

NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT PARIS REGION N° 830



Jean-Jacques Guillouet/L'Institut Paris Region

SOCIÉTÉ - HABITAT

Décembre 2019 • www.institutparisregion.fr

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

1973-2013

LES PRIX DE L'IMMOBILIER ONT PROGRESSÉ DEUX FOIS PLUS VITE QUE LES REVENUS EN ÎLE-DE-FRANCE. TROIS FOIS PLUS VITE ENTRE 2002 ET 2013.

48 %

DE MÉNAGES PROPRIÉTAIRES EN 2013 EN ÎLE-DE-FRANCE, 35 % EN 1973.

EN QUARANTE ANS, LE NOMBRE DE MÉNAGES PROPRIÉTAIRES A PRESQUE DOUBLÉ EN ÎLE-DE-FRANCE. CETTE ÉVOLUTION A RÉPONDU AUX ASPIRATIONS DE LA POPULATION, MAIS S'EST ACCOMPAGNÉE D'UNE TRÈS FORTE HAUSSE DES PRIX DE L'IMMOBILIER. MALGRÉ LES DISPOSITIFS D'AIDE, LES CANDIDATS LES MOINS FORTUNÉS PEINENT À ACQUÉRIR LEUR LOGEMENT. DE NOUVELLES PISTES PEUVENT ÊTRE EXPLORÉES POUR FAVORISER LEUR ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ.

Entre 1973 et 2013, l'analyse des enquêtes Logement (ENL) de l'Insee montre que chaque année, près de 100 000 ménages ont acheté un appartement ou une maison en Île-de-France. Le nombre de logements occupés en propriété a ainsi doublé au cours de cette période : dorénavant, près d'un ménage francilien sur deux est propriétaire de son logement (48 % en 2013, contre 35 % en 1973). L'Institut Paris Region présente dans une étude inédite, réalisée pour la première fois sur une période aussi étendue [Guillouet, Pauquet, 2020], l'histoire de l'acquisition de ce patrimoine. À travers la spécificité du contexte francilien, elle met en exergue les profondes mutations, démographiques, sociales et économiques, qui ont caractérisé le marché de l'accession au cours de ces quarante dernières années.

Ce boom de la propriété s'est accompagné d'une très forte hausse des prix des logements, qui ont progressé deux fois plus rapidement que les revenus des ménages (encadré « Aux origines de la hausse des prix », p. 6), et même trois fois plus entre 2002 et 2013¹. Pour prendre la mesure de l'importance des sommes en jeu, il est utile de raisonner en « années de revenu », c'est-à-dire en rapportant le prix du logement au revenu annuel des ménages. 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, alors qu'en 1973, ce ratio n'était que de 2,38 (22 971 € de prix d'achat pour un revenu annuel de 9 660 €)².

L'INSTITUT
PARIS
REGION

DES MÉNAGES SOLVABILISÉS PAR LA BAISSÉ DES TAUX D'INTÉRÊT JUSQU'AU DÉBUT DES ANNÉES 2000

L'achat d'un logement étant particulièrement onéreux, 75 % à 85 % des candidats à la propriété empruntent des sommes représentant en moyenne 60 % du prix du logement (202 945 € en 2013), une proportion constante depuis quarante ans. L'importance des montants empruntés aboutit

à des remboursements mensuels également élevés pour les accédants récents (1 321 €/mois en 2013), largement supérieurs aux loyers acquittés par les locataires du secteur privé³ (786 €/mois), et plus encore du secteur social (425 €/mois), dont les montants reflètent des niveaux de ressources bien plus faibles.

La forte progression des montants empruntés ne s'est toutefois pas traduite par une progression similaire des remboursements mensuels. Entre 1973 et 2013, ils ont été multipliés par 8,2, contre 14,4 pour les emprunts (14,1 pour les prix des logements). Cette hausse moins rapide s'explique par la baisse des taux d'intérêt (passés de 8,3 % en 1992⁴ à 3,5 % en 2013) et par l'allongement de la durée d'emprunt : oscillant entre quinze et seize années sur la période 1973-2002, elle atteint en moyenne vingt ans et quatre mois en 2013.

Grâce à ces deux évolutions majeures, la forte hausse des montants empruntés par les accédants récents n'a pas affecté leur effort financier : leur taux d'effort net⁵ est en effet resté stable pendant trente ans (1973-2002), aux alentours de 20 %. Mais depuis 2002, la hausse des mensualités, plus rapide que celle des revenus, a ressurgi sur le taux d'effort, qui atteint 25,1 % en 2013, soit 6,0 points de plus qu'en 2002. À titre de comparaison, le taux d'effort net des locataires du secteur libre et meublé s'élève à 23,3 %, et celui du secteur social à 13,9 %. On note cependant qu'après dix ans (entre huit et douze ans précisément) de remboursements, les taux d'effort des accédants récents baissent sensiblement (17,4 %), et qu'après quinze ans (entre huit et douze ans précisément), ils deviennent comparables à ceux observés dans le parc social (12,8 %).

UN APPORT PERSONNEL IMPORTANT, PLUS SOUVENT CONSTITUÉ PAR LA REVENTE D'UN LOGEMENT

Compte tenu du prix des logements, le financement d'un logement s'appuie dans 90 % des cas sur un apport personnel, une proportion qui s'observe

tout au long de la période 1973-2013. Étant le complément de l'emprunt, il représente donc en moyenne près de 40 % du prix du logement (120 717 € en 2013).

Comme l'emprunt ou le prix des logements, l'apport personnel a aussi fortement progressé entre 1973 et 2013 : il a été multiplié par 13,5. Trois catégories de sources le constituent : l'épargne, la revente d'un logement, les apports extérieurs.

Parmi ces trois sources, l'épargne courante est de loin la plus fréquente, puisque 56 % des accédants récents de 2013 précisent qu'elle figure dans leur apport (seule ou combinée à une autre source). Cependant, cette source n'est recensée que depuis 2002.

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

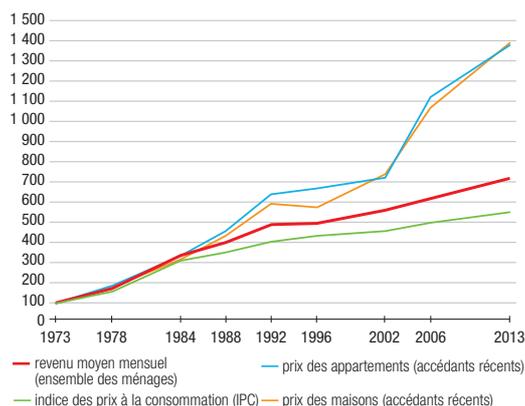
Au sein de ces trois grandes catégories de sources constituant l'apport personnel, la revente d'un logement est de loin celle qui y contribue le plus : 64 387 € en moyenne en 2013, soit 53 % du total de l'apport. L'épargne courante, avec 35 495 €, en représente 29 %, et les apports extérieurs (principalement les dons), avec 20 835 €, participent à hauteur de 17 % (valeurs 2013).

FACE À LA HAUSSE DES PRIX, UN APPORT MARGINALISÉ ET MOINS DE PRIMO-ACCÉDANTS

Avec la flambée des prix immobiliers, un nombre grandissant de ménages présente un apport couvrant moins du quart du financement de leur acquisition (46 % en 2013, contre 33,5 % en 1973). Le recours au crédit devient dès lors déterminant pour acheter.

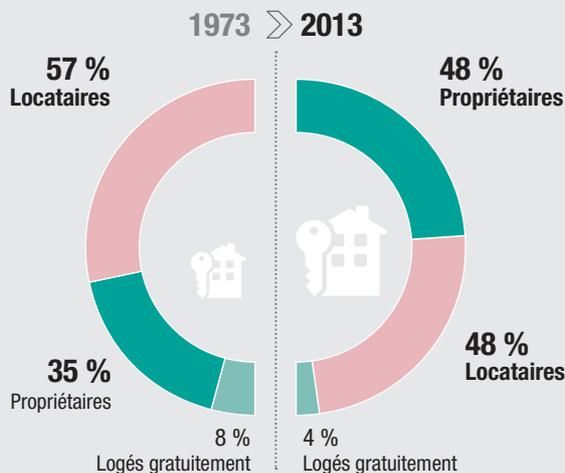
Autre évolution : la progression des accédants récents bénéficiant de la vente d'un logement pour financer leur nouvelle acquisition. À l'heure où la propriété est devenue le statut d'occupation majoritaire, ce constat traduit une inflexion dans le fonctionnement des marchés immobiliers, dont la hausse s'autoalimente. Avec le développement de la propriété, la probabilité qu'un ménage faisant l'acquisition d'un logement avec le bénéfice d'une revente de son ancien logement est en effet plus élevée en 2013 que dix ans auparavant. Mais la hausse des prix immobiliers concourt aussi à écarter un nombre croissant de ménages souhaitant accéder pour la première fois. Passant de 62 % en 2002 à 55 % en 2013⁶, la baisse de la part des primo-accédants atteste de cette difficulté.

1973-2013 : évolution des loyers, revenus mensuels, prix des logements, et de l'indice des prix à la consommation (IPC), indice 100 en 1973

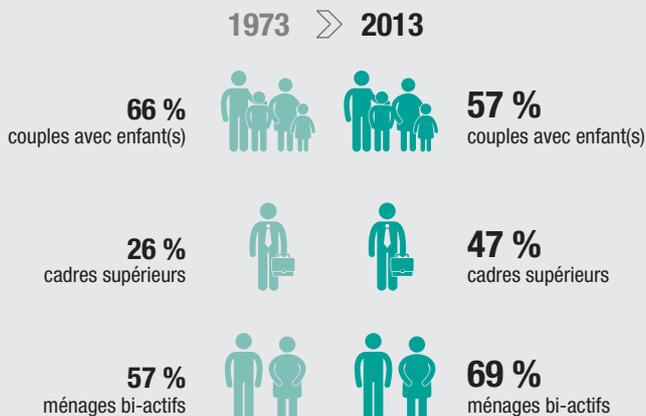


1973-2013 : 40 ANS D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ EN ÎLE-DE-FRANCE

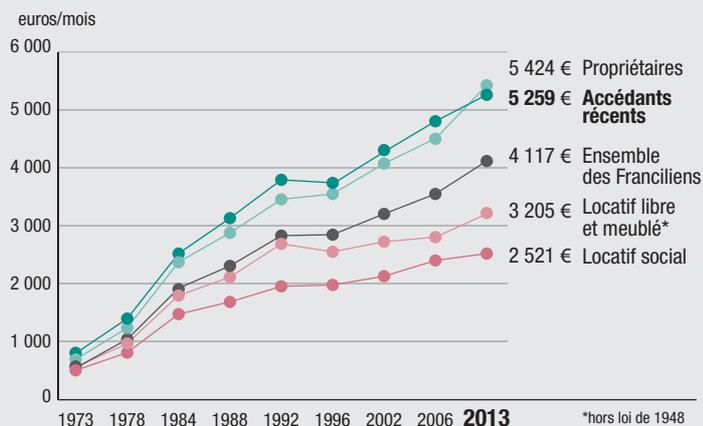
Le boom de la propriété



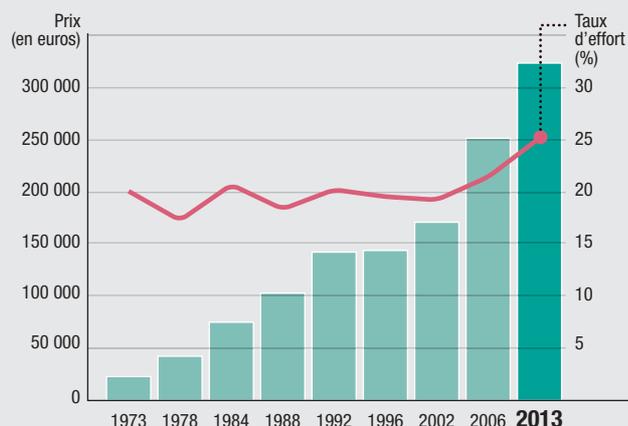
Un profil toujours familial avec plus de ménages cadres et bi-actifs



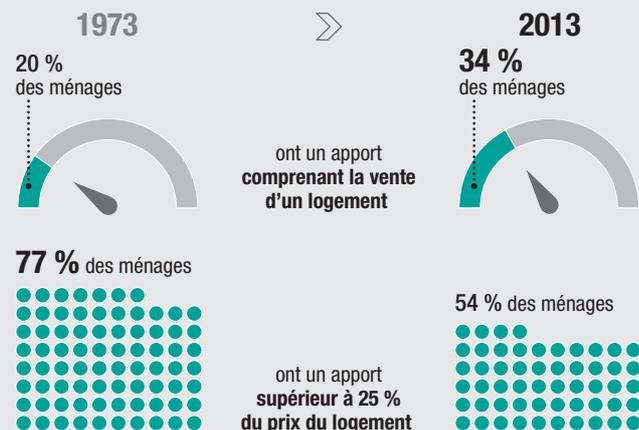
Des revenus de plus en plus élevés eu égard aux locataires



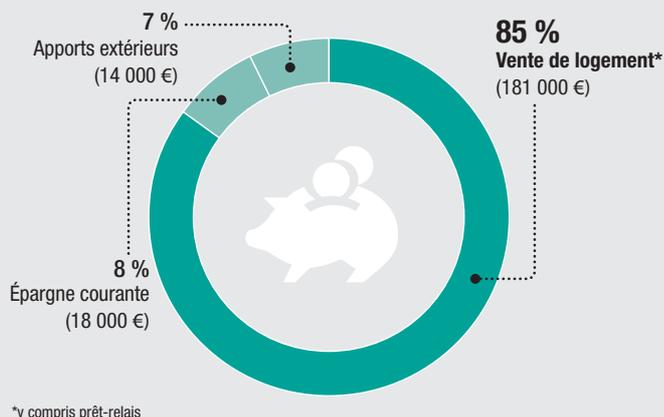
Une hausse importante des prix immobiliers et du taux d'effort depuis les années 2000



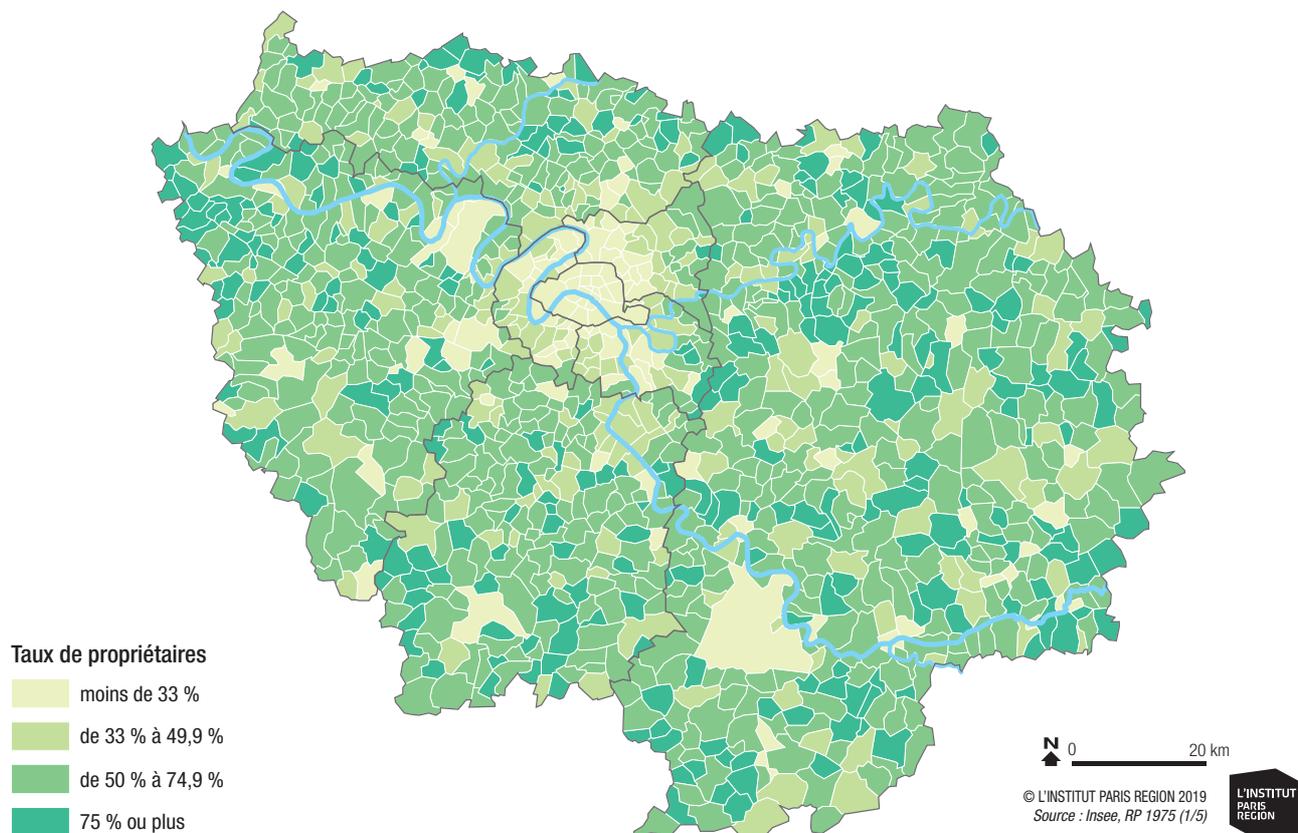
Plus d'accédants déjà propriétaires, mais un apport personnel bien moins conséquent



En 2013, la vente d'un logement représente 85 % de l'apport des accédants déjà propriétaires

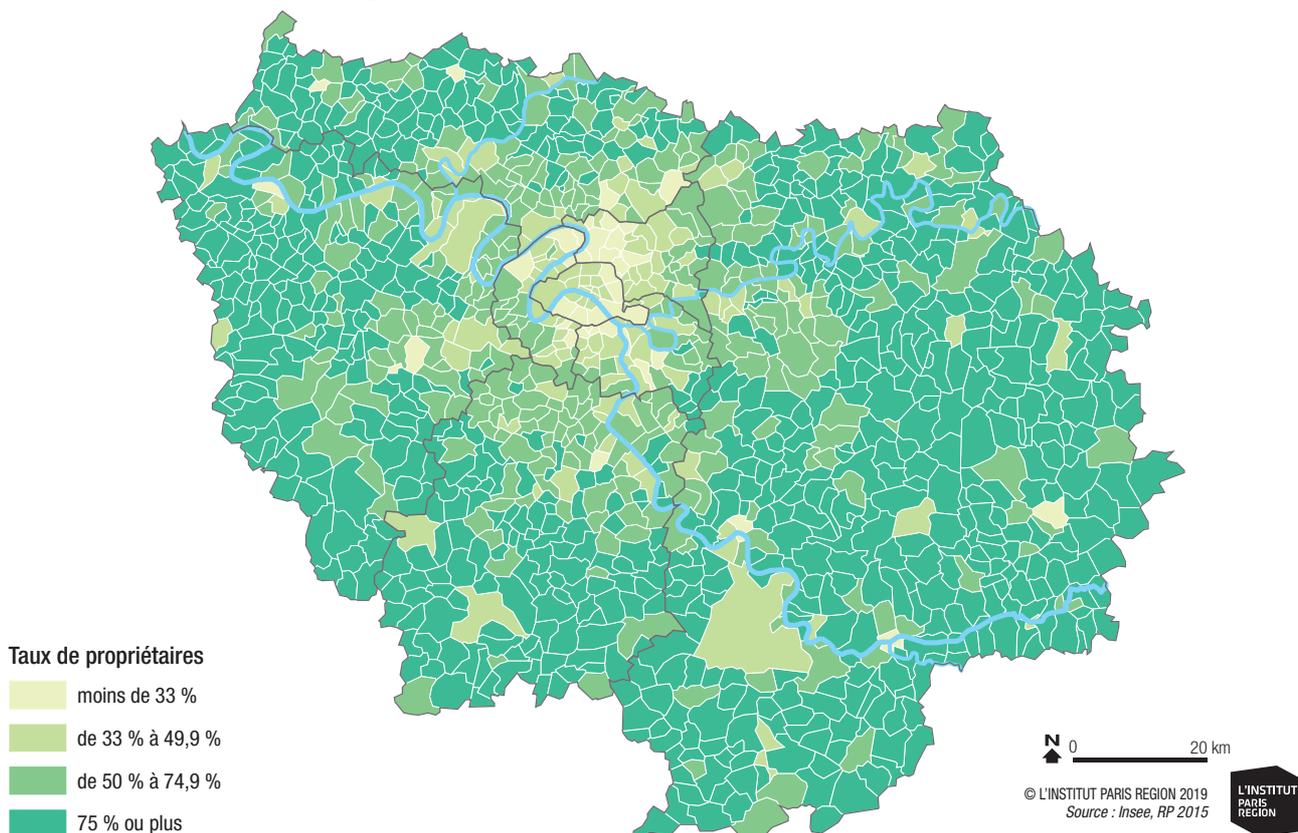


En 1975, 1 339 400 ménages sont propriétaires (soit 36,4 %)



En 1975, les communes des Ulis, Courquetaine et Drocourt n'existaient pas. Elles sont incluses respectivement dans les communes d'Orsay, Ouzouer-le-Voulgis et Fontenay-Saint-Pères.

En 2015, 2 416 311 ménages sont propriétaires (soit 47,3 %)



L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ CONCERNE DE PLUS EN PLUS LES MÉNAGES AISÉS

L'achat d'un logement étant de plus en plus coûteux, la propriété s'adresse donc plus fréquemment aux ménages appartenant aux catégories socioprofessionnelles qui disposent de revenus élevés. La part des cadres a ainsi presque doublé : 47 % en 2013 contre 26 % en 1973. Ces ménages comptent aussi plus souvent en leur sein au moins deux personnes ayant une activité professionnelle (69 % de bi-actifs en 2013, contre 57 % en 1973). Les accédants récents sont donc pour trois quarts d'entre eux des couples, et notamment des couples avec enfants (57 % en 2013), c'est-à-dire des ménages en capacité d'emprunter et en quête de grands logements.

Ce profil contraste fortement avec celui de l'ensemble des ménages franciliens, où la part des couples avec enfants a fondu (29,5 % en 2013 contre 43 % en 1973). 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 (39,8 ans en moyenne) et en charge de famille.

Avec un revenu moyen mensuel élevé (5 259 € par ménages en 2013, contre 3 205 € dans le secteur locatif libre et meublé, et 2 521 € dans le parc social), très peu d'accédants récents bénéficient d'une aide au logement (moins de 5 %).

LES MÉNAGES LES MOINS FORTUNÉS DE PLUS EN PLUS ÉCARTÉS DU MARCHÉ DE L'ACCESSION

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 emprunter davantage, à se constituer un apport personnel plus conséquent, et donc à rembourser des sommes plus importantes. Mais grâce à l'allongement de la durée des prêts, et surtout à la baisse régulière et importante des taux d'intérêt, les ménages acquéreurs ont pu absorber en grande partie le choc de cette hausse. La 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'intérêt affichent en 2019 des niveaux particulièrement bas, proches de 1 % : la marge de manœuvre à la baisse apparaît donc relativement limitée. Quant à la durée des prêts, qui s'est établie à vingt ans en moyenne en 2013 selon l'ENL, elle peut être encore allongée, mais jusqu'à quel point ? Trente ans ? Quarante ans ? Les banques sont-elles prêtes à octroyer des prêts sur des durées aussi longues ?

En dépit des dispositifs d'aide de l'État et des collectivités (encadré ci-contre), 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 certainement une part de primo-accédants). Leur mise à l'écart a sans doute nourri en partie les effectifs de demandeurs de logements sociaux franciliens (721 000 au 31/12/2018), une évolution qui risque donc de se poursuivre dans les années à venir.

COMMENT AIDER LES CANDIDATS À L'ACCESSION LES MOINS AISÉS EN ÎLE-DE-FRANCE ?

Les gouvernements successifs, à travers les lois Duflot et Élan pour les plus récentes, ont prôné un choc de l'offre, supposé infléchir durablement à la baisse les prix des logements et relancer ainsi l'accession des ménages les moins aisés. Cette politique ne portera pas forcément ses fruits dans la décennie qui vient, voire dans les suivantes. Rappelons que la construction annuelle ne représente qu'1 à 2 % du stock de logements, et que la grande majorité des ventes (80 %) concerne des logements du parc ancien⁷. 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 (QPV), ou pour les opérations financées *via* le prêt social de location-accession (PSLA). Ce bénéfice leur procurerait en effet un avantage financier supérieur à celui du prêt à taux zéro (PTZ) actuel. Ce dernier dispositif d'aide de l'État, mis en place aussi par certaines collectivités (encadré ci-contre), perd de sa pertinence dans un contexte où les banques offrent aujourd'hui des prêts à taux très faibles, proches de 1 %. Les ménages éligibles à ce type de prêt (accessible sous conditions de revenus), ont par ailleurs été exclus du marché par la croissance des prix immobiliers.

Une deuxième piste passerait par une réforme de la fiscalité, visant à une meilleure équité entre les candidats à l'accession. En effet, les accédants, même les moins aisés, bénéficient rarement d'une exonération de la taxe foncière sur la propriété bâtie (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 quinze ans pour les bénéficiaires (très peu nombreux) d'un PSLA.

Les autres exonérations ne concernent que les situations assez marginales, liées soit au bâtiment : bâtiments ruraux, logements économes en énergie, logements situés près de sites à risques, hôtels, meublés de tourisme, chambres d'hôtes situées 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 [Cour des comptes, 2017]⁸.

L'AIDE À L'ACCESSION MISE EN ŒUVRE PAR L'ÉTAT ET LES COLLECTIVITÉS

Premier poste de dépense des ménages, bien de première nécessité particulièrement onéreux, le logement fait à ce titre l'objet d'une intervention de l'État.

Depuis plusieurs décennies, la puissance publique a donc stimulé la construction ou la rénovation de logements *via* une multitude de dispositifs (prêts aidés pour l'accession à la propriété/PAP, prêts conventionnés/PC, prêts à taux zéro/PTZ, etc.). Outre cet objectif social, le concours de l'État 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.

Des dispositifs particuliers d'aide à l'accession ont également été mis en place en Île-de-France, notamment par la ville de Paris et le département des Hauts-de-Seine.

Tous les détails sur les dispositifs depuis l'après-guerre dans notre étude :

Guillouet Jean-Jacques, Pauquet Philippe, L'accession à la propriété de plus en plus réservée aux ménages aisés. Quarante ans d'acquisitions en Île-de-France, janvier 2020.

Aussi pour aider les ménages les moins fortunés, une prolongation de l'exonération de la TFPB dans le neuf à dix, voire quinze 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 en France, pourrait également constituer une troisième piste utile pour les ménages les moins aisés, en abaissant le coût de l'accession.

Enfin, dernière piste : 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, etc.) permettrait de contenir les temps et les coûts de transports pour les futures générations d'accédants. ■

Jean-Jacques Guillouet, Philippe Pauquet, chargés d'études habitat
département Société et habitat (Martin Omhové, directeur)

AUX ORIGINES DE LA HAUSSE DES PRIX DES LOGEMENTS EN ÎLE-DE-FRANCE

La première cause de la forte hausse des prix des logements trouve son explication dans une triple spécificité régionale, qui en alimente régulièrement la demande : d'une part la 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 disposant de revenus supérieurs à la moyenne. Entre 1973 et 2013, la part des cadres est ainsi passée de 13 % à 24 % en Île-de-France, contre 6,4 % à 13 % en France métropolitaine.

Dernière spécificité, la région-capitale est le siège du pouvoir politique et, surtout, économique : elle accueille à ce titre de nombreux ménages aux revenus élevés.

La deuxième cause 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, ce qui augmente en effet la fraction des ménages en capacité de répondre aux prix élevés et croissants de la région.

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 des dispositifs de défiscalisation (lois Sellier, Pinel, Duflot) et représentent environ 10 000 unités par an au cours de la période 1995-2016*. Ces transactions, qui participent au dynamisme du marché immobilier, favorisent de fait la hausse des prix (même si leur impact sur les prix est sans doute plus modéré que les deux premières causes).

*Sources : FPI, diagnostic du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), et estimation de L'Institut Paris Region.

1. Sur la période 1973-2013, les prix des logements ont été multipliés par 14,1 et les revenus par 7,0 ; entre 2002 et 2013, les prix ont augmenté de 89 % et les revenus de 29 %.
2. L'ensemble des statistiques citées dans cette Note concernant le financement (montant emprunté, remboursement, taux d'intérêt, durée d'emprunt, etc.), les caractéristiques des logements et le profil des ménages propriétaires, s'appuie sur les ménages ayant acheté leur logement depuis moins de quatre ans via un emprunt. Ils sont dénommés dans ce texte « accédants récents ».
3. Secteur libre et meublé (y compris la sous-location) et hors loi de 1948.
4. Dans l'ENL, le niveau des taux d'intérêt n'est renseigné que depuis 1992.
5. Le taux d'effort net est la part du revenu consacrée aux mensualités, hors charges et aide au logement déduite.
6. Ménages propriétaires qui achètent pour la première fois (cette variable n'existe que depuis 2002).
7. Source : ministère du Logement, enquête sur la commercialisation des logements neufs et données notaires (valeurs pour l'année 2018), estimation L'Institut Paris Region (données du calcul : 38 795 logements neufs commercialisés en 2018 et 177 480 logements anciens vendus la même année en Île-de-France).
8. Selon ce rapport de la Cour des comptes (p. 43), « 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'art. 1391 B ter du code général des impôts, qui indique que lorsque la TF 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 que les cas peu nombreux de successions exceptionnelles.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION

Sophie Roquelle

REDACTION EN CHEF

Isabelle Barazza

MAQUETTE

Jean-Eudes Tilloy

INFOGRAPHIE/CARTOGRAPHIE

Laurie Gobled

MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Inès Le Meledo, Julie Sarris

FABRICATION

Sylvie Coulomb

RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki

33 (0)1 77 49 75 78

L'Institut Paris Region

15, rue Falguière

75740 Paris Cedex 15

33 (0)1 77 49 77 49

ISSN 1967-2144

ISSN ressource en ligne

2267-4071



institutparisregion.fr



RESSOURCES

- Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), Inspection générale des finances (IGF), *Évaluation du prêt à taux zéro (PTZ)*, octobre 2019.
- Davy Anne-Claire, Trouillard Emmanuel, « Mythes et réalités du "choc de l'offre" sur la relance du logement », *Chronique de la réforme du logement*, n° 1, IAU îdF, mai 2018.
- Dherbecourt Clément, Freppel Camille, « Les prélèvements obligatoires sur le capital permettent-ils d'appréhender la capacité contributive des ménages ? » *Rapport particulier*, n° 3, Cour des comptes, avril 2017.
- Guillouet Jean-Jacques, Pauquet Philippe, *L'accession à la propriété de plus en plus réservée aux ménages aisés*, Institut Paris Region, janvier 2020.



- Guillouet Jean-Jacques, Pauquet Philippe, « Poursuivre l'effort de construction en faveur des ménages modestes », *Note rapide*, n° 790, IAU îdF, novembre 2018.
- Guillouet Jean-Jacques, Pauquet Philippe, « Se loger en Île-de-France est plus difficile pour les jeunes ménages », *Note rapide*, n° 765, IAU îdF, décembre 2017.
- *Les conditions de logement en Île-de-France. Édition 2017 d'après l'enquête Logement 2013*, IAU îdF, mars 2017.
- Trouillard Emmanuel, « TVA réduite et promotion privée : l'impact sur la construction de logements », *Note rapide*, n° 763, IAU îdF, décembre 2017.

Sur le site de L'Institut Paris Region

Rubriques Économie & société, Société et habitat, Habitat et logement : publications, analyse & débat, chronique & dossier, cartes téléchargeables, etc.

