

janvier
2017

Les remboursements d'emprunt des accédants récents

par Jean-Jacques Guillouet et Philippe Pauquet (IAU ÎdF)

L'origine et l'ancienneté de la propriété

Entre 2010 et 2013¹, le nombre d'acquisitions de logements s'est contracté de manière importante : 372 200 ménages sont devenus propriétaires de leur résidence principale par achat (96 % du total, dont 86 % à crédit), donation ou héritage. Ce volume est inférieur de 25,5 % par rapport à la période 2002-2006. Après une décennie où les acquisitions ont été nombreuses (517 800 entre 1998 et 2001 et 499 900 entre 2002 et 2006), le volume retrouve le niveau qui était le sien au cours des années 1984-1996².

Un affaissement des ventes en Île-de-France (- 25,5 %) comme en France (- 17 %)

Cette forte baisse du volume des ventes s'observe également au niveau national et dans les grandes agglomérations, mais de manière moins marquée : respectivement - 17 % et - 18 % par rapport à la période 2002-2006.

La situation économique favorable entre 1998 et 2002, puis le maintien de l'activité entre 2002 et 2006, malgré une moindre croissance du pouvoir d'achat, ont permis à de nombreux ménages d'acquérir un logement. Cette période de près de dix ans, favorable à l'accession à la propriété, s'est achevée avec la crise bancaire de 2008, suivie par un net ralentissement de l'économie en 2009. La contraction du marché des ventes est l'une des conséquences de ces difficultés économiques, dont les effets (augmentation du chômage et durcissement des conditions d'octroi des prêts par les banques) étaient toujours à l'œuvre en 2013.

Le Val-d'Oise, les Yvelines et les Hauts-de-Seine sont les trois départements les plus touchés par cette baisse³. Malgré une diminution de 22 % du nombre des acquisitions, la grande couronne reste une zone privilégiée par les nouveaux propriétaires franciliens, c'est-à-dire ceux ayant acheté ou hérité d'un logement depuis moins de quatre ans : elle concentre 56 % des nouvelles acquisitions (contre 53 % en 2006).

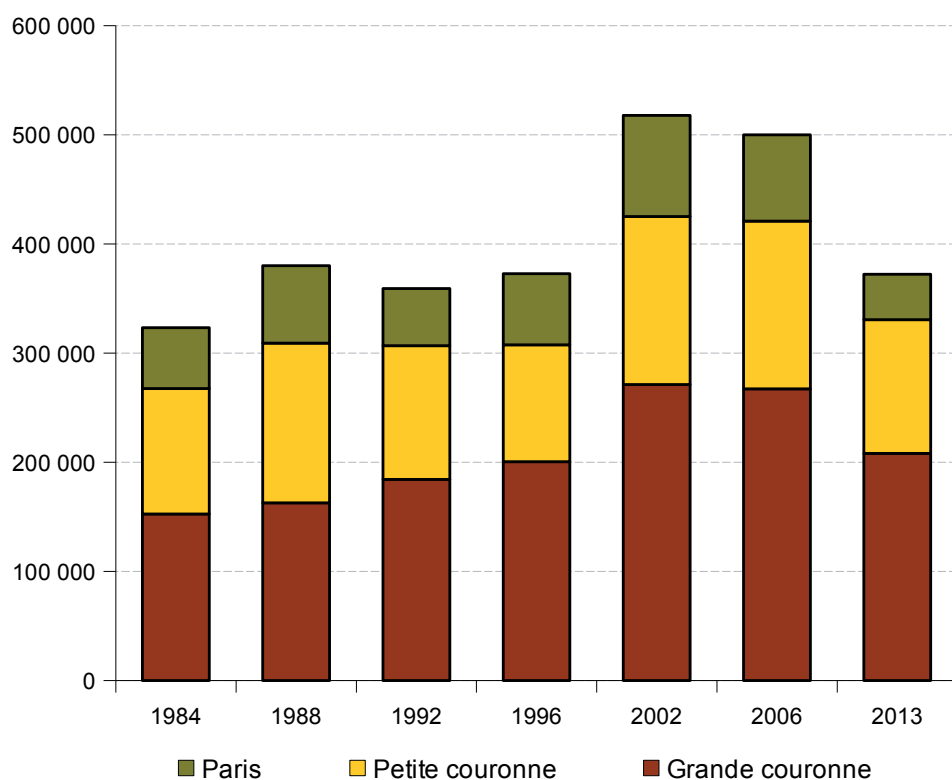
En 2013, les propriétaires récents (ayant acheté entre 2010 et 2013) ne représentent donc que 15 % de l'ensemble des propriétaires, contre 21 % en 2006 et 24 % en 2002. La part des propriétaires récents est légèrement plus élevée en grande couronne : 17 %, contre 15 % en petite couronne. Le taux francilien reste légèrement supérieur au niveau national (13 %).

¹ La date modale de l'Enquête logement est le 1er novembre 2013. La période 2010-2013 couvre donc les achats effectués entre le 1er novembre 2009 et le 31 octobre 2013.

² 380 200 acquisitions entre 1985 et 1988, 359 200 entre 1989 et 1992 et 372 800 entre 1993 et 1996.

³ Les baisses atteignent respectivement 36 % dans le Val-d'Oise, 34 % dans les Yvelines et 30 % dans les Hauts-de-Seine.

Graphique 1. Nombre de propriétaires récents en Île-de-France



NB : le volume de propriétaires récents à Paris en 2013 repose sur un nombre d'enquêtes inférieur à 50.

Acquisitions récentes : près de neuf logements sur dix achetés à crédit

Le mode d'accès à la propriété le plus répandu reste l'achat à crédit : 86 % des propriétaires récents d'Île-de-France ont eu recours au crédit pour acquérir leur logement, une proportion légèrement inférieure au pic observé en 2006 (87 %) et supérieure de 4,6 points à la moyenne nationale.

La part des acquéreurs récents par héritage ou achat au comptant est à l'inverse plus faible en Île-de-France : 14 % contre 18 % à l'échelon national. Entre les enquêtes de 2002 (logements achetés entre 1998 et 2001) et 2013 (logements achetés entre 2010 et 2013), on remarque que la part des acquisitions « hors crédit » a diminué de 4,3 points en Île-de-France (et de 4,0 points en France) : la forte hausse des prix du marché de l'immobilier depuis 1997 explique cette plus grande difficulté pour les acheteurs de mener à bien des acquisitions sans emprunt.

Les formules d'achat en viager ou en location-accession sont quant à elles toujours très peu utilisées par les propriétaires récents, tant en Île-de-France qu'en France (moins de 1 % des acquisitions).

En 2013, 36 % des propriétaires franciliens ont acquis leur logement depuis plus de vingt ans. L'ancienneté de la propriété est plus élevée au niveau national, où 41 % des acquisitions ont été faites il y a plus de vingt ans. Cet écart est lié à la pyramide des âges des ménages franciliens qui comporte moins de personnes âgées.

Tableau 53 - Répartition des ménages propriétaires selon l'ancienneté d'acquisition du logement et la localisation

Localisation	Ancienneté d'acquisition	a 22 ans ou + avant 1993	b 17-21 ans 1993-1997	c 13-16 ans 1998-2001	d 8-12 ans 2002-2006	e 5-7 ans 2007-2009	f 4 ans ou - 2010-2013	Total
Paris	Effectif	138 928	ns	60 083	62 605	48 703	ns	392 637
	% ligne	35,4	ns	15,3	15,9	12,4	ns	100
Petite couronne	Effectif	266 399	79 999	92 200	150 104	117 212	122 610	828 524
	% ligne	32,2	9,7	11,1	18,1	14,1	14,8	100
Grande couronne	Effectif	421 707	108 478	123 667	198 456	154 904	207 915	1 215 126
	% ligne	34,7	8,9	10,2	16,3	12,7	17,1	100
Agglomération de Paris	Effectif	681 319	196 859	242 062	360 064	272 635	305 598	2 058 537
	% ligne	33,1	9,6	11,8	17,5	13,2	14,8	100
Région 2013 (a)	Effectif	827 034	229 078	275 950	411 165	320 818	372 242	2 436 287
	% ligne	33,9	9,4	11,3	16,9	13,2	15,3	100
Région 2006 (b)	Effectif	667 572	252 755	201 181	328 583	351 554	499 905	2 301 550
	% ligne	29,0	11,0	8,7	14,3	15,3	21,7	100
Gdes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	Effectif	1 244 133	330 152	413 138	517 766	336 649	478 335	3 320 173
	% ligne	37,5	9,9	12,4	15,6	10,1	14,4	100
France métropolitaine	Effectif	6 197 031	1 477 601	1 761 727	2 488 632	1 602 013	2 177 710	15 704 715
	% ligne	39,5	9,4	11,2	15,8	10,2	13,9	100

(a) Sur les 2 480 985 ménages propriétaires recensés en 2013, 44 698 n'ont pas renseigné la date d'acquisition de leur logement.

(b) Pour 2006, il s'agit des périodes suivantes : avant 1985, 1985-1989, 1990-1993, 1994-1998, 1999-2001 et 2002-2006. Sur les 2 367 238 ménages propriétaires recensés en 2006, 66 588 n'ont pas renseigné la date d'acquisition de leur logement.

Tableau 54 - Répartition des ménages propriétaires selon l'origine de la propriété du logement et la localisation (en %)

Localisation	Origine de la propriété	Héritage ou donation	Achat au comptant	Achat à crédit	Autre achat (c)	Ensemble
Paris	Propriétaires anciens (a)	ns	16,3	71,1	ns	100
	Propriétaires récents (b)	ns	ns	ns	ns	100
Petite couronne	Propriétaires anciens	ns	14,5	79,4	ns	100
	Propriétaires récents	ns	ns	85,2	ns	100
Grande couronne	Propriétaires anciens	4,3	8,2	87,0	ns	100
	Propriétaires récents	ns	ns	89,0	ns	100
Agglomération de Paris	Propriétaires anciens	6,1	12,5	80,9	ns	100
	Propriétaires récents	ns	ns	84,7	ns	100
Région 2013 (d)	Propriétaires anciens	6,0	11,7	81,7	ns	100
	Propriétaires récents	ns	ns	85,9	ns	100
Région 2006 (e)	Propriétaires anciens	6,3	12,6	80,6	ns	100
	Propriétaires récents	ns	8,3	87,0	ns	100
Gdes agglomérations 200 000 à 2M d'hab. 2013	Propriétaires anciens	6,5	12,7	80,1	ns	100
	Propriétaires récents	ns	18,7	75,1	ns	100
France métropolitaine 2013	Propriétaires anciens	9,1	12,0	78,3	0,6	100
	Propriétaires récents	5,2	12,9	81,3	ns	100

(a) Propriétaire ancien : ménage devenu propriétaire de sa résidence principale avant 2010 (avant 2002 pour les données Île-de-France 2006).

(b) Propriétaire récent : ménage devenu propriétaire de sa résidence principale après 2009 (après 2001 pour les données Île-de-France 2006).

(c) Autre achat : achat en viager ou en location-accession ou en location-attribution ou en location-vente.

(d) Sur les 2 480 985 ménages propriétaires recensés en 2013, 44 698 n'ont pas renseigné la date d'acquisition de leur logement.

(e) Sur les 2 367 238 ménages propriétaires recensés en 2006, 66 588 n'ont pas renseigné la date d'acquisition de leur logement.