

3.2 Acquisition et accession

Parmi les ménages propriétaires, il convient de distinguer ceux ayant acheté à crédit et ayant encore des emprunts à rembourser, les **accédants**, de ceux qui n'ont pas ou plus de crédit, les non-accédants. Ces derniers sont pour la majorité d'anciens accédants, ou ont acquis leur logement par héritage, donation ou au comptant. Les non-accédants sont des ménages plus âgés (plus de la moitié ont 65 ans ou plus), composés souvent de personnes seules ou de couples sans enfant dans le foyer. La catégorie des accédants comprend deux tiers d'**acquéreurs récents**. Les ménages accédants sont plus jeunes que les non-accédants (les deux tiers ont entre 30 et 50 ans) et vivent le plus souvent en couple avec des enfants (59,3 %).

Près des deux tiers des accédants sont **primo-accédants**. Par rapport aux accédants qui ont pu vendre leur ancien logement pour en acheter un nouveau, les primo-accédants sont plus jeunes (45,8 % ont moins de 40 ans, contre 20,2 % pour les autres accédants) et moins aisés (39,2 % sont dans la moitié de la population la moins aisée, contre 26,1 % des autres accédants). Enfin, ils ont plus souvent acheté dans le collectif (23,7 % contre 19,7 %), le neuf (32,5 % contre 29,2 %) et dans les communes rurales (33,7 % contre 22,8 %).

Grâce à l'allongement de la durée des emprunts et à la baisse des taux, la capacité d'achat des ménages s'est maintenue au cours des années 2010, malgré la forte hausse des prix des années 2000. Mais l'accès à la propriété est devenu plus sélectif, nécessitant de la part des ménages des revenus et un montant d'apport personnel plus élevés. Ainsi, alors qu'ils sont plus jeunes, les acquéreurs récents ont un niveau de revenu par unité de consommation relativement proche de celui des autres acquéreurs.

En 2013, la proportion d'acquéreurs récents parmi les propriétaires est supérieure à 30 % dans les arrière-pays des littoraux méditerranéens et atlantiques, ainsi que le long du Rhône et de la Saône. Inversement, les acquéreurs plus anciens habitent davantage sur une ligne nord-est/sud-ouest presque continue entre Nancy et Tarbes (Côte-d'Or exceptée), ainsi que sur une ligne nord-ouest/sud, du sud du Cotentin jusqu'au sud du Massif central. Entre 2003 et 2013, la proportion des propriétaires récents a fortement augmenté dans les communes proches du littoral atlantique (hors agglomération bordelaise), ainsi que dans les espaces péri-urbains bretons, pyrénéens et bourguignons. À l'inverse, cette part a fortement diminué dans l'aire urbaine de Paris et le long de la Côte d'Azur. ■

Définitions

Accédant (propriétaire) : propriétaire qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

Acquéreur récent : ménage ayant acquis sa résidence principale au cours des quatre dernières années. Le logement peut être acquis soit à titre onéreux, soit par héritage ou donation.

Primo-accédant (propriétaire) : ménage acquéreur de sa résidence principale pour la première fois (auparavant, il pouvait, par exemple, être locataire ou vivre chez ses parents), et qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

Pour en savoir plus

- « L'accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008 », dossier publié dans cet ouvrage.

Acquisition et accession 3.2

1. Caractéristiques des propriétaires

en %

	Ensemble des propriétaires	Ancienneté de l'acquisition		Acquisition à crédit			Accédants précédemment déjà propriétaires
		Acquéreurs anciens	Acquéreurs récents	Non-accédants	Ensemble des accédants	Primo-accédants	
Ensemble	100,0	86,7	13,3	65,3	34,7	22,2	12,5
Type d'habitat	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Individuel	79,4	80,1	74,8	80,3	77,7	76,3	80,3
Collectif	20,6	19,9	25,2	19,7	22,3	23,7	19,7
Type de construction	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ancien	85,8	88,4	68,8	94,8	68,7	67,5	70,8
Neuf	14,2	11,6	31,2	5,2	31,3	32,5	29,2
Type d'unité urbaine	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Commune rurale	29,6	29,7	29,1	29,5	29,8	33,7	22,8
De moins de 100 000 habitants	32,2	32,5	30,8	32,4	32,0	30,6	34,5
De 100 000 habitants ou plus (hors UU de Paris)	25,3	25,1	26,0	25,7	24,5	23,5	26,2
Unité urbaine de Paris	12,9	12,7	14,0	12,4	13,8	12,2	16,6
Âge de la personne de référence	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Moins de 30 ans	2,3	0,6	13,3	0,4	5,8	8,4	1,3
De 30 à 39 ans	12,0	8,3	35,5	2,0	30,7	37,4	18,8
De 40 à 49 ans	17,8	16,9	24,2	8,1	36,1	35,1	38,0
De 50 à 64 ans	31,5	33,6	17,8	35,5	24,0	17,4	35,7
65 ans ou plus	36,4	40,6	9,1	54,0	3,4	1,7	6,2
Quartile de revenu par UC¹	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1 ^{er} quartile	13,8	14,0	12,1	15,5	10,6	11,7	8,5
2 ^e quartile	23,6	23,3	25,5	23,4	23,9	27,5	17,6
3 ^e quartile	28,5	28,0	32,0	25,9	33,3	34,9	30,5
4 ^e quartile	34,2	34,8	30,4	35,2	32,2	25,9	43,4
Type de ménage	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Personne seule	26,5	27,4	20,6	32,0	16,2	17,1	14,6
Couple sans enfant	37,3	39,6	22,4	48,4	16,5	13,8	21,3
Couple avec enfant(s)	29,4	26,3	49,6	13,5	59,3	61,5	55,3
Famille monoparentale	3,8	3,5	6,0	2,1	6,9	6,5	7,8
Ménage complexe ²	3,0	3,3	1,4	4,0	1,1	1,1	1,1

1. Hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

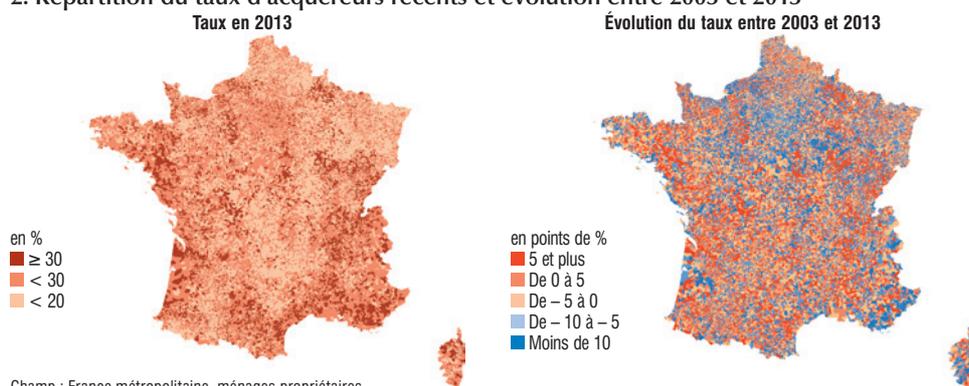
2. Voir *annexe Glossaire* à type de ménage.

Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires.

Lecture : 65,3 % des ménages propriétaires sont non accédants. 79,4 % des ménages propriétaires vivent dans un logement individuel ; c'est le cas de 80,3 % des non-accédants et de 77,7 % des accédants.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Répartition du taux d'acquéreurs récents et évolution entre 2003 et 2013



Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires.

Lecture : sur la Côte d'Azur, le taux de propriétaires récents en 2013 est supérieur à 20 %. Son évolution entre 2003 et 2013 baisse dans cette région.

Note : ces proportions sont surestimées du fait de la définition du ménage au sens fiscal : en cas de changement dans la situation familiale (mariage, pacs, divorce, décès), la durée d'occupation est remise à zéro. La proportion de ménages propriétaires présents dans leur logement depuis moins de 4 ans au sens fiscal est de 23 %. À titre de comparaison, la proportion de ménages ayant acquis leur résidence principale depuis moins de 4 ans est de 13 % dans l'enquête Logement.

Source : Filocom 2003 et 2013.