L’ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ, DE PLUS EN PLUS RÉSERVÉE AUX MÉNAGES AISÉS
40 ANS D’ACQUISITION EN ÎLE-DE-FRANCE
L’accession à la propriété, de plus en plus réservée aux ménages aisés

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

Janvier 2020
Remerciements

Decorem Quoque, Nouae Urbi, Attulere Erant,
Tamen Qui, Crederent Ueterem, Illam Formam, Salubritati Magis
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.


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 droits – 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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Propriétaires</td>
<td>1 268 600</td>
<td>1 378 500</td>
<td>1 619 100</td>
<td>1 765 400</td>
<td>1 872 900</td>
<td>2 012 600</td>
<td>2 170 200</td>
<td>2 367 200</td>
<td>2 481 000</td>
<td>+ 1 212 400 - 79,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Locataires</td>
<td>2 064 500</td>
<td>2 166 700</td>
<td>2 218 100</td>
<td>2 199 600</td>
<td>2 188 300</td>
<td>2 253 500</td>
<td>2 333 600</td>
<td>2 332 500</td>
<td>2 464 600</td>
<td>+ 400 100 + 26,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Logés gratuit</td>
<td>262 700</td>
<td>302 800</td>
<td>271 900</td>
<td>292 300</td>
<td>304 100</td>
<td>256 700</td>
<td>222 600</td>
<td>191 100</td>
<td>176 500</td>
<td>- 86 200 - 31,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Ensemble</td>
<td>3 595 800</td>
<td>3 848 100</td>
<td>4 109 100</td>
<td>4 257 300</td>
<td>4 365 300</td>
<td>4 522 800</td>
<td>4 726 500</td>
<td>4 990 900</td>
<td>5 122 000</td>
<td>+ 1 526 200 + 41,2</td>
</tr>
</tbody>
</table>


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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ensemble des ménages (a)</td>
<td>3 595 800</td>
<td>3 848 100</td>
<td>4 109 100</td>
<td>4 257 300</td>
<td>4 365 300</td>
<td>4 522 800</td>
<td>4 726 500</td>
<td>4 990 900</td>
<td>5 122 000</td>
<td>/</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Période considérée pour les acquéreurs récents* (ans) (b)</td>
<td>3,83</td>
<td>3,50</td>
<td>3,83</td>
<td>3,83</td>
<td>3,92</td>
<td>3,92</td>
<td>4,00</td>
<td>4,00</td>
<td>4,00</td>
<td>/</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Acquéreurs récents* (c)</td>
<td>333 500</td>
<td>274 400</td>
<td>323 200</td>
<td>380 200</td>
<td>359 200</td>
<td>372 800</td>
<td>517 800</td>
<td>499 900</td>
<td>372 200</td>
<td>381 500</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Nombre d’acquéreurs récents en moyenne annuelle (d) = (c) / (b)</td>
<td>87 100</td>
<td>78 400</td>
<td>84 400</td>
<td>99 300</td>
<td>91 600</td>
<td>95 100</td>
<td>129 400</td>
<td>125 000</td>
<td>93 100</td>
<td>98 100</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>En % de l’ensemble des ménages</td>
<td>2,4%</td>
<td>2,0%</td>
<td>2,1%</td>
<td>2,3%</td>
<td>2,1%</td>
<td>2,1%</td>
<td>2,7%</td>
<td>2,6%</td>
<td>1,8%</td>
<td>2,2%</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

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


...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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Enquête Logement (ENL)</th>
<th>Recensement de la population (RP)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Nombre d’années entre 2 ENL ou 2 RP</td>
<td>4,67</td>
</tr>
<tr>
<td>Ensemble des ménages</td>
<td>3 595 600</td>
</tr>
<tr>
<td>Augmentation entre deux millésimes (a)</td>
<td>252 300</td>
</tr>
<tr>
<td>Augmentation annuelle entre deux millésimes</td>
<td>54 000</td>
</tr>
<tr>
<td>Logements gratuitement</td>
<td>1 268 500</td>
</tr>
<tr>
<td>Augmentation entre deux millésimes (b)</td>
<td>109 900</td>
</tr>
<tr>
<td>Augmentation annuelle entre deux millésimes</td>
<td>23 500</td>
</tr>
<tr>
<td>Logements locatifs</td>
<td>2 064 500</td>
</tr>
<tr>
<td>Augmentation annuelle entre deux millésimes (c)</td>
<td>102 200</td>
</tr>
<tr>
<td>Part des locataires dans la hausse totale (%)</td>
<td>42,6%</td>
</tr>
<tr>
<td>Logements locatifs gratuitement</td>
<td>282 700</td>
</tr>
<tr>
<td>Augmentation annuelle entre deux millésimes (d)</td>
<td>40 100</td>
</tr>
<tr>
<td>Augmentation annuelle entre deux millésimes (e)</td>
<td>6 600</td>
</tr>
<tr>
<td>Part des locataires dans la hausse totale (%)</td>
<td>15,9%</td>
</tr>
</tbody>
</table>


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

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 ont été perdus 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).

Si une proportion non négligeable de ces logements est devenue 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.
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 initialement10. 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…


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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Année</th>
<th>Effectif</th>
<th>%col</th>
<th>Effectif</th>
<th>%col</th>
<th>Effectif</th>
<th>%col</th>
<th>Effectif</th>
<th>%col</th>
<th>Effectif</th>
<th>%col</th>
<th>Effectif</th>
<th>%col</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1973</td>
<td>1 268 600</td>
<td>104</td>
<td>1 055 600</td>
<td>86</td>
<td>1 012 700</td>
<td>80</td>
<td>93</td>
<td>71</td>
<td>100</td>
<td>86</td>
<td>78</td>
<td>62</td>
</tr>
<tr>
<td>1978</td>
<td>913 600</td>
<td>96</td>
<td>627 200</td>
<td>68</td>
<td>541 400</td>
<td>60</td>
<td>74</td>
<td>71</td>
<td>100</td>
<td>86</td>
<td>78</td>
<td>62</td>
</tr>
<tr>
<td>1984</td>
<td>1 147 600</td>
<td>104</td>
<td>1 167 000</td>
<td>114</td>
<td>1 114 700</td>
<td>104</td>
<td>100</td>
<td>100</td>
<td>100</td>
<td>100</td>
<td>100</td>
<td>100</td>
</tr>
<tr>
<td>1988</td>
<td>1 208 200</td>
<td>104</td>
<td>1 234 700</td>
<td>118</td>
<td>1 158 500</td>
<td>104</td>
<td>110</td>
<td>110</td>
<td>100</td>
<td>100</td>
<td>100</td>
<td>100</td>
</tr>
<tr>
<td>1992</td>
<td>1 216 700</td>
<td>124</td>
<td>1 196 400</td>
<td>115</td>
<td>1 147 600</td>
<td>104</td>
<td>109</td>
<td>109</td>
<td>110</td>
<td>110</td>
<td>110</td>
<td>110</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>1 201 200</td>
<td>104</td>
<td>1 157 600</td>
<td>118</td>
<td>1 114 700</td>
<td>104</td>
<td>109</td>
<td>109</td>
<td>100</td>
<td>100</td>
<td>100</td>
<td>100</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>1 001 300</td>
<td>104</td>
<td>721 200</td>
<td>68</td>
<td>641 400</td>
<td>68</td>
<td>74</td>
<td>71</td>
<td>100</td>
<td>86</td>
<td>78</td>
<td>62</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>2 012 600</td>
<td>110</td>
<td>1 167 000</td>
<td>114</td>
<td>1 114 700</td>
<td>104</td>
<td>109</td>
<td>109</td>
<td>100</td>
<td>100</td>
<td>100</td>
<td>100</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>2 481 000</td>
<td>104</td>
<td>1 581 500</td>
<td>114</td>
<td>1 147 600</td>
<td>104</td>
<td>109</td>
<td>109</td>
<td>100</td>
<td>100</td>
<td>100</td>
<td>100</td>
</tr>
</tbody>
</table>


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)

...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

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

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

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

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, Courquartaine et Drocourt qui n’existent pas en 1976 sont incluses respectivement dans les communes d’Orsay, Choisy-le-Roi et Fontenay-Saint-Père.

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…), 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 neufs8, 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 déteriorations 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 rente9 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 – Évolution du prix des logements (accédants récents), du revenu mensuel (ensemble des ménages) et de l’indice des prix à la consommation (IPC)

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Accédants récents prix ($)</td>
<td>22 971</td>
<td>42 472</td>
<td>75 088</td>
<td>103 067</td>
<td>142 349</td>
<td>143 950</td>
<td>171 007</td>
<td>251 458</td>
<td>323 662</td>
</tr>
<tr>
<td>effet</td>
<td>271 200</td>
<td>268 200</td>
<td>243 900</td>
<td>309 700</td>
<td>294 900</td>
<td>302 600</td>
<td>419 300</td>
<td>416 200</td>
<td>318 800</td>
</tr>
<tr>
<td>dont maisons prix ($)</td>
<td>25 763</td>
<td>46 843</td>
<td>81 025</td>
<td>111 534</td>
<td>152 273</td>
<td>147 880</td>
<td>190 899</td>
<td>275 325</td>
<td>395 099</td>
</tr>
<tr>
<td>effet</td>
<td>115 500</td>
<td>63 700</td>
<td>112 200</td>
<td>142 700</td>
<td>136 400</td>
<td>151 200</td>
<td>209 100</td>
<td>175 600</td>
<td>158 300</td>
</tr>
<tr>
<td>dont appartements prix ($)</td>
<td>20 902</td>
<td>39 536</td>
<td>70 253</td>
<td>95 718</td>
<td>133 814</td>
<td>140 023</td>
<td>151 509</td>
<td>234 032</td>
<td>268 704</td>
</tr>
<tr>
<td>effet</td>
<td>155 800</td>
<td>124 500</td>
<td>131 700</td>
<td>167 500</td>
<td>158 500</td>
<td>151 400</td>
<td>210 100</td>
<td>240 500</td>
<td>160 500</td>
</tr>
<tr>
<td>Ensemble des ménages revenu ($)</td>
<td>571</td>
<td>989</td>
<td>1 923</td>
<td>2 308</td>
<td>2 814</td>
<td>2 847</td>
<td>3 198</td>
<td>3 540</td>
<td>4 117</td>
</tr>
<tr>
<td>effet</td>
<td>3 595 800</td>
<td>3 948 100</td>
<td>4 169 100</td>
<td>4 257 300</td>
<td>4 955 300</td>
<td>4 022 800</td>
<td>4 726 500</td>
<td>4 690 500</td>
<td>5 120 000</td>
</tr>
<tr>
<td>indice des prix à la consommation</td>
<td>18,00</td>
<td>29,02</td>
<td>55,69</td>
<td>63,20</td>
<td>73,45</td>
<td>78,32</td>
<td>90,12</td>
<td>95,58</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>


8 L’attractivité peut être suscitée aussi par un panorama, une orientation, ou le style, voire le charme d’une construction…
9 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.
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 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)

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Paris</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Maisons</td>
<td>24 579</td>
<td>50 556</td>
<td>94 878</td>
<td>127 561</td>
<td>214 099</td>
<td>no</td>
<td>242 275</td>
<td>315 773</td>
<td>396 952</td>
</tr>
<tr>
<td>Appartements</td>
<td>24 579</td>
<td>50 556</td>
<td>94 878</td>
<td>127 561</td>
<td>214 099</td>
<td>no</td>
<td>242 275</td>
<td>315 773</td>
<td>396 952</td>
</tr>
<tr>
<td>Total</td>
<td>24 579</td>
<td>50 556</td>
<td>94 878</td>
<td>127 561</td>
<td>214 099</td>
<td>no</td>
<td>242 275</td>
<td>315 773</td>
<td>396 952</td>
</tr>
<tr>
<td>Petite couronne</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Maisons</td>
<td>24 415</td>
<td>46 808</td>
<td>88 827</td>
<td>134 346</td>
<td>165 283</td>
<td>ns</td>
<td>187 385</td>
<td>348 220</td>
<td>415 457</td>
</tr>
<tr>
<td>Appartements</td>
<td>19 186</td>
<td>36 776</td>
<td>59 778</td>
<td>86 210</td>
<td>124 093</td>
<td>128 937</td>
<td>230 518</td>
<td>309 654</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Total</td>
<td>20 917</td>
<td>39 856</td>
<td>70 168</td>
<td>104 074</td>
<td>138 749</td>
<td>134 214</td>
<td>150 228</td>
<td>261 279</td>
<td>349 708</td>
</tr>
<tr>
<td>Grande couronne</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Maisons</td>
<td>26 314</td>
<td>47 009</td>
<td>78 553</td>
<td>100 735</td>
<td>147 768</td>
<td>148 087</td>
<td>192 174</td>
<td>257 605</td>
<td>340 366</td>
</tr>
<tr>
<td>Appartements</td>
<td>19 499</td>
<td>34 609</td>
<td>62 685</td>
<td>ns</td>
<td>89 934</td>
<td>98 895</td>
<td>100 739</td>
<td>175 968</td>
<td>217 547</td>
</tr>
<tr>
<td>Total</td>
<td>24 049</td>
<td>41 761</td>
<td>72 806</td>
<td>93 378</td>
<td>127 070</td>
<td>134 848</td>
<td>163 788</td>
<td>227 752</td>
<td>296 813</td>
</tr>
<tr>
<td>Ile-de-France</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Maisons</td>
<td>25 763</td>
<td>46 843</td>
<td>81 025</td>
<td>111 534</td>
<td>152 273</td>
<td>147 880</td>
<td>190 598</td>
<td>275 325</td>
<td>359 099</td>
</tr>
<tr>
<td>Appartements</td>
<td>20 902</td>
<td>39 536</td>
<td>70 253</td>
<td>95 718</td>
<td>133 814</td>
<td>140 023</td>
<td>151 509</td>
<td>234 032</td>
<td>288 704</td>
</tr>
<tr>
<td>Total</td>
<td>22 971</td>
<td>42 472</td>
<td>75 088</td>
<td>103 007</td>
<td>143 249</td>
<td>143 950</td>
<td>171 007</td>
<td>251 458</td>
<td>323 662</td>
</tr>
</tbody>
</table>

* 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 et 2012) et indice des prix à la consommation (base 100 en 1973, 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.


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)

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Paris</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Moyenne T4</td>
<td>377</td>
<td>758</td>
<td>1 325</td>
<td>1 972</td>
<td>3 316</td>
<td>ns</td>
<td>3 574</td>
<td>4 528</td>
<td>8 137</td>
</tr>
<tr>
<td>Effectif</td>
<td>47 200</td>
<td>32 200</td>
<td>35 700</td>
<td>48 600</td>
<td>38 600</td>
<td>47 000</td>
<td>61 100</td>
<td>62 000</td>
<td>30 400</td>
</tr>
<tr>
<td>Moyenne T2</td>
<td>283</td>
<td>516</td>
<td>899</td>
<td>1 326</td>
<td>1 899</td>
<td>2 011</td>
<td>1 888</td>
<td>3 511</td>
<td>4 612</td>
</tr>
<tr>
<td>Effectif</td>
<td>67 800</td>
<td>46 500</td>
<td>52 100</td>
<td>77 700</td>
<td>63 500</td>
<td>57 600</td>
<td>78 700</td>
<td>97 100</td>
<td>64 800</td>
</tr>
<tr>
<td>Moyenne T1</td>
<td>236</td>
<td>411</td>
<td>807</td>
<td>ns</td>
<td>1 279</td>
<td>1 370</td>
<td>1 432</td>
<td>2 506</td>
<td>3 327</td>
</tr>
<tr>
<td>Effectif</td>
<td>48 000</td>
<td>39 400</td>
<td>43 900</td>
<td>40 700</td>
<td>56 400</td>
<td>46 800</td>
<td>70 300</td>
<td>81 400</td>
<td>65 300</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Île-de-France</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Moyenne T4</td>
<td>295</td>
<td>528</td>
<td>981</td>
<td>1 408</td>
<td>2 000</td>
<td>2 059</td>
<td>2 218</td>
<td>3 429</td>
<td>4 586</td>
</tr>
<tr>
<td>Effectif</td>
<td>155 800</td>
<td>124 500</td>
<td>131 700</td>
<td>167 000</td>
<td>158 500</td>
<td>151 400</td>
<td>210 100</td>
<td>240 500</td>
<td>160 500</td>
</tr>
</tbody>
</table>

* 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.

** L’écart au niveau régional entre l’ENL 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.

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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Localisation</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Moyenne T4</td>
<td>Moyenne T2</td>
<td>Moyenne T1</td>
<td>Moyenne T4</td>
<td>Moyenne T2</td>
<td>Moyenne T1</td>
</tr>
<tr>
<td>Moyenne T4</td>
<td>516</td>
<td>411</td>
<td>807</td>
<td>ns</td>
<td>1 279</td>
<td>1 370</td>
</tr>
<tr>
<td>Moyenne T2</td>
<td>304</td>
<td>148</td>
<td>111</td>
<td>ns</td>
<td>3 511</td>
<td>3 429</td>
</tr>
<tr>
<td>Moyenne T1</td>
<td>236</td>
<td>411</td>
<td>807</td>
<td>ns</td>
<td>1 279</td>
<td>1 370</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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.
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)


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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Année</th>
<th>Maison</th>
<th>Prix (a)</th>
<th>Revenu annuel (b)</th>
<th>Revenu mensuel</th>
<th>Ratio (a) / (b)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1973</td>
<td>25 763</td>
<td>9 732</td>
<td>81 025</td>
<td>811</td>
<td>2,65</td>
</tr>
<tr>
<td>1978</td>
<td>46 843</td>
<td>17 508</td>
<td>32 112</td>
<td>1 459</td>
<td>2,68</td>
</tr>
<tr>
<td>1984</td>
<td>81 025</td>
<td>37 176</td>
<td>3 098</td>
<td>2 676</td>
<td>2,52</td>
</tr>
<tr>
<td>1988</td>
<td>152 273</td>
<td>47 976</td>
<td>3 998</td>
<td>3 998</td>
<td>3,00</td>
</tr>
<tr>
<td>1992</td>
<td>147 880</td>
<td>55 164</td>
<td>3 939</td>
<td>4 597</td>
<td>3,13</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>190 599</td>
<td>57 636</td>
<td>4 533</td>
<td>4 862</td>
<td>5,69</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>275 325</td>
<td>67 896</td>
<td>5 432</td>
<td>5 658</td>
<td>4,53</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Année</th>
<th>Appartement</th>
<th>Prix (c)</th>
<th>Revenu annuel (d)</th>
<th>Revenu mensuel</th>
<th>Ratio (c) / (d)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1973</td>
<td>20 902</td>
<td>9 612</td>
<td>70 253</td>
<td>801</td>
<td>2,17</td>
</tr>
<tr>
<td>1978</td>
<td>39 536</td>
<td>16 308</td>
<td>95 718</td>
<td>1 359</td>
<td>2,42</td>
</tr>
<tr>
<td>1984</td>
<td>70 253</td>
<td>28 392</td>
<td>37 848</td>
<td>2 366</td>
<td>2,47</td>
</tr>
<tr>
<td>1988</td>
<td>133 814</td>
<td>37 480</td>
<td>3 154</td>
<td>3 615</td>
<td>3,08</td>
</tr>
<tr>
<td>1992</td>
<td>140 023</td>
<td>43 880</td>
<td>3 540</td>
<td>4 013</td>
<td>3,30</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>151 509</td>
<td>48 156</td>
<td>4 609</td>
<td>4 862</td>
<td>4,82</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>234 032</td>
<td>55 308</td>
<td>4 609</td>
<td>4 862</td>
<td>4,82</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Année</th>
<th>Île-de-France</th>
<th>Prix (e)</th>
<th>Revenu annuel (f)</th>
<th>Revenu mensuel</th>
<th>Ratio (e) / (f)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1973</td>
<td>22 971</td>
<td>9 660</td>
<td>75 088</td>
<td>805</td>
<td>2,38</td>
</tr>
<tr>
<td>1978</td>
<td>42 472</td>
<td>16 800</td>
<td>30 096</td>
<td>1 400</td>
<td>2,53</td>
</tr>
<tr>
<td>1984</td>
<td>75 088</td>
<td>37 536</td>
<td>3 128</td>
<td>2 498</td>
<td>2,49</td>
</tr>
<tr>
<td>1988</td>
<td>143 950</td>
<td>45 516</td>
<td>3 793</td>
<td>3 274</td>
<td>3,15</td>
</tr>
<tr>
<td>1992</td>
<td>171 007</td>
<td>44 880</td>
<td>4 306</td>
<td>4 803</td>
<td>4,36</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>251 458</td>
<td>57 636</td>
<td>4 803</td>
<td>5 259</td>
<td>5,13</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>323 662</td>
<td>63 108</td>
<td>5 259</td>
<td>5 259</td>
<td>5,13</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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 1973-213, 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.

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ecart en année avec l’enquête précédente</td>
<td>5,00</td>
<td>5,00</td>
<td>5,00</td>
<td>5,00</td>
<td>5,00</td>
<td>5,00</td>
<td>5,00</td>
<td>5,00</td>
<td>5,00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ecart en année avec l’enquête précédente</td>
<td>7,67</td>
<td>6,00</td>
<td>6,01</td>
<td>6,62</td>
<td>5,09</td>
<td>5,00</td>
<td>5,00</td>
<td>5,00</td>
</tr>
</tbody>
</table>


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’enquétes 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 souignés.
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 nécessaires 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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Année</th>
<th>Héritages, donations, achats au comptant</th>
<th>Emprunt (acqu. récentes)</th>
<th>Ensemble des acquisitions récentes</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1973</td>
<td>62 300 (18,7 %)</td>
<td>271 200 (81,3 %)</td>
<td>333 500 (100 %)</td>
</tr>
<tr>
<td>1978</td>
<td>66 200 (18,1 %)</td>
<td>208 200 (71,9 %)</td>
<td>274 400 (100 %)</td>
</tr>
<tr>
<td>1984</td>
<td>79 300 (24,5 %)</td>
<td>243 900 (75,5 %)</td>
<td>323 200 (100 %)</td>
</tr>
<tr>
<td>1988</td>
<td>70 600 (24,5 %)</td>
<td>309 700 (75,5 %)</td>
<td>380 200 (100 %)</td>
</tr>
<tr>
<td>1992</td>
<td>64 300 (17,9 %)</td>
<td>294 900 (82,1 %)</td>
<td>359 200 (100 %)</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>70 200 (18,8 %)</td>
<td>302 600 (81,2 %)</td>
<td>372 800 (100 %)</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>98 500 (19,0 %)</td>
<td>419 300 (81,0 %)</td>
<td>416 200 (100 %)</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>83 700 (16,8 %)</td>
<td>53 400 (14,4 %)</td>
<td>53 400 (100 %)</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>70 200 (18,8 %)</td>
<td>318 800 (85,8 %)</td>
<td>318 800 (100 %)</td>
</tr>
</tbody>
</table>


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

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)

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 pointillé.


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)

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Paris</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Maisons</td>
<td>13 095</td>
<td>23 121</td>
<td>38 137</td>
<td>56 302</td>
<td>84 672</td>
<td>ns</td>
<td>129 149</td>
<td>174 801</td>
<td>228 294</td>
</tr>
<tr>
<td>poids de l'emprunt</td>
<td>53,3%</td>
<td>45,7%</td>
<td>40,4%</td>
<td>39,6%</td>
<td>ns</td>
<td>83,7%</td>
<td>55,4%</td>
<td>57,5%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Appartements</td>
<td>13 095</td>
<td>22 967</td>
<td>37 845</td>
<td>56 302</td>
<td>84 672</td>
<td>ns</td>
<td>128 344</td>
<td>174 801</td>
<td>228 294</td>
</tr>
<tr>
<td>poids de l'emprunt</td>
<td>53,3%</td>
<td>45,7%</td>
<td>40,4%</td>
<td>39,6%</td>
<td>ns</td>
<td>53,7%</td>
<td>55,4%</td>
<td>57,5%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Petite couronne</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Maisons</td>
<td>14 273</td>
<td>25 506</td>
<td>46 169</td>
<td>75 293</td>
<td>82 821</td>
<td>ns</td>
<td>120 415</td>
<td>191 048</td>
<td>254 002</td>
</tr>
<tr>
<td>poids de l'emprunt</td>
<td>58,5%</td>
<td>54,5%</td>
<td>52,0%</td>
<td>50,1%</td>
<td>ns</td>
<td>64,3%</td>
<td>54,9%</td>
<td>61,1%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Appartements</td>
<td>12 053</td>
<td>20 821</td>
<td>31 709</td>
<td>ns</td>
<td>64 806</td>
<td>73 060</td>
<td>78 311</td>
<td>149 204</td>
<td>179 799</td>
</tr>
<tr>
<td>poids de l'emprunt</td>
<td>62,8%</td>
<td>56,6%</td>
<td>53,0%</td>
<td>ns</td>
<td>52,2%</td>
<td>56,7%</td>
<td>62,0%</td>
<td>64,7%</td>
<td>58,1%</td>
</tr>
<tr>
<td>Total</td>
<td>26 326</td>
<td>46 327</td>
<td>77 943</td>
<td>ns</td>
<td>146 627</td>
<td>ns</td>
<td>249 423</td>
<td>360 052</td>
<td>444 800</td>
</tr>
<tr>
<td>poids de l'emprunt</td>
<td>57,6%</td>
<td>54,0%</td>
<td>52,3%</td>
<td>ns</td>
<td>57,2%</td>
<td>61,1%</td>
<td>61,3%</td>
<td>59,4%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Grande couronne</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Maisons</td>
<td>16 088</td>
<td>25 992</td>
<td>50 423</td>
<td>73 710</td>
<td>82 415</td>
<td>ns</td>
<td>117 693</td>
<td>153 888</td>
<td>221 851</td>
</tr>
<tr>
<td>poids de l'emprunt</td>
<td>61,1%</td>
<td>55,1%</td>
<td>64,2%</td>
<td>72,2%</td>
<td>55,8%</td>
<td>ns</td>
<td>61,2%</td>
<td>59,7%</td>
<td>65,2%</td>
</tr>
<tr>
<td>Appartements</td>
<td>14 239</td>
<td>22 043</td>
<td>41 940</td>
<td>ns</td>
<td>55 996</td>
<td>63 994</td>
<td>76 513</td>
<td>129 079</td>
<td>148 485</td>
</tr>
<tr>
<td>poids de l'emprunt</td>
<td>73,0%</td>
<td>63,7%</td>
<td>66,9%</td>
<td>ns</td>
<td>62,3%</td>
<td>64,7%</td>
<td>76,0%</td>
<td>73,4%</td>
<td>68,4%</td>
</tr>
<tr>
<td>Total</td>
<td>25 327</td>
<td>48 036</td>
<td>92 353</td>
<td>ns</td>
<td>166 669</td>
<td>ns</td>
<td>246 667</td>
<td>372 363</td>
<td>465 336</td>
</tr>
<tr>
<td>poids de l'emprunt</td>
<td>64,9%</td>
<td>58,2%</td>
<td>52,6%</td>
<td>ns</td>
<td>57,3%</td>
<td>57,2%</td>
<td>61,3%</td>
<td>61,3%</td>
<td>59,4%</td>
</tr>
<tr>
<td>Île-de-France</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Maisons</td>
<td>15 561</td>
<td>25 799</td>
<td>49 069</td>
<td>74 219</td>
<td>82 520</td>
<td>86 383</td>
<td>118 240</td>
<td>161 155</td>
<td>229 871</td>
</tr>
<tr>
<td>poids de l'emprunt</td>
<td>60,4%</td>
<td>55,1%</td>
<td>60,6%</td>
<td>66,5%</td>
<td>54,2%</td>
<td>58,4%</td>
<td>62,0%</td>
<td>58,5%</td>
<td>64,0%</td>
</tr>
<tr>
<td>Appartements</td>
<td>12 941</td>
<td>21 866</td>
<td>36 861</td>
<td>50 612</td>
<td>66 504</td>
<td>73 395</td>
<td>92 500</td>
<td>149 016</td>
<td>176 383</td>
</tr>
<tr>
<td>poids de l'emprunt</td>
<td>61,9%</td>
<td>55,3%</td>
<td>52,5%</td>
<td>52,9%</td>
<td>49,7%</td>
<td>52,4%</td>
<td>61,1%</td>
<td>63,7%</td>
<td>61,1%</td>
</tr>
<tr>
<td>Total</td>
<td>22 402</td>
<td>54 665</td>
<td>85 920</td>
<td>127 131</td>
<td>149 024</td>
<td>159 878</td>
<td>210 740</td>
<td>305 171</td>
<td>406 254</td>
</tr>
<tr>
<td>poids de l'emprunt</td>
<td>61,2%</td>
<td>55,2%</td>
<td>56,4%</td>
<td>59,7%</td>
<td>51,9%</td>
<td>55,5%</td>
<td>61,1%</td>
<td>61,3%</td>
<td>62,7%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

* 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 154 339 €), 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 2000, 2002 et 1992 disposent d'un nombre suffisant d'enquêtes.

ns : non significatif.

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 : multiplié par 6,5 contre 14,4 pour l’emprunt.

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

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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>Paris</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Maisons</td>
<td>ns</td>
<td>ns</td>
<td>ns</td>
<td>ns</td>
<td>ns</td>
<td>ns</td>
<td>ns</td>
<td>ns</td>
<td>ns</td>
</tr>
<tr>
<td>Appartements</td>
<td>164</td>
<td>267</td>
<td>496</td>
<td>667</td>
<td>920</td>
<td>ns</td>
<td>1 076</td>
<td>1 204</td>
<td>1 604 *</td>
</tr>
<tr>
<td>Total</td>
<td>164</td>
<td>267</td>
<td>496</td>
<td>667</td>
<td>920</td>
<td>ns</td>
<td>1 076</td>
<td>1 204</td>
<td>1 604 *</td>
</tr>
<tr>
<td>Petite couronne</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Maisons</td>
<td>141</td>
<td>261</td>
<td>541</td>
<td>718</td>
<td>864</td>
<td>ns</td>
<td>992</td>
<td>1 243</td>
<td>1 560</td>
</tr>
<tr>
<td>Appartements</td>
<td>122</td>
<td>207</td>
<td>578</td>
<td>481</td>
<td>701</td>
<td>643</td>
<td>646</td>
<td>1 019</td>
<td>1 125</td>
</tr>
<tr>
<td>Total</td>
<td>129</td>
<td>232</td>
<td>565</td>
<td>569</td>
<td>759</td>
<td>704</td>
<td>781</td>
<td>1 078</td>
<td>1 290</td>
</tr>
<tr>
<td>Grande couronne</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Maisons</td>
<td>152</td>
<td>279</td>
<td>569</td>
<td>657</td>
<td>835</td>
<td>761</td>
<td>867</td>
<td>1 012</td>
<td>1 484</td>
</tr>
<tr>
<td>Appartements</td>
<td>259</td>
<td>207</td>
<td>422</td>
<td>ns</td>
<td>590</td>
<td>579</td>
<td>606</td>
<td>843</td>
<td>944</td>
</tr>
<tr>
<td>Total</td>
<td>188</td>
<td>249</td>
<td>516</td>
<td>603</td>
<td>747</td>
<td>712</td>
<td>786</td>
<td>951</td>
<td>1 293</td>
</tr>
<tr>
<td>Île-de-France</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Maisons</td>
<td>149</td>
<td>274</td>
<td>559</td>
<td>677</td>
<td>843</td>
<td>775</td>
<td>896</td>
<td>1 058</td>
<td>1 503</td>
</tr>
<tr>
<td>Appartements</td>
<td>171</td>
<td>223</td>
<td>503</td>
<td>534</td>
<td>715</td>
<td>689</td>
<td>757</td>
<td>1 007</td>
<td>1 142</td>
</tr>
<tr>
<td>Total</td>
<td>161</td>
<td>243</td>
<td>529</td>
<td>600</td>
<td>774</td>
<td>732</td>
<td>826</td>
<td>1 028</td>
<td>1 321</td>
</tr>
</tbody>
</table>

* 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.


La comparaison avec les niveaux de loyer montre que les remboursements des accédants récents leur sont largement supérieurs, qu’il s’agisse des loyers acquis 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 initialement. Aussi, lorsque l’on compare les remboursements mensuels de 2013 des accédants ayant acheté leur logement depuis 15 ans, on observe des niveaux bien moindres : 727 €/mois contre 1 321 €/mois pour les accédants récents.


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

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


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.


…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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Prix des logements</td>
<td>22 971</td>
<td>42 472</td>
<td>75 988</td>
<td>103 007</td>
<td>142 349</td>
<td>143 950</td>
<td>171 007</td>
<td>251 458</td>
<td>323 662</td>
</tr>
<tr>
<td>Montant de l’emprunt</td>
<td>14 057</td>
<td>23 446</td>
<td>42 341</td>
<td>61 491</td>
<td>73 909</td>
<td>79 887</td>
<td>105 339</td>
<td>154 139</td>
<td>202 945</td>
</tr>
<tr>
<td>Remp. d'emplorts mensuels</td>
<td>161</td>
<td>243</td>
<td>529</td>
<td>600</td>
<td>774</td>
<td>732</td>
<td>826</td>
<td>1 028</td>
<td>1 321</td>
</tr>
<tr>
<td>Revenu moyen mensuel</td>
<td>805</td>
<td>1 400</td>
<td>2 508</td>
<td>3 128</td>
<td>3 793</td>
<td>3 740</td>
<td>4 306</td>
<td>4 803</td>
<td>5 259</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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%
Remp. d'emplorts 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

Loyer secteur locatif libre et meublié (hors loi de 1948) 71 119 251 345 474 522 580 619 788 11,1
Loyer mensuel secteur social 42 65 138 186 231 280 323 349 425 10,1


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)

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Prix des logements *</td>
<td>10,5%</td>
<td>4,2%</td>
<td>8,3%</td>
<td>3,4%</td>
<td>5,5%</td>
<td>4,9%</td>
</tr>
<tr>
<td>Montant de l’emprunt *</td>
<td>10,3%</td>
<td>3,3%</td>
<td>7,8%</td>
<td>5,6%</td>
<td>5,7%</td>
<td>5,7%</td>
</tr>
<tr>
<td>Remp. d'emplorts mensuels *</td>
<td>9,1%</td>
<td>2,5%</td>
<td>6,8%</td>
<td>2,4%</td>
<td>4,0%</td>
<td>3,6%</td>
</tr>
<tr>
<td>Nb d’années entre les enquêtes</td>
<td>15,00</td>
<td>8,08</td>
<td>23,08</td>
<td>5,08</td>
<td>11,83</td>
<td>16,91</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Cette augmentation moindre des remboursements sur la période récente n’aurait pas été possible 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…


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


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)…


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)

Tableau détaillé en annexe : n°54 (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.

…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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Durée de l’emprunt</th>
<th>Montant de l’emprunt pour une mensualité de 1 000 €</th>
<th>Taux d’intérêt</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>15 ans</td>
<td></td>
<td>8%</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>5%</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>3%</td>
</tr>
<tr>
<td>20 ans</td>
<td></td>
<td>8%</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>5%</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>3%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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 les 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)

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>remb. emprunts mensuels</td>
<td>9,5%</td>
<td>2,2%</td>
<td>6,9%</td>
<td>2,8%</td>
<td>1,7%</td>
</tr>
<tr>
<td>nb d'années entre les enquêtes</td>
<td>9,1%</td>
<td>2,5%</td>
<td>6,8%</td>
<td>2,4%</td>
<td>1,7%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

* se référer au tableau 17 pour les valeurs absolues utilisées dans le calcul des pourcentages.
Lecture : 6,9 % = \((3 \times 740 / 805)^{1/(1 / 23,08)} - 1 \) avec 23,08 correspondant à l’écart de date entre les ENL 1973 et 1996 (cf. encadré page 15).

Compte tenu du nombre élevé de ménages ayant emprunté des sommes élevées (74 % ont contracté des prêts représentant au moins 50 % du prix du logement), 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).

\[26\] 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).
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, on a 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 ans de remboursements, les taux d’effort des accédants baissent sensiblement (17,4 %), et après 15 ans, 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 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.
...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%)\(^\text{23}\). Le taux d’effort atteint 32,6 %\(^\text{24}\) pour les très nombreux ménages (74 %) ayant beaucoup emprunté (50 % ou plus du prix du logement), et 28,2 %\(^\text{25}\) 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 %.

---

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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Accédants récents (moins de 4 ans)</td>
<td>20,0</td>
<td>17,3</td>
<td>20,5</td>
<td>18,4</td>
<td>20,1</td>
<td>19,4</td>
<td>19,1</td>
<td>21,3</td>
<td>25,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Accédants qui ont acheté entre 8 et 12 ans auparavant</td>
<td>7,4</td>
<td>8,1</td>
<td>11,0</td>
<td>14,1</td>
<td>17,0</td>
<td>17,9</td>
<td>15,1</td>
<td>17,4</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Accédants qui ont acheté entre 13 et 17 ans auparavant</td>
<td>4,3</td>
<td>4,5</td>
<td>5,5</td>
<td>8,6</td>
<td>11,4</td>
<td>15,2</td>
<td>17,2</td>
<td>12,8</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Locataires secteur libre et meublé (hors loi de 1948)</td>
<td>12,3</td>
<td>12,5</td>
<td>13,4</td>
<td>15,8</td>
<td>16,9</td>
<td>19,4</td>
<td>20,3</td>
<td>20,8</td>
<td>23,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Locataires du parc social</td>
<td>7,4</td>
<td>6,9</td>
<td>7,6</td>
<td>9,1</td>
<td>10,0</td>
<td>12,0</td>
<td>12,6</td>
<td>11,9</td>
<td>13,9</td>
</tr>
</tbody>
</table>


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

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


---

L’INSTITUT PARIS REGION – 1973-2013 : 40 ans d’acquisition en Île-de-France
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 (accèsnts récents)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Année</th>
<th>Ménages sans apport</th>
<th>%</th>
<th>Ménages disposant d’un apport</th>
<th>%</th>
<th>Ensemble des accédants récents</th>
<th>%</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>Effectif</td>
<td>%</td>
<td>Effectif</td>
<td>%</td>
<td>Effectif</td>
<td>%</td>
</tr>
<tr>
<td>1973</td>
<td>10 500</td>
<td>3,9</td>
<td>9 000</td>
<td>4,3</td>
<td>18 200</td>
<td>7,5</td>
</tr>
<tr>
<td>1978</td>
<td>18 000</td>
<td>6,7</td>
<td>19 500</td>
<td>7,7</td>
<td>33 300</td>
<td>14,4</td>
</tr>
<tr>
<td>1984</td>
<td>31 800</td>
<td>12,5</td>
<td>40 500</td>
<td>16,1</td>
<td>71 400</td>
<td>29,4</td>
</tr>
<tr>
<td>1988</td>
<td>49 400</td>
<td>19,1</td>
<td>57 900</td>
<td>23,6</td>
<td>98 400</td>
<td>40,1</td>
</tr>
<tr>
<td>1992</td>
<td>66 100</td>
<td>25,1</td>
<td>74 500</td>
<td>30,5</td>
<td>137 600</td>
<td>54,5</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>73 100</td>
<td>28,0</td>
<td>81 000</td>
<td>33,4</td>
<td>157 100</td>
<td>64,1</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>95 900</td>
<td>36,4</td>
<td>104 800</td>
<td>42,9</td>
<td>188 500</td>
<td>75,1</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>112 900</td>
<td>44,5</td>
<td>121 100</td>
<td>50,0</td>
<td>236 000</td>
<td>95,1</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>119 400</td>
<td>46,9</td>
<td>130 600</td>
<td>53,1</td>
<td>254 800</td>
<td>102,3</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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

… 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 (accèsnts récents)


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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Année</th>
<th>Montant de l’apport (a)</th>
<th>Prix du logement</th>
<th>Poids de l’apport</th>
<th>Revenu annuel (b)</th>
<th>Revenu mensuel</th>
<th>Ratio (a) / (b)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>Effectif</td>
<td>%</td>
<td>Effectif</td>
<td>%</td>
<td>Effectif</td>
<td>%</td>
</tr>
<tr>
<td>1973</td>
<td>8 914</td>
<td>8,9</td>
<td>22 971</td>
<td>22,9</td>
<td>38,8%</td>
<td>9 660</td>
</tr>
<tr>
<td>1978</td>
<td>19 026</td>
<td>19,0</td>
<td>42 472</td>
<td>42,4</td>
<td>40,3%</td>
<td>16 800</td>
</tr>
<tr>
<td>1984</td>
<td>32 747</td>
<td>32,7</td>
<td>75 088</td>
<td>75,0</td>
<td>38,4%</td>
<td>30 096</td>
</tr>
<tr>
<td>1988</td>
<td>41 516</td>
<td>41,5</td>
<td>103 007</td>
<td>103,0</td>
<td>37,3%</td>
<td>57 636</td>
</tr>
<tr>
<td>1992</td>
<td>41 516</td>
<td>41,5</td>
<td>142 349</td>
<td>142,3</td>
<td>40,3%</td>
<td>63 108</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>68 440</td>
<td>68,4</td>
<td>143 950</td>
<td>143,9</td>
<td>48,1%</td>
<td>57 636</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>64 063</td>
<td>64,1</td>
<td>251 458</td>
<td>251,4</td>
<td>48,4%</td>
<td>51 672</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>65 668</td>
<td>65,7</td>
<td>232 662</td>
<td>232,7</td>
<td>48,7%</td>
<td>63 108</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>120 717</td>
<td>120,7</td>
<td>323 662</td>
<td>323,7</td>
<td>48,1%</td>
<td>63 108</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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)

Un apport comprenant très souvent de l’épargne, et de plus en plus fréquemment une vente 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 2002 (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 %.

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

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.

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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Année</th>
<th>Vente de logement (a)</th>
<th>Apport extérieur (b)</th>
<th>épargne (c)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1973</td>
<td>55 000</td>
<td>68 200</td>
<td>27 200</td>
</tr>
<tr>
<td>1984</td>
<td>118 400</td>
<td>77 400</td>
<td>57 600</td>
</tr>
<tr>
<td>1988</td>
<td>147 100</td>
<td>86 500</td>
<td>90 300</td>
</tr>
<tr>
<td>1992</td>
<td>147 100</td>
<td>90 500</td>
<td>90 300</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>161 400</td>
<td>90 500</td>
<td>90 300</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>178 100</td>
<td>90 500</td>
<td>90 300</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>208 200</td>
<td>90 500</td>
<td>90 300</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>243 900</td>
<td>90 500</td>
<td>90 300</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**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 comporte 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).
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 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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Origine de l’apport</th>
<th>2002</th>
<th>2006</th>
<th>2013</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Vente de logement (yoc prêt-relais) (a)</td>
<td>Montant (€)</td>
<td>En % du total de l’apport</td>
<td>Montant (€)</td>
</tr>
<tr>
<td>en % du prix du logement (a) / (e)</td>
<td>31 095</td>
<td>47,4</td>
<td>55 800</td>
</tr>
<tr>
<td>Apports extérieurs (b)</td>
<td>Montant (€)</td>
<td>En % du total de l’apport</td>
<td>Montant (€)</td>
</tr>
<tr>
<td>en % du prix du logement (b) / (e)</td>
<td>17 314</td>
<td>26,4</td>
<td>16 691</td>
</tr>
<tr>
<td>dont produits financiers</td>
<td>14 08</td>
<td>13,9</td>
<td>5 593</td>
</tr>
<tr>
<td>dont subventions ou dons</td>
<td>7 86</td>
<td>11,6</td>
<td>9 004</td>
</tr>
<tr>
<td>dont gains exceptionnels</td>
<td>36</td>
<td>0,5</td>
<td>191</td>
</tr>
<tr>
<td>dont vente d’autres biens (fonciers…)</td>
<td>0</td>
<td>0,0</td>
<td>1 864</td>
</tr>
<tr>
<td>dont crédit à la consommation</td>
<td>219</td>
<td>0,3</td>
<td>29</td>
</tr>
<tr>
<td>Épargne courante (c)</td>
<td>Montant (€)</td>
<td>En % du total de l’apport</td>
<td>Montant (€)</td>
</tr>
<tr>
<td>en % du prix du logement (c) / (e)</td>
<td>17 260</td>
<td>26,3</td>
<td>24 829</td>
</tr>
<tr>
<td>Montant total de l’apport (d)</td>
<td>65 669</td>
<td>100</td>
<td>97 320</td>
</tr>
<tr>
<td>en % du prix du logement (d) / (e)</td>
<td>38,4</td>
<td>38,7</td>
<td>37,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Prix du logement acheté (e)</td>
<td>171 007</td>
<td></td>
<td>251 458</td>
</tr>
<tr>
<td>Ensemble des accédants (effectif)</td>
<td>419 300</td>
<td></td>
<td>416 200</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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


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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Année</th>
<th>Effectif</th>
<th>%</th>
<th>Effectif</th>
<th>%</th>
<th>Effectif</th>
<th>%</th>
<th>Effectif</th>
<th>%</th>
<th>Effectif</th>
<th>%</th>
<th>Effectif</th>
<th>%</th>
<th>Effectif</th>
<th>%</th>
<th>Effectif</th>
<th>%</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1973</td>
<td>90 800</td>
<td>33,5</td>
<td>90 800</td>
<td>33,5</td>
<td>136 300</td>
<td>44,3</td>
<td>90 800</td>
<td>30,6</td>
<td>180 600</td>
<td>43,1</td>
<td>164 000</td>
<td>44,2</td>
<td>145 400</td>
<td>45,6</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1978</td>
<td>69 600</td>
<td>26,8</td>
<td>88 600</td>
<td>31,1</td>
<td>102 300</td>
<td>34,7</td>
<td>77 700</td>
<td>26,0</td>
<td>131 000</td>
<td>35,9</td>
<td>89 700</td>
<td>23,8</td>
<td>111 300</td>
<td>26,7</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1984 *</td>
<td>74 700</td>
<td>33,2</td>
<td>76 600</td>
<td>34,9</td>
<td>87 000</td>
<td>30,6</td>
<td>89 400</td>
<td>28,9</td>
<td>99 600</td>
<td>33,6</td>
<td>83 600</td>
<td>23,6</td>
<td>120 900</td>
<td>29,1</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1988</td>
<td>34,5</td>
<td>34,5</td>
<td>83 500</td>
<td>34,3</td>
<td>87 000</td>
<td>30,6</td>
<td>82 100</td>
<td>26,3</td>
<td>113 600</td>
<td>36,7</td>
<td>83 800</td>
<td>23,3</td>
<td>138 400</td>
<td>34,5</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1992</td>
<td>32,8</td>
<td>32,8</td>
<td>76 600</td>
<td>34,9</td>
<td>87 000</td>
<td>30,6</td>
<td>87 000</td>
<td>28,1</td>
<td>120 900</td>
<td>35,9</td>
<td>89 700</td>
<td>23,8</td>
<td>111 300</td>
<td>26,7</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>37,5</td>
<td>37,5</td>
<td>87 000</td>
<td>33,3</td>
<td>99 600</td>
<td>33,6</td>
<td>98 200</td>
<td>31,5</td>
<td>113 600</td>
<td>36,7</td>
<td>83 800</td>
<td>23,3</td>
<td>138 400</td>
<td>34,5</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>37,5</td>
<td>37,5</td>
<td>98 200</td>
<td>31,5</td>
<td>98 200</td>
<td>31,5</td>
<td>98 200</td>
<td>31,5</td>
<td>113 600</td>
<td>36,7</td>
<td>83 800</td>
<td>23,3</td>
<td>138 400</td>
<td>34,5</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>45,6</td>
<td>45,6</td>
<td>108 600</td>
<td>36,8</td>
<td>108 600</td>
<td>36,8</td>
<td>108 600</td>
<td>36,8</td>
<td>120 900</td>
<td>35,9</td>
<td>89 700</td>
<td>23,8</td>
<td>111 300</td>
<td>26,7</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>44,0</td>
<td>44,0</td>
<td>113 600</td>
<td>36,7</td>
<td>108 600</td>
<td>36,8</td>
<td>108 600</td>
<td>36,8</td>
<td>120 900</td>
<td>35,9</td>
<td>89 700</td>
<td>23,8</td>
<td>111 300</td>
<td>26,7</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

* 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.


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

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)

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Apport inférieur à 25% du prix du logement (a)</td>
<td>2 047</td>
<td>4 236</td>
<td>8 610</td>
<td>7 308</td>
<td>13 022</td>
<td>15 352</td>
<td>14 394</td>
<td>14 385</td>
<td>21 133</td>
<td>10,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Apport entre 25% et moins de 50% du prix du logement (b)</td>
<td>7 964</td>
<td>14 341</td>
<td>26 130</td>
<td>36 007</td>
<td>49 032</td>
<td>50 400</td>
<td>75 597</td>
<td>88 067</td>
<td>124 303</td>
<td>15,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Apport supérieur ou égal à 50% du prix du logement (c)</td>
<td>18 986</td>
<td>35 452</td>
<td>62 027</td>
<td>100 555</td>
<td>129 613</td>
<td>124 877</td>
<td>144 662</td>
<td>244 494</td>
<td>289 755</td>
<td>15,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Ensemble des accédants récents</td>
<td>8 914</td>
<td>19 026</td>
<td>32 747</td>
<td>41 518</td>
<td>68 440</td>
<td>64 063</td>
<td>65 668</td>
<td>97 319</td>
<td>120 717</td>
<td>13,5</td>
</tr>
</tbody>
</table>


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)

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Rapport apport élevé / apport faible (c) / (a)</td>
<td>9,3</td>
<td>8,4</td>
<td>7,2</td>
<td>13,8</td>
<td>10,0</td>
<td>8,1</td>
<td>10,1</td>
<td>17,0</td>
<td>13,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Rapport apport élevé / apport intermédiaire (c) / (b)</td>
<td>2,4</td>
<td>2,5</td>
<td>2,4</td>
<td>2,8</td>
<td>2,6</td>
<td>2,5</td>
<td>1,9</td>
<td>2,8</td>
<td>2,3</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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 logement, 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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Accédants récents avec un apport faible</td>
<td>90 800</td>
<td>63 400</td>
<td>80 800</td>
<td>136 300</td>
<td>84 000</td>
<td>90 800</td>
<td>180 600</td>
<td>184 000</td>
<td>145 400</td>
</tr>
<tr>
<td>En % du total des accédants récents</td>
<td>33,5%</td>
<td>30,5%</td>
<td>33,8%</td>
<td>44,0%</td>
<td>28,5%</td>
<td>30,0%</td>
<td>43,1%</td>
<td>44,2%</td>
<td>45,6%</td>
</tr>
<tr>
<td>Prix du logement - accédants avec un apport faible (€) (a)</td>
<td>20 292</td>
<td>32 683</td>
<td>64 828</td>
<td>81 463</td>
<td>98 764</td>
<td>106 606</td>
<td>126 027</td>
<td>193 474</td>
<td>255 735</td>
</tr>
<tr>
<td>Écart entre (a) et (b) en %</td>
<td>-11,7%</td>
<td>-23,0%</td>
<td>-13,7%</td>
<td>-20,9%</td>
<td>-30,6%</td>
<td>-25,9%</td>
<td>-26,3%</td>
<td>-23,1%</td>
<td>-21,0%</td>
</tr>
</tbody>
</table>


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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Origine de l’apport</th>
<th>2002 Montant (€)</th>
<th>2006 Montant (€)</th>
<th>2013 Montant (€)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>En % du total de l’apport</td>
<td>En % du total de l’apport</td>
<td>En % du total de l’apport</td>
</tr>
<tr>
<td>Vente de logement (y compris prêt-relais) (a)</td>
<td>3 879 27,0</td>
<td>3 610 25,1</td>
<td>5 479 25,9</td>
</tr>
<tr>
<td>en % du prix du logement (a) / (e)</td>
<td>3,1 / 1,9 / 2,1</td>
<td>3,1 / 1,9 / 2,1</td>
<td>3,1 / 1,9 / 2,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Appareils extérieurs (b)</td>
<td>3 322 23,1</td>
<td>2 436 16,9</td>
<td>3 718 17,6</td>
</tr>
<tr>
<td>en % du prix du logement (b) / (e)</td>
<td>2,6 / 1,3 / 1,5</td>
<td>2,6 / 1,3 / 1,5</td>
<td>2,6 / 1,3 / 1,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Épargne courante (c)</td>
<td>7 192 50,0</td>
<td>8 340 58,0</td>
<td>11 936 56,5</td>
</tr>
<tr>
<td>en % du prix du logement (c) / (e)</td>
<td>5,7 / 4,3 / 4,7</td>
<td>5,7 / 4,3 / 4,7</td>
<td>5,7 / 4,3 / 4,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Montant total de l’apport (d)</td>
<td>14 393 100</td>
<td>14 386 100</td>
<td>21 133 100</td>
</tr>
<tr>
<td>en % du prix du logement (d) / (e)</td>
<td>11,4 / 7,4 / 8,3</td>
<td>11,4 / 7,4 / 8,3</td>
<td>11,4 / 7,4 / 8,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Prix du logement (e)</td>
<td>126 027 / 193 474 / 255 735</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>en % du prix du logement (e)</td>
<td>100 / 100 / 100</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Ensemble des accédants récents (effectif) (g) : 419 300 / 416 200 / 318 800 / 419 300 / 416 200 / 318 800


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


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

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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Montant du prêt - accédants avec un apport intermédiaire (€) (a)</td>
<td>108 300</td>
<td>68 200</td>
<td>74 700</td>
<td>86 400</td>
<td>102 300</td>
<td>113 600</td>
<td>138 900</td>
<td>120 900</td>
<td>89 700</td>
</tr>
<tr>
<td>En % du total des accédants récents</td>
<td>39,9</td>
<td>32,8</td>
<td>31,2</td>
<td>27,9</td>
<td>34,7</td>
<td>37,5</td>
<td>33,1</td>
<td>29,1</td>
<td>28,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Montant du prêt - ensemble des accédants récents (€) (b)</td>
<td>22 971</td>
<td>42 472</td>
<td>75 088</td>
<td>103 007</td>
<td>142 349</td>
<td>143 950</td>
<td>171 007</td>
<td>251 458</td>
<td>323 662</td>
</tr>
<tr>
<td>Ecart entre (a) et (b) en %</td>
<td>-3,3</td>
<td>-7,0</td>
<td>-6,9</td>
<td>-6,5</td>
<td>-8,3</td>
<td>-3,7</td>
<td>16,4</td>
<td>6,7</td>
<td>2,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Montant de l’apport - accédants avec un apport intermédiaire (€) (c)</td>
<td>14 253</td>
<td>25 174</td>
<td>43 813</td>
<td>60 332</td>
<td>81 547</td>
<td>88 213</td>
<td>123 419</td>
<td>146 582</td>
<td>206 954</td>
</tr>
<tr>
<td>Montant de l’apport - ensemble des accédants récents (€) (d)</td>
<td>14 067</td>
<td>23 446</td>
<td>42 341</td>
<td>61 491</td>
<td>73 909</td>
<td>79 887</td>
<td>105 339</td>
<td>154 139</td>
<td>202 945</td>
</tr>
<tr>
<td>Ecart entre (c) et (d) en %</td>
<td>1,4</td>
<td>7,4</td>
<td>3,5</td>
<td>-1,9</td>
<td>10,3</td>
<td>10,4</td>
<td>17,2</td>
<td>4,9</td>
<td>2,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Montant de l’apport en % de l’apport intermédiaire</td>
<td>97,8</td>
<td>93,2</td>
<td>93,0</td>
<td>92,6</td>
<td>92,7</td>
<td>92,2</td>
<td>92,3</td>
<td>94,0</td>
<td>98,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Montant de l’apport en % du prix du logement</td>
<td>38,8</td>
<td>43,2</td>
<td>43,1</td>
<td>43,1</td>
<td>42,8</td>
<td>42,5</td>
<td>42,5</td>
<td>43,6</td>
<td>48,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Montant de l’apport en % de l’épargne courante</td>
<td>35,5</td>
<td>39,2</td>
<td>38,7</td>
<td>38,9</td>
<td>37,7</td>
<td>37,5</td>
<td>39,0</td>
<td>38,2</td>
<td>38,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Montant de l’apport en % de l’épargne courante</td>
<td>/</td>
<td>/</td>
<td>/</td>
<td>/</td>
<td>/</td>
<td>/</td>
<td>/</td>
<td>/</td>
<td>/</td>
</tr>
<tr>
<td>Montant de l’apport en % de l’épargne courante en €</td>
<td>9 914</td>
<td>19 026</td>
<td>32 747</td>
<td>41 516</td>
<td>68 440</td>
<td>64 063</td>
<td>65 689</td>
<td>97 319</td>
<td>121 717</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Année</th>
<th>2002</th>
<th>2006</th>
<th>2013</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Montant (€)</td>
<td>En % du total de l’apport</td>
<td>Montant (€)</td>
<td>En % du total de l’apport</td>
</tr>
<tr>
<td>Vente de logement (y/c prêt-relais) (a)</td>
<td>29 036</td>
<td>38,4</td>
<td>52 902</td>
</tr>
<tr>
<td>en % du prix du logement (a) / (c)</td>
<td>14,6</td>
<td>/</td>
<td>22,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Apports extérieurs (b)</td>
<td>25 527</td>
<td>33,9</td>
<td>15 421</td>
</tr>
<tr>
<td>en % du prix du logement (b) / (c)</td>
<td>12,8</td>
<td>/</td>
<td>15,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Epargne courante (c)</td>
<td>21 035</td>
<td>27,9</td>
<td>19 744</td>
</tr>
<tr>
<td>en % du prix du logement (c) / (e)</td>
<td>10,6</td>
<td>/</td>
<td>8,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Montant total de l’apport (d)</td>
<td>75 598</td>
<td>100</td>
<td>88 067</td>
</tr>
<tr>
<td>en % du prix du logement (d) / (e)</td>
<td>38,8</td>
<td>/</td>
<td>37,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Prix du logement (e)</td>
<td>199 016</td>
<td>/</td>
<td>234 649</td>
</tr>
<tr>
<td>Accédants récents avec un faible apport (effectif) (f)</td>
<td>138 900</td>
<td>/</td>
<td>120 900</td>
</tr>
<tr>
<td>en % des accédants récents (f) / (g)</td>
<td>33,1%</td>
<td>/</td>
<td>29,1%</td>
</tr>
<tr>
<td>Ensemble des accédants récents (effectif) (g)</td>
<td>419 300</td>
<td>/</td>
<td>416 200</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Toutefois, l’épargne courante et les apports extérieurs forment aussi des montants non négligeables : avec respectivement 32 213 € et 21 163 €, ils représentent 28 % et 17 % du montant de l’apport (valeur 2013)\(^3\). Si l’épargne courante est citée par une proportion importante de ménages (56,5 % en 2013\(^2\), 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 m\(^2\)) 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 %).

\(^{31}\) 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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Accédants récents avec un apport élevé (€)</td>
<td>72 100</td>
<td>76 600</td>
<td>83 500</td>
<td>87 000</td>
<td>108 600</td>
<td>98 200</td>
<td>99 800</td>
<td>111 300</td>
<td>83 800</td>
</tr>
<tr>
<td>En % du total des accédants récents</td>
<td>26,6</td>
<td>36,8</td>
<td>34,9</td>
<td>28,1</td>
<td>36,8</td>
<td>32,5</td>
<td>23,8</td>
<td>26,7</td>
<td>26,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Prix du logement - accédants avec un apport élevé (€)</td>
<td>27 475</td>
<td>53 216</td>
<td>89 620</td>
<td>143 364</td>
<td>187 169</td>
<td>184 629</td>
<td>213 446</td>
<td>365 590</td>
<td>433 453</td>
</tr>
<tr>
<td>En % du total des accédants récents</td>
<td>19,6</td>
<td>25,3</td>
<td>19,4</td>
<td>39,3</td>
<td>31,5</td>
<td>28,3</td>
<td>24,8</td>
<td>45,4</td>
<td>33,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Montant du prêt - accédants avec un apport élevé (€)</td>
<td>8 490</td>
<td>17 764</td>
<td>27 593</td>
<td>42 809</td>
<td>57 556</td>
<td>59 752</td>
<td>68 784</td>
<td>121 101</td>
<td>143 698</td>
</tr>
<tr>
<td>Montant de l’apport - accédants récents (€)</td>
<td>14 057</td>
<td>23 446</td>
<td>42 341</td>
<td>61 491</td>
<td>73 909</td>
<td>79 887</td>
<td>105 339</td>
<td>154 139</td>
<td>202 945</td>
</tr>
<tr>
<td>En % du prix du logement</td>
<td>39,6</td>
<td>24,2</td>
<td>34,8</td>
<td>30,4</td>
<td>22,1</td>
<td>25,2</td>
<td>34,7</td>
<td>21,4</td>
<td>29,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Montant de l’apport - ensemble des accédants récents (€)</td>
<td>22 971</td>
<td>42 472</td>
<td>75 088</td>
<td>103 007</td>
<td>142 349</td>
<td>143 950</td>
<td>171 007</td>
<td>251 458</td>
<td>336 662</td>
</tr>
<tr>
<td>En % du prix du logement</td>
<td>19,6</td>
<td>25,3</td>
<td>19,4</td>
<td>39,3</td>
<td>31,5</td>
<td>28,3</td>
<td>24,8</td>
<td>45,4</td>
<td>33,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Montant de l’apport - ensemble des accédants récents (€)</td>
<td>18 985</td>
<td>35 452</td>
<td>62 027</td>
<td>100 555</td>
<td>129 613</td>
<td>124 877</td>
<td>144 662</td>
<td>244 494</td>
<td>289 755</td>
</tr>
<tr>
<td>En % du prix du logement</td>
<td>39,6</td>
<td>24,2</td>
<td>34,8</td>
<td>30,4</td>
<td>22,1</td>
<td>25,2</td>
<td>34,7</td>
<td>21,4</td>
<td>29,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Montant de l’apport - ensemble des accédants récents (€)</td>
<td>8 914</td>
<td>19 026</td>
<td>32 747</td>
<td>41 516</td>
<td>68 440</td>
<td>64 063</td>
<td>65 668</td>
<td>97 319</td>
<td>120 717</td>
</tr>
<tr>
<td>Part des ménages bénéficiant d’une vente de logement (%)</td>
<td>37,7</td>
<td>46,6</td>
<td>49,1</td>
<td>56,6</td>
<td>61,1</td>
<td>46,3</td>
<td>52,8</td>
<td>63,9</td>
<td>62,5</td>
</tr>
<tr>
<td>d’apports extérieurs (%)</td>
<td>ns</td>
<td>ns</td>
<td>ns</td>
<td>ns</td>
<td>ns</td>
<td>ns</td>
<td>ns</td>
<td>44,1</td>
<td>ns</td>
</tr>
<tr>
<td>d’épargne courante (%)</td>
<td>/</td>
<td>/</td>
<td>/</td>
<td>/</td>
<td>/</td>
<td>/</td>
<td>/</td>
<td>55,6</td>
<td>59,0</td>
</tr>
</tbody>
</table>

ns : non significatif.

Ces accédants, qui se distinguent par le poids important de la revente 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 logement. Les apports extérieurs quant à eux, moins fréquemment cités, s’élèvent à 50 000 €, soit 17 % de l’apport et 12 % du prix du logement.

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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Origine de l’apport</th>
<th>2002</th>
<th>2006</th>
<th>2013</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Montant (€)</td>
<td>En % du total de l’apport</td>
<td>Montant (€)</td>
<td>En % du total de l’apport</td>
</tr>
<tr>
<td>Vente de logement (y compris prêt-relais) (a)</td>
<td>86 049</td>
<td>59,5</td>
<td>147 572</td>
</tr>
<tr>
<td>en % du prix du logement (a) / (e)</td>
<td>40,3</td>
<td>/</td>
<td>40,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Apports extérieurs (b)</td>
<td>30 435</td>
<td>21,0</td>
<td>41 601</td>
</tr>
<tr>
<td>en % du prix du logement (b) / (e)</td>
<td>14,3</td>
<td>/</td>
<td>11,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Epargne courante (c)</td>
<td>28 178</td>
<td>19,5</td>
<td>55 320</td>
</tr>
<tr>
<td>en % du prix du logement (c) / (e)</td>
<td>13,2</td>
<td>/</td>
<td>15,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Montant total de l’apport (d)</td>
<td>144 662</td>
<td>100</td>
<td>244 494</td>
</tr>
<tr>
<td>en % du prix du logement (d) / (e)</td>
<td>67,8</td>
<td>/</td>
<td>66,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Prix du logement (e)</td>
<td>213 446</td>
<td>/</td>
<td>365 595</td>
</tr>
<tr>
<td>Accédants récents avec un faible apport (effectif) (f)</td>
<td>99 800</td>
<td>/</td>
<td>111 300</td>
</tr>
<tr>
<td>en % des accédants récents (f) / (g)</td>
<td>23,8%</td>
<td>/</td>
<td>26,7%</td>
</tr>
<tr>
<td>Montant total de l’apport (d)</td>
<td>419 300</td>
<td>/</td>
<td>416 200</td>
</tr>
</tbody>
</table>


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

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).

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 (4 997 € 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)

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

Graphique 38 – Remboursements (€ courants)

Graphique 39 – Revenus mensuels (€ courants)

Graphique 40 – Taux d'effort net (%)

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

Tableau détaillé en annexe : n°63 (page 71).
Tableau détaillé en annexe : n°64 (page 71).
Tableau détaillé en annexe : n°65 (page 71).
Tableau détaillé en annexe : n°66 (page 71).
Tableau détaillé en annexe : n°67 (page 71).
Tableau détaillé en annexe : n°68 (page 71).

L’apport personnel au fil des enquêtes Logement


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

- 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 ;
- bénéficie 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’Etat

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’agriculture.


En mettant en œuvre des mesures complémentaires comme le « 1% logement » et l’épargne-construction, 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).


38 Le seul événement majeur concernant le logement est le vote de la loi du 1er 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’État 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’État 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 ressources. 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.


La réforme de 1977 : l’État 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 PND, cf note 42) 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). Le PAP bénéficie aussi de taux d’intérêt minorés grâce à une contribution de l’État 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).

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’APL (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 plafonnés.

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’État 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 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’État.
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 progressives.50 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 logements, soit environ 100 000 par an.

1993-1995 : l’État 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 (établissement spécialisés) sur lesquels l’État s’appuyait jusqu’alors pour accorder des crédits aux ménages modestes.52 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’État 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’État (à hauteur de 50 %) en cas de défaillance de l’emprunteur. Cette garantie permet de baisser quelque peu les taux d’intérêts plafonds, à un niveau légèrement inférieur à ceux des PC traditionnels.54 Destiné aux ménages à revenus moyens les moins aisés, le PAS est versé sous conditions de ressources (appréciées en fonction de nombre de personnes qui vont occuper le logement et sa localisation), 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-France. 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

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 d’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.
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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>France métropolitaine (a)</td>
<td>145 000</td>
<td>123 000</td>
<td>110 371</td>
<td>125 678</td>
<td>109 976</td>
<td>101 724</td>
<td>101 357</td>
<td>100 101</td>
<td>79 311</td>
<td>91 556</td>
<td>105 381</td>
</tr>
<tr>
<td>dont Île-de-France (b)</td>
<td>8 647</td>
<td>10 024</td>
<td>9 409</td>
<td>10 024</td>
<td>9 570</td>
<td>12 610</td>
<td>10 082</td>
<td>10 107</td>
<td>36 165</td>
<td>36 165</td>
<td>36 165</td>
</tr>
<tr>
<td>part Île-de-France (b)/(a)</td>
<td>5,9%</td>
<td>9,9%</td>
<td>9,4%</td>
<td>9,2%</td>
<td>12,3%</td>
<td>12,3%</td>
<td>12,3%</td>
<td>12,3%</td>
<td>12,3%</td>
<td>12,3%</td>
<td>12,3%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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 pas 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 a été 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


58 La location accession a été mise en place par la loi n° 84-595 du 12 juin 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 Alleret-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 montre 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

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 établis, 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 immédias (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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Primes à la construction</td>
<td>loi du 21 juillet 1950</td>
<td>1978</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>HLM accession (HLMA)</td>
<td>juillet 1965</td>
<td>1978</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Prêt spécial immédiat (PSI)</td>
<td>juillet 1965</td>
<td>1978</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Prêt spécial différé (PSD)</td>
<td>juillet 1965</td>
<td>1972 (remplacé par le PIC)</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Prêt immobilier conventionné (PIC)</td>
<td>janvier 1972</td>
<td>1978 (remplacé par le PC)</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Prêt pour l’accession aidée à la propriété (PAP)</td>
<td>loi du 3 janvier 1977</td>
<td>1995 (remplacé par le PTZ)</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Prêt conventionné (PC)</td>
<td>loi du 3 janvier 1977</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Prêt à taux ajustable (PAJ)</td>
<td>1984</td>
<td>1995</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Prêt à l’accession sociale (PAS)</td>
<td>mars 1993</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Prêt à taux zéro (PTZ, NPTZ, PTZ+)</td>
<td>1er octobre 1995</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

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 constraste 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 3 – Type de ménage
(accuménts récents)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Année</th>
<th>Couple sans enfant</th>
<th>Couple avec enfant(1)</th>
<th>Familles monoparentales (en ménages)</th>
<th>Personnes seules</th>
<th>Total</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1973</td>
<td>20,5</td>
<td>37,1</td>
<td>20,0</td>
<td>1978</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1978</td>
<td>25,8</td>
<td>20,8</td>
<td>16,5</td>
<td>1984</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1984</td>
<td>23,5</td>
<td>40,9</td>
<td>18,0</td>
<td>1988</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1988</td>
<td>22,4</td>
<td>50,0</td>
<td>17,2</td>
<td>1992</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1992</td>
<td>21,4</td>
<td>45,8</td>
<td>18,5</td>
<td>1996</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>20,0</td>
<td>50,0</td>
<td>17,0</td>
<td>2002</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>19,5</td>
<td>50,0</td>
<td>17,5</td>
<td>2006</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>19,0</td>
<td>50,0</td>
<td>17,0</td>
<td>2013</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>18,5</td>
<td>50,0</td>
<td>16,5</td>
<td>Total</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

NB pour le graphique 44 : en pointillés (toutes les années sauf 2006), valeurs s’appuyant sur un nombre peu important d’enquêtes.


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

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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Type de ménage</td>
<td>Couplé sans enfant</td>
<td>Couplé avec enfant</td>
<td>Familles monoparentales</td>
<td>Personnes seules</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1973</td>
<td>38,9</td>
<td>38,4</td>
<td>37,4</td>
<td>37,1</td>
<td>37,9</td>
<td>37,6</td>
<td>39,8</td>
<td>39,8</td>
<td>39,8</td>
</tr>
<tr>
<td>1978</td>
<td>38,9</td>
<td>38,4</td>
<td>37,4</td>
<td>37,1</td>
<td>37,9</td>
<td>37,6</td>
<td>39,8</td>
<td>39,8</td>
<td>39,8</td>
</tr>
<tr>
<td>1984</td>
<td>38,9</td>
<td>38,4</td>
<td>37,4</td>
<td>37,1</td>
<td>37,9</td>
<td>37,6</td>
<td>39,8</td>
<td>39,8</td>
<td>39,8</td>
</tr>
<tr>
<td>1988</td>
<td>38,9</td>
<td>38,4</td>
<td>37,4</td>
<td>37,1</td>
<td>37,9</td>
<td>37,6</td>
<td>39,8</td>
<td>39,8</td>
<td>39,8</td>
</tr>
<tr>
<td>1992</td>
<td>38,9</td>
<td>38,4</td>
<td>37,4</td>
<td>37,1</td>
<td>37,9</td>
<td>37,6</td>
<td>39,8</td>
<td>39,8</td>
<td>39,8</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>38,9</td>
<td>38,4</td>
<td>37,4</td>
<td>37,1</td>
<td>37,9</td>
<td>37,6</td>
<td>39,8</td>
<td>39,8</td>
<td>39,8</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>38,9</td>
<td>38,4</td>
<td>37,4</td>
<td>37,1</td>
<td>37,9</td>
<td>37,6</td>
<td>39,8</td>
<td>39,8</td>
<td>39,8</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>38,9</td>
<td>38,4</td>
<td>37,4</td>
<td>37,1</td>
<td>37,9</td>
<td>37,6</td>
<td>39,8</td>
<td>39,8</td>
<td>39,8</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>38,9</td>
<td>38,4</td>
<td>37,4</td>
<td>37,1</td>
<td>37,9</td>
<td>37,6</td>
<td>39,8</td>
<td>39,8</td>
<td>39,8</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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

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 coûteux\(^{59}\), 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 concomitante 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 (abréviés en patrons dans le 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)

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

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


Des cadres plus nombreux chez les propriétaires


---

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 %), 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)  
Graphique 49 – Nombre d’actifs (ensemble des Franciliens)

…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)


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 – Évolution des revenus mensuels selon le statut d’occupation (€ courants)

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Accédants récents (€/mois)</td>
<td>805</td>
<td>1 400</td>
<td>2 508</td>
<td>3 128</td>
<td>3 793</td>
<td>3 740</td>
<td>4 306</td>
<td>4 803</td>
<td>5 259</td>
</tr>
<tr>
<td>Ensemble des propriétaires</td>
<td>685</td>
<td>1 239</td>
<td>2 373</td>
<td>2 878</td>
<td>3 456</td>
<td>3 549</td>
<td>4 073</td>
<td>4 500</td>
<td>5 424</td>
</tr>
<tr>
<td>Local soc.</td>
<td>507</td>
<td>813</td>
<td>1 477</td>
<td>1 687</td>
<td>1 956</td>
<td>1 980</td>
<td>2 130</td>
<td>2 399</td>
<td>2 521</td>
</tr>
<tr>
<td>Locatif privé (hors loi de 1948)</td>
<td>563</td>
<td>934</td>
<td>1 798</td>
<td>2 109</td>
<td>2 695</td>
<td>2 552</td>
<td>2 715</td>
<td>2 786</td>
<td>3 205</td>
</tr>
<tr>
<td>dont locatif libre</td>
<td>589</td>
<td>972</td>
<td>1 866</td>
<td>2 185</td>
<td>2 759</td>
<td>2 616</td>
<td>2 739</td>
<td>2 889</td>
<td>3 327</td>
</tr>
<tr>
<td>dont meublé</td>
<td>444</td>
<td>670</td>
<td>1 237</td>
<td>1 395</td>
<td>1 965</td>
<td>1 672</td>
<td>2 289</td>
<td>1 720</td>
<td>2 324</td>
</tr>
<tr>
<td>Ensemble des Franciliens</td>
<td>571</td>
<td>989</td>
<td>1 923</td>
<td>2 308</td>
<td>2 814</td>
<td>2 847</td>
<td>3 198</td>
<td>3 540</td>
<td>4 117</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Tableau 40 : Évolution des revenus mensuels selon le statut d’occupation (€ courants)

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) 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’accession à la propriété), le PAJ (prêt à taux ajustable), le PC (prêt conventionné) ou le PAS (prêt à l’accession 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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Année</th>
<th>Acc. récents bénéficiaires d’une aide au logement</th>
<th>Acc. récents non bénéficiaires</th>
<th>Ensemble des accédants récents</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1973</td>
<td>12 600 (4,7 %)</td>
<td>258 600 (95,3 %)</td>
<td>271 200 (100 %)</td>
</tr>
<tr>
<td>1978</td>
<td>6 100 (2,9 %)</td>
<td>202 100 (97,1 %)</td>
<td>208 200 (100 %)</td>
</tr>
<tr>
<td>1984</td>
<td>31 100 (12,7 %)</td>
<td>212 900 (87,3 %)</td>
<td>243 900 (100 %)</td>
</tr>
<tr>
<td>1988</td>
<td>49 800 (16,1 %)</td>
<td>259 900 (83,9 %)</td>
<td>309 700 (100 %)</td>
</tr>
<tr>
<td>1992</td>
<td>26 800 (9,1 %)</td>
<td>268 100 (90,9 %)</td>
<td>304 900 (100 %)</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>15 100 (5,0 %)</td>
<td>287 500 (95,0 %)</td>
<td>402 100 (100 %)</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>5 000 (1,6 %)</td>
<td>303 500 (98,4 %)</td>
<td>396 100 (100 %)</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>25 800 (8,1 %)</td>
<td>309 800 (91,9 %)</td>
<td>335 600 (100 %)</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>14 000 (4,9 %)</td>
<td>300 000 (95,1 %)</td>
<td>314 000 (100 %)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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


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


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).

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-France rend la première accession plus difficile, un inconvenant 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 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 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 | 188 400 | 25,9 | 88 000 | 21,1 | 84 300 | 26,4 |
| Acc. récents avec revenu >= revenu médian | 214 000 | 78,9 | 189 300 | 81,3 | 162 000 | 74,7 | 236 500 | 76,4 | 222 900 | 75,8 | 237 700 | 78,3 | 308 200 | 77,3 | 328 200 | 78,9 | 232 200 | 72,6 |
| 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 |
| Revenu médian francilien (€/mois) | 475 | 820 | 1 599 | 1 906 | 2 208 | 2 358 | 2 597 | 2 824 | 3 198 |

…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 supérieures à 170 %, soit des niveaux inexistants 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 ont 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 faibless ressources.

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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Montant (€)</th>
<th>En % de l’apport</th>
<th>Montant (€)</th>
<th>En % de l’apport</th>
<th>Montant (€)</th>
<th>En % de l’apport</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>14 512</td>
<td>41,5</td>
<td>14 988</td>
<td>28,2</td>
<td>45 483</td>
<td>50,5</td>
</tr>
<tr>
<td>6 190</td>
<td>17,7</td>
<td>21 844</td>
<td>41,1</td>
<td>22 333</td>
<td>24,8</td>
</tr>
<tr>
<td>14 263</td>
<td>40,8</td>
<td>16 325</td>
<td>30,7</td>
<td>22 259</td>
<td>24,7</td>
</tr>
<tr>
<td>34 965</td>
<td>100</td>
<td>53 157</td>
<td>100</td>
<td>90 075</td>
<td>100</td>
</tr>
<tr>
<td>96 040</td>
<td>100</td>
<td>151 987</td>
<td>100</td>
<td>224 794</td>
<td>100</td>
</tr>
<tr>
<td>108 400</td>
<td>100</td>
<td>88 000</td>
<td>100</td>
<td>84 300</td>
<td>100</td>
</tr>
<tr>
<td>419 300</td>
<td>100</td>
<td>416 200</td>
<td>100</td>
<td>318 800</td>
<td>100</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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’acquitter 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 pourcent du stock de logements, et que la grande majorité des ventes (80 %) concernent des logements du parc ancien. 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. 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 TFPB, 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 économiques 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 fréquentes. Aussi pour aider les

---


71 Taxe foncière sur la propriété bâtie.

72 Cf. Cour des Comptes – avril 2017 - Les prélèvements obligatoires sur le capital permettent-ils d’apprécier 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 (ACCEPANTS RECENTS) .................................................. 72
Tableau 70 – Type de ménage (ENSEMBLE DES FRANCIEN) .................................................. 72
Tableau 71 – Catégorie socio-professionnelle (ACCEPANTS RECENTS) .................................................. 72
Tableau 72 – Catégorie socio-professionnelle (ENSEMBLE DES FRANCIEN) .................................................. 72
Tableau 73 – Nombre d’actifs (ACCEPANTS RECENTS) .................................................. 72
Tableau 74 – Nombre d’actifs (ENSEMBLE DES FRANCIEN) .................................................. 72
### Tableau 45 – Type d’habitat et surface à PARIS (ensemble des propriétaires et accédants récents)

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ensemble des propriétaires</td>
<td>258,500</td>
<td>278,300</td>
<td>273,100</td>
<td>312,500</td>
<td>302,100</td>
<td>348,300</td>
<td>377,200</td>
<td>372,300</td>
<td>414,100</td>
</tr>
<tr>
<td>dont appartements</td>
<td>256,400</td>
<td>247,700</td>
<td>270,100</td>
<td>306,700</td>
<td>301,600</td>
<td>345,700</td>
<td>389,800</td>
<td>389,000</td>
<td>466,600</td>
</tr>
<tr>
<td>dont maisons</td>
<td>2,000</td>
<td>1,550</td>
<td>1,500</td>
<td>1,800</td>
<td>2,000</td>
<td>2,500</td>
<td>3,400</td>
<td>3,000</td>
<td>7,500</td>
</tr>
<tr>
<td>Surface appartement (m²)</td>
<td>62</td>
<td>66</td>
<td>71</td>
<td>73</td>
<td>76</td>
<td>76</td>
<td>76</td>
<td>76</td>
<td>76</td>
</tr>
<tr>
<td>Surface maison (m²)</td>
<td>ns</td>
<td>ns</td>
<td>ns</td>
<td>ns</td>
<td>ns</td>
<td>ns</td>
<td>ns</td>
<td>ns</td>
<td>ns</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ensemble des propriétaires</td>
<td>471,400</td>
<td>501,300</td>
<td>571,400</td>
<td>618,400</td>
<td>652,100</td>
<td>720,800</td>
<td>800,000</td>
<td>836,800</td>
<td>100</td>
</tr>
<tr>
<td>dont appartements</td>
<td>247,900</td>
<td>270,100</td>
<td>305,100</td>
<td>336,400</td>
<td>345,600</td>
<td>374,500</td>
<td>392,200</td>
<td>449,200</td>
<td>466,600</td>
</tr>
<tr>
<td>dont maisons</td>
<td>223,500</td>
<td>231,200</td>
<td>281,400</td>
<td>281,400</td>
<td>272,900</td>
<td>277,600</td>
<td>320,500</td>
<td>311,000</td>
<td>377,800</td>
</tr>
<tr>
<td>Surface appartement (m²)</td>
<td>63</td>
<td>68</td>
<td>69</td>
<td>70</td>
<td>70</td>
<td>69</td>
<td>69</td>
<td>69</td>
<td>69</td>
</tr>
<tr>
<td>Surface maison (m²)</td>
<td>79</td>
<td>85</td>
<td>93</td>
<td>102</td>
<td>101</td>
<td>102</td>
<td>105</td>
<td>108</td>
<td>118</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ensemble des propriétaires</td>
<td>538,600</td>
<td>599,900</td>
<td>774,600</td>
<td>835,100</td>
<td>952,400</td>
<td>1,012,200</td>
<td>1,072,300</td>
<td>1,194,100</td>
<td>1,220,300</td>
</tr>
<tr>
<td>dont appartements</td>
<td>401,700</td>
<td>433,500</td>
<td>534,500</td>
<td>628,300</td>
<td>727,300</td>
<td>775,400</td>
<td>810,600</td>
<td>802,100</td>
<td>910,000</td>
</tr>
<tr>
<td>dont maisons</td>
<td>74</td>
<td>79</td>
<td>76</td>
<td>76</td>
<td>76</td>
<td>75</td>
<td>74</td>
<td>67</td>
<td>67</td>
</tr>
<tr>
<td>Surface maison (m²)</td>
<td>88</td>
<td>98</td>
<td>103</td>
<td>103</td>
<td>107</td>
<td>114</td>
<td>116</td>
<td>119</td>
<td>118</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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

### Tableau 48 – Evolution des statuts d’occupation à PARIS

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Logés gratuit</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Logés locataire</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Logés locataire du parc social</td>
<td>33,4</td>
<td>37,5</td>
<td>40,1</td>
<td>48,8</td>
<td>52,6</td>
<td>57,0</td>
<td>61,8</td>
<td>66,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Logés locataire du parc privé</td>
<td>38,9</td>
<td>32,6</td>
<td>21,2</td>
<td>16,0</td>
<td>11,7</td>
<td>8,8</td>
<td>6,4</td>
<td>4,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Logés locataire du parc libre</td>
<td>28,7</td>
<td>20,5</td>
<td>22,2</td>
<td>20,5</td>
<td>26,5</td>
<td>29,7</td>
<td>31,8</td>
<td>30,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Logés locataire du parc de 1948</td>
<td>4,4</td>
<td>6,5</td>
<td>5,8</td>
<td>4,8</td>
<td>3,7</td>
<td>1,9</td>
<td>0,9</td>
<td>0,9</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Voir graphique 4, page 9.

### Tableau 49 – Evolution des statuts d’occupation en PETITE COURONNE

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Logés gratuit</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Logés locataire</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Logés locataire du parc social</td>
<td>30,3</td>
<td>32,6</td>
<td>35,2</td>
<td>37,5</td>
<td>40,1</td>
<td>42,7</td>
<td>45,6</td>
<td>48,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Logés locataire du parc privé</td>
<td>37,5</td>
<td>32,6</td>
<td>28,7</td>
<td>24,9</td>
<td>20,5</td>
<td>16,0</td>
<td>11,1</td>
<td>7,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Logés locataire du parc libre</td>
<td>28,7</td>
<td>27,3</td>
<td>32,2</td>
<td>31,8</td>
<td>29,9</td>
<td>28,2</td>
<td>26,9</td>
<td>28,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Logés locataire du parc de 1948</td>
<td>3,5</td>
<td>3,5</td>
<td>3,5</td>
<td>3,5</td>
<td>3,5</td>
<td>3,5</td>
<td>3,5</td>
<td>3,5</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Voir graphique 5, page 9.

### Tableau 50 – Evolution des statuts d’occupation en GRANDE COURONNE

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Logés gratuit</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Logés locataire</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Logés locataire du parc social</td>
<td>30,3</td>
<td>32,6</td>
<td>35,2</td>
<td>37,5</td>
<td>40,1</td>
<td>42,7</td>
<td>45,6</td>
<td>48,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Logés locataire du parc privé</td>
<td>37,5</td>
<td>32,6</td>
<td>28,7</td>
<td>24,9</td>
<td>20,5</td>
<td>16,0</td>
<td>11,1</td>
<td>7,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Logés locataire du parc libre</td>
<td>28,7</td>
<td>27,3</td>
<td>32,2</td>
<td>31,8</td>
<td>29,9</td>
<td>28,2</td>
<td>26,9</td>
<td>28,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Logés locataire du parc de 1948</td>
<td>3,5</td>
<td>3,5</td>
<td>3,5</td>
<td>3,5</td>
<td>3,5</td>
<td>3,5</td>
<td>3,5</td>
<td>3,5</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Voir graphique 6, page 9.

Pour les trois tableaux : cf. avertissement page 16 pour les effectifs peu importants (soulignés dans les tableaux).
### Tableau 51 – Evolution en euros courants (€) des prix en années de revenu selon la localisation (accédants récents)

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Paris</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Prix (a)</td>
<td>24 579</td>
<td>50 229</td>
<td>93 569</td>
<td>127 561</td>
<td>214 009</td>
<td>ns</td>
<td>238 990</td>
<td>315 773</td>
<td>396 952 *</td>
</tr>
<tr>
<td>Revenu annuel (b)</td>
<td>10 548</td>
<td>17 160</td>
<td>31 272</td>
<td>45 348</td>
<td>54 876</td>
<td>47 688</td>
<td>63 396</td>
<td>67 080</td>
<td>72 876</td>
</tr>
<tr>
<td>Revenu mensuel</td>
<td>879</td>
<td>1 430</td>
<td>2 606</td>
<td>3 779</td>
<td>4 573</td>
<td>3 974</td>
<td>5 283</td>
<td>5 590</td>
<td>6 073</td>
</tr>
<tr>
<td>Ratio (a) / (b)</td>
<td>2 33</td>
<td>2 93</td>
<td>2 99</td>
<td>2 81</td>
<td>3 90</td>
<td>/</td>
<td>3 77</td>
<td>4 71</td>
<td>5 45</td>
</tr>
</tbody>
</table>

| **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 (e) | 24 049 | 41 761 | 72 806 | 93 378 | 127 070 | 134 848 | 163 788 | 227 752 | 296 813 |
| Revenu annuel (f) | 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 (e) / (f) | 2 41 | 2 46 | 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 | 57 626 | 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 signifiant.

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

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


Voir graphique 16, page 22.
Tableau 53 – Effectif des accédants récents selon le montant de l’emprunt au regard du prix du logement

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Emprunt &lt; à 50% du prix du logement</td>
<td>71 100</td>
<td>75 000</td>
<td>83 600</td>
<td>85 900</td>
<td>106 300</td>
<td>95 100</td>
<td>99 800</td>
<td>111 100</td>
<td>82 200</td>
</tr>
<tr>
<td>en % des accédants récents</td>
<td>26,2%</td>
<td>36,0%</td>
<td>35,0%</td>
<td>27,7%</td>
<td>36,1%</td>
<td>31,4%</td>
<td>23,8%</td>
<td>26,7%</td>
<td>25,8%</td>
</tr>
<tr>
<td>Emprunt &gt;= à 50% du prix du logement</td>
<td>200 100</td>
<td>133 200</td>
<td>155 400</td>
<td>223 800</td>
<td>188 600</td>
<td>207 500</td>
<td>319 500</td>
<td>305 100</td>
<td>236 600</td>
</tr>
<tr>
<td>en % des accédants récents</td>
<td>73,8%</td>
<td>64,0%</td>
<td>65,0%</td>
<td>72,3%</td>
<td>63,9%</td>
<td>76,2%</td>
<td>73,3%</td>
<td>74,2%</td>
<td>75,2%</td>
</tr>
<tr>
<td>Ensemble des accédants récents</td>
<td>271 200</td>
<td>208 200</td>
<td>239 000</td>
<td>309 700</td>
<td>294 900</td>
<td>302 600</td>
<td>419 300</td>
<td>416 200</td>
<td>318 800</td>
</tr>
</tbody>
</table>

* 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 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)

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Emprunt &lt; à 50% du prix du logement</td>
<td>13,0</td>
<td>13,0</td>
<td>11,4</td>
<td>10,9</td>
<td>12,4</td>
<td>11,4</td>
<td>11,2</td>
<td>13,7</td>
<td>15,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Emprunt &gt;= à 50% du prix du logement</td>
<td>16,8</td>
<td>17,3</td>
<td>16,5</td>
<td>16,0</td>
<td>17,0</td>
<td>15,7</td>
<td>15,8</td>
<td>19,1</td>
<td>22,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Ensemble des logements</td>
<td>15,8</td>
<td>15,8</td>
<td>14,7</td>
<td>14,6</td>
<td>15,4</td>
<td>14,4</td>
<td>14,7</td>
<td>17,6</td>
<td>20,4</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Paris</td>
<td>12,2</td>
<td>11,9</td>
<td>11,1</td>
<td>10,9</td>
<td>13,9</td>
<td>12,8</td>
<td>13,4</td>
<td>16,5</td>
<td>18,4 *</td>
</tr>
<tr>
<td>Petite couronne</td>
<td>15,2</td>
<td>15,3</td>
<td>13,5</td>
<td>14,1</td>
<td>14,9</td>
<td>13,5</td>
<td>14,4</td>
<td>17,3</td>
<td>19,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Grande couronne</td>
<td>17,7</td>
<td>17,2</td>
<td>16,6</td>
<td>16,4</td>
<td>16,0</td>
<td>15,2</td>
<td>15,2</td>
<td>18,1</td>
<td>21,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Ensemble des logements</td>
<td>15,8</td>
<td>15,8</td>
<td>14,7</td>
<td>14,6</td>
<td>15,4</td>
<td>14,4</td>
<td>14,7</td>
<td>17,6</td>
<td>20,4</td>
</tr>
</tbody>
</table>

* 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.

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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Maison</td>
<td>16,7</td>
<td>16,7</td>
<td>16,0</td>
<td>16,1</td>
<td>16,1</td>
<td>15,4</td>
<td>15,4</td>
<td>18,0</td>
<td>21,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Appartement</td>
<td>15,9</td>
<td>15,1</td>
<td>13,7</td>
<td>17,3</td>
<td>14,7</td>
<td>13,4</td>
<td>14,0</td>
<td>17,3</td>
<td>19,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Ensemble des logements</td>
<td>15,8</td>
<td>15,8</td>
<td>14,7</td>
<td>14,6</td>
<td>15,4</td>
<td>14,4</td>
<td>14,7</td>
<td>17,6</td>
<td>20,4</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Voir graphique 18, page 23.

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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Emprunt &lt; à 50% du prix du logement</td>
<td>12,6</td>
<td>15,3</td>
<td>20,4</td>
<td>14,2</td>
<td>15,4</td>
<td>15,8</td>
<td>14,3</td>
<td>17,0</td>
<td>19,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Emprunt &gt;= à 50% du prix du logement</td>
<td>22,5</td>
<td>18,4</td>
<td>20,4</td>
<td>20,4</td>
<td>23,4</td>
<td>21,3</td>
<td>20,6</td>
<td>23,3</td>
<td>27,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Ensemble des accédants récents</td>
<td>20,0</td>
<td>17,3</td>
<td>20,5</td>
<td>18,4</td>
<td>20,1</td>
<td>19,4</td>
<td>19,1</td>
<td>21,3</td>
<td>25,1</td>
</tr>
</tbody>
</table>

* 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.

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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Année</th>
<th>Vente de logement effectif</th>
<th>Vente de logement %</th>
<th>Apport extérieur effectif</th>
<th>Apport extérieur %</th>
<th>Épargne effectif</th>
<th>Épargne %</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1973</td>
<td>191 300</td>
<td>70,5 %</td>
<td>30 900</td>
<td>21,7 %</td>
<td>9 000</td>
<td>3,8 %</td>
</tr>
<tr>
<td>1978</td>
<td>137 400</td>
<td>62,0 %</td>
<td>49 400</td>
<td>36,0 %</td>
<td>10 200</td>
<td>7,8 %</td>
</tr>
<tr>
<td>1984</td>
<td>147 200</td>
<td>64,0 %</td>
<td>66 300</td>
<td>45,7 %</td>
<td>10 000</td>
<td>6,6 %</td>
</tr>
<tr>
<td>1988</td>
<td>198 200</td>
<td>65,4 %</td>
<td>114 100</td>
<td>78,4 %</td>
<td>78 000</td>
<td>51,2 %</td>
</tr>
<tr>
<td>1992</td>
<td>177 900</td>
<td>64,0 %</td>
<td>146 600</td>
<td>82,0 %</td>
<td>96 700</td>
<td>55,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>61 200</td>
<td>64,0 %</td>
<td>302 600</td>
<td>48,7 %</td>
<td>24 900</td>
<td>30,3 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>14 800</td>
<td>64,0 %</td>
<td>9 200</td>
<td>63,7 %</td>
<td>5 600</td>
<td>30,3 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>61 200</td>
<td>64,0 %</td>
<td>94 300</td>
<td>47,8 %</td>
<td>23,4</td>
<td>14,6 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>41 400</td>
<td>64,0 %</td>
<td>237 400</td>
<td>78,4 %</td>
<td>85,4</td>
<td>20,3 %</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**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 de l’épargne.

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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Année</th>
<th>Effet</th>
<th>%col</th>
<th>Année</th>
<th>Effet</th>
<th>%col</th>
<th>Année</th>
<th>Effet</th>
<th>%col</th>
<th>Année</th>
<th>Effet</th>
<th>%col</th>
<th>Année</th>
<th>Effet</th>
<th>%col</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Paris (eff.)</td>
<td>10 800</td>
<td>11,7</td>
<td>1973</td>
<td>5 000</td>
<td>6,2</td>
<td>1978</td>
<td>5 400</td>
<td>6,4</td>
<td>1984</td>
<td>7 200</td>
<td>7,1</td>
<td>1988</td>
<td>5 600</td>
<td>6,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Petite couronne</td>
<td>39 900</td>
<td>37,3</td>
<td>1973</td>
<td>43 400</td>
<td>47,9</td>
<td>1978</td>
<td>46 700</td>
<td>52,6</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Grande couronne</td>
<td>46 300</td>
<td>41,9</td>
<td>1973</td>
<td>97</td>
<td>100</td>
<td>1978</td>
<td>98</td>
<td>100</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Maison</td>
<td>36 500</td>
<td>40,7</td>
<td>1973</td>
<td>54 200</td>
<td>58,5</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Appartement</td>
<td>54 300</td>
<td>58,4</td>
<td>1973</td>
<td>68</td>
<td>100</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Année</th>
<th>Effet</th>
<th>%col</th>
<th>Année</th>
<th>Effet</th>
<th>%col</th>
<th>Année</th>
<th>Effet</th>
<th>%col</th>
<th>Année</th>
<th>Effet</th>
<th>%col</th>
<th>Année</th>
<th>Effet</th>
<th>%col</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Paris (eff.)</td>
<td>72 200</td>
<td>44,4</td>
<td>1992</td>
<td>63,6</td>
<td>1996</td>
<td>58,5</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Petite couronne</td>
<td>57 100</td>
<td>70,7</td>
<td>1992</td>
<td>68 700</td>
<td>92,5</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Grande couronne</td>
<td>56 700</td>
<td>75,7</td>
<td>1992</td>
<td>57 900</td>
<td>83,1</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Maison</td>
<td>72 200</td>
<td>50,4</td>
<td>1992</td>
<td>68 700</td>
<td>58,2</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Appartement</td>
<td>72 200</td>
<td>48,6</td>
<td>1992</td>
<td>68 700</td>
<td>58,2</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

| Surface maison (m²) | 99 | 97 | 98 | 101 | 100 | 99 | 100 | 100 | 103 |
| Surface appartement (m²) | 73 | 73 | 72 | 62 | 67 | 64 | 67 | 61 |

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 INTERMÉDIAIRE)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Année</th>
<th>Effet</th>
<th>%col</th>
<th>Année</th>
<th>Effet</th>
<th>%col</th>
<th>Année</th>
<th>Effet</th>
<th>%col</th>
<th>Année</th>
<th>Effet</th>
<th>%col</th>
<th>Année</th>
<th>Effet</th>
<th>%col</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Paris (eff.)</td>
<td>20 400</td>
<td>16,8</td>
<td>1996</td>
<td>5 100</td>
<td>12,9</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Petite couronne</td>
<td>40 100</td>
<td>32,8</td>
<td>1996</td>
<td>68 700</td>
<td>54,0</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Grande couronne</td>
<td>47 900</td>
<td>38,6</td>
<td>1996</td>
<td>68 700</td>
<td>54,0</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Maison</td>
<td>46 600</td>
<td>43,0</td>
<td>1996</td>
<td>68 700</td>
<td>54,0</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Appartement</td>
<td>61 700</td>
<td>51,0</td>
<td>1996</td>
<td>68 700</td>
<td>54,0</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

| Surface maison (m²) | 97 | 105 | 107 | 106 | 95 | 124 | 114 | 114 |
| Surface appartement (m²) | 69 | 73 | 65 | 63 | 68 | 71 | 67 | 59 |

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 ÉLEVE)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Année</th>
<th>Effet</th>
<th>%col</th>
<th>Année</th>
<th>Effet</th>
<th>%col</th>
<th>Année</th>
<th>Effet</th>
<th>%col</th>
<th>Année</th>
<th>Effet</th>
<th>%col</th>
<th>Année</th>
<th>Effet</th>
<th>%col</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Paris (eff.)</td>
<td>16 200</td>
<td>20,0</td>
<td>2006</td>
<td>10 800</td>
<td>100</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Petite couronne</td>
<td>27 400</td>
<td>39,9</td>
<td>2006</td>
<td>12 100</td>
<td>100</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Grande couronne</td>
<td>28 500</td>
<td>39,9</td>
<td>2006</td>
<td>12 100</td>
<td>100</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Maison</td>
<td>32 400</td>
<td>45,9</td>
<td>2006</td>
<td>12 100</td>
<td>100</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Appartement</td>
<td>39 700</td>
<td>55,5</td>
<td>2006</td>
<td>12 100</td>
<td>100</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

| Surface maison (m²) | 105 | 127 | 117 | 113 | 123 | 123 | 146 | 128 |
| Surface appartement (m²) | 72 | 78 | 77 | 78 | 70 | 67 | 72 | 69 |

Voir graphiques 33, 34 et 35, page 38.

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

L’INSTITUT PARIS REGION – 1973-2013 : 40 ans d’acquisition en Île-de-France
Tableau 62 : Profil des accédants avec une seule source d’apport

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

* 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)

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Accédants avec un apport &lt; à 25% du prix du logement</td>
<td>20 292</td>
<td>32 683</td>
<td>64 828</td>
<td>81 463</td>
<td>98 764</td>
<td>106 606</td>
<td>126 027</td>
<td>193 474</td>
<td>255 735</td>
</tr>
<tr>
<td>Accédants avec un apport &gt;= 25% et &lt; 50% du prix du logement</td>
<td>22 217</td>
<td>39 515</td>
<td>69 943</td>
<td>96 339</td>
<td>130 579</td>
<td>138 613</td>
<td>199 016</td>
<td>234 849</td>
<td>331 257</td>
</tr>
<tr>
<td>Accédants avec un apport &gt;= 50% du prix du logement</td>
<td>27 475</td>
<td>53 216</td>
<td>89 620</td>
<td>143 364</td>
<td>187 169</td>
<td>194 629</td>
<td>213 446</td>
<td>365 595</td>
<td>433 453</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Ensemble des accédants récents</strong></td>
<td>22 971</td>
<td>42 472</td>
<td>75 088</td>
<td>103 007</td>
<td>142 349</td>
<td>143 950</td>
<td>171 007</td>
<td>251 458</td>
<td>323 662</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Voir graphique 36, page 40.

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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Accédants avec un apport &lt; à 25% du prix du logement</td>
<td>18 245</td>
<td>28 447</td>
<td>56 218</td>
<td>74 155</td>
<td>85 742</td>
<td>91 254</td>
<td>111 633</td>
<td>179 589</td>
<td>234 652</td>
</tr>
<tr>
<td>Accédants avec un apport &gt;= 25% et &lt; 50% du prix du logement</td>
<td>14 253</td>
<td>25 174</td>
<td>43 813</td>
<td>60 332</td>
<td>81 547</td>
<td>88 213</td>
<td>123 419</td>
<td>146 582</td>
<td>206 954</td>
</tr>
<tr>
<td>Accédants avec un apport &gt;= 50% du prix du logement</td>
<td>8 490</td>
<td>17 764</td>
<td>27 593</td>
<td>42 809</td>
<td>57 556</td>
<td>59 752</td>
<td>68 784</td>
<td>121 101</td>
<td>143 698</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Ensemble des accédants récents</strong></td>
<td>14 057</td>
<td>23 446</td>
<td>42 341</td>
<td>61 491</td>
<td>73 909</td>
<td>79 887</td>
<td>105 339</td>
<td>154 139</td>
<td>202 945</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Voir graphique 37, page 40.

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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Accédants avec un apport &lt; à 25% du prix du logement</td>
<td>220</td>
<td>236</td>
<td>553</td>
<td>631</td>
<td>848</td>
<td>702</td>
<td>813</td>
<td>1 089</td>
<td>1 454</td>
</tr>
<tr>
<td>Accédants avec un apport &gt;= 25% et &lt; 50% du prix du logement</td>
<td>154</td>
<td>285</td>
<td>479</td>
<td>618</td>
<td>835</td>
<td>832</td>
<td>967</td>
<td>995</td>
<td>1 285</td>
</tr>
<tr>
<td>Accédants avec un apport &gt;= 50% du prix du logement</td>
<td>98</td>
<td>212</td>
<td>546</td>
<td>533</td>
<td>659</td>
<td>644</td>
<td>656</td>
<td>965</td>
<td>1 130</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Ensemble des accédants récents</strong></td>
<td>161</td>
<td>243</td>
<td>529</td>
<td>600</td>
<td>774</td>
<td>732</td>
<td>826</td>
<td>1 028</td>
<td>1 321</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Voir graphique 38, page 40.

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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Accédants avec un apport &lt; à 25% du prix du logement</td>
<td>830</td>
<td>1 350</td>
<td>2 369</td>
<td>2 688</td>
<td>3 199</td>
<td>3 506</td>
<td>4 002</td>
<td>4 302</td>
<td>4 864</td>
</tr>
<tr>
<td>Accédants avec un apport &gt;= 25% et &lt; 50% du prix du logement</td>
<td>854</td>
<td>1 465</td>
<td>2 474</td>
<td>3 257</td>
<td>3 730</td>
<td>3 689</td>
<td>4 529</td>
<td>4 768</td>
<td>5 312</td>
</tr>
<tr>
<td>Accédants avec un apport &gt;= 50% du prix du logement</td>
<td>775</td>
<td>1 382</td>
<td>2 687</td>
<td>3 690</td>
<td>4 321</td>
<td>4 014</td>
<td>4 553</td>
<td>5 645</td>
<td>5 951</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Ensemble des accédants récents</strong></td>
<td>855</td>
<td>1 400</td>
<td>2 508</td>
<td>3 128</td>
<td>3 793</td>
<td>3 740</td>
<td>4 306</td>
<td>4 803</td>
<td>5 259</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Voir graphique 39, page 40.

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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Accédants avec un apport &lt; à 25% du prix du logement</td>
<td>26,4</td>
<td>17,4</td>
<td>21,9</td>
<td>21,7</td>
<td>25,7</td>
<td>19,7</td>
<td>20,1</td>
<td>25,2</td>
<td>29,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Accédants avec un apport &gt;= 25% et &lt; 50% du prix du logement</td>
<td>19,2</td>
<td>19,4</td>
<td>18,9</td>
<td>18,6</td>
<td>22,0</td>
<td>22,4</td>
<td>21,2</td>
<td>20,6</td>
<td>24,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Accédants avec un apport &gt;= 50% du prix du logement</td>
<td>12,6</td>
<td>15,3</td>
<td>20,3</td>
<td>14,3</td>
<td>15,3</td>
<td>16,0</td>
<td>14,3</td>
<td>17,0</td>
<td>19,2</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Ensemble des accédants récents</strong></td>
<td>20,0</td>
<td>17,3</td>
<td>20,5</td>
<td>18,4</td>
<td>20,1</td>
<td>19,4</td>
<td>19,1</td>
<td>21,3</td>
<td>25,1</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Voir graphique 40, page 40.

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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Accédants avec un apport &lt; à 25% du prix du logement</td>
<td>18,1</td>
<td>18,8</td>
<td>17,8</td>
<td>17,3</td>
<td>18,4</td>
<td>16,6</td>
<td>16,7</td>
<td>20,2</td>
<td>23,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Accédants avec un apport &gt;= 25% et &lt; 50% du prix du logement</td>
<td>15,8</td>
<td>16,2</td>
<td>15,1</td>
<td>14,1</td>
<td>15,9</td>
<td>15,1</td>
<td>14,5</td>
<td>17,4</td>
<td>19,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Accédants avec un apport &gt;= 50% du prix du logement</td>
<td>13,0</td>
<td>12,8</td>
<td>11,4</td>
<td>10,9</td>
<td>12,5</td>
<td>11,5</td>
<td>11,2</td>
<td>13,7</td>
<td>15,3</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Ensemble des accédants récents</strong></td>
<td>15,8</td>
<td>15,8</td>
<td>14,7</td>
<td>14,6</td>
<td>15,4</td>
<td>14,4</td>
<td>14,7</td>
<td>17,6</td>
<td>20,4</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Voir graphique 41, page 40.

Tableau 69 – Type de ménage (ACCEDANTS RECENTS)  
<table>
<thead>
<tr>
<th>Date</th>
<th>Effectif</th>
<th>Effectif %</th>
<th>Effectif</th>
<th>Effectif %</th>
<th>Effectif</th>
<th>Effectif %</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1973</td>
<td>58 100</td>
<td>21%</td>
<td>65 400</td>
<td>24%</td>
<td>81 800</td>
<td>30%</td>
</tr>
<tr>
<td>1978</td>
<td>43 400</td>
<td>17%</td>
<td>57 900</td>
<td>21%</td>
<td>65 000</td>
<td>23%</td>
</tr>
<tr>
<td>1984</td>
<td>45 600</td>
<td>18%</td>
<td>59 800</td>
<td>22%</td>
<td>69 200</td>
<td>24%</td>
</tr>
<tr>
<td>1988</td>
<td>38 600</td>
<td>15%</td>
<td>46 000</td>
<td>17%</td>
<td>53 600</td>
<td>19%</td>
</tr>
<tr>
<td>1992</td>
<td>36 000</td>
<td>14%</td>
<td>41 400</td>
<td>16%</td>
<td>48 000</td>
<td>17%</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>33 000</td>
<td>13%</td>
<td>36 800</td>
<td>14%</td>
<td>43 600</td>
<td>15%</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>29 000</td>
<td>11%</td>
<td>31 600</td>
<td>12%</td>
<td>37 000</td>
<td>13%</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>24 000</td>
<td>9%</td>
<td>25 200</td>
<td>9%</td>
<td>32 000</td>
<td>11%</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>19 000</td>
<td>7%</td>
<td>22 000</td>
<td>8%</td>
<td>28 000</td>
<td>10%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Voir graphique 43, page 49.

Tableau 70 – Type de ménage (ENSEMBLE DES FRANÇILIENS)  
<table>
<thead>
<tr>
<th>Date</th>
<th>Effectif</th>
<th>Effectif %</th>
<th>Effectif</th>
<th>Effectif %</th>
<th>Effectif</th>
<th>Effectif %</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1973</td>
<td>861 700</td>
<td>24%</td>
<td>918 500</td>
<td>25%</td>
<td>988 600</td>
<td>25%</td>
</tr>
<tr>
<td>1978</td>
<td>922 600</td>
<td>25%</td>
<td>1 041 800</td>
<td>27%</td>
<td>1 097 300</td>
<td>27%</td>
</tr>
<tr>
<td>1984</td>
<td>1 097 300</td>
<td>28%</td>
<td>1 175 000</td>
<td>28%</td>
<td>1 222 400</td>
<td>28%</td>
</tr>
<tr>
<td>1988</td>
<td>1 175 000</td>
<td>28%</td>
<td>1 222 400</td>
<td>28%</td>
<td>1 264 000</td>
<td>28%</td>
</tr>
<tr>
<td>1992</td>
<td>1 222 400</td>
<td>28%</td>
<td>1 264 000</td>
<td>28%</td>
<td>1 303 200</td>
<td>28%</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>1 264 000</td>
<td>28%</td>
<td>1 303 200</td>
<td>28%</td>
<td>1 342 400</td>
<td>28%</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>1 303 200</td>
<td>28%</td>
<td>1 342 400</td>
<td>28%</td>
<td>1 382 400</td>
<td>28%</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>1 342 400</td>
<td>28%</td>
<td>1 382 400</td>
<td>28%</td>
<td>1 422 400</td>
<td>28%</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>1 382 400</td>
<td>28%</td>
<td>1 422 400</td>
<td>28%</td>
<td>1 462 400</td>
<td>28%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Voir graphique 44, page 49.

Tableau 71 – Catégorie socio-professionnelle (ACCEDANTS RECENTS)  
<table>
<thead>
<tr>
<th>Date</th>
<th>Effectif</th>
<th>Effectif %</th>
<th>Effectif</th>
<th>Effectif %</th>
<th>Effectif</th>
<th>Effectif %</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1973</td>
<td>13 500</td>
<td>6%</td>
<td>11 500</td>
<td>5%</td>
<td>9 100</td>
<td>3%</td>
</tr>
<tr>
<td>1978</td>
<td>10 200</td>
<td>6%</td>
<td>8 200</td>
<td>5%</td>
<td>6 200</td>
<td>3%</td>
</tr>
<tr>
<td>1984</td>
<td>8 200</td>
<td>6%</td>
<td>6 200</td>
<td>5%</td>
<td>4 200</td>
<td>3%</td>
</tr>
<tr>
<td>1988</td>
<td>6 200</td>
<td>6%</td>
<td>4 200</td>
<td>5%</td>
<td>2 200</td>
<td>3%</td>
</tr>
<tr>
<td>1992</td>
<td>4 200</td>
<td>6%</td>
<td>2 200</td>
<td>5%</td>
<td>1 200</td>
<td>3%</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>2 200</td>
<td>6%</td>
<td>1 200</td>
<td>5%</td>
<td>700</td>
<td>3%</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>1 200</td>
<td>6%</td>
<td>700</td>
<td>5%</td>
<td>400</td>
<td>3%</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>700</td>
<td>6%</td>
<td>400</td>
<td>5%</td>
<td>200</td>
<td>3%</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>400</td>
<td>6%</td>
<td>200</td>
<td>5%</td>
<td>100</td>
<td>3%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Voir graphique 46, page 50.

Tableau 72 – Catégorie socio-professionnelle (ENSEMBLE DES FRANÇILIENS)  
<table>
<thead>
<tr>
<th>Date</th>
<th>Effectif</th>
<th>Effectif %</th>
<th>Effectif</th>
<th>Effectif %</th>
<th>Effectif</th>
<th>Effectif %</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1973</td>
<td>198 100</td>
<td>5%</td>
<td>178 300</td>
<td>5%</td>
<td>162 500</td>
<td>5%</td>
</tr>
<tr>
<td>1978</td>
<td>178 300</td>
<td>5%</td>
<td>157 500</td>
<td>5%</td>
<td>142 500</td>
<td>5%</td>
</tr>
<tr>
<td>1984</td>
<td>157 500</td>
<td>5%</td>
<td>137 500</td>
<td>5%</td>
<td>122 500</td>
<td>5%</td>
</tr>
<tr>
<td>1988</td>
<td>137 500</td>
<td>5%</td>
<td>117 500</td>
<td>5%</td>
<td>102 500</td>
<td>5%</td>
</tr>
<tr>
<td>1992</td>
<td>117 500</td>
<td>5%</td>
<td>97 500</td>
<td>5%</td>
<td>82 500</td>
<td>5%</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>97 500</td>
<td>5%</td>
<td>77 500</td>
<td>5%</td>
<td>62 500</td>
<td>5%</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>77 500</td>
<td>5%</td>
<td>57 500</td>
<td>5%</td>
<td>42 500</td>
<td>5%</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>57 500</td>
<td>5%</td>
<td>37 500</td>
<td>5%</td>
<td>22 500</td>
<td>5%</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>37 500</td>
<td>5%</td>
<td>17 500</td>
<td>5%</td>
<td>8 500</td>
<td>5%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Voir graphique 47, page 50.

Tableau 73 – Nombre d’actifs (ACCEDANTS RECENTS)  
<table>
<thead>
<tr>
<th>Date</th>
<th>Effectif</th>
<th>Effectif %</th>
<th>Effectif</th>
<th>Effectif %</th>
<th>Effectif</th>
<th>Effectif %</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>0 actif</td>
<td>4 400</td>
<td>6%</td>
<td>4 600</td>
<td>6%</td>
<td>4 600</td>
<td>6%</td>
</tr>
<tr>
<td>1 actif</td>
<td>112 600</td>
<td>12%</td>
<td>114 400</td>
<td>12%</td>
<td>116 400</td>
<td>12%</td>
</tr>
<tr>
<td>2 actifs ou plus</td>
<td>194 800</td>
<td>20%</td>
<td>198 000</td>
<td>20%</td>
<td>201 200</td>
<td>20%</td>
</tr>
<tr>
<td>Ensemble des actifs</td>
<td>350 800</td>
<td>36%</td>
<td>359 000</td>
<td>36%</td>
<td>368 200</td>
<td>36%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Voir graphique 48, page 51.

Tableau 74 – Nombre d’actifs (ENSEMBLE DES FRANÇILIENS)  
<table>
<thead>
<tr>
<th>Date</th>
<th>Effectif</th>
<th>Effectif %</th>
<th>Effectif</th>
<th>Effectif %</th>
<th>Effectif</th>
<th>Effectif %</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>0 actif</td>
<td>684 000</td>
<td>19%</td>
<td>831 700</td>
<td>21%</td>
<td>899 200</td>
<td>23%</td>
</tr>
<tr>
<td>1 actif</td>
<td>1 245 000</td>
<td>35%</td>
<td>1 598 500</td>
<td>40%</td>
<td>1 936 400</td>
<td>46%</td>
</tr>
<tr>
<td>2 actifs ou plus</td>
<td>1 486 800</td>
<td>42%</td>
<td>1 680 200</td>
<td>40%</td>
<td>1 882 400</td>
<td>46%</td>
</tr>
<tr>
<td>Ensemble des actifs</td>
<td>3 595 800</td>
<td>31%</td>
<td>3 404 400</td>
<td>37%</td>
<td>3 903 000</td>
<td>36%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Voir graphique 49, page 51.
COMPARAISON DES AUTORITÉS ORGANISATRICES DES TRANSPORTS À LONDRES, TOKYO, SINGAPOUR ET HELSINKI

OCTOBRE 2019

ISBN 9 278 7371 2140 1

L'INSTITUT PARIS REGION
ASSOCIATION LOI 1901.
15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49