

## Les effets de la politique du logement favorisant l'accèsion à la propriété sur l'évolution du taux de propriétaires

BONVALET Catherine  
BRINGÉ Arnaud

En 50 ans, la France est devenue un pays de propriétaires où près 60 % possède son logement contre 35 % en 1954. Grâce au développement du crédit, l'achat de la résidence principale n'est plus « un rêve », mais une réalité qui s'offre à la majorité des ménages. Le recours à l'emprunt qui s'est opéré au cours de ces dernières décennies a entraîné, une « révolution urbaine » qui a concerné toutes les couches de la société. Anne Gotman l'a décrite en ces termes : « C'est aux alentours des années 1930 que la part relative des avoirs immobiliers redevient majoritaire dans la structure du patrimoine, après avoir décliné rapidement durant la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. Il faut toutefois attendre les années 1950, c'est-à-dire une bonne expérience de l'érosion monétaire, pour que le mythe de la pierre fasse de l'immobilier le placement populaire par excellence. Entre-temps, le rentier s'est discrètement retiré du paysage social » (Gotman, 1986). Ce qui était utopie au XIX<sup>e</sup> siècle, demi-échec entre les deux guerres, se concrétise enfin au cours de la seconde moitié de notre siècle (Groux et Levy, 1993).

Le crédit a bouleversé le calendrier de la propriété qui n'est plus le fruit d'une épargne ou le résultat d'un héritage. Désormais le choix entre la location et la propriété du logement constitue un événement majeur du cycle de vie et structure fortement les trajectoires résidentielles. Il intervient très tôt au moment même où se constitue la famille. Pierre Bourdieu avait montré comment l'arrivée des enfants et l'accèsion à la propriété allaient de pair. « La question de l'achat d'une maison se pose avec une force particulière à certaines étapes du cycle de vie, en relation avec le souci de fonder une famille, c'est-à-dire au moment du mariage ou dans les années qui suivent, en liaison avec l'apparition des enfants » (Bourdieu 2000 ; 50). Statistiquement les liens entre famille et propriété se vérifient : les couples propriétaires ont une fécondité plus élevée que les locataires (Bonvalet, 1978), les couples mariés sont plus propriétaires que les cohabitants (Sarma, 1985) ou que les personnes seules avec ou sans enfant. Les politiques du logement ont accompagné voire encouragé ce désir de stabilité des ménages, (l'intervention de l'État dans la mesure où elle permet à l'offre de se structurer ayant même, d'après P. Bourdieu, contribué à créer la demande des ménages). Cette priorité donnée à l'accèsion à la propriété depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle n'est toujours pas exempte d'idéologie comme l'écrit Jean Claude Driant (2009).

En réalité, la relation « famille nucléaire/accèsion à la propriété » est l'avatar moderne du couple famille/propriété dont on retrouve la trace au cours des siècles passés ; et les phénomènes contemporains d'accèsion à la propriété prennent leur véritable dimension si l'on porte sur eux un regard historique. Dans notre société, la propriété est investie d'une forte valeur symbolique et idéologique

que la Révolution Française a contribué à renforcer à travers une certaine cristallisation des sentiments qu'inspirent la famille et le patrimoine. Le complexe famille/propriété va fournir les bases de tout un courant de pensée du XIX<sup>e</sup> siècle dont Bonald et Le Play, d'une manière différente, sont les représentants. Au XIX<sup>e</sup> et au début du XX<sup>e</sup> siècle, la propriété familiale de la maison individuelle apparaît comme la solution idéale aux problèmes de logement engendrés par l'industrialisation et l'urbanisation. Elle devait également contribuer à « construire la famille ». Il s'agissait en fait de domestiquer la famille à travers le ménage. (Isaac Joseph, 1976).

Depuis leur naissance à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, les politiques du logement ont toujours cherché à encourager la propriété occupante, cet objectif est devenu encore plus visible depuis la réforme de 1977 qui tend de faire de la propriété « l'aboutissement logique » de tout parcours résidentiel ascendant (Driant 2009)<sup>1</sup>. Au-delà du souci de répondre aux aspirations des ménages<sup>2</sup>, existent d'autres préoccupations : d'une part la propriété est toujours envisagée comme un élément de stabilité sociale, d'autre part l'accession à la propriété est un moyen de soutenir l'activité du bâtiment et les aides à l'accession à la propriété sont moins onéreuses que les aides destinées au locatif, les accédants prenant en charge une partie du coût du logement (Bosvieux, 2005). Ce sont les raisons pour lesquelles les politiques du logement ont toujours cherché, de manière plus ou moins forte selon la couleur politique des gouvernements successifs, à stimuler l'épargne des ménages par l'achat du logement (Driant, 2009).

Selon la période où ils se présenteront sur le marché du logement, en fonction de la politique du moment, du contexte économique favorable ou non à l'accession à la propriété, les ménages n'auront pas les mêmes opportunités pour devenir propriétaires. Dans cette communication, on se propose d'étudier à partir des enquêtes Insee Logement de 1978 à 2006, les effets des politiques d'accession à la propriété sur les taux de propriétaires au sein des différentes générations.

## Quelques éléments de politique du logement

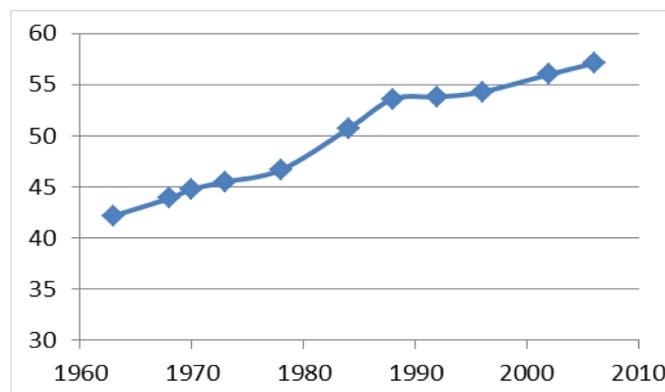
Si la question du logement en Europe a été au centre des réflexions des réformateurs sociaux du XIX<sup>e</sup> siècle, l'intervention de l'État ne deviendra réellement légitime qu'après la Seconde Guerre mondiale en raison de la crise du logement (Mouillart, 1992). Le même constat peut être dressé pour la France même si de 1850 à 1950 les bases qui constitueront l'armature du logement social et de l'aide à la pierre sont progressivement posées (Driant, 2009). Malgré les graves problèmes de logement que rencontrent les classes populaires, les interventions publiques restent modestes. Il fallut la crise de logement d'après guerre pour que l'État se décide à mener une véritable politique du logement. En effet, malgré la situation catastrophique du parc de logements, l'effort massif de construction ne débutera réellement qu'à partir du début des années 1950 avec la mise en chantiers des grands ensembles, le secteur HLM assurant dès 1957 près de 30 % de la construction neuve (Driant, 2009) d'une part et la réforme du crédit d'autre part avec les HLM- accession et surtout les prêts du Crédit

<sup>1</sup> Cependant contrairement à d'autres pays européens dont les politiques se sont presque exclusivement centrées sur la propriété (Louvot, 2001, Withehead, 2009, Bugeja, 2011), la France a réussi à maintenir un équilibre entre les différents statuts d'occupation notamment en gardant un secteur locatif social.

<sup>2</sup> Une des premières enquêtes de l'INED « *Désirs des français en matière d'habitation urbaine* » de 1945 réalisée par Alain Girard a mis en évidence le désir de propriété des ménages (64 %) et leur souhait d'habiter une maison individuelle (72 %). Ce dernier écrit « *notre avenir démographique est en partie solidaire d'une politique nationale de l'habitat* ».

foncier, notamment les « logecos » (1953) (Merlin, 1988). Mais cette diffusion de la propriété, dont Christian Topalov a retracé l'histoire, ne s'est pas faite de manière linéaire (Topalov, 1987). La période 1950-1963 se caractérise par une forte croissance de la production de logements neufs, en particulier de logements destinés à la propriété. De nombreux cadres supérieurs et moyens résolvent leurs problèmes de logement en achetant leur résidence principale. Cependant, les types de logement mis sur le marché et les prêts qui les accompagnent (notamment ceux du Crédit Foncier) favorisent également l'augmentation du nombre de propriétaires parmi les ouvriers et les employés. Cette période est suivie, de 1963 à 1968, d'un fléchissement qui touche toutes les catégories sociales, spécialement les ouvriers. Ensuite, la diffusion de la propriété reprend, mais à un rythme moins rapide que celui des années 1950.

Figure 1. Évolution de la part des propriétaires occupants dans l'ensemble des résidences principales



Source : Enquêtes Logement INSEE

Grâce à cette politique publique, les jeunes ménages confrontés à la crise du logement accéderont au confort en entrant dans un HLM situé dans un grand ensemble ou accédant à la propriété dans de nouveaux lotissements. En 1965, la création de l'épargne logement puis la création en 1967 d'un marché hypothécaire faciliteront encore plus le recours à l'emprunt si bien qu'avec la hausse des loyers (augmentation de 11 % entre 1953 et 1962 contre 4 % pour les prix) l'écart entre un loyer libre et une mensualité d'emprunt a été considérablement réduit. Si le pavillon du périurbain encouragé par les gouvernements, notamment par Chalendon de 1969 à 1972, devient l'habitat souhaité par les Français<sup>3</sup>, les grands ensembles en revanche font l'objet de nombreuses critiques. Plusieurs rapports (Livre Blanc HLM ;1975, rapport Barre, 1976) estiment que la crise du logement est désormais résorbée et qu'il n'est plus nécessaire de soutenir l'activité de la construction neuve, l'essentiel étant de donner aux ménages la liberté de choisir leur statut d'occupation et leur type d'habitat en passant de l'aide à la pierre à l'aide à la personne. La réforme du logement de 1977, en créant le PAP (prêt aidé à l'accèsion à la propriété) et l'APL (aide personnalisée au logement) avait pour objectif d'aider les ménages à assumer le coût du logement notamment en facilitant l'accèsion dans le neuf. La réforme du logement de 1977 entraîne la mise sur le marché de nouveaux produits : la fabrication industrielle de pavillons attire une nouvelle clientèle recrutée, dans la grande majorité, parmi les ouvriers qualifiés, les employés et les cadres moyens. Grâce à ces politiques favorisant l'accèsion à la propriété, le taux de propriétaires est passé de 45 % en 1973 à près de 54 % en 1988. Mais la crise économique, la baisse rapide de l'inflation, les contraintes budgétaires des années 1980 ont mis en évidence les limites de la réforme de 1977

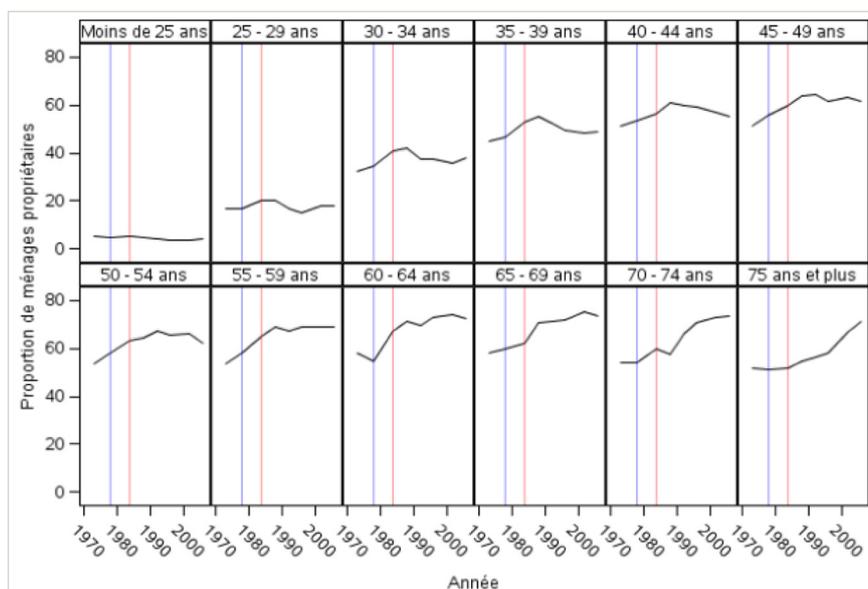
<sup>3</sup> Voir la recherche menée en 1966 sur les pavillonnaires par l'équipe d'Henri Raymond (Raymond *et al*, 1966).

et ont conduit les gouvernements à réduire les aides aux logements puis à la réviser en 1995 avec la création des prêts à taux zéro réservés aux primo-accédants. Ces dernières mesures ont permis avec la chute des taux d'intérêts, l'allongement de la durée des prêts, une reprise de l'accession à la propriété à la fin des années 1990. Cette reprise s'effectue dans un contexte économique porteur : le niveau de vie moyen des Français progresse de 10 % hors inflation entre 1996 et 2001 (Bosvieux, 2005). Toutefois, la croissance du taux de propriétaires ne retrouvera pas le niveau des années 1980. En 2006, le taux de propriétaire atteindra 57 % (figure 1).

## Évolution du taux de propriétaires par âge et par génération

Entre 1978 et 1988, la diffusion de la propriété est particulièrement sensible. À tous les âges pratiquement on observe entre l'enquête logement de 1978 et celle de 1988 une augmentation de la proportion de propriétaires à l'exception des moins de 30 ans et des plus de 75 ans. La grande majorité des générations profiteront de cet effet du moment mais de manière plus ou moins intense. Cette hausse des taux est particulièrement forte entre 30 et 65 ans. Cependant, après 50 ans il ne semble pas que l'on puisse imputer cette augmentation uniquement à la réforme de 1977. En effet, la figure 2 met nettement en évidence une forte progression de la proportion de propriétaires parmi les 60-65 ans qui provient plus d'un effet de génération que d'un effet de période. En 1978, les personnes de cet âge appartiennent aux générations nées durant le premier conflit mondial qui déjà insérées sur le marché immobilier, souvent dans des logements dont les loyers avaient été bloqués et qui n'ont pas profité de la politique du logement des années 1950. Dix ans plus tard, en 1988, arrivent à cet âge les générations nées de 1924 à 1928 qui vont connaître, jeunes adultes, toutes les transformations des modes de financement du logement favorisant l'accession à la propriété ainsi que la relance de la construction neuve d'après-guerre.

**Figure 2.** Évolution entre 1973 et 2006 de la proportion de ménages propriétaires de leur logement en fonction de l'âge

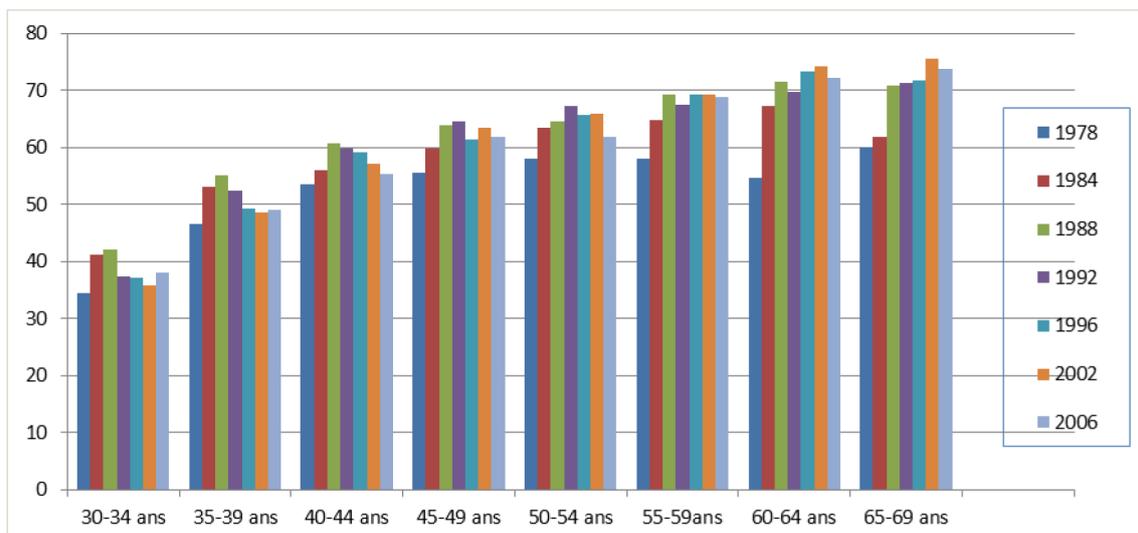


Source : Enquêtes Logement INSEE

À partir des années cinquante, comme on l'a vu, se produit une révolution dans le financement du logement avec le recours à l'emprunt et les ménages, qui au départ étaient réticents, se laissent d'autant plus séduire par ce mode d'achat que la loi de 1948 met fin au blocage des loyers<sup>4</sup>. Mais pour cela, il a fallu que s'effectue dans cette génération « une acculturation par le crédit ». À cette époque, l'endettement suscite encore des craintes et fait l'objet d'une certaine répugnance héritée des siècles passés. Avec la banalisation des crédits, notamment avec l'achat à crédit d'une automobile, les défiances à l'égard de l'endettement s'estompent et petit à petit, le nombre d'accédants dépasse celui des propriétaires. Le recours au crédit devient ainsi, au cours de cette période, la principale voie pour accéder au statut de propriétaire. Et les générations nées entre les deux guerres seront les premières à initier ce mode d'accès à la propriété.

Au début des années 1960, période à laquelle démarre réellement la construction des grands ensembles et des logements destinés à la propriété, les personnes nées entre 1925 et 1940 ont entre 25 et 35 ans. C'est l'âge où se pose la question du choix du logement, plus précisément du choix du statut d'occupation, en liaison avec la constitution de la famille. À la fin des années 1970, les générations nées après guerre vont à leur tour commencer leur parcours logement et pourront alors pleinement bénéficier de la réforme du logement de 1977 notamment en achetant leur logement grâce au prêt PAP et à l'APL.

Figure 3. Proportion de propriétaires à différents âges



Source : Enquêtes Logement INSEE

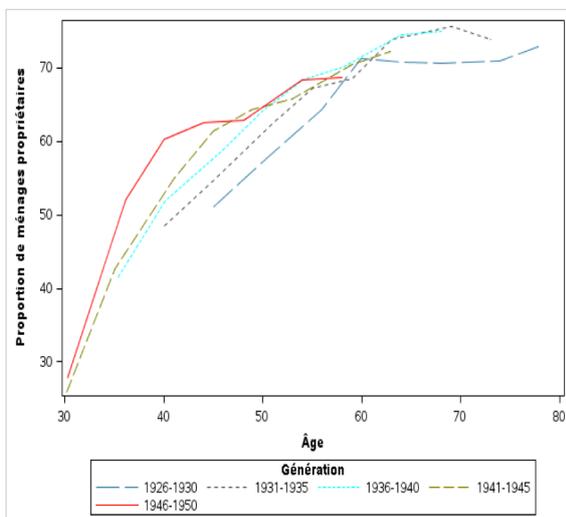
Une autre manière de mettre en évidence les effets des politiques consiste à étudier de manière fine au cours du temps l'évolution des taux de propriétaires aux différents âges. Si l'on considère les ménages dont la personne de référence est âgée de 35 à 39 ans, c'est-à-dire les ménages qui se trouvent au moment du cycle de vie où s'opèrent les choix stratégiques en matière familiale et

<sup>4</sup> Les loyers anciens triplent en 6 ans et les loyers des logements neufs deviennent libres Il faut rappeler que les Parisiens, après plusieurs décennies de blocage de loyer dû au moratoire de 1914 n'étaient pas habitués à payer des loyers élevés. Leurs loyers ne dépassaient pas 10 % de leurs revenus alors que généralement les loyers représentent entre 25 et 35 % des revenus, cf. A. SAUVY « Histoire économique de la France entre-les-deux guerres », Paris, Fayard 1965.

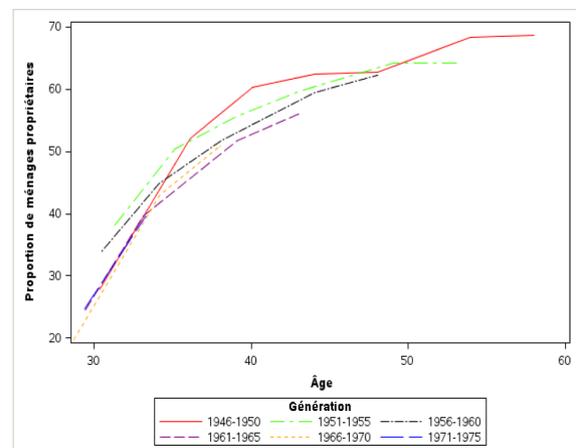
résidentielle, on observe que la proportion de propriétaires passe de 46,67 % en 1978 à 55,06 % en 1988 pour diminuer ensuite et se stabiliser à 49,00 % en 2006. Les générations nées entre 1949 et 1953 apparaissent donc en meilleure position que les générations qui les précèdent et qui les suivent. Aux âges de 45-49 ans il semble que ce soient les ménages en 1992 qui atteignent le plus haut taux de propriétaires avec près de 65 % contre 57 % en 1978 et 62 % en 2006. A la veille de la retraite, avant 60 ans les ménages dont les adultes appartiennent aux générations nées entre 1929 et 1933 sont plus nombreux à détenir leur résidence principale. En fait, hormis les plus âgés nés avant 1923 dont le taux de propriétaires s'élève à 58 % en 1978 et ceux nés entre 1925 et 1929 (65 %), les différences restent faibles, un peu en dessous des 70 % de propriétaires. Après 65 ans, l'effet de génération et de période apparaît clairement et confirme que les générations nées avant 1920 n'ont pas pu bénéficier du développement du crédit alors que les jeunes ménages nés dans l'entre deux guerres se présenteront sur le marché du logement au moment même où se met en place la réforme du crédit (Topalov, 1987). Certains d'entre eux ont effectué un passage par le logement social et profité des mesures des années 1960, 1970 pour réaliser un parcours résidentiel ascendant (Bonvalet et Bringe, 1988, Levy, 2007, Arrondel, 2007).

À partir des enquêtes Logement, il a été possible de reconstituer l'évolution des taux de propriétaires par génération de manière à situer les générations du baby-boom. En effet, ces dernières ont fait l'objet de nombreux débats quant à savoir si elles étaient privilégiées, dorées, bénies (Chauvel, 1998, Bonvalet *et al* 2011, Clerc *et al.*, 2011). Par rapport à leurs aînés, les ménages dont la personne de référence appartient aux premiers nés du baby-boom (1946-1950) ne détiennent pas plus en fin de compte leur résidence principale comme le montre la figure 4. En revanche on observe bien une diffusion plus rapide de la propriété aux âges de 30 à 40 ans pour cette génération que pour les générations précédentes. Les baby-boomers arrivent à cette étape du cycle de vie entre 1976 et 1990, c'est-à-dire au moment où se produisent tous les effets de la réforme du logement de 1977. Par ailleurs, le contexte leur est particulièrement favorable avec des taux d'intérêt très faibles en raison de l'inflation, la déduction des intérêts d'emprunt du revenu imposable.

**Figure 4.** Évolution en fonction de l'âge de la proportion de ménages propriétaires de leur logement par génération



**Figure 5.** Évolution en fonction de l'âge de la proportion de ménages propriétaires de leur logement par génération



Comme le souligne Anne Laferrère, la tendance s'est inversée pour les générations suivantes, l'inflation est maîtrisée, les taux d'intérêts réels sont positifs, les intérêts d'emprunt immobiliers ne sont plus déductibles (Laferrère, 2007) et les aides publiques moins généreuses. Les générations nées après 1950 connaissent donc une conjoncture nettement moins favorable après 35 ans. En début de cycle de vie, elles bénéficient encore des effets de la loi de 1977 et des aubaines de la conjoncture des années 1980 ; la proportion de ménages propriétaires est supérieure à celle des baby-boomers avant 35 ans. En revanche, entre 35 et 49 ans, la proportion de propriétaires recule (figure 5) et l'âge médian d'accès à la propriété après s'être stabilisé repart à la hausse (Clerc *et al*, 2011). En résumé, il semble bien que les générations nées tout de suite après la guerre aient connu des conditions assez exceptionnelles qui ont profondément modifié leur calendrier d'accèsion à la propriété. Elles leur ont permis d'acquérir plus jeunes leur résidence principale et parfois de renouveler cette opération quelques années plus tard. Cependant cet avantage ne s'est pas poursuivi tout au long de cycle de vie puisqu'à 60 ans, les ménages<sup>5</sup> dont la personne de référence est un premier né du baby-boom donc née entre 1946 et 1950 ne détiennent pas plus leur logement à la veille de la retraite. D'autres facteurs sont intervenus. En effet, d'une part avec l'augmentation de l'espérance de vie l'héritage intervient de plus en plus tardivement dans le cycle de vie, d'autre part les parcours sont devenus plus complexes avec l'augmentation des divorces et la montée du chômage après 50 ans.

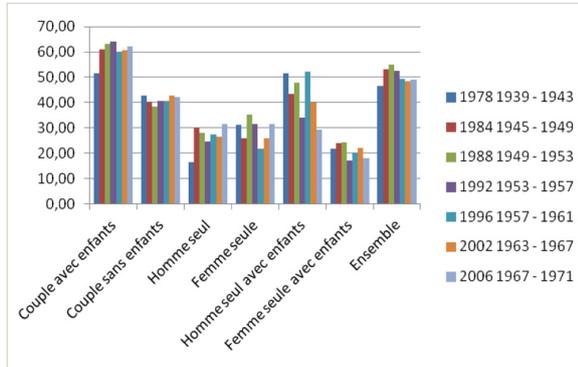
## Évolution du taux de propriétaires par âge et type de ménage

Les politiques du logement ont toujours eu pour cible privilégiée les familles. Au XIX<sup>e</sup> siècle, il s'agissait de sortir les familles des taudis et logements insalubres où elles s'entassaient. Après la Seconde Guerre mondiale, la pénurie de logements liée au manque de construction de l'entre deux guerres et aux démolitions de la guerre 1940 est d'autant plus grande que de nouveaux besoins de logement émergent avec le baby-boom. Il fallait construire vite et beaucoup pour donner un logement aux jeunes ménages et aux migrants venus des campagnes et de l'étranger. Ainsi en même temps que se consolidait l'idée d'un modèle familial unique, le couple avec enfants conforté par la reprise de la natalité et le rajeunissement de l'âge au mariage, apparaissaient dans le paysage urbain les grands ensembles puis les lotissements de maisons individuelles. Petit à petit à une famille type a correspondu un logement type : la maison en accession à la propriété (figure 4). En 1978, 55 % des couples mariés avec enfants dont la personne de référence était âgée entre 30 et 40 ans habitait une maison individuelle et 48 % étaient propriétaires, près de 30 ans plus tard ces proportions s'élèvent respectivement à 71 % et 66 %.

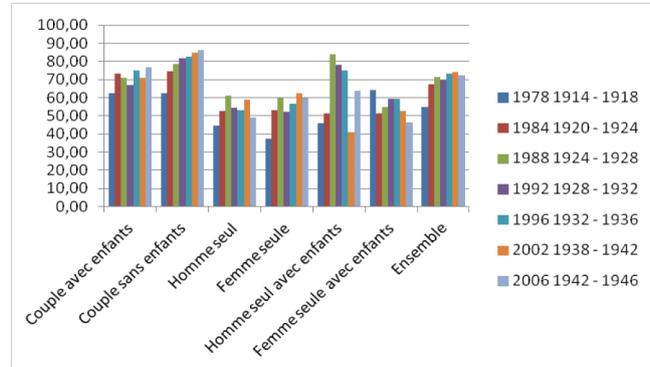
Comme de nombreuses recherches (Bonvalet et Merlin, 1988, Cuturello, 1993) l'ont montré, la propriété demeure avant tout une affaire de couple, surtout en milieu de cycle de vie. Les figures 6 et 7 confirment l'analyse précédente, à savoir que ce sont bien les couples avec enfants appartenant aux générations nées entre 1945 et 1957 qui ont bénéficié d'une conjoncture favorable pour devenir propriétaires. Au moment de la retraite aux âges de 60-64 ans, la proportion de propriétaires la plus forte s'observe parmi

<sup>5</sup> Signalons que cette analyse est réalisée à partir des ménages enquêtés lors des enquêtes Logement. Les résultats diffèrent lorsque l'on considère non plus les ménages mais les individus (cf l'étude de Clerc, Monso, Pouliquen, sur les inégalités entre les générations depuis le baby-boom).

**Figure 6.** Proportion de propriétaires selon le type des ménages dont la personne de référence est âgée de 35 à 39 ans



**Figure 7.** Proportion de propriétaires selon le type de ménages dont la personne de référence est âgée de 60 à 64 ans



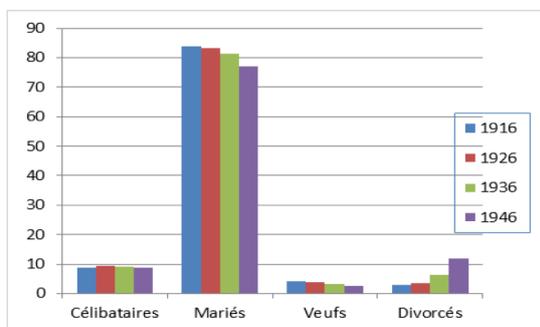
Source : Enquêtes Logement INSEE

les couples sans enfant (figure 5). Depuis 40 ans, cette proportion a connu une hausse continue passant de 62 % en 1978 à 86 % en 2006.

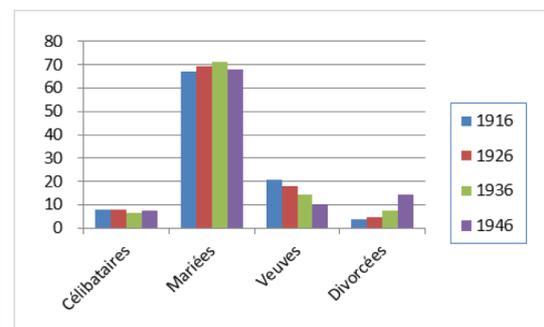
Ces quelques chiffres montrent l'impact des politiques du logement sur les modes de vie des familles. Cependant dès le milieu des années 1980, plusieurs auteurs ont émis des réserves à l'égard d'une politique axée uniquement sur l'accès à la propriété (Bonvalet et Merlin, 1988, Arbonville, 2006, CAS, 2010). En effet si la maison individuelle répond aux aspirations des jeunes couples avec enfants, elle ne correspond pas aux souhaits des autres ménages qui recherchent la location, la centralité et l'accessibilité.

Or si la vie familiale se déroulait dans les années 1950 de façon linéaire (mariage, naissance des enfants, décohabitation, veuvage), elle est devenue une succession de séquences où alternent vie en couple et vie solitaire avec ou sans enfant.

**Figure 8.** Répartition des hommes âgés de 60 ans selon la génération



**Figure 9.** Répartition des femmes âgées de 60 ans selon la génération



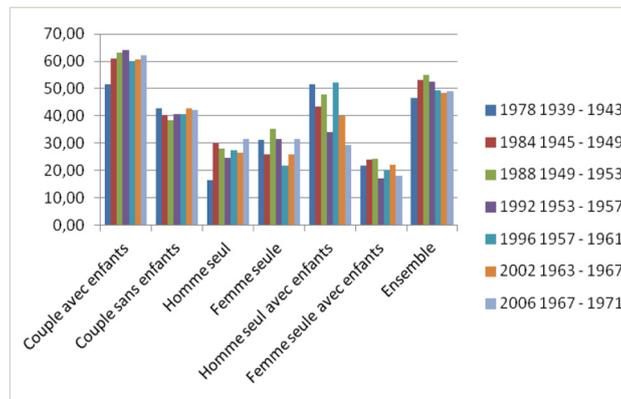
Source : Enquêtes Logement INSEE

La complexité des trajectoires familiales apparaît clairement dans les changements de la répartition des hommes et des femmes à 60 ans selon l'état matrimonial des différentes générations. Si la proportion de femmes mariées évolue peu, en revanche le poids des femmes divorcées augmente considérablement

passant de 5 % dans la génération 1926 à 15 % dans la génération 1946 compensant ainsi le recul de la mortalité (la part des veuves diminuant de moitié).

Ces changements de comportements matrimoniaux se sont traduits par une transformation marquée de la structure des ménages et comme pour les tendances démographiques, on observe, en France, les mêmes évolutions que dans la plupart des pays industrialisés : augmentation des effectifs de personnes seules, de familles monoparentales et de couples non mariés ou sans enfant.

Figure 10. Évolution des ménages 1968-2009



Source : Enquêtes Logement INSEE

La part des couples avec enfants dans l'ensemble des ménages est passé de 36 % en 1968 à 27 % en 2009 tandis que celle des hommes seuls doublait (7 % et 14 %) et celle des familles monoparentales triplait presque (figure 10). Or la part des familles monoparentales propriétaires dont la personne de référence est une femme âgée de 30 à 40 ans après avoir fluctué autour de 20 % entre 1984 et 2002 est redescendue en 2006 au niveau de 1978 soit 14 % (figure 11). Par ailleurs, malgré une hausse des taux de propriétaires parmi les femmes divorcées âgées de plus de 60 ans de 1973 à 2006, les différences restent toujours très fortes (47 % contre 86 % pour les femmes mariées et 65 % pour les veuves en 2006, figure 12).

Figure 11. Évolution des taux de propriétaires selon le type de ménage dont la personne de référence est âgée de 30 à 40 ans

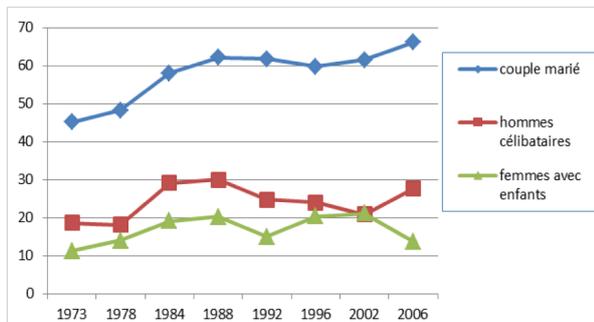
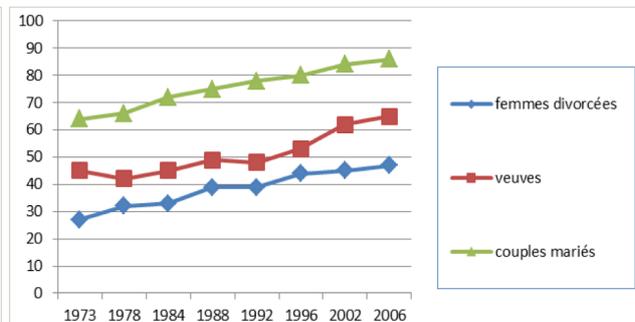


Figure 12. Évolution des taux de propriétaires des femmes selon le type de ménage dont la personne de référence de plus de 60 ans



Source : Enquêtes Logement INSEE

Ainsi l'augmentation du nombre de ménages comprenant une personne seule avec ou sans enfants pourrait-elle expliquer en partie le tassement de la propriété de ces dernières années (Arbonville

et Bonvalet, 2006). Un moyen simple de vérifier l'impact de ces changements sur le taux global de propriétaires consiste à appliquer au nombre de ménages à l'enquête logement de 2006 la structure matrimoniale par âge de 1978 et les taux de propriétaires observés par âge pour chaque type de ménage en 2006<sup>6</sup>. Ainsi en faisant l'hypothèse que les comportements matrimoniaux à chaque âge n'auraient pas changé entre 1978 et 2006, on obtient un taux de propriétaires supérieur à 60,4 % en 2006 contre 57 % réellement observés.

Le vieillissement de la population (en particulier le vieillissement des générations nombreuses du baby-boom) qui aurait dû se traduire par une hausse de la proportion de propriétaires en raison de l'effet cycle de vie (Arrondel, 2007)<sup>7</sup> n'a donc pas suffi à contrecarrer le mouvement à la baisse lié aux transformations de la famille et du couple amorcées par ces mêmes générations. Les politiques du logement favorisant l'accession à la propriété ont surtout profité aux couples qui avec deux salaires pouvaient s'endetter alors que les personnes seules avec ou sans enfant étaient plus fragiles.

De la même façon on peut, pour rendre compte des effets des politiques et des contextes historiques et économiques, recalculer un taux de propriétaires en supposant que les ménages de 2006 selon chaque état matrimonial et tranche d'âge à cette date ont les mêmes probabilités d'être propriétaires que celles observés en 1978. On obtient ainsi un taux de 45,3 % comparé au taux de 2006 soit 57 %. Ce qui signifie que si les ménages de 2006 avaient connu à chaque âge la même histoire résidentielle dans le même environnement économique et politique que les ménages de 1978, 11,7 % d'entre eux ne seraient pas propriétaires. On mesure là l'effet des politiques du logement notamment la réforme de 1977, puisque si l'on fait le même calcul en prenant les taux de propriétaires de 1988 on arrive à un taux fictif de 52,7 % en 2006, soit 4 % de propriétaires en moins seulement.

## Des inégalités entre générations et classes sociales

Plusieurs chercheurs ont cherché récemment à étudier à partir de modèles les inégalités intergénérationnelles d'accès à la propriété. Reprenant les enquêtes logement de 1973 à 1996, Daniel Courgeau et Monique Méron ont mis en évidence des différences d'accès à la propriété par génération et catégories sociales (2004). Luc Arrondel s'appuyant sur les enquêtes patrimoine de l'INSEE et du panel européen a montré que toutes choses égales par ailleurs en particulier à niveau de patrimoine égal, les générations nées avant 1930 étaient plus souvent propriétaires que les générations nées après guerre en particulier les générations nées entre 1950 et 1960 (Arrondel, 2007). En revanche pour Fanny Bugeja, les générations nées entre 1930 et 1940 apparaissent dans les enquêtes Budget des familles comme les plus privilégiées. Enfin considérant non pas les ménages, mais l'ensemble des personnes propriétaires de leur logement, M.E. Clerc, O. Monso et E. Pouliquen confirment en 2011 l'avantage des générations

<sup>6</sup> Soit un taux global estimé de propriétaires  $P = \sum P_{ij}^{.06} = \sum (M_{ij}^{.06} \times S_i^{.78} \times T_{it}^{.06})$  où  $P_{it}$  est le nombre estimé de propriétaires par âge et type de ménage,  $M_{ij}^{.06}$  nombre de ménages observé de type  $i$  dans la tranche d'âge  $j$  en 2006,  $S_i^{.78}$  la part du type de ménage  $j$  dans la tranche d'âge  $i$  en 1978 (structure matrimoniale par âge de 1978) et  $T_{it}^{.06}$  le taux de propriétaires observé dans la tranche d'âge  $i$  âge et le type de ménage  $j$  en 2006.

<sup>7</sup> Luc Arrondel a vérifié l'hypothèse du cycle de vie de Modigliani et Brumberg (1954) en montrant à partir de données du panel européen que les taux de propriétaires augmentaient jusqu'à 65 ans et que la baisse de détention de patrimoine immobilier intervient mais relativement tard dans le cycle de vie (Arrondel, 2007, Laferrère 2007).

nées entre 1940 et 1950 mais observent que les générations nées entre 1970 et 1975 connaissent une plus forte proportion de propriétaires entre 30 et 34 ans que les générations précédentes. Ainsi selon les sources, entités (individus, ménages) retenues, et les périodes étudiées, les résultats peuvent différer. Comme l'explique Luc Arrondel il est toujours difficile de séparer les effets d'âge, de génération et de période dans la probabilité d'être propriétaire car « l'utilisation de données observées à un moment donné du temps pour inférer des effets longitudinaux ne permet pas de différencier les effets d'âge des effets de génération ou de période » (Arrondel, 2007 : 184).

C'est dans la lignée de ces travaux que nous nous situons en appliquant des modèles de régressions logistiques indépendants, un pour chaque Enquête Logement de 1978 à 2006, où nous calculons la probabilité d'être propriétaire selon certaines caractéristiques, identiques à chaque enquête dans le choix des modalités prises en compte. Nous avons retenu comme Méron et Courgeau, la variable classes sociales (8 Postes), le type de ménage, l'âge du chef de ménage et le nombre d'enfants. Nous avons reconstruit dans le tableau 1 une variable recomposant l'âge du chef de ménage et le type de ménage, afin de tenir compte de l'effet d'interaction entre ces 2 variables.

Le modèle confirme bien l'effet positif d'être en couple avec enfants sur la probabilité d'être propriétaire quel que soit la période considérée. À catégories sociales égales, les couples sans enfant sont plus souvent propriétaires que les couples avec enfants seulement à partir de 50 ans c'est-à-dire après la décohabitation.

En ce qui concerne la classe sociale, les employés et ouvriers ont toujours eu durant la période observée une probabilité d'être propriétaires moins forte que les professions intermédiaires. En revanche les cadres dont les chances de détenir leur logement ne se différenciaient pas ou de peu de celles des professions intermédiaires jusqu'en 1996, voient leur probabilité d'être propriétaires significativement supérieure à ces derniers à partir de 2002. La hausse des prix immobiliers depuis dix ans en dépit de la baisse des taux d'intérêt ont ainsi creusé l'écart entre les professions intermédiaires et les cadres (Bosvieux, 2005).

La différence entre ouvriers et employés n'est jamais significative, traduisant une propension équivalente à être propriétaire à type de ménage fixé, ceci à chaque enquête logement.

Nous avons ensuite calculé des probabilités issues de nouveaux modèles de régression logistique transversaux (1 par année d'enquête), où l'âge et le type de famille ont été entrés séparément, et sous la forme d'une interaction. Cette interaction est significative, quelle que soit l'année d'enquête considérée ( $p < 10^{-3}$ ). Nous avons aussi détaillé dans ce nouveau modèle le nombre d'enfants du ménage en 4 classes (sans enfant, 1 à 2, 3 à 4, 5 et plus).

La figure 13 représente le résultat de ces probabilités estimées à certains âges aux différentes enquêtes. On remarque notamment que pour les couples de 1 à 2 enfants dont la personne de référence est âgée de 30 à 34 ans et les femmes de 30-39 ans seules avec enfant, entre 1978 et surtout depuis 1992, l'écart entre cadres/professions intermédiaires et employés/ouvriers augmente continument. En revanche parmi les couples de 35-39 ans avec 1 ou 2 enfants les employés se rapprochent des professions intermédiaires. Hormis ce dernier cas, il semble bien que les employés et ouvriers accèdent de plus en plus difficilement à la propriété, malgré l'allongement de la durée d'endettement et la baisse des taux d'intérêt, seules les classes moyennes et surtout les classes supérieures pouvant faire face à la hausse des prix immobiliers depuis le début du siècle.

Tableau 1 : Impact du type de ménage et de catégorie socio-professionnel sur le statut de propriétaire (logit binomial)

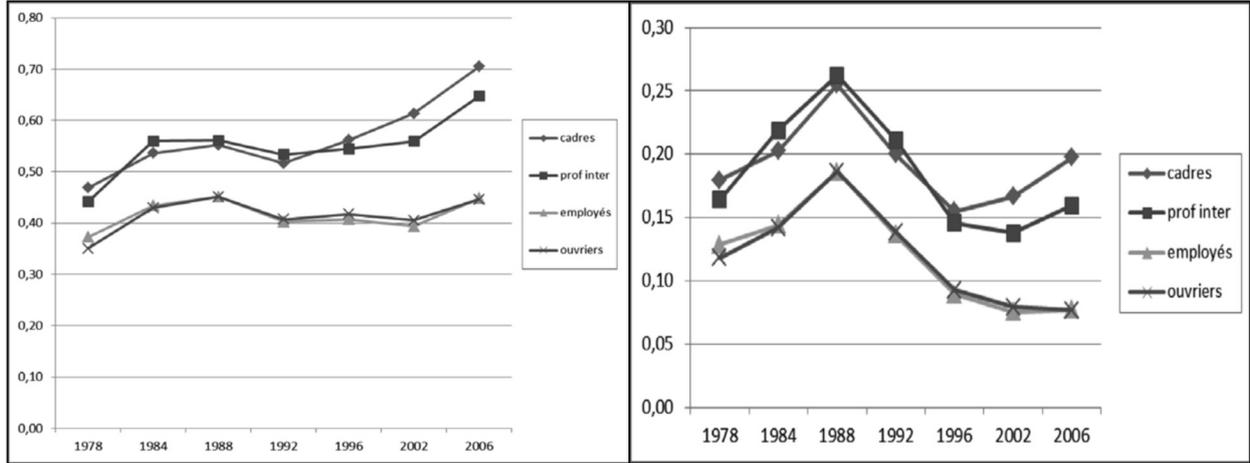
	2006	2002	1996	1992	1988	1984	1978
	Estimateur						
<b>Type de ménage</b>							
Couple moins de 30 ans	-1,957***	-1,865***	-2,108***	-2,060***	-1,775***	-1,697***	-1,699***
Homme seul, Moins de 30 ans	-3,264***	-3,259***	-3,126***	-2,995***	-3,257***	-3,016***	-3,279***
Femme seule, Moins de 30 ans	-3,467***	-3,500***	-3,202***	-3,443***	-3,232***	-2,947***	-2,909***
Homme seul, 30 à 49 ans	-1,548***	-1,411***	-1,495***	-1,446***	-1,358***	-1,253***	-1,484***
Femme seule, 30 à 49 ans	-1,385***	-1,328***	-1,414***	-1,320***	-1,492***	-1,519***	-0,975***
Couple 30 à 49 ans, avec enfants	(ref)						
Couple 30 à 49 ans, sans enfants	-0,657***	-0,666***	-0,581***	-0,619***	-0,622***	-0,705***	-0,278***
Couple 50 ans et plus, avec enfants	0,320***	0,311***	0,369***	0,247***	0,277***	0,356***	0,328***
Couple 50 à 69 ans, sans enfants	0,694***	0,726***	0,688***	0,648***	0,573***	0,504***	0,405***
Couple 70 ans et plus, sans enfants	0,819***	0,625***	0,285***	0,399***	0,134	0,272***	0,334***
Homme seul, 50 à 69 ans	-0,818***	-0,665***	-0,631***	-0,555***	-0,359***	-0,496***	-0,417***
Femme seule, 50 à 69 ans	-0,612***	-0,274***	-0,484***	-0,448***	-0,303***	-0,347***	-0,484***
Homme seul, 70 ans et plus	-0,138	-0,342***	-0,680***	-0,403***	-0,471***	-0,296*	-0,412**
Femme seule, 70 ans et plus	-0,354***	-0,454***	-0,637***	-0,879***	-0,818***	-0,704***	-0,551***
Homme seul avec enfant, 30 à 49 ans	-1,015***	-0,649***	-0,586**	-1,002***	-0,951***	-0,583**	-0,08
Femme seule avec enfant, 30 à 49 ans	-1,571***	-1,396***	-1,356***	-1,386***	-1,249***	-1,188***	-0,978***
Homme seul avec enfant, 50 ans et +	-0,545**	-0,142	-0,068	-0,024	-0,363	-0,374	-0,236
Femme seule avec enfant, 50 ans et +	-0,497***	-0,383***	-0,294**	-0,17	-0,417*	-0,215	-0,207
Autres	-1,032***	-1,076***	-0,934***	-1,223***	-0,834***	-0,582***	-0,359***
<b>Catégorie Socio-Professionnelle</b>							
Agriculteur	1,009***	0,688***	0,558***	0,760***	0,488***	0,494***	0,798***
Artisan	0,07	0,220**	0,175*	0,176**	0,208**	0,152*	0,286***
Cadre	0,272***	0,236***	0,114*	-0,024	0,042	-0,07	0,134*
Profession intermédiaire	(ref)						
Employés	-0,818***	-0,689***	-0,586***	-0,568***	-0,495***	-0,572***	-0,299***
Ouvrier	-0,800***	-0,622***	-0,546***	-0,533***	-0,458***	-0,554***	-0,358***
Retraité	0	0,123*	0,137*	-0,038	-0,075	-0,136*	0,058
Sans activité	-0,890***	-0,676***	-0,593***	-0,460***	-0,446***	-0,504***	-0,144
Constante	0,960***	0,798***	0,735***	0,787***	0,728***	0,617***	0,189***
N	42963	32156	29043	36222	26686	29233	23492

\* p &lt; 0.05, \*\* p &lt; 0.01, \*\*\* p &lt; 0.001

Figure 13 : Probabilités estimées d'être propriétaire selon le type de ménage et l'âge de la personne de référence

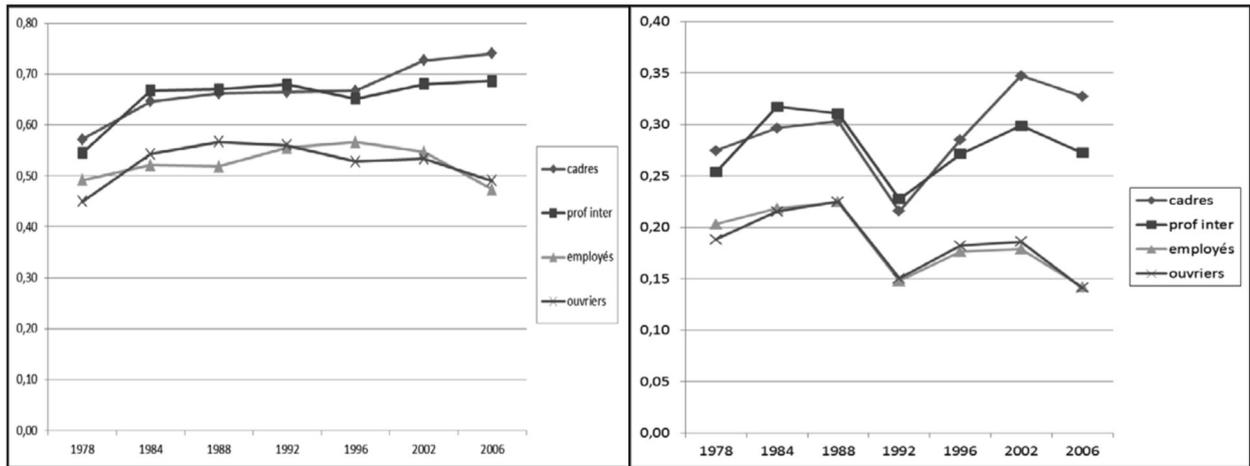
Couples avec 1 ou 2 enfants 30-34 ans

Femmes seules de 30-34 ans avec enfants



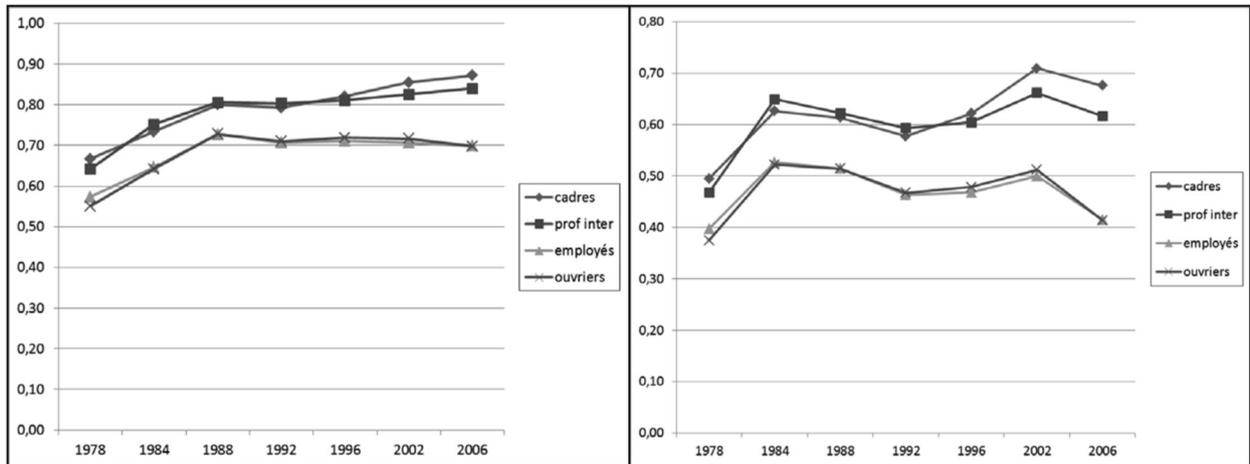
Couples avec 1 ou 2 enfants 35-39 ans

Femmes seules de 35 à 39 ans avec enfants



Couples sans enfant de 55 à 59 ans

Femmes seules de 55 à 59 ans



Ces inégalités se retrouvent à la veille de la retraite parmi les ménages dont la personne de référence est âgée de 55 à 59 ans, de façon moindre chez les couples sans enfant (87 % pour les cadres et 70 % pour les ouvriers en 2006 contre 67 % et 55 % en 1978) et accentuée chez les femmes seules de cet âge (68 % de propriétaires parmi les cadres et 41 % parmi les ouvriers en 2006 contre 49 et 37 % en 1978).

## Conclusion

Depuis le milieu du xx<sup>e</sup> siècle, les politiques du logement ont cherché à résoudre les problèmes de logement en favorisant la propriété des ménages. Les réformes du crédit bancaire, les lois favorisant l'accession à la propriété, en particulier la loi de 1977, ont surtout profité aux couples qui ont pu s'endetter notamment avec l'apport du salaire de la femme. Cependant toutes les classes sociales n'ont pas bénéficié de la même manière des réformes. Si l'écart se creuse entre les classes supérieures ou moyennes et les ouvriers ou employés, les inégalités sociales apparaissent encore plus fortes parmi les femmes seules avec ou sans enfant que parmi les couples, révélant les limites d'une politique du logement centrée uniquement sur l'accession à la propriété et laissant ainsi de côté toute une partie de la population. En effet, les évolutions de la famille avec l'augmentation des divorces et séparations ont généré de nouveaux parcours résidentiels initiés par les premières générations du baby-boom avec un retour vers le locatif après une accession à la propriété. Elles expliquent en partie le ralentissement de la hausse des taux de propriétaires au cours des deux dernières décennies.

## Références bibliographiques

- Arbonville D., 2006, « *Évaluer les implications des évolutions sociodémographiques sur l'habitat en Europe* », in *Famille, habitat et urbanisation en Europe du sud*, Paris, Ined, cahier n° 157.
- Arbonville D., Bonvalet C., 2006, « *Famille, logement et urbanisation en France* », in *Famille, habitat et urbanisation en Europe du sud*, Paris, Ined, cahier n° 157.
- Arrondel L., 2007, Patrimoine logement et cycle de vie in Bonvalet C. et *ali.*, (sous la dir.), 2007, *Vieillesse de la population et logement : les stratégies résidentielles et patrimoniales*, Paris, La Documentation Française.
- Bugeja F., 2011, « *Les inégalités d'accès à la propriété et leurs déterminants institutionnels. Étude comparative entre la France et le Royaume-Uni (1980-2005)* », *Revue Française de Sociologie*, vol. 52, p. 37-69.
- Bonvalet C., Bringe A., 1988, « *Cycle de vie et changements urbains en Région parisienne : histoire résidentielle* », *Rapport de recherche INED, CNAF, DREIF, MELATT, juin 1988*, 230 p.
- Bonvalet C., Clement C., Ogg J.J., 2011, *Réinventer la famille. L'histoire des baby-boomers*, Paris, PUF, *le lien social*.
- Bosvieux J., 2005, « *Accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux mais prudents* », *Économie et Statistique*, n° 381-382, p. 41-61.
- Bourdieu P., 2000, *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Seuil.
- Chauvel L., 1998, *Le destin des générations. Structure sociale et cohortes en France au xx<sup>e</sup> siècle*, Paris, PUF, *le lien social*.
- Clerc M.E., Monso O., Pouliquen E., 2001, *Les inégalités entre générations depuis le baby-boom*, l'économie française, INSEE.

- Cutarello P. (éd.), 1992, *Regard sur le logement : une étrange marchandise*, Paris, L'Harmattan.
- Driant J.-C., 2009, *Les politiques du logement en France*, Paris, la Documentation française.
- Joseph I., 1976, « *Tactiques et figures disciplinaires* » in I. Joseph, P. Fritsch, *Recherches. Disciplines à domicile : édification de la famille*, Paris, CERFI.
- Gotman A., 1986, (avec la collaboration de F. de Singly), *Transmission du patrimoine et trajectoires familiales*, Paris, IPRAUS-CNAF.
- Groux G., Lévy C., 1993, *La possession ouvrière : du taudis à la propriété (XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles)*, Paris, Éditions de l'Atelier.
- Lacaze J.P., 1997, *Les politiques du logement*, Paris, Flammarion, Dominos
- Laferrière A., 2007, « *le logement dans l'accumulation du patrimoine des personnes âgées* » in Bonvalet C. et ali., (sous la dir.), *Vieillesse de la population et logement : les stratégies résidentielles et patrimoniales* ; actes du séminaire Patrimoine immobilier et retraite organisé par le Ministère de l'Équipement (PUCA), Paris, La Documentation Française.
- Lefebvre B., Mouillart M., Occhipinti S., 1992, *Politique du logement : 50 ans pour un échec*, L'Harmattan, Paris.
- Levy J.-P., 2007, « *Les 50 ans et plus dans la hiérarchisation sociale du parc immobilier français (1978-2002) : un rôle prépondérant* » in Bonvalet C. et ali., (sous la dir.), 2007, *Vieillesse de la population et logement : les stratégies résidentielles et patrimoniales* ; actes du séminaire Patrimoine immobilier et retraite organisé par le Ministère de l'Équipement (PUCA), Paris, La Documentation Française
- Loiseau M., Bonvalet C., 2005, « *L'impact de loi de 1948 sur les trajectoires résidentielles en Île-de-France* », *Population*, 60 (3), p. 351-66.
- Louvot-Runavot C., 2001, « *Le logement dans l'Union européenne : la propriété prend le pas sur la location* », *Économie et Statistique*, n° 343, p. 29-50.
- Maison D., 1993, « *Effet d'alliance et transmission différée dans le rapport à la propriété et à l'habitat* », in *Le logement une affaire de famille*, L'Harmattan, Paris, 1993.
- Merlin P., 1988, « *L'évolution du parc de logements (1945-1986)* », in C. Bonvalet, P. Merlin (dir.) [1988], *Transformation de la famille et Habitat*, Ined, Direction régionale de l'équipement d'Île-de-France [Dreif], Institut de l'enfance et de la famille [Idef], Travaux et Documents, 120.
- Rapport Niol, 1985, « *L'évolution des structures familiales et ses conséquences sur l'habitat* », Rapport de la Commission nationale de l'Habitat, 182 p.
- Raymond H., Raymond G., Haumont N., 1966, *L'habitat pavillonnaire*, CRU.
- Sarma C., 1985, « *La cohabitation hors mariage : un mode de vie différent ?* », *Economie et statistique*, n° 179. pp. 47-52.
- Taffin C., 1987, « *L'accèsion à tout prix* », *Économie et Statistique*, n° 202.
- Topalov C. 1987, *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques.