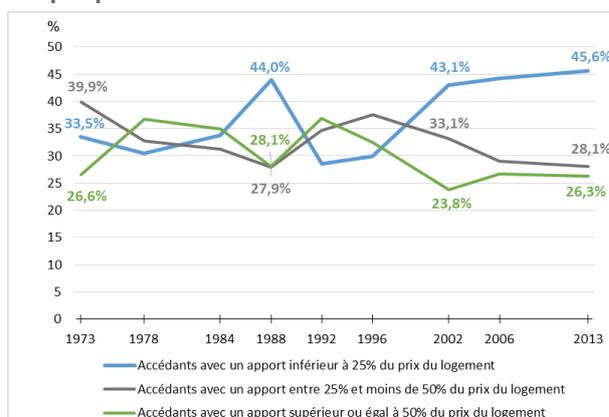
Tableau 28 – Effectif des accédants récents selon le poids de l'apport personnel au regard du prix du logement

	1973		1978		1984 *		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col																
Accédants avec un apport inférieur à 25% du prix du logement	90 800	33,5	63 400	30,5	80 800	33,8	136 300	44,0	84 000	28,5	90 800	30,0	180 600	43,1	184 000	44,2	145 400	45,6
Accédants avec un apport entre 25% et moins de 50% du prix du logement	108 300	39,9	68 200	32,8	74 700	31,2	86 400	27,9	102 300	34,7	113 600	37,5	138 900	33,1	120 900	29,1	89 700	28,1
Accédants avec un apport supérieur ou égal à 50% du prix du logement	72 100	26,6	76 600	36,8	83 500	34,9	87 000	28,1	108 600	36,8	98 200	32,5	99 800	23,8	111 300	26,7	83 800	26,3
Ensemble des accédants récents	271 200	100	208 200	100	239 000	100	309 700	100	294 900	100	302 600	100	419 300	100	416 200	100	318 800	100

* compte tenu des particularités de l'ENL 1984 (seule enquête qui n'a pas été redressée), le poids de l'apport personnel au regard du prix du logement n'a pu être calculé pour l'ensemble des 243 900 accédants récents, mais pour 239 000.

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Graphique 24 – Part des accédants récents selon l'importance de l'apport personnel



Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Les montants d'apport personnel entre ces trois catégories d'accédants sont sans commune mesure. En 2013, les ménages qui ont un apport élevé affichent un apport moyen de près de 290 000 €, c'est deux fois plus que les ménages ayant un apport intermédiaire (124 000 €) et surtout près de quatorze fois plus que les 21 000 € réunis en moyenne par les ménages disposant d'un apport faible.

À noter que la progression régulière du montant de l'apport des accédants avec un apport élevé est contrebalancée par l'augmentation importante du nombre d'accédants récents à faible apport, et explique la constance du poids de l'apport à 40 % du prix du logement depuis 40 ans.

Tableau 29 – Montant en € courants de l'apport selon son poids au regard du prix du logement (accédants récents)

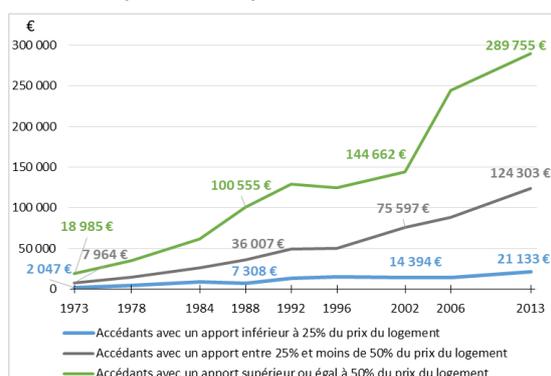
	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013	Evolution 1973-2013
Accédants avec un apport inférieur à 25% du prix du logement (a)	2 047	4 236	8 610	7 308	13 022	15 352	14 394	14 385	21 133	10,3
Accédants avec un apport entre 25% et moins de 50% du prix du logement (b)	7 964	14 341	26 130	36 007	49 032	50 400	75 597	88 067	124 303	15,6
Accédants avec un apport supérieur ou égal à 50% du prix du logement (c)	18 985	35 452	62 027	100 555	129 613	124 877	144 662	244 494	289 755	15,3
Ensemble des accédants récents	8 914	19 026	32 747	41 516	68 440	64 063	65 668	97 319	120 717	13,5
Rapport apport élevé / apport faible (c) / (a)	9,3	8,4	7,2	13,8	10,0	8,1	10,1	17,0	13,7	
Rapport apport élevé / apport intermédiaire (c) / (b)	2,4	2,5	2,4	2,8	2,6	2,5	1,9	2,8	2,3	

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

La situation de 2013 illustre le creusement des écarts au fil du temps entre les montants d'apport. Pour les ménages à faible apport, celui-ci a été multiplié par 10 entre 1973 et 2013, tandis que pour les deux autres catégories (intermédiaire et élevé), il l'a été par 15. Dans les faits, le décrochage s'est en réalité produit lors des vingt dernières années (à partir de 1992).

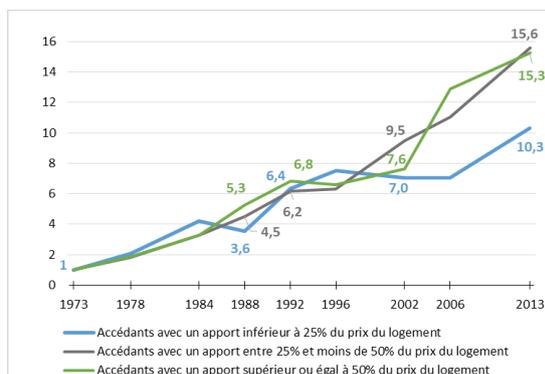
Graphiques 25 et 26 – Evolution de l'apport selon son poids au regard du prix du logement (accédants récents)

en valeur (€ courants)



Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

en indice – base 1 en 1973



L'épargne courante, ressource importante des ménages avec un apport faible

Les ménages disposant de l'apport le plus faible (inférieur à 25 % du prix du logement), qui représente selon les enquêtes entre 7 et 14 % du prix du logement²⁹, achètent de fait les logements les moins chers et empruntent le plus. En 2013, le prix de leur logement s'élève à 255 735 € (soit 21 % de moins que les 323 662 € déboursés par l'ensemble des accédants récents) et leur emprunt à 234 602 € (soit 16 % de plus que les 202 945 € empruntés par l'ensemble des accédants récents). Ces écarts se constatent tout au long des quarante années (cf. tableau 31).

Tableau 30 – Prix en € courants du logement, montant du prêt et de l'apport, composition de l'apport pour les accédants récents avec un APPORT FAIBLE

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Accédants récents avec un apport faible (effectif)	90 800	63 400	80 800	136 300	84 000	90 800	180 600	184 000	145 400
En % du total des accédants récents	33,5	30,5	33,8	44,0	28,5	30,0	43,1	44,2	45,6
Prix du logement - accédants avec un apport faible (€) (a)	20 292	32 683	64 828	81 463	98 764	106 606	126 027	193 474	255 735
Prix du logement - ensemble des accédants récents (€) (b)	22 971	42 472	75 088	103 007	142 349	143 950	171 007	251 458	323 662
Ecart entre (a) et (b) en %	-11,7	-23,0	-13,7	-20,9	-30,6	-25,9	-26,3	-23,1	-21,0
Montant du prêt - accédants avec un apport faible (€) (c)	18 245	28 447	56 218	74 155	85 742	91 254	111 633	179 089	234 602
Montant du prêt - ensemble des accédants récents (€) (d)	14 057	23 446	42 341	61 491	73 909	79 887	105 339	154 139	202 945
Ecart entre (c) et (d) en %	29,8	21,3	32,8	20,6	16,0	14,2	6,0	16,2	15,6
Montant de l'apport - accédants avec un apport faible (€) (e)	2 047	4 236	8 610	7 308	13 022	15 352	14 394	14 385	21 133
% de l'apport au regard du prix du logement (e) / (a)	10,1	13,0	13,3	9,0	13,2	14,4	11,4	7,4	8,3
Montant de l'apport - ensemble des accédants récents (€)	8 914	19 026	32 747	41 516	68 440	64 063	65 668	97 319	120 717
Part des ménages bénéficiant :									
d'une vente de logement (%)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
d'apports extérieurs (%)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	23,3	21,3	ns
d'épargne courante (%)	/	/	/	/	/	/	56,3	60,2	56,9

ns : non significatif.

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Si l'on se réfère aux enquêtes de 2002, 2006 et 2013 (les premières à recenser l'épargne), on constate l'importance de l'épargne courante pour les ménages à faible apport car, d'une part, une majorité d'entre eux indique avoir une épargne pour acheter leur bien : 56 % en 2002, 60 % en 2006 et 57 % en 2013 ; et, d'autre part, cette épargne représente en valeur au moins la moitié de leur apport : 50 % en 2002, 58 % en 2006 et 56,5 % en 2013³⁰.

²⁹ Soit un montant variant entre 2 000 € en 1973 et 21 000 € en 2013.

³⁰ Les proportions de ménages ayant bénéficié d'une revente de logement ou d'apports extérieurs s'appuient sur un nombre d'enquêtes inférieur à 50, ce qui rend délicate leur interprétation. Toutefois, on note que moins de 15 % ont bénéficié d'une revente, ce qui semble cohérent avec le montant peu élevé de leur apport, tandis que moins de 25 % ont déclaré des apports extérieurs.

Tableau 31 – Constitution en € courants de l'apport des accédants récents avec un APPORT FAIBLE

Origine de l'apport	2002		2006		2013	
	Montant (€)	En % du total de l'apport	Montant (€)	En % du total de l'apport	Montant (€)	En % du total de l'apport
Vente de logement (yc prêt-relais) (a)	3 879	27,0	3 610	25,1	5 479	25,9
en % du prix du logement (a) / (e)	3,1	/	1,9	/	2,1	/
Apports extérieurs (b)	3 322	23,1	2 436	16,9	3 718	17,6
en % du prix du logement (b) / (e)	2,6	/	1,3	/	1,5	/
Épargne courante (c)	7 192	50,0	8 340	58,0	11 936	56,5
en % du prix du logement (c) / (e)	5,7	/	4,3	/	4,7	/
Montant total de l'apport (d)	14 393	100	14 386	100	21 133	100
en % du prix du logement (d) / (e)	11,4	/	7,4	/	8,3	/
Prix du logement (e)	126 027	/	193 474	/	255 735	/
Accédants récents avec un faible apport (effectif) (f)	180 600	/	184 000	/	145 400	/
en % des accédants récents (f) / (g)	43,1%	/	44,2%	/	45,6%	/
Ensemble des accédants récents (effectif) (g)	419 300	/	416 200	/	318 800	/

Source : Insee, ENL 2002 à 2013.

Globalement, ces ménages achètent pour moitié des appartements et des maisons, d'une surface assez proche que celle de l'ensemble des accédants récents : respectivement 61 m² contre 63 m² pour les appartements, et respectivement 103 m² contre 112 m² pour les maisons.

Leurs remboursements d'emprunts sont un peu plus élevés que la moyenne (1 454 € contre 1 321 €), et leurs revenus un peu plus faibles (4 864 € contre 5 259 €). En conséquence, ils assument un taux d'effort net sensiblement plus élevé (29,9 % contre 25,1 %) et une durée d'emprunt plus longue (23,8 années contre 20,4).

Enfin, c'est parmi cette catégorie d'accédants que figure le plus grand nombre de primo accédants : 71,5 % contre 55 % en moyenne.

Graphique 27 – Accédants récents avec un APPORT FAIBLE – type d'habitat

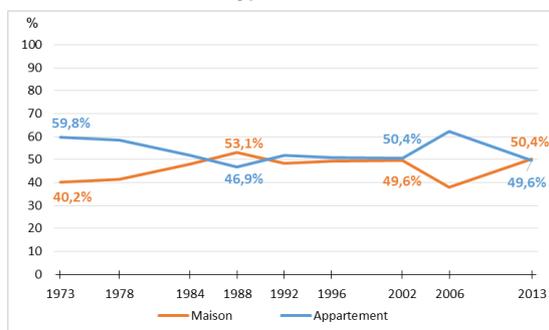


Tableau détaillé en annexe : n°59 (page 69)

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Graphique 28 – Accédants récents avec un APPORT FAIBLE – surface selon le type d'habitat

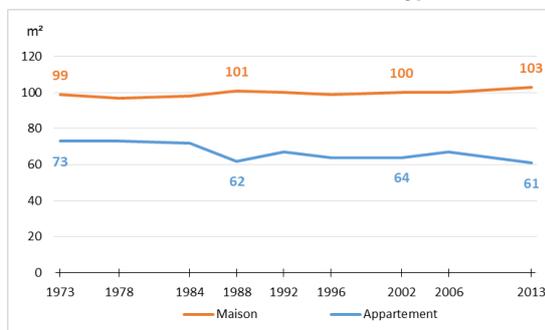


Tableau détaillé en annexe : n°59 (page 69)

Graphique 29 – Accédants récents avec un APPORT FAIBLE – localisation des achats

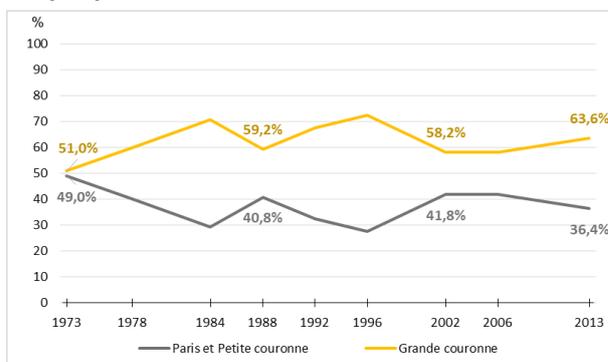


Tableau détaillé en annexe : n°59 (page 69)

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Un apport multi-sources pour les ménages disposant d'un apport intermédiaire, où la revente d'un logement joue un rôle important

Les ménages avec un apport intermédiaire (compris entre 25 % et 49,9 % du prix du logement) achètent des logements plus chers que ceux à faible apport : 331 257 € contre 255 735 € en 2013, soit un écart de 75 522 € (+ 29,5 %).

Pour financer cet achat, ils disposent d'un apport non négligeable, qui est passé de 7 964 € en 1973 à 124 303 € en 2013, soit entre 36 % et 38 % du prix du logement. Le montant nettement plus élevé de leur apport moyen comparé à celui de leurs homologues à faible apport (124 303 € contre 21 133 € en 2013) leur permet de recourir un peu moins à l'emprunt : en 2013, ils empruntent en moyenne 206 954 €, soit près de 28 000 € de moins que les ménages à faible apport (234 602 €).

Tableau 32 – Prix en € courants du logement, montant du prêt et de l'apport, composition de l'apport pour les accédants récents avec un APPORT INTERMEDIAIRE

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Accédants récents avec un apport intermédiaire (effectif)	108 300	68 200	74 700	86 400	102 300	113 600	138 900	120 900	89 700
En % du total des accédants récents	39,9	32,8	31,2	27,9	34,7	37,5	33,1	29,1	28,1
Prix du logement - accédants avec un apport intermédiaire (€) (a)	22 217	39 515	69 943	96 339	130 579	138 613	199 016	234 649	331 257
Prix du logement - ensemble des accédants récents (€) (b)	22 971	42 472	75 088	103 007	142 349	143 950	171 007	251 458	323 662
Ecart entre (a) et (b) en %	-3,3	-7,0	-6,9	-6,5	-8,3	-3,7	16,4	-6,7	2,3
Montant du prêt - accédants avec un apport intermédiaire (€) (c)	14 253	25 174	43 813	60 332	81 547	88 213	123 419	146 582	206 954
Montant du prêt - ensemble des accédants récents (€) (d)	14 057	23 446	42 341	61 491	73 909	79 887	105 339	154 139	202 945
Ecart entre (c) et (d) en %	1,4	7,4	3,5	-1,9	10,3	10,4	17,2	-4,9	2,0
Montant de l'apport - accédants avec un apport intermédiaire (€) (e)	7 964	14 341	26 130	36 007	49 032	50 400	75 597	88 067	124 303
% de l'apport au regard du prix du logement (e) / (a)	35,8	36,3	37,4	37,4	37,5	36,4	38,0	37,5	37,5
Montant de l'apport - ensemble des accédants récents (€)	8 914	19 026	32 747	41 516	68 440	64 063	65 668	97 319	120 717
Part des ménages bénéficiant :									
d'une vente de logement (%)	22,3	ns	ns	ns	31,3	ns	27,9	43,9	43,2
d'apports extérieurs (%)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	39,5	38,7	ns
d'épargne courante (%)	/	/	/	/	/	/	57,7	54,2	56,5

ns : non significatif.

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

À la différence des accédants à faible apport, leur apport est multi-sources. En effet, 43 % de ces ménages ont réalisé une revente de logement en 2013, qui leur a rapporté en moyenne 70 927 € (ce montant représente 57 % du montant total de l'apport et 21 % du prix du logement). La revente joue d'ailleurs un rôle de plus en plus important puisque seuls 22 % des accédants en déclaraient une en 1973 contre 43 % en 2013.

Tableau 33 – Constitution en € courants de l'apport des accédants récents avec un APPORT INTERMEDIAIRE

Origine de l'apport	2002		2006		2013	
	Montant (€)	En % du total de l'apport	Montant (€)	En % du total de l'apport	Montant (€)	En % du total de l'apport
Vente de logement (yc prêt-relais) (a)	29 036	38,4	52 902	60,1	70 927	57,1
en % du prix du logement (a) / (e)	14,6	/	22,5	/	21,4	/
Apports extérieurs (b)	25 527	33,8	15 421	17,5	21 163	17,0
en % du prix du logement (b) / (e)	12,8	/	6,6	/	6,4	/
Epargne courante (c)	21 035	27,8	19 744	22,4	32 213	25,9
en % du prix du logement (c) / (e)	10,6	/	8,4	/	9,7	/
Montant total de l'apport (d)	75 598	100	88 067	100	124 303	100
en % du prix du logement (d) / (e)	38,0	/	37,5	/	37,5	/
Prix du logement (e)	199 016	/	234 649	/	331 257	/
Accédants récents avec un faible apport (effectif) (f)	138 900	/	120 900	/	89 700	/
en % des accédants récents (f) / (g)	33,1%	/	29,1%	/	28,1%	/
Ensemble des accédants récents (effectif) (g)	419 300	/	416 200	/	318 800	/

Source : Insee, ENL 2002 à 2013.

Toutefois, l'épargne courante et les apports extérieurs forment aussi des montants non négligeables : avec respectivement 32 213 € et 21 163 €, ils représentent 26 % et 17 % du montant de l'apport (valeur 2013)³¹. Si l'épargne courante est citée par une proportion importante de ménages (56,5 % en 2013³², une proportion comparable à celle des ménages ayant un apport faible), les apports extérieurs sont signalés par moins de ménages : 35 % à 40 % depuis 2002.

Depuis une vingtaine d'années, ces ménages achètent un peu plus fréquemment des maisons (55 % en 2013), plutôt spacieuses (114 m²) et situées pour près des trois quarts en grande couronne (comme leurs homologues à faible apport).

Les remboursements d'emprunts que ces ménages acquittent sont un peu moins élevés que ceux des accédants à faible apport (1 285 € contre 1 454 €), tandis que leurs revenus mensuels sont supérieurs : 5 312 € contre 4 864 €. Leur taux d'effort net est donc nettement plus faible (24,1 % contre 29,9 %), tout comme la durée de l'emprunt, plus courte de quatre années (19,8 contre 23,8 ans).

Enfin, la part des primo accédants y est plus faible (49 %) comparée aux accédants à faible apport (71,5 %).

Graphique 30 – Accédants récents avec un APPORT INTERMEDIAIRE – type d'habitat

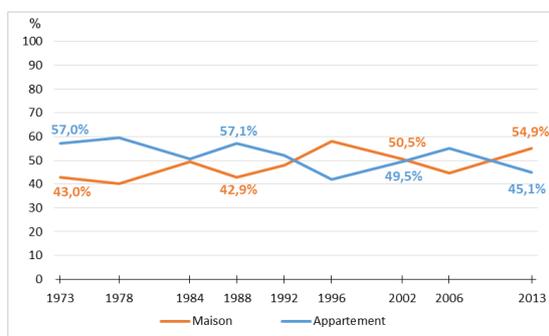


Tableau détaillé en annexe : 60 (page 69)
Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Graphique 31 – Accédants récents avec un APPORT INTERMEDIAIRE – surface selon le type d'habitat

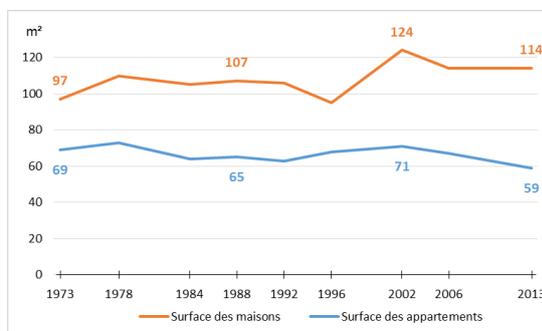


Tableau détaillé en annexe : 60 (page 69)

Graphique 32 – Accédants récents avec un APPORT INTERMEDIAIRE – localisation des achats

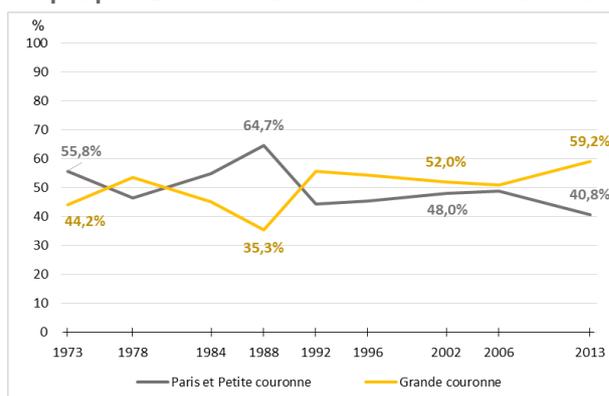


Tableau détaillé en annexe : 60 (page 69)
Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

³¹ Soit respectivement 9,7 % et 6,4 % du prix du logement.

³² 58 % en 2002 et 54 % en 2006.

Un apport également multi-sources pour les ménages avec un apport élevé, où la revente d'un logement est primordiale

De moins en moins nombreux (leur part est passée de 37 à 26 % des accédants entre 1978 et 2013), les ménages disposant d'un apport élevé (égal ou supérieur à 50 % du prix du logement) achètent de loin les logements les plus chers : 433 453 € en moyenne pour 2013, c'est 31 % de plus que les ménages disposant d'un apport intermédiaire et 69,5 % de plus que les ménages avec un apport faible.

Ce niveau très élevé de prix d'achat a été rendu possible par le montant de leur apport : passé de 19 000 € en 1973 à 290 000 € en 2013, il représente depuis quarante ans près de 70 % du prix du logement. À titre de comparaison, il est deux fois supérieur à celui des ménages avec apport intermédiaire (124 000 €) et surtout 14 fois plus important que les 21 000 € des ménages disposant d'un faible apport.

À l'image des ménages disposant d'un apport intermédiaire, leur apport est multi-sources et présente globalement le même profil, avec une forte prépondérance de la revente mais aussi un poids non négligeable de l'épargne et des apports extérieurs.

En 2013, 63 % des ménages avec un apport élevé ont déclaré une revente, c'est 25 points de plus qu'en 1973 (38 %), une évolution qui explique sa part centrale dans l'apport. Avec près de 165 000 € en moyenne (contre 71 000 € pour les ménages avec apport intermédiaire), elle représente en effet 57 % du montant total de l'apport et 38 % du prix du logement, des proportions stables depuis 2002.

Tableau 34 – Prix en € courants du logement, montant du prêt et de l'apport, composition de l'apport pour les accédants récents avec un APPORT ELEVE

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Accédants récents avec un apport élevé (effectif)	72 100	76 600	83 500	87 000	108 600	98 200	99 800	111 300	83 800
En % du total des accédants récents	26,6	36,8	34,9	28,1	36,8	32,5	23,8	26,7	26,3
Prix du logement - accédants avec un apport élevé (€) (a)	27 475	53 216	89 620	143 364	187 169	184 629	213 446	365 595	433 453
Prix du logement - ensemble des accédants récents (€) (b)	22 971	42 472	75 088	103 007	142 349	143 950	171 007	251 458	323 662
Ecart entre (a) et (b) en %	19,6	25,3	19,4	39,2	31,5	28,3	24,8	45,4	33,9
Montant du prêt - accédants avec un apport élevé (€) (c)	8 490	17 764	27 593	42 809	57 556	59 752	68 784	121 101	143 698
Montant du prêt - ensemble des accédants récents (€) (d)	14 057	23 446	42 341	61 491	73 909	79 887	105 339	154 139	202 945
Ecart entre (c) et (d) en %	-39,6	-24,2	-34,8	-30,4	-22,1	-25,2	-34,7	-21,4	-29,2
Montant de l'apport - accédants avec un apport élevé (€) (e)	18 985	35 452	62 027	100 555	129 613	124 877	144 662	244 494	289 755
% de l'apport au regard du prix du logement (e) / (a)	69,1	66,6	69,2	70,1	69,2	67,6	67,8	66,9	66,8
Montant de l'apport - ensemble des accédants récents (€)	8 914	19 026	32 747	41 516	68 440	64 063	65 668	97 319	120 717
Part des ménages bénéficiant :									
d'une vente de logement (%)	37,7	46,6	49,1	56,6	61,1	46,3	52,8	63,9	62,5
d'apports extérieurs (%)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	44,1	ns
d'épargne courante (%)	/	/	/	/	/	/	55,6	59,0	53,4

ns : non significatif.

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Ces accédants, qui se distinguent par le poids important de la revente d'un logement dans la constitution de leur apport, se caractérisent également par un niveau élevé d'épargne courante et d'apports extérieurs. En 2013 pour l'ensemble de ces ménages, l'épargne s'élève en moyenne à 76 000 €, représentant 26 % de l'apport et 18 % du prix du logement³³. Les apports extérieurs quant à eux, moins fréquemment cités, s'élèvent à 50 000 €, soit 17 % de l'apport et 12 % du prix du logement³⁴.

Leur niveau élevé d'apport permet à ces ménages d'acheter des biens plus chers et plus spacieux, tout en empruntant des montants moins élevés (144 000€ en 2013, soit 90 000 € de moins que leurs homologues à faible apport).

³³ En réalité, parmi les ménages avec un apport élevé, 53 % disposent d'une épargne (une proportion stable depuis 10 ans, puisqu'ils étaient 56 % en 2002 et 59 % en 2006), dont le montant moyen s'élève à près de 130 000 €.

³⁴ En réalité, parmi les ménages avec un apport élevé, 34 % disposent d'un apport extérieur, dont le montant moyen s'élève à 139 000 € (attention, cette valeur repose sur moins de 50 enquêtes).

Tableau 35 – Constitution en € courants de l'apport des accédants récents avec un APPORT ELEVE

Origine de l'apport	2002		2006		2013	
	Montant (€)	En % du total de l'apport	Montant (€)	En % du total de l'apport	Montant (€)	En % du total de l'apport
Vente de logement (yc prêt-relais) (a) en % du prix du logement (a) / (e)	86 049 40,3	59,5 /	147 572 40,4	60,4 /	163 875 37,8	56,6 /
Apports extérieurs (b) en % du prix du logement (b) / (e)	30 435 14,3	21,0 /	41 601 11,4	17,0 /	50 200 11,6	17,3 /
Epargne courante (c) en % du prix du logement (c) / (e)	28 178 13,2	19,5 /	55 320 15,1	22,6 /	75 681 17,5	26,1 /
Montant total de l'apport (d) en % du prix du logement (d) / (e)	144 662 67,8	100 /	244 494 66,9	100 /	289 756 66,8	100 /
Prix du logement (e)	213 446	/	365 595	/	433 453	/
Accédants récents avec un faible apport (effectif) (f) en % des accédants récents (f) / (g)	99 800 23,8%	/	111 300 26,7%	/	83 800 26,3%	/
Ensemble des accédants récents (effectif) (g)	419 300	/	416 200	/	318 800	/

Source : Insee, ENL 2002 à 2013.

Leurs remboursements d'emprunt sont aussi sensiblement moins élevés que ceux des accédants à faible apport (1 130 € contre 1 454 €, soit - 22 %), tandis que leurs revenus sont nettement plus élevés (5 901 € contre 4 864 €, soit + 21 %) ³⁵. Cet effet ciseau leur permet d'une part d'afficher des taux d'effort nets bien plus faibles que leurs homologues à faible apport (19,2 % contre 29,9 % ³⁶) ; et, d'autre part, de pouvoir rembourser leurs emprunts sur des durées nettement plus courtes : 15,3 ans contre 23,8 ans pour ceux disposant d'un apport faible.

Graphique 33 – Accédants récents avec un APPORT ELEVE – type d'habitat

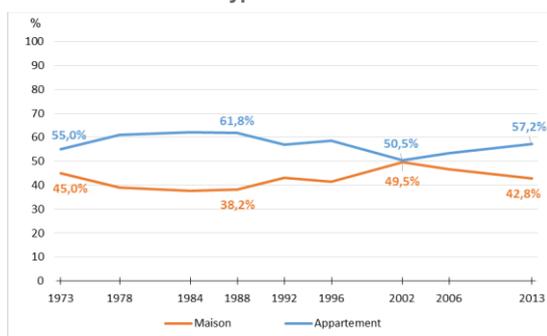


Tableau détaillé en annexe : n°61 (page 69).
Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Graphique 34 – Accédants récents avec un APPORT ELEVE – surface selon le type d'habitat

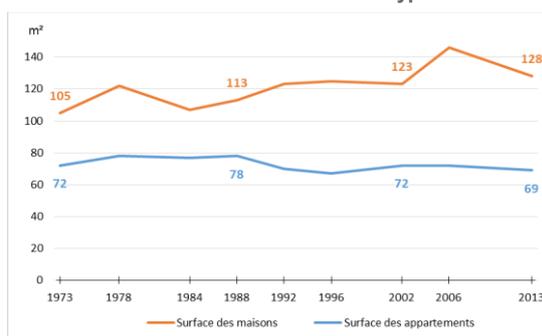


Tableau détaillé en annexe : n°61 (page 69).

Graphique 35 – Accédants récents avec un APPORT ELEVE – localisation des achats

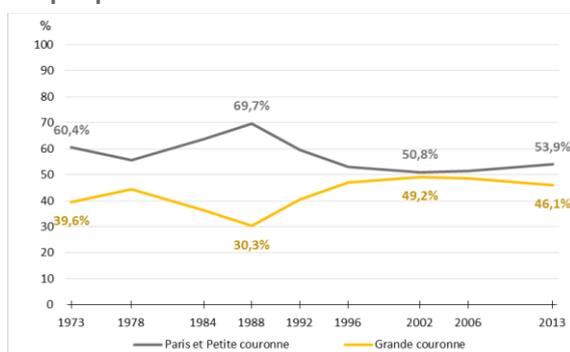


Tableau détaillé en annexe : n°61 (page 69).
Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

³⁵ La proportion relativement faibles des primo accédants parmi ces ménages (34 % contre 71,5 % pour les accédants à faible apport) peut expliquer en partie ce décalage.

³⁶ L'écart est également assez important avec le taux d'effort net des ménages disposant d'un apport intermédiaire et qui s'élève à 24,1 %.

Les accédants récents ayant acheté leur logement avec une seule source d'apport (focus 2013)

Sur la totalité des 318 800 accédants récents dénombrés par l'ENL 2013, 58,5 % ont acheté leur logement avec une seule source d'apport : 29,5 % avec seulement de l'épargne courante, 19,5 % avec uniquement la vente d'un logement et moins de 10 % avec simplement le bénéfice d'apports extérieurs. Ces différentes proportions montrent qu'il est peu fréquent d'acheter un bien en ne mobilisant que des apports extérieurs : cette catégorie de ménages repose d'ailleurs sur un faible nombre d'enquêtes (moins de 50), qui ne permet pas d'en proposer une analyse descriptive.

Les accédants récents ayant acheté avec seulement de l'épargne

Ces 93 900 ménages disposent d'un apport moyen inférieur de 37 % à celui de l'ensemble des accédants récents : 75 600 € contre 120 700 €, soit 45 100 € de moins. Une différence qui se retrouve presque intégralement dans le prix du bien acheté : 272 100 € contre 323 700 € pour l'ensemble des accédants (51 600 € de moins).

Moins chers, les logements acquis sont plus souvent des appartements (65 % contre 50 % pour l'ensemble des accédants récents), d'une surface très proche de la moyenne (62 m² contre 63 m²) ; les maisons (35 % des achats) sont quant à elles plus petites (102 m² contre 112 m²). Cette plus forte proportion d'appartements explique la part moins élevée des biens acquis en grande couronne (52 % contre 58 %).

Pour financer leur achat, ces ménages empruntent légèrement moins que la moyenne : 196 600 € contre 202 900 €. Leurs remboursements sont donc un peu moins élevés que la moyenne (1 198 € contre 1 321 €), tout comme leurs revenus (4 897 € contre 5 259 €). En conséquence, ils assument un taux d'effort net de 24,4 % (contre 25,1 % en moyenne) et une durée d'emprunt de 21,7 années (contre 20,4 en moyenne), comparables à la moyenne des accédants récents.

La composition familiale fait apparaître une part plus élevée de couples (79 % contre 75 %), mais une part moindre de couples avec enfant(s) (53 % contre 57 %). La part de cadres, artisans, patrons, commerçants est proche de la moyenne (53 % contre 51 %), et l'on compte autant de bi-actifs que la moyenne des accédants récents (69 %).

Enfin, c'est parmi cette catégorie d'accédants, plus jeunes que la moyenne (38 ans contre 40 ans) que figure le plus grand nombre de primo-accédants : 82 % contre 55 % en moyenne.

Un profil qui au final est à mi-chemin de ceux des ménages à faible apport et à apport intermédiaire.

Les accédants récents ayant acheté avec seulement une revente de logement

Cette catégorie, qui regroupe 62 300 accédants récents, se caractérise par un apport relativement élevé : 200 300 € en moyenne (soit 66 % de plus que l'ensemble des accédants). L'apport élevé permet à ces ménages d'acquérir des biens plus chers (411 700 € contre 323 700 €) : 65 % sont des maisons, de grande taille (128 m²), plutôt situées en grande couronne (61 %), un type de bien en adéquation avec leur profil familial (64 % sont des couples avec enfants).

Ces ménages empruntent également un peu plus que la moyenne (211 400 € contre 202 900 €). Leurs remboursements d'emprunt sont ainsi plus importants (1 587 € contre 1 321 €). Leur niveau de revenu plus élevé (6 063 € contre 5 259 €), leur permet d'afficher un taux d'effort net proche de la moyenne (26,1 % contre 25,1 %) et une durée d'emprunt plus courte (18,7 ans contre 20,4 ans en moyenne).

Plus âgés (45 ans contre 40 ans en moyenne), ces ménages se caractérisent aussi par la prépondérance des cadres, artisans, patrons, commerçants (63 % contre 51 %) et des ménages bi-actifs (73 % contre 69 %), ces deux derniers points expliquant le niveau élevé de leurs revenus.

Un profil peu différent de celui des ménages à apport élevé.

Pour les données, cf. Annexe page 70, tableau 62.

DONNEES DE SYNTHESE
ACCEDANTS RECENTS SELON LE POIDS DE L'APPORT AU REGARD DU PRIX DU LOGEMENT

Graphique 36 – Prix des logements (€ courants)

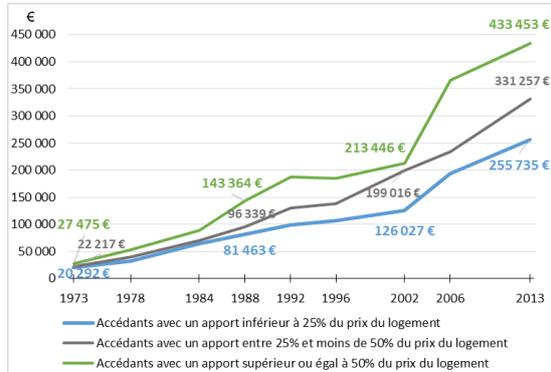


Tableau détaillé en annexe : n°63 (page 71).

Graphique 37 – Montant de l'emprunt (€ courants)

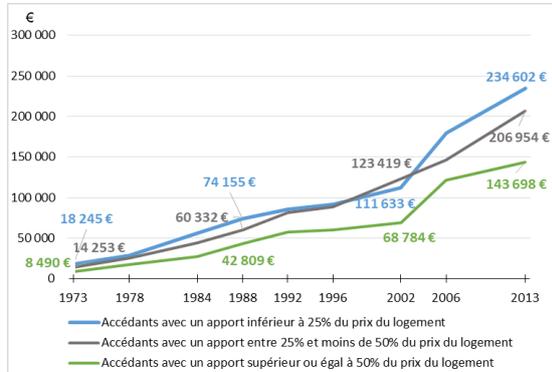


Tableau détaillé en annexe : n°64 (page 71).

Graphique 38 - Remboursements (€ courants)

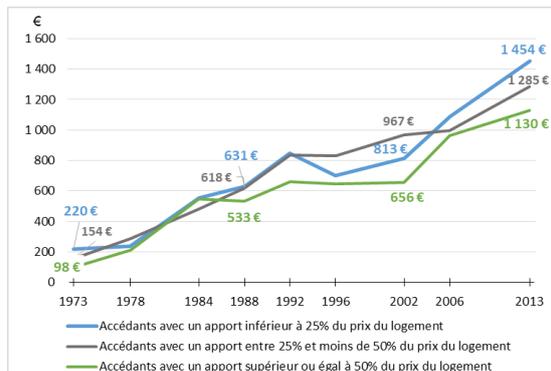


Tableau détaillé en annexe : n°65 (page 71).

Graphique 39 – Revenus mensuels (€ courants)

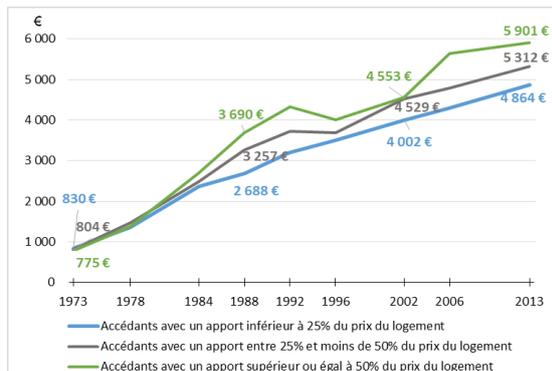


Tableau détaillé en annexe : n°66 (page 71).

Graphique 40 – Taux d'effort net (%)

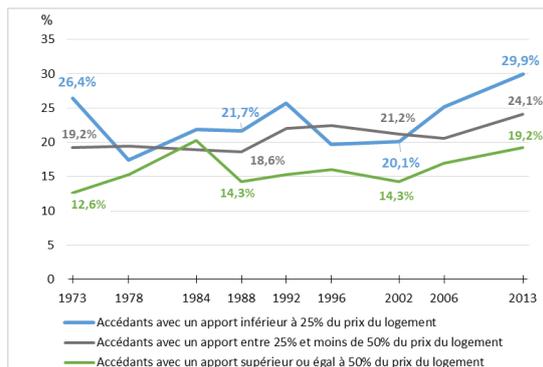


Tableau détaillé en annexe : n°67 (page 71).

Graphique 41 – Durée de l'emprunt (en années)

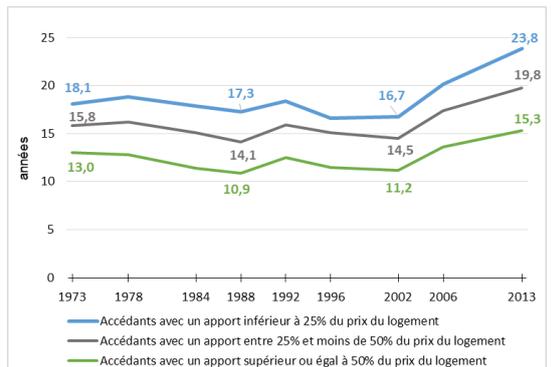


Tableau détaillé en annexe : n°68 (page 71).

Source : Insee, ENL 1973 à 2013 pour l'ensemble des graphiques.

L'apport personnel au fil des enquêtes Logement

Les questions sur la composition de l'apport personnel des accédants récents figurent dès l'enquête Logement de 1973. Depuis cette date, le questionnaire a régulièrement évolué, via l'ajout de nouvelles questions qualitatives et quantitatives.

Lors des enquêtes de 1973, 1978, 1984 et 1988, deux sous-ensembles de l'apport personnel sont identifiés, sans recenser les montants correspondants :

- la revente du logement antérieur (ou d'un autre logement) ;
- et les dons de la famille.

À partir de 1992 (soit pour les enquêtes de 1992, 1996, 2002, 2006 et 2013), la vente d'autres biens (en plus du logement) ainsi que d'autres sources sont prises en compte. Trois sous-ensembles sont désormais comptabilisés, regroupant six sources d'apport :

- la vente d'un logement ;
- les apports dits extérieurs, qui regroupent non seulement les dons, mais aussi les héritages, les subventions ainsi que les rentrées d'argent exceptionnelles.
- et la vente d'autres biens (fonciers hors logement, biens professionnels) ;

C'est également à partir de 1992 que les questions qualitatives sur l'origine des fonds sont doublées par des questions sur les montants correspondants.

En 2002 et pour les enquêtes suivantes, le nombre de sous-ensembles constituant l'apport passe à huit ; pour chacun d'entre eux, il est aussi demandé le montant correspondant :

- vente d'un ou plusieurs logements (hors logement concerné par un prêt-relais) ;
- prêts-relais ;
- vente de produits financiers détenus par le ménage (actions, obligations, assurance-vie) ;
- dons de particuliers (famille, amis), héritage ;
- bénéfice d'une police d'assurance prise par un des membres du ménage, gains au loto ou à un autre jeu, gains exceptionnels ;
- vente d'autres biens, de terrains, de fonds de commerce, d'une entreprise ;
- crédit à la consommation ;
- épargne courante du ménage : livret d'épargne, compte courant, y compris épargne acquise au sein d'un PEL.

Il est important de préciser que les questions quantitatives n'ont été renseignées de façon satisfaisante qu'à partir de 2002, avec un taux de non réponse bien plus faible comparé aux enquêtes de 1992 et 1996.

2.3 Les dispositifs d'aide à l'accession mis en œuvre par l'Etat³⁷

Premier poste de dépense des ménages, bien de première nécessité particulièrement onéreux, le logement fait à ce titre l'objet de l'intervention de l'Etat. Il s'agit pour ce dernier d'aider les ménages à disposer d'un logement adapté à leurs besoins mais aussi abordable au regard de leurs revenus. Depuis plusieurs décennies, la puissance publique a donc stimulé la construction ou la rénovation de logements via une multitude de dispositifs. Outre cet objectif social, le concours de l'Etat poursuit également un but économique, car le secteur du bâtiment est un domaine d'activité stratégique, qui a un effet d'entraînement important sur le reste de l'économie (et donc sur l'emploi).

1950-1962 : intervention massive de l'Etat par la création du secteur aidé de la construction privée (primes à la construction et prêts spéciaux)

À la fin de la seconde guerre mondiale, la France est dans une situation catastrophique quant aux conditions de logement d'un grand nombre de ménages : 45 % des logements sont surpeuplés et 10 % de la population vit dans des locaux totalement insalubres. De même, 90 % de la population n'a ni baignoire ni douche, 80 % pas de WC intérieurs et près de la moitié (48 %) n'a pas accès à l'eau courante (source : Union sociale pour l'habitat). La pénurie de logements, qui frappait déjà le pays dans les années 30, est criante : en 1948, on estime à 5 millions les besoins en logements, soit 35 % du parc existant. Le temps est donc à l'urgence, mais l'Etat se mobilise encore prioritairement sur d'autres secteurs vitaux de la reconstruction d'après guerre, comme les transports, l'industrie et l'agriculture³⁸.

Toutefois, en raison de la pression démographique et de l'exode rural (accélééré par le développement économique du pays), l'Etat est dans l'obligation d'investir dans la construction de logements. Son intervention va concerner le secteur locatif social³⁹, mais aussi le secteur privé. En effet, prenant acte de la faiblesse de l'investissement privé dans le domaine du logement, l'Etat va stimuler ce secteur grâce à une injection de fonds publics. Institué officiellement par la loi du 21 juillet 1950, le secteur aidé de la construction privée va donc bénéficier de primes à la construction et de prêts « spéciaux » garantis par l'Etat. Ces primes et ces prêts sont distribués par le Crédit Foncier de France. En 1953, le plan Courant, qui prévoit la construction de 240 000 logements par an pendant 5 ans, va servir de cadre à cet investissement financier massif.

En mettant en œuvre des mesures complémentaires comme le « 1% logement »⁴⁰ et « l'épargne-construction »⁴¹, l'Etat crée à l'intérieur même du secteur aidé privé une seconde catégorie, celle des logements économiques et familiaux. Ce nouveau secteur contribue à solvabiliser des couches de plus en plus étendues de la population et participe nettement, au cours des Trente Glorieuses, à l'intégration sociale des populations issues de l'habitat social.

L'ensemble de ces efforts va être au cœur de l'amélioration des conditions de logement des Français. Entre 1950 et 1967, le secteur aidé de la construction privée va en effet devenir le moteur de la construction en France, contribuant à sortir de terre près de 1,8 million de logements (soit 40 % des logements neufs produits au cours de cette période).

³⁷ Cette partie s'est appuyée sur les sources suivantes : Isart Caroline, Le financement du logement social en France, in Revue d'études comparatives Est-Ouest, vol.19, 1988, n°1, pp71-99 ; Goetze Roger, Le financement du logement aidé, in : Entretiens avec Roger Goetze : un financier bâtisseur, 1957-1988 (chapitres II et IV), Vincennes, Institut de la gestion publique et du développement économique, 2007 ; Tellier Thibault, « Sabine Effosse, L'invention du logement aidé en France. L'immobilier au temps des Trente Glorieuses », Paris, Comité pour l'Histoire Economique et Financière de la France, 2003 ; Cour des comptes, Rapport public particulier, les aides au logement dans le budget de l'Etat, 1980-1993, juin 1994 ; Cour des comptes, Les aides de l'Etat à l'accession à la propriété, novembre 2016 ; de Ricolfis François, Le fonds de garantie à l'accession sociale (FGAS), janvier 2017 ; Helary Jean-Louis et Tardivon Pascaline, Evaluation du prêt social de location-accession, CGEDD, mars 2017.

³⁸ Le seul événement majeur concernant le logement est le vote de la loi du 1^{er} septembre 1948, qui institue notamment des dégrèvements fiscaux pour stimuler la production de logements.

³⁹ Dans le secteur locatif social, l'Etat intervient via des prêts directs du Trésor auxquels s'ajoutent des prêts complémentaires de la CDC distribués aux HLM, qui remplacent les HBM (loi du 21 juillet 1950).

⁴⁰ En 1953, l'Etat rend obligatoire la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC, connue également sous le nom de « 1 % patronal »). Les employeurs exerçant une activité industrielle ou commerciale et comptant au moins 20 salariés doivent alors investir au moins 1 % de la masse salariale dans la construction de logements pour leurs salariés.

⁴¹ La loi 53-321 du 15 avril 1953 prévoit que toute personne physique peut se faire ouvrir, dans une caisse d'épargne, un compte d'épargne-construction, et y verser des fonds destinés à être investis dans la construction d'immeubles d'habitation, dans l'acquisition du terrain nécessaire à cette construction ou encore dans les travaux de remise en état d'un logement existant.

1962-1975 : désengagement de la puissance publique et montée en régime du secteur privé non aidé par un appel à l'épargne logement des ménages

Après cet « âge d'or », le secteur privé aidé va connaître une période de réforme, pour juguler les conséquences inflationnistes sur le budget de l'Etat du système des primes à la construction et des prêts spéciaux. L'aggravation du déficit public place en effet la France dans la quasi-obligation de solliciter l'intervention d'organismes internationaux (FMI notamment) pour être renflouée.

La nécessité de maintenir un niveau élevé de production de logements tout en rétablissant l'équilibre budgétaire et en limitant l'inflation, va conduire l'Etat à mener une réforme majeure de ses aides. En 1965, l'octroi d'une partie des prêts spéciaux est dorénavant conditionné au respect de plafonds de ressources⁴². Toutefois, comme ces derniers sont relativement élevés, seuls 4 % des ménages sont évincés de l'accession aidée à la propriété au cours de cette période.

Dans la logique de désengagement que s'est fixé l'Etat, l'objectif est alors de faciliter le financement du secteur du logement par le recours à l'épargne des ménages. Toujours en 1965, sont créés le compte d'épargne-logement, puis en 1969 le plan d'épargne-logement, tous deux distribués par l'ensemble des établissements bancaires et non plus seulement par les caisses d'épargne. En 1966, c'est la naissance du marché hypothécaire, qui marque l'entrée des banques dans le crédit immobilier et la distribution de prêts, tandis qu'en 1967 disparaît le monopole du Crédit foncier concernant les offres de prêts immobiliers à long terme, ouvrant largement la voie au financement du logement par le secteur privé⁴³.

La réforme de 1977 : l'Etat poursuit son désengagement tout en ciblant les ménages aux ressources insuffisantes (création des PAP et PC)

Le rapport Barre, publié en 1976 et qui dresse le bilan de la période 1965-1975, montre que la crise quantitative du logement a été résolue, mais que son efficacité sociale apparaît plus nuancée, notamment pour les ménages à revenus moyens les moins aisés, qui de fait n'ont pu accéder à la propriété. Dans un contexte de modernisation du financement de l'économie française (avec notamment le passage de l'encadrement du crédit à une régulation par les taux d'intérêt), la loi du 3 janvier 1977 cible les aides publiques vers les ménages aux ressources insuffisantes pour accéder. C'est à cette date que s'opère le basculement des aides à la pierre vers les aides à la personne.

L'ensemble des anciens prêts aidés (les PSI et les PSD, cf note 42⁴⁴) sont ainsi remplacés en 1977 par les **prêts aidés à l'accession à la propriété (PAP)** qui, distribués sous conditions de ressources, ouvrent en plus le droit à l'aide personnalisée au logement (**appelée APL accession**⁴⁵). Le PAP bénéficie aussi de taux d'intérêt minorés grâce à une contribution de l'Etat et la durée des remboursements peut s'échelonner entre 15 et 20 ans. Toutefois, ce prêt n'est distribué que pour l'achat de logements neufs (et anciens mais seulement quand s'y ajoutent des travaux)⁴⁶.

Toujours en 1977, est créé un deuxième prêt, moins aidé : le **prêt conventionné (PC)**. Ce prêt peut financer jusqu'à l'intégralité du coût de la construction ou l'achat d'un logement neuf ou ancien, mais aussi certains travaux (ces deux derniers points le distinguant du PAP). Attribués sans conditions de ressources, les prêts conventionnés ont l'avantage principal d'ouvrir automatiquement droit à l'APL⁴⁷ (qui, elle, est octroyée sous conditions de ressources). Quant au taux d'intérêt, il est déterminé par un taux de référence, auquel est ajoutée une marge pour l'établissement financier : toutefois, ces taux sont plafonnés⁴⁸.

Au cours de la période 1978-1992, 30 % des logements mis en chantier sont comptés comme aidés via des PAP. Toutefois, après un réel succès lors de ces débuts, ce prêt n'a plus rencontré son public :

⁴² À partir de cette date, deux types de prêts spéciaux vont être disponibles : les prêts spéciaux immédiats (PSI), distribués sous conditions de ressources, et les prêts spéciaux différés (PSD), accordés sans conditions de ressources et distribués par les banques.

⁴³ Dans le secteur social, le désengagement de l'Etat se manifeste par la création, en 1966, de la caisse des prêts aux HLM (CPHLM), gérée par la Caisse des dépôts et consignations (CDC). Jusqu'à cette date, les HLM étaient financées par des prêts directs du Trésor, complétés éventuellement par des prêts de la CDC.

⁴⁴ Entretemps, les PSD (prêts spéciaux différés) ont été remplacés par les PIC (prêts immobiliers conventionnés) en 1972.

⁴⁵ Créée par la réforme des aides du 3 janvier 1977, l'APL ne peut être perçue que par les locataires d'un logement conventionné ou par les accédants bénéficiaires d'un PAP, d'un PC, puis d'un PAJ ou d'un PSLA.

⁴⁶ En 1984 sont aussi créés les PAP à taux ajustables (PAJ), qui se distinguent par des taux d'intérêt pouvant varier selon certains indices économiques.

⁴⁷ Pour ces raisons, les PC sont délivrés par des établissements financiers ayant passé une convention avec l'Etat.

⁴⁸ C'est la société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS), en remplacement du Crédit foncier depuis les années 2000, qui est chargée de déterminer et publier les taux d'intérêts plafond. Le PC peut être remboursé sur une durée allant de 5 à 35 ans (contre 15 à 20 ans pour les PAP).

le nombre de prêts souscrits en France passe en effet de 180 000 en 1978 à 42 300 en 1993. Au cours de cette période, la part des logements bénéficiant de cette aide est passée de 50 à 60 % dans des agglomérations de moins de 20 000 habitants, tandis que la part des PAP distribués en Île-de-France, déjà faible, est tombée à 10 % (alors qu'il s'agit d'une zone où les besoins en logement sont forts)⁴⁹. Cette évolution s'explique principalement par l'abaissement des plafonds de ressources (ce qui limite le nombre de bénéficiaires) auxquels se sont ajoutés les effets pervers des annuités progressives⁵⁰.

Quant au PC, l'extension progressive de son champ d'application a favorisé son développement (montant minimum de travaux assoupli en cas d'acquisition-amélioration, extension dans l'ancien sans travaux puis aux jeunes ménages primo-accédants dans l'ancien). Entre 1978 et 1991, les PC ont permis de financer, au niveau national, la construction de près de 1,3 million de logements⁵¹, soit environ 100 000 par an.

1993-1995 : l'Etat maintient son effort en direction des ménages à revenus plus faibles et des primo-accédants (création du PAS, du PTZ et du PSLA)

À partir de 1984, la France s'engage dans un vaste mouvement de dérégulation et de simplification des circuits de financement de l'économie. Ce mouvement se traduit par la fin de l'encadrement du crédit et, en parallèle, pour les crédits à l'habitat, par la fin du « cloisonnement » des circuits financiers spécifiques et des institutions (établissements spécialisés) sur lesquels l'État s'appuyait jusqu'alors pour accorder des crédits aux ménages modestes⁵².

À cette évolution structurelle se greffe, au début des années 1990, le recul conjoncturel du marché de l'immobilier suite à plusieurs années de forte croissance des volumes et des prix. Cette atonie se traduit par une forte diminution de la distribution des prêts aidés, notamment les PAP. Compte tenu de l'ampleur de ces changements, les pouvoirs publics ont souhaité accompagner les banques afin que la clientèle à revenus plus faibles ne soit pas laissée à l'écart de l'accession à la propriété en raison d'une politique de crédit trop sélective de certaines banques. Pour relancer l'accession à la propriété, l'Etat met en place de deux nouveaux produits : le prêt à l'accession sociale (PAS) puis le prêt à taux zéro (PTZ).

Le PC nouvelle formule, appelés aussi **PAS**, est lancé en 1993. Il s'agit d'un prêt qui bénéficie d'une garantie de l'Etat (à hauteur de 50 %) en cas de défaillance de l'emprunteur⁵³. Cette garantie permet de baisser quelque peu les taux d'intérêts plafonds, à un niveau légèrement inférieur à ceux des PC traditionnels⁵⁴. Destiné aux ménages à revenus moyens les moins aisés, le PAS est versé sous conditions de ressources (appréciées en fonction du nombre de personnes qui vont occuper le logement et sa localisation⁵⁵), et il donne droit à l'APL. Enfin, ce prêt peut financer l'achat d'un logement neuf ou ancien.

Le nombre de prêts PAS délivrés est resté toutefois en deçà des ambitions initiales. Prévu pour financer jusqu'à un tiers des opérations d'accession sur le territoire métropolitain, le PAS n'a été sollicité en pratique que par 5 à 10 % des accédants : entre 1994 et 2017, cela représente près de 60 000 prêts distribués chaque année, dont 13,3 % en Île-de-France⁵⁶. Plusieurs raisons peuvent être invoquées. La première a trait à l'exigence et aux contraintes liées à la constitution d'une hypothèque. La seconde est liée à la difficulté croissante de cumuler un PAS et une APL-accession, en raison de l'écart croissant entre les niveaux de ressources demandés par les banques pour l'obtention d'un prêt, et les plafonds de ressources en vigueur pour obtenir l'aide au logement, nettement plus faibles. Enfin, le PAS est concurrencé par les banques traditionnelles, qui prêtent dorénavant de l'argent à l'ensemble des ménages (y compris aux ménages modestes) à des conditions attractives (en prenant le risque à

⁴⁹ Source : Cour des comptes, « Les aides au logement dans le budget de l'Etat, 1980-1993 », juin 1994.

⁵⁰ Les PAP comportaient un mécanisme de progressivité des remboursements d'emprunts. Quand les hausses de prix et de revenus sont devenues faibles (suite à la politique de baisse du taux d'inflation), l'augmentation des mensualités entre le début et la fin de l'emprunt a multiplié les cas de défaillance des accédants (le taux de défaillance passe de 3,6 % en 1982 à 7,5 % en 1988), nécessitant de prendre des mesures coûteuses pour les finances publiques. Pour y remédier, seuls les prêts à taux fixes et annuités constantes ont été autorisés à partir de 1991.

⁵¹ Source : Cour des comptes, « Les aides au logement dans le budget de l'Etat, 1980-1993 », juin 1994.

⁵² Ce mouvement va mener, en 1995, à la fin de la distribution des PAP.

⁵³ Cette garantie est adossée à un fonds, alimenté par l'Etat et les banques et géré par la SGFGAS. L'objectif de ce type de fonds est d'ouvrir des garanties de prêt à ceux qui auraient des difficultés à en trouver sur le marché ou alors à des taux trop élevés.

⁵⁴ À noter que depuis le 01/07/2015, les taux d'intérêts plafonds du PAS et du PC ancienne formule sont identiques.

⁵⁵ À noter que depuis 2011, les plafonds de ressources du PAS sont identiques à ceux du PTZ.

⁵⁶ Source : SGFGAS, bilans annuels des prêts garantis PAS ; la part de l'Île-de-France dans le total métropolitain est calculée sur la période 2001-2017, les données sur la localisation des opérations n'étant fournies que depuis cette date.

leur charge). Autre raison qui peut également être invoquée : la possibilité de bénéficier, en 2016, d'un PTZ pour financer l'achat de logements anciens, faisant perdre cet avantage du PAS sur le PTZ.

Le **PTZ (prêt à taux zéro)**, lancé en 1995, se substitue quant à lui au PAP. Il s'agit d'un prêt complémentaire sans intérêt, attribué sous conditions de ressources (définies en fonction du nombre de personnes qui vont occuper le logement et sa localisation). Comme les PAS, les accédants bénéficiaires font partie de la fraction des ménages à revenus moyens les moins aisés. L'objectif poursuivi avec le PTZ est de favoriser l'accession des ménages qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt.

Le montant du PTZ ne doit pas dépasser un certain pourcentage du coût de l'opération ou représenter plus d'une certaine part des autres prêts mobilisés pour l'achat du bien. Au cours du temps, le PTZ a subi de très nombreuses évolutions réglementaires⁵⁷, qui ont eu un impact non négligeable sur sa diffusion : entre 1996 et 2013, le nombre de PTZ émis chaque année a en effet varié de 44 000 à 351 000 au niveau national, et de 6 000 à 61 000 en Île-de-France.

Tableau 36 – Nombre de PTZ émis annuellement entre 1996 et 2017

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
France métropolitaine (a)	145 000	123 000	110 371	125 678	109 976	101 724	101 357	100 101	79 311	195 381	237 926
dont Île-de-France (b)						8 647	10 034	9 409	6 107	24 032	36 165
part Île-de-France (b)/(a)						8,5%	9,9%	9,4%	7,7%	12,3%	15,2%
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
France métropolitaine (a)	245 238	211 478	216 503	286 256	351 932	79 116	44 161	47 192	58 880	116 745	123 477
dont Île-de-France (b)	39 729	34 048	38 321	46 373	61 236	11 788	11 305	11 562	10 422	17 628	17 904
part Île-de-France (b)/(a)	16,2%	16,1%	17,7%	16,2%	17,4%	14,9%	25,6%	24,5%	17,7%	15,1%	14,5%

Sources : pour 1996 et 1997, Ministère du logement ; pour les années 1998 à 2017 : SGFGAS.

Enfin, en 2004⁵⁸, est mis en œuvre le **PSLA (prêt social de location-accession)**, destiné aux ménages qui ont un apport personnel très faible (voire inexistant) et dont les revenus ne dépassent des montants maximum de plafonds de ressources. Comme son nom l'indique, il comporte deux phases. Pendant la première phase, locative (d'une durée maximale de 5 ans), les ménages versent une redevance, constituée d'une part locative (correspondant à un loyer qui est plafonné) et d'une part « acquisitive », cette dernière leur permettant de se constituer un apport qui sera déduit du prix de vente. Suit une phase d'accession où le prêt, consenti à l'origine à un opérateur (bailleur HLM, EPL, promoteur privé), est transféré au ménage (lors de la levée de l'option d'achat).

Attribué sous conditions de ressources et ouvrant droit à l'APL, le prêt PSLA peut couvrir la totalité du montant de l'opération ; il bénéficie également du taux réduit de TVA à 5,5 % ainsi que d'une exonération de 15 ans de TFPB (taxe foncière sur la propriété bâtie). Des garanties sont aussi rattachées à ce prêt : un relogement dans le parc social (dans le respect des plafonds de ressources) si le ménage renonce à son projet d'acquisition au cours de la phase locative, mais aussi le rachat du logement par le bailleur pendant les 15 années qui suivent l'acquisition en cas de défaillance de l'acheteur. Dans la pratique, compte tenu de la nature et de la durée des garanties, ce sont les opérateurs HLM qui interviennent quasi-exclusivement sur ce marché. Entre 2010 et 2018, seuls 500

⁵⁷ En 1995, le PTZ est accordé uniquement pour l'achat d'un bien acheté neuf ou de plus de 20 ans nécessitant des travaux d'amélioration importants (au moins 35 % du prix du logement, un seuil abaissé à 25 % en janvier 1996). En février 2005, entre en vigueur le nouveau prêt à taux zéro (NPTZ), qui porte, sous conditions de ressources, sur les achats dans le neuf et l'ancien, avec ou sans travaux. Entre janvier 2009 et juin 2010, le NPTZ est même doublé dans le neuf. En 2011, le NPTZ devient le PTZ+, octroyé sans conditions de ressources, dans le neuf et dans l'ancien (jusqu'en décembre 2011). Après cette période de plus large distribution, le PTZ+ est à nouveau distribué, depuis 2012, sous conditions de ressources. De plus, il ne peut plus financer l'achat d'un logement ancien, sauf les logements sociaux vendus à leurs occupants.

En 2013, les plafonds de ressources sont abaissés tout comme les quotités de prêt (c'est-à-dire que la part du prix du logement prise en charge par le PTZ est moindre), et seules sont éligibles les opérations dans le neuf respectant des normes de performance énergétique (BBC ou RT2012). En 2014, les barèmes des zones B2 et C sont augmentés et le zonage en quatre zones A-B1-B2-C est revu (avec un élargissement des zones A et B). En 2015, le PTZ+ redevient le PTZ et peut à nouveau financer l'achat d'un logement ancien (hors logements sociaux vendus à leurs occupants), à la condition d'y réaliser des travaux.

En 2016, les quotités de prêts sont revues à la hausse dans le neuf (cette quotité atteint 40 % pour l'ensemble des zones). Dernières modifications en date, celles intervenues en 2018 : l'ouverture à l'ancien sous conditions de travaux est circonscrite aux zones B2 et C (les moins tendues), tandis que les quotités y sont revues à la baisse.

⁵⁸ La location accession été mise en place par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière. Ce dispositif qui se distingue du PSLA par une moindre sécurisation de l'acquéreur, n'a rencontré que peu de succès. C'est à la suite du Rapport Ailleret-Worms de 2003 que le PSLA a vu le jour, par un décret précisant la loi de 1984 (décret n°2004-286 du 26 mars 2004).

logements en moyenne par an ont été mis en chantier en Île-de-France via des PSLA (source : SGAHLM, traitements Aorif), soit une production particulièrement marginale.

Les dispositifs particuliers d'aide à l'accession en Île-de-France

En Île-de-France, deux collectivités ont mis en place des dispositifs pour aider les accédants : la ville de Paris et le département des Hauts-de-Seine.

En vigueur depuis 2001, le prêt Paris logement à taux zéro (PPL 0 %) permet aux ménages qui n'ont pas été propriétaires au cours des deux années précédentes, d'acheter à Paris un logement neuf ou ancien, avec ou sans travaux (pour le neuf, il est cumulable avec le PTZ de l'Etat). Il est octroyé sous conditions de ressources, et son montant varie selon la composition familiale. Ce prêt a été complété en 2009 par le prêt parcours résidentiel (PPR), destiné uniquement aux locataires du parc social souhaitant acquérir un logement dans le secteur privé. Les modalités de distribution de ce prêt sont identiques à celles du PPL.

Le prêt logement Hauts-de-Seine à 0 %, mis en place en 2009, est pour sa part destiné aux primo-accédants (ou aux ménages qui n'ont pas été propriétaires au cours des deux années précédentes). Il est réservé à l'acquisition d'un logement neuf ou d'un logement social. Comme à Paris, les revenus des ménages ne doivent pas dépasser un certain plafond de ressources, et le montant octroyé varie selon la composition familiale. Par contre, les futurs acquéreurs doivent être éligibles au PTZ distribué par l'Etat. Ce dispositif a pris fin en février 2016.

En 40 ans, la part des accédants ayant bénéficié d'un prêt aidé a ainsi été divisée par deux

L'analyse des données de l'ENL montrent que les accédants ayant bénéficié d'un prêt aidé par l'Etat (cf. encadré) sont de moins en moins nombreux : leur part a été divisée par deux en 40 ans, passant de 50 % en 1973 à 23 % en 2013. Cette proportion en diminution constante a atteint son point bas en 2006 (6,4 %). Contrairement aux années 1970, période où la puissance publique aidait encore fortement l'accession à la propriété, et notamment les ménages avec enfants, ces aides n'ont pas perduré (cf. supra).

Graphique 42 – Part des accédants récents bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat

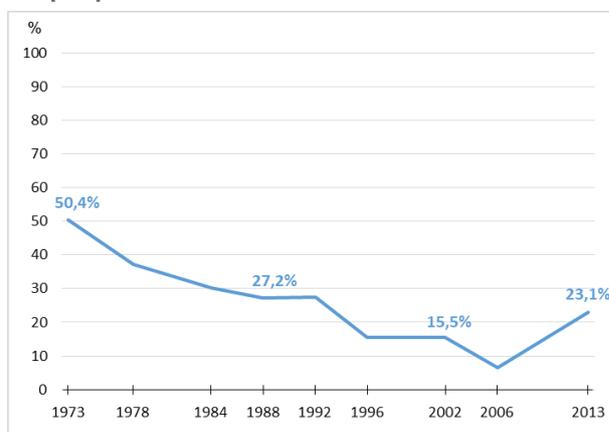


Tableau 37 – Effectif et part des accédants récents bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Accédants aidés (a)	136 600	77 400	73 900	84 300	81 000	46 900	64 900	26 800	73 600
Accédants récents (b)	271 200	208 200	243 900	309 700	294 900	302 600	419 300	416 200	318 800
Part des accédants aidés (a) / (b)	50,4%	37,2%	30,3%	27,2%	27,5%	15,5%	15,5%	6,4%	23,1%

Source du graphique et du tableau : Insee, ENL 1973 à 2013.

Cette faible part des accédants éligibles à un prêt aidé (comme le PTZ dans les enquêtes les plus récentes), s'explique par l'inadéquation des conditions d'attribution de ces prêts au regard du marché immobilier francilien, particulièrement onéreux : les plafonds de ressources des PTZ, trop bas, sélectionnent en effet des ménages aux capacités financières insuffisantes pour acheter. Elle s'explique aussi par la baisse généralisée des taux d'intérêt, qui rend ces prêts moins attractifs (l'écart de taux est en effet de plus en plus faible entre un prêt bancaire et un PTZ).

À ceci s'ajoutent des quotités de prêts PTZ qui couvrent une part trop faible du prix du logement. Ainsi, le montant du PTZ, en vigueur jusqu'à fin 2010, ne pouvait excéder 20 % du montant de l'achat dans l'ancien ou 30 % pour un logement neuf (conditions pour un PTZ octroyé en 2010) ; pour un PTZ+, les montants variaient de 14 à 38 % du montant de l'opération en fonction de la localisation du logement et de sa performance énergétique (conditions pour un PTZ+ octroyé en 2012).

Cette situation reflète la difficulté de la puissance publique à aider les candidats à l'accession à la propriété dans un contexte où les prix sont très élevés depuis plusieurs décennies, et progressent également beaucoup plus vite que les revenus (cf. partie 1.2).

Les accédants aidés et non aidés dans les enquêtes Logement

Parmi les prêts répertoriés par l'ENL, deux sous-ensembles peuvent être listés : les **accédants aidés via les dispositifs mis en place par l'Etat**, qui bénéficient d'un avantage sous forme de prime à la construction ou de réduction de taux d'intérêt pour les prêts distribués ; et les accédants qui n'ont pas bénéficié de ces dispositifs étatiques, et qui sont considérés comme non aidés.

Depuis 1973, les **accédants récents aidés** regroupent les ménages qui ont bénéficié :

- de primes à la construction ;
- de prêts HLM accession (HLMA) des organismes HLM ;
- de prêts spéciaux immédiats (PSI) du Crédit Foncier ;
- de prêts spéciaux différés (PSD) du Crédit Foncier ;
- de prêts immobiliers conventionnés (PIC) du Crédit Foncier, des Caisses d'Epargne et des banques et organismes financiers ;
- de prêts aidés à l'accession (PAP) à taux révisable et à taux non révisable, distribués par les HLM, le Crédit Foncier et les banques et organismes financiers ;
- de prêts conventionnés (PC) des HLM, du Crédit Foncier, des Caisses d'Epargne et des banques et organismes financiers ;
- de prêts à taux ajustables (PAJ, qui remplacent les PAP à taux révisables) des HLM, du Crédit Foncier et des banques et organismes financiers ;
- de prêts à l'accession sociale (PAS), des HLM, du Crédit Foncier, des Caisses d'Epargne et des banques et organismes financiers ;
- de prêts à taux zéro (PTZ, NPTZ ou PTZ+), quel que soit l'organisme prêteur ;

Les accédants **récents non aidés** regroupent pour leur part les ménages qui ont bénéficié de prêts délivrés par :

- les banques ou les organismes financiers ;
- les employeurs, Action logement (ou 1 % logement) et les comités d'entreprise ;
- les administrations, les collectivités locales (prêt Paris logement 0 %...) ;
- les caisses de retraite, les mutuelles et les caisses d'allocations familiales ;
- un membre de la famille ;
- les notaires ;
- le vendeur ou le promoteur ;
- un autre particulier ;
- ou un autre type de prêteur : PSLA (prêt social de location-accession, prêt Vivrélec Habitat Neuf...

Tableau 38 - Récapitulatif des différents prêts aidés selon les enquêtes Logement

	Création	Disparition	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Primes à la construction	loi du 21 juillet 1950	1978	x	x	x						
HLM accession (HLMA)	juillet 1965	1978	x	x	x						
Prêt spécial immédiat (PSI)	juillet 1965	1978	x	x	x						
Prêt spécial différé (PSD)	juillet 1965	1972 (remplacé par le PIC)	x	x	x						
Prêt immobilier conventionné (PIC)	janvier 1972	1978 (remplacé par le PC)		x	x						
Prêt pour l'accession aidée à la propriété (PAP)	loi du 3 janvier 1977	1995 (remplacé par le PTZ)			x	x	x	x			
Prêt conventionné (PC)	loi du 3 janvier 1977				x	x	x	x	x	x	x
Prêt à taux ajustable (PAJ)	1984	1995				x	x	x			
Prêt à l'accession sociale (PAS)	mars 1993							x	x	x	x
Prêt à taux zéro (PTZ, NPTZ, PTZ+)	1er octobre 1995							x	x	x	x

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

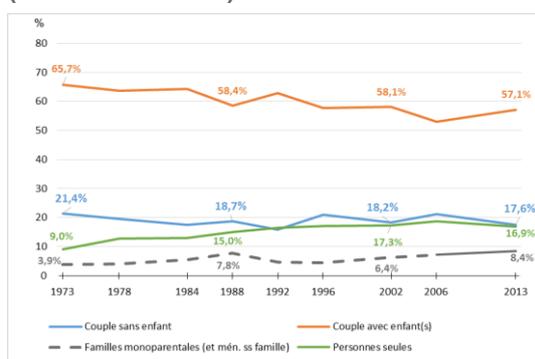
3. Des ménages acquéreurs plus aisés

Des accédants récents plutôt quadragénaires avec un profil toujours familial

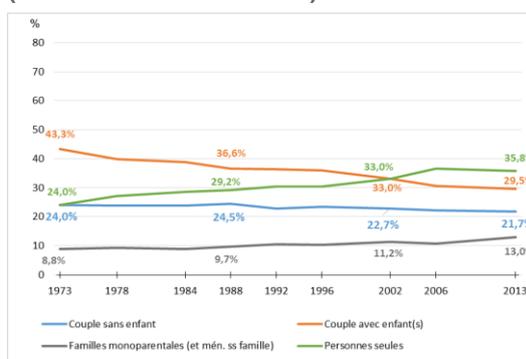
Les accédants récents sont pour trois quarts d'entre eux des couples, et notamment des couples avec enfants (57 %). La forte proportion des familles formées d'un couple est une constante depuis 40 ans, même si elles pèsent un peu moins : 57 % en 2013 contre 66 % en 1973 (- 9 points). Les personnes seules ont progressé sur la période (+ 8 points : 17 % en 2013 et 9,0% en 1973), tandis que les familles monoparentales sont toujours peu nombreuses (moins de 5 % en 1973 et moins de 10 % en 2013).

Ce profil contraste fortement avec celui de l'ensemble des ménages franciliens, où la part des couples avec enfants a fondu (29,5 % en 2013 contre 43 % en 1973), alors que celle des personnes seules est devenue bien plus importante (36 % en 2013 contre 24 % en 1973). Ces évolutions, dues au vieillissement général de la population et à l'essor de la monoparentalité, ne concernent en effet que très peu les accédants récents, qui sont pour la plupart au milieu de leur parcours résidentiel, donc plutôt jeunes et en charge de familles.

Graphique 43 – Type de ménage (accédants récents)



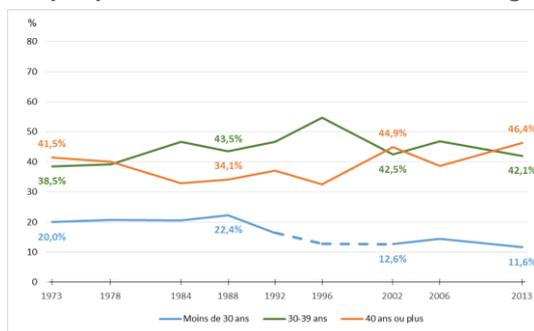
Graphique 44 – Type de ménage (ensemble des Franciliens)



NB pour le graphique 44 : en pointillés (toutes les années sauf 2006), valeurs s'appuyant sur un nombre peu important d'enquêtes. Source : Insee, ENL 1973 à 2013. Tableaux détaillés en annexe : n°69 et 70 (page 72).

Les accédants récents affichent en effet un âge moyen relativement jeune (40 ans), qui a peu varié entre 1973 et 2013. Toutefois, on constate une baisse régulière de la proportion des très jeunes ménages de moins de 30 ans (20 % en 1973 et 12 % en 2013). Les 30-39 ans voient quant à eux leur part augmenter à partir des années 1980-1990, et les 40 ans ou plus au tournant des années 2000. Dans la grande majorité des cas, les très jeunes ménages ont en effet des ressources plus faibles et un apport moindre que leurs aînés (cf. supra le rôle de plus en plus important joué par les reventes dans l'apport personnel), ce qui limite leurs opportunités d'accession.

Graphique 45 – Accédants récents selon l'âge de la personne de référence



NB : en pointillés (1996), valeur s'appuyant sur un nombre peu important d'enquêtes.

Tableau 39 – Accédants récents selon l'âge de la personne de référence

	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Moins de 30 ans	54 200	20,0	43 200	20,8	50 000	20,5	69 200	22,4	48 200	16,4	<u>38 700</u>	<u>12,8</u>	53 000	12,6	60 400	14,5	<u>36 900</u>	<u>11,6</u>
30-39 ans	104 500	38,5	81 700	39,3	113 800	46,7	134 800	43,5	137 400	46,6	165 300	54,6	178 000	42,5	195 200	46,9	134 100	42,1
40-49 ans	70 000	25,8	51 400	24,7	52 100	21,4	76 300	24,6	79 600	27,0	71 100	23,5	124 400	29,7	102 100	24,5	95 300	29,9
50 ans ou plus	42 600	15,7	31 800	15,3	28 000	11,5	<u>29 500</u>	<u>9,5</u>	29 700	10,1	<u>27 500</u>	<u>9,1</u>	64 000	15,3	58 500	14,1	52 600	16,5
Ensemble des accédants	271 200	100	208 200	100	243 900	100	309 700	100	294 900	100	302 600	100	419 300	100	416 200	100	318 800	100
Age moyen (ans)	38,9		38,4		37,4		<u>37,1</u>		37,9		<u>37,5</u>		39,6		38,9		39,8	

Source (graphique et tableau) : Insee, ENL 1973 à 2013. Cf. avertissement page 16 pour les effectifs de faible importance (soulignés dans le tableau).

Des ménages plus fréquemment cadres et bi-actifs...

L'achat d'un logement étant de plus en plus coûteux⁵⁹, la propriété s'adresse plus fréquemment aux ménages appartenant (de plus en plus) aux catégories socioprofessionnelles qui disposent de revenus élevés. Ces ménages comptent aussi plus souvent en leur sein au moins deux personnes ayant une activité professionnelle.

L'analyse des catégories socioprofessionnelles (CS) montre en effet une proportion croissante des cadres, ménages aux ressources les plus élevées, et une baisse concomitantes des employés-ouvriers, aux ressources plus faibles. Même si cette évolution s'inscrit dans un mouvement général de croissance du niveau de vie des Franciliens (comme des Français en général), et donc d'un nombre plus élevé de ménages aisés, ce mouvement est nettement plus prononcé chez les accédants récents et les propriétaires en général (cf. encadré ci-dessous).

C'est à partir de la fin des années 1980 que les cadres et les artisans-patrons-commerçants (abrégés en patrons dans la suite du texte) sont devenus plus nombreux que les employés-ouvriers. Depuis, ce mouvement s'est amplifié, au point que les cadres-patrons représentent en 2013 plus de la moitié (51 %) des accédants récents (contre 31 % en 1973)⁶⁰, alors que les employés-ouvriers ont vu leur part diminuer de plus de la moitié, passant de 39 % des accédants récents en 1973 à 18 % en 2013. Les professions intermédiaires, quant à elles, ont vu leur part se maintenir au fil des enquêtes.

Graphique 46 - Catégorie socio-professionnelle (accédants récents)

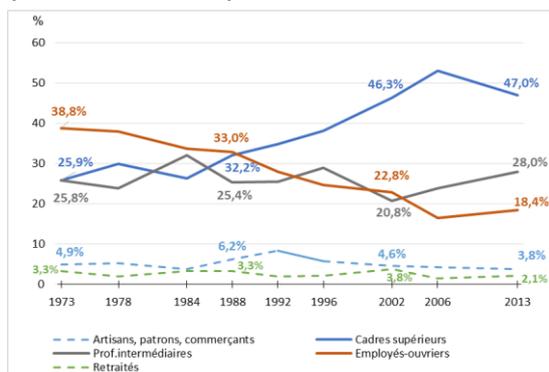


Tableau détaillé en annexe : n°71 (page 72).

NB pour le graphique 47 : pour la série 'Artisans, patrons, commerçants' en pointillés (toutes les années sauf 1992), valeurs s'appuyant sur un nombre peu important d'enquêtes ; pour la série 'Retraités', en pointillés (toutes les années), valeurs s'appuyant sur un nombre peu important d'enquêtes.

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Graphique 47 – Catégorie socio-professionnelle (ensemble des Franciliens)

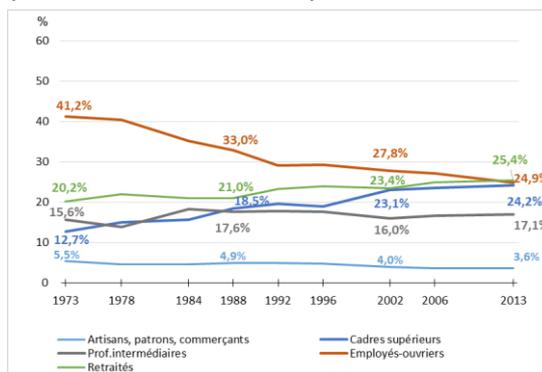


Tableau détaillé en annexe : n°72 (page 72).

L'évolution des CS en Île-de-France entre 1973 et 2013 : augmentation des cadres et baisse des employés-ouvriers

Au cours des quarante dernières années (1973-2013), la répartition des ménages franciliens selon les CS a beaucoup évolué. La région, qui comptait de nombreux employés-ouvriers (41 %) en 1973, en rassemble nettement moins (25 %) en 2013.

Cette érosion a notamment profité aux cadres, très minoritaires au début des années 1970 (13 %), et qui représentent en 2013 près d'un quart des ménages franciliens (24 %). La part des professions intermédiaires, quant à elle, est restée stable : 16 % en 1973 et 17 % en 2013, tout comme celle des artisans, commerçants, patrons : 5,5 % en 1973 et 3,6 % en 2013.

Des cadres plus nombreux chez les propriétaires

Parmi les propriétaires, les cadres sont encore plus nombreux qu'en moyenne régionale, et à partir des années 1980, ils dépassent la proportion des employés-ouvriers. Entre 1973 et 2013, ils sont passés de 17,5 % à 30 %, et les employés-ouvriers de 29 % à 13 %. La part des professions intermédiaires, quant à elle, est restée stable : 16,5 % en 1973 et 15,8 % en 2013, ainsi que celle des artisans, commerçants, patrons : 4,2 % en 1973 et en 2013.

⁵⁹ Rappel : en 2013, un logement représentait en moyenne 5,13 années de revenu, contre 2,38 en 1973.

⁶⁰ 47 % de cadres et 3,8 % de patrons en 2013 ; 26 % de cadres et 4,9 % de patrons en 1973.

La progression des cadres-patrons parmi les accédants récents est allée de pair avec l'importance croissante prise par la bi-activité. Entre 1973 et 2013, les ménages comprenant au moins deux actifs, déjà majoritaires dans les années 1970 (57 %) ⁶¹, sont encore plus nombreux en 2013 : 69 %, soit une progression de 12 points. Comme pour le type de ménage, les accédants se distinguent du reste des ménages franciliens, pour lesquels la bi-activité s'est tassée sur la période, passant de 41 % à 36 % en raison du poids croissant des non actifs retraités.

Graphique 48 – Nombre d'actifs (accédants récents)

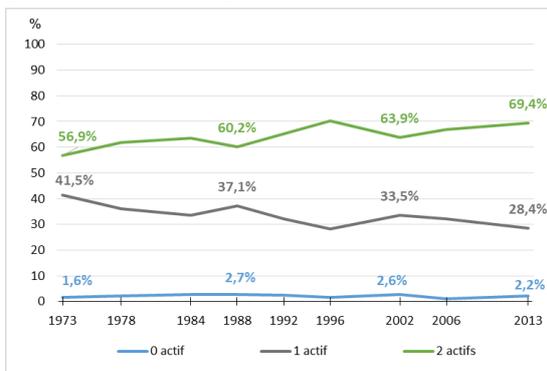


Tableau détaillé en annexe : n°73 (page 72).
Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Graphique 49 – Nombre d'actifs (ensemble des Franciliens)

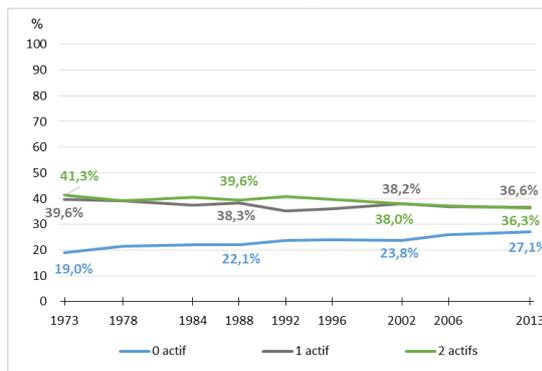


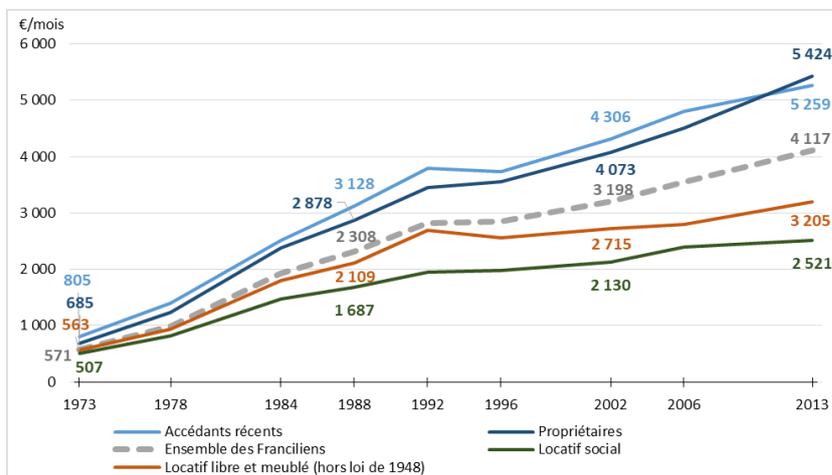
Tableau détaillé en annexe : n°74 (page 72).

...qui affichent des revenus de plus en plus élevés eu égard aux locataires

Ces parts de plus en plus importantes de ménages appartenant aux CS + (cadres et patrons) et de ménages bi-actifs se traduisent par des niveaux de revenus élevés, qui s'écartent de plus en plus de ceux des locataires.

Ainsi, en 2013, les accédants récents affichent un revenu moyen mensuel de 5 259 €, une valeur supérieure de 64 % à celui des locataires du secteur libre et meublé (3 205 €) ⁶², et deux fois plus élevée (109 %) que dans le secteur locatif social (2 521 €) ⁶³. Quarante ans auparavant, les écarts étaient deux fois moindres : les accédants récents, avec 805 €, gagnaient respectivement 43 % de plus que les locataires du secteur libre et meublé (563 €) et 59 % que ceux du secteur social (507 €).

Graphique 50 – Evolution des revenus mensuels selon le statut d'occupation (€ courants)



Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

⁶¹ Ce niveau élevé s'explique par la forte proportion de couples parmi ces ménages.

⁶² Ces ménages comptent 29 % de cadres et 29 % d'ouvriers (valeur de 2013).

⁶³ Ces ménages comptent 8,4 % de cadres et 43 % d'ouvriers (valeur de 2013).

Tableau 40 – Evolution des revenus mensuels selon le statut d'occupation (€ courants)

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Accédants récents (€/mois)	805	1 400	2 508	3 128	3 793	3 740	4 306	4 803	5 259
Ensemble des propriétaires	685	1 239	2 373	2 878	3 456	3 549	4 073	4 500	5 424
Locatif social	507	813	1 477	1 687	1 956	1 980	2 130	2 399	2 521
Locatif privé (hors loi de 1948)	563	934	1 798	2 109	2 695	2 552	2 715	2 798	3 205
<i>dont locatif libre</i>	589	972	1 866	2 185	2 759	2 616	2 739	2 889	3 327
<i>dont meublé</i>	444	670	1 237	1 395	1 955	1 672	2 289	1 720	2 324
Ensemble des Franciliens	571	989	1 923	2 308	2 814	2 847	3 198	3 540	4 117
Ecart rev. acc. récents / rev. locataires parc social	58,8%	72,2%	69,8%	85,4%	93,9%	88,9%	102,2%	100,2%	108,6%
Ecart rev. acc. récents / rev. locataires parc privé	43,0%	49,9%	39,5%	48,3%	40,7%	46,6%	58,6%	71,7%	64,1%
Ecart rev. acc. récents / rev. ensemble des Franciliens	41,0%	41,6%	30,4%	35,5%	34,8%	31,4%	34,6%	35,7%	27,7%

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Les propriétaires : des ménages aux revenus élevés, tant en 1973 qu'en 2013

L'analyse de l'évolution des revenus entre 1973 et 2013 selon le statut d'occupation, (cf. graphique 50) met également en évidence le niveau élevé des ressources des propriétaires, qu'ils soient accédants récents ou non, comparativement aux locataires.

L'étude de la dispersion des revenus par unité de consommation (UC)⁶⁴ montre en effet que la part des propriétaires appartenant aux trois premiers déciles de revenu par UC s'est réduite (24 % en 1973 et 15 % en 2013), une évolution à l'opposée de celle observée pour les locataires, qui appartiennent plus fréquemment aux trois premiers déciles de revenu par UC : 26 % en 1973 et 33 % en 2013 pour les occupants du secteur libre ; et 38 % en 1973 et 53 % en 2013 pour les occupants du parc social.

La comparaison avec les accédants récents montre des écarts encore plus nets, puisque la part d'entre eux appartenant à la fraction de la population la plus pauvre (revenus par UC situés dans les trois premiers déciles) a toujours été relativement faible : 10 % en 1973 et 15 % en 2013.

⁶⁴ Pour faciliter la comparaison des niveaux de vie entre ménages dont la taille et la structure diffèrent, on calcule des revenus par unité de consommation (UC). Le nombre d'UC est établi suivant l'échelle de l'OCDE (échelle la plus utilisée), en comptant une UC pour la personne de référence, 0,5 UC pour toute autre personne de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour chaque enfant de moins de 14 ans.

Très peu d'accédants récents bénéficient d'une aide au logement

Les ménages accédants, comme les locataires, peuvent bénéficier d'une aide au logement (dénommée APL-accession) pour les épauler face à leur dépense logement. Deux conditions sont nécessaires pour y avoir droit : disposer de ressources inférieures à des plafonds (calculés en fonction de la composition du ménage et du lieu d'habitation), et bénéficier d'un des quatre prêts éligibles à cette aide versée par l'Etat qui sont le PAP (prêt pour l'accèsion à la propriété), le PAJ (prêt à taux ajustable), le PC (prêt conventionné) ou le PAS (prêt à l'accèsion sociale).

Or l'achat d'un logement correspond à une dépense importante. Les revenus des accédants récents sont donc plutôt élevés, et de fait incompatibles avec les plafonds de ressources ouvrant droit à l'APL-accession. Conséquence, pas plus de 5 % d'entre eux perçoivent cette aide (hormis entre 1984 et 1992, période de distribution importante du prêt PAP).

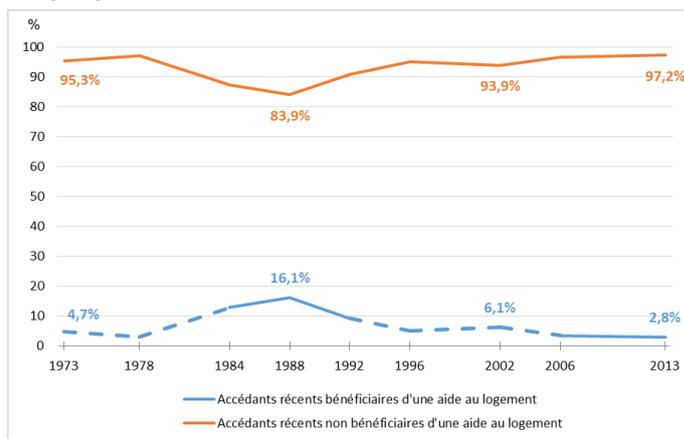
Tableau 41 – Part des accédants récents bénéficiaires ou non d'une aide au logement

	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Acc. récents bénéficiaires d'une aide au logement	<u>12 600</u>	<u>4,7</u>	<u>6 100</u>	<u>2,9</u>	31 100	12,7	49 800	16,1	26 800	9,1	<u>15 100</u>	<u>5,0</u>	<u>25 800</u>	<u>6,1</u>	14 000	3,4	<u>9 000</u>	<u>2,8</u>
Acc. récents non bénéficiaires	258 600	95,3	202 100	97,1	212 900	87,3	259 900	83,9	268 100	90,9	287 500	95,0	393 500	93,9	402 100	96,6	309 800	97,2
Ensemble des accédants récents	271 200	100	208 200	100	243 900	100	309 700	100	294 900	100	302 600	100	419 300	100	416 200	100	318 800	100

Cf. avertissement page 16 pour les effectifs de faible importance (soulignés dans les deux tableaux).

Source: Insee, ENL 1973 à 2013.

Graphique 51 – Accédants récents bénéficiaires ou non d'une aide au logement



NB : en pointillés (1973, 1978, 1996, 2002 et 2013), valeurs s'appuyant sur un nombre peu important d'enquêtes.

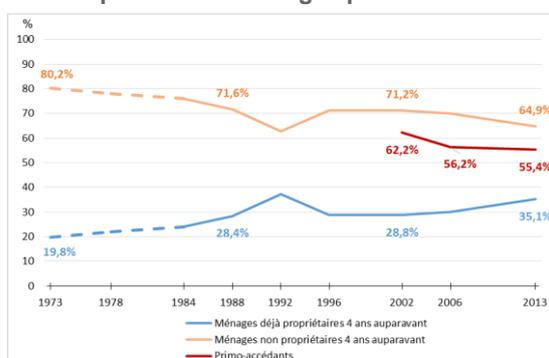
Source: Insee, ENL 1973 à 2013.

En 40 ans, la part des primo-accédants a baissé sensiblement

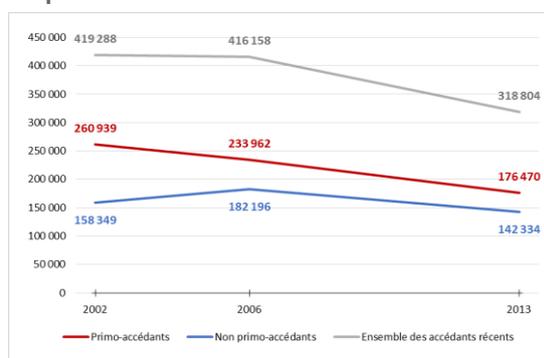
L'évolution du profil des accédants récents se manifeste aussi par la baisse non négligeable des primo-accédants. Depuis 2002 et l'ajout d'une nouvelle variable, l'enquête Logement permet de repérer les primo-accédants, c'est-à-dire les ménages qui achètent pour la première fois. Selon la dernière enquête de 2013, on constate que les primo-accédants, s'ils représentent toujours la majorité des accédants récents (55 %), ont vu leur part diminuer depuis dix ans (ils étaient 62 % en 2002). Cette diminution de sept points, qui peut apparaître modérée, n'a pas été sans conséquence sur la diminution générale du nombre d'accédants au cours de cette période. Sur les 100 500 accédants de moins comptabilisés entre 2002 et 2013, près de 85 000 étaient des primo-accédants.

Pour les périodes plus anciennes, pour lesquelles on ne dispose pas de cette variable, l'emploi de la notion avoisinante « d'accédants non propriétaires de leur logement quatre ans auparavant » donne les mêmes évolutions. Ces accédants, qui représentaient 80 % des effectifs en 1973, n'en représentent plus que de 65 % en 2013 (- 15 points).

Graphique 52 – Ménages propriétaires ou non 4 ans auparavant et ménages primo-accédants



Graphique 53 – Effectif des accédants récents et des primo-accédants



NB pour le graphique 53 : en 1978, il n'a pas été possible de reconstituer la variable "Ménage déjà propriétaire (ou non) 4 ans auparavant", la valeur de 1978 correspond ici à la valeur moyenne des années 1973 et 1984.

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableau 42 – Accédants récents propriétaires ou non 4 ans auparavant et primo-accédants

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013	Evolution 1973-2013	Evolution 2002-2013
Ménages propriétaires 4 ans auparavant (a)	53 700	/	58 500	88 000	109 800	87 100	120 800	124 800	112 000	58 300	-8 800
en % des accédants récents (a) / (c)	19,8	/	24,0	28,4	37,2	28,8	28,8	30,0	35,1		
Ménages non propriétaires 4 ans auparavant (b)	217 500	/	185 400	221 800	185 100	215 500	298 500	291 300	206 800	-10 700	-91 700
en % des accédants récents (a) / (c)	80,2	/	76,0	71,6	62,8	71,2	71,2	70,0	64,9		
Ensemble des accédants récents (c)	271 200	208 200	243 900	309 700	294 900	302 600	419 300	416 200	318 800	47 600	-100 500
dont primo accédants (d)	/	/	/	/	/	/	260 900	234 000	176 500	/	-84 500
en % des accédants récents (d) / (c)	/	/	/	/	/	/	62,2	56,2	55,4		

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Cette baisse de la primo-accession est liée en premier lieu au développement de la propriété à l'œuvre depuis plusieurs décennies (cf. partie 1). L'accroissement du nombre de propriétaires a en effet augmenté de manière mécanique la probabilité pour un ménage d'être déjà propriétaire de sa résidence principale lors de l'achat d'un nouveau logement. Autre facteur expliquant cette diminution, le renchérissement important du coût du logement sur la période (1973-2013), qui a écarté un certain nombre de candidats désirant devenir propriétaires pour la première fois. Faute d'apport suffisant, le niveau des prix observé en Île-de-France⁶⁵ rend la première accession plus difficile, un inconvénient qui concerne moins les accédants déjà propriétaires et qui peuvent bénéficier d'une revente.

⁶⁵ En 2013, le prix d'un appartement est 31 % plus élevé en Île-de-France qu'en France métropolitaine (288 704 € contre 220 230 €), et celui d'une maison 57 % plus élevé (359 099 € contre 228 897 €).

Un quart des accédants récents ont des ressources inférieures au revenu médian francilien (3 198 €/mois)...

S'ils sont plus aisés que l'ensemble des ménages, notamment les locataires, une partie des accédants récents affichent des revenus relativement faibles. En prenant comme référence le revenu médian des ménages franciliens (3 198 €/mois en 2013)⁶⁶, on constate que 26 % des accédants récents disposent d'un revenu inférieur à ce seuil. Ils gagnent en moyenne 2 164 €/mois, une valeur inférieure à celles des locataires, qu'ils soient dans le parc libre et meublé (3 205 €/mois en moyenne) ou social (2 521 €/mois en moyenne).

Ce faible niveau de ressources trouve son origine dans la forte proportion de personnes seules (42 % contre 17 % pour l'ensemble des accédants récents) et de familles monoparentales (20 % contre moins de 10 %)⁶⁷, c'est-à-dire de ménages ne comptant qu'un seul actif en leur sein (64 % contre 28 % pour l'ensemble des accédants récents). Légèrement plus âgés que la moyenne (48 % ont 40 ans ou plus contre 46 % pour l'ensemble des accédants), ils sont un peu plus fréquemment primo-accédants (67 % contre 55 % en moyenne).

Tableau 43 – Accédants récents selon le revenu médian francilien

	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col																
Acc. récents avec revenu < revenu médian	56 200	20,7	38 500	18,5	49 600	20,3	73 200	23,6	70 300	23,8	65 600	21,7	108 400	25,9	88 000	21,1	84 300	26,4
Acc. récents avec revenu >= revenu médian	214 000	78,9	169 200	81,3	182 200	74,7	236 500	76,4	222 900	75,6	237 000	78,3	308 200	73,5	328 200	78,9	232 200	72,8
Ensemble des accédants récents	271 200	100	208 200	100	243 900	100	309 700	100	294 900	100	302 600	100	419 300	100	416 200	100	318 800	100
Revenu médian francilien (€/mois)	475		820		1 599		1 906		2 208		2 358		2 597		2 824		3 198	

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

...mais peuvent acheter grâce à leur apport

Les capacités d'emprunt de ces ménages sont ainsi bien plus faibles que celles de la moyenne des accédants : 134 719 € contre 202 945 €, soit 34 % de moins. Ils achètent de fait des logements moins chers : 224 794 € en moyenne, une valeur inférieure de 30,5 % aux 323 662 € déboursés en moyenne par l'ensemble des accédants.

C'est donc grâce à leur apport, relativement important puisqu'il atteint en moyenne 90 075 € et représente 40 % du prix du logement (comme pour l'ensemble des accédants), que ces ménages ont pu devenir propriétaires. Cet apport, multi-sources, est constitué pour moitié de la revente d'un logement qui s'élève à 45 483 € (soit 20 % du prix du logement). Le reste se répartit à parts égales (22 000 € chacune) entre l'épargne courante et les apports extérieurs. Les biens achetés sont plus fréquemment des appartements (63 %), de petite surface (49 m²) et plutôt situés en grande couronne.

Empruntant des montants plus faibles, les remboursements de ces ménages figurent parmi les moins élevés : 861 €/mois, un montant inférieur de 35 % à celui de l'ensemble des accédants récents (1 321 €/mois), et qui est du niveau des loyers du secteur libre et meublé (786 €/mois). Toutefois, compte tenu de leur faible niveau de ressources, leur taux d'effort net hors charges est relativement élevé puisqu'il atteint en moyenne 39,1 %⁶⁸, contre 25,1 % pour l'ensemble des accédants récents.

À noter qu'entre 1973 et 2013, ces ménages aux ressources inférieures au revenu médian ont connu une très forte progression de leur effort financier. Leur taux d'effort net, qui s'élevait à 20,5 % en 1973,

⁶⁶ Le revenu médian est celui qui coupe en deux parts égales la distribution des revenus : 50 % des ménages gagnent plus que ce revenu et 50 % gagnent moins.

⁶⁷ Pour mémoire, les couples (avec ou sans enfants), représentent 75 % de l'ensemble des accédants récents.

⁶⁸ L'analyse de la distribution de ce taux d'effort moyen relativement élevé, fait apparaître qu'un certain nombre de ménages (5 884 représentant neuf enquêtes) affiche des taux d'effort supérieurs à 170 %, soit des niveaux inexistantes dans les enquêtes de 1978, 1988, 1996, 2002 et 2006 (ou peu fréquents : deux enquêtes en 1973 et 1984 et une enquête en 1992). Ces ménages se caractérisent également par des niveaux d'apport très élevés (285 081 € en moyenne). S'ils n'ont pas d'impact sur les nombreux accédants récents pris dans leur ensemble (raison pour laquelle ils ont été conservés dans l'ensemble des analyses jusqu'à présent), ce n'est pas le cas lorsqu'on les retrouve dans un sous-ensemble de taille très réduite (52 enquêtes dans le cas présent) : leur présence impacte en effet plus fortement les valeurs moyennes des variables financières. À titre d'exemple, en retirant ces 5 884 ménages du calcul, l'apport moyen des accédants à faibles ressources s'élève à 75 445 € (soit 15 000 € de moins), tandis que leur taux d'effort moyen passe à 33,9 % (soit 5,2 points de moins).

a progressé de 18,6 points pour atteindre 39,1 % en 2013. Une évolution que n'ont pas connue les accédants aux revenus supérieurs au revenu médian, dont les taux d'effort sont passés de 20,0 % à 23,4 % sur la même période.

Cette forte hausse du taux d'effort s'est accompagnée de surcroît d'une augmentation sensible de la durée d'emprunt, passée de 14,2 ans en 1973 à 20,8 ans en 2013 (+ 6,6 ans), un allongement quelque peu supérieur à celui observé pour les ménages dont les revenus sont supérieurs au revenu médian : 16,3 ans en 1973 à 20,4 ans en 1973 (+ 4,1 ans).

Ces chiffres illustrent donc une situation plus difficile aujourd'hui sur le marché de l'accession qu'il y a 40 ans pour les ménages à faibles ressources.

Tableau 44 – Constitution en € courants de l'apport des accédants récents avec des ressources inférieures au revenu médian francilien

	2002		2006		2013	
	Montant (€)	En % du total de l'apport	Montant (€)	En % du total de l'apport	Montant (€)	En % du total de l'apport
Vente de logement (yc prêt-relais) (€) (a)	14 512	41,5	14 988	28,2	45 483	50,5
en % du prix du logement (a) / (e)	15,1	/	9,9	/	20,2	/
Apports extérieurs (€) (b)	6 190	17,7	21 844	41,1	22 333	24,8
en % du prix du logement (b) / (e)	6,4	/	14,4	/	9,9	/
Épargne courante (€) (c)	14 263	40,8	16 325	30,7	22 259	24,7
en % du prix du logement (c) / (e)	14,9	/	10,7	/	9,9	/
Montant total de l'apport (€) (d)	34 965	100	53 157	100	90 075	100
en % du prix du logement (d) / (e)	36,4	/	35,0	/	40,1	/
Prix du logement (e)	96 040	/	151 987	/	224 794	/
Accédants récents avec un faible apport (effectif) (f)	108 400	/	88 000	/	84 300	/
en % des accédants récents (f) / (g)	25,9%	/	21,1%	/	26,4%	/
Ensemble des accédants récents (effectif) (g)	419 300	/	416 200	/	318 800	/

Source: Insee, ENL 2002 à 2013.

Conclusion

Entre 1973 et 2013, l'Île-de-France a connu un véritable boom de la propriété. L'analyse des enquêtes Logement de l'Insee (ENL) montre en effet que chaque année, près de 100 000 ménages ont acheté un appartement ou une maison dans la région. Le nombre de logements occupés en propriété a ainsi doublé au cours de cette période, et représente maintenant près de la moitié du parc francilien (48 % en 2013 contre 35 % en 1973).

Cette forte expansion de la propriété, qui a répondu aux souhaits de nombreux ménages, s'est accompagnée, dans le même temps, d'une très forte hausse des prix des logements (notamment sur la période récente), deux fois supérieure à celle des revenus des ménages. Plusieurs causes peuvent être avancées.

La première trouve son origine dans une triple spécificité régionale, qui alimente régulièrement la demande : d'une part sa croissance démographique, avec environ 50 000 à 60 000 habitants de plus par an sur la période récente ; d'autre part, son dynamisme économique, qui attire et concentre sur son territoire de plus en plus de ménages diplômés (comme les cadres et les professions intermédiaires) qui disposent de revenus plus élevés que la moyenne. Les catégories de ménages à revenus plus faibles comme les employés et les ouvriers, ou les ménages ne comptant qu'un seul actif, sont en effet moins présentes en Île-de-France, de même que les ménages âgés de 60 ans ou plus, qui quittent pour une part la région au moment de la retraite. Dernière spécificité, la région capitale est le siège du pouvoir politique et économique : elle accueille à ce titre des ambassades, des institutions internationales, des sièges sociaux de grandes entreprises, dont le personnel aux revenus élevés constitue un élément supplémentaire de concurrence sur le marché du logement.

La deuxième cause de la forte hausse des prix est liée à l'auto-alimentation d'une partie du marché immobilier. La période étudiée révèle en effet une proportion croissante d'acquéreurs disposant d'un apport personnel constitué par la revente d'un logement : en 1973, 20 % bénéficiaient de cette source, ils sont 34 % en 2013. Le développement de la propriété, et donc la part toujours plus grande de ménages acquéreurs déjà propriétaire de sa résidence principale, augmente en effet la fraction des ménages en capacité de répondre aux prix élevés et croissants de la région. Enfin, la part moindre des primo-accédants, même s'ils sont encore majoritaires, est sans doute aussi un facteur inflationniste.

La troisième cause de la croissance des prix renvoie au rôle joué par les investisseurs personnes physiques. Pour faire fructifier leur épargne, un certain nombre de particuliers achètent des logements destinés à la location. Pour la très grande majorité d'entre eux, ces investissements sont réalisés via les dispositifs de défiscalisation (Sellier, Pinel, Duflot) et représentent environ 10 000 unités par an au cours de la période 1995-2016 (sources : FPI, diagnostic du SRHH, et estimation L'Institut Paris Region). Si ce volume peut apparaître faible comparé aux 100 000 biens achetés chaque année et occupés par leurs acquéreurs, et s'il s'agit aussi très fréquemment de petits logements d'une ou deux pièces (des biens moins recherchés par les propriétaires occupants, qui restent en grande majorité des couples avec enfants), ces transactions participent au dynamisme du marché immobilier et favorisent la hausse des prix.

Au total, si l'on additionne les ménages bénéficiant d'une revente, mais également ceux qui disposent d'un apport personnel élevé (représentant au moins 50 % du prix du logement) sans avoir vendu de logement, ainsi que les investisseurs particuliers (qui achètent en vue de louer leur logement et non de l'occuper), c'est la moitié des 358 800 acquéreurs récents potentiels⁶⁹ qui a des capacités financières importantes et qui est en mesure d'acquiescer les prix toujours plus élevés demandés par les vendeurs.

Quant aux investisseurs institutionnels (société d'assurances, banques...), leur implication est moindre dans cette hausse des prix. Cette catégorie de propriétaires a eu plutôt tendance à vendre son patrimoine (passé de 295 000 logements en 1988 à 93 000 en 2013) plutôt qu'à se lancer dans des acquisitions, et donc a moins concurrencé les ménages accédants.

⁶⁹ Soit 180 300 sur l'ensemble des 358 800 acquéreurs potentiels qui regroupent les 318 800 accédants récents occupants dénombrés sur la période 2010-2013, et les 40 000 investisseurs personnes physiques qui ont acheté des logements destinés à la location (10 000 par an pendant quatre ans). Le total de 180 300 additionne donc les 108 900 logements achetés par des ménages ayant déclaré une revente de logement, les 31 400 acquis par des ménages ayant un apport élevé sans le bénéfice d'une revente d'un logement et les 40 000 logements achetés par des investisseurs particuliers.

Dans ce climat de hausse continue des prix et même d'accélération sur la période récente, les candidats à la propriété sont donc condamnés à plus emprunter, à se constituer un apport personnel plus conséquent, et donc à rembourser des sommes plus importantes. On pouvait alors craindre pour la solvabilité des accédants qu'un seuil ne soit atteint : leur taux d'effort net atteint en effet 25,1 % en moyenne en 2013, alors qu'il était resté stable autour de 20 % pendant 30 ans (1973-2002). Mais il n'en a rien été. En effet, grâce à l'allongement de la durée des prêts mais surtout à la baisse régulière et importante des taux d'intérêt, les ménages acquéreurs ont pu absorber le choc de cette hausse. Cette diminution des taux n'est d'ailleurs pas non plus étrangère à la hausse générale des prix immobiliers, on peut même dire qu'elle en a été un des carburants.

La question se pose alors de savoir si ces évolutions des conditions de financement pourront se prolonger dans le temps ? Les taux d'intérêts affichent aujourd'hui des niveaux particulièrement bas, proches de 1 % : la marge de manœuvre à la baisse apparaît donc relativement limitée. Quant à la durée des prêts, actuellement de 20 ans en moyenne en 2013 selon l'ENL, elle peut être encore allongée, mais jusqu'à quel point ? 30 ans, 40 ans ? Et les banques sont-elles prêtes à octroyer des prêts sur des durées aussi longues ?

En dépit des dispositifs d'aide mis en œuvre par l'Etat, ces profondes mutations des conditions de financement observées sur la période 1973-2013 ont écarté petit à petit les candidats à l'accession les moins aisés (dont sans nul doute une large part de primo-accédants), soit parce que leurs revenus sont insuffisants pour rembourser les mensualités, soit parce que leur apport personnel est trop faible au regard du prix du logement. Leur mise à l'écart risque cependant de les réorienter en partie vers le parc social, gonflant ainsi les effectifs déjà élevés de demandeurs de logements sociaux en Île-de-France (721 000 au 31/12/2018).

Comment dès lors aider les candidats à l'accession les moins aisés en Île-de-France ?

Le choc d'offre prôné par les gouvernements successifs via les lois Duflot et Elan (pour les plus récentes), supposé infléchir durablement à la baisse les prix des logements et relancer ainsi l'accession des ménages les moins aisés, ne sera pas forcément au rendez-vous dans la décennie qui vient, voire les suivantes. Rappelons que la construction annuelle ne représente qu'un à deux pourcents du stock de logements, et que la grande majorité des ventes (80 %) concernent des logements du parc ancien⁷⁰. Aussi, d'autres pistes à effets plus immédiats peuvent être avancées.

La première d'entre elles consisterait à faire bénéficier ces ménages de la TVA à taux réduit, un avantage qui existe aujourd'hui seulement pour les constructions situées dans et aux abords des quartiers de politique de la ville, ou pour les opérations financées via des PSLA (prêt social de location-accession). Ce bénéfice leur procurerait en effet un avantage financier supérieur à celui du PTZ actuel. Ce dernier dispositif d'aide de l'Etat (mis en place aussi par certaines collectivités), perd de sa pertinence dans un contexte où les banques offrent maintenant des prêts à taux très faibles, proches de 1 %. Les ménages éligibles à ce type de prêt (accessible sous conditions de revenus), ont par ailleurs été exclus du marché par la croissance des prix immobiliers.

Une deuxième piste passerait par une réforme de la fiscalité, qui viserait à une meilleure équité entre les candidats à l'accession. En effet les accédants, même les moins aisés, bénéficient rarement d'exonérations de la TFPB⁷¹, un impôt onéreux, hormis l'exemption générale de deux ans pour les seules constructions neuves (sauf dans les communes qui n'ont pas supprimé cette exonération, où seule la part départementale a été retirée) et celle de 15 ans pour les bénéficiaires (très peu nombreux) d'un PSLA. Les autres exonérations ne concernent que les situations assez marginales et liées, soit au bâtiment (bâtiments ruraux, logements économes en énergie, logements situés près de sites à risques, hôtels, meublés de tourisme, chambres d'hôte situés en zone de revitalisation rurale), soit à des catégories de propriétaires bien spécifiques (titulaires de l'allocation d'invalidité, de solidarité aux personnes âgées, aux personnes handicapées). Des réductions de TFPB existent aussi en cas de très faibles revenus, des situations qui semblent cependant peu fréquentes⁷². Aussi pour aider les

⁷⁰ Source : Ministère du logement, enquête sur la commercialisation des logements neufs et données Notaires (valeurs pour l'année 2018), estimation L'Institut Paris Region (données du calcul : 38 795 logements neufs commercialisés en 2018 et 177 480 logements anciens vendus la même année en Île-de-France).

⁷¹ Taxe foncière sur la propriété bâtie.

⁷² Cf. Cour des Comptes – avril 2017 - Les prélèvements obligatoires sur le capital permettent-ils d'appréhender la capacité contributive des ménages ? – Rapport particulier n° 3. : Selon ce rapport (p43), « des réductions de la TF existent également en cas de faibles revenus, en effet, le montant de la TFPB relatif à la résidence principale peut être plafonné. Ce mécanisme consiste à réduire la partie de la TFPB qui dépasse 50 % des revenus du foyer fiscal ». Ce plafonnement est issu de l'article 1391 B ter du code général des impôts qui indique que lorsque la taxe foncière est supérieure à 50 % des revenus, elle est plafonnée à 50 % et l'État prend en charge le reste. Cette exemption est probablement très rare et ne concerne les cas peu nombreux de successions exceptionnelles.

ménages les moins fortunés, une prolongation de l'exonération de TFPB dans le neuf, à 10 voire à 15 ans comme cela se pratique pour le seul PSLA, permettrait de réduire momentanément le coût de l'accession pendant la période où les mensualités sont particulièrement élevées au regard du revenu. Cette exonération pourrait également être étendue aux ménages qui achètent un logement dans le parc ancien.

La montée en puissance de la dissociation du foncier et du bâti (le ménage est propriétaire des murs et locataire du terrain), encore embryonnaire, pourrait là aussi constituer une troisième piste utile pour les ménages les moins aisés, en abaissant le coût de l'accession.

Enfin, dernière piste pour ces ménages moins fortunés : mettre en place des dispositifs territorialisés pour éviter que l'achat soit synonyme d'un éloignement toujours plus important des aménités. Privilégier les secteurs desservis par les transports en commun lourds (trains, RER...) permettrait de contenir les temps et les coûts de transports pour les futures générations d'accédants.

Annexes

Tableau 45 – Type d’habitat et surface à PARIS (ensemble des propriétaires et accédants récents)	63
Tableau 46 – Type d’habitat et surface en PETITE COURONNE (ensemble des propriétaires et accédants récents)	63
Tableau 47 – Type d’habitat et surface en GRANDE COURONNE (ensemble des propriétaires et accédants récents)	63
Tableau 48 – Evolution des statuts d’occupation à PARIS	64
Tableau 49 – Evolution des statuts d’occupation en PETITE COURONNE	64
Tableau 50 – Evolution des statuts d’occupation en GRANDE COURONNE	64
Tableau 51 – Evolution des prix en années de revenu selon la localisation (accédants récents)	65
Tableau 52 – Evolution des taux d’intérêt (en %) entre 1973 et 2013	66
Tableau 53 – Effectif des accédants récents selon le montant de l’emprunt au regard du prix du logement	67
Tableau 54 – Durée des prêts en années selon le montant de l’emprunt au regard du prix du logement (accédants récents)	67
Tableau 55 – Durée des prêts en années selon la localisation (accédants récents)	67
Tableau 56 – Durée des prêts en années selon le type d’habitat (accédants récents)	67
Tableau 57 – Taux d’effort net (en %) selon le montant de l’emprunt au regard du prix du logement (accédants récents)	67
Tableau 58 – Accédants récents bénéficiaires d’un apport personnel selon la source de l’apport (vente d’un logement, apport extérieur, épargne courante) – SANS doubles-comptes	68
Graphique 54 – Composition de l’apport des accédants récents – SANS doubles-comptes	68
Tableau 59 – Type d’habitat, surface selon le type d’habitat et localisation (accédants récents avec un APPORT FAIBLE)	69
Tableau 60 – Type d’habitat, surface selon le type d’habitat et localisation (accédants récents avec un APPORT INTERMEDIAIRE)	69
Tableau 61 – Type d’habitat, surface selon le type d’habitat et localisation (accédants récents avec un APPORT ELEVE)	69
Tableau 62 – Profil des accédants avec une seule source d’apport	70
Tableau 63 – Prix des logements en € courants selon le poids de l’apport (accédants récents)	71
Tableau 64 – Montant de l’emprunt en € courants selon le poids de l’apport (accédants récents)	71
Tableau 65 – Remboursements en € courants selon le poids de l’apport (accédants récents)	71
Tableau 66 – Revenus mensuels en € courants selon le poids de l’apport (accédants récents)	71
Tableau 67 – Taux d’effort net (en %) selon le poids de l’apport (accédants récents)	71
Tableau 68 – Durée de l’emprunt (en années) selon le poids de l’apport (accédants récents)	71
Tableau 69 – Type de ménage (ACCEDANTS RECENTS)	72
Tableau 70 – Type de ménage (ENSEMBLE DES FRANCILIENS)	72
Tableau 71 – Catégorie socio-professionnelle (ACCEDANTS RECENTS)	72
Tableau 72 – Catégorie socio-professionnelle (ENSEMBLE DES FRANCILIENS)	72
Tableau 73 – Nombre d’actifs (ACCEDANTS RECENTS)	72
Tableau 74 – Nombre d’actifs (ENSEMBLE DES FRANCILIENS)	72

Tableau 45 – Type d'habitat et surface à PARIS (ensemble des propriétaires et accédants récents)

Statut d'occupation	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col																
Ensemble des propriétaires	258 500	100	278 300	100	273 100	100	312 500	100	302 100	100	348 300	100	377 200	100	372 300	100	414 100	100
dont appartements	256 400	99,2	274 700	98,7	270 100	98,9	309 700	99,1	301 000	99,6	345 700	99,2	368 800	97,8	369 200	99,2	406 600	98,2
dont maisons	<u>2 000</u>	<u>0,8</u>	<u>3 500</u>	<u>1,3</u>	<u>3 000</u>	<u>1,1</u>	<u>2 800</u>	<u>0,9</u>	<u>1 100</u>	<u>0,4</u>	<u>2 600</u>	<u>0,8</u>	<u>8 400</u>	<u>2,2</u>	<u>3 000</u>	<u>0,8</u>	<u>7 500</u>	<u>1,8</u>
Surface appartement (m²)	62		68		71		73		76		73		71		76		75	
Surface maison (m²)	ns																	
Accédants récents	47 200	100	32 600	100	36 600	100	48 600	100	38 600	100	47 000	100	63 600	100	62 000	100	30 400	100
dont appartements	47 200	100,0	32 200	98,8	35 700	97,5	48 600	100,0	38 600	100,0	47 000	100,0	61 100	96,2	62 000	100,0	30 400	100,0
dont maisons	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>400</u>	<u>1,2</u>	<u>900</u>	<u>2,5</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>2 400</u>	<u>3,8</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
Surface appartement (m²)	65		67		72		65		65		64		68		70		49	
Surface maison (m²)	ns																	

Tableau 46 – Type d'habitat et surface en PETITE COURONNE (ensemble des propriétaires et accédants récents)

Statut d'occupation	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col								
Ensemble des propriétaires	471 400	100	501 300	100	571 400	100	617 800	100	618 400	100	652 100	100	720 800	100	800 900	100	836 600	100
dont appartements	247 900	52,6	272 100	54,3	305 100	53,4	336 400	54,4	345 600	55,9	374 500	57,4	392 200	54,4	489 200	61,1	498 800	59,6
dont maisons	223 400	47,4	229 200	45,7	266 400	46,6	281 400	45,6	272 900	44,1	277 600	42,6	328 500	45,6	311 600	38,9	337 800	40,4
Surface appartement (m²)	63		68		69		70		70		69		70		69		70	
Surface maison (m²)	79		85		93		102		101		102		105		108		110	
Accédants récents	101 300	100	67 000	100	83 200	100	123 600	100	98 600	100	81 800	100	129 300	100	131 400	100	104 300	100
dont appartements	67 800	66,9	46 500	69,3	52 100	62,6	77 700	62,9	63 500	64,4	57 600	70,4	78 700	60,9	97 100	73,9	64 800	62,1
dont maisons	33 500	33,1	20 600	30,7	31 100	37,4	45 900	37,1	35 100	35,6	<u>24 200</u>	<u>29,6</u>	50 600	39,1	34 300	26,1	39 500	37,9
Surface appartement (m²)	68		71		67		65		65		64		67		66		67	
Surface maison (m²)	87		97		100		100		99		ns		101		118		101	

Tableau 47 – Type d'habitat et surface en GRANDE COURONNE (ensemble des propriétaires et accédants récents)

Statut d'occupation	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Ensemble des propriétaires	538 800	100	598 900	100	774 600	100	835 100	100	952 400	100	1 012 200	100	1 072 300	100	1 194 100	100	1 230 300	100
dont appartements	137 100	25,4	195 400	32,6	179 700	23,2	205 700	24,6	225 100	23,6	236 800	23,4	261 700	24,4	292 000	24,5	319 700	26,0
dont maisons	401 700	74,6	403 500	67,4	594 800	76,8	629 300	75,4	727 300	76,4	775 400	76,6	810 600	75,6	902 100	75,5	910 600	74,0
Surface appartement (m²)	74		79		76		76		74		76		75		74		71	
Surface maison (m²)	86		98		94		103		107		111		116		119		118	
Accédants récents	122 700	100	108 600	100	124 100	100	137 600	100	157 700	100	173 900	100	226 400	100	222 700	100	184 100	100
dont appartements	40 800	33,2	45 900	42,3	43 900	35,4	<u>40 700</u>	<u>29,6</u>	56 400	35,8	46 800	26,9	70 300	31,0	81 400	36,6	65 300	35,5
dont maisons	81 900	66,8	62 700	57,7	80 200	64,6	96 900	70,4	101 300	64,2	127 100	73,1	156 100	69,0	141 300	63,4	118 800	64,5
Surface appartement (m²)	83		84		78		ns		70		72		70		70		65	
Surface maison (m²)	105		114		106		108		114		107		118		118		116	

Pour les trois tableaux : cf. avertissement page 16 pour les effectifs peu importants (soulignés dans les tableaux).

ns : non significatif.

Source des trois tableaux : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableau 48 – Evolution des statuts d'occupation à PARIS

Statut d'occupation	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col								
Propriétaires	258 500	24,1	278 300	24,8	273 100	23,6	312 500	27,0	302 100	27,5	348 300	30,8	377 200	32,4	372 300	32,6	414 100	34,7
Locataires	732 700	68,3	733 900	65,4	776 200	67,1	697 300	60,3	689 100	62,6	676 400	59,7	703 100	60,4	697 600	61,1	702 700	58,8
dont locataires du parc social	80 400	7,5	74 900	6,7	111 600	9,7	99 100	8,6	121 700	11,1	150 900	13,3	193 000	16,6	214 000	18,7	248 400	20,8
dont locataires du parc privé	652 200	60,8	659 000	58,7	664 600	57,5	598 200	51,8	567 400	51,6	525 500	46,4	510 100	43,8	483 600	42,3	454 400	38,0
dont secteur libre	227 000	21,2	325 300	29,0	426 500	36,9	408 600	35,4	409 600	37,2	420 800	37,2	423 400	36,4	402 400	35,2	359 500	30,1
dont secteur meublé	113 700	10,6	74 500	6,6	65 000	5,6	77 500	6,7	63 300	5,8	<u>50 500</u>	<u>4,5</u>	<u>47 900</u>	<u>4,1</u>	54 800	4,8	83 700	7,0
dont secteur loi de 1948	311 500	29,1	259 200	23,1	173 100	15,0	112 000	9,7	94 500	8,6	54 200	4,8	<u>38 900</u>	<u>3,3</u>	<u>26 400</u>	<u>2,3</u>	<u>11 200</u>	<u>0,9</u>
Logés gratuit	81 000	7,6	109 600	9,8	106 900	9,2	145 600	12,6	108 800	9,9	107 500	9,5	83 000	7,1	72 800	6,4	77 600	6,5
Ensemble	1 072 100	100	1 121 700	100	1 156 200	100	1 155 500	100	1 100 100	100	1 132 100	100	1 163 400	100	1 142 700	100	1 194 500	100

Voir graphique 4, page 9.

Tableau 49 – Evolution des statuts d'occupation en PETITE COURONNE

Statut d'occupation	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Propriétaires	471 400	33,3	501 300	33,8	571 400	37,4	617 800	39,0	618 400	38,0	652 100	38,9	720 800	41,7	800 900	44,1	836 600	44,3
Locataires	853 200	60,3	884 400	59,6	869 700	57,0	883 700	55,9	902 800	55,5	944 600	56,3	934 600	54,1	947 600	52,2	996 500	52,8
dont locataires du parc social	307 900	21,7	356 700	24,0	359 600	23,6	382 700	24,2	458 800	28,2	509 000	30,3	494 600	28,6	520 200	28,6	564 200	29,9
dont locataires du parc privé	545 200	38,5	527 700	35,6	510 100	33,4	501 000	31,7	444 000	27,3	435 600	26,0	440 000	25,5	427 400	23,5	432 300	22,9
dont secteur libre	323 000	22,8	351 700	23,7	375 800	24,6	399 300	25,2	375 700	23,1	389 800	23,2	401 200	23,2	383 100	21,1	364 900	19,3
dont secteur meublé	41 000	2,9	46 600	3,1	46 000	3,0	<u>34 200</u>	<u>2,2</u>	<u>27 800</u>	<u>1,7</u>	<u>20 900</u>	<u>1,2</u>	<u>19 500</u>	<u>1,1</u>	35 300	1,9	60 100	3,2
dont secteur loi de 1948	181 300	12,8	129 400	8,7	88 200	5,8	67 600	4,3	<u>40 500</u>	<u>2,5</u>	<u>24 900</u>	<u>1,5</u>	<u>19 400</u>	<u>1,1</u>	<u>9 000</u>	<u>0,5</u>	<u>7 300</u>	<u>0,4</u>
Logés gratuit	91 300	6,4	97 400	6,6	85 100	5,6	80 600	5,1	104 700	6,4	81 300	4,8	72 500	4,2	67 600	3,7	54 400	2,9
Ensemble	1 415 800	100	1 483 100	100	1 526 200	100	1 582 100	100	1 625 900	100	1 678 000	100	1 727 800	100	1 816 100	100	1 887 500	100

Voir graphique 5, page 9.

Tableau 50 – Evolution des statuts d'occupation en GRANDE COURONNE

Statut d'occupation	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col										
Propriétaires	538 800	48,6	598 900	48,2	774 600	54,3	835 100	54,9	952 400	58,1	1 012 200	59,1	1 072 300	58,4	1 194 100	61,8	1 230 300	60,3
Locataires	478 700	43,2	548 500	44,1	572 200	40,1	618 600	40,7	596 400	36,4	632 500	36,9	695 900	37,9	687 300	35,6	765 300	37,5
dont locataires du parc social	203 000	18,3	240 400	19,3	302 200	21,2	375 000	24,7	325 400	19,8	359 500	21,0	375 000	20,4	384 800	19,9	431 700	21,2
dont locataires du parc privé	275 700	24,9	308 000	24,8	270 000	18,9	243 700	16,0	271 000	16,5	272 900	15,9	320 900	17,5	302 500	15,7	333 600	16,3
dont secteur libre	218 300	19,7	255 100	20,5	228 000	16,0	219 100	14,4	229 700	14,0	239 700	14,0	302 800	16,5	270 400	14,0	293 600	14,4
dont secteur meublé	<u>16 100</u>	<u>1,5</u>	<u>18 700</u>	<u>1,5</u>	<u>23 700</u>	<u>1,7</u>	<u>13 900</u>	<u>0,9</u>	<u>18 700</u>	<u>1,1</u>	<u>18 300</u>	<u>1,1</u>	<u>8 600</u>	<u>0,5</u>	<u>21 800</u>	<u>1,1</u>	<u>30 500</u>	<u>1,5</u>
dont secteur loi de 1948	41 300	3,7	34 300	2,8	<u>18 200</u>	<u>1,3</u>	<u>10 700</u>	<u>0,7</u>	<u>22 600</u>	<u>1,4</u>	<u>14 900</u>	<u>0,9</u>	<u>9 500</u>	<u>0,5</u>	<u>10 300</u>	<u>0,5</u>	<u>9 400</u>	<u>0,5</u>
Logés gratuit	90 500	8,2	95 900	7,7	79 900	5,6	66 100	4,3	90 600	5,5	67 900	4,0	67 100	3,7	50 700	2,6	44 500	2,2
Ensemble	1 107 900	100	1 243 300	100	1 426 700	100	1 519 700	100	1 639 300	100	1 712 600	100	1 835 300	100	1 932 100	100	2 040 100	100

Voir graphique 6, page 9.

Pour les trois tableaux : cf. avertissement page 16 pour les effectifs peu importants (soulignés dans les tableaux).
Source des trois tableaux : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableau 51 – Evolution en euros courants (€) des prix en années de revenu selon la localisation (accédants récents)

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Paris									
Prix (a)	24 579	50 229	93 569	127 561	214 009	ns	238 990	315 773	396 952 *
Revenu annuel (b)	10 548	17 160	31 272	45 348	54 876	47 688	63 396	67 080	72 876
Revenu mensuel	879	1 430	2 606	3 779	4 573	3 974	5 283	5 590	6 073
Ratio (a) / (b)	2,33	2,93	2,99	2,81	3,90	/	3,77	4,71	5,45
Petite couronne									
Prix (c)	20 917	39 856	70 168	104 074	138 749	134 214	150 228	261 279	349 708
Revenu annuel (d)	8 832	15 588	30 564	37 392	43 740	43 764	47 916	55 800	68 808
Revenu mensuel	736	1 299	2 547	3 116	3 645	3 647	3 993	4 650	5 734
Ratio (c) / (d)	2,37	2,56	2,30	2,78	3,17	3,07	3,14	4,68	5,08
Grande couronne									
Prix (c)	24 049	41 761	72 806	93 378	127 070	134 848	163 788	227 752	296 813
Revenu annuel (d)	9 996	17 424	29 448	34 908	44 412	44 640	50 556	56 088	58 368
Revenu mensuel	833	1 452	2 454	2 909	3 701	3 720	4 213	4 674	4 864
Ratio (c) / (d)	2,41	2,40	2,47	2,67	2,86	3,02	3,24	4,06	5,09
Île-de-France									
Prix (e)	22 971	42 472	75 088	103 007	142 349	143 950	171 007	251 458	323 662
Revenu annuel (f)	9 660	16 800	30 096	37 536	45 516	44 880	51 672	57 636	63 108
Revenu mensuel	805	1 400	2 508	3 128	3 793	3 740	4 306	4 803	5 259
Ratio (e) / (f)	2,38	2,53	2,49	2,74	3,13	3,21	3,31	4,36	5,13

Voir graphique 9, page 14.

* La valeur de 2013, qui repose sur un nombre peu important d'enquêtes, a été conservée dans ce tableau car elle est cohérente avec le prix au m² observé par les notaires (8 015 €/m² en moyenne sur les T4 de 2010, 2011, 2012 et 2013).

ns : non significatif.

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableau 52 – Evolution des taux d'intérêt (en %) entre 1973 et 2013

Année	Taux d'intérêt	
	OCDE	ENL
1973	9,0	
1974	11,0	
1975	10,3	
1976	10,5	
1977	11,0	
1978	10,6	
1979	10,8	
1980	13,8	
1981	16,3	
1982	16,0	
1983	14,4	
1984	13,4	
1985	11,9	
1986	9,1	
1987	9,5	
1988	9,1	
1989	8,8	
1990	9,9	
1991	9,0	
1992	8,6	8,3
1993	6,8	
1994	7,2	
1995	7,5	
1996	6,3	6,9
1997	5,6	
1998	4,6	
1999	4,6	
2000	5,4	
2001	4,9	
2002	4,9	5,1
2003	4,1	
2004	4,1	
2005	3,4	
2006	3,8	4,0
2007	4,3	
2008	4,2	
2009	3,6	
2010	3,1	
2011	3,3	
2012	2,5	
2013	2,2	3,5

Sources : <https://data.oecd.org/fr/interest/taux-d-interet-a-long-terme.htm>. et Insee, ENL 1992 à 2013.

Voir graphique 16, page 22.

Tableau 53 – Effectif des accédants récents selon le montant de l'emprunt au regard du prix du logement

	1973	1978	1984 *	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Emprunt < à 50% du prix du logement	71 100	75 000	83 600	85 900	106 300	95 100	99 800	111 100	82 200
en % des accédants récents	26,2%	36,0%	35,0%	27,7%	36,1%	31,4%	23,8%	26,7%	25,8%
Emprunt >= à 50% du prix du logement	200 100	133 200	155 400	223 800	188 600	207 500	319 500	305 100	236 600
en % des accédants récents	73,8%	64,0%	65,0%	72,3%	63,9%	68,6%	76,2%	73,3%	74,2%
Ensemble des accédants récents	271 200	208 200	239 000	309 700	294 900	302 600	419 300	416 200	318 800

* compte tenu des particularités de l'ENL 1984 (seule enquête qui n'a pas été redressée), le poids de l'emprunt au regard du prix du logement n'a pu être calculé pour l'ensemble des 243 900 accédants récents, mais pour 239 000.

Tableau 54 – Durée des prêts en années selon le montant de l'emprunt au regard du prix du logement (accédants récents)

	1973	1978	1984 *	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Emprunt < à 50% du prix du logement	13,0	13,0	11,4	10,9	12,4	11,4	11,2	13,7	15,3
Emprunt >= à 50% du prix du logement	16,8	17,3	16,5	16,0	17,0	15,7	15,8	19,1	22,2
Ensemble des logements	15,8	15,8	14,7	14,6	15,4	14,4	14,7	17,6	20,4

* compte tenu des particularités de l'ENL 1984 (seule enquête qui n'a pas été redressée), le poids de l'emprunt au regard du prix du logement n'a pu être calculé pour l'ensemble des 243 900 accédants récents, mais pour 239 000.

Voir graphique 17, page 23.

Tableau 55 – Durée des prêts en années selon la localisation (accédants récents)

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Paris	12,2	11,9	11,1	10,9	13,9	12,8	13,4	16,5	18,4 *
Petite couronne	15,2	15,3	13,5	14,1	14,9	13,5	14,4	17,3	19,3
Grande couronne	17,7	17,2	16,6	16,4	16,0	15,2	15,2	18,1	21,4
Ensemble des logements	15,8	15,8	14,7	14,6	15,4	14,4	14,7	17,6	20,4

* Pour Paris, la valeur de 2013, qui repose sur un nombre peu important d'enquêtes, est donnée à titre indicatif. La durée de prêt pour les ménages qui ont acquis un bien à Paris (18,4 ans), comparée à la moyenne régionale (20,4 ans), donne un écart de 2 ans qui est du même ordre de grandeur que celui de 2006 (1,1 an : 16,5 ans rapportés à 17,6 ans), de 2002 (1,3 an : 13,4 ans rapportés à 14,7 ans), ou encore de 1992 (1,4 an : 13,9 ans rapportés à 15,4 ans). Dans l'ensemble, les ENL de 2006, 2002 et 1992 disposent d'un nombre suffisant d'enquêtes.

Voir graphique 18, page 23.

Tableau 56 – Durée des prêts en années selon le type d'habitat (accédants récents)

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Maison	16,7	16,7	16,0	16,1	16,1	15,4	15,4	18,0	21,4
Appartement	15,2	15,1	13,7	13,3	14,7	13,4	14,0	17,3	19,5
Ensemble des logements	15,8	15,8	14,7	14,6	15,4	14,4	14,7	17,6	20,4

Voir graphique 19, page 23.

Tableau 57 – Taux d'effort net (en %) selon le montant de l'emprunt au regard du prix du logement (accédants récents)

	1973	1978	1984 *	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Emprunt < à 50% du prix du logement	12,6	15,3	20,4	14,2	15,4	15,8	14,3	17,0	19,0
Emprunt >= à 50% du prix du logement	22,5	18,4	20,4	20,4	23,4	21,3	20,6	23,3	27,5
Ensemble des accédants récents	20,0	17,3	20,5	18,4	20,1	19,4	19,1	21,3	25,1

* compte tenu des particularités de l'ENL 1984 (seule enquête qui n'a pas été redressée), le poids de l'apport au regard du prix du logement n'a pu être calculé pour l'ensemble des 243 900 ménages, mais sur 239 000.

Voir graphique 20, page 25.

Source des cinq tableaux : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableau 58 – Accédants récents bénéficiaires d'un apport personnel selon la source de l'apport (vente d'un logement, apport extérieur, épargne courante) – SANS doubles-comptes

		1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013		
(A) - ACCEDANTS NE DECLARANT AUCUN APPORT PERSONNEL												
Pas d'apport ou pas d'information sur l'apport (a)		Effectif	191 300	137 400	147 200	198 100	148 300	177 900	61 200	44 100	41 400	
		% colonne	70,5	66,0	60,4	64,0	50,3	58,8	14,6	10,6	13,0	
Nombre d'accédants SANS doubles-comptes	Vente d'un logement	(B) - ACCEDANTS DECLARANT UNE VENTE d'un logement combinée ou non à un apport extérieur ou à une épargne.										
		<i>Dans cette situation, le ménage est compté uniquement comme bénéficiaire d'une vente d'un logement ****.</i>										
		Vente de logement * SEULE (b)	Effectif	52 500	48 900	62 300	88 500	89 400	61 200	65 300	78 000	62 300
			% colonne	19,4	23,5	25,5	28,6	30,3	20,2	15,6	18,7	19,5
		Vente de logement ET apport extérieur ** (c)	Effectif	2 500	5 600	5 900	2 700	14 800	16 100	10 200	17 300	6 800
			% colonne	0,9	2,7	2,4	0,9	5,0	5,3	2,4	4,2	2,1
	Vente de logement ET épargne *** (d)	Effectif	/	/	/	/	/	/	29 300	32 200	30 900	
		% colonne	/	/	/	/	/	/	7,0	7,7	9,7	
	Vente de logt ET apport extérieur ET épargne (e)	Effectif	/	/	/	/	/	/	9 200	19 600	9 000	
		% colonne	/	/	/	/	/	/	2,2	4,7	2,8	
Total (f) = (b) + (c) + (d) + (e)		Effectif	55 000	54 500	68 200	91 200	104 300	77 400	114 100	147 100	108 900	
		% colonne	20,3	26,2	28,0	29,4	35,4	25,6	27,2	35,3	34,2	
Apport extérieur	(C) - ACCEDANTS DECLARANT UN APPORT EXTERIEUR combiné ou non à une épargne											
	<i>Hors situation des ménage ayant un apport extérieur associé aussi à une vente d'un logement, ces cas sont déjà recensés ci-dessus en (c) et (e).</i>											
	Apport extérieur SEUL (g)	Effectif	24 900	16 300	28 500	20 400	42 400	47 400	45 200	34 800	30 300	
		% colonne	9,2	7,8	11,7	6,6	14,4	15,7	10,8	8,4	9,5	
Apport extérieur ET épargne (h)	Effectif	/	/	/	/	/	/	66 000	63 400	44 300		
	% colonne	/	/	/	/	/	/	15,7	15,2	13,9		
Total (i) = (g) + (h)		Effectif	24 900	16 300	28 500	20 400	42 400	47 400	111 200	98 200	74 600	
		% colonne	9,2	7,8	11,7	6,6	14,4	15,7	26,5	23,6	23,4	
Epargne	(D) - ACCEDANTS DECLARANT UNE EPARGNE											
	<i>Hors situation des ménage ayant une épargne associée aussi à une vente d'un logement (ces cas sont déjà recensés ci-dessus en (d) et (e)) et hors situation des ménages ayant une épargne associée aussi à un apport extérieur (ces cas sont déjà recensés ci-dessus en (h)).</i>											
Epargne SEULE (j)	Effectif	/	/	/	/	/	/	132 800	126 800	93 900		
	% colonne	/	/	/	/	/	/	31,7	30,5	29,5		
ENSEMBLE DES ACCEDANTS RECENTS (A) + (B) + (C) + (D)												
		Effectif	271 200	208 200	243 900	309 700	294 900	302 600	419 300	416 200	318 800	
		% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
<i>dont ensemble des accédants ayant bénéficié au moins d'une vente d'un logement et/ou au moins d'un apport extérieur (B)+(C)</i>												
		Effectif	80 000	70 800	96 700	111 600	146 600	124 700	225 300	245 300	183 500	
		% colonne	29,5	34,0	39,6	36,0	49,7	41,2	53,7	58,9	57,6	
<i>dont ensemble des accédants ayant bénéficié au moins d'une vente d'un logt et/ou au moins d'un apport extérieur et/ou au moins d'une épargne (B)+(C)+(D)</i>												
		Effectif	/	/	/	/	/	/	358 000	372 100	277 400	
		% colonne	/	/	/	/	/	/	85,4	89,4	87,0	

Lecture : 19,4 % (vente de logement SEULE) = 52 498 accédants ayant bénéficié en 1973 d'une "Vente d'un logement SEULE" pour constituer leur apport personnel, rapportés à l'ensemble des 271 223 accédants.

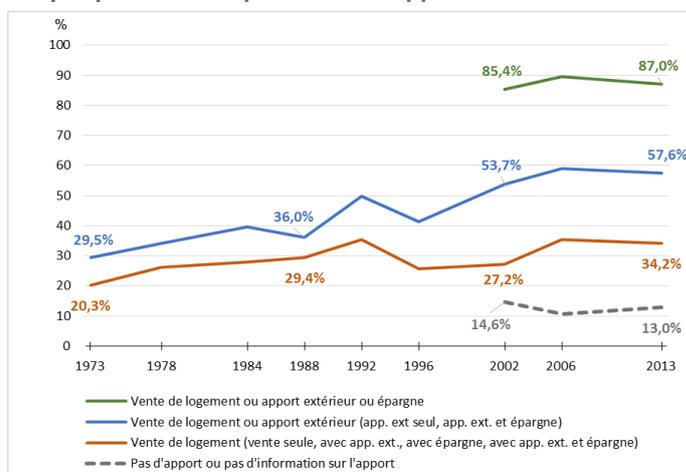
* les ventes de logement concernent soit le logement antérieur, soit un autre ou plusieurs logements, soit un crédit relais.

** l'apport extérieur comprend les dons depuis 1973 ; puis, à partir de 1992, il intègre les héritages, les ventes d'autres biens (terrain, commerce, entreprise) et les rentrées d'argent exceptionnelles (jeu...) ; et enfin, à partir de 2002, il comprend les polices d'assurance et les crédits à la consommation.

*** l'épargne courante (livret d'épargne, plan d'épargne logement et compte courant) n'est recensée que depuis 2002.

**** Le choix d'accorder la priorité à la vente de logement sur les deux autres sources d'apport est basé sur l'importance du montant de la vente de logement eu égard aux deux autres sources.

Graphique 54 – Composition de l'apport des accédants récents (SANS doubles-comptes)



Lecture : en 2013, 34,2 % des accédants récents ont indiqué avoir dans leur apport personnel une vente de logement (seule ou combinée à un apport extérieur ou à de l'épargne) ; 57,6 % ont signalé avoir dans leur apport personnel une vente de logement OU un apport extérieur (seuls ou combinés avec de l'épargne) ; et 87 % ont mentionné avoir dans leur apport personnel une vente de logement OU un apport extérieur OU de l'épargne.

Source du tableau et du graphique : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableau 59 – Localisation, type d'habitat et surface selon le type d'habitat (accédants récents avec un APPORT FAIBLE)

	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Paris (eff.)	<u>10 600</u>	<u>11,7</u>	<u>4 400</u>	<u>6,9</u>	<u>5 000</u>	<u>6,2</u>	<u>9 700</u>	<u>7,1</u>	<u>5 400</u>	<u>6,4</u>	<u>5 500</u>	<u>6,1</u>	<u>16 800</u>	<u>9,3</u>	<u>19 200</u>	<u>10,5</u>	<u>13 200</u>	<u>9,1</u>
Petite couronne	33 900	37,3	21 100	33,2	<u>18 700</u>	<u>23,1</u>	45 900	33,7	<u>21 900</u>	<u>26,1</u>	<u>19 500</u>	<u>21,5</u>	58 700	32,5	57 800	31,4	39 700	27,3
Grande couronne	46 300	51,0	38 000	59,9	57 100	70,7	80 700	59,2	56 700	67,5	65 800	72,5	105 100	58,2	107 000	58,2	92 500	63,6
Maison	36 500	40,2	26 300	41,4	38 900	48,1	72 400	53,1	40 600	48,3	44 600	49,2	89 600	49,6	69 500	37,8	73 200	50,4
Appartement	54 300	59,8	37 200	58,6	42 000	51,9	63 900	46,9	43 400	51,7	46 100	50,8	91 100	50,4	114 500	62,2	72 200	49,6
Surface maison (m²)	99		97		98		101		100		99		100		100		103	
Surface appartement (m²)	73		73		72		62		67		64		64		67		61	
Accédants récents avec un apport inférieur à 25% du prix du logement (eff.)	90 800	100	63 400	100	80 800	100	136 300	100	84 000	100	90 800	100	180 600	100	184 000	100	145 400	100

Voir graphiques 27, 28 et 29, page 34.

Tableau 60 – Localisation, type d'habitat et surface selon le type d'habitat (accédants récents avec un APPORT INTERMEDIAIRE)

	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Paris (eff.)	<u>20 400</u>	<u>18,8</u>	<u>12 500</u>	<u>18,4</u>	<u>11 500</u>	<u>15,5</u>	<u>16 800</u>	<u>19,5</u>	<u>8 600</u>	<u>8,4</u>	<u>14 400</u>	<u>12,7</u>	<u>26 700</u>	<u>19,3</u>	<u>20 600</u>	<u>17,0</u>	<u>5 100</u>	<u>5,7</u>
Petite couronne	40 100	37,0	19 200	28,1	29 400	39,4	39 000	45,2	36 700	35,9	<u>37 300</u>	<u>32,8</u>	<u>39 900</u>	<u>28,8</u>	38 600	32,0	<u>31 500</u>	<u>35,1</u>
Grande couronne	47 900	44,2	36 500	53,6	33 800	45,2	<u>30 500</u>	<u>35,3</u>	57 000	55,7	61 900	54,5	72 200	52,0	61 700	51,0	53 100	59,2
Maison	46 600	43,0	27 500	40,3	36 900	49,4	37 000	42,9	49 000	47,9	65 800	57,9	70 200	50,5	54 200	44,8	49 200	54,9
Appartement	61 700	57,0	40 700	59,7	37 800	50,6	49 300	57,1	53 300	52,1	47 800	42,1	68 700	49,5	66 800	55,2	40 400	45,1
Surface maison (m²)	97		110		105		107		106		95		124		114		114	
Surface appartement (m²)	69		73		64		65		63		68		71		67		59	
Accédants récents avec un apport compris entre 25% et moins de 50% du prix du logement (eff.)	108 300	100	68 200	100	74 700	100	86 400	100	102 300	100	113 600	100	138 900	100	120 900	100	89 700	100

Voir graphiques 30, 31 et 32, page 36.

Tableau 61 – Localisation, type d'habitat et surface selon le type d'habitat (accédants récents avec un APPORT ELEVE)

	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col																
Paris (eff.)	<u>16 200</u>	<u>22,5</u>	<u>15 700</u>	<u>20,5</u>	<u>20 000</u>	<u>24,0</u>	<u>22 100</u>	<u>25,3</u>	<u>24 600</u>	<u>22,6</u>	<u>27 000</u>	<u>27,5</u>	<u>20 100</u>	<u>20,1</u>	<u>22 200</u>	<u>20,0</u>	<u>12 100</u>	<u>14,4</u>
Petite couronne	27 400	37,9	26 800	35,0	33 100	39,6	38 600	44,4	40 000	36,8	<u>25 000</u>	<u>25,5</u>	<u>30 700</u>	<u>30,7</u>	<u>35 000</u>	<u>31,5</u>	<u>33 100</u>	<u>39,5</u>
Grande couronne	28 500	39,6	34 000	44,5	30 400	36,4	<u>26 400</u>	<u>30,3</u>	44 000	40,5	46 200	47,0	49 100	49,2	54 000	48,6	38 600	46,1
Maison	32 400	45,0	29 900	39,0	31 500	37,7	33 300	38,2	46 800	43,1	40 800	41,5	49 400	49,5	51 900	46,7	35 800	42,8
Appartement	39 700	55,0	46 700	61,0	52 000	62,3	53 700	61,8	61 800	56,9	57 400	58,5	50 400	50,5	59 300	53,3	47 900	57,2
Surface maison (m²)	105		122		107		113		123		125		123		146		128	
Surface appartement (m²)	72		78		77		78		70		67		72		72		69	
Accédants récents avec un apport >= 50% du prix du logement (eff.)	72 100	100	76 600	100	83 500	100	87 000	100	108 600	100	98 200	100	99 800	100	111 300	100	83 800	100

Voir graphiques 33, 34 et 35, page 38.

Cf. avertissement page 16 pour les effectifs peu importants (soulignés dans le tableau).
Source des trois tableaux : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableau 62 : Profil des accédants avec une seule source d'apport

	Ménages ayant acheté un logement :				Total
	avec leur seule épargne courante	avec leur seule revente d'un logement	avec leurs seuls apports extérieurs	avec plusieurs apports*	
Effectif	93 900	62 300	<u>30 300</u>	132 400	318 800
% ligne	29,5	19,5	<u>9,5</u>	41,5	100
Prix du logement (€) (a)	272 145	411 700	ns	338 269	323 662
Montant du prêt (€)	196 585	211 414	ns	211 755	202 945
Montant total de l'apport (€) (b)	75 560	200 286	ns	126 514	120 717
en % du prix du logement (b) / (c)	27,8	48,6	ns	37,4	37,3
Durée du prêt (ans)	21,7	18,7	ns	20,1	20,4
Revenu moyen mensuel (€)	4 897	6 063	ns	5 453	5 259
Remb. d'emprunts mensuels (€)	1 198	1 587	ns	1 365	1 321
Taux d'effort net (%)	24,4	26,1	ns	25,0	25,1
% d'appartements	64,6	ns	ns	45,7	50,3
surface des appart. (m²)	62	ns	ns	64	63
% de maisons	35,4	64,7	ns	54,3	49,7
surface des maisons (m²)	102	128	ns	110	112
% en petite couronne ou Paris	48,1	ns	ns	42,8	42,2
% en grande couronne	52,0	61,4	ns	57,2	57,8
% de primo-accédants	82,1	ns	ns	52,1	55,4
% de couples	78,6	74,0	ns	77,1	74,7
dont couples sans enfant	ns	ns	ns	ns	17,6
dont couples avec enfant(s)	53,7	64,1	ns	58,8	57,1
% de cadres, patrons**	53,1	63,2	ns	48,1	50,8
% de bi-actifs	68,7	72,6	ns	72,2	69,4
Age de la PR*** (ans)	37,9	44,9	ns	39,1	39,8

* épargne courante et/ou apports extérieurs et/ou revente d'un logement.

** y compris artisans et commerçants.

*** personne de référence.

Cf. avertissement page 16 pour les effectifs peu importants (soulignés dans le tableau).

ns : non significatif.

Source : Insee, ENL 2013.

Voir encadré page 39.

Tableau 63 – Prix des logements en € courants selon le poids de l'apport (accédants récents)

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Accédants avec un apport < à 25% du prix du logement	20 292	32 683	64 828	81 463	98 764	106 606	126 027	193 474	255 735
Accédants avec un apport >= 25% et < 50% du prix du logement	22 217	39 515	69 943	96 339	130 579	138 613	199 016	234 649	331 257
Accédants avec un apport >= 50% du prix du logement	27 475	53 216	89 620	143 364	187 169	184 629	213 446	365 595	433 453
Ensemble des accédants récents	22 971	42 472	75 088	103 007	142 349	143 950	171 007	251 458	323 662

Voir graphique 36, page 40.

Tableau 64 – Montant de l'emprunt en € courants selon le poids de l'apport (accédants récents)

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Accédants avec un apport < à 25% du prix du logement	18 245	28 447	56 218	74 155	85 742	91 254	111 633	179 089	234 602
Accédants avec un apport >= 25% et < 50% du prix du logement	14 253	25 174	43 813	60 332	81 547	88 213	123 419	146 582	206 954
Accédants avec un apport >= 50% du prix du logement	8 490	17 764	27 593	42 809	57 556	59 752	68 784	121 101	143 698
Ensemble des accédants récents	14 057	23 446	42 341	61 491	73 909	79 887	105 339	154 139	202 945

Voir graphique 37, page 40.

Tableau 65 – Montant des remboursements en € courants selon le poids de l'apport (accédants récents)

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Accédants avec un apport < à 25% du prix du logement	220	236	553	631	848	702	813	1 089	1 454
Accédants avec un apport >= 25% et < 50% du prix du logement	154	285	479	618	835	832	967	995	1 285
Accédants avec un apport >= 50% du prix du logement	98	212	546	533	659	644	656	965	1 130
Ensemble des accédants récents	161	243	529	600	774	732	826	1 028	1 321

Voir graphique 38, page 40.

Tableau 66 – Montant des revenus mensuels en € courants selon le poids de l'apport (accédants récents)

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Accédants avec un apport < à 25% du prix du logement	830	1 350	2 369	2 688	3 199	3 506	4 002	4 303	4 864
Accédants avec un apport >= 25% et < 50% du prix du logement	804	1 465	2 474	3 257	3 730	3 689	4 529	4 788	5 312
Accédants avec un apport >= 50% du prix du logement	775	1 382	2 687	3 690	4 321	4 014	4 553	5 645	5 901
Ensemble des accédants récents	805	1 400	2 508	3 128	3 793	3 740	4 306	4 803	5 259

Voir graphique 39, page 40.

Tableau 67 – Taux d'effort net (en %) selon le poids de l'apport (accédants récents)

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Accédants avec un apport < à 25% du prix du logement	26,4	17,4	21,9	21,7	25,7	19,7	20,1	25,2	29,9
Accédants avec un apport >= 25% et < 50% du prix du logement	19,2	19,4	18,9	18,6	22,0	22,4	21,2	20,6	24,1
Accédants avec un apport >= 50% du prix du logement	12,6	15,3	20,3	14,3	15,3	16,0	14,3	17,0	19,2
Ensemble des accédants récents	20,0	17,3	20,5	18,4	20,1	19,4	19,1	21,3	25,1

Voir graphique 40, page 40.

Tableau 68 – Durée de l'emprunt (en années) selon le poids de l'apport (accédants récents)

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Accédants avec un apport < à 25% du prix du logement	18,1	18,8	17,8	17,3	18,4	16,6	16,7	20,2	23,8
Accédants avec un apport >= 25% et < 50% du prix du logement	15,8	16,2	15,1	14,1	15,9	15,1	14,5	17,4	19,8
Accédants avec un apport >= 50% du prix du logement	13,0	12,8	11,4	10,9	12,5	11,5	11,2	13,7	15,3
Ensemble des accédants récents	15,8	15,8	14,7	14,6	15,4	14,4	14,7	17,6	20,4

Voir graphique 41, page 40.

Source des six tableaux : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableau 69 – Type de ménage (ACCEDANTS RECENTS)

	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Couples sans enfant	58 100	21,4	40 500	19,4	42 400	17,4	58 100	18,7	47 000	15,9	63 200	20,9	76 300	18,2	87 900	21,1	56 000	17,6
Couples avec enfant(s)	178 200	65,7	132 600	63,7	156 600	64,2	181 000	58,4	185 300	62,8	174 500	57,7	243 700	58,1	220 500	53,0	182 100	57,1
Familles monoparentales et ménages sans famille	10 600	3,9	8 500	4,1	13 400	5,5	24 100	7,8	13 900	4,7	13 100	4,3	26 700	6,4	29 600	7,1	26 700	8,4
Personnes seules	24 400	9,0	26 600	12,8	31 600	12,9	46 800	15,0	48 700	16,5	51 800	17,1	72 500	17,3	78 100	18,8	54 000	16,9
Ensemble des accédants récents	271 200	100	208 200	100	243 900	100	309 700	100	294 900	100	302 600	100	419 300	100	416 200	100	318 800	100

Voir graphique 43, page 49.

Tableau 70 – Type de ménage (ENSEMBLE DES FRANCILIENS)

	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col																
Couples sans enfant	861 700	24,0	918 500	23,9	982 600	23,9	1 041 800	24,5	998 600	22,9	1 057 300	23,4	1 073 500	22,7	1 088 400	22,3	1 111 000	21,7
Couples avec enfant(s)	1 555 800	43,3	1 533 900	39,9	1 596 600	38,9	1 558 200	36,6	1 583 300	36,3	1 626 700	36,0	1 560 800	33,0	1 492 100	30,5	1 513 400	29,5
Familles monoparentales et ménages sans famille	316 200	8,8	354 000	9,2	359 700	8,8	412 500	9,7	453 300	10,4	467 100	10,3	530 500	11,2	518 300	10,6	664 000	13,0
Personnes seules	862 200	24,0	1 041 700	27,1	1 170 200	28,5	1 244 800	29,2	1 330 000	30,5	1 371 600	30,3	1 561 700	33,0	1 792 000	36,6	1 833 600	35,8
Ensemble des Franciliens	3 595 800	100	3 848 100	100	4 109 100	100	4 257 300	100	4 365 300	100	4 522 800	100	4 726 500	100	4 890 900	100	5 122 000	100

Voir graphique 44, page 49.

Tableau 71 – Catégorie socio-professionnelle (ACCEDANTS RECENTS)

	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Artisans, patrons, commerçants	13 300	4,9	11 000	5,3	9 100	3,7	19 200	6,2	24 500	8,3	17 600	5,8	19 100	4,6	17 600	4,2	12 200	3,8
Cadres supérieurs	70 200	25,9	62 400	30,0	64 100	26,3	99 600	32,2	102 700	34,8	115 300	38,1	194 200	46,3	220 700	53,0	149 900	47,0
Professions intermédiaires	70 000	25,8	49 800	23,9	78 400	32,2	78 700	25,4	75 200	25,5	87 500	28,9	87 300	20,8	99 700	23,9	89 300	28,0
Employés et ouvriers	105 300	38,8	79 200	38,1	82 200	33,7	102 100	33,0	82 500	28,0	74 800	24,7	95 700	22,8	68 800	16,5	58 800	18,4
Retraités	9 000	3,3	4 200	2,0	8 200	3,4	10 100	3,3	6 000	2,0	6 800	2,2	15 800	3,8	6 500	1,6	6 800	2,1
Sans activité et non déterminé	3 500	1,3	1 500	0,7	1 700	0,7	0	0,0	3 800	1,3	600	0,2	7 200	1,7	2 900	0,7	1 800	0,6
Ensemble des accédants récents	271 200	100	208 200	100	243 900	100	309 700	100	294 900	100	302 600	100	419 300	100	416 200	100	318 800	100

Voir graphique 46, page 50.

Tableau 72 – Catégorie socio-professionnelle (ENSEMBLE DES FRANCILIENS)

	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col																
Artisans, patrons, commerçants	198 100	5,5	178 300	4,6	192 000	4,7	207 800	4,9	212 300	4,9	212 500	4,7	186 800	4,0	177 100	3,6	185 300	3,6
Cadres supérieurs	455 200	12,7	577 400	15,0	643 900	15,7	789 000	18,5	855 100	19,6	860 100	19,0	1 089 600	23,1	1 151 200	23,5	1 240 800	24,2
Professions intermédiaires	561 200	15,6	535 100	13,9	754 800	18,4	748 500	17,6	774 800	17,7	799 600	17,7	757 200	16,0	811 200	16,6	873 600	17,1
Employés et ouvriers	1 481 400	41,2	1 557 900	40,5	1 448 500	35,3	1 403 100	33,0	1 270 000	29,1	1 324 300	29,3	1 315 400	27,8	1 331 600	27,2	1 276 000	24,9
Retraités	726 600	20,2	844 000	21,9	862 400	21,0	893 200	21,0	1 018 000	23,3	1 082 600	23,9	1 105 500	23,4	1 221 800	25,0	1 303 100	25,4
Sans activité et non déterminé	173 200	4,8	155 400	4,0	207 500	5,0	215 800	5,1	235 100	5,4	243 700	5,4	271 900	5,8	198 100	4,1	243 200	4,7
Ensemble des Franciliens	3 595 800	100	3 848 100	100	4 109 100	100	4 257 300	100	4 365 300	100	4 522 800	100	4 726 500	100	4 890 900	100	5 122 000	100

Voir graphique 47, page 50.

Tableau 73 – Nombre d'actifs (ACCEDANTS RECENTS)

	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col										
0 actif	4 400	1,6	4 400	2,1	6 900	2,8	8 500	2,7	7 000	2,4	4 900	1,6	10 900	2,6	4 300	1,0	6 900	2,2
1 actif	112 600	41,5	75 100	36,1	81 700	33,5	114 800	37,1	95 200	32,3	85 400	28,2	140 300	33,5	133 600	32,1	90 600	28,4
2 actifs ou plus	154 200	56,9	128 600	61,8	155 300	63,7	186 400	60,2	192 600	65,3	212 300	70,1	268 100	63,9	278 200	66,9	221 400	69,4
Ensemble des accédants récents	271 200	100	208 200	100	243 900	100	309 700	100	294 900	100	302 600	100	419 300	100	416 200	100	318 800	100

Voir graphique 48, page 51.

Tableau 74 – Nombre d'actifs (ENSEMBLE DES FRANCILIENS)

	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col																
0 actif	684 000	19,0	831 700	21,6	906 200	22,1	940 900	22,1	1 039 000	23,8	1 088 300	24,1	1 126 100	23,8	1 274 600	26,1	1 388 700	27,1
1 actif	1 425 000	39,6	1 508 500	39,2	1 540 600	37,5	1 631 400	38,3	1 539 700	35,3	1 633 900	36,1	1 804 000	38,2	1 803 700	36,9	1 874 200	36,6
2 actifs ou plus	1 486 800	41,3	1 507 800	39,2	1 662 300	40,5	1 685 100	39,6	1 786 500	40,9	1 800 500	39,8	1 796 400	38,0	1 812 600	37,1	1 859 100	36,3
Ensemble des Franciliens	3 595 800	100	3 848 100	100	4 109 100	100	4 257 300	100	4 365 300	100	4 522 800	100	4 726 500	100	4 890 900	100	5 122 000	100

Voir graphique 49, page 51.

Cf. avertissement page 16 pour les effectifs de faible importance (soulignés dans le tableau).

Source des six tableaux : Insee, ENL 1973 à 2013.



L'INSTITUT PARIS REGION
ASSOCIATION LOI 1901.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49