

Hausse des inégalités d'accès à la propriété entre jeunes ménages en France, 1973-2013

Rising inequalities in access to home ownership among young households in France, 1973-2013

Carole Bonnet*, Bertrand Garbinti** et Sébastien Grobon***

Résumé – Parmi les jeunes ménages (25 à 44 ans), les inégalités d'accès à la propriété et de montant de patrimoine immobilier acquis se sont accrues entre les plus modestes et les plus aisés au cours des quarante dernières années. Selon les enquêtes *Logement* (Insee), 32 % des jeunes ménages modestes étaient propriétaires en 1973, et seulement 16 % en 2013. Au-delà du rôle de facteurs macroéconomiques et institutionnels (prix de l'immobilier, taux d'intérêt, durée des prêts accordés, etc.), une décomposition des évolutions du taux de propriétaires à l'aide de la méthode « Oaxaca-Blinder » permet de mettre en évidence le rôle de l'évolution des structures familiales (proportion croissante de familles monoparentales, baisse de la part des couples avec enfants parmi les plus modestes) et de la forte diminution de la petite propriété rurale. L'aide de la famille – dons, héritages et autres formes – joue aussi un rôle important dans les années 2000 : quatre propriétaires récents sur dix en ont bénéficié, deux sur dix recevant même une aide financière directe pour l'achat. Ces aides ont augmenté de manière importante parmi les ménages aisés au cours des années 2000, contribuant à accroître l'écart avec la part de propriétaires parmi les plus modestes.

Abstract – Amongst young households (ages 25 to 44), inequalities in first-time home-ownership and in the amount of acquired real estate assets have increased between the most modest and the most affluent groups over the past forty years. According to Insee's Housing surveys, 32% of young low-income households were homeowners in 1973, as compared to only 16% in 2013. Beyond the role of macroeconomic and institutional factors (real estate prices, interest rates, term of loans granted, etc.), a decomposition of changes in ownership rates over the period using the "Oaxaca-Blinder" method highlights the role of changes in family structures (increasing proportion of single-parent families, decline in the share of couples with children in the most modest households) and the sharp decline in small rural home ownership. Family support – gift assistance, inheritance and other forms of aid – also played an important part in the 2000s: four out of ten recent homeowners benefited from it, two out of ten even receiving direct financial assistance for their purchase. This support increased significantly among wealthier households during the 2000s, contributing to a widening gap with the share of homeowners in the least well-off populations.

Codes JEL / JEL classification : D63, D64, J10, R21

Mots-clés : propriété, richesse immobilière, transferts familiaux, donation, décomposition Oaxaca, inégalités.
Keywords: home ownership, real estate wealth, family transfers, gift assistance, Oaxaca decomposition, inequalities

Rappel :

Les jugements et opinions exprimés par les auteurs n'engagent qu'eux mêmes, et non les institutions auxquelles ils appartiennent, ni a fortiori l'Insee.

* Ined (carole.bonnet@ined.fr)

** Banque de France et Crest (bertrand.garbinti@ensae.fr)

*** Insee et Ined (sebastien.grobon@insee.fr)

Les analyses exposées dans cet article ne reflètent pas nécessairement la position de la Banque de France ou de l'Eurosystème. 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.

Reçu le 2 juin 2017, accepté après révisions 18 avril 2018

En France, de nombreuses politiques publiques visent à favoriser l'accès à la propriété (Worms, 2009), en particulier depuis la réforme de 1977 qui « tend à faire de la propriété "l'aboutissement logique" de tout parcours résidentiel ascendant » (Bonvalet & Bringé, 2013). Peu de travaux sont parvenus à légitimer économiquement cette volonté politique d'encourager l'accès à la propriété¹ (Bozio *et al.*, 2016), mais la plupart mettent en évidence des externalités positives liées au statut de propriétaire, ou des avantages économiques à posséder son logement en tant que réserve de richesse. Le bien-être des ménages, en particulier, serait plus élevé lorsqu'ils sont propriétaires, et la propriété s'accompagnerait d'externalités qui peuvent accroître les chances de réussite des enfants (Spilerman & Wolff, 2012 ; Haurin *et al.*, 2002). Actif principal de la majorité des ménages², le patrimoine immobilier permettrait de s'assurer contre des risques de baisse des revenus au cours de la vie active ou lors du départ à la retraite (Angelini *et al.*, 2013), des risques de hausses des prix des logements (Agarwal *et al.*, 2016), ou encore de hausse de l'inflation (Malmendier & Steiny, 2016).

La question de l'inégalité des patrimoines immobiliers a été l'objet depuis quelques années d'un intérêt renouvelé dans le champ académique. D'une part, à la suite des travaux de Piketty (2014) et de Piketty et Zucman (2014), la mesure du patrimoine immobilier et son effet sur la mesure des inégalités de richesse a fait débat³. D'autre part, les résultats de l'enquête de l'Eurosysteme sur le comportement financier et la consommation des ménages (*Household Finance and Consumption Survey – HFCS*⁴) ont attiré l'attention sur le lien entre inégalités de patrimoine net et part de ménages propriétaires : les pays où les inégalités sont les plus importantes sont également ceux où la part des ménages propriétaires est la plus faible (par exemple l'Allemagne et l'Autriche), en particulier parmi les ménages appartenant à la moitié de la population la plus pauvre en patrimoine (Kaas *et al.*, 2015 ; Garbinti & Savignac, 2018).

Nous nous intéressons ici à l'évolution des inégalités d'accès à la propriété immobilière en France, en portant une attention particulière aux acquisitions initiales réalisées par les jeunes ménages.

L'analyse des inégalités d'accès à la propriété implique de considérer l'ensemble des déterminants de l'accès à la propriété, au-delà des seules politiques publiques. En particulier, les facteurs macro-économiques – tels que les prix

de l'immobilier ou les conditions d'emprunt (taux d'intérêt, durée des prêts) – affectent fortement l'accession à la propriété, qui augmente en période d'expansion économique et de baisse du chômage (Arnold & Boussard, 2017). Mais ces effets ne concernent pas de façon uniforme tous les ménages quelles que soient leurs caractéristiques, ce qui motive l'approche micro-économique que nous développons ici. Arnold et Boussard soulignent aussi que l'accession à la propriété des jeunes ménages s'est maintenue malgré la crise de 2008, en particulier grâce à des apports personnels, qui incluent les dons reçus, plus importants. Ce maintien de l'accession à la propriété parmi l'ensemble des jeunes ménages semble cependant s'être accompagné d'un accroissement des disparités au sein de cette population. Quelques études ont suggéré ce phénomène sans toutefois étudier en détail les jeunes ménages. Fack (2007), par exemple, indique qu'entre 1973 et 2002 le pourcentage de propriétaires au sein des ménages les plus modestes a baissé alors qu'il a augmenté continuellement au sein des ménages plus aisés. Clerc *et al.* (2011) soulignent qu'« entre les cadres ou professions intermédiaires et les ouvriers ou employés, les inégalités [d'accès à la propriété] se sont beaucoup creusées depuis le début des années 1990, en particulier chez les jeunes ». Ce creusement des écarts est également évoqué avant le début des années 1990 par Meron et Courgeau (2004), ainsi que par Bugeja (2011).

Le rôle des dons et des aides de la famille lors des achats de logements n'est certainement pas étranger à ces évolutions. Plusieurs travaux ont en effet mis en évidence le rôle positif des transferts familiaux (au sens large : aides financières, donations et héritages) dans l'acquisition

1. Comme le précisent Bozio *et al.* (2016), de nombreux travaux s'intéressant aux externalités positives de la propriété mettent en évidence des corrélations et non une causalité. Nous renvoyons le lecteur à ce rapport pour une recension des travaux sur cette question.

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

3. Certains auteurs plaident pour une mesure du patrimoine immobilier fondée non sur les valeurs de marché mais sur la valeur actualisée des flux de revenus liés aux services de logement (Bonnet *et al.* 2014) au motif qu'en période de bulle immobilière, les valeurs de marché seraient susceptibles d'augmenter artificiellement la valeur du patrimoine total. D'autres (Carbonnier, 2015 ; Garbinti *et al.*, 2016) soulignent que lors de ces périodes, l'utilisation des valeurs de marché conduit à sous-estimer les inégalités de patrimoine total en attribuant plus de patrimoine immobilier à la classe moyenne : il s'agit d'un choix plus transparent mais aussi plus « conservateur ».

4. L'enquête HFCS (coordonnée par la Banque centrale européenne) fournit des informations harmonisées sur la composition et la distribution des patrimoines (bruts et nets) des ménages (http://www.ecb.europa.eu/pub/economic-research/research-networks/html/researcher_hfcs.en.html). Les données relatives à la France sont issues de l'enquête Patrimoine (Insee) dans le cadre d'un partenariat avec la Banque de France.

d'un logement⁵, en France mais également dans d'autres pays⁶. Sur données françaises, le rôle important des transferts familiaux est confirmé par Spilerman et Wolff (2012), Le Bayon *et al.* (2013) et Arrondel *et al.* (2014), notamment dans la période de forte hausse des prix de l'immobilier depuis le début des années 2000 (Le Bayon *et al.*, 2013 ; Arrondel *et al.*, 2014), alors que donations et héritages sont principalement le fait de ménages des catégories sociales supérieures telles que les cadres ou les professions intermédiaires (Garbinti *et al.*, 2012).

La contribution de cet article est double. Nous analysons d'une part l'accroissement des disparités d'accès à la propriété parmi les jeunes ménages (ici définis comme les ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans⁷) au cours des quarante dernières années (de 1973 à 2013) en fonction de leur niveau de vie. D'autre part, nous étudions le rôle joué par les aides de la famille dans l'accès à la propriété, sur la plus longue période disponible. Ces évolutions ont été jusqu'ici peu voire pas documentées. La totalité des enquêtes *Logement* Insee disponibles (encadré) est mobilisée : elles permettent de compléter les travaux français cités précédemment sur l'importance des donations et héritages, réalisés à partir de l'enquête *Patrimoine* dans laquelle la primo-accession n'est pas distinguée des autres achats. La première

acquisition d'un logement est cependant plus sensible à l'élévation des prix de l'immobilier, les achats ultérieurs bénéficiant d'un effet de revente du logement possédé. En outre, le rôle des aides de la famille est nettement plus déterminant lors d'un premier achat : en 2002, les aides de la famille entrent dans l'apport d'un quart des primo-accessions et représentent en volume 18 % de cet apport, alors que seuls 7 % des autres acquéreurs sont concernés à hauteur de 3 % de leur apport (Bosvieux, 2005). Pour ces raisons, nous nous concentrons sur la première acquisition lorsque nous mesurons le rôle des donations et héritages dans la période récente. Cette attention au moment critique de la première acquisition éclaire le reste de l'analyse qui, elle, concerne l'évolution de la part de ménages propriétaires dans son ensemble.

5. 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.

6. Sur données américaines, Engelhardt et Mayer (1998) concluent que les transferts familiaux peuvent jouer de trois manières : réduction du délai 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 de plus d'acquiescer un logement que ceux qui n'en bénéficient pas. Cet effet des transferts sur l'accession se trouve aussi chez Barrett *et al.* (2015), 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.

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

ENCADRÉ – Données, champ de l'étude et définitions

Les neuf vagues de l'enquête *Logement* de l'Insee, référence en France pour l'étude des caractéristiques des logements, de l'accès à la propriété et de ses déterminants, sont mobilisées. Elles couvrent la période qui s'étend de 1973 à 2013, à raison d'une vague tous les cinq ans environ.

L'information disponible permet de distinguer si l'achat est une première acquisition : une question est explicitement posée à partir de l'enquête de 2002 et, pour les enquêtes précédentes, on approxime la première accession par le fait de ne pas avoir vendu de bien immobilier pour financer l'achat de la résidence principale. Nous nous intéressons plus particulièrement aux « premiers propriétaires récents », définis comme les ménages 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 emprunt (primo-accédants), les autres sont propriétaires en pleine propriété après un achat récent.

Nous nous restreignons aux ménages dans lesquels la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans et n'est pas étudiante. Ces ménages représentent 67 % des propriétaires récents (hors étudiants) en 1973 et 78 % en 2013. Pour assurer la comparabilité entre les différents millésimes de l'enquête *Logement*, seuls les logements situés en France métropolitaine sont retenus.

Pour étudier le lien entre accession à la propriété et niveaux de vie, les ménages sont distingués par quartile de niveau de vie, calculés sur la population des jeunes ménages tels que définis ci-dessus. Les ménages appartenant au premier quartile de niveau de vie (Q1), c'est-à-dire les 25 % du bas de la distribution, sont appelés « modestes », et ceux appartenant au dernier quartile de niveau de vie (Q4) sont dits « aisés ». Le niveau de vie est calculé ici avec l'échelle d'équivalence égale à la racine carrée de la taille du ménage^(a).

Parmi les variables pouvant contribuer à expliquer les différences d'accès à la propriété, l'aide de la famille nous intéresse particulièrement, surtout 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. Étudier l'aide de la famille sur longue période présente une difficulté liée à un changement dans la formulation des questions concernées avant et après 2002, ce qui crée une rupture de série^(b). Les analyses portant sur ce point se concentrent donc sur la période 2002-2013.

(a) Cette échelle est utilisée notamment par l'OCDE. Nos conclusions restent identiques avec l'échelle « OCDE-modifiée » (celle utilisée par Eurostat et par l'Insee).

(b) Nous détaillons précisément ce point dans l'annexe 1.

L'écart d'accès à la propriété parmi les jeunes ménages se creuse depuis quarante ans

De plus en plus de propriétaires parmi les ménages aisés et de moins en moins parmi les plus modestes

En 1973, 32 % des jeunes ménages modestes étaient propriétaires. Ils ne sont plus que 16 % dans ce cas en 2013 (figure I). En revanche, la part des propriétaires s'est accrue au cours de la période pour les jeunes ménages aisés : en 2013, 66 % d'entre eux sont propriétaires, contre 45 % en 1973. La stabilité globale de la proportion de jeunes propriétaires depuis les années 1990, autour de 45 %, masque ainsi une tendance de long terme fortement inégalitaire.

L'augmentation des taux d'intérêt réels du milieu des années 1980 au milieu des années 1990, 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 & Crusson, 2012), et les politiques du logement⁸, en particulier l'ensemble des aides à l'accès à la propriété, n'ont pas enrayeré

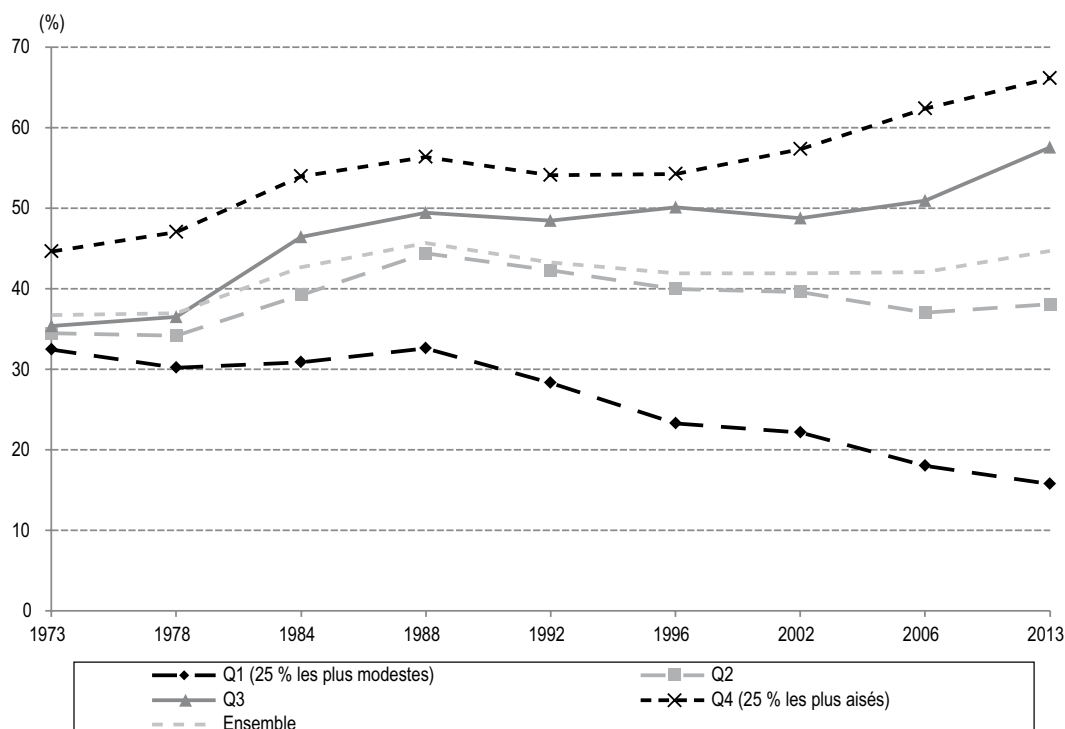
cette dynamique. Elles pourraient peut-être même l'avoir accentuée (Bonvalet & Bringé, 2013). Les prêts à taux zéro, par exemple, bien qu'ils permettent une diminution du ratio entre montant du prêt et valeur du bien (Labonne & Welter-Nicol, 2015), n'ont pas ciblé les plus modestes (Gobillon & Le Blanc, 2005).

Montant de patrimoine immobilier acquis : les écarts s'accroissent également sur la période

La différence croissante entre les parts de ménages propriétaires selon le quartile de niveau de vie se double d'un écart dans la valeur des logements achetés⁹. La différence entre le prix moyen d'achat de logements du premier quartile et celui du dernier quartile apparaît nettement plus élevée à partir des années 1990

8. On peut par exemple penser à la réforme de la politique du logement de 1977 qui a créé deux types de prêts : le prêt à l'accès à la propriété (PAP), sous condition de ressources, remplacé par le prêt à taux zéro en 1995 (PTZ), dont les conditions d'octroi sont élargies en 2005 ; d'autre part, le prêt conventionné (PC), accordé à taux préférentiel sans conditions de ressources, remplacé en 1993 par le prêt d'accès sociale (PAS) accordé sous conditions de ressources.
9. Mesurés en euros constants 2013.

Figure I
Part de propriétaires parmi les jeunes ménages selon le quartile de niveau de vie, 1973-2013



Lecture : parmi les 25-44 ans, 32 % des ménages du premier quartile de niveau de vie (Q1, les 25 % les plus modestes) étaient propriétaires de leur logement en 1973, contre 16 % en 2013. Parmi les plus aisés (Q4, les 25 % les plus aisés), la part de propriétaires est quant à elle passée de 43 % en 1973 à 66 % en 2013.

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

Source : Insee, enquêtes Logement 1973-2013.

(en euros 2013, 77 000 € en moyenne sur la période 1992-2013, contre 45 000 € entre 1973 et 1988). Après de forts écarts en 1992 et 1996 (87 000 et 89 000 € en euros 2013), cette différence diminue légèrement (en euros 2013 : 61 000 € en 2013) mais reste à des niveaux plus élevés que dans la période précédente.

Cependant, 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 trois premiers quartiles de revenus (qui atteignent un niveau comparable en fin de période), et entre les plus et les moins aisés. Le prix moyen du logement acheté par les plus aisés est ainsi plus de deux fois plus élevé que celui acheté par les 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 (35 % en 2013, après un écart de 82 % en 2002 et 71 % en 2006). L'écart des prix moyens à l'achat semble ainsi très polarisé en fin de période : le quart le plus aisé achète des biens nettement plus chers que le reste de la population, tandis que les prix moyens des biens achetés sont très proches

pour le reste des jeunes premiers propriétaires (figure II).

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 nouveaux propriétaires récents a diminué de manière importante dans le premier quartile (figure III).

En combinant ces évolutions de prix des logements et des effectifs d'acheteurs¹¹, on peut calculer le flux de montant de patrimoine immobilier acquis par quartile de niveau de vie. Ce flux est défini comme le produit du nombre de jeunes ménages premiers propriétaires récents dans le quartile par le prix moyen des logements achetés dans ce même quartile.

On observe que les ménages les plus modestes ont acquis un patrimoine immobilier très nettement inférieur à celui acquis par les plus aisés (figure IV).

10. C'est-à-dire ceux dont les niveaux de vie se situent entre le 1^{er} et le 3^e quartile (Q2 et Q3).

11. Pour chaque millésime d'enquête, les effectifs d'acheteurs correspondent aux effectifs (pondérés) des jeunes ménages ayant acheté leur bien au cours des quatre dernières années.

Figure II
Évolution des prix moyens (en euros 2013) des premiers logements achetés récemment, par quartile de niveau de vie



Note : les premiers propriétaires récents sont les ménages devenus propriétaires de leur résidence principale pour la première fois dans les quatre années précédant l'enquête (cf. encadré).

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

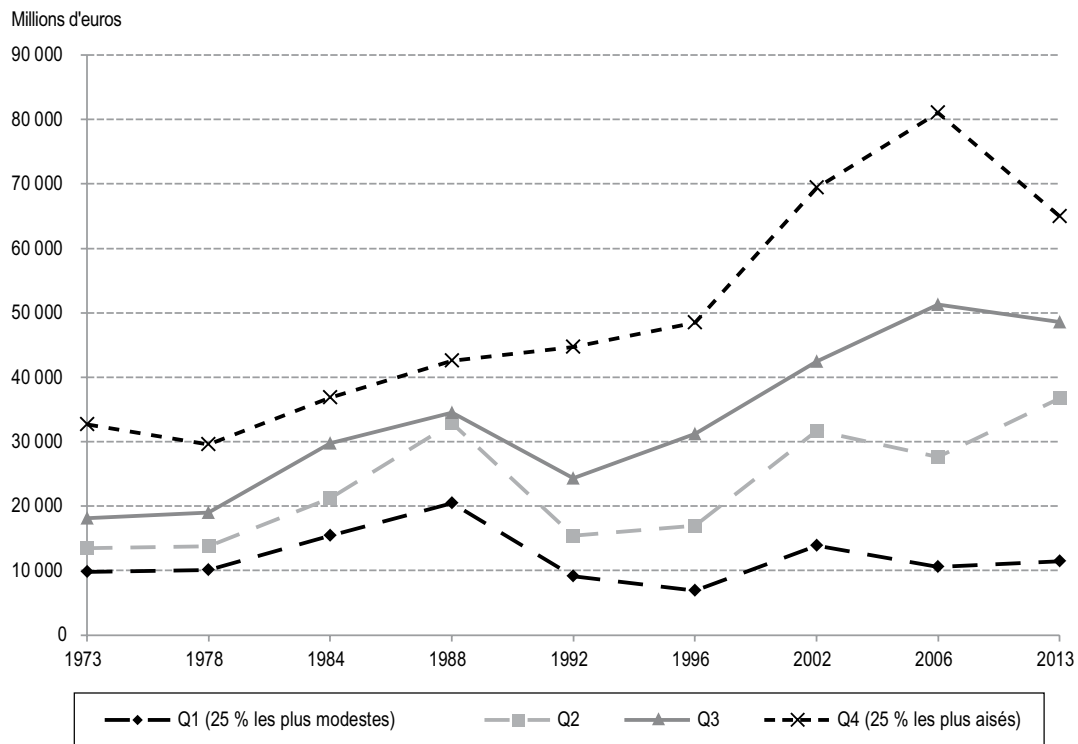
Source : Insee, enquêtes *Logement* 1973-2013.

Figure III
Part de premiers propriétaires récents par quartile de niveau de vie



Note : les premiers propriétaires récents sont les ménages devenus propriétaires de leur résidence principale pour la première fois dans les quatre années précédant l'enquête (cf. encadré).
Champ : ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, hors étudiants, premiers propriétaires récents, résidant en France métropolitaine.
Source : Insee, enquêtes Logement 1973-2013.

Figure IV
Évolution du montant total de patrimoine immobilier acquis, par quartile de niveau de vie (en millions d'euros constants 2013)



Note : le flux de montant de patrimoine immobilier acquis est défini comme le produit du nombre de ménages premiers propriétaires dans le quartile (effectifs pondérés par le prix d'achat moyen du quartile).
Champ : ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, hors étudiants, premiers propriétaires récents, résidant en France métropolitaine.
Source : Insee, enquêtes Logement 1973-2013.

En 2013, ce patrimoine immobilier acquis est ainsi cinq fois plus faible pour les jeunes ménages les moins aisés que pour ceux du haut de la distribution des niveaux de vie. Alors que le ratio 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, dans le 1^{er} quartile, le montant total de patrimoine acquis ne connaît que de faibles variations (en euros constants), alors qu'il augmente globalement dans le dernier quartile¹².

Aides de la famille, localisation et configurations familiales : trois facteurs importants pour comprendre les évolutions différenciées de taux de propriétaires parmi les jeunes ménages

L'importance croissante du flux de donations et héritages en France ainsi que dans d'autres pays d'Europe et aux États-Unis¹³ a été documentée dans divers travaux. Cette croissance de la part des transferts familiaux dans le revenu national et le 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 exercée par les transferts familiaux sur l'acquisition de la résidence principale interroge. Nous commencerons par donner quelques ordres de grandeurs relatifs au lien entre aides reçues de la famille et acquisition de la première résidence principale. Puis, notre perspective historique nous y incitant, nous nous interrogerons sur le rôle qu'ont pu jouer certains changements intervenus sur longue période. De nombreux facteurs socio-démographiques peuvent expliquer les évolutions différenciées des parts de ménages propriétaires selon le niveau de vie présentées ci-dessus – les aides reçues de 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 du lieu de résidence dont dépendent à la fois le prix du logement, et sur longue période, le type de propriété (exploitations agricoles ou logement urbain) ainsi que des configurations familiales, la part des personnes seules et des familles monoparentales, moins souvent propriétaires en moyenne, ayant augmenté au cours de la période dans la population des ménages jeunes (Chardon *et al.*, 2008)

Des aides de la famille déterminantes pour l'accès à la propriété et plus souvent reçues par les jeunes ménages aisés

Les enquêtes *Logement* comportent deux questions sur les transferts familiaux. Une première concerne les aides reçues au moment de l'achat du logement et n'est donc posée qu'aux propriétaires. Une autre question, posée à l'ensemble de l'échantillon, 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 la formulation détaillée dans le complément en ligne C1).

Au moment de l'achat, près de quatre premiers propriétaires sur dix ont été aidés par leur famille

L'aide de la famille prend souvent la forme d'un don reçu au moment de l'achat : 20 % des premiers propriétaires récents âgés de 25 à 44 ans en ont bénéficié en 2002. Cette proportion s'est élevée au cours des années 2000, atteignant 27 % en 2013. L'aide de la famille au moment de l'achat peut aussi revêtir d'autres formes, également recensées dans l'enquête *Logement* (voir complément en ligne C1). Il peut s'agir d'un don antérieur, qui n'est pas déclaré comme une aide directe au moment de l'achat¹⁴, de rentrées d'argent exceptionnelles liées à un don ou un héritage dans les quatre dernières années (hors 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 du paiement d'un loyer ou de la mise à disposition d'un logement lors des années précédant l'achat.

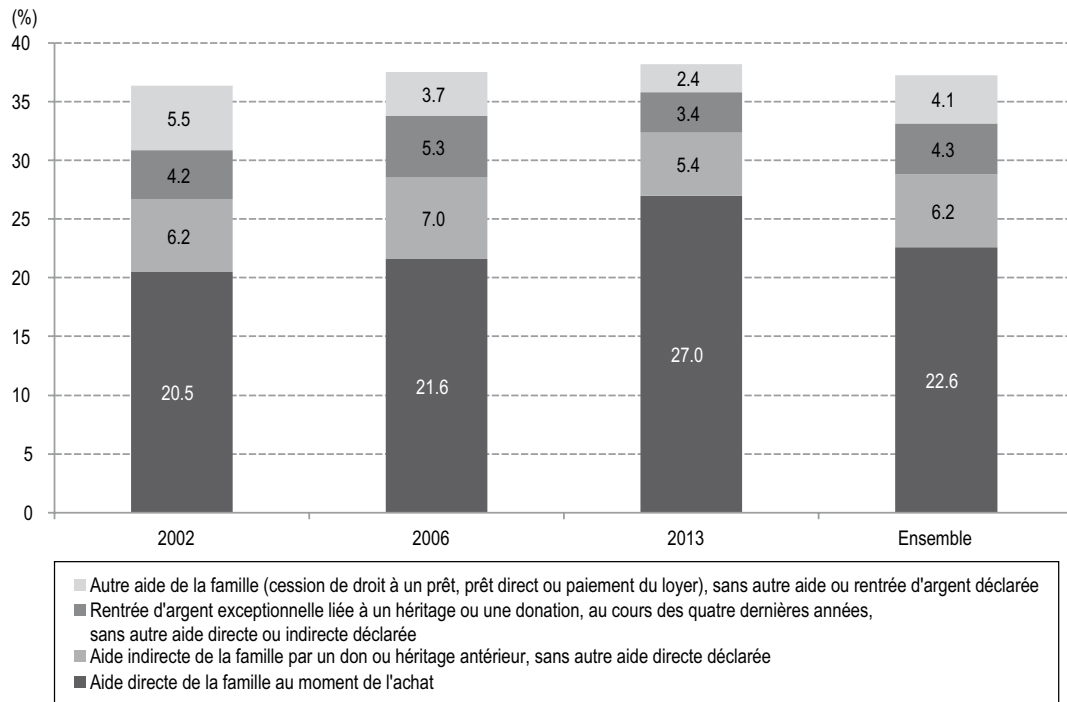
Si l'on considère l'ensemble de ces aides, ce sont près de quatre ménages premiers propriétaires récents sur dix qui déclarent avoir été aidés par leur famille au moment de l'achat. Cette part reste stable entre 2002 et 2013, la plus grande fréquence des dons en 2013 étant compensée par la baisse des autres formes d'aides (figure V). La proportion de ménages premiers propriétaires déclarant avoir été aidés pour leur achat par un héritage récent reste stable, à 6 %, sur l'ensemble de la période.

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

13. Voir par exemple Piketty (2011), Alvaredo *et al.* (2017).

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'aides de la famille reçues par les jeunes ménages premiers propriétaires récents sur la période 2002-2013

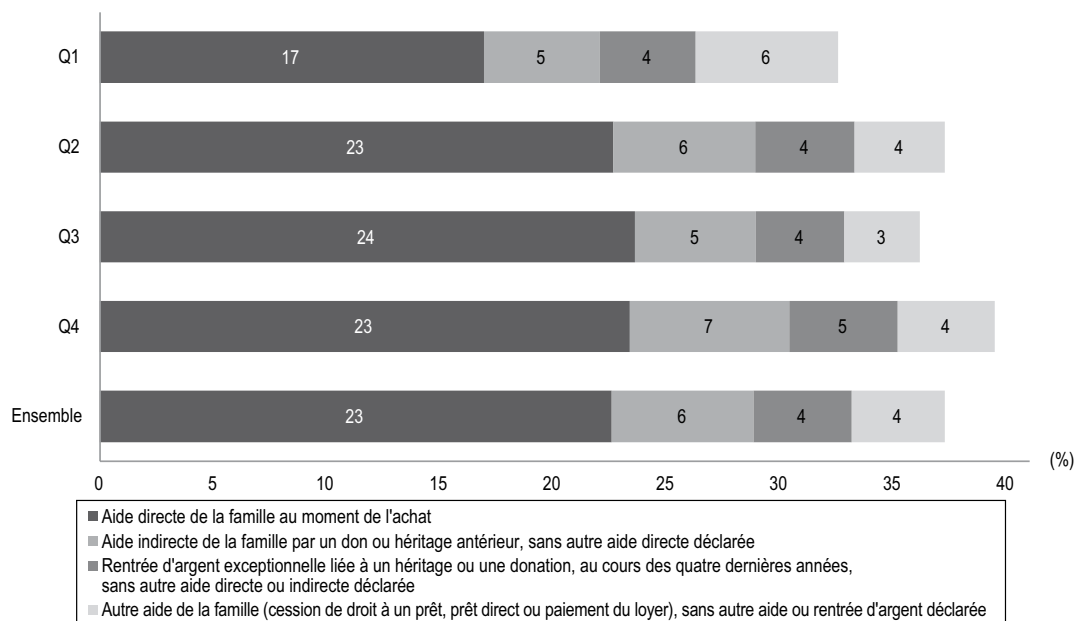


Lecture : en 2002, parmi les premiers propriétaires récents âgés de 25 à 44 ans, 20 % ont été aidés de manière directe par leur famille au moment de l'achat.

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

Source : Insee, enquêtes *Logement* 2002-2013.

Figure VI
Formes d'aide de la famille reçues par les jeunes ménages premiers propriétaires récents selon le quartile de niveau de vie



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.

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

Source : Insee, enquêtes *Logement* 2002-2013.

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) (figure VI), avec cependant une proportion un peu plus importante de ménages aidés dans le dernier quartile (39 % contre 33 %). Quelques différences apparaissent dans les formes d'aide reçues. 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 forme autre que le don ou l'héritage.

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.

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 (complément en ligne C1), on peut estimer la corrélation entre le fait de recevoir un transfert familial et d'accéder à la propriété¹⁵.

La probabilité d'être devenu propriétaire dans les quatre années précédant l'enquête, plutôt

que d'être resté locataire, est plus élevée de 32 points pour un ménage qui reçoit une aide de sa famille (tableau 1). En termes de différence de probabilité d'accès à la propriété, l'effet du don sur la probabilité d'accéder à la propriété est le plus élevé pour les jeunes ménages des 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 4 % d'acheter leur première résidence principale. Cette probabilité passe à 28 % pour ceux ayant reçu un don, soit une hausse de 24 points, et une multiplication par 7 des chances d'accès à la propriété. Cela semble considérable mais est à relier au fait que seule une faible proportion des plus modestes reçoivent 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 d'une part, et de travailler sur les données de l'enquête *Logement*, orientée sur les questions d'achat immobilier et de son financement d'autre part, contribuent certainement aussi à cette forte corrélation entre aides de la famille et accession à la propriété.

15. L'utilisation pour la construction de notre variable de don d'une variable qui ne concerne que les acheteurs pourrait conduire à surestimer l'effet du don sur l'achat. On présente dans le complément en ligne C1 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 sont alors moins élevées mais les conclusions sur les différences par quartiles de niveaux de vie sont similaires. De même, dans la décomposition d'Oaxaca-Blinder présentée ci-dessous, on s'intéresse aux évolutions de cette variable qui n'est pas susceptible d'être biaisée.

Tableau 1
Probabilité d'acheter sa première résidence principale au cours des quatre dernières années, selon le bénéfice d'une donation ou d'un héritage, par quartile de niveau de vie (régression logistique)

Quartiles de niveau de vie	Ensemble (%)	Sans don	Avec don	Effet du don*	
		(A) (en %)	(B) (en %)	Différences de probabilités d'accès à la propriété (B)-(A) (en points)	Rapport des probabilités d'accès à la propriété (B)/(A)
1 ^{er} quartile	6	4	28	24	7.0
2 ^e quartile	17	13	53	40	4.1
3 ^e quartile	27	22	58	36	2.6
4 ^e quartile	34	28	60	32	2.1
Ensemble	19	15	47	32	3.1

* Les différences reportées dans ce tableau sont significativement différentes de zéro au seuil de 1 %, les rapports de probabilités sont significativement différents de 1 au seuil de 1 %.

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. Régression pondérée sur 16 912 ménages, soit 6 519 dans le Q1, 4 220 dans le Q2, 3 328 dans le Q3 et 2 845 dans le Q4.

Lecture : sans don, les ménages locataires faisant partie des 25 % les plus modestes ont 4 % de chances de devenir propriétaires, contre 28 % de chances de le devenir s'ils ont reçu un don, soit une différence de 24 points. La probabilité d'accéder à la propriété pour la première fois est ainsi multipliée par 7.

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

Source : Insee, enquêtes *Logement* 2002-2013.

L'effet des dons est également important pour les jeunes ménages des deuxième et troisième quartiles de niveau de vie. La différence de probabilité d'accès à la propriété est de 40 et 36 points dans les deux cas, soit la plus élevée, mais les rapports de chances d'accès sont multipliés par 4 dans le deuxième quartile, et 3 dans le troisième. Les plus aisés voient leurs chances d'accès multipliées par 2 seulement en cas d'aide de leur famille (cf. tableau 1).

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 % (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 de l'immobilier, des ménages ont pu acheter des biens moins chers (éventuellement de qualité moindre) ou, enfin, certains ménages peuvent avoir été évincés du marché, ne bénéficiant pas de l'aide familiale suffisante pour acquérir un logement.

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.

La part des propriétaires modestes diminue fortement dans les zones rurales

C'est dans les zones rurales que la distribution de la propriété entre les plus modestes et les plus aisés a connu les mutations les plus marquées (figure VII). Alors que les plus modestes (1^{er} quartile de niveau de vie) représentaient plus d'un tiers (36 %) des propriétaires résidant en milieu rural dans les années 1970, ils ne constituent plus que 11 % de ces derniers en 2013 (figure VII-A). Dans la même période, la part des plus aisés (dernier quartile) est passée de 16 % à 28 %, et, plus largement, celle de la moitié la plus aisée de la population (Q3 et Q4) de 37 % à 64 % des propriétaires résidant en milieu rural. La propriété en milieu urbain concerne quant à elle en grande majorité les plus aisés depuis les années 1970, et ce phénomène s'est légèrement accentué sur la période (figure VII-B). Le quart de la population le plus aisé (Q4) représente 38 % des propriétaires au début de la période, et 42 % en 2013. Dans la même période, la part des plus modestes parmi les propriétaires dans les zones urbaines, déjà marginale en 1973 (15 %), a été divisée par deux passant de 15 % à 8 %.

Plus généralement, la localisation de l'ensemble des ménages selon leur niveau de vie a évolué au cours de la période étudiée, accompagnant les mutations du marché du travail, ce qui peut en partie contribuer aux évolutions respectives de l'accès à la propriété en milieu rural et urbain.

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

		2002	2006	2013
Montant des dons (en euros constants 2013)	25 % les plus faibles	8 900	11 800	10 000
	Médiane	17 900	25 900	25 000
	Moyenne	28 700	35 700	39 800
	25 % les plus élevés	35 900	47 100	50 000
Part des dons dans le prix du logement (en %)	Médiane	15	14	12
	Moyenne	22	19	19
Effectifs		342	373	180

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

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 l'ensemble de la période.

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

Source : Insee, enquêtes Logement 2002-2013.

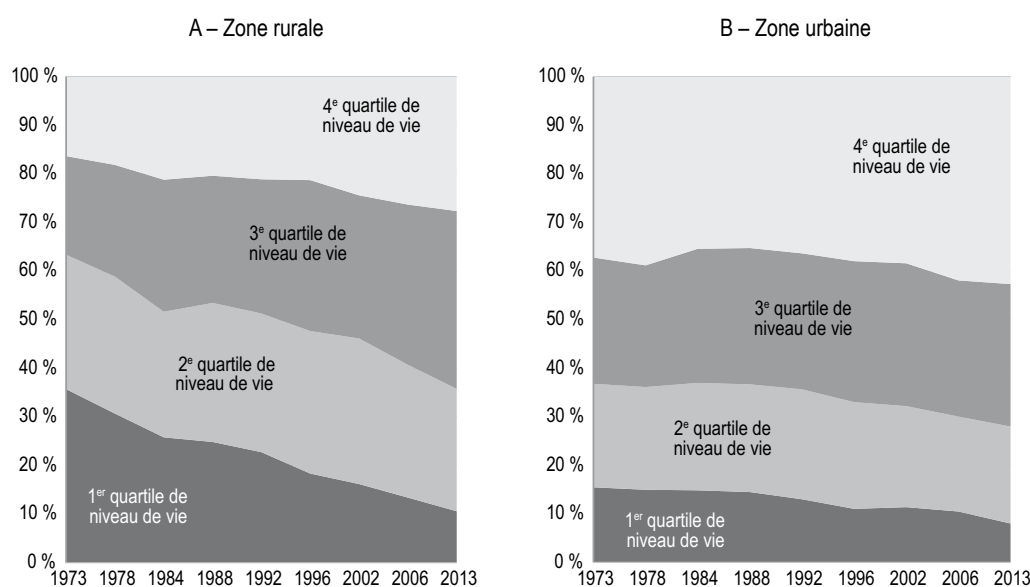
On constate notamment sur la période que les catégories modestes vivent de plus en plus souvent dans les grandes villes et l'agglomération parisienne (44 % en 2013 contre 25 % en 1973), aux dépens des zones rurales, dont la part dans l'habitat des ménages les plus modestes (Q1) a baissé de 35 % en 1973 à 14 % quarante ans plus tard (tableau 3). Les ménages aisés, quant à eux, vivent un peu plus souvent en milieu rural en 2013, et dans les grandes villes, à l'exception de Paris (24 % dans les villes de plus de 200 000 habitants, contre 16 % en 1973)¹⁶.

Ainsi, les zones rurales sont à la fois marquées par un déclin de la proportion de petites exploitations dont les propriétaires pouvaient

avoir un niveau de vie modeste, et l'arrivée de catégories aisées souhaitant une meilleure qualité de vie, en particulier en zone périurbaine. Dans les zones urbaines, déjà marquées par de fortes inégalités en début de période, les catégories modestes peuvent difficilement accéder à la propriété, tandis que l'accès des plus aisés s'étend dans les très grandes villes hors agglomération parisienne.

16. Ces évolutions peuvent être éclairées par les résultats de Cavailhès (2005), qui observe une élasticité-revenu de la demande de surface habitable supérieure à celle de la demande d'accessibilité parmi les cadres, et l'inverse parmi les ouvriers. Pour l'auteur, ces résultats « suggèrent la localisation en centre-ville des ouvriers plus attachés à l'accessibilité qu'à la surface de leur logement, et, à l'inverse, la préférence pour la périphérie des cadres plus soucieux de disposer de place ».

Figure VII
Proportion de propriétaires en zones rurale et urbaine selon le quartile de niveau de vie



Champ : ménages de propriétaires dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, hors étudiants, résidant en France métropolitaine.
Source : Insee, enquêtes *Logement* 1973-2013.

Tableau 3
Évolution de la localisation des ménages en fonction de leur quartile de niveau de vie, 1973 et 2013

	Q1		Q2		Q3		Q4		Ensemble	
	1973	2013	1973	2013	1973	2013	1973	2013	1973	2013
Commune rurale	35	14	24	23	18	26	14	18	23	20
Unité urbaine de moins de 10 000 habitants	11	11	11	14	10	13	7	8	10	12
Unité urbaine de 10 000 à 49 999 habitants	14	12	14	11	14	10	11	9	13	10
Unité urbaine de 50 000 à 199 999 habitants	15	19	17	14	17	13	14	11	16	14
Unité urbaine de 200 000 à 1 999 999 habitants	17	28	19	24	19	23	16	24	18	25
Agglomération de Paris	8	16	15	14	22	15	38	30	21	19
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Champ : ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, hors étudiants, résidant en France métropolitaine.
Source : Insee, enquêtes *Logement* 1973 et 2013.

Moins de couples avec enfants et 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 profondément, avec notamment la forte augmentation de la proportion de familles monoparentales (31 % en 2013, contre 9 % en 1978) et, à l'inverse, la nette baisse de la proportion de couples avec enfants, qui passe de 79 % en 1978 à 37 % des ménages modestes 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 propriétaires que l'on constate sur longue période parmi les plus modestes (tableau 4).

Une forte contribution des changements structurels et de l'aide apportée par les familles à l'évolution des inégalités d'accès à la propriété

Les évolutions du taux de propriétaires peuvent provenir de changements des caractéristiques des ménages (âge, localisation, structure familiale, part des donations reçues, etc.) et de changements de la propension à devenir propriétaire. Afin de mieux quantifier le rôle qu'ont pu jouer les évolutions de ces divers facteurs sur l'évolution du taux de propriétaires parmi les jeunes ménages, nous proposons une décomposition du type « Oaxaca-Blinder » (Oaxaca, 1973 ; Blinder, 1973).

La décomposition « Oaxaca-Blinder » appliquée à l'évolution des inégalités de taux de propriétaires

Le principe général de cette décomposition est de distinguer, dans un écart, ce qui relève de différences d'ordre structurel (différence « expliquée » par les caractéristiques observées) de ce qui relève de changements de l'effet de ces caractéristiques (différence dite « non expliquée »). Ici, on cherche à distinguer ce qui, dans l'évolution de la part de propriétaires, provient de changements dans les caractéristiques observables des ménages de ce qui relève de changements de l'effet de caractéristiques données sur le fait d'être propriétaire.

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. L'évolution du taux de propriétaire entre 1978 et 2013 peut alors s'écrire :

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

$(\bar{X}_{2013} - \bar{X}_{1978})\beta_{2013}$ représente l'effet de changements dans la structure des ménages (âge, situation matrimoniale, etc.), et correspond à la part dite « expliquée » de l'évolution. En plus des caractéristiques socio-démographiques de la population des jeunes ménages, dont le rôle est analysé sur longue période, nous introduisons les dons et héritages pour étudier leur importance au cours des années 2000. Le terme $\bar{X}_{1978}(\beta_{2013} - \beta_{1978})$ reflète les changements de la propension à devenir propriétaire (à caractéristiques de ménages constantes), qui peuvent

Tableau 4
Structure par type de ménages selon les niveaux de vie, 1978 et 2013

(En %)

	Q1		Q2		Q3		Q4		Ensemble	
	1978	2013	1978	2013	1978	2013	1978	2013	1978	2013
Familles monoparentales	9	31	6	11	3	4	1	2	5	12
Couples avec enfants	79	37	75	50	68	58	61	53	71	49
Couples sans enfant	6	7	6	10	14	14	22	22	12	13
Personnes seules	4	23	11	27	13	21	13	20	10	23
Autres ménages	2	2	2	2	2	3	3	3	2	3
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Champ : ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, hors étudiants, résidant en France métropolitaine.
Source : Insee, enquêtes Logement 1978 et 2013.

provenir à la fois de changement des comportements, liés aux évolutions des préférences, à des politiques publiques contribuant à influencer ces dernières ou à la conjoncture économique.

Des changements structurels surtout parmi les jeunes ménages modestes

Entre 1978 et 2013, la probabilité de devenir propriétaire baisse de 14 points de pourcentage chez les jeunes ménages modestes, passant de 30 % à 16 % (voir tableau 5). Plus de 60 % de cette baisse est expliquée par l'évolution de la structure de cette population au cours du temps. Cela confirme le rôle clé des deux facteurs examinés plus haut : les configurations familiales (dont la part des familles monoparentales et celle des couples avec enfants) et la localisation (essentiellement en milieu rural).

D'une part, les structures familiales des jeunes ménages modestes ont beaucoup changé au cours de cette période, comme on l'a vu plus haut : multiplication par plus de trois de la part

de familles monoparentales, division par deux de celle des couples avec enfants (cf. tableau 4). Cette évolution explique plus de la moitié (61 %) de l'effet de structure. D'autre part, la proportion de ménages vivant en milieu rural a considérablement baissé : elle a également été divisée par deux parmi les jeunes ménages modestes (cf. tableau 3). Cette baisse correspond à l'autre moitié de l'effet de structure (tableau 5).

Pour les jeunes ménages du dernier quartile de niveau de vie, les évolutions au cours de la même période sont diamétralement opposées. Leur probabilité de devenir propriétaire a augmenté de près de 20 points de pourcentage, dont seul un dixième peut s'expliquer par des effets de structure. L'essentiel de cette augmentation provient de la hausse de la probabilité d'acheter parmi la population de référence. La baisse relative observée dans les grandes agglomérations, et surtout à Paris, apparaît significative (voir annexe 2, tableau A2-2) et reflète probablement une hausse plus importante des prix de l'immobilier dans ces zones, sans toutefois

Tableau 5
Décompositions de l'évolution du taux de propriétaires (méthode « Oaxaca-Blinder »)

(En %)

	1978-2013 sans dons-héritages		2002-2013 avec dons-héritages	
	Q1	Q4	Q1	Q4
	Taux de propriétaires total			
1978	30.2	47.0		
2002			22.1	57.3
2013	15.7	66.2	15.7	66.2
Écart	- 14.4	19.2	- 6.4	8.9
	Part expliquée et inexpliquée			
Part inexpliquée	37.9	89.7	48.0	63.1
Part expliquée	62.1	10.3	52.0	36.9
	Décomposition de la part expliquée			
Héritage ou don			9.6	35.8
25 à 29 ans	- 7.3	122.9	6.7	21.9
30 à 34 ans	- 2.2	26.2	- 1.8	4.0
35 à 39 ans (réf.)				
40 à 44 ans	- 4.9	26.0	- 8.2	8.5
Paris	6.0	- 18.0	2.1	12.2
Grandes villes	5.5	0.0	10.0	- 3.2
Villes moyennes (réf.)				
Rural	41.5	43.9	34.9	3.3
Familles monoparentales	13.7	- 2.9	9.6	- 0.2
Couples sans enfants (réf.)				
Personnes seules	11.6	- 40.2	8.9	5.6
Couples avec enfants	36.1	- 57.9	28.1	12.2
Total	100	100	100	100

Note : les colonnes 2 et 3 présentent les résultats sur années 1978-2013, sans la variable de dons et héritages, et les deux suivantes portent sur les années 2002-2013, avec la variable de dons et héritages, uniquement disponible sur cette période (cf. encadré). La troisième et la cinquième colonnes concernent les plus aisés, la deuxième et la quatrième les plus modestes.

Lecture : la modification de la structure de la population explique 62 % de l'évolution du taux de propriétaires entre 1978 et 2013 dans le 1^{er} quartile. Ces 62 % résultent pour près de la moitié de l'évolution de la part de ménages vivant en milieu rural (42 %) et pour plus de la moitié des évolutions des configurations familiales (61 %).

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

Source : Insee, enquêtes Logement 1978-2013.

remettre en cause l'augmentation observée de la probabilité d'être propriétaire. Celle-ci peut paraître étonnante en période de hausse des prix de l'immobilier ; elle pourrait s'expliquer par le rôle des aides familiales reçues par ces ménages.

Le rôle croissant des aides apportées par la famille

Afin de mettre ce rôle en évidence, nous introduisons maintenant dans la décomposition la variable correspondant au bénéfice d'une donation ou d'un héritage. Comme nous n'avons d'information fiable sur cette question qu'entre 2002 et 2013, nous travaillons désormais sur une période de temps plus restreinte.

Pour les jeunes ménages du 1^{er} quartile de niveau de vie, la probabilité d'acheter leur résidence principale a diminué de 6 points de pourcentage entre 2002 et 2013. On confirme ici que plus de la moitié de cette baisse (52 %) est due à des changements dans la structure de la population (structure familiale notamment, et lieu de résidence). La part de ces ménages déclarant avoir reçu une aide de leur famille a stagné, voire légèrement diminué au cours de la période, passant de 8 % à 7 % (voir annexe 2, tableau A2-3). 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 et positif. Cela semble cohérent avec la baisse de la capacité moyenne d'achat immobilier des ménages constatée au cours des années 2000 (Arnold & Boussard, 2017), et pourrait traduire que les montants des aides reçues n'ont pas pu compenser la hausse des prix de l'immobilier intervenue sur cette période.

C'est pour les jeunes ménages les plus aisés que l'évolution du rôle des donations et héritages paraît la plus remarquable. Entre 2002 et 2013, leur probabilité d'accès à la propriété augmente de 9 points de pourcentage. 13 % de cette hausse s'expliquent par le rôle croissant qu'ont eu ces aides¹⁷. La part des jeunes ménages aisés aidés par leur famille est ainsi passée de 20 % à 24 % (voir annexe 2, tableau A2-4), ce qui s'avère être la plus forte progression parmi toutes les variables explicatives que nous avons introduites. Le fait d'ajouter la réception d'une donation ou d'un héritage à l'analyse accroît d'ailleurs la part expliquée de l'écart de taux de propriétaires de 24 % à 37 % (voir annexe 2, tableau A2-5), soulignant ainsi l'importance prise par ce type d'aides pour les ménages les plus aisés¹⁸. Enfin, 63 % de l'écart

reste inexpliqué, soit une part plus importante que sur l'échantillon des plus modestes (pour lesquels seuls 48 % restent inexpliqués). Cela peut refléter des effets de la conjoncture économique, des modifications du comportement d'achat des plus aisés ou encore l'effet de politiques publiques d'accession dont pourraient bénéficier les plus aisés. Le prêt à taux zéro (PTZ) à partir de 1996 a notamment été très peu ciblé et nombre de ménages du 4^e quartile de niveau de vie ont pu en bénéficier, comme le notent Gobillon et Le Blanc (2004 ; 2005). Leur modélisation théorique de l'effet du PTZ sur la décision d'achat est presque directement transposable à notre question de l'effet des dons sur l'accès à la propriété : les transferts familiaux, tout comme le PTZ, permettent essentiellement de desserrer la contrainte budgétaire et d'augmenter le budget maximum consacré au logement, ce qui augmente les chances d'avoir accès à un bien au moins aussi satisfaisant que celui que le ménage aurait pu louer. Ces aides reçues par les ménages, qu'elles soient publiques ou familiales, permettent également de diminuer le coût d'usage du capital (dont le taux d'intérêt fait partie), ce qui peut rendre un emprunt plus attractif en comparaison du paiement d'un loyer, et ainsi influencer l'arbitrage entre l'achat et la location.

* *
*

L'apparente stabilité de l'accession à la propriété des jeunes ménages de 25 à 44 ans, entre 1973 et 2013, masque des disparités croissantes entre les plus aisés et les moins aisés. Ces disparités apparaissent plus marquées que celles déjà mises en évidence des travaux précédents portant sur l'ensemble des ménages (voir Laferrère *et al.*, 2017). Cette différence résulte de l'effet combiné de la restriction du champ d'étude aux jeunes ménages, et du choix d'un indicateur de position sociale défini sur des quartiles de niveau de vie plutôt que sur la catégorie socio-professionnelle. Ce choix permet d'éviter le problème des variations de la structure professionnelle au fil des cohortes, puis d'expliquer ces différences par les évolutions socio-démographiques différentielles ayant affecté les ménages selon leur

17. Ce 13.2 % correspond à la multiplication de la part expliquée par la part des héritages et dons dans cette part expliquée, soit 36.9 % x 35.8 %.
18. À l'inverse, la part expliquée n'évolue pas pour les ménages les plus modestes lorsque cette variable est introduite. Notons par ailleurs que les autres coefficients restent similaires après introduction de ces variables (voir annexe 2, tableau A2-5).

aisance financière. Ainsi, une décomposition de l'évolution des écarts de proportions de propriétaires selon le niveau de vie permet de mettre en évidence le rôle important de l'évolution des structures familiales (proportion croissante de familles monoparentales et diminution de la part des couples avec enfants parmi les plus modestes) et de la localisation des ménages (forte diminution de la part des ménages résidant en milieu rural), notamment parmi les ménages modestes. En revanche, les évolutions de la composition socio-démographique des quartiles de niveau de vie contribuent moins à l'évolution des taux de propriétaires parmi les jeunes ménages aisés. Pour eux, le rôle des aides de la famille a considérablement augmenté sur la période 2002-2013. Une part des évolutions demeure cependant inexplicée par les variables considérées, reflétant peut-être des changements de comportement ou le rôle de facteurs macroéconomiques, dont le marché du logement.

Il n'est pas possible d'étudier la contribution de l'évolution des aides de la famille sur l'accession à la propriété sur l'ensemble de la période couverte par les enquêtes *Logement*, mais il est plausible, au vu des résultats sur la période 2002-2013, que ces aides de la famille aient également eu un rôle important ; celui-ci resterait à analyser plus en détail avec d'autres données, dans le contexte de l'évolution des inégalités depuis les années 1970. Nous avons initié ce travail à l'aide de l'enquête *Patrimoine* (voir annexe 3), sur la période 1998-2014. La mise en parallèle des évolutions des taux de propriétaires avec celles des dons et héritages reçus par les propriétaires conduit à un résultat

cohérent d'évolution concomitante des disparités de taux d'accès à la propriété et de transferts familiaux dès 1998. La part de jeunes ménages propriétaires dans le premier quartile de niveau de vie a légèrement diminué, alors qu'elle a très nettement augmenté dans le dernier quartile. Conjointement, la part des jeunes ménages ayant bénéficié d'un transfert familial a nettement augmenté parmi les plus aisés alors qu'elle a stagné parmi les plus modestes.

La mise en évidence de ce rôle des transmissions intergénérationnelles invite à poursuivre l'analyse de leur impact sur les inégalités entre jeunes ménages dans deux directions. D'une part, au-delà de l'accession à la propriété stricto sensu, les transferts familiaux pourraient influencer les caractéristiques des logements achetés : les ménages qui reçoivent une aide de la famille pourraient acquérir des logements plus spacieux, de meilleure qualité, mieux situés, mieux équipés, etc. D'autre part, l'analyse des inégalités en termes de caractéristiques objectives des logements acquis (telles que la valeur de la résidence principale ou encore la surface) pourrait être complétée par une étude de leur appréciation par le ménage (par des notes d'appréciation du logement et du quartier). On disposerait ainsi d'une mesure subjective de la qualité du logement et de son adéquation avec les préférences des individus, que l'on pourrait analyser en lien avec la localisation et le statut d'occupation. On pourrait alors étudier si l'aide de la famille, en plus d'influer sur l'accession à la propriété, permet de faciliter une mobilité et un accès à la propriété qui augmentent le bien-être. □

BIBLIOGRAPHIE

Agarwal, S., Hu, L. & Huang, X. (2015). Rushing into the American dream? House prices growth and the timing of homeownership. *Review of Finance*, 20(6), 2183–2218.
<https://doi.org/10.1093/rof/rfv063>

Alvaredo, F., Garbinti, B. & Piketty, T. (2017). On the Share of Inheritance in Aggregate Wealth: Europe and the USA, 1900-2010. *Economica*, 84, 239–260.
<https://doi.org/10.1111/ecca.12233>

Angelini, V., Laferrere, A. & Weber, G. (2013). Home-ownership in Europe: How did it happen? *Advances in Life Course Research*, 18(1), 83–90.
<https://doi.org/10.1016/j.alcr.2012.10.006>

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.
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/1281118>

- Arnold, C. & Boussard, J. (2017).** L'accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008. *Insee Références – Les conditions de logement en France*, pp. 41–53. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586022?sommaire=2586377>
- Arrondel, L., Garbinti, B. & Masson, A. (2014).** Inégalités de patrimoine entre générations : les donations aident-elles les jeunes à s'installer ? *Économie et Statistique*, 472-473, 65–100. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1377767?sommaire=1377781>
- Barrett, G., Cigdem, M., Whelan, S. & Wood, G. (2015).** The relationship between intergenerational transfers, housing and economic outcomes. *AHURI Final Report 250*, Australian Housing and Urban Research Institute Limited, Melbourne. <https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/250>
- Blinder, A. (1973).** Wage Discrimination: Reduced Form and Structural Estimates. *The Journal of Human Resources*, 8(4), 436–455. <https://doi.org/10.2307/144855>
- Bonnet, C., Garbinti, B. & Grobon, S. (2016).** Accès à la propriété : les inégalités s'accroissent depuis quarante ans. *Études et Résultats* N° 961. <http://drees.solidarites-sante.gouv.fr/etudes-et-statistiques/publications/etudes-et-resultats/article/acces-a-la-proprieete-les-inegalites-s-accroissent-depuis-quarante-ans>
- Bonnet, O., Bono, P.-H., Chapelle, G. & Wasmer, É. (2014).** Le capital logement contribue-t-il aux inégalités ? Retour sur Le Capital au XXI^e siècle de Thomas Piketty. *LIEPP Working Paper* N° 25. <https://www.sciencespo.fr/liepp/fr/content/le-capital-logement-contribue-t-il-aux-inegalites>
- 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*, 151(1), 153–177. <https://journals.openedition.org/ress/2342>
- Bosvieux, J. (2005).** Accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux mais prudents. *Économie et Statistique*, 381-382, 41–61. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1376575?sommaire=1376587>
- Bozio, A., Monnet, M. & Romanello, L. (2016).** Analyse des dispositifs d'aide à l'accession à la propriété. *Rapport IPP* N° 16. <http://www.ipp.eu/publication/decembre-2016-analyse-dispositifs-aide-accession-a-la-proprieete/>
- 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*, 52(1), 37–69. <https://doi.org/10.3917/rfs.521.0037>
- Carbonnier, C. (2015).** L'impact des prix de l'immobilier sur les inégalités et leur mesure. *Revue économique*, 66(6), 1029–1044. <https://doi.org/10.3917/reco.pr2.0052>
- Cavailhès, J. (2005).** Le prix des attributs du logement. *Économie et Statistique*, 381-382, 91–123. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1376579?sommaire=1376587>
- Chardon, O., Daguët, F. & Vivas, E. (2008).** Les familles monoparentales : des difficultés à travailler et à se loger. *Insee Première* N° 1195. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1281271>
- Clerc, M.-E., Monso, O. & Pouliquen, E. (2011).** Les inégalités entre générations depuis le baby-boom. *Insee Références – L'Économie française - Comptes et Dossiers*, pp. 47–67. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1373852?sommaire=1373855>
- Duffy, D. & Roche, M. J. (2007).** Getting a Helping Hand: Parental Transfers and First-Time Homebuyers. *Economics, Finance and Accounting Department Working Paper series*, 1740507 National University of Ireland, Maynooth. <https://ideas.repec.org/p/may/mayecw/n1740507.html>
- Engelhardt, G. V. & Mayer, C. J. (1998).** Intergenerational transfers, Borrowing constraints and Saving behavior: Evidence from the Housing Market. *Journal of Urban Economics*, 44, 135–57. <https://doi.org/10.1006/juec.1997.2064>
- Fack, G. (2007).** *Formation des inégalités, politiques du logement et ségrégation résidentielle*. Thèse de doctorat.
- Ferrante, A., Guillas, D. & Soltareff, R. (2016).** Entre 2010 et 2015, les inégalités de patrimoine se réduisent légèrement. *Insee Première* N° 1621. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2496232>
- Garbinti, B., Lamarche, P. & Salembier, L. (2012).** Héritages, donations et aides aux ascendants et descendants. *Insee Références – Les revenus et le patrimoine des ménages*, pp. 57–69. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1373963?sommaire=1373966>
- Garbinti, B., Goupille-Lebret J. & Piketty, T. (2016).** Accounting for Wealth Inequality Dynamics: Methods, Estimates and Simulations for France (1800-2014). *WID world Working Paper*, 2016/5.

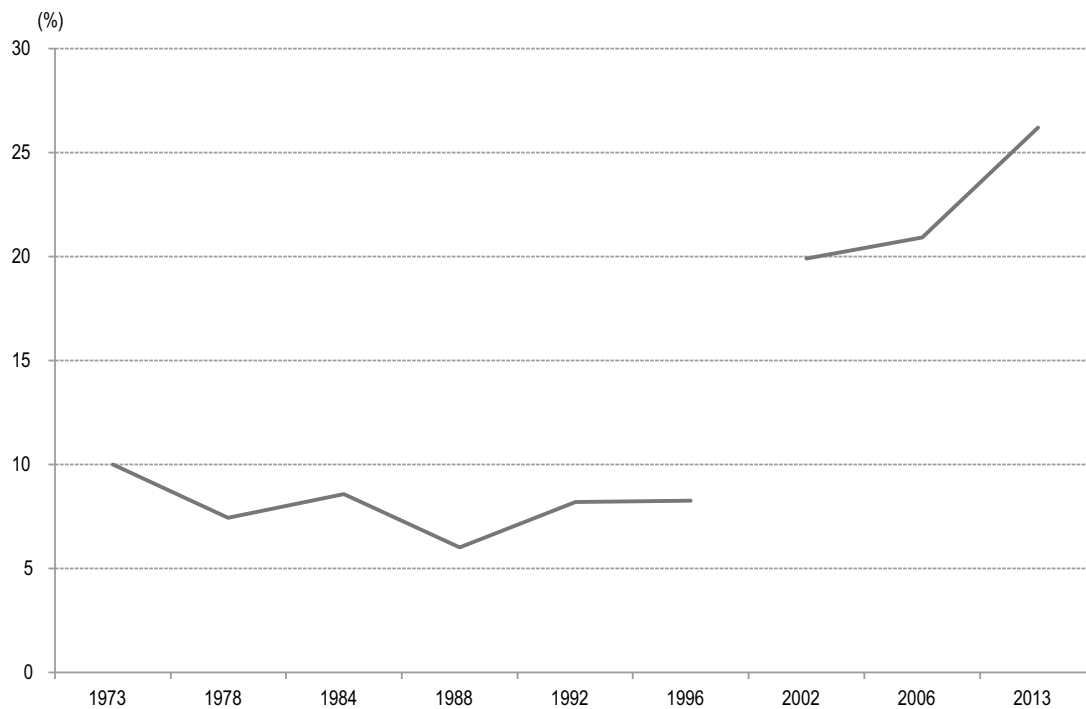
- Garbinti, B. & Savignac, F. (2018).** Le rôle de l'immobilier dans les inégalités de patrimoine en zone euro : les enseignements de l'enquête Household Finance and Consumption. *Rue de la Banque* N° 55. <https://publications.banque-france.fr/le-rolle-de-limmobilier-dans-les-inegalites-de-patrimoine-en-zone-euro-les-enseignements-de-lenquete>
- Gobillon, L. & Le Blanc, D. (2005).** Quelques effets économiques du prêt à taux zéro. *Économie et Statistique*, 381-382, 63–89. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1376577?sommaire=1376587>
- Gobillon, L. & Le Blanc, D. (2004).** L'impact des contraintes d'emprunt sur la mobilité résidentielle et les choix entre location et propriété. *Annales d'économie et de statistique*, 74, 15–45.
- Haurin, D., Parcel, R. & Hautin, R. (2002).** Does homeownership affect child outcomes? *Real Estate Economics*, 30(4), 635–666. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.t01-2-00053>
- Kaas, L., Kocharkov, G. & Preugschat, E. (2015).** Wealth inequality and homeownership in Europe. *Working Paper Series of the Department of Economics*, University of Konstanz, 2015-2018. <https://ideas.repec.org/p/knz/dpteco/1518.html>
- Kolodziejczyk, C. & Leth-Petersen, S. (2013).** Do First Time House Buyers Receive Financial Transfers from Their Parents? *Scandinavian Journal of Economics*, 115(4), 1020–45. <https://doi.org/10.1111/sjoe.12032>
- Labonne, C. & Welter-Nicol, C. (2015).** Cheap Credit, Unaffordable Houses? ACPR et Banque de France, *Débats économiques et financiers*, 20. <https://acpr.banque-france.fr/cheap-credit-unaffordable-houses>
- Laferrère, A., Pouliquen, E. & Rougerie, C. (2017).** Le logement en France depuis 30 ans. *Insee Références – Les conditions de logement en France*, pp. 11–22. https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/2586003/LOGFRA17a_VE_logement.pdf
- Le Bayon, S., Levasseur, S. & Madec P. (2013).** Achat de la résidence principale. Le profil des ménages français dans les années 2000. *Revue de l'OFCE / Débats et politiques*, 128, 451–482. <https://www.ofce.sciences-po.fr/pdf/revue/18-128.pdf>
- Luca, H. M. (2008).** The impact of financial help and gifts on housing demand and cost burdens. *Contemporary Economic Policy*, 26(3), 420–432. <https://doi.org/10.1111/j.1465-7287.2008.00106.x>
- Malmendier, U. & Steiny, A. (2016).** Rent or buy? The role of lifetime experiences of macroeconomic shocks within and across countries. *CEPR Network Event on Household Finance*, 6-7/05/2016.
- Méron, M. & Courgeau, D. (2004).** Home Ownership and Social Inequality in France. In : Kurz, K. & Blossfeld, H.-P. (Ed.), *Home ownership and social inequalities in comparative perspective*, pp. 61–78. Stanford: Stanford University Press.
- Oaxaca, R. (1973).** Male-Female Wage Differentials in Urban Labor Markets. *International Economic Review*, 14(3), 693–709. <https://doi.org/10.2307/2525981>
- Piketty, T. (2011).** On the Long-Run Evolution of Inheritance: France 1820-2050. *The Quarterly Journal of Economics*, 126 (3), 1071–1131. <https://doi.org/10.1093/qje/qjr020>
- Piketty, T. (2014).** *Capital in the Twenty-First century*. Harvard: Harvard University Press.
- Piketty, T. & Zucman, G. (2014).** Capital is Back: Wealth-Income Ratios in Rich Countries 1700-2010. *The Quarterly Journal of Economics*, 129(3), 1155–1210. <https://doi.org/10.1093/qje/qju018>
- 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. <https://doi.org/10.1016/j.ssresearch.2011.08.002>
- Worms, B. (2009).** Les politiques d'aide à l'accès à la propriété à l'épreuve de la crise. *Informations sociales*, 155, 120–130. <https://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2009-5-page-120.htm>

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 cependant pas été possible de construire une série homogène sur longue période, en raison notamment 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 (figure A1-I). L'utilisation de cette variable entre 1996 et 2002 aurait conduit à conclure à une forte hausse de la part des premiers propriétaires 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 1990.

Figure A
Évolution de la part des premiers propriétaires aidés par leur famille



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

Source : Insee, enquêtes *Logement* 1973-2013.

ANNEXE 2

DÉCOMPOSITIONS D'OAXACA-BLINDER : RÉSULTATS DES RÉGRESSIONS

Tableau A2-1

Décomposition des évolutions de taux de propriétaires dans le premier quartile de niveau de vie, 1978-2013

	1978		2013		Décomposition	
	Moyenne	Coefficient	Moyenne	Coefficient	Effets de structure	Modifications des chances relatives d'acheter
25 à 29 ans	0.26	- 0.23***	0.22	- 0.09***	0.01**	0.04***
30 à 34 ans	0.27	- 0.11***	0.24	- 0.02(ns)	0.002*	0.02**
35 à 39 ans (réf.)						
40 à 44 ans	0.24	0.11***	0.30	0.06**	0.004**	- 0.01(ns)
Paris	0.07	- 0.16***	0.17	- 0.01(ns)	-0.005***	0.01***
Grandes villes	0.29	- 0.05**	0.37	- 0.06***	-0.005***	- 0.002(ns)
Villes moyennes (réf.)						
Rural	0.30	0.23***	0.14	0.26***	-0.04***	0.008(ns)
Familles monoparentales	0.09	0.01(ns)	0.31	- 0.06**	-0.01**	- 0.007(ns)
Couples sans enfants (réf.)		- 0.04(ns)				
Personnes seules	0.04	- 0.04(ns)	0.23	- 0.06**	-0.01**	- 0.003(ns)
Couples avec enfants	0.79	0.11***	0.37	0.07**	-0.03***	- 0.03(ns)
Constante		0.24***		0.16***		- 0.08(ns)
Taux de propriétaires total	0.30		0.16		-0.09	- 0.05

Note : rural = rural ou villes de moins de 20 000 habitants ; grandes villes = plus de 200 000 habitants ; villes moyennes = de 20 000 à 199 999 habitants (catégorie de référence).

Lecture : le taux de propriétaires entre 1978 et 2013 est passé de 30 % à 16 %, soit une diminution de 14 points de pourcentage. Les effets de structure représentent 9 points de cette baisse et la modification des chances d'acheter relatives (ie part inexpliquée) 5 points.

Champ : premier quartile de niveau de vie des ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, hors étudiants, résidant en France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes *Logement* 1978 et 2013.

Significativité déterminée à partir de la p-value et des seuils suivants : *** 1 % ** 5 % * 10 % ; ns= non significatif.

Tableau A2-2

Décomposition des évolutions de taux de propriétaires dans le dernier quartile de niveau de vie, 1978-2013

	1978		2013		Décomposition	
	Moyenne	Coefficient	Moyenne	Coefficient	Effets de structure	Modification des chances relatives d'acheter
25 à 29 ans	0.22	- 0.293***	0.14	- 0.28***	0.024***	0.003(ns)
30 à 34 ans	0.28	- 0.177***	0.24	- 0.106***	0.005**	0.018(ns)
35 à 39 ans (réf.)						
40 à 44 ans	0.26	0.032**	0.36	0.056*	0.005**	0.007(ns)
Paris	0.24	0.084*	0.30	- 0.17***	- 0.004**	- 0.068***
Grandes villes	0.28	0.047**	0.28	- 0.075***	0(ns)	- 0.034***
Villes moyennes (réf.)						
Rural	0.13	0.239(ns)	0.18	0.111(ns)	0.009***	- 0.02***
Familles monoparentales	0.01	0.089*	0.02	- 0.128***	- 0.001(ns)	- 0.004*
Couples sans enfants (réf.)						
Personnes seules	0.13	- 0.089***	0.20	- 0.109***	- 0.008***	- 0.002***
Couples avec enfants	0.61	0.134(ns)	0.53	0.172(ns)	- 0.011***	0.023(ns)
Constante		0.441(ns)		0.69(ns)		0.249***
Taux de propriétaires total	0.47		0.66		0.02	0.17

Note : cf. tableau A2-1.

Champ : 4^e quartile de niveau de vie des ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans hors étudiants, résidant en France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes *Logement* 1978 et 2013.

Tableau A2-3

Décomposition des évolutions de taux de propriétaires dans le premier quartile de niveau de vie, 2002-2013, prise en compte des transferts familiaux

	2002		2013		Décomposition	
	Moyenne	Coefficient	Moyenne	Coefficient	Effets de structure	Modification des chances relatives d'acheter
Héritage ou don	0.08	0.408***	0.07	0.384***	- 0.003 (ns)	-0.002 (ns)
25 à 29 ans	0.20	- 0.157***	0.22	- 0.075***	- 0.002 (ns)	0.017***
30 à 34 ans	0.25	- 0.077***	0.24	- 0.025 (ns)	0.001 (ns)	0.012 (ns)
35 à 39 ans (réf.)						
40 à 44 ans	0.25	0.072***	0.30	0.043***	0.003***	- 0.008***
Paris	0.15	- 0.076***	0.17	- 0.003 (ns)	- 0.001 (ns)	0.012**
Grandes villes	0.32	- 0.064***	0.37	- 0.056***	- 0.003***	0.003 (ns)
Villes moyennes (réf.)						
Rural	0.20	0.162***	0.14	0.242***	- 0.012***	0.014***
Familles monoparentales	0.26	- 0.081***	0.31	- 0.049*	- 0.003**	0.009 (ns)
Couples sans enfants (réf.)						
Personnes seules	0.19	- 0.078***	0.23	- 0.065***	- 0.003***	0.003***
Couples avec enfants	0.48	0.087***	0.37	0.075**	- 0.009***	- 0.005 (ns)
Constante		0.216***		0.13***		- 0.086*
Taux de propriétaires total	0.22		0.16		- 0,03	- 0,03

Note : cf. tableau A2-1.

Champ : premier quartile de niveau de vie des ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, hors étudiants, résidant en France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes *Logement* 2002 et 2013.

Tableau A2-4

Décomposition des évolutions de taux de propriétaires dans le dernier quartile de niveau de vie, 2002-2013, prise en compte des transferts familiaux

	2002		2013		Décomposition	
	Moyenne	Coefficient	Moyenne	Coefficient	Effets de structure	Modification des chances relatives d'acheter
Héritage ou don	0.20	0.149***	0.24	0.119***	0.012***	- 0.003 (ns)
25 à 29 ans	0.16	0.53***	0.14	- 0.097 (ns)	0.007**	0.001 (ns)
30 à 34 ans	0.25	0***	0.24	- 0.102***	0.001 (ns)	- 0.004 (ns)
35 à 39 ans (réf.)						
40 à 44 ans	0.32	0.26***	0.36	0.637***	0.003**	- 0.01 (ns)
Paris	0.33	- 0.28***	0.30	0***	0.004**	- 0.029**
Grandes villes	0.27	- 0.101***	0.28	0***	- 0.001 (ns)	- 0.01 (ns)
Villes moyennes (réf.)						
Rural	0.17	- 0.125***	0.18	- 0.284***	0.001 (ns)	- 0.001 (ns)
Familles monoparentales	0.02	- 0.071***	0.02	- 0.094***	0 (ns)	- 0.002 (ns)
Couples sans enfants (réf.)						
Personnes seules	0.22	- 0.065 (ns)	0.20	- 0.08***	0.002 (ns)	- 0.001 (ns)
Couples avec enfants	0.51	- 0.099***	0.53	- 0.054**	0.004 (ns)	0.008 (ns)
Constante		0.158***		0.122***		0.107**
Taux de propriétaires total	0.57		0.66		0,03	0,06

Note : cf. tableau A2-1

Champ : quatrième quartile de niveau de vie des ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans hors étudiants, résidant en France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes *Logement* 2002 et 2013.

Tableau A2-5

Décomposition des évolutions de taux de propriétaires dans le premier et le dernier quartile de niveau de vie, 2002-2013, synthèse de la décomposition avec ou sans la variable « dons ou héritage »

(En %)

	Q1 (2002-2013)		Q4 (2002-2013)	
	Avec la variable dons ou héritages	Sans dons ou héritages	Avec la variable dons ou héritages	Sans dons ou héritages
Taux de propriétaires				
2002	22.1		57.3	
2013	15.7		66.2	
Écart	- 6.4		8.9	
Parts expliquée et inexpliquée				
Expliquée	52.0	50.8	36.9	24.2
Inexpliquée	48.0	49.2	63.1	75.8
Décomposition de la part expliquée				
Héritage ou don	9.6		35.8	
25 à 29 ans	6.7	7.4	21.9	33.5
30 à 34 ans	- 1.8	- 1.8	4.0	5.9
35 à 39 ans (réf.)				
40 à 44 ans	- 8.2	- 9.4	8.5	13.2
Paris	2.1	2.6	12.2	18.2
Grandes villes	10.0	10.9	- 3.2	- 4.4
Villes moyennes (réf.)				
Rural	34.9	39.9	3.3	4.8
Familles monoparentales	9.6	11.7	- 0.2	- 0.4
Couples sans enfants (réf.)				
Personnes seules	8.9	9.7	5.6	9.4
Couples avec enfants	28.1	29.1	12.2	20.0
Total	100	100	100	100

Champ : premier et quatrième quartile de niveau de vie des ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, hors étudiants, résidant en France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes *Logement* 2002 et 2013.

ÉVOLUTIONS DES DONS ET HÉRITAGES REÇUS PAR LES PROPRIÉTAIRES À PARTIR DES ENQUÊTES PATRIMOINE 1998 ET 2014

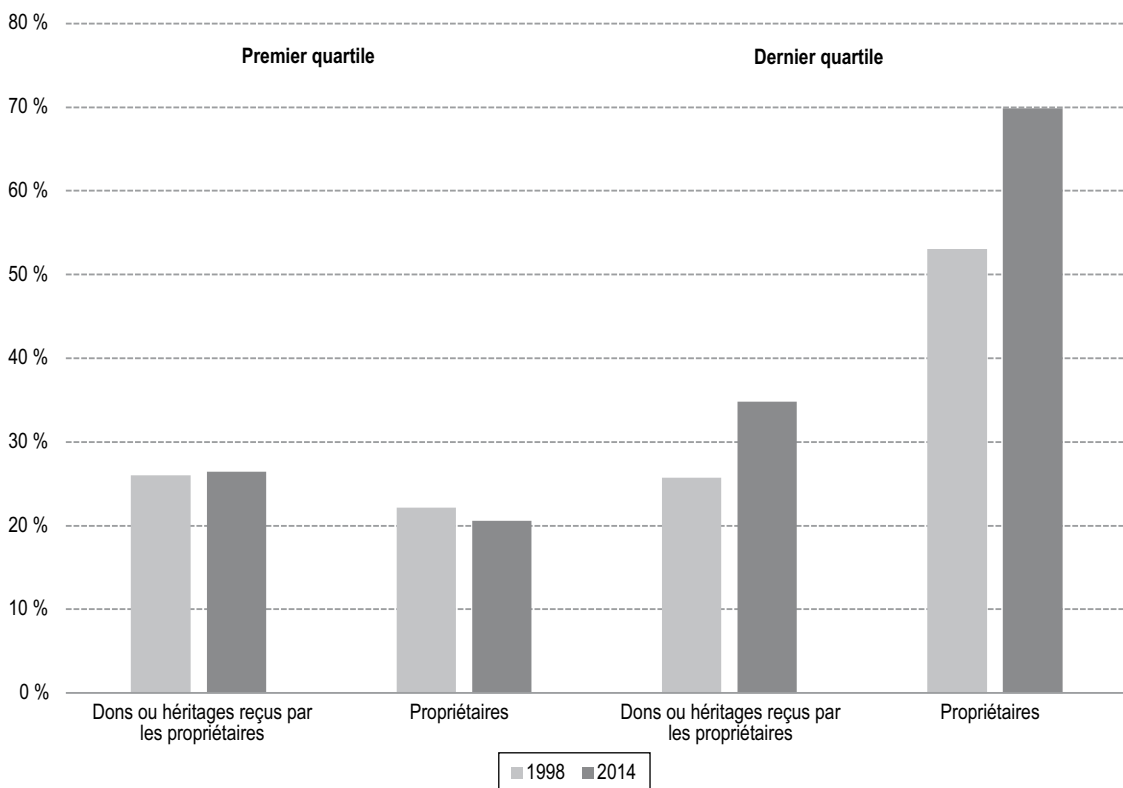
Les enquêtes *Patrimoine* de l'Insee permettent de confirmer le constat établi à partir des enquêtes *Logement* sur l'importance croissante du rôle des transferts intergénérationnels, et ce, en étendant la période avant 2002. On peut en effet exploiter les enquêtes *Patrimoine* des années 1998 et 2014⁽¹⁾. Toutefois, dans la mesure où ces enquêtes contiennent nettement moins d'observations que les enquêtes *Logement*⁽²⁾, la précision s'en trouve réduite, en particulier sur un sous-ensemble tel que les jeunes ménages découpés en quartiles de niveau de vie. Ainsi, plutôt que de calculer des décompositions

du même type que celles effectuées grâce aux enquêtes *Logement*, nous mettons en parallèle, dans la figure A3-I, les évolutions des taux de propriétaires et celles des dons et héritages reçus par les propriétaires.

⁽¹⁾ Il n'est possible de calculer un niveau de vie des ménages que pour les enquêtes de 1998 jusqu'à 2014, les données de revenus étant codées par tranches dans les millésimes précédents.

⁽²⁾ Environ 10 000 ménages métropolitains dans les enquêtes *Patrimoine* contre 40 000 dans les enquêtes *Logement*.

Figure A3-I
Évolutions des dons et héritages reçus par les propriétaires



Champ : ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, hors étudiants, résidant en France métropolitaine.
Source : Insee, enquêtes *Patrimoine* 1998 et 2014.