

Le mot de l'Observatoire

Cette nouvelle livraison de la *Lettre de l'ONPES* aborde un sujet souvent commenté : celui du logement des ménages pauvres et modestes. Cependant, l'auteur de cette publication, Michel Mouillart, professeur d'économie à l'Université Paris Ouest, a choisi de s'intéresser à un aspect particulièrement peu documenté de cette question : celui de l'accès à la propriété des ménages les plus pauvres qui *en théorie* ont les probabilités les plus faibles d'accéder à un logement en tant que propriétaire.

L'apport principal de cette étude est très largement de montrer que ces ménages, eu égard à leurs revenus, accèdent à la propriété de manière relativement importante, comparativement au taux d'accès des autres catégories d'accédants. L'explication de ce phénomène, *a priori* contre-intuitif, réside dans le fait que les ménages pauvres et modestes accèdent à des logements ayant des caractéristiques particulières en termes de localisation géographique, de surface occupée par habitant et qu'ils cumulent des charges de remboursement relativement supérieures comparativement à celles des ménages plus aisés et ils enregistrent donc des taux d'effort plus importants que les plus riches.

Les politiques publiques mises en œuvre depuis le début des années 1990 en matière de soutien des ménages à l'accès à la propriété jouent d'évidence un rôle important dans l'évolution de ce processus et sont dès lors présentées dans cette *Lettre*.

L'accès à la propriété des ménages pauvres et modestes¹

Michel **MOUILLART**, professeur d'économie
à l'université Paris Ouest, membre de l'ONPES

Le déclenchement de la crise économique en 2008, au-delà de ses effets sur l'emploi, le chômage et la pauvreté a également eu des conséquences importantes en matière de logement en général et de logement des plus pauvres en particulier. Elle est venue, entre autres, déstabiliser les modalités d'accès à la propriété des ménages. Globalement, le nombre d'accédants a reculé d'un tiers en deux ans pour s'établir à un peu plus de 550 000 en 2009, soit le niveau atteint en 1997 (encadré 1).

Dès 2010, les dispositions publiques du Plan de relance et du plan de soutien au secteur bancaire et financier ont cependant largement aidé à inverser cette tendance. Sous l'effet principalement du doublement du prêt à taux zéro (PTZ) et de la baisse rapide des taux des crédits immobiliers, les flux d'accès à la propriété ont pu se redresser dans le logement neuf (+ 11 % en 2010).

Encadré 1

L'Observatoire du financement du logement

Depuis 1979, l'Observatoire du financement du logement de l'institut CSA réalise annuellement une enquête nationale sur le financement par emprunt des opérations immobilières des ménages. Cette enquête est réalisée à la demande de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du ministère du Logement et bénéficie du soutien de la plupart des établissements de crédit.

Les résultats présentés ici concernent les seules opérations d'accès à la propriété. L'échantillon porte sur 46 191 opérations réalisées en 2010 (France entière) dont 10 191 en Île-de-France. Le taux de sondage associé à cet échantillon est de l'ordre de 6,5 % pour France entière et de 5,7 % pour l'Île-de-France. En Île-de-France, les trois quarts des communes sont représentées dans l'échantillon. Pour la France entière, 35 % des communes sont présentes dans l'échantillon.

L'enquête permet de connaître précisément l'ensemble des caractéristiques sociodémographiques des ménages accédant à la propriété : revenu, secteur d'activité et statut professionnel, composition du ménage et situation matrimoniale.

1. Voir « Une exploitation des données de l'Observatoire du financement du logement sur les conditions d'accès à la propriété des ménages à bas revenus (2000-2010) », CSA, octobre 2011.

Les flux d'acquisition de logements anciens ont, eux aussi, redémarré rapidement (+ 31 %, en 2010, retrouvant leur niveau de 2006). Ce type d'acquisition a largement bénéficié des conditions de crédit exceptionnelles et du relèvement rapide de l'offre de crédits de la part des établissements bancaires.

Au total, en 2010, le nombre d'accessions à la propriété s'est établi à plus de 700 000 unités (+ 25 % en un an). Après deux années de crise exceptionnelle, ce taux est revenu à son niveau de 2004. La primo-accession (cible principale du Plan de relance, dans son volet en faveur du logement) a suivi la même tendance. En 2010, le nombre des primo-accédants a augmenté de près d'un quart (515 500 primo-accédants) soit un des niveaux les plus élevés depuis le début des années 1990. Globalement, en 2010, plus des deux tiers des accédants sont des primo-accédants.

L'accession à la propriété des catégories modestes

L'importance de l'accession à la propriété dépend largement de l'efficacité des dispositifs publics d'aide.

Ceux-ci déterminent aussi fortement la structure des flux d'accès : ainsi le poids relatif des catégories modestes (les ménages disposant de revenus inférieurs à trois Smic et surtout de revenus inférieurs à deux Smic) dépend directement du niveau des aides mobilisées par les pouvoirs publics.

Entre 1989 et 1992, la remise en cause des aides et des incitations à l'accession a provoqué une déformation rapide de la structure de l'accession : les ménages disposant d'un revenu inférieur à trois Smic représentaient alors 41,5 % de l'ensemble des accédants, contre 52,2 % entre 1985 à 1988. La remise en cause des prêts aidés à la propriété (des effectifs en chute de 50 % entre 1988 et 1992) et des prêts conventionnés (des effectifs en recul de 40 % durant ces années) se trouve à l'origine d'une telle évolution (tableau 1).

Au cours des quinze dernières années, l'accession à la propriété des ménages modestes a été largement influencée par le nombre de prêts à taux zéro accordés. Entre 1996 et 2004, ce nombre s'est en effet réduit de plus de 50 % sous l'effet de la réduction des engagements budgétaires de l'État en leur faveur. Jusqu'en 2000, l'amélioration des conditions de crédit (baisse

Tableau 1 – La structure des flux de l'accession à la propriété (en %)

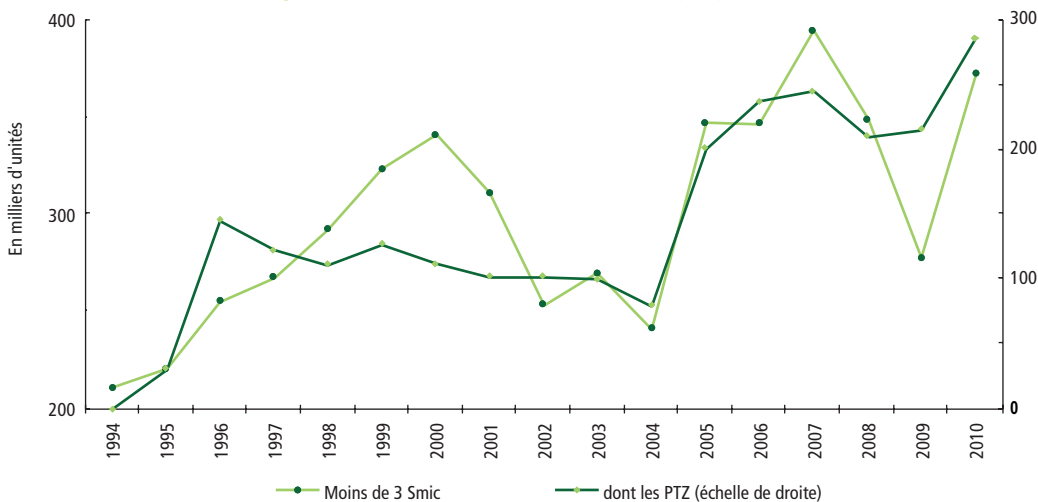
	Moins de 2 Smic	De 2 à 3 Smic	De 3 à 4 Smic	De 4 à 5 Smic	5 Smic et plus	Ensemble	Effectifs concernés*
1980-1984	10,5	28,7	23,7	16,4	20,6	100,0	481
1985-1988	15,4	36,8	16,2	16,9	14,7	100,0	531
1989-1992	14,9	26,6	23,5	11,6	23,4	100,0	530
1993-1996	15,0	31,5	25,9	10,7	16,8	100,0	461
1997-2001	18,1	30,4	22,1	11,8	17,6	100,0	627
2002-2006	14,6	26,1	24,4	15,4	19,5	100,0	726
2007-2010	22,7	27,9	20,1	13,9	15,4	100,0	705

* Niveaux annuels moyens durant la période considérée (en milliers d'unités).

Note : Le découpage temporel utilisé recoupe celui des enquêtes Logement de l'INSEE.

Sources : OFL/CSA.

Figure 1 – Les flux de l'accession à la propriété et le PTZ



Sources : Modèle DESPINA.

des taux d'intérêt, allongement des durées) est venue compenser cette tendance. Mais par la suite, la hausse des prix des logements a bouleversé cette dynamique et en l'absence d'une aide suffisante, le nombre d'accédants disposant de revenu inférieur à trois Smic a rapidement reculé et est passé de 341 000 en 2000 à 254 000 en 2002, puis à 241 000 en 2004 (**figure 1**). La part des catégories modestes a dès lors chuté à 40,7 % (dont 14,6 % pour les moins de deux Smic) sur la période 2002-2006, contre 48,5 % durant la période précédente (respectivement 18,1 %).

Le redressement de l'accession à la propriété

À partir de 2005, ces évolutions vont s'inverser : le nombre d'accédants aux revenus modestes (moins de trois Smic) se redresse sous l'effet de la réforme du prêt à taux zéro engagée en 2005 (ouverture à l'ancien sans travaux) et de l'actualisation des plafonds de ressources du prêt à l'accession sociale. Ce nombre a ainsi résisté à la crise, et, en 2009, le nombre des accédants modestes reste supérieur au niveau moyen observé entre 2002 et 2004, voire supérieur à la période 1980-1996.

Depuis 2006, la part des accédants modestes a été légèrement supérieure à 50 % (dont 23 % pour les moins de deux Smic), soit l'un des taux les plus importants depuis le début des années 1980.

L'accession à la propriété des ménages pauvres et modestes

L'effort que doivent consentir les ménages pauvres pour accéder à la propriété reste très élevé, en dépit des dispositifs d'aide existants (**encadré 2**). Cet

effort représente pour eux en moyenne 36,8 % en 2010, contre 30,9 % pour les ménages moyens et aisés et 32,1 % pour l'ensemble des ménages. Il s'agit en général de familles avec enfants qui, en région Île-de-France ou dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants (là où le parc locatif social est fortement présent), ont pu être orientées vers l'accession à la propriété faute d'un nombre de logements suffisant pour les loger dans le patrimoine social. Dans les communes rurales et dans celles de moins de 5 000 habitants, où le parc locatif social est rare, ces familles accèdent à la propriété faute de solution adaptée dans le parc locatif privé. Et partout, ces familles cherchent à accéder à la propriété parce que cela constitue aussi pour elles le projet d'une vie.

Entre 2000 et 2010, 16,5 % des accédants appartiennent aux trois premiers déciles de revenus (4,6 % au premier décile), et 67,6 % des accédants sont parmi les 50 % de ménages les plus aisés (18,6 % dans le dernier décile) (**figure 2**).

En dépit de la hausse des prix de l'immobilier depuis la fin des années 1990, l'accession à la propriété des ménages pauvres et modestes s'est établie à un niveau annuel moyen de l'ordre de 113 000 unités, dont 31 000 pour les seuls ménages pauvres, et aucune tendance récessive notable ne se dégage.

Après avoir nettement diminué entre 2000 et 2004, le nombre d'accédants pauvres et modestes s'est redressé dès 2005 avec l'ouverture du PTZ à l'habitat ancien sans travaux. En 2007, avant la crise, on comptait plus de 140 000 accédants pauvres et modestes (près de 28 % de plus qu'en 2000 et 69 % de plus qu'en 2004) (**figure 3**). Les dispositions du Plan de relance ont permis de préserver ces flux élevés durant la crise économique et financière internationale. Ainsi, en 2008 et 2009 ces ménages représentaient de l'ordre de 20 % du total de l'accession.

Encadré 2

Les ménages pauvres et modestes : définitions

Les ménages pauvres sont définis par leur appartenance au premier décile de revenus disponibles par unité de consommation (revenus annuels inférieurs à 10 410 euros par unité de consommation, en 2009). Les ménages modestes le sont par leur appartenance au 2^e décile et au 3^e décile de revenus disponibles par unité de consommation (revenus annuels compris entre 10 410 euros et 15 160 euros par unité de consommation, en 2009) :

- le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Le niveau de vie est donc le même pour toutes les personnes composant un ménage ;
- les unités de consommation sont calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue une UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

En 2009, les ménages pauvres accédant à la propriété disposaient d'un revenu disponible annuel moyen de 20,15 K€ (23,02 K€ pour les ménages pauvres et modestes) contre 42,67 K€ pour l'ensemble des accédants. Ces ménages disposaient d'un revenu mensuel par UC de 731 euros en moyenne (989 euros pour les ménages pauvres et modestes) contre 2 259 euros pour l'ensemble des accédants.

Ce taux est resté identique en 2010 et ce malgré la hausse des prix de l'immobilier.

On constate par ailleurs que les ménages pauvres et modestes accèdent proportionnellement plus souvent à un logement neuf plutôt qu'ancien. En 2010, ils représentaient 25,6% des accédants dans le neuf (8,6% pour les seuls ménages pauvres), contre 18,1% des accédants dans l'ancien (5,1% pour les seuls ménages pauvres).

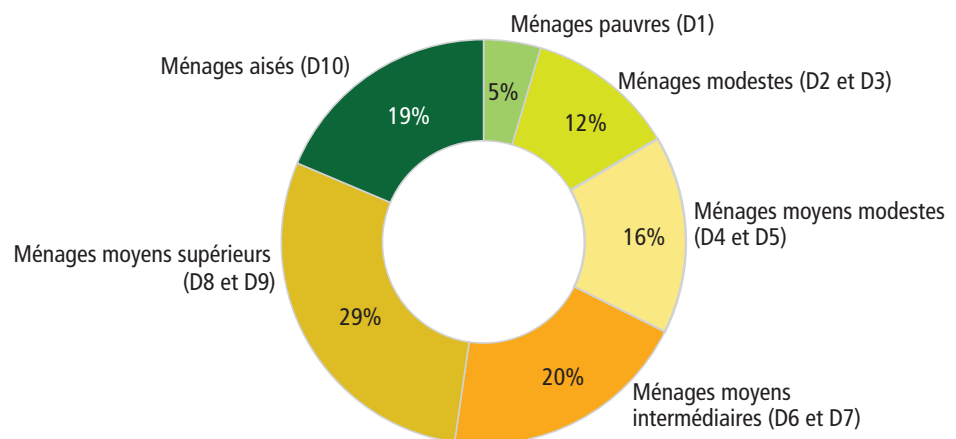
Les caractéristiques sociodémographiques des accédants

Les ménages pauvres et modestes qui accèdent à la propriété sont en moyenne des familles de 3,4 personnes (4,1 personnes pour les ménages pauvres), soit un nombre sensiblement plus élevé que pour les ménages moyens et aisés (de l'ordre de 2,4 personnes en moyenne). Une

des caractéristiques majeures des ménages d'accédants pauvres et modestes (et encore plus nettement des ménages pauvres) est le nombre élevé d'unités de consommation: 2,1 en moyenne (2,3 pour les seuls ménages pauvres) contre 1,6 en moyenne pour les ménages moyens et aisés.

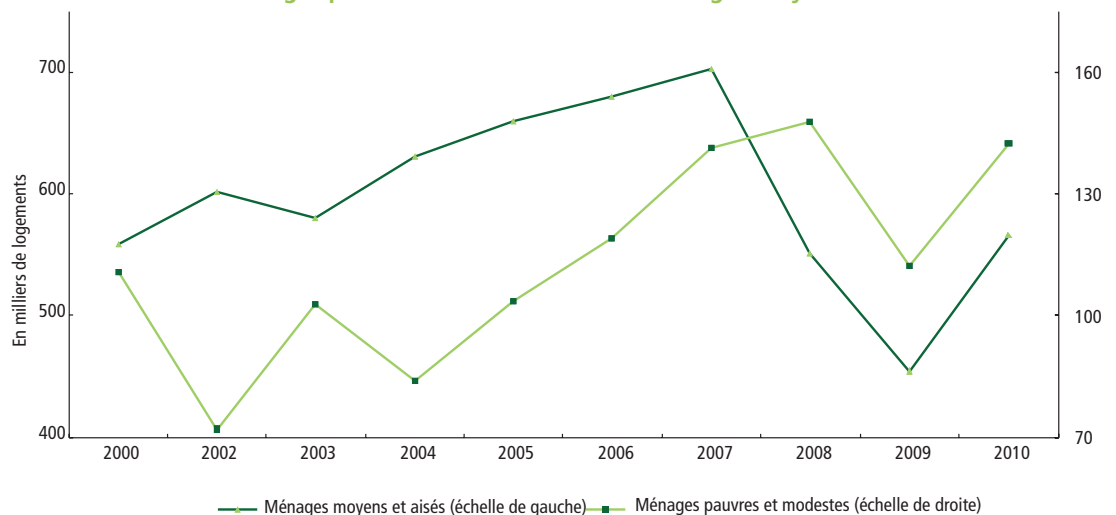
Si l'on observe peu de différences selon l'âge des accédants (en 2010, 38 ans en moyenne pour les ménages pauvres, 37 ans pour les ménages pauvres et modestes et pour les ménages moyens et aisés), il n'en est pas de même de la répartition selon la profession du chef de ménage. Les ouvriers et employés sont sur-représentés parmi les ménages pauvres et modestes. En 2010, ils représentaient 67,4% des accédants (73,3% pour les seuls ménages pauvres), contre 31,3% parmi les ménages moyens et aisés; la proportion de « cadres et professions libérales » n'étant que de 3,8% parmi les ménages pauvres et modestes (1,7% pour les seuls ménages pauvres), contre 39,3% parmi les ménages moyens et aisés.

Figure 2 – La structure moyenne des flux de l'accèsion (2000-2010)



Sources : OFL/CSA.

Figure 3 – Les flux de l'accèsion à la propriété (en milliers d'unités): ménages pauvres et modestes versus ménages moyens et aisés



Sources : OFL/CSA.

L'évolution du profil des accédants à la propriété depuis la fin des années 1990 en faveur des ménages les plus modestes a accentué ces différences : en 2000 on dénombrait 53,4% d'ouvriers et employés parmi les ménages pauvres et modestes (43,8% pour les seuls ménages pauvres) contre 37,0% parmi les ménages moyens et aisés ; la proportion des cadres et professions libérales était de 6,4% parmi les ménages pauvres et modestes (0,4% pour les ménages pauvres), contre 30,2% parmi les ménages moyens et aisés.

Les ménages pauvres et modestes sont aujourd'hui des ménages ouvriers et employés pour la plupart d'entre eux, cela après plus de dix ans de hausse des prix dans l'immobilier ancien et, paradoxalement, de développement de l'accèsion à la propriété dans le parc ancien, mais aussi de transformations économiques et sociales (précarisation du salariat, crise économique) et de volonté publique d'élargir l'accèsion à la propriété à des accédants plus modestes.

Les différences socioprofessionnelles entre les ménages pauvres et modestes d'une part et les ménages moyens et aisés d'autre part recourent leurs niveaux de revenu : en 2010, on enregistre un niveau de vie de 12,10 K€ par UC et par an pour les ménages pauvres et modestes (8,69 K€ pour les seuls ménages pauvres) et de 30,50 K€ par UC et par an pour les ménages moyens et aisés. Pour autant, les différences de revenus ne se sont pas véritablement creusées depuis le début des années 2000 : ainsi en moyenne, chaque

année, le revenu disponible moyen des ménages pauvres et modestes a augmenté de 3,4% (+ 3,8% pour les seuls ménages pauvres) contre 2,9% pour les ménages moyens et aisés et le niveau de vie moyen des ménages pauvres et modestes a augmenté de 3,0% (+ 3,4% pour les seuls ménages pauvres) contre 3,3% pour les ménages moyens et aisés.

Les caractéristiques des logements

En moyenne, les logements acquis par des accédants pauvres ou modestes ressemblent à ceux des accédants moyens et aisés du point de vue du nombre de pièces. En revanche, ils semblent un peu plus spacieux du point de vue de la surface moyenne (de l'ordre de 2 à 3 m²). Mais, étant donné que ces accédants sont plus fréquemment des familles avec enfant(s) (un enfant de plus par ménage en moyenne), le taux d'occupation est plus accentué parmi les ménages pauvres et modeste que parmi les ménages plus aisés.

Le choix entre maison individuelle et logement collectif ne paraît pas en revanche affecté par le jeu de ce système de contraintes. Si, en moyenne, les ménages pauvres et modestes semblent accéder plus fréquemment à une maison individuelle que les ménages moyens et aisés, la différence ne paraît guère significative.

En revanche, le choix du lieu et du type de communes dans lesquelles l'opération d'accèsion peut être réali-

Tableau 2 – La localisation des logements selon la catégorie de ménage (en %)

Année 2000	Ménages pauvres	Ménages pauvres et modestes	Ménages moyens et aisés	Ensemble
Moins de 2 000 habitants	30,3	27,5	21,7	22,7
De 2 000 à 5 000 habitants	1,1	5,8	4,8	5,0
De 5 000 à 20 000 habitants	17,6	12,7	9,7	10,2
De 20 000 à 100 000 habitants	13,5	13,4	11,0	11,4
De 100 000 à 200 000 habitants	5,2	7,1	6,0	6,1
200 000 habitants et plus	24,5	23,2	20,8	21,2
Paris	4,5	2,8	6,6	5,9
Agglomération de Paris (hors Paris)	3,2	7,6	19,5	17,5
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
Année 2010	Ménages pauvres	Ménages pauvres et modestes	Ménages moyens et aisés	Ensemble
Moins de 2 000 habitants	36,4	34,3	22,9	25,2
De 2 000 à 5 000 habitants	12,3	10,5	6,6	7,4
De 5 000 à 20 000 habitants	14,8	13,5	9,8	10,5
De 20 000 à 100 000 habitants	12,3	12,2	9,8	10,2
De 100 000 à 200 000 habitants	4,1	4,8	4,9	4,9
200 000 habitants et plus	13,7	16,7	21,8	20,7
Paris	0,2	0,4	3,6	3,0
Agglomération de Paris (hors Paris)	6,4	7,7	20,8	18,2
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0

Sources : OFI/CSA.

sée est fortement affecté par le niveau des contraintes budgétaires des ménages. Les opérations réalisées par les ménages pauvres ou modestes sont moins fréquemment sur Paris et son agglomération. En 2010, 0,2 % des ménages pauvres ou modestes achètent sur Paris (respectivement 6,4 % sur l'agglomération parisienne hors Paris), alors que 3,6 % des ménages moyens et aisés achètent sur Paris (respectivement 20,8 %) (tableau 2).

À l'inverse, ces ménages pauvres ou modestes accèdent plus fréquemment à la propriété dans des communes de moins de 20 000 habitants et dans des communes rurales. Entre 2000 et 2010, les marchés les plus convoités (marchés urbains dont Paris) se sont progressivement fermés aux ménages pauvres ou modestes.

Les coûts et les charges de l'accession à la propriété

Compte tenu de l'étroitesse de leur budget, le coût relatif des opérations réalisées reste plus élevé pour les ménages pauvres et modestes. En 2010, il représentait 6,9 années des revenus des ménages modestes (7,9 années pour les ménages pauvres), contre 5,2 années pour les ménages moyens et aisés. Comme ces ménages disposent d'un apport personnel moindre, leur recours à l'endettement est proportionnellement plus élevé que celui des ménages les plus aisés : en 2010, le taux d'apport personnel pour les premiers était de 19 % contre 23 % pour les seconds. Sur la période

2000-2010, l'apport personnel des accédants pauvres est de l'ordre de 29,3 K€ en moyenne, soit plus de la moitié de celui des ménages moyens et aisés (53,9 K€).

Afin de supporter un endettement proportionnellement plus élevé, les ménages pauvres et modestes recourent à des crédits d'une durée plus longue (de l'ordre de deux années supplémentaires depuis 2002).

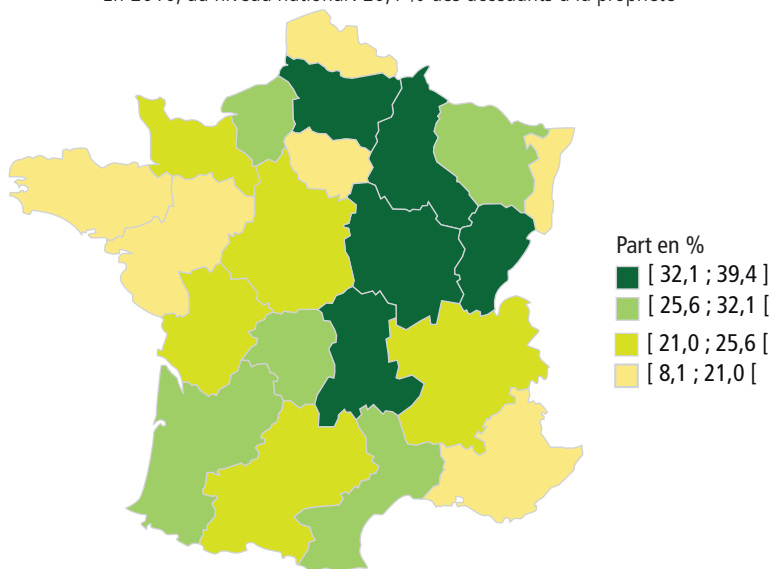
Aussi n'est-il pas étonnant de constater que les ménages modestes (et plus encore les ménages pauvres) supportent des taux d'effort (très) élevés : en 2010, il était en moyenne de 37 % (41,4 % pour les ménages pauvres) contre 31 % pour les autres catégories de ménages.

L'ensemble des régions ont été concernées par les évolutions constatées depuis la fin des années 1990. Si certaines d'entre elles ont encore pu préserver une relative spécificité, on assiste néanmoins à une montée des difficultés de réalisation des projets d'accession pour les ménages les plus modestes. Partout les dispositions publiques nationales et les interventions locales ont cherché à faciliter les conditions d'accès à la propriété des ménages à revenus modestes.

C'est lorsque les marchés sont peu convoités que les logements sont restés relativement abordables, et que le parc locatif social est moins présent qu'ailleurs que l'accession à la propriété des ménages pauvres et modestes est plus importante. C'est le cas de l'Auvergne, la Bourgogne, Champagne-Ardenne, la Franche-Comté et la Picardie (carte).

Carte – La proportion des ménages pauvres et modestes au sein des accédants

En 2010, au niveau national : 20,1 % des accédants à la propriété



Sources : OFI/CSA.