

DOCUMENTS DE TRAVAIL 234

Inégalités d'accès à la propriété et de richesse immobilière au sein des jeunes en France, 1973-2013

Carole Bonnet, Bertrand Garbinti, Sébastien Grobon

Inégalités d'accès à la propriété et de richesse immobilière au sein des jeunes en France, 1973-2013

Carole BONNET

Institut national d'études démographiques (INED)

Bertrand GARBINTI,

Banque de France, Crest-Insee

Sébastien Grobon

Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) et Institut national d'études démographiques (INED)

Résumé

Nous mettons en évidence dans cet article l'accroissement des inégalités d'accès à la propriété et de richesse immobilière acquise entre les plus modestes et les plus aisés, parmi l'ensemble des jeunes ménages (25 à 44 ans), au cours des quarante dernières années (enquêtes Logement Insee 1973-2013). Si 34 % des jeunes ménages modestes étaient propriétaires en 1973, ils ne sont plus que 16 % en 2013. Au-delà des facteurs macroéconomiques (prix de l'immobilier et accès au crédit), une décomposition des évolutions à l'aide de la méthode Oaxaca-Blinder met en évidence le rôle des évolutions des structures familiales (proportion croissante de familles monoparentales et diminution de la part des couples avec enfants parmi les plus modestes) et de la forte diminution de la petite propriété rurale. Nous montrons aussi que l'aide familiale joue un rôle important dans les années 2000, quatre propriétaires récents sur dix sont concernés, dont deux recevant même une aide financière directe pour l'achat. La proportion de ménages aidés augmente de manière importante parmi les ménages aisés au cours des années 2000, contribuant aussi à l'accroissement de l'écart des taux de propriétaires entre ménages aisés et plus modestes.

Codes JEL : D63, D64, J10, R21.

Mots-clés : Propriété, richesse immobilière, transferts familiaux, donation, décomposition Oaxaca, inégalités.

Remerciements : Les auteurs remercient Magali Beffy, Romain Roussel et Augustin Vicard pour leurs commentaires lors d'une première version de ce travail réalisée à la Drees, ainsi que Catherine Bonvalet, Anne Laferrère et Thomas Piketty. Les auteurs restent seuls responsables des erreurs et omissions qui pourraient subsister.

Les idées exposées dans ce document reflètent l'opinion personnelle de leurs auteurs et n'expriment pas nécessairement la position de leurs institutions.

1. Introduction

Augmenter le nombre de propriétaires est l'objectif de nombreuses politiques publiques liées au logement en France (Worms, 2009). Comme l'indiquent Bonvalet et Bringé (2013), « depuis leur naissance à la fin du XIX^{ème} siècle, [ces dernières] ont toujours cherché à encourager la propriété occupante, cet objectif est devenu encore plus visible depuis la réforme de 1977 qui tend de faire de la propriété « l'aboutissement logique » de tout parcours résidentiel ascendant ». Certains travaux justifient une telle volonté. Le bien-être des ménages serait plus élevé lorsqu'ils sont propriétaires et la propriété s'accompagnerait d'externalités qui peuvent accroître les chances de réussite des enfants (Spilerman et Wolff, 2012). En tant que réserve de richesse, le patrimoine immobilier est également perçu comme ayant des vertus économiques. Actif principal de la majorité des ménages¹, il permettrait de s'assurer contre des baisses de revenus au cours de la vie active ou lors du départ à la retraite (Angelini et al., 2013).

L'accès à la propriété a de nombreux déterminants qui vont au-delà des seules politiques publiques. Les facteurs macro-économiques (prix de l'immobilier, conditions d'emprunts) affectent fortement le taux de propriétaires. L'accession à la propriété augmente ainsi en période d'expansion économique et de baisse du chômage (Arnold et Boussard, 2017). Ces mêmes auteurs soulignent que le niveau de vie des ménages est également un déterminant de plus en plus important, tout en constatant que l'accession à la propriété des jeunes ménages s'est maintenue malgré la crise, en particulier grâce à un apport personnel plus important, qui inclut notamment les dons reçus. Cependant ce maintien de l'accession à la propriété parmi l'ensemble des jeunes ménages semble s'être accompagné d'un accroissement des disparités au sein de cette population. Clerc, Monso et Pouliquen (2011) soulignent qu'« entre les cadres ou professions intermédiaires et les ouvriers ou employés, les inégalités se sont beaucoup creusées depuis le début des années 1990, en particulier chez les jeunes ». Ce creusement des écarts s'observait d'ailleurs avant le début des années 1990 (Meron et Courgeau, 2004, Bugeja, 2011). Ainsi, entre 1973 et 2002, Fack (2007) indique que le pourcentage de propriétaires au sein des ménages les plus modestes a baissé de 48% à 35%, alors qu'il a augmenté continûment au sein des ménages des deux derniers déciles de revenu, passant de 55% à 77% en 2002.

Le rôle des dons n'est certainement pas étranger à ces évolutions. Plusieurs travaux ont en effet mis en évidence le rôle positif des transferts familiaux dans l'acquisition d'un logement². Sur données américaines, Engelhardt et Mayer (1998) concluent que les transferts familiaux peuvent jouer de trois manières : réduction du temps d'acquisition du logement; réduction du montant emprunté, valeur du bien immobilier acheté plus élevée. Luea (2008) indique que les bénéficiaires de transferts intergénérationnels ont 20 % de chances supplémentaires d'acquérir un logement comparés aux non bénéficiaires. Cet effet des transferts sur l'accession se trouve

¹ En 2015, les biens immobiliers représentent en moyenne 61 % du patrimoine brut des ménages, et pour la moitié des ménages qui détiennent un patrimoine, l'immobilier représente plus de 80 % du patrimoine brut total (Ferrante et al., 2016).

² Il faut noter l'exception de Kolodziejczyk et Leth-Petersen (2013) qui, sur données danoises, ne trouvent que très peu d'effet des transferts sur l'accès à la propriété.

aussi chez Barrett et al. (2015)³, pour lesquels le bénéfice d'une donation accroît le taux de propriétaires (de 4 à 8 points de pourcentage). Duffy et Roche (2007) estiment quant à eux que les transferts représentent 21 % de l'apport initial pour l'achat d'un logement. Sur données françaises, le rôle des transferts familiaux est important et confirmé par Spilerman et Wolff (2012), Le Bayon et al (2013) et Arrondel, Garbinti et Masson (2014). Sur l'ensemble de la population, le fait que la personne de référence ou son conjoint ait reçu une donation ou un héritage est associé à une probabilité significativement supérieure d'achat de la résidence principale. Les mêmes auteurs soulignent aussi le renforcement du rôle des transferts dans la période de forte hausse des prix de l'immobilier depuis le début des années 2000 (Le Bayon et al., 2013, Arrondel, Garbinti et Masson, 2014). Or, les donations et héritages ne concernent pas tous les ménages de la même manière. Les ménages donataires sont surreprésentés parmi les catégories sociales supérieures (cadres, professions intermédiaires) (Garbinti, Lamarche et Salembier, 2013).

L'objectif de cet article est d'analyser conjointement le rôle des donations et l'accroissement des disparités d'accès à la propriété, en étudiant l'évolution de l'accession à la propriété pour les jeunes ménages dans une perspective historique longue, de 1973 à 2013, et le rôle des aides de la famille sur la plus longue période disponible. Nous utilisons pour cela la totalité des enquêtes Logement Insee disponibles. Puisque le passage du statut de locataire à propriétaire constitue un moment important dans l'histoire d'un ménage, en particulier du point de vue financier, nous nous concentrons sur la primo-accession. Les travaux français cités précédemment sont réalisés à partir de l'enquête Patrimoine dans laquelle la distinction n'est pas faite selon si la résidence achetée est la première ou non. L'acquisition de cette dernière est cependant plus sensible à l'élévation des prix de l'immobilier, un deuxième achat bénéficiant d'un effet de revente du premier logement. De plus, le rôle des aides de la famille semble nettement plus déterminant lors d'un premier achat. Ainsi, en 2002, les aides de la famille entrent dans l'apport d'un quart des primo-accédants et représentent en volume 18 % de cet apport. 7% des non primo-accédants sont concernés à hauteur de 3 % de leur apport (Bosvieux, 2005). Nous étudions les 25-44 ans⁴, qualifiés ici de « jeunes » ménages.

Nous confirmons que l'apparente stabilité de l'accession à la propriété des plus jeunes de 1973 à 2013 masque des disparités croissantes entre les plus aisés et les moins aisés. Ces disparités apparaissent plus marquées que dans les travaux précédents. Cela résulte de la restriction aux jeunes ménages, ainsi que du choix des quartiles de niveau de vie comme indicateur de position sociale plutôt que la catégorie sociale. L'intérêt de cet indicateur est de se prémunir des variations de la structure professionnelle au fil des cohortes. Par ailleurs, une décomposition de l'évolution des écarts de taux de propriétaires selon le niveau de vie permet de mettre en évidence le rôle important des évolutions de structures familiales et de la part des ménages en

³ Pour une revue de littérature plus détaillée, le lecteur peut se reporter à Barret et al. (2015)

⁴ Nos résultats sont robustes au choix d'une tranche d'âge différente, par exemple les 25-40 ans. Les niveaux sont un peu différents mais les tendances sont les mêmes.

milieu rural au sein des ménages modestes. En revanche, les évolutions de la composition socio-démographique des quartiles expliquent de manière moindre l'évolution des taux de propriétaires au sein des jeunes ménages aisés. Pour eux, le rôle des aides a considérablement augmenté sur la période. Une part des évolutions demeure cependant inexplicée par les variables considérées, reflétant peut-être des changements de comportement ou le rôle de facteurs macroéconomiques, soit liés au marché du logement, soit au niveau général d'inégalités.

2. Données : Les enquêtes Logement de l'Insee de 1973 à 2013

Nous utilisons les neuf vagues de l'enquête Logement de l'Insee, qui servent de référence en matière d'étude des caractéristiques des logements, de l'accès à la propriété et de ses déterminants et couvrent la période qui s'étend de 1973 à 2013. Grâce à cette profondeur historique et leur fréquence (tous les cinq ans environ), ces enquêtes se prêtent tout particulièrement à une analyse sur longue période. L'information disponible permet de distinguer si l'achat est une première accession⁵. Nous nous intéressons plus particulièrement aux premiers propriétaires récents, c'est-à-dire ayant acquis leur logement dans les quatre années qui précèdent l'enquête. La quasi-totalité d'entre eux (97%) sont en cours de remboursement d'un prêt (primo-accédant), mais notre champ n'exclut pas les premiers propriétaires en pleine propriété après un achat récent. Puisque nous nous intéressons aux plus jeunes ménages, nous nous restreignons aux ménages où la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans⁶.

Pour étudier le lien entre accession à la propriété et niveaux de vie, nous séparons les ménages en quartiles de niveau de vie. Par la suite, on appelle « modestes » les ménages appartenant au premier quartile de niveau de vie des 25-44 ans, c'est-à-dire aux 25 % les plus pauvres et « aisés » ceux appartenant au dernier quartile de niveau de vie. Le niveau de vie est construit ici à partir de l'échelle d'équivalence égale à la racine carrée de la taille du ménage (échelle du Luxembourg⁷).

Concernant les variables pouvant contribuer à expliquer les différences d'accès à la propriété, l'aide de la famille nous intéresse en premier lieu, principalement lorsqu'elle est financière et a lieu au moment de l'achat, mais aussi sous ses autres formes, soit financière indirecte (par un don ou héritage reçu antérieurement, ou sans lien apparent avec l'achat), soit non financière.

⁵ A partir de l'enquête de 2002, la question est explicitement posée dans l'enquête. Pour les enquêtes précédentes, on approxime la primo-accession par le fait de ne pas avoir vendu de bien immobilier pour financer l'achat de la résidence principale.

⁶ Les 25-44 ans représentent 67 % des premiers propriétaires récents hors étudiants en 1973 (62% pour le Q1), 78% en 2013 (71% pour le Q1).

⁷ Nos conclusions restent identiques si l'on utilise l'échelle de l'OCDE modifiée.

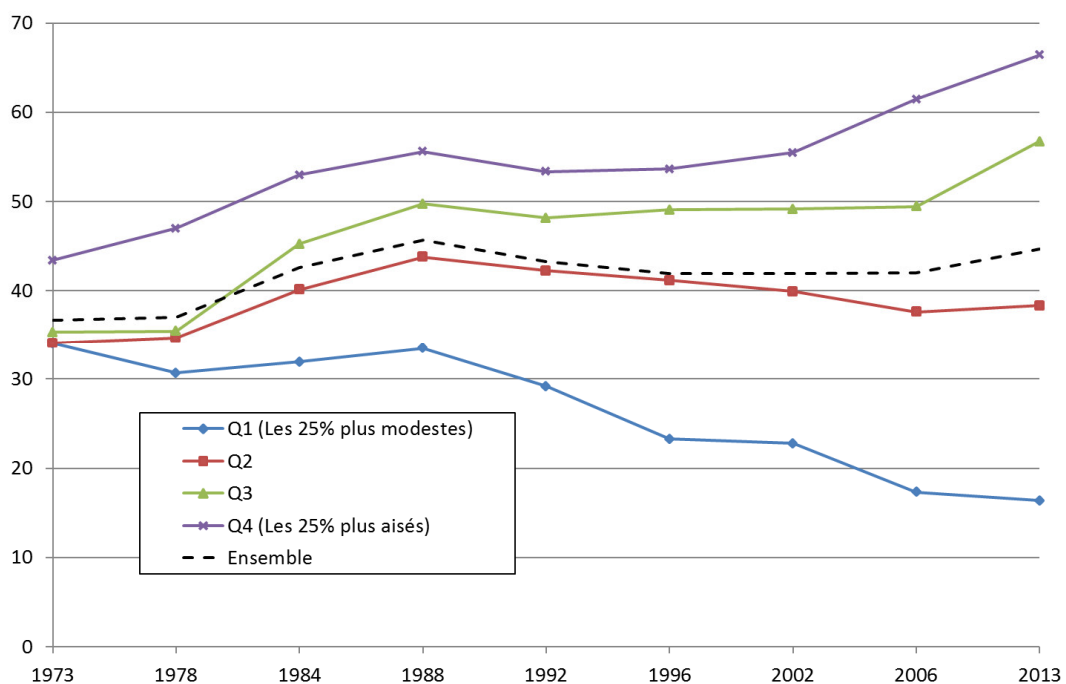
Etudier l'aide reçue de la famille sur longue période introduit une difficulté. En effet, en raison de la modification de la nature et de l'ordre des questions en 2002, une rupture de série apparaît très nettement et ne permet pas de construire une série homogène. Nous détaillons précisément ces points en annexe 1. L'analyse du rôle des aides de la famille est donc menée ici de 2002 à 2013. Enfin, pour assurer la comparabilité entre les différents millésimes de l'enquête Logement, nous nous centrons sur les logements situés en France métropolitaine.

3. L'écart d'accès à la propriété au sein des jeunes se creuse depuis quarante ans

3.1. L'écart du taux de propriétaires s'accroît entre les plus modestes et les plus aisés

En 1973, 34 % des jeunes ménages modestes étaient propriétaires. Ils ne sont plus que 16 % dans ce cas en 2013 (cf. figure I).

Figure I - Taux de propriétaires en fonction du quartile de niveau de vie, parmi les 25-44 ans, 1973-2013



Note : Les quartiles de niveau de vie sont calculés sur la population des 25-44 ans. Le niveau de vie sert à mesurer le degré d'aisance du ménage : il tient compte du revenu disponible et du nombre de personnes qui composent le ménage. On utilise pour cela l'échelle d'équivalence égale à la racine carrée du nombre de personnes vivant dans le ménage.

Lecture : Parmi les 25-44 ans, les ménages les plus modestes étaient 34 % à être propriétaires de leur logement en 1973, contre 16 % en 2013. Le taux de propriétaires parmi les plus aisés est quant à lui passé de 43 % en 1973 à 66 % en 2013.

Champ : Ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, hors étudiants.

Source : Enquêtes Logement INSEE 1973-2013.

En revanche, la part des propriétaires s'est accrue au cours de la période pour les 25-44 ans aisés : en 2013, 66 % d'entre eux sont propriétaires, contre 43 % en 1973. Ainsi, la stabilité globale du taux moyen de jeunes propriétaires depuis les années 1990, autour de 45% de la classe d'âges, masque une tendance de long terme fortement inégalitaire.

L'augmentation des taux d'intérêt réels à la fin des années 1980, puis le doublement des prix de l'immobilier entre 1996 et 2010 ont en particulier freiné l'accès au marché immobilier des plus modestes (Arnault et Crusson, 2012). Bien qu'elles aient permis de soutenir globalement l'accès à la propriété, les politiques du logement⁸ n'ont pas enrayé cette dynamique. Elles l'ont même, dans une certaine mesure accentuée (Bonvalet et Bringé, 2013). Les prêts à taux zéro, en particulier, bien qu'ils permettent une diminution du ratio entre montant du prêt et valeur du bien (Labonne et Welter-Nicol, 2015), n'ont pas ciblé les plus modestes (Gobillon et Le Blanc, 2005). Plus largement, l'ensemble des aides à l'accès à la propriété n'ont probablement pas suffi à rendre possible l'acquisition d'un logement pour nombre de ménages à faible niveau de vie dans le contexte de prix élevés de l'immobilier dans les années 2000.

3.2. Richesse immobilière : les écarts s'accroissent également sur la période

La différence grandissante entre les taux de propriétaires selon le quartile de niveau de vie se double d'un écart dans le prix des logements achetés⁹. La différence entre le prix moyen d'achat du premier et du dernier quartile apparaît nettement plus élevée à partir des années 1990 (77 000 en moyenne sur la période 1992-2013, contre 45 000 entre 1973 et 1988). Après de forts écarts en 1992 et 1996 (86 000 et 87 000 €), cette différence diminue légèrement (81 000 € en 2006 et 59 000 en 2013) mais reste à des niveaux plus élevés que dans la période précédente.

Cela dit, depuis la fin des années 1990, à mesure que les prix du logement augmentent, le rapport entre les prix moyens d'achat se réduit à la fois entre les 3 premiers quartiles de revenus (qui atteignent un niveau comparable en fin de période), et entre les plus aisés et les moins aisés. Ainsi, le prix moyen du logement acheté par les plus aisés est plus de deux fois plus élevé que celui des moins aisés en 1992 et 1996, période où ce rapport de prix est au plus haut. L'écart diminue ensuite jusqu'en 2013 où il retrouve au niveau le plus bas de la période, à savoir un prix moyen d'achat supérieur d'un tiers pour les plus aisés (34% en 2013, après un écart de 79 % en 2002 et 65 % en 2006) (cf. figure II).

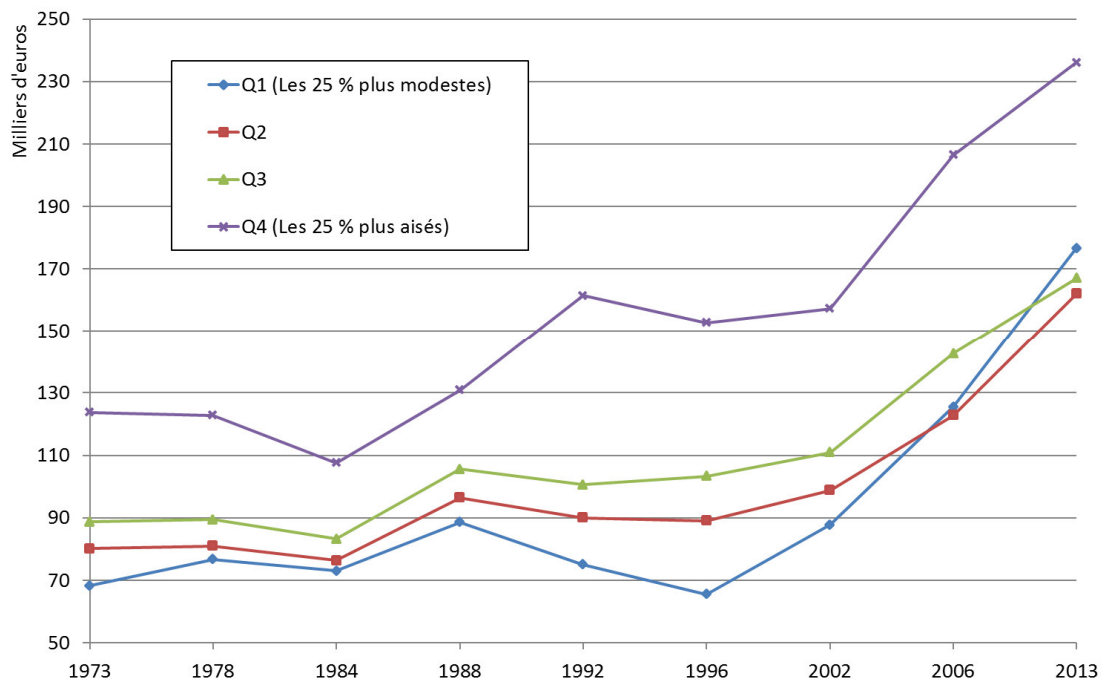
L'écart des prix moyens à l'achat semble au final très polarisé en fin de période : le quart le plus aisé achète des biens très nettement plus chers que le reste de la population, tandis que les prix

⁸ On peut citer par exemple la réforme de la politique du logement de 1977 qui a consisté en la création du prêt à l'accession aidé (PAP), à la création des prêts à taux zéro en 1995 et à l'élargissement des conditions d'octroi en 2005.

⁹ Mesurés en euros constant 2013.

moyens des biens achetés sont presque confondus pour les trois autres quartiles des jeunes premiers propriétaires (cf. figure II).

Figure II - Evolution des prix moyens des logements achetés par quartiles de niveau de vie (en euros constants 2013)

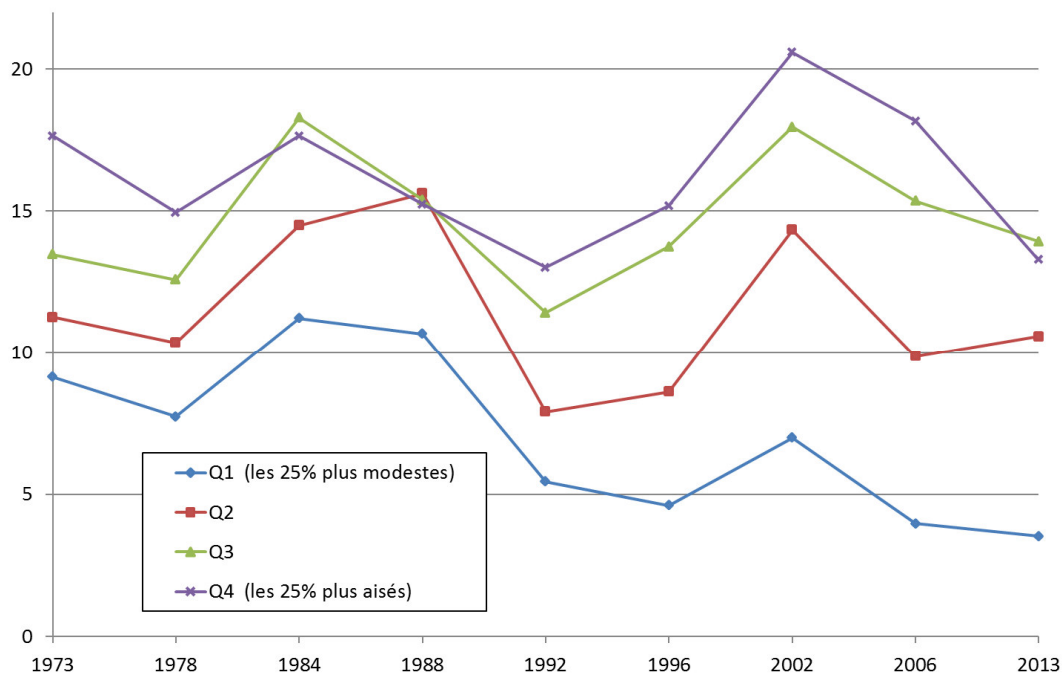


Champ : ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, premiers propriétaires récents.
Source : enquêtes Logement INSEE 1973-2013

Si les plus modestes achètent donc, quand ils le peuvent, à des prix aussi élevés que les jeunes ménages de la classe moyenne¹⁰, ils sont de moins en moins nombreux à pouvoir devenir propriétaires. La part des premiers propriétaires récents a diminué de manière importante dans le premier quartile (cf. figure III).

¹⁰ C'est-à-dire ceux dont les revenus appartiennent aux 2^e et 3^e quartiles des niveaux de vie.

Figure III - Part de premiers propriétaires récents par quartiles de niveau de vie (en %)



Champ : ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, premiers propriétaires récents.

Source : enquêtes Logement INSEE 1973-2013

Note : La part de primo-récents est la part de ménages devenus propriétaires de leur résidence principale pour la première fois dans les quatre années précédant l'enquête parmi l'ensemble des ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans dans le quartile considéré.

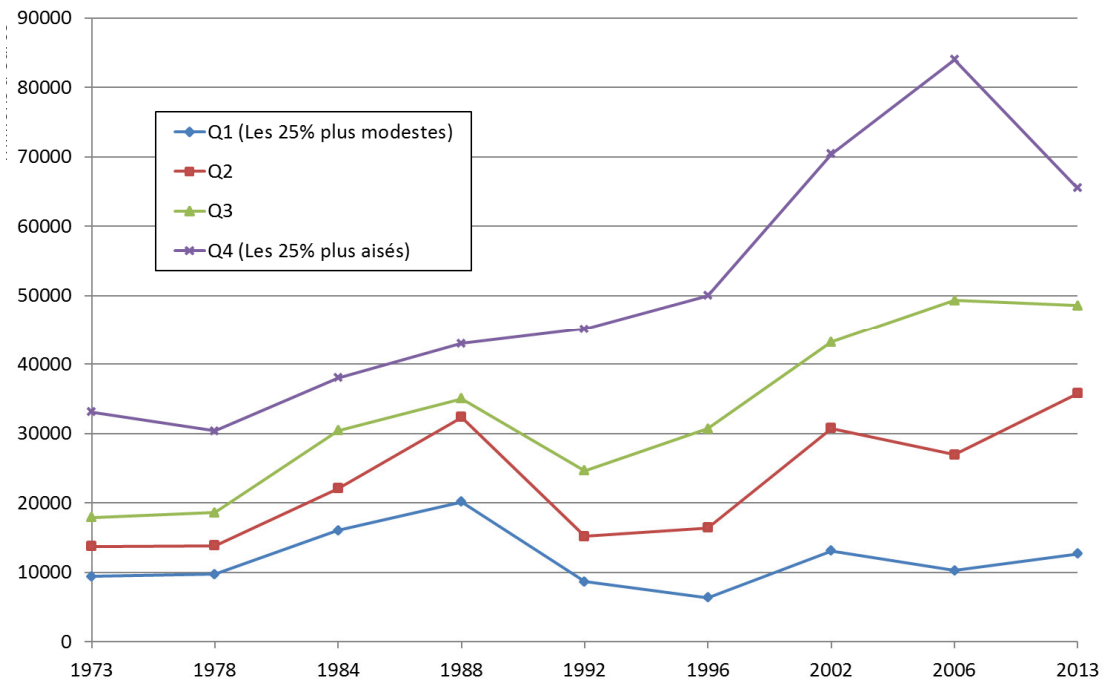
En combinant ces évolutions de prix des logements et des effectifs d'acheteurs, on peut calculer les flux de richesse immobilière acquise par quartile de niveau de vie. Ce flux est défini comme le produit du nombre de premiers propriétaires âgés de 25 à 44 ans dans le quartile¹¹ par le prix d'achat moyen du quartile.

On observe que les ménages les plus modestes acquièrent un volume de valeur immobilière très nettement inférieur à celui acquis par les plus aisés (cf. figure IV). En 2013, la richesse immobilière acquise est ainsi cinq fois plus faible pour les moins aisés que pour les ménages du haut de la distribution des niveaux de vie (cf. figure IV). Alors que cet écart n'était que de l'ordre de 2 à 3,5 jusqu'au début des années 1990, il a fortement augmenté depuis et varie de 5 à 8 au cours des vingt dernières années. On constate aussi que la richesse immobilière totale achetée dans le 1er quartile ne connaît que de faibles variations, alors qu'elle augmente globalement dans le dernier quartile¹².

¹¹ Effectifs pondérés.

¹² La baisse en 2013 dans le dernier quartile est liée à la baisse du nombre d'acheteurs non compensée par la hausse du prix moyen des logements.

Figure IV - Évolution du total de la richesse immobilière achetée, par quartile de niveau de vie (en millions d'euros constants 2013)



Champ : ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, premiers propriétaires récents.

Source : enquêtes Logement INSEE 1973-2013

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

4. Evolutions de long terme du lien entre taux de propriétaires, aides de la famille, configuration familiale et lieux d'habitation

Plusieurs travaux ont documenté l'importance croissante du flux de donations et héritages en France ainsi que dans d'autres pays d'Europe et aux Etats-Unis¹³. Cette croissance de la part que représente les transferts familiaux par rapport au revenu national et au patrimoine privé suscite un intérêt quant à leurs utilisations et leurs effets sur l'économie et le patrimoine des jeunes générations. Dans le contexte de forte hausse des prix de l'immobilier des années 2000 en France, l'influence qu'ils exercent sur l'acquisition de la résidence principale interroge. Nous commençons donc ici par donner quelques ordres de grandeurs relatifs au lien entre aides reçues de la famille et acquisition de la première résidence principale.

¹³ Voir par exemple Piketty (2011), Alvaredo et al (2015).

Notre perspective de long terme incite également à s'interroger sur le rôle qu'ont pu jouer certains changements intervenus sur longue période. De nombreux facteurs sociodémographiques peuvent expliquer les évolutions différenciées observées ci-dessus, en termes de structure et d'habitudes au sein de la population ; les aides reçues par la famille en constituent un des éléments centraux mais d'autres explications sont possibles. Parmi les facteurs explicatifs de l'accession à la propriété, il nous semble important de détailler les évolutions de configuration familiale dans la mesure où les familles monoparentales sont en moyenne moins souvent propriétaires (Chardon et al., 2008), ainsi que du lieu d'habitation dont dépendent à la fois le prix du logement, et sur longue période, le type de propriété (exploitations agricoles ou logement urbain).

Dans un premier temps, nous présentons ici une analyse descriptive de l'évolution de ces déterminants de l'accession à la propriété.

4.1. Des aides familiales déterminantes pour l'accès à la propriété et davantage reçues par les ménages aisés

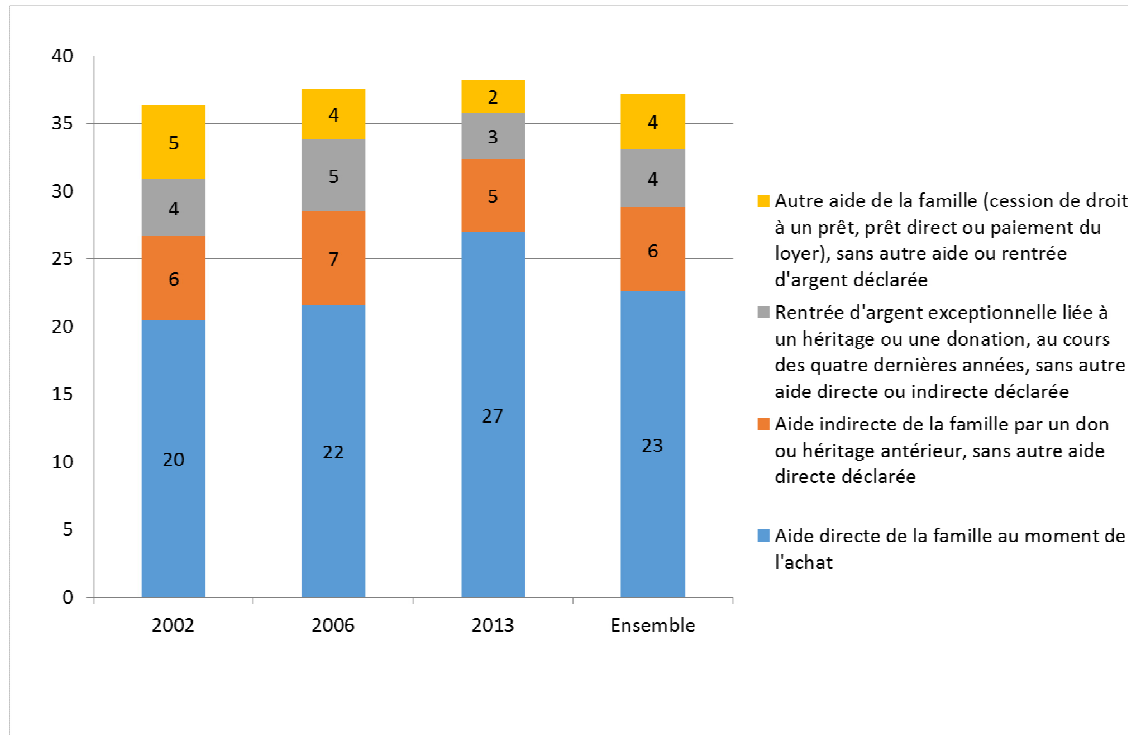
Deux questions portant sur les transferts familiaux sont disponibles dans les enquêtes Logement. Une première question porte sur les aides reçues au moment de l'achat du logement (et n'est donc posée qu'aux propriétaires). Une autre question est posée à l'ensemble de l'échantillon et interroge les ménages sur d'éventuelles rentrées d'argent exceptionnelles au cours des quatre dernières années précédant l'enquête, dont des héritages ou donations (voir annexe 2 pour la formulation détaillée des questions).

4.1.1. *Au moment de l'achat, près de quatre premiers propriétaires de moins de 45 ans sur dix ont été aidés par leur famille*

Recevoir un don au moment de l'achat est une forme fréquente d'aide de la famille : 20 % des premiers propriétaires récents âgés de 25 à 44 ans sont concernés en 2002. Cette part devient un peu plus fréquente au cours des années 2000 : elle s'élève à 27 % en 2013 (cf. figure V). Cette aide de la famille au moment de l'achat peut aussi revêtir d'autres formes, également recensées dans l'enquête Logement (voir annexe 2 pour la formulation des questions). Il peut s'agir d'un don antérieur, sans aide directe au moment de l'achat déclarée¹⁴, de rentrées d'argent exceptionnelles dans les quatre dernières années liées à un don ou un héritage (sans aides directes ou indirectes déclarées par ailleurs) ou d'autres types d'aides telles un prêt, une cession de droits à l'emprunt d'épargne logement, ou encore d'un paiement de loyer ou d'une mise à disposition de logement lors des années précédant l'achat.

¹⁴ Le questionnaire autorise des réponses multiples à ces différentes questions sur les aides de la famille, aussi nous présentons ici une variable construite pour que les réponses aux différentes modalités soient exclusives.

Figure V - Évolution des formes d'aide de la famille reçues par les premiers propriétaires récents âgés de 25 à 44 ans (en %), sur la période 2002-2013



Champ : Ménages de premiers propriétaires récents dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, hors étudiants.

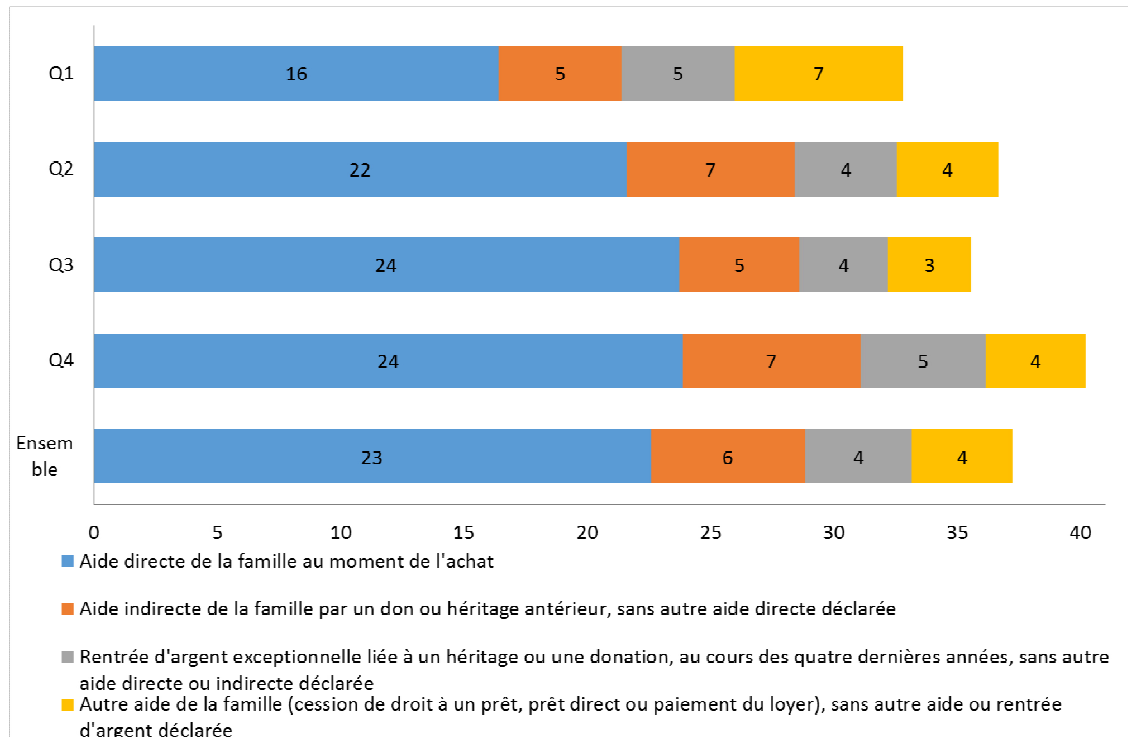
Lecture : Parmi les premiers propriétaires récents âgés de 25 à 44 ans, quatre sur dix ont été aidés par leur famille au moment de l'achat, et cette proportion reste stable de 2002 à 2013.

Source : Enquêtes INSEE Logement INSEE 2002-2013.

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

Cet ordre de grandeur de quatre premiers propriétaires sur dix aidés par leur famille au moment de l'achat se retrouve pour les plus modestes (Q1) comme pour les plus aisés (Q4) (cf. figure VI), avec cependant une proportion un peu plus importante de personnes aidées dans le dernier quartile (40 % contre 33 %). Quelques différences apparaissent dans la manière dont les ménages sont aidés. La part des ménages ayant reçu une donation est plus faible dans le premier quartile, de l'ordre de 16 %, contre 24 % dans le dernier. Les plus modestes reçoivent davantage d'aide sous une autre forme que le don ou l'héritage.

Figure VI – Formes d’aide de la famille reçues par les premiers propriétaires récents âgés de 25 à 44 ans selon le quartile de niveau de vie (en %)



Champ : ménages de premiers propriétaires récents dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, hors étudiants.

Lecture : 16 % des ménages propriétaires récents âgés de 25 à 44 ans et appartenant au premier quartile de niveau de vie ont été aidés directement par leur famille au moment de leur achat sous la forme d’un don, contre 24 % des plus aisés.

Source : Enquête Logement INSEE, 2002 à 2013.

Recevoir un don au moment de l’achat est associé à l’acquisition d’un logement à un prix plus élevé, particulièrement pour les ménages les moins aisés. Ainsi, parmi les ménages des deux premiers quartiles de niveau de vie, ceux qui ont été aidés ont acheté un logement 20 % plus cher que ceux qui n’ont pas reçu d’aide. L’écart est de 11 % pour les ménages du haut de la distribution.

4.1.2. Devenir propriétaire est plus courant parmi les bénéficiaires d’une aide de la famille

En combinant les réponses à la question sur les aides directes reçues au moment de l’achat et les réponses à la question sur d’éventuelles rentrées d’argent exceptionnelles sous forme d’héritages et de donations (cf. annexe 2), on peut estimer la corrélation entre le fait de recevoir un transfert familial et d’accéder à la propriété (cf. tableau 1)¹⁵.

¹⁵ On présente en annexe 2 les résultats obtenus en excluant les aides qui sont déclarées reçues au moment de l’achat, c’est-à-dire en ne conservant que les réponses à la question sur les rentrées d’argent exceptionnelles (comme dans Bonnet et al., 2016). Comme attendu, les probabilités d’accès à la propriété

Tableau 1 – Probabilité d’acheter sa première résidence principale au cours des quatre dernières années, selon le bénéficiaire d’une donation ou d’un héritage, par quartile de niveau de vie

Quartiles de niveau de vie	Sans don	Avec don	Effet du don ⁽¹⁾	
	(A)	(B)	Différences de probabilités d’accès à la propriété (B)-(A)	Rapport des probabilités d’accès à la propriété (B)/(A)
1^{er} quartile	3%	30%	27pt	10
2^e quartile	11%	54%	43pt	5
3^e quartile	20%	66%	46pt	3
4^e quartile	27%	61%	34pt	2
Ensemble	12%	49%	37pt	4

Champ : ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, locataires 4 ans avant la date de l’enquête, hors étudiants.

Note : Les variables de contrôle retenues sont l’âge, le fait d’être un couple, l’unité urbaine et le nombre d’enfants. La probabilité moyenne d’accéder à la propriété dans l’ensemble de la population est de 16 %.

Lecture : Sans don, les ménages locataires faisant partie des 25 % les plus modestes ont 3 % de chances de devenir propriétaires, contre 30% de chances de le devenir s’ils ont reçu un don. La probabilité d’accéder à la propriété pour la première fois connaît une hausse de 27 points et est ainsi multipliée par plus de 10.

Source : Enquêtes Logement INSEE, 2002-2013

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

La probabilité d’être devenu propriétaire dans les quatre années précédant l’enquête, plutôt que d’être resté locataire, est plus élevée de 37 points pour un ménage qui reçoit une aide de sa famille (cf. tableau 1). En termes de différence de probabilité d’accès à la propriété, l’association entre don et probabilité d’accéder à la propriété est la plus élevée pour les quartiles du milieu de la distribution des revenus, mais le rapport des chances d’accès à la propriété est le plus élevé pour les plus modestes.

Ainsi, les ménages modestes (1^{er} quartile), locataires quatre années avant l’enquête et n’ayant pas reçu de don, ont une probabilité de 3 % d’acheter leur première résidence principale. Cette probabilité passe à 30 % pour ceux ayant reçu un don, soit une hausse de 27 points, et une multiplication des chances d’accès à la propriété par 10. Cela semble considérable mais est à relier au fait que seule une faible proportion des plus modestes reçoit des aides financières de leur famille. Par ailleurs, le fait de considérer les jeunes ménages certainement plus sensibles à l’aide reçue dans le processus d’achat et de travailler sur les données de l’enquête Logement,

sont alors moins élevées mais les conclusions sur les différences par quartiles de niveaux de vie sont similaires.

orientée sur les questions d'achat d'immobilier et de son financement, expliquent certainement aussi cette forte corrélation entre aides de la famille et accession à la propriété.

L'effet du don est également important pour les ménages du deuxième et troisième quartile de niveau de vie. La différence de probabilité d'accès à la propriété est de 43 et 46 points dans les deux cas, soit la plus élevée, mais les rapports de chances d'accès sont multipliés par 5 dans le deuxième quartile, et trois dans le troisième. Les plus aisés voient leurs chances d'accès multipliées par deux seulement en cas d'aide de leur famille (cf. tableau 1).

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

Malgré le quasi-doublement des prix de l'immobilier dans les années 2000, la part que le don représente dans le prix d'achat du logement reste assez stable au cours de la période. Ainsi, le don reçu représente en moyenne entre 22 % et 19 % du prix du logement, et en médiane entre 15 % et 12 % (cf. tableau 2).

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

Tableau 2 - Évolution du montant des dons (en euros constants 2013)

		2002	2006	2013
Montant des dons	<i>25 % les plus faibles</i>	9 000	10 900	10 000
	<i>Médiane</i>	17 900	23 900	25 000
	Moyenne	28 700	32 900	39 800
	<i>25 % les plus élevés</i>	35 900	43 400	50 000
Part des dons dans le prix du logement (en %)	<i>Moyenne</i>	22	19	19
	<i>Médiane</i>	15	14	12
Effectifs		342	373	180

Champ : Ménages de premiers propriétaires récents hors étudiants, dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, qui ont reçu un don au moment de l'achat et renseigné son montant dans l'enquête (soit 20,3 % des ménages premiers propriétaires récents âgés de 25 à 44 ans).

Lecture : Le montant médian des dons perçus par les 25-44 ans devenus propriétaires pour la première fois au cours des quatre dernières années précédant l'enquête s'élève à 17 900 euros en 2002 (montant en euros 2013) et à 25 000 euros en 2013. Le don reçu au moment de l'achat représente environ un cinquième du prix du logement sur toute la période.

Source : Enquête Logement INSEE 2002, 2006 et 2013.

Note : Les montants sont arrondis à la centaine d'euros la plus proche.

Si l'on considère les bénéficiaires par niveau de vie, la part du prix du logement couverte par un don de la famille est un peu plus faible dans le haut de la distribution (19 %) que dans le bas (23 %), et ce, sur l'ensemble des vagues 2002-2013 regroupées. Les prix des logements achetés sont cependant très différents : le prix moyen s'élève à 139 000 euros (constants 2013) pour les ménages les plus modestes, contre 193 000 euros dans le haut de la distribution des niveaux de vie.

4.2. La part des propriétaires modestes diminue fortement dans les zones rurales

C'est dans le milieu rural que la distribution de la propriété entre les plus modestes et les plus aisés a connu les mutations les plus marquées (cf. figures VII-A et VII-B). Alors que les plus modestes (1er quartile de niveau de vie) représentaient plus d'un tiers (37 %) des propriétaires résidant en milieu rural dans les années 1970, ils ne constituent plus que 11 % de ces derniers en 2013 (cf. figure VII-A). Dans la même période, la part des plus aisés (dernier quartile) est passée de 16 % à 27 %, et plus largement celle de la moitié la plus aisée de la population de 35 % à 64 % des propriétaires résidant en milieu rural. La propriété en milieu urbain est quant à elle dominée depuis les années 1970 par les plus aisés, et ce phénomène s'est légèrement accentué sur la période (cf. figure VII-b). Le quart de la population le plus aisé (Q4) représente 37 % des propriétaires au début de la période, et 42 % en 2013. Dans la même période, la part des plus modestes parmi les propriétaires de milieu urbain a été divisée par deux, passant de 15 % à 8 %.

Figure VII-A –Taux de propriétaire selon le quartile de niveau de vie, zone rurale

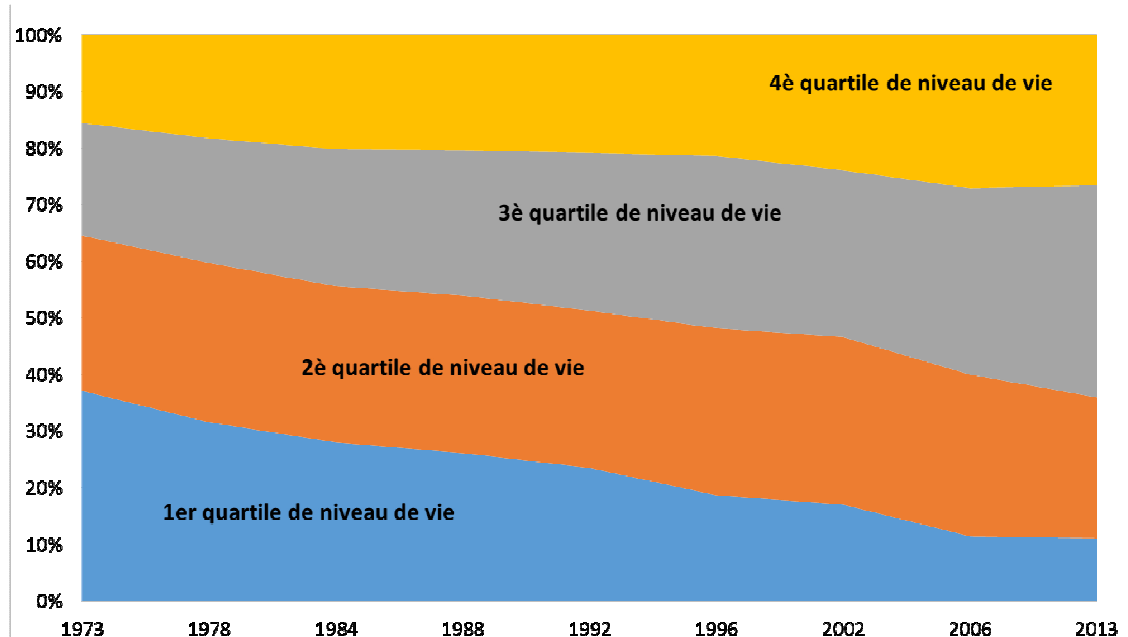
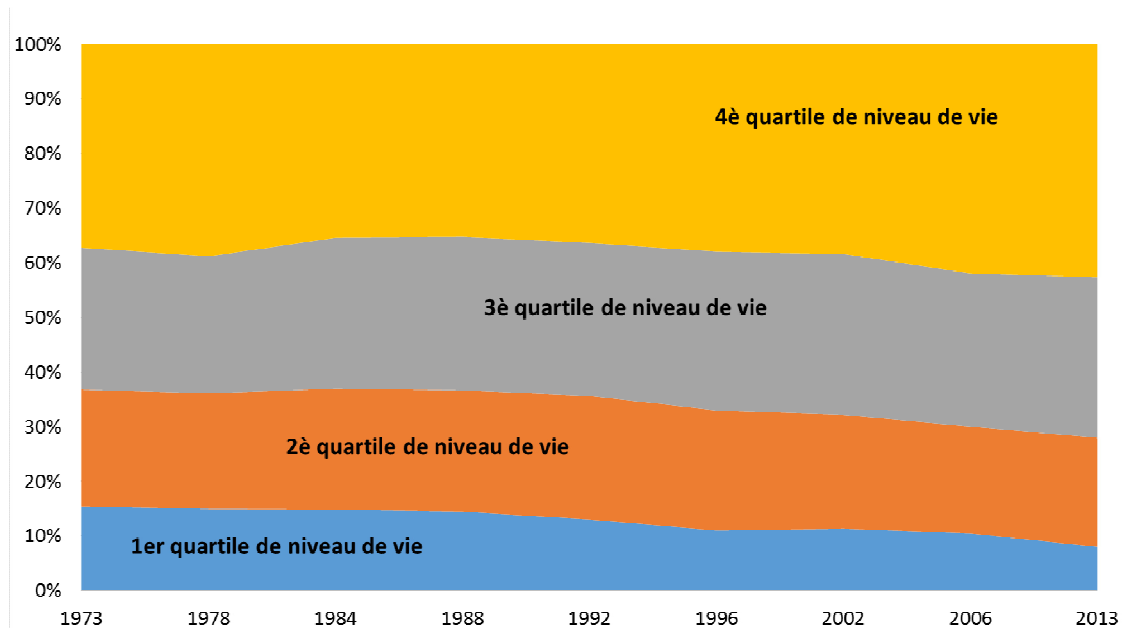


Figure VII-B –Taux de propriétaire selon le quartile de niveau de vie, zone urbaine



Champ : Ménages de propriétaires dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, hors étudiants.
 Lecture : La part de jeunes propriétaires récents issus des plus modestes (premier quartile de niveau de vie) décroît fortement dans les milieux ruraux, de 37 % en 1973 à 11 % en 2013. Dans la même période, la part des premiers propriétaires récents issus des plus aisés passe de 16 % à 27 % dans les campagnes. Dans les milieux urbains, 37 % des premiers propriétaires récents étaient déjà issus des plus aisés dès 1973, mais cette part augmente légèrement pour atteindre 43 %. La part issue des milieux modestes, déjà marginale en 1973 dans les villes (15%), est presque divisée par deux dans la période (8 % en 2013).
 Source : Enquêtes Logement INSEE 1973-2013.

4.3. Moins de couples avec enfants, plus de familles monoparentales parmi les plus modestes

Des années 1970 aux années 2000, la structure familiale des jeunes ménages du premier quartile de niveau de vie évolue fortement : la proportion de familles monoparentales est multipliée par trois : 29 % des ménages modestes sont monoparentaux en 2013, contre 9 % en 1978 (cf. tableau 3). A l'inverse, la proportion de couples avec enfants diminue fortement : ils représentent 78 % des ménages modestes en 1978, contre 38 % en 2013. Les couples avec enfants ayant une propension plus élevée que la moyenne à accéder à la propriété, à l'inverse des familles monoparentales, cette évolution pourrait en partie expliquer la baisse du taux de propriétaire que l'on constate sur longue période parmi les plus modestes.

Tableau 3 – Evolution de la structure des quartiles par type de ménage, 1978 et 2013

En %

Tableau 3 - Evolution de la structure des quartiles par type de ménage, 1978 et 2013								
	Q1		Q2		Q3		Q4	
	1978	2013	1978	2013	1978	2013	1978	2013
Famille monoparentales	9	28,5	6,1	11,7	3,3	4,3	1,4	2,6
Couple avec enfants	78,4	37,5	73,8	48,3	68	57,5	61,4	53,8
Couple sans enfant	6,1	7,8	6,6	10,3	14,1	13,3	22	21,2
Personne seule	4,8	23,5	11,6	27,3	12,6	22,1	12	20,1
Autres ménages	1,7	2,1	1,9	2,8	2	2,9	3,2	2,6
Total	100	100	100	100	100	100	100	100

Champ : ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, hors étudiants.

Source : Enquêtes Logement INSEE 1973-2013.

Lecture : Entre 1978 et 2013, la proportion de familles monoparentales augmente fortement parmi les plus modestes (premier quartile), de 9 % en 1978 à 28,5 % en 2013.

5. Décomposition de l'évolution de l'écart d'accès à la propriété au sein des jeunes ménages

Afin de mieux quantifier le rôle qu'ont pu jouer les évolutions de ces différents facteurs, nous proposons une décomposition du type « Oaxaca-Blinder » (Oaxaca, 1973, Blinder, 1973). Cette décomposition permet de mettre en évidence l'effet dû au changement de structure de la population (généralement appelé « effet expliqué ») et celui dû à un changement dans la manière dont chaque variable affecte la probabilité d'accession à la propriété (« effet inexpliqué »).

5.1. La décomposition Oaxaca-Blinder appliquée à l'évolution des inégalités de taux de propriétaires

Les évolutions du taux de propriétaires peuvent s'expliquer par des effets de changements de caractéristiques des ménages (âge, structure familiale, rôle des donations, ...) et des changements dans la propension à devenir propriétaire. Afin d'évaluer quelle est la part de cet écart que ces différents changements expliquent, nous proposons ici une décomposition suivant la méthode d'Oaxaca-Blinder (Oaxaca, 1973, Blinder, 1973).

Le principe de cette décomposition est le suivant. Si l'on note \bar{P}_a la probabilité de devenir propriétaire l'année a , \bar{X}_a le vecteur des moyennes des caractéristiques l'année a et β_a le vecteur des coefficients estimés pour l'année a . Alors l'évolution du taux de propriétaire entre 1978 et 2013 peut s'écrire :

$$\bar{P}_{2013} - \bar{P}_{1978} = (\bar{X}_{2013} - \bar{X}_{1978})\beta_{2013} + \bar{X}_{1978}(\beta_{2013} - \beta_{1978})$$

$(\bar{X}_{2013} - \bar{X}_{1978})\beta_{2013}$ est généralement appelé « effet expliqué ». Cela représente l'effet de changements dans la structure des ménages (âge, situation matrimoniale, ...)

$\bar{X}_{1978}(\beta_{2013} - \beta_{1978})$ est souvent appelé « effet inexpliqué » et reflète les changements dans la propension à devenir propriétaire (à caractéristiques de ménages constantes) provenant à la fois de changement de comportements ou de politiques publiques.

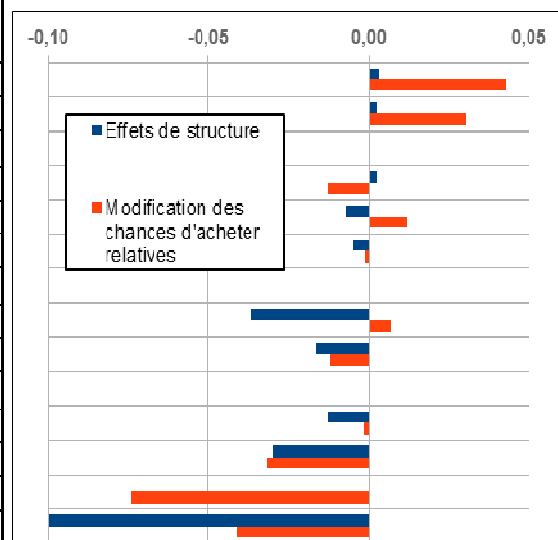
5.2. Résultats : quel rôle des changements structurels et de l'aide familiale dans l'évolution des inégalités d'accès à la propriété ?

Entre 1978 et 2013, la probabilité de devenir propriétaire baisse de 14 points de pourcentages chez les jeunes ménages du 1^{er} quartile de niveau de vie (de 30 % à 16 %, cf. tableau 4). Plus de 70 % de cet écart est expliqué par l'évolution de la structure de cette population au cours du temps, et nous confirmons le rôle clé des deux variables exposées plus haut.

D'une part, la structure familiale, qui a beaucoup varié au cours de cette période. La part de familles monoparentales au sein de ce groupe des jeunes ménages modestes a été multipliée par plus de 3, passant de 9 à 28 %, tandis que celle des couples avec enfants a été divisée par 2 (de 78 % en 1978 à 37 % en 2013). D'autre part, la baisse considérable de la part des ménages vivant en milieu rural. Elle a également été divisée par 2 dans ce groupe, passant de 31 à 15 %, au profit des villes de plus grande importance, Paris compris, accompagnant les mutations du marché du travail. Enfin, si la structure de la population a été peu affectée par le fait qu'elle compte désormais des ménages plus jeunes, on peut tout de même constater que la probabilité d'acheter pour les 25-34 ans comparée à celle des 35-40 ans (population de référence) a légèrement augmenté au cours de la période, ce qui incite à s'interroger sur le rôle des aides de la famille, et la manière dont leur rôle a pu évoluer comme nous le verrons plus loin.

Tableau 4 – décomposition des évolutions de taux de propriétaires dans le premier quartile, 1978-2013

	1978		2013	
	Moyennes	Coefficients	Moyennes	Coefficients
25 à 29 ans	0,26	-0,24	0,24	-0,07
30 à 34 ans	0,27	-0,13	0,23	-0,01
35 à 39 ans (ref)		(ref)		(ref)
40 à 44 ans	0,25	0,10	0,28	0,05
paris	0,07	-0,16	0,17	-0,03
grandes villes	0,29	-0,06	0,37	-0,06
villes moyennes (ref)		(ref)		(ref)
rural	0,31	0,22	0,15	0,25
familles monoparentales	0,09	0,03	0,28	-0,09
Couples sans enfants (ref)		(ref)		(ref)
personnes seules	0,05	-0,05	0,23	-0,07
couple avec enfants	0,78	0,12	0,37	0,08
Constante	1	0,25	1	0,17
Taux propriétaires		0,3		0,16



Champ : premier quartile, personnes âgées de 25 à 44 ans

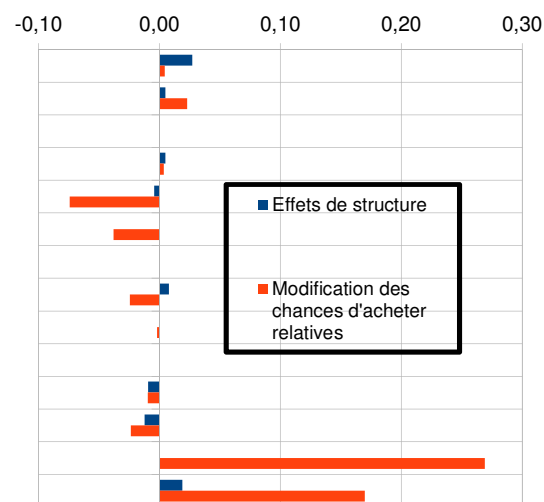
Source : Enquêtes Logement INSEE 1973-2013.

Note de lecture du graphique : entre 1978 et 2013, le taux de propriétaires baisse de 30 % à 16% soit une baisse de 14 points. 10 points de cette baisse s'expliquent par la variation des caractéristiques observées (barres en bleu) et 4 points de cette baisse demeurent inexpliqués (barres en rouge). On les attribue à la modification des chances relatives d'acheter. Parmi les caractéristiques observées dont la variation joue un rôle important, on peut noter les structures familiales (hausse de la part des familles monoparentales et baisse de la part des couples avec enfants) ainsi que la propriété en milieu rural (baisse sur la période).

Les évolutions au sein des jeunes ménages du dernier quartile de revenus sont diamétralement opposées (cf. tableau 5). Leur probabilité de devenir propriétaire a augmenté de près de 20 points de pourcentage au cours de la même période dont seul un dixième peut s'expliquer par des effets de structure. L'essentiel de l'écart provient de la hausse de la probabilité d'acheter au sein de la population de référence. La baisse relative observée dans les grandes agglomérations et surtout à Paris, apparaît significative et reflète probablement une hausse plus importante des prix de l'immobilier dans ces zones, sans remettre toutefois en cause la hausse observée. Celle-ci peut paraître étonnante en période de hausse des prix de l'immobilier et, là encore, pourrait s'expliquer par un rôle croissant des aides familiales reçues par ces ménages.

Tableau 5 – décomposition des évolutions de taux de propriétaires dans le dernier quartile, 1978-2013

	1978		2013	
	Moyennes	Coefficients	Moyennes	Coefficients
25 à 29 ans	0,22	-0,29	0,12	-0,27
30 à 34 ans	0,28	-0,17	0,24	-0,09
35 à 39 ans (ref)		(ref)		(ref)
40 à 44 ans	0,25	0,03	0,36	0,05
paris	0,24	0,09	0,30	-0,19
grandes villes	0,29	0,04	0,27	-0,09
villes moyennes (ref)		(ref)		(ref)
rural	0,13	0,26	0,18	0,10
familles monoparentales	0,01	0,07	0,03	-0,05
Couples sans enfants (ref)		(ref)		(ref)
personnes seules	0,12	-0,06	0,20	-0,13
couple avec enfants	0,61	0,13	0,54	0,17
Constante		0,43		0,7
Taux propriétaires	0,47		0,66	



Champ : dernier quartile, personnes âgées de 25 à 44 ans

Source : Enquêtes Logement INSEE 1978 et 2013

Note de lecture du graphique : voir tableau 4

Pour mieux comprendre ce phénomène, nous introduisons donc dans l'analyse le fait d'avoir reçu une donation et un héritage. Comme nous n'avons d'information fiable sur cette question qu'entre 2002 et 2013, nous travaillons donc désormais sur une période plus restreinte.

Entre 2002 et 2013 la probabilité d'acheter sa résidence principale a diminué de 6 points de pourcentages au sein des ménages les plus jeunes du 1^{er} quartile de niveau de vie (cf. tableau 6). On confirme ici que plus de la moitié de cet écart est dû à des changements dans la structure de la population (structure familiale notamment, et lieu de résidence). Si l'on rajoute la réception d'une donation ou d'un héritage à l'analyse, la part de l'écart expliquée passe de 52 % à 60%, soulignant ainsi l'importance prise par ce type d'aides pour les ménages les plus modestes. La part de ménages déclarant avoir été aidés a diminué au cours de la période, passant de 8 % à 6 %, ce qui est non négligeable sur une période d'à peine 10 ans. Cela peut expliquer une moindre capacité d'achat. De plus, le lien entre la réception d'une aide et l'accession à la propriété, a légèrement baissé sur la période, même s'il reste largement significatif. Cela pourrait traduire que les montants des aides reçues n'ont pu compenser la hausse des prix de l'immobilier intervenue sur cette période. Moins souvent aidés et, lorsqu'ils le sont, bénéficiant des aides ayant un moindre effet sur leur capacité d'achat, les jeunes ménages les plus modestes sont moins fréquemment devenus propriétaires.

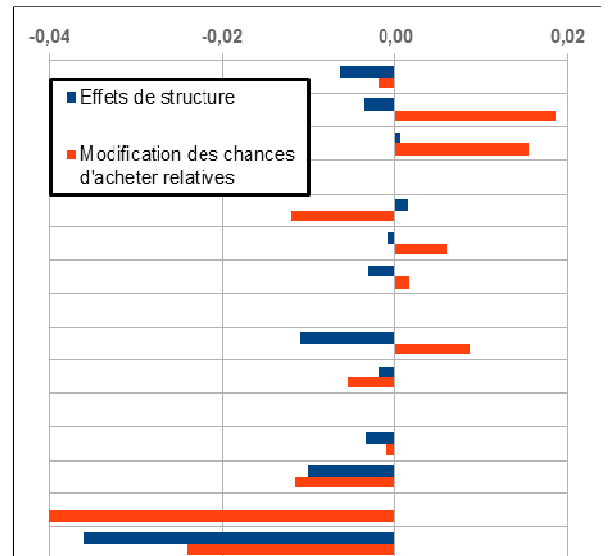
Tableau 6 –décomposition des évolutions de taux de propriétaires dans le premier quartile, 2002-2013, prise en compte des transferts familiaux

	2002		2013	
	Moyennes	Coefficients	Moyennes	Coefficients
héritage ou don	0,08	0,40	0,06	0,38
25 à 29 ans	0,21	-0,16	0,24	-0,08
30 à 34 ans	0,24	-0,09	0,23	-0,02
35 à 39 ans (ref)		(ref)		(ref)
40 à 44 ans	0,25	0,08	0,28	0,03
paris	0,15	-0,07	0,17	-0,03
grandes villes	0,32	-0,06	0,37	-0,06
villes moyennes (ref)		(ref)		(ref)
rural	0,21	0,17	0,15	0,22
familles monoparentales	0,26	-0,06	0,28	-0,08
Couples sans enfants		(ref)		(ref)
personnes seules	0,19	-0,07	0,23	-0,08
couple avec enfants	0,48	0,10	0,37	0,08
Constante		0,2		0,16
Taux propriétaires	0,22		0,16	

Champ : premier quartile, personnes âgées de 25 à 44 ans

Source : Enquêtes Logement INSEE 2002 et 2013

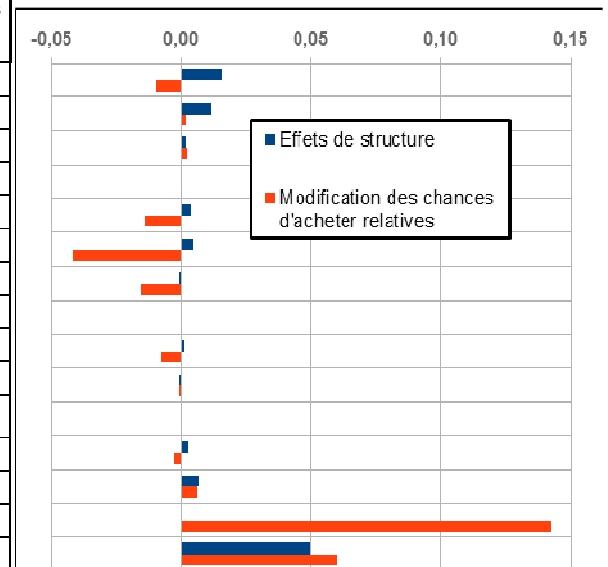
Note de lecture du graphique : voir tableau 4



C'est au sein des jeunes ménages les plus aisés que l'évolution du rôle des donations et héritages paraît le plus spectaculaire. Entre 2002 et 2013, leur probabilité d'accès à la propriété augmente de 11 points de pourcentage (cf. tableau 7). 15 % de cette hausse s'avère expliquée par le rôle croissant qu'ont eu ces aides. La part des jeunes ménages aisés aidés par leur famille est ainsi passée de 19 % à 25 %, ce qui s'avère être la plus forte progression parmi toutes les variables explicatives que nous avons introduites.

Tableau 7 –décomposition des évolutions de taux de propriétaires dans le dernier quartile, 2002-2013, prise en compte des transferts familiaux

	2002		2013	
	Moyennes	Coefficients	Moyennes	Coefficients
héritage ou don	0,19	0,28	0,25	0,23
25 à 29 ans	0,17	-0,29	0,12	-0,27
30 à 34 ans	0,26	-0,10	0,24	-0,09
35 à 39 ans (ref)				
40 à 44 ans	0,30	0,08	0,36	0,04
paris	0,34	-0,07	0,30	-0,20
grandes villes	0,27	-0,05	0,27	-0,10
villes moyennes (ref)				
rural	0,17	0,14	0,18	0,09
familles monoparentales	0,02	-0,01	0,03	-0,04
Couples sans enfants (ref)				
personnes seules	0,23	-0,11	0,20	-0,12
couple avec enfants	0,50	0,16	0,54	0,17
Constante		0,51		0,65
Taux propriétaires	0,55		0,66	



Champ : dernier quartile, personnes âgées de 25 à 44 ans

Source : Enquêtes Logement INSEE 2002 et 2013

Note de lecture du graphique : voir tableau 4

S'il n'est pas possible d'étudier la contribution de l'évolution des aides de la famille sur l'accèsion à la propriété sur longue période, il est plausible, au vu des résultats sur la période 2002-2013, que ces aides de la famille ont également eu un rôle important, mais qui resterait à analyser plus en détail avec d'autres données, dans le déploiement des inégalités qui a eu lieu depuis les années 1970. D'autres prolongements à ce travail pourraient être toutefois envisagés avec les données Insee, tels qu'une analyse de l'évolution des inégalités de qualité de logement, ou encore une exploitation des variables d'évaluation subjectives des logements et de leurs environs.

Références

- Alvaredo F., Garbinti B., Piketty T., 2017, "On the Share of Inheritance in Aggregate Wealth: Europe and the United States 1900-2010", *Economica*, 84, p. 239–260
- Angelini V., Laferrere A., Weber G., 2013, « Home-ownership in Europe: how did it happen? », *Advances in Life course research*, Vol . 18, p. 83-90.
- Arnault S., Crusson L., 2012, « La part du logement dans le budget des ménages en 2010. Alourdissement pour les locataires du parc privé », *Insee Première*, n° 1395, INSEE.
- Arnold C., Boussard J., 2017, L'accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008, in *Les conditions de logement en France*, Insee Références
- Arrondel L., Garbinti B. et Masson A., 2014, « Inégalités de patrimoine entre générations : les donations aident-elles les jeunes à s'installer ? », *Économie et Statistique*, n° 472-473, INSEE.
- Le Bayon S. et al., 2013, « Achat de la résidence principale. Le profil des ménages français dans les années 2000 », *Revue de l'OFCE / Débats et politiques* – 128
- Blinder A., 1973, « Wage Discrimination: Reduced Form and Structural Estimates », *Journal of Human Resources*, vol. 8, n° 4, 1973, p. 436–455
- Barrett G., Cigdem M., Whelan S., Wood G., 2015, "The relationship between intergenerational transfers, housing and economic outcomes", AHURI Final Report No. 250, Australian Housing and Urban Research Institute Limited, Melbourne.
- Bonnet C., Garbinti B., Grobon S., 2016, "Accès à la propriété : les inégalités s'accroissent depuis quarante ans », *Etudes et Résultats*, n° 961.
- Bonvalet C., 1997, « Sociologie de la famille, sociologie du logement : un lien à redéfinir », *Sociétés contemporaines*, n° 25, Presses de Sciences Po.
- Bonvalet C., Bringé A., 2013, « Les effets de la politique de logement sur l'évolution des taux de propriétaires en France », *Revue européenne des sciences sociales*.
- Bosvieux, 2005, « Accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux mais prudents », *Économie et Statistique*, n° 381-382, 2005
- Bugeja F., 2011, « Les inégalités d'accès à la propriété et leurs déterminants institutionnels. Étude comparative entre la France et le Royaume-Uni (1980-2005) », *Revue française de sociologie*, Vol. 52, p. 37-69.
- Chardon O., Daguët F., Vivas E., 2008, « Les familles monoparentales : des difficultés à travailler et à se loger », *Insee Première* n° 1195.
- Clerc M.-E., Monso O., Pouliquen E., 2011, « Les inégalités entre générations depuis le baby-boom », *L'Économie française*, édition 2011, INSEE.

Duffy D., Roche M.J., 2007, "Getting a helping hand: parental transfers and first-time homebuyers", Economics, Finance and Accounting Department Working Paper series, National University of Ireland, Maynooth.

Engelhardt G V., Mayer, C J.; 1998, "Intergenerational transfers, borrowing constraints and saving behavior: evidence from the housing market", *Journal of Urban Economics*, vol.44, pp.135–57.

Fack (2007), *Formation des Inégalités, Politiques du Logement et Ségrégation résidentielle*, thèse de doctorat.

Ferrante et al., 2016, « Entre 2010 et 2015, les inégalités de patrimoine se réduisent légèrement », *Insee Première* n° 1621

Garbinti B., Lamarche P., Salembier L., 2012, *Héritages, donations et aides aux ascendants et descendants*, *Insee Résultats*, Les revenus et le patrimoine des ménages.

Gobillon L., Le Blanc D., 2005, « Quelques effets économiques du prêt à taux zéro », *Économie et Statistique*, n° 381-382, INSEE.

Kolodziejczyk, C & Leth-Petersen, S 2013, "Do first time house buyers receive financial transfers from their parents?", *Scandinavian Journal of Economics*, vol.115, n° 4, pp.1020–45.

Labonne C., Welter-Nicol C. , 2015, "Cheap Credit, Unaffordable Houses?", *Débats économiques et financiers* n°20, ACPR et Banque de France.

Luea, H M 2008, 'The impact of financial help and gifts on housing demand and cost burdens', *Contemporary Economic Policy*, vol.26, n°.3, pp.420–432.

Méron, M. et Courgeau, D. (2004), « Home Ownership and Social Inequality in France », dans Kurz, K. & Blossfeld, H.-P., ed., *Home ownership and social inequalities in comparative perspective*, Stanford university press, pp. 61-78.

Oaxaca R., 1973, "Male-female wage differentials in urban labor markets", *International Economic Review*, 14(3), p. 693-709.

Piketty T., 2011, " On the Long-Run Evolution of Inheritance: France 1820–2050 ", *Quarterly Journal of Economics*, 126 (3), p. 1071-1131

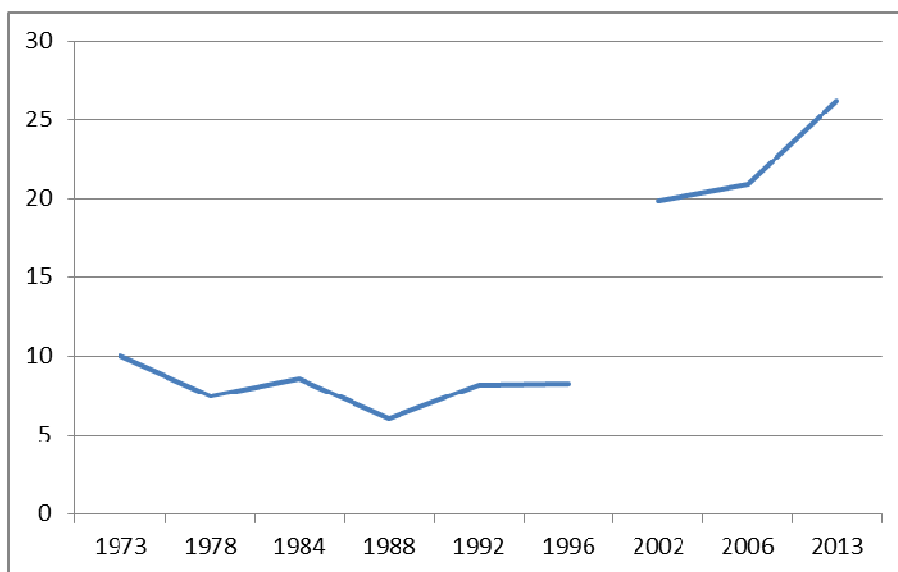
Spilerman S., Wolff F.-C., 2012, "Parental wealth and resource transfers: How they matter in France for home-ownership and living standards", *Social Science Research*, 41, 207-223.

Worms B., 2009, « Les politiques d'aide à l'accession à la propriété à l'épreuve de la crise », *Informations sociales*, n° 155, p. 120-130.

Annexe 1 – Appréhender le rôle des aides de la famille sur longue période à l'aide des enquêtes Logement

Plusieurs questions décrivent les aides de la famille lors de l'achat. Il n'a pas cependant été possible de construire une série homogène sur longue période, en particulier en raison de la modification importante de l'ordre et de la nature des questions à partir de l'enquête de 2002. En effet, à partir de 2002, on interroge d'abord les individus sur leurs différents prêts et les montants associés. Puis, lorsque « **le montant total des prêts initiaux est inférieur au prix d'achat** », on les interroge sur la manière dont ils ont constitué leur apport résiduel. Cela introduit une rupture de série importante entre 1996 et 2002 dans le niveau des aides de la famille mesuré (cf. Figure A1). L'utilisation de cette variable entre 1996 et 2002 aurait conduit à conclure à une forte hausse de la part des primo-accédants aidés par leur famille. Il est cependant très probable qu'une partie de cette hausse soit réellement observée, notamment à cause de la hausse importante des prix de l'immobilier à partir de la fin des années 90.

Figure A1 – évolution de la part des primo-accédants aidés par leur famille (en %)



Champ : ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, premiers propriétaires récents Source : enquêtes *Logement* INSEE 1973-2013

On peut distinguer 3 grandes périodes dans la formulation des questions relatives à l'existence de transferts familiaux lors de l'achat dans les différentes enquêtes Logement.

• Enquêtes 1973, 1978, 1984 et 1988

La question est posée aux ménages ayant acheté leur logement respectivement en 1970 et après (enquête 1973), en 1975 et après (enquête 1978), en 1975 et après (on note une différence avec

les autres enquêtes, la question ne concerne pas uniquement les propriétaires ayant acheté dans les quatre années précédant l'enquête) (enquête 1984), 1985 ou après (enquête 1988).

→ Enquête 1973

Question - Pour acquitter le prix de votre logement, avez-vous bénéficié de dons ou de subventions (de votre famille, de la commune ...) ?

- 0 - Non bénéficiaire de **dons** et subventions
- 1- Bénéficiaire de **dons** ou subventions (de sa famille, de la commune...)

→ Enquête 1978

Question - Pour acquitter le prix de votre logement, avez-vous bénéficié de dons ou de subventions (de votre famille, de la commune ...) ?

- 0 - Non bénéficiaire de dons ou subventions
- 1 - Bénéficiaire de dons seulement
- 2 - Bénéficiaire de subventions seulement
- 3- Bénéficiaire de dons et subventions (de la famille, de la commune...)

→ Enquête 1984 et 1988

Question - Pour acquitter le prix de votre logement, avez-vous bénéficié de dons ou de subventions (de votre famille, de la commune ...) ?

- 1 - Dons seulement
- 2 - Subventions seulement
- 3- Dons et subventions
- 4- Ni don, ni subvention

• Enquêtes 1992 et 1996

→Enquête 1992

La question est posée aux ménages ayant acheté leur logement respectivement en 1989 ou après. Attention, la question stipule « **au cours des 2 années précédant l'acquisition** ». La question est posée en deux temps

Pour acquitter le prix de votre logement actuel, avez-vous bénéficié, **au cours des 2 années précédant l'acquisition**, de sommes ou de valeurs mobilières reçues en héritage, de **dons**, de subventions, ou d'une rentrée d'argent exceptionnelle ?

- 1. **Oui**
- 2. **Non**

Si oui, nature de cette rentrée d'argent

(plusieurs réponses possibles)

- 1. *héritage*
- 2. *dons*

3. *subventions*
4. *rentrée d'argent exceptionnelle*

→Enquête 1996

La question est posée aux ménages ayant acheté leur logement respectivement en 1993 ou après.

Pour acquitter le prix de votre logement actuel, avez-vous bénéficié, **au cours des 2 années précédant l'acquisition**, de sommes ou de valeurs mobilières reçues en héritage, de **dons**, de subventions, ou d'une rentrée d'argent exceptionnelle ?

1. **Oui**
2. **Non**

Si oui, de quelle nature ont été ces apports extérieurs ?

(plusieurs réponses possibles)

1. *héritage*
2. *dons*
3. *subventions*
4. *Bénéfice d'une police d'assurance prise par le ménage*
5. *Gains au loto ou à un autre jeu*
6. *Autres rentrées exceptionnelles*

Remarque : La question ne stipule pas directement que les dons doivent être de la famille mais on part du principe que c'est le cas.

• Enquêtes 2002, 2006 et 2013

A partir de l'enquête 2002, modification importante du questionnaire, en particulier de l'ordre des questions. On interroge d'abord les individus sur leurs différents prêts et les montants associés. Puis, si « **le montant total des prêts initiaux est inférieur au prix d'achat** » (**filtre**), on les interroge sur la manière dont ils ont constitué leur apport résiduel.

→Enquête 2002

La question est posée à tous les ménages ayant acheté leur logement en 1997 ou après.

Nous cherchons à savoir comment vous avez procédé pour réunir les QAPPORT* francs restant pour acquitter le prix d'achat de votre logement⁴². Pouvez-vous nous indiquer, [hors les MPEL Frs qui vous étaient acquis sur votre PEL(CEL)]*, de quoi était composé votre apport personnel : (réponses multiples)

1. de la vente d'un ou plusieurs logements (hors logement concerné par un prêt-relais)
2. de la vente de produits financiers que vous déteniez (actions, obligations, assurance-vie)

3. de dons de particuliers (famille, amis)
4. de bénéfice d'une police d'assurance prise par un des membres du ménage, gains au loto ou à un autre jeu, gains exceptionnels
5. de la vente d'autres biens, de terrains, de fonds de commerce, d'une entreprise
6. d'un crédit à la consommation
7. d'épargne courante du ménage (livret d'épargne, compte courant...)

Un peu plus loin dans le questionnaire, on trouve aussi la question

Pour les primo-accédants (si SPRIMO = 1) (Remarque : la question est posée quelle que soit la date d'achat) en 2002. En 2006, question posée à tous les propriétaires.

AIDEF

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

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

→Enquête 2006 et 2013

La question est posée à tous les ménages ayant acheté leur logement en 1997 ou après.

Nous cherchons à savoir comment vous avez procédé pour réunir les QAPPORT* francs restant pour acquitter le prix d'achat de votre logement⁴². Pouvez-vous nous indiquer, de quoi était composé votre apport personnel : (réponses multiples)

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

Même question **Pour l'achat de ce logement, diriez-vous que vous avez été aidé par votre famille... ?**

Annexe 2 - Les transferts familiaux lors de l'achat dans les enquêtes 2002 à 2013

a) Variables disponibles

Pour étudier les aides de la famille lors de l'achat, on utilise les enquêtes de 2002 à 2013, dans lesquelles plusieurs questions concernant le rôle de la famille lors de l'achat sont posées.

La première question mobilisée concerne l'ensemble des ménages propriétaires pour la première fois, ayant acheté leur bien au cours des quatre dernières années¹⁶.

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

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

Il est certain que l'on ne capte via cette question qu'une partie de l'aide de la famille, cette dernière pouvant revêtir d'autres formes, monétaires ou non, qui diffèrent selon le niveau de vie. L'aide pour les travaux ou l'aménagement de la maison est notamment plus fréquente dans les familles d'ouvriers et d'artisans commerçants. Dans certains cas, les familles se mobilisent également pour aider à la recherche de logement, se portent caution, et vont parfois jusqu'à payer des mensualités (Bonvalet, 1997).

Depuis 2002, il est également demandé aux individus si, au cours des quatre dernières années, un des membres du ménage a perçu une rentrée d'argent exceptionnelle liée à certains événements dont un héritage ou une donation (comprenant ou non un logement)¹⁷. Cette question concerne tous les ménages, et pas seulement ceux ayant acquis un bien immobilier, ce qui permet d'étudier la corrélation entre le fait d'avoir reçu une rentrée d'argent exceptionnelle au cours des quatre dernières années et le fait d'être devenu primo-accédant.

Question : Au cours des quatre dernières années, un des membres de votre ménage a-t-il perçu une rentrée d'argent exceptionnelle liée aux événements suivants ?
(plusieurs réponses possibles)

1. Héritage, donation, comprenant un ou plusieurs logements

¹⁶ Variable AIDEF dans l'enquête Logement.

¹⁷ Variable VHERIT dans l'enquête Logement.

2. Héritage, donation, ne comprenant pas de logements
3. Sommes versées par une compagnie d'assurance (à la suite d'un sinistre, d'un décès...)
4. Dommages et intérêts
5. Gains aux jeux de hasard (loto, tiercé, casino)
6. Déblocage de participation, vente de titres
7. Indemnités de licenciement, prime de départ, ...
8. Autre événement
9. Aucune rentrée exceptionnelle

On retient les items 1 à 2 comme indicateurs de transferts familiaux.

Toutefois, contrairement à ce que l'on pourrait attendre, le fait de déclarer avoir été aidé par sa famille au moment de l'achat sous forme de dons ou d'héritage ne concorde pas forcément avec le fait de déclarer avoir reçu une rentrée d'argent exceptionnelle liée à un héritage ou une donation. Une part non négligeable d'individus, différente par quartile (4 % dans le premier quartile, contre 9 % dans le quatrième), répondent avoir été aidés par leur famille au moment de l'achat sous forme de dons ou d'héritage mais ne déclarent pas avoir reçu de rentrée d'argent exceptionnelle liée à un héritage ou une donation¹⁸. Le croisement des deux variables montre plus largement leur faible recoupement, qui ne concerne qu'1% des ménages du premier quartile et 3% de ceux du quatrième. On peut alors combiner les aides directes reçues au moment de l'achat avec les réponses positives à la question sur d'éventuelles rentrées d'argent exceptionnelles sous forme d'héritages et de donations. On peut ainsi estimer la corrélation entre le fait de recevoir un transfert familial et d'accéder à la propriété, avec les deux types de mesure retenus. On appelle « estimation basse », l'estimation obtenue en ne prenant en compte que les rentrées d'argent exceptionnelles sous forme de donations et héritages reçus et « estimation haute » la situation dans laquelle on utilise la variable combinée (cf. tableau A2.1). Dans « l'estimation haute », les rapports de chances d'accès à la propriété en fonction du bénéficiaire ou non d'un transfert familial sont plus élevés pour l'ensemble des quartiles. Le gradient de l'effet du don est lui aussi plus marqué, retenir la deuxième mesure conduit à des rapports de chance plus forts pour le bas de la distribution. L'effet du don est aussi plus élevé dans le Q3 que dans le Q4, alors qu'il était comparable avec la première mesure.

¹⁸ Nous y voyons trois explications possibles. D'une part, l'aide de la famille reçue par les propriétaires peut ne pas être considérée comme une rentrée d'argent exceptionnelle car elle est anticipée. D'autre part, le fait que la question portant sur l'aide familiale au moment de l'achat précède celle portant sur la rentrée d'argent exceptionnelle dans le questionnaire (resp. p. 111 et 132 du questionnaire de 2006) peut inciter l'enquêté à ne pas déclarer une deuxième fois comme rentrée d'argent l'aide de la famille qu'il a déjà mentionnée en tant qu'aide à l'achat. Enfin, le timing de l'achat et de la perception d'une aide exceptionnelle peut différer (on sait que les deux se sont produits dans les 4 dernières années mais sans précision sur la date).

Tableau A2.1 Probabilité d’acheter sa première résidence principale au cours des quatre dernières années, par quartile de niveau de vie, selon la définition de l’aide retenue

Quartiles de niveau de vie	Mesure retenue pour l’aide de la famille	Sans don	Avec don	Effet du don ⁽¹⁾	
		(A)	(B)	Différences de probabilités d’accès à la propriété (B)-(A)	Rapport des probabilités d’accès à la propriété (B)/(A)
Q1	Rentrée except. (est. basse) ¹⁹	4%	16%	12pt	4
	Toutes aides (est. haute)	3%	30%	27pt	10
Q2	Rentrée except. (est. basse)	13%	30%	17pt	2
	Toutes aides (est. haute)	11%	54%	43pt	5
Q3	Rentrée except. (est. basse)	23%	33%	10pt	1
	Toutes aides (est. haute)	20%	66%	46pt	3
Q4	Rentrée except. (est. basse)	31%	41%	10pt	1
	Toutes aides (est. haute)	27%	61%	34pt	2
Ensemble	Rentrée except. (est. basse)	18%	33%	15pt	2
	Toutes aides (est. haute)	12%	49%	37pt	4

Champ : ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, locataires 4 ans avant la date de l’enquête, hors étudiants.

Note : Les variables de contrôle retenues sont l’âge, le fait d’être un couple ou pas, l’unité urbaine et le nombre d’enfants. L’estimation basse n’utilise que la variable *vherit*, tandis que l’estimation haute combine les variables *vherit* et *aidef* (voir la sous partie 3.4.1 qui précède pour des précisions sur les différences de résultat selon ces variables, ainsi que la partie consacrée aux données).

Lecture : Sans don, les ménages locataires faisant partie des 25 % les plus modestes ont 4 % de chances de devenir propriétaires, contre 16 % de chances de le devenir s’ils ont reçu un don (estimation basse, respectivement 3 % et 30 % en estimation haute). La probabilité d’accéder à la propriété pour la première fois connaît une hausse de 12 points et est ainsi multipliée par 4, ou par 10 si l’on considère l’estimation haute.

Source : Enquêtes Logement INSEE, 2002-2013

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

¹⁹ Même si la mesure des transferts familiaux est la même (« estimation basse »), les effets marginaux dans le tableau A2.1 sont différents de ceux présentés dans Bonnet et al., 2016. Ils sont en effet calculés directement sur les sous-populations alors qu’ils étaient calculés à partir des probabilités prédites sur l’ensemble de la population (différence entre l’option *over* (utilisée ici) et *at* (utilisé dans Bonnet et al. 2016) après la commande *margins* de Stata). Ces probabilités étaient calculées conditionnellement au fait d’appartenir à un quartile de niveau de vie donné. Par rapport à Bonnet et al. (2016), nous avons également retiré les étudiants du champ : en l’absence de ressources propres, l’accès à la propriété y relève de cas a priori très particuliers et rares. Il est important de noter que ces différences n’induisent que de faibles écarts entre les estimations et que les conclusions sont identiques.

b) Proportion de ménages aidés par leur famille dans l'enquête Patrimoine

Entre 2002 et 2013, la part des ménages qui déclarent avoir reçu un héritage ou une donation sous la forme d'une « rentrée d'argent exceptionnelle » au cours des quatre dernières années est trois fois plus élevée dans le haut de la distribution des niveaux de vie que dans le bas. Si 12 % des ménages du dernier quartile de niveau de vie déclarent en avoir bénéficié, ils ne sont que 4 % parmi les plus modestes. Comme précédemment expliqué, cette proportion est sous déclarée en niveau, dans la mesure où les propriétaires récents aidés par leur famille au moment de l'achat ne déclarent pas nécessairement ce soutien comme une rentrée d'argent exceptionnelle. En tenant compte de l'ensemble de ces formes d'aides, qu'elles soient directes au moment de l'achat ou indirectes par un héritage antérieur ou une donation, considérées ou pas comme une rentrée d'argent exceptionnelle, l'écart s'accroît légèrement : 5 % des plus modestes reçoivent une aide familiale, contre 17 % des plus aisés (cf. tableau A2.2).

Il est possible de comparer ces valeurs avec celles issues de l'enquête Patrimoine de l'INSEE, enquête utilisée dans les travaux français sur les effets des dons sur l'accès à la propriété (Le Bayon et al., 2013, Arrondel et al., 2014, Spilerman et Wolff, 2012). En 2009-2010, dans cette enquête, 7 % des ménages de 25 à 44 ans du premier quartile de niveau de vie déclaraient avoir reçu un don ou un héritage après 2005 (c'est-à-dire dans les quatre dernières années), contre 18 % dans le dernier quartile (tableau A2.2). Ces résultats confirment la plus grande pertinence de l'estimation haute de l'effet des dons présentée dans le tableau A2.1, que nous avons donc retenue dans notre analyse (Tableau 1 dans le corps du texte).

Tableau A2.2 – Proportion de ménages aidés par leur famille, selon l'enquête et les types d'aides considérés

	Q1	Q4	Q4/Q1
Donations et héritages reçus (ENL)	4	12	2,8
Toutes formes d'aides (ENL)	5	17	3,7
Dons ou héritages (Patrimoine)	7	18	2,8