

Les ménages devenus propriétaires en 2019 étaient plus aisés que ceux restés locataires

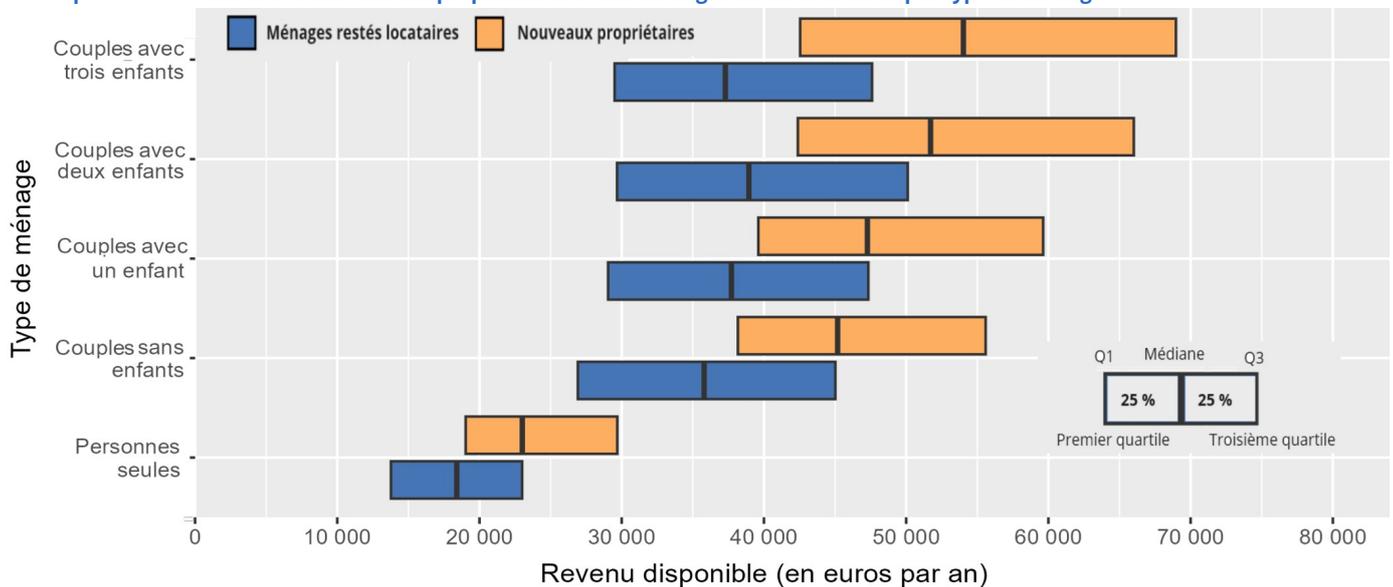
Insee Flash Auvergne-Rhône-Alpes • n° 144 • Juillet 2024

Entre 2018 et 2019, 4 % des ménages locataires ont accédé à la propriété en Auvergne-Rhône-Alpes. Les ménages devenus propriétaires étaient plus aisés que ceux restés locataires, y compris les familles nombreuses. Les trois quarts d'entre eux ont acheté plus grand que la cible correspondant à leur structure familiale, en raison notamment de ces moyens financiers plus importants. Un tiers des ménages a acquis un logement dans la commune où ils étaient locataires l'année précédente, à une distance d'un km en moyenne.

L'étude des mobilités résidentielles entre 2018 et 2019 illustre les arbitrages consentis par les ménages lorsqu'ils deviennent propriétaires. Chaque année, un flux annuel de nouveaux propriétaires s'ajoute aux ménages déjà détenteurs de leur résidence principale. Entre 2018 et 2019, 4 % des ménages locataires dont le référent fiscal a moins de 46 ans ont accédé à la propriété, soit un peu plus de 19 000 ménages en Auvergne-

Rhône-Alpes. La part de ménages ayant acheté un logement est plus faible pour les personnes seules et les familles nombreuses. La présence d'un unique revenu pour les premiers et la nécessité d'une plus grande surface habitable pour les seconds sont des freins à l'acquisition d'un logement. À l'inverse, les couples avec un enfant sont les ménages le plus souvent devenus propriétaires.

► 1. Répartition des revenus des nouveaux propriétaires et des ménages restés locataires par type de ménage



Lecture : Un quart des ménages composés d'une personne seule devenus propriétaires en 2019 a un revenu disponible inférieur à 19 000 euros, la moitié a un revenu disponible inférieur à 23 000 euros et trois quarts ont un revenu disponible inférieur à 29 700 euros.

Champ : Ménages locataires en Auvergne-Rhône-Alpes en 2018, dont le référent fiscal a moins de 46 ans.

Source : Insee, Fidéli 2019.

► Le mot du partenaire



Dans un contexte économique difficile, l'accès à la propriété pour les ménages modestes, dont la capacité d'épargne est faible, se complexifie. Afin de répondre à cet enjeu, différents dispositifs publics destinés à favoriser l'accès à la propriété pour les ménages désireux d'acquies un logement répondant à leurs besoins ont été mis en place. C'est notamment le cas des aides dites à l'accession sociale (vente et achat des logements sociaux, prêt social de location-accession, bail réel solidaire) ou des aides au financement des prêts immobiliers (prêt à taux zéro). Ainsi, en favorisant à la fois l'accès au crédit et la création d'un parc social, l'intervention publique contribue à répondre aux désirs de trajectoire résidentielle ascendante de l'ensemble des ménages.

Les ménages ayant accédé à la propriété en 2019 étaient plus aisés que ceux restés locataires

Les ménages devenus propriétaires en 2019 sont parmi les plus aisés. Ces nouveaux propriétaires ont un **revenu disponible médian** supérieur d'au moins 25 % aux ménages de même composition familiale restés locataires ▶ [figure 1](#). Cet écart s'élève à 45 % pour les couples avec trois enfants. Pour ces familles, qui rencontrent de fortes difficultés à l'accession à la propriété, l'effet de sélection par le revenu est d'autant plus marqué. En outre, le quart le moins aisé des ménages qui accèdent à la propriété bénéficient aussi d'un niveau de revenu disponible élevé. Ceux-ci sont en effet plus à l'aise financièrement que la moitié des ménages restés locataires, quelle que soit la composition familiale des ménages.

Le revenu disponible diffère selon le type de famille : celui des personnes seules s'établit à 23 000 euros par an, celui des couples sans enfants à 45 200 euros par an et celui des couples avec trois enfants à 54 000 euros par an.

Trois quarts des ménages devenus propriétaires en 2019 ont acheté plus grand

Les ménages nouvellement propriétaires en 2019 ont les moyens d'acheter un grand logement. Trois ménages sur quatre ont acheté une habitation supérieure à la **cible** ▶ [source et méthode](#) correspondant à leur structure familiale ▶ [figure 2](#). Ils sont neuf sur dix à le faire parmi les couples sans enfants et les personnes seules (90 % chacun). Ces ménages de petite taille qui achètent plus grand que la cible anticipent sans doute un agrandissement de la famille ou

ont besoin d'une pièce supplémentaire pour travailler ou recevoir. Seules les familles nombreuses n'ont pas acheté plus grand. 21 % d'entre elles sont dans ce cas, et 39 % ont même fait un compromis à la baisse sur le nombre de pièces. Ces compromis à la baisse peuvent cependant cacher des prévisions de travaux d'aménagement ou le départ prochain d'un enfant. Les ménages composés d'un couple, avec ou sans enfants, ont privilégié l'achat d'un logement de quatre pièces ; seuls les couples avec trois enfants ont acquis plus souvent un cinq pièces. Les personnes seules ont quant à elles acheté majoritairement des logements de trois pièces.

Les nouveaux propriétaires ont acheté à proximité de leur ancien logement

En 2019, 34 % des ménages ont acheté un logement dans la commune où ils étaient locataires en 2018. Dans ce cas, ils ont déménagé en moyenne à un km de leur logement précédent. Lorsqu'ils ont quitté la commune, ils sont tout de même restés à proximité : 32 % des ménages ont acquis un logement à moins de cinq kilomètres de leur résidence précédente et 58 % à moins de dix kilomètres.

Les couples avec deux ou trois enfants ont plus fréquemment acheté dans la même commune (respectivement 38 % et 39 %, contre 29 % pour les couples sans enfants). La présence d'équipements destinés aux familles et la prise en charge des enfants dans un cadre informel (cercle familial et amical) fixent les familles avec enfants dans la commune où ils habitent. ●

Timothée Barnouin, Aline Labosse et Florence Léger (Insee)

▶ 2. Part de ménages nouvellement propriétaires, en fonction de l'adéquation entre leur achat et la cible définie, par type de ménage

Type de ménage	Cible du logement	Part des ménages en % dont le nouveau logement est		
		Inférieur à la cible	Égal à la cible	Supérieur à la cible
Personnes seules	Appartement de 1 pièce ou maison de 2 pièces	0	9	91
Couples sans enfants	Appartement ou maison de 2 pièces	1	7	92
Couples avec 1 enfant	Appartement ou maison de 3 pièces	3	17	80
Couples avec 2 enfants	Appartement ou maison de 4 pièces	11	40	49
Couples avec 3 enfants	Appartement ou maison de 5 pièces	39	40	21
Ensemble		6	18	76

Lecture : 92 % des couples sans enfants nouvellement propriétaires ont acheté un logement avec un nombre de pièces supérieur à la cible définie pour ce type de ménage (ici deux pièces).

Champ : Ménages locataires en Auvergne-Rhône-Alpes en 2018, dont le référent fiscal a moins de 46 ans.

Source : Insee, Fidéli 2019.

▶ Définitions

Le **revenu disponible** est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs.

Le **revenu disponible médian** est la valeur du revenu disponible telle que la moitié des ménages ont un revenu inférieur et l'autre moitié un revenu supérieur.

▶ Source et méthode

Cette étude mobilise le **millésime 2019** de la source **Fidéli (Fichier Démographique sur les Logements et les Individus)** pour analyser les mobilités résidentielles.

Les **ménages** sont distingués selon leur composition familiale : personne seule, couple sans enfants, couple avec un à trois enfants. Les couples avec plus de trois enfants sont exclus de l'étude. Ces ménages sont locataires en 2018 et la personne fiscale de référence est âgée de moins de 46 ans.

Un type de logement **cible** a été fixé selon la catégorie familiale du ménage. Cette cible est d'une pièce principale (chambre, salon ou salle à manger) par personne du ménage, à l'exception des personnes seules qui sont considérées rechercher un appartement d'une pièce ou une maison d'une ou deux pièces.

▶ Pour en savoir plus

- **Barnouin T., Chaumeron S., Labosse A. et Léger F.**, « L'accession à la propriété souvent impossible dans la Métropole de Lyon, en Haute-Savoie et dans le Genevois français », Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes n° 178, juillet 2024.
- **Méreau B., Monsef A.**, « Seuls la moitié des ménages locataires pourraient acheter un logement adapté à leur composition familiale », Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur n° 123, février 2024.

