

Être propriétaire au seuil de la retraite : une analyse des inégalités entre générations (1910-1954)

Guillaume Le Roux

Chercheur à l'Ined (UR LIST)

Julie Rochut

Chercheuse à l'Unité de recherche sur le vieillissement (Cnav)

Chercheuse associée à l'Ined

Rémi Gallou

Chercheur à l'Unité de recherche sur le vieillissement (Cnav)

Chercheur associé à l'Ined

Catherine Bonvalet

Chercheuse à l'Ined (UR LIST)

Chercheuse associée à l'Unité de recherche sur le vieillissement (Cnav)

r é s u m é s
abstracts

Le Roux, G., Rochut, J., Gallou, R. & Bonvalet, C. (2022). Être propriétaire au seuil de la retraite : une analyse des inégalités entre générations (1910-1954), *Retraite et société*, 89, 63-97.

Le patrimoine immobilier constitue une ressource essentielle au seuil de la retraite, au moment où les ménages abordent cette nouvelle étape du cycle de vie et peuvent envisager de nouveaux projets résidentiels ou une désépargne, en vendant un bien immobilier. Mais ces ressources immobilières sont détenues de façon très inégale selon les catégories sociales et les générations. L'objectif de cet article est de rendre compte des disparités du patrimoine immobilier des ménages vers l'âge de 60 ans, en s'intéressant à la possession de la résidence principale ainsi qu'à celle d'autres logements (résidence secondaire ou logement de rapport). À partir des enquêtes Logement de 1973 à 2013, nous dressons un panorama de ces inégalités au sein des générations nées entre 1910 et 1954, ainsi qu'entre elles, en resituant leurs parcours dans le contexte socio-économique dans lequel ils se sont déroulés, favorisant ou non l'achat de logements. Nous montrons que la diffusion de la propriété du logement au cours des cinquante dernières années ne s'est pas faite de manière uniforme selon les générations et les catégories sociales, les inégalités se cristallisant au seuil de la retraite. Les contextes économiques et les politiques du logement ont ainsi largement favorisé la constitution d'un patrimoine immobilier pour les générations 1935-1950, mais les inégalités se sont dans le même temps renforcées et amplifiées entre classes sociales en raison de la complexification des trajectoires familiales.

Mots-clés : logement ; propriété ; inégalités ; générations ; retraite ; classes sociales

Homeownership on the threshold of retirement: an analysis of inequalities between generations (1910-1954)

Real estate assets are an essential resource at the threshold of retirement, when households enter this new stage of the life cycle and can consider new residential projects or dissaving by selling a property. But these real estate resources are held very unevenly across social categories and generations. The aim of this article is to account for the disparities in the real estate wealth of households around the age of 60, by looking at the ownership of the main residence as well as that of other dwellings (secondary residence or investment property). Using the 1973 to 2013 housing surveys, we provide an overview of these inequalities within and between the generations born between 1910 and 1954, by setting their life courses in the socio-economic context in which they took place, which may or may not have fostered home purchasing. We show that homeownership has spread over the last fifty years has not been uniform across generations and social categories, with inequalities crystallizing at the threshold of retirement. Economic contexts and housing policies have thus largely favored the constitution of real estate assets for the 1935-1950 generations, but at the same time social inequalities have been reinforced and amplified due to the increasing complexity of family trajectories.

Keywords: housing; property; inequalities; generations; retirement; social classes

À NOTER

Cet article a été réalisé dans le cadre du projet Elvis (projet ANR-20-CE41-0015-01) : « Étude longitudinale sur le vieillissement et les inégalités sociales », coordonné par la Cnav, l'Ined, les universités de Lille et de Tours, et financé par l'Agence nationale de la recherche (ANR) entre 2021 et 2025. Il vise à identifier et à caractériser la formation des inégalités, comprises dans leurs multiples dimensions, au sein des générations 1920-1959 et entre elles, jusqu'au seuil de la retraite, à analyser leurs évolutions au cours de la vieillesse, et à saisir la manière dont les ressources sociales et familiales mobilisables peuvent contribuer à les moduler.

Tout au long de la vie, les individus accumulent, selon leur origine et leur parcours de vie, un ensemble de ressources matérielles et immatérielles. Au seuil de la retraite, selon le capital qu'ils ont constitué durant leur vie active ou dont ils ont hérité, les femmes et les hommes des différentes classes sociales vont être inégalement dotés de ressources pour faire face à la baisse des revenus et au vieillissement. Avec l'augmentation de l'espérance de vie et du temps passé à la retraite, il devient de plus en plus nécessaire d'anticiper le financement de cette période de la vie et des éventuelles pertes d'autonomie aux âges avancés.

Les biens immobiliers constituent la partie la plus importante du patrimoine des ménages, et les propriétaires ou accédants à la propriété ont, en 2015, un patrimoine sept fois plus élevé que celui des locataires et des personnes logées gratuitement (Ferrante *et al.*, 2016). On observe d'ailleurs les plus fortes disparités en termes de niveau de capital immobilier parmi les personnes de 60 à 69 ans. Au sein de la population des retraités, les anciens cadres ou professions libérales disposent d'un patrimoine médian 2,5 fois plus élevé que les anciens salariés non cadres. Le logement constitue ainsi un élément majeur des inégalités sociales chez les retraités. L'approche générationnelle permet de mieux comprendre les évolutions des inégalités en termes de propriété de logement au seuil de la retraite, qui résultent des parcours de vie et du contexte économique dans lesquels ils se sont déroulés. Depuis le début des années 2000, avec le vieillissement des baby-boomers, plus nombreux à arriver à la retraite et dont les histoires familiales et professionnelles diffèrent de celles de leurs aînés, l'approche générationnelle s'est imposée dans l'analyse des inégalités sociales. Cette analyse permet de montrer combien l'accès à l'emploi, à la retraite ou encore au logement est marqué par le contexte historique, notamment depuis la crise économique du milieu des années 1970. Dans la lignée des travaux de Chauvel (1998), les recherches sur les inégalités entre générations se sont développées, que ce soit en termes de niveau de vie (Albis & Badji, 2017), de logement (Arrondel, 2007) ou de patrimoine (Peugny & Van de Velde, 2013 ; Arrondel *et al.*, 2014 ; Laferrère, 2006 ; Clerc *et al.*, 2011). Des études ont mis en évidence le destin particulier des générations nées après la Seconde Guerre mondiale, qui ont bénéficié de conditions d'emploi favorables à l'entrée sur le marché du travail (Chauvel, 1998), ainsi que de meilleurs salaires (Baudelot & Gollac, 1997) et d'un contexte économique et politique propice à l'accession à la propriété (Bonvalet, 2007 ; Clerc *et al.*, 2011 ; Bugeja-Bloch, 2013 ; Bonnet *et al.*, 2018).

À ces inégalités entre générations s'ajoutent des inégalités entre classes sociales (Meron & Courgeau, 2004), les ménages n'ayant pas tous eu les mêmes chances de bénéficier des contextes de croissance économique et des politiques en faveur de l'accèsion à la propriété qui se sont succédé depuis un siècle (encadré 1).

ENCADRÉ 1

Les cinq grandes étapes de l'histoire de l'accèsion à la propriété

La loi « Siegfried » du 30 novembre 1894, qui sera principalement destinée à favoriser l'accèsion à la propriété des salariés, marque le début d'une activité législative sur l'habitation à bon marché (HBM). Elle donnera lieu à trois autres lois : la loi Strauss du 12 avril 1906, la loi Ribot du 10 avril 1908 — qui permet de proposer des prêts à des ouvriers accédant à la propriété —, et surtout la loi Bonnevey du 23 décembre 1912, qui autorise les communes et les départements à créer des « offices publics d'HBM ».

La loi Loucheur (1928), en France, esquisse la première démarche importante en faveur de l'accèsion à la propriété des classes moyennes. Elle constitue « la grande loi créatrice de pavillons de l'entre-deux-guerres » (Dezès, 2001, p. 14) en prévoyant la construction sur cinq ans (1929-1933) de 260 000 logements. Ce programme ambitieux est cependant insuffisant par rapport à l'ampleur des besoins estimés à l'époque, et se trouve rapidement confronté à la crise économique mondiale.

La loi du 21 juillet 1950 crée les primes et prêts du Crédit foncier, qui constituent le nouveau mode de financement de l'accèsion à la propriété, donnant ainsi naissance au secteur du logement aidé. L'année 1953 marque un tournant, avec le plan Courant, qui vise à atteindre un objectif minimum de 240 000 nouveaux logements par an. Le décret du 16 mars 1953 crée les « logements économiques et familiaux » (« Logécos »). Ces logements aidés totalisent 44 % de la production des années 1947 à 1975. Ils bénéficient particulièrement aux couches moyennes de la population et aux cadres, dont le nombre augmente à la même époque (Topalov, 1987).

La réforme du financement du logement de 1977, qui introduit les prêts aidés à l'accèsion à la propriété (PAP) et des prêts conventionnés (les PC), ainsi que l'aide personnalisée au logement (APL), modifie les équilibres entre les aides à la pierre et les aides à la personne afin d'aider les ménages à assumer le coût de leur logement. Le début des années 1980 connaît un développement euphorique de l'accèsion à la propriété, les premières générations de PAP bénéficiant d'une inflation élevée et de taux réels négatifs. Mais la crise économique et sociale qui touche les pays industrialisés entraîne une explosion des dépenses d'aide à la personne. Avec la stagnation des salaires et la hausse brutale des taux d'intérêt (Taffin, 1987), de nombreux accédants se trouvent dans une situation très difficile. Dès le milieu des années 1980, le retournement de la politique budgétaire entraîne une forte réduction du nombre des PAP octroyés et un net tassement de la primo-accession.

...

ENCADRÉ 1 > suite

En 1995, le prêt à taux zéro remplace le PAP. C'est un prêt sans intérêt, accordé aux primo-accédants et qui vient en complément des autres prêts obtenus sur le marché du crédit immobilier. La réforme de 1995 permet, avec la chute des taux d'intérêt, l'allongement de la durée des prêts et 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).

En effet, si la France est devenue en 60 ans un pays de propriétaires, où près de 60 % des habitants possèdent leur logement, la diffusion de la propriété au sein des générations et des classes sociales ne s'est pas faite de manière linéaire (Topalov, 1987). Certaines périodes, comme celle allant de 1950 à 1963 ou celles consécutives aux réformes de 1977 et 1995, ont été très favorables à l'accession à la propriété de toutes les catégories socio-professionnelles, notamment parmi les ouvriers et les employés pour la première période. D'autres, au contraire, ont vu un fléchissement, qui a touché plus particulièrement les catégories les plus modestes. À partir des années 2000, la forte hausse des prix de l'immobilier et du foncier dans les grandes villes diminue largement le pouvoir solvabilisateur des aides au logement, et donc l'efficacité des aides en termes de redistribution sociale (Driant, 2009). Différentes recherches ont montré que les conjonctures économique (inflation, chômage) et immobilière (prix des logements, taux d'intérêt) auxquelles les générations sont confrontées aux âges où s'élaborent leurs projets d'achat de logement – le plus souvent au moment de la constitution de la famille (Bourdieu, 2000 ; Bonvalet, 1998) – ont pour effet de favoriser ou, au contraire, de retarder l'accès à la propriété, créant ainsi de véritables inégalités intergénérationnelles.

Au total, du fait des différentes politiques de logement et de l'évolution de la conjoncture économique depuis les années 1970, les écarts en termes de taux de propriétaires se sont creusés aux âges actifs entre les plus aisés et les plus modestes (Bonnet *et al.*, 2018 ; Piketty, 2019). Ces écarts de patrimoine immobilier se retrouvent au seuil de la retraite, au moment où les ménages abordent cette nouvelle étape du cycle de vie et peuvent être amenés à effectuer de nouveaux projets résidentiels (Gallou *et al.*, 2019) ou, au contraire, à envisager de désépargner en vendant un bien immobilier, comme le suggère la théorie de Modigliani et Brumberg (1954). Face au vieillissement et aux baisses de revenus à la retraite, les travaux d'André Masson et de Luc Arrondel ont montré qu'il existait bien des effets de cycle de vie sur tous les types de propriété (résidence principale, résidence secondaire, logement de rapport), avec une décroissance du patrimoine immobilier aux âges élevés (Arrondel, 2007). Mais ces ressources immobilières que les ménages peuvent redéployer pour financer leurs besoins de consommation pour les vieux jours ou pour transmettre une partie de leurs biens aux enfants sont très inégalement réparties selon les classes sociales et les générations. Les inégalités au cours de la vieillesse redeviennent un enjeu social fort, comme en témoigne le colloque du Conseil d'orientation des retraites (COR, 2018) sur les rapports entre générations.

L'objectif de cet article est de rendre compte des disparités du patrimoine immobilier des ménages à la fin de la vie active, soit aux environs de 60 ans. Alors que de nombreux travaux se sont concentrés sur la constitution du patrimoine immobilier des différentes générations (Bonnet *et al.*, 2016 ; Bugeja, 2011 ; Minodier & Rieg, 2004 ; Laferrère, 2006),

nous proposons ici de nous centrer sur la propriété des personnes au seuil de la retraite (résidence principale et autres logements possédés). Nous analysons alors les inégalités selon les générations et les catégories sociales, les retraités étant aujourd'hui composés de plus d'une trentaine de cohortes de naissance aux trajectoires professionnelles très hétérogènes, du fait de leurs parcours individuels, mais également du contexte économique dans lequel elles se sont déroulées.

Pour faire face à l'avancée en âge, les premières générations du baby-boom sont-elles en position plus favorable que leurs aînés et que les générations qui arrivent actuellement à la retraite ? Se trouvent-elles toujours en « situation exceptionnelle », comme le suggère Louis Chauvel (2010) ? Si oui, les ouvriers et employés appartenant aux générations du baby-boom ont-ils profité de cette situation exceptionnelle malgré leur position sociale ? Comment ont évolué les écarts entre les catégories sociales selon les générations ?

Pour répondre à ces questions, nous mobiliserons les enquêtes Logement de 1973 à 2013, qui permettent d'observer l'évolution des taux de propriétaires de résidence principale et d'autres logements. Des cohortes quinquennales nées entre 1910 et 1954 sont observées vers l'âge de 60 ans (encadré 2). Nous étudierons dans un premier temps les inégalités en termes de propriété occupante, notamment selon les générations, le statut matrimonial et les catégories sociales. Dans un second temps, nous intégrerons dans l'analyse des inégalités les autres logements possédés, de façon à disposer de l'ensemble du patrimoine immobilier des ménages aux environs de 60 ans.

ENCADRÉ 2

Note méthodologique

Pour analyser la situation des différentes générations au seuil de la retraite, nous avons sélectionné les cohortes de naissance nées entre 1910 et 1954, regroupées en groupes quinquennaux. Ces générations sont observées à 60 ans environ, à partir des enquêtes Logement (tableau 1). Les enquêtes n'étant pas répétées à intervalle régulier, les différentes générations ne sont pas toutes observées exactement au même âge : les plus âgées entre 60 et 64 ans pour les générations 1920-1924, et les plus jeunes entre 57 et 61 ans pour les générations nées entre 1935 et 1949. Nous considérons que ce léger flottement en termes d'âge aura peu de conséquences sur les résultats, l'accession à la propriété s'effectuant largement à des âges plus jeunes et la désaccumulation du patrimoine à des âges plus avancés.

Deux sous-échantillons des enquêtes sont considérés dans cet article. La première partie sur la propriété occupante s'appuie sur une analyse à l'échelle individuelle, en considérant que la personne enquêtée est propriétaire de son logement si elle ou son conjoint est propriétaire. La seconde partie sur les autres logements possédés est réalisée sur le sous-échantillon des référents et conjoints des référents, l'information collectée sur les autres logements possédés n'étant disponible qu'au niveau du ménage. Notons que nos résultats peuvent souffrir d'une limite concernant l'analyse générationnelle. Tout d'abord, nous avons fait l'approximation que chaque personne du ménage contribue à part égale dans la constitution d'un capital immobilier. Or, il apparaît que les biens immobiliers peuvent être le fait d'un seul membre du ménage,

...

ENCADRÉ 2 > suite

et cela est d'autant plus vrai dans la famille patriarcale *breadwinner* des générations les plus anciennes. De plus, les individus n'appartenant pas aux tranches d'âge sélectionnées ne contribuent pas à l'analyse. Ainsi, en 1992, les hommes nés dans les années 1920 en couple avec des femmes nées dans les années 1930 ne contribuent pas à l'analyse, et l'on attribue alors l'effet générationnel à la génération de la femme, alors que ce sont vraisemblablement les maris plus âgés qui ont constitué l'achat.

Dans la présentation des résultats, propriétaires et accédants seront, sauf mention contraire, assimilés : les taux d'accédants au seuil de la retraite sont relativement faibles, et on fera l'hypothèse que l'emprunt restant à rembourser à ces âges est peu élevé. Par souci de comparabilité, les DOM ont été exclus de l'échantillon. ■

Tableau 1 > Sélection des cohortes de naissance étudiées selon le millésime de l'enquête nationale Logement (ENL)

Cohortes	ENL	Âge au seuil de la retraite	Effectif (individus)	Effectif (personnes de référence du ménage ou conjoints)
1910-1914	1973	59-63 ans	6 679	
1915-1919	1978	59-63 ans	1 994	
1920-1924	1984	60-64 ans	3 815	
1925-1929	1988	59-63 ans	3 208	
1930-1934	1992	58-62 ans	4 613	4 488
1935-1939	1996	57-61 ans	3 497	3 423
1940-1944	2001	57-61 ans	3 483	3 424
1945-1949	2006	57-61 ans	5 024	4 900
1950-1954	2013	59-63 ans	4 284	4 108

Source : Insee, ENL 1973- 2013.

Champ : France métropolitaine.

La diffusion de la propriété occupante au sein des générations et des catégories sociales

Entre 1954 et 2018, selon les recensements de l'Insee, le taux de ménages propriétaires de leur résidence principale est passé de 35 % à près de 58 %. Après plusieurs décennies d'augmentation rapide, la part des propriétaires se stabilise à la fin des années 1980, pendant une période de 10 ans environ, pour augmenter à nouveau de la fin des années 1990 jusqu'à la crise économique de 2008 et se stabiliser au niveau actuel (Bonvalet & Bringé, 2013). L'augmentation rapide (quinze points de 1954 à 1984) que la France a connue s'explique par les aides au logement, mais également par un contexte économique et politique particulièrement favorable. Alors que l'offre de logements était très réduite avant la guerre, l'horizon des possibles s'élargit considérablement à partir du milieu des années 1960, avec le recours généralisé au crédit, la réforme de la copropriété

(Haumont *et al.*, 1971), la baisse du coût de production du logement, notamment grâce à l'industrialisation de la maison individuelle (Steinmetz, 2013), et le développement des transports, qui permet aux ménages de s'installer dans des zones où le prix des terrains est accessible (Le Roux *et al.*, 2020). Au début des années 1970, la situation de non-choix qui prédominait en France s'estompe, et la pénurie de logements urbains qui sévissait depuis la Première Guerre mondiale prend fin (Arbonville & Brun, 2003). Les ménages ont désormais le choix entre rester locataires et devenir propriétaires d'un appartement en ville ou d'une maison individuelle à la périphérie des villes. Cet engouement pour la pierre se justifie d'autant plus que persiste le souvenir de l'inflation de 1945, qui a réduit à néant l'épargne des classes populaires et des classes moyennes (Bonvalet, 2019), et que la loi de 1948¹ met fin au blocage des loyers de 1914 pour les logements neufs.

Avec le développement du crédit, la désaffection pour l'épargne et les hausses des loyers, l'achat de la résidence principale devient envisageable sans attendre l'héritage ou la constitution d'un pécule conséquent (Groux & Lévy, 1993 ; Bourdieu, 2000). Le calendrier d'accès à la propriété s'en trouve profondément bouleversé : l'âge médian à l'achat du premier logement, qui était de 56 ans pour la génération née en 1910, tombe à 34 ans pour la génération née en 1950 (Meron & Courgeau, 2004). Ainsi, les générations actuelles de retraités ont connu cette révolution, mais toutes n'ont pas été concernées de la même manière et avec la même intensité : certaines parce qu'elles étaient trop âgées pour bénéficier des réformes du logement et de la conjoncture exceptionnelle des Trente Glorieuses, d'autres parce qu'elles étaient trop jeunes et trop fragilisées par la crise.

Des générations privilégiées

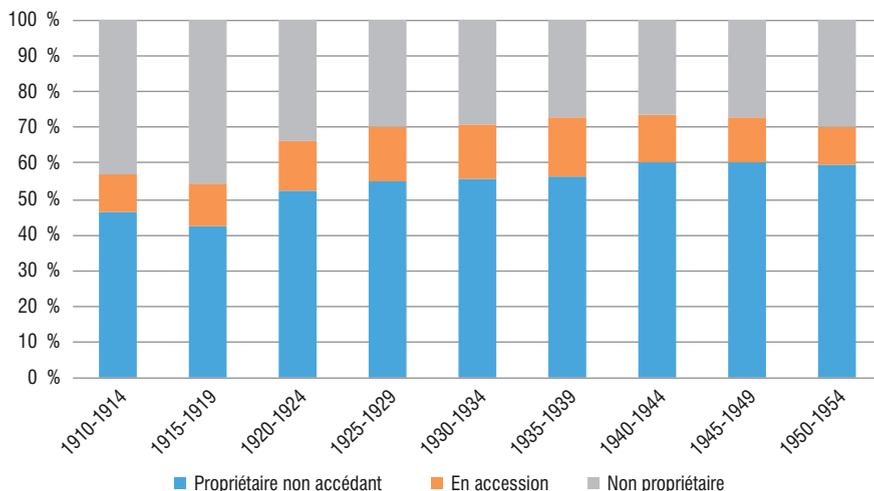
Le recours au crédit, les aides au logement, une offre plus diversifiée avec le développement de la copropriété et la construction massive de maisons individuelles ont entraîné une augmentation du taux de propriétaires au seuil de la retraite jusqu'à la génération née à la fin des années 1940. Autour de 60 ans, seulement 26 % des cohortes nées entre 1940 et 1944 ne sont pas propriétaires, contre 43 % de celles nées entre 1910 et 1914. Cette proportion remonte légèrement parmi les générations nées après-guerre² (graphique 1).

Les générations nées avant la Première Guerre mondiale arrivent sur le marché du logement pendant l'entre-deux-guerres. Elles vont bénéficier du blocage des loyers, qui reste en vigueur de 1914 à 1948 ; dans les villes, les ménages auront souvent intérêt à rester locataires toute leur vie (quitte à acheter dans leur région ou pays d'origine après la retraite) [Cribier *et al.*, 1990], et ce d'autant plus que la copropriété est quasi inexistante³. Certains se lanceront dans l'aventure de l'accession, encouragée par la loi Loucheur de 1928. Mais la crise économique mondiale aura tôt fait de limiter les effets incitatifs de cette loi, et un nombre restreint de constructions verra le jour. Ces générations ont été

1. La loi du 1^{er} septembre 1948 libère les loyers des logements neufs, mais maintient un contrôle sur ceux des logements construits avant la date de la promulgation de la loi.

2. Le statut des propriétaires a également changé de définition entre 1973 et 2013. En 1988, 1992 et 1996, les instructions de collecte indiquent de classer les usufruitiers et les viagers dans les logés gratuitement. À partir de 2001, les usufruitiers sont classés avec les propriétaires. Le taux de propriété est alors augmenté en 2001 de 2,2 %.

3. On estime qu'entre les deux guerres 5 à 6 % des logements urbains relevaient de la copropriété (Haumont *et al.*, 1971).

Graphique 1 > Statuts vis-à-vis de la propriété des générations 1910-1954 au seuil de la retraite

Source : Insee, ENL 1973-2013 ; calculs des auteurs.
Champ : France métropolitaine.

éduquées par leurs parents et grands-parents dans le culte de l'épargne, qui, seule avec l'héritage, leur permettait de devenir propriétaires. Ils ont vécu de plein fouet la crise inflationniste d'après-guerre⁴. En réalité, quand se mettent en place les prêts du Crédit foncier dans les années 1950, ils sont trop âgés pour se lancer dans l'accession à la propriété, et les habitants des grandes villes préféreront rester dans leur logement en location, qui bénéficie du régime de la loi 1948, et donc du maintien dans les lieux (Bonvalet & Merlin, 1988). Ceux qui vivent dans le monde rural achèteront leur logement grâce à une épargne constituée au cours de la vie ou deviendront propriétaires par héritage. À 60 ans, l'effet de génération et de période apparaît clairement, et confirme que les générations nées avant 1920 n'ont probablement pas pu bénéficier du développement du crédit à partir de 1950.

Les générations nées entre 1920 et 1939 entrent sur le marché du logement après la Seconde Guerre mondiale. Si elles connaissent des débuts très difficiles en raison de la crise du logement⁵ – logements de fortune, hôtels meublés, cohabitation avec les parents, sous-location, surpeuplement (Michel, 1955 ; Bonvalet, 1988) –, elles vont profiter ensuite des premiers prêts du Crédit foncier dans le cadre du plan Courant (Topalov, 1987). Mais auparavant, il aura fallu qu'elles dépassent leur aversion pour l'achat à crédit, héritée des

4. Comme en témoigne une enquêtée de Peuplement et dépeuplement de Paris (PDP) dont les parents sont nés à la fin du XIX^e siècle ou au début du XX^e siècle : « Ils ont tout perdu, mes parents, avec la guerre, leur argent placé, c'était vraiment zéro, il n'est plus rien resté. » Extrait entretien PDP n° 2963 (Sylviane, employée, née en 1929, habitant Epône).

5. On estime à deux millions le nombre de logements détruits au cours de la Seconde Guerre mondiale, soit 15 % du parc immobilier, dont les trois-quarts situés en milieu urbain (Effosse, 2003).

siècles passés⁶, et que s'opère une véritable acculturation par le crédit (Maison, 1993)⁷. Avec la banalisation des prêts, 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 à l'emprunt devient ainsi, au cours de cette période, la principale voie pour accéder au statut de propriétaire. Comme l'a décrit Dominique Maison, les générations nées entre les deux guerres, que l'on peut qualifier de « pionnières », sont les premières à initier ce mode d'accès à la propriété en se lançant dans l'aventure de la construction d'une maison individuelle en péri-urbain : « *Ainsi, beaucoup s'avançaient en terrain inconnu et durent faire preuve en chemin de talents qu'on attribue d'ordinaire plus volontiers aux entrepreneurs qu'aux salariés* » (Maison, 1994, p. 48).

Après avoir, pour la grande majorité d'entre elles, effectué un passage par le logement locatif, ces générations ont profité des mesures des années 1950 et 1960 pour réaliser un parcours résidentiel ascendant (Bonvalet, 2007 ; Lévy, 2007 ; Arrondel, 2007), et ce d'autant plus qu'elles ont effectué la plus grande partie de leur carrière professionnelle durant les Trente Glorieuses. Ayant suivi des trajectoires familiales linéaires avec un nombre de divorces faible, peu touchées par le chômage, que ce soit en début ou en fin de vie active, elles seront également les premières à bénéficier de la retraite à 60 ans.

Les générations nées dans les années 1940 connaissent des conditions très favorables pour entrer aussi bien sur le marché du travail (Chauvel, 1998) que sur le marché du logement, avec la fin de la pénurie de logements au milieu des années 1970. Au moment de constituer leur famille (25-35 ans), elles vont bénéficier d'une période propice à l'accession à la propriété, avec la progression très forte du pouvoir d'achat jusqu'au milieu des années 1970 et des taux d'intérêt très faibles au regard de l'inflation. L'accession à la propriété sera d'autant plus aisée que la réforme du logement de 1977 propose des prêts aidés (PAP) et des aides (APL), et permet la déduction des intérêts d'emprunt du revenu imposable. La hausse des prix des logements sera l'occasion pour certains d'engendrer des plus-values importantes et d'effectuer ainsi plusieurs accessions à la propriété au cours de leur vie⁸.

6. Extrait de l'entretien de l'enquête Peuplement et dépeuplement de Paris (PDP, Ined, 1986) n° 2592 (Georges, technicien, né en 1935, habitant Villepreux) : « *L'éducation disait : il ne faut pas dépenser. Nous, on a raisonné comme ça, ne pas dépenser ce qu'on n'a pas gagné. Il faut épargner d'abord. Nous, on ne concevait pas d'emprunter à une banque pour acheter, ça faisait peur... Mais les mentalités ont évolué, on s'est aperçu qu'on ne paierait jamais un appartement cash, sans emprunter.* »

7. Dans les années 1950, « *c'était un peu honteux de prendre des crédits... il faut se souvenir de ça, se rappeler la réticence qu'on avait* ». Extrait de l'entretien PDP n° 2777 (Marco, ouvrier, né en 1935, habitant Éragny).

8. Extrait du portrait de Raymond Jacquin, 77 ans, ancien employé (Gallou, 2021) : « *Être propriétaires de leur logement a toujours été un but, depuis le premier studio de 18 m² dans le 18^e arrondissement occupé par le couple, alors "sans le sou" car sans emploi stable à la fin des années 1960. Sans aucun confort (ni eau chaude, ni électricité), ils l'ont d'abord loué, puis agrandi, puis acheté au propriétaire de l'immeuble. Vendu quelques années plus tard, il a constitué un apport pour acheter un appartement plus grand dans le 19^e arrondissement, qu'ils ne quitteront qu'une trentaine d'années plus tard pour déménager à Villemomble. Raymond ne s'est pas contenté d'acquérir ses résidences principales, il a acquis au total sept biens immobiliers entre la fin des années 1970 et le début des années 2000. Trois studios dans le quartier du Marais (achetés en viager), trois deux-pièces dans le 19^e arrondissement de Paris et un dernier à la Ciotat constituaient cet imposant patrimoine.* »

Pour les générations suivantes, la conjoncture est moins favorable, avec la hausse des taux d'intérêt et, à partir de 1997, la fin de la déduction des intérêts d'emprunt immobilier (justement au moment où la première génération de ces baby-boomers a fini de rembourser ses emprunts) [Laferrère, 2007].

En résumé, il semble bien que les générations nées au cours des années 1940 aient connu des conditions assez exceptionnelles qui ont profondément modifié leur calendrier d'accession à la propriété et ont conduit à des situations plus favorables au seuil de la retraite. Un modèle logistique montre clairement que ce sont ces générations qui sont le plus fréquemment devenues propriétaires de leur logement, toutes choses égales par ailleurs (annexe 1). Néanmoins, cet avantage contextuel pour les générations nées dans les années 1940 doit être relativisé. Il n'a pas conduit à l'augmentation de la proportion de propriétaires à 60 ans, puisque les personnes nées du baby-boom (nées entre 1945 et 1949) ne détiennent pas plus souvent leur logement que celles nées entre 1935 et 1944. D'autres facteurs sont intervenus : d'une part, avec l'augmentation de l'espérance de vie aux âges élevés (et même si les baby-boomers sont les premières générations d'héritiers), l'héritage intervient de plus en plus tardivement dans le cycle de vie, retardant ainsi pour certains l'accès au statut de propriétaire ; d'autre part, les parcours, devenus plus complexes avec l'augmentation des divorces et la montée du chômage après 50 ans, ont entraîné un maintien ou un retour vers le locatif (Bonvalet & Bringé, 2013).

L'accession à la propriété, une affaire de couple

Si le niveau de propriété est sensible aux évolutions de la famille, c'est parce que l'accession à la propriété en France est avant tout un projet de couple (Bourdieu, 2000). En effet, « lié à la famille comme maisonnée, à sa permanence dans le temps, qu'il vise à garantir et qu'il suppose, l'achat de la maison est donc à la fois un investissement (par rapport à la location), ou du moins une forme de thésaurisation, en tant qu'élément du patrimoine durable et transmissible, et un investissement social dans la mesure où il enferme un pari sur l'avenir ou, plus exactement, un projet de reproduction biologique et sociale » (Bourdieu *et al.*, 1990, p. 8). Aussi, au fur et à mesure que se consolidait le modèle du couple avec enfant dans les années 1960, un logement type s'est imposé : la maison individuelle (Bonvalet, 1988), dont la construction a été largement favorisée par l'industrialisation de la production et la réforme de 1977, qui a libéralisé les circuits de financement du logement (Clanché & Fribourg, 1998), et par le développement des infrastructures de transport (Le Roux *et al.*, 2020).

Le rajeunissement du calendrier, généré par le développement du crédit, a ainsi eu pour conséquence de relier plus directement deux décisions majeures dans la vie d'un individu : fonder une famille et posséder un toit pour la loger. Alors qu'au Royaume-Uni l'accession à la propriété se renouvelle plusieurs fois au cours de la vie, en France, elle intervient essentiellement à un moment très précis du cycle de vie, constituant une constante temporelle qui transcende les générations (Bugeja, 2011). L'accession à la propriété se réalise autour de 35-40 ans, à l'exception des générations plus anciennes (Meron & Courgeau, 2004). De même que la mise en couple s'accompagne souvent du statut de propriétaire, la séparation entraîne, dans un grand nombre de cas, un retour vers le locatif (Bonvalet & Bringé, 2013).

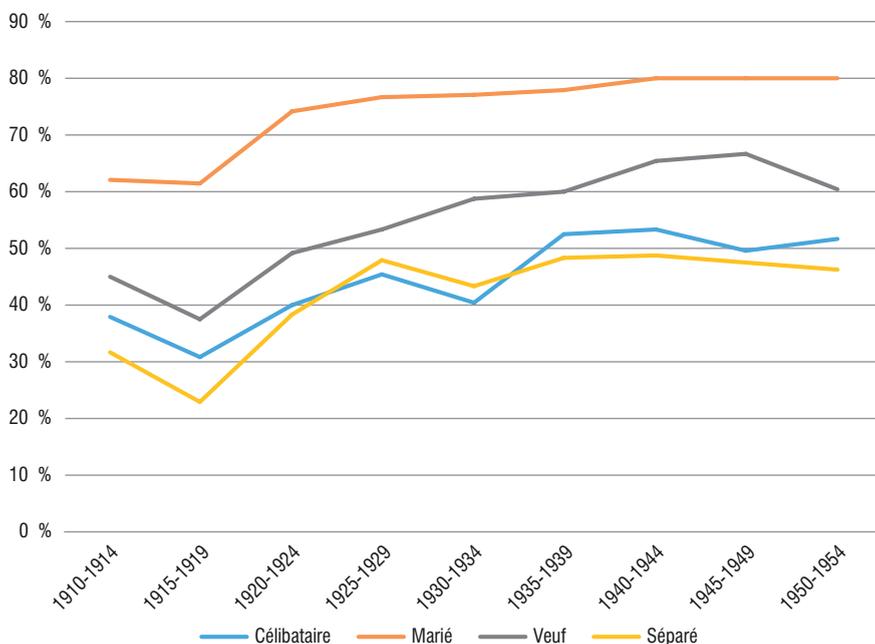
Le [graphique 2](#) confirme le lien entre accession à la propriété et vie de couple. Le statut matrimonial est un des facteurs les plus associés au fait d'être propriétaire de son logement au seuil de la retraite ([annexe 1](#)). Les hommes et les femmes encore mariés sont en effet de loin ceux qui sont propriétaires le plus fréquemment. Selon nos analyses, les femmes mariées de toutes les générations sont dans une situation légèrement favorable, ce qui pourrait être lié à un effet de structure par âge et sexe des couples. Rappelons néanmoins, pour nuancer ce résultat, que la propriété est définie à partir du statut d'occupation du référent du ménage ou de son conjoint, ce qui cache en réalité des inégalités entre époux, dans la mesure où les hommes sont plus souvent propriétaires du logement conjugal ou en possèdent plus de la moitié (Bessière & Gollac, 2020). Le fait d'être célibataire ou séparé au seuil de la retraite diminue les chances d'être propriétaire dans des proportions à peu près équivalentes. Selon notre modèle, au seuil de la retraite, une personne séparée a cinq fois moins de chances d'être propriétaire qu'une personne mariée, toutes choses égales par ailleurs.

Les différences homme-femme sont peu marquées dans le cas du célibat, mais le sont davantage en ce qui concerne les séparations, notamment pour les générations 1920-1934, où les hommes séparés étaient plus fréquemment propriétaires de leur logement que les femmes séparées ([annexe 2](#)). Pour les générations suivantes, on observe une augmentation du taux de propriétaires parmi les femmes séparées, qui pourrait s'expliquer en partie par la progression du travail féminin, et donc par l'accès à l'autonomie financière des générations plus récentes. Le veuvage conduit à une situation intermédiaire. Il semble ainsi plus aisé de conserver la propriété du logement ou d'acquérir un logement après le décès de son conjoint qu'après une séparation. Les hommes veufs des générations 1925-1939 ont été dans une situation plus favorable que les femmes, ce qui peut s'expliquer non seulement par des différences de niveaux de revenus mais aussi par le fait que, avant les années 2000, les femmes n'héritaient pas systématiquement de leur défunt mari.

Les évolutions de la famille qui se sont produites depuis les années 1960 apparaissent nettement dans la répartition par statut matrimonial des hommes et des femmes à 60 ans pour les différentes générations ([annexe 2](#)). Si la proportion de femmes mariées évolue peu avant la génération 1950-1954, celle des femmes divorcées, en revanche, augmente considérablement, passant de 3 % dans la génération 1910-1914 à 16 % dans la génération 1950-1954, ce qui compense le recul de la mortalité (la part des veuves au seuil de la retraite diminuant de moitié). Finalement, les taux de propriétaires parmi les hommes et les femmes au seuil de la retraite restent assez proches : d'un côté, les femmes mariées sont plus souvent propriétaires que les hommes mariés, mais, de l'autre, les femmes sont, à 60 ans, plus fréquemment veuves ou séparées, et donc dans des situations moins favorables en termes de propriété de la résidence principale.

Ainsi, pour les générations nées après la guerre, le taux de propriétaires reste relativement stable, car l'effet de la conjoncture économique favorable aux âges d'acquisition d'un premier logement (30 à 40 ans) a été neutralisé en partie par les conséquences des trajectoires familiales moins linéaires⁹.

9. La comparaison du modèle avec la variable génération seule aux modèles avec introduction de variables individuelles ([annexe 1](#)) va dans ce sens : des contextes plus favorables pour les générations nées après les années 1940 nuancés par des facteurs socio-démographiques, tels que la situation matrimoniale « séparé(e) », plus fréquente pour ces générations.

Graphique 2 > Part des propriétaires au seuil de la retraite selon l'état matrimonial des générations 1910-1954

Source : Insee, ENL 1973-2013 ; calculs des auteurs.
Champ : France métropolitaine.

Des catégories sociales privilégiées

Au seuil de la retraite, depuis les générations nées en 1925, environ 70 % des personnes possèdent leur résidence principale, celle-ci étant acquise le plus souvent au moment de la constitution de la famille. Toutefois, comme on vient de le voir, toutes les générations n'ont pas disposé des mêmes opportunités pour acquérir leur logement. Au sein de chaque génération, toutes les catégories sociales n'ont pas pu bénéficier avec la même intensité de la conjoncture économique et des réformes de la politique du logement.

Il faut rappeler que, depuis les années 1950, la structure socioprofessionnelle de la France a connu des mutations profondes, avec la généralisation du salariat. Dans un premier temps, avec les transformations des modes de production agricoles et l'exode rural, la part des agriculteurs n'a cessé de diminuer au profit des ouvriers. Depuis la fin des années 1970, c'est la part des ouvriers qui régresse au profit de celle des employés et des cadres. À partir des années 1990, ce sont les professions intermédiaires et les employés qui progressent le plus (Aubry, 2001). De plus, même si le chômage a touché davantage les femmes (et les jeunes), l'activité féminine a continué à se développer malgré la crise de l'emploi (Afsa Essafi & Buffeteau, 2006), et une grande majorité des employés sont des femmes. Les générations de 1910 à 1954 ont été les témoins de toutes ces transformations de la structure professionnelle qui ont conditionné l'accès à la propriété au cours

du siècle dernier. Ces transformations profondes nous conduisent à prendre des précautions dans l'analyse de la propriété selon les générations et les catégories socio-professionnelles : la composition sociale et culturelle de chacun des groupes n'est pas strictement comparable au fil des générations, ni leur position relative dans la hiérarchie sociale. Il convient donc de garder ces évolutions à l'esprit dans l'interprétation des résultats.

De 1976 à 2006, les employés et ouvriers ont toujours eu une probabilité d'être propriétaire moins forte que les professions intermédiaires (Bonvalet & Bringé, 2013). En revanche, alors que, jusqu'au milieu des années 1990, les cadres se différençaient peu des professions intermédiaires, la probabilité qu'ils possèdent leur logement augmente significativement au début des années 2000. La hausse des prix immobiliers depuis 20 ans, en dépit de la baisse des taux d'intérêt, a ainsi creusé l'écart entre les cadres et les professions intermédiaires (Bosvieux, 2005).

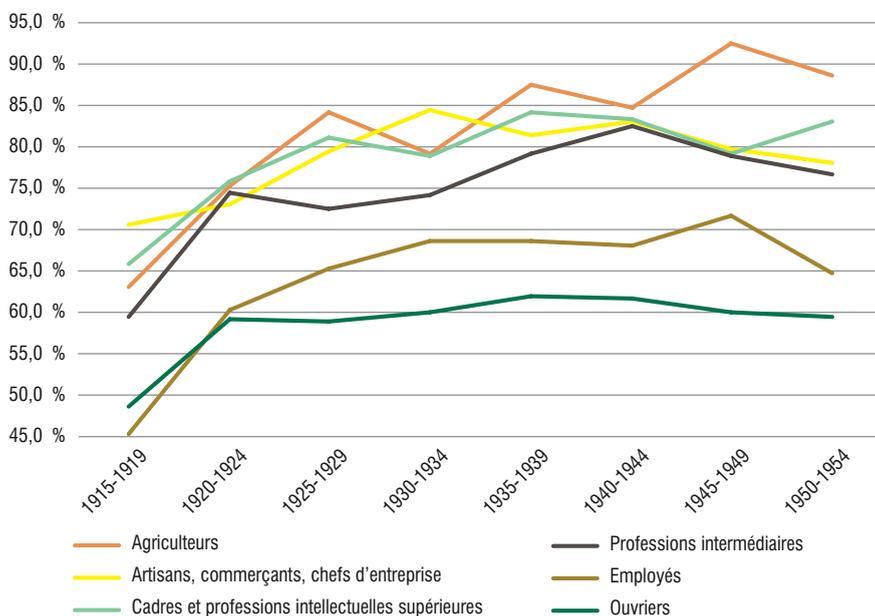
Surreprésentés dans les catégories socio-professionnelles moins fréquemment propriétaires (les ouvriers et les employés), les étrangers, dont la part dans la population n'a cessé d'augmenter depuis les années 1950¹⁰, ont été particulièrement exclus de la propriété du logement (Arbonville & Bonvalet, 1999). En 1982, seul un ménage sur cinq dont la personne de référence est étrangère (quelle qu'en soit l'origine) était propriétaire de son logement (Marie, 1989). Plus concentrés dans les grandes villes, les ménages étrangers ont largement été dirigés vers le parc HLM dans les années 1970, au moment où celui-ci commence à se dégrader, stabilisant une partie de cette population avec de faibles perspectives d'ascension résidentielle (Chamboredon & Lemaire, 1970 ; Ion, 1972)¹¹. Les grands ensembles sont progressivement apparus comme des lieux de relégation fixant les populations immigrées qui ne pouvaient accéder à la propriété. La hausse des prix du logement dans les grandes agglomérations, surtout à partir des années 2000, a été beaucoup plus rapide que l'élévation du niveau de vie des ménages, y rendant la propriété du logement inabordable pour une frange croissante de la population (Le Corre, 2019).

Ces inégalités dans la constitution d'un patrimoine immobilier au cours de la vie active se retrouvent inévitablement parmi les retraités (Minodier & Rieg, 2007). L'effet de la position socio-professionnelle (actuelle ou passée pour les retraités) sur la probabilité d'être propriétaire de son logement vers 60 ans n'est pas neutre, tout comme les effets du lieu de résidence et de la nationalité (annexe 1).

Au seuil de la retraite, quelle que soit la génération, les différences selon les catégories socio-professionnelles demeurent (graphique 3) : le taux de propriétaires (dont accédants) est nettement inférieur chez les employés et les ouvriers (respectivement inférieur de 15 et 20 points en moyenne par rapport aux autres catégories). Selon le modèle présenté en annexe, toutes générations confondues, un ouvrier a près de trois fois moins de chances d'être propriétaire autour de 60 ans qu'un cadre.

10. La part des étrangers dans la population a augmenté, passant de 4,1 % en 1954 à 7,4 % en 2019, avec une progression toutefois non linéaire.

11. Notons néanmoins la tendance à l'augmentation de la part des étrangers propriétaires depuis les années 1980, ceux-ci investissant également les quartiers pavillonnaires, avec des différences toutefois notables selon l'origine géographique (Lambert, 2013).

Graphique 3 > Part des propriétaires selon les catégories socioprofessionnelles des générations 1915-1954

Source : Insee, ENL 1978-2013 ; calculs des auteurs.
 Champ : France métropolitaine.

Chez les ouvriers nés après la Première Guerre mondiale, la part de propriétaires augmente dans les mêmes proportions que pour les autres catégories sociales. Ils constituent leur famille au moment où se met en place la réforme du crédit, et ils peuvent ainsi profiter des premiers prêts du Crédit foncier et des logécos (encadré 1).

Les réformes suivantes ne se traduisent pas par une telle progression de la propriété, sans doute parce qu'elles ne sont pas destinées en priorité aux classes les plus modestes (Gobillon & Le Blanc, 2005), même si la création du prêt à taux zéro permet aux catégories les plus modestes de revenir un peu sur le marché de l'accession (Vorms, 1998). Les dernières générations de retraités ont eu de plus en plus de difficultés à acquérir un logement en raison de la hausse des prix immobiliers et de l'augmentation des taux d'intérêt réels à la fin des années 1980 (Arnault & Crusson, 2012). Aussi, le taux de propriétaires parmi les ouvriers à 60 ans reste relativement constant à partir des générations 1920 ; il atteint son maximum pour la génération 1935-1939, et régresse légèrement pour la génération 1945-1954. C'est parmi les ouvriers que l'on trouve une forte sur-représentation des étrangers, notamment non européens, qui cumulent ainsi de multiples freins à l'accession. Si les étrangers européens n'étaient que 29 % à être propriétaires au seuil de la retraite pour les générations 1910-1914, la progression a été rapide au fil des générations, pour atteindre le même niveau que les Français pour les générations 1950-1954 (71 %). Les étrangers non européens, quant à eux, n'ont pas connu la même progression. Les taux de propriétaires au seuil de la retraite avoisinent les 7 % pour les

générations 1910-1929, avant de progresser et d'atteindre un pic pour les générations 1945-1949 (35 %), puis d'accuser une chute pour la génération la plus récente (25 %). Selon notre modèle, toutes choses égales par ailleurs, le fait d'être étranger¹², et surtout extra-européen, diminue la probabilité d'être propriétaire (probabilité d'être propriétaire au seuil de la retraite plus de cinq fois moindre pour une personne étrangère hors Union européenne que pour une personne de nationalité française).

Davantage propriétaires que les ouvriers depuis la génération 1922-1926, les employés ont plus bénéficié, et plus longtemps, de l'essor de la propriété. Ces catégories apparaissent aussi comme les plus sensibles à la dégradation de l'environnement économique et aux transformations de la famille, les femmes trouvant souvent refuge dans le parc social après la séparation du couple (Bonvalet & Bringé, 2013). Si l'augmentation du taux de propriétaires à 60 ans est très forte parmi les générations nées entre 1920 et 1929, le recul de la propriété est net pour les dernières générations, qui subissent de plein fouet la crise immobilière, avec l'envolée des prix du logement, les conditions plus restrictives d'accès au crédit, les conséquences du divorce (notamment pour les femmes, qui sont surreprésentées dans cette catégorie), au point que le taux de propriétaires à 60 ans se rapproche de celui des ouvriers (65 % des générations 1950-1954 et 59 % pour les ouvriers de la même génération). Il est probable que ces deux groupes, ouvriers et employés, au vu des transformations profondes de la structure socioprofessionnelle, tendent à converger au fil des générations en termes de composition sociale et à avoir des positions de plus en plus comparables au sein de la hiérarchie sociale.

Les professions intermédiaires, relativement peu propriétaires de leur logement pour la génération 1915-1919 (55 %), ont connu au fil des générations une très forte progression, pour atteindre les mêmes niveaux que les autres catégories sociales (cadres, indépendants) de la génération 1940-1944, avec 83 % de propriétaires à 60 ans. Alors que la propriété se diffuse parmi les ouvriers et les employés des générations les plus anciennes, elle continue à progresser dans cette catégorie, qui semble être celle qui a le plus profité du développement euphorique de l'accession à la propriété de la fin des années 1970 et du début des années 1980 (Taffin, 1987). Toutefois, les générations plus récentes accuseront un recul du taux de propriétaires plus important que les cadres, artisans, commerçants et chefs d'entreprise (le taux de propriétaires passant de 83 % à 77 %). Il est probable que ces catégories éprouvent plus de difficultés que les cadres supérieurs à rester propriétaires après un divorce ou à acquérir un nouveau logement lors de la remise en couple.

Les générations de cadres nées entre 1920 et 1930 puis entre 1935 et 1945 sont celles qui voient le taux de propriétaires augmenter le plus fortement, ce que confirment les travaux de Luc Arrondel (2007). Avec les agriculteurs, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, les cadres ont un taux de propriété élevé, quelle que soit la génération. Notre modèle montre que ce sont de loin les cadres qui accèdent le plus facilement à la propriété, devant les petits indépendants. Le fait que les taux de propriétaires soient proches pour ces différentes catégories sociales s'explique très largement par leur localisation résidentielle et les besoins de leurs activités professionnelles. D'un côté, les cadres

12. Seuls les étrangers qui n'ont pas acquis la nationalité française à 60 ans sont ici pris en compte. On sait par ailleurs qu'ils ont moins fréquemment acheté un logement en France que les personnes naturalisées (Thave & Mesrine, 1999).

résident massivement dans les grandes villes, où les prix immobiliers sont moins abordables qu'ailleurs et, au contraire, les agriculteurs résident dans les campagnes, où les prix de l'immobilier sont peu élevés. De l'autre, l'activité des agriculteurs et des petits indépendants est plus fortement intriquée à la sphère immobilière (détenion d'une ferme, de dépendances, d'un local commercial, etc.). Le modèle présenté en [annexe 1](#) montre en effet que plus la ville dans laquelle les personnes vivent est grande, plus la probabilité d'être propriétaire à 60 ans diminue (quatre fois moins de chances dans une grande unité urbaine que les personnes qui vivent en zone rurale, et presque huit fois moins de chances à Paris). Par ailleurs, la location peut être un choix assumé des cadres, qui sont parfois propriétaires d'autres logements éloignés des centres urbains (Bonvalet, 1998) [cf. *infra*].

L'accession étant avant tout une affaire de couple et reposant essentiellement sur sa stabilité et ses revenus, il nous a semblé pertinent de considérer les professions et catégories socioprofessionnelles définies au niveau des ménages, dites « PCS ménage »¹³, dans la mesure où la proportion de couples dont les deux conjoints sont actifs a fortement augmenté depuis les années 1970. Les générations nées avant la Seconde Guerre mondiale ont eu un parcours familial très linéaire, et ont suivi en grande majorité le modèle de la femme au foyer, qui a connu son apogée au cours des années 1950-1960. Les couples appartenant à ces générations, grâce aux aides de l'État, ont pu devenir propriétaires avec un seul revenu. Petit à petit, au fur et à mesure que les couples bi-actifs sont devenus de plus en plus nombreux, les conditions d'accès à la propriété ont évolué avec l'augmentation du prix de l'immobilier. Il était alors devenu très difficile de recourir au crédit avec un seul revenu, même parmi les classes les plus aisées.

Si l'on considère la PCS ménage, on observe la plus grande proportion de propriétaires au seuil de la retraite parmi les ménages à *dominante cadre*, *petit indépendant* ou *intermédiaire* ([annexe 3](#)). Suivent les ménages à *dominante employée*, dont l'écart important avec les ménages à *dominante ouvrière* s'est totalement estompé pour la génération la plus récente (1950-1954), ce qui pourrait s'expliquer en partie par une convergence des catégories ouvrières et employées dans la hiérarchie sociale pour les plus jeunes générations. La forte stratification sociale qui s'opère sur les dernières générations est particulièrement marquée, avec un fort rôle de la bi-activité : la quasi-totalité des ménages à *dominante cadre* sont propriétaires, tandis que les *ménages mono-actifs d'ouvrier ou d'employé* ne deviennent que très rarement propriétaires depuis la génération 1945-1949, avec des taux de propriétaires à 60 ans qui s'effondrent, même pour les générations les plus jeunes (36 %, contre 91 % pour les ménages à *dominante cadre*).

Ces ménages mono-actifs ont des caractéristiques particulières : ils ont non seulement des ressources financières moindres, mais ils sont aussi plus souvent de nationalité étrangère. Pour la génération 1950-1954, la proportion d'étrangers extra-européens est trois fois plus importante chez les *mono-actifs d'ouvrier ou d'employé* que dans les autres catégories sociales. Or, comme on l'a vu précédemment, ces étrangers sont largement

13. La PCS « ménage » a été élaborée pour rendre compte des inégalités entre ménages, en considérant à la fois la structure du ménage et la PCS des adultes du ménage. En tenant compte des positions sociales de chacun des adultes du ménage et de la bi-activité ou non des couples, elle rend plus fidèlement compte des écarts de ressources économiques, culturelles et sociales au niveau des ménages (Amossé & Cayouette-Rembrière, 2022).

exclus de la propriété de leur résidence principale. Pour autant, les personnes de nationalité étrangère ont parfois investi pour devenir propriétaires d'une autre résidence, souvent dans leur pays d'origine, comme on le verra plus loin.

L'exemple des stratégies résidentielles développées par certains immigrés, notamment les Portugais (Bonnin & Villanova, 1999), montre que le fait d'être locataire n'est pas incompatible avec la détention d'autres logements. L'analyse des inégalités d'accès à la propriété des différentes générations et catégories sociales ne peut se réduire à la seule possession du logement principal et doit être complétée par celle des autres logements.

La détention d'autres logements selon les générations et les catégories sociales

Loger sa famille, constituer un patrimoine immobilier, préparer sa retraite ou le départ de ses enfants, gérer un héritage, disposer d'un lieu de vacances pour les enfants et petits-enfants, conserver la maison de famille, avoir un pied-à-terre et pratiquer la double résidence, les choix possibles en matière d'habitat et de mode de vie sont devenus multiples au fil des générations, avec une large variété de combinaisons. Cependant, le niveau de propriété est souvent uniquement appréhendé à partir de la détention de la résidence principale, en sous-estimant le rôle que peut jouer la possession d'un autre bien immobilier dans les stratégies résidentielles des ménages. Il en résulte une sous-estimation de la propriété en France (Arbonville & Bonvalet, 1999). Si l'on tient compte des autres logements et non pas uniquement des résidences principales, le taux de propriétaires au seuil de la retraite augmente de 3 à 4 points de pourcentage, quelle que soit la génération. À titre d'exemple, la proportion de propriétaires passe de 73 % à 77 % en tenant compte des autres logements possédés pour la génération 1930-1934. La question est de savoir si la prise en compte d'autres logements accentue ou non les inégalités de patrimoine immobilier, tant il est vrai que la possession de résidences secondaires ou de logements de rapport n'est pas également distribuée dans la population.

Les résidences secondaires

La France se distingue des autres pays par un taux élevé de résidences secondaires, qui témoigne sans doute de la permanence du modèle aristocratique de la double résidence, pratique qui se diffusera dans la bourgeoisie au cours du Second Empire (Rabault-Mazières, 2014). À cette époque, alors que la copropriété est peu répandue, nombre de familles qui louent des appartements veulent s'échapper de la ville quelques semaines ou quelques mois par an, et s'établir dans un lieu de villégiature. Cet engouement donnera lieu à la création de stations thermales et balnéaires, mais sera également à l'origine du développement des lotissements bourgeois dans les communes de la région parisienne bien desservies par le chemin de fer (Faure, 1994). Mais la double résidence n'est pas l'apanage des classes aisées : elle est aussi le fait des classes populaires installées en ville et qui ont hérité d'une maison de campagne dans leur région d'origine (Cribier, 1973). Après la Seconde Guerre mondiale, le phénomène prend de l'ampleur, le nombre de résidences secondaires quadruple entre 1946 et 1962 (Taffin, 1991), mais au même rythme que l'accroissement du parc des résidences principales.

À partir de la fin des années 1970, de nombreuses recherches sont consacrées au phénomène des résidences secondaires, dont les plus notables sont *La campagne inventée* de Michel Marié et Jean Viard (1980), *L'espace et son double* de Pierre Sansot (1978), ou encore *L'autre habitat* de Guy Barbichon et al. (1978). Les décennies suivantes confirmeront cet intérêt : Jean Rémy (1995) développera le concept de secondarité, tandis que Françoise Dubost (1995) lancera les premières enquêtes sur les nouvelles orientations des résidences secondaires. Les comportements des migrants feront l'objet de travaux spécifiques : sur les Portugais avec Roselyne de Villanova (1989) et sur les Marocains avec Daniel Pinson (1988), qui proposera pour la France la notion de système résidentiel comme « un mode d'habitat articulant plusieurs aires de résidence séparées dans l'espace et occupées différemment dans le temps ». Ces recherches ont montré que la « seconde résidence » est avant tout une affaire de génération et de couple, son rôle étant d'assurer des « variations saisonnières de la vie familiale » (Gotman & Léger, 1999), et par là même la survie du groupe familial au-delà du ménage, à travers les maisons de famille (Le Wita, 1988 ; Le Bris et al., 1985). Selon notre modèle logistique (annexe 4), les personnes de nationalité étrangère, originaires de l'Union européenne ou d'un pays tiers, ont deux fois plus de chances d'avoir une résidence secondaire (celle-ci pouvant se situer dans un autre pays).

Plus généralement, l'acquisition d'une résidence secondaire, que ce soit par emprunt ou par héritage, intervient plus tard dans le cycle de vie que celle de la résidence principale, aux alentours de 45-55 ans (Arrondel, 2007), et reste surtout le fait des couples, avec enfants ou sans enfant (Arbonville & Bonvalet, 1999). Nos estimations montrent en effet que la probabilité d'avoir une résidence secondaire est moindre pour les célibataires et les séparés ou divorcés.

Les générations nées entre les deux guerres ont largement participé au développement des résidences secondaires. Comme nous l'avons vu, elles ont connu des conditions très favorables pour accéder à la propriété dans les années 1950-1960, et certains ménages ont pu acquérir parallèlement une maison de campagne. D'autres ont préféré rester locataires et acheter une résidence secondaire. Ce choix s'explique d'autant plus que ces générations ont bénéficié de l'existence d'un parc locatif bon marché, notamment les logements de la loi 1948, qui représentaient encore 29 % du parc parisien en 1973 (Loiseau & Bonvalet, 2005). Il n'est pas seulement le fait des citoyens français, mais également celui des immigrants arrivés massivement après la Seconde Guerre mondiale (Noirielle, 1988). Les comportements résidentiels de cette première génération d'immigrants restent marqués par l'appartenance au pays d'origine, où ils achèteront leur maison (Villanova, 1989). Par ailleurs, au seuil de la retraite, ces générations ont dans la plupart des cas déjà hérité de leurs parents¹⁴, notamment d'un logement qui pourra devenir leur résidence secondaire, qu'il soit en France ou à l'étranger.

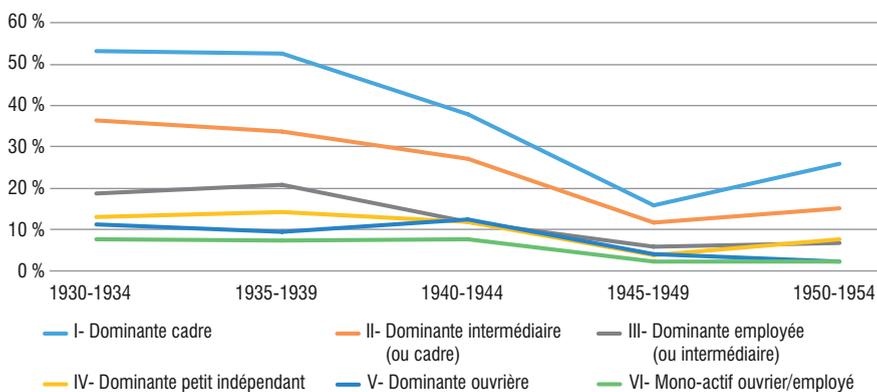
Si le taux de propriétaires de résidences secondaires est stable, autour de 17 %, pour les générations nées pendant la guerre, la chute est drastique pour les générations nées après-guerre (environ 8 %). Cette baisse du taux de résidences secondaires aux âges de la retraite est liée en partie au recul de l'âge des héritiers, qui se situe actuellement au-dessus de 50 ans, mais également – la résidence secondaire étant une affaire de couple – à la montée des divorces et séparations, qui touche particulièrement les générations du

14. L'âge moyen des héritiers est de 43 ans en 1980 (Piketty, 2013).

baby-boom. En outre, il est vraisemblable que, avec l'amélioration du confort des logements (Merlin, 2005) et la diffusion de la maison individuelle, les ménages aient préféré investir dans leur résidence principale, voire acheter un logement de rapport et profiter du développement du tourisme pour voyager au lieu d'entretenir une résidence secondaire. Le phénomène de baisse se poursuit pour la génération 1950-1954 : 7 % des personnes sont propriétaires d'une résidence secondaire autour de 60 ans.

Sans surprise la hiérarchie sociale demeure la même que pour les résidences principales (graphique 4). Les écarts de proportion en termes de résidence secondaire entre cadres et ouvriers sont très importants pour les générations nées avant 1940 (plus de 40 %), la résidence secondaire restant un des privilèges des classes aisées, quelle que soit la période. Ces écarts restent élevés, même s'ils ont eu tendance à diminuer pour les générations d'après-guerre. En effet, toutes les classes sociales ont vu leur propension à posséder une résidence secondaire diminuer ces 20 dernières années. Ce qui pouvait encore être possible pour les catégories intermédiaires, avec un cinquième des individus appartenant à des ménages à dominante intermédiaire, devient exceptionnel pour les générations du début des années 1950. La propriété d'une résidence secondaire est surtout l'apanage des cadres résidant en région parisienne, qui recherchent l'espace et le cadre naturel qui leur manquent au quotidien. Toutes choses égales par ailleurs, les autres catégories sociales ont entre 40 et 85 % de chances en moins de posséder une résidence secondaire par rapport aux cadres.

Graphique 4 > Proportion d'individus ayant une résidence secondaire au seuil de la retraite, par génération et par classe sociale du ménage



Source : Insee, ENL 1992-2013 ; calculs des auteurs.
Champ : France métropolitaine.

Les logements de rapport

Parallèlement à la possession d'un logement d'usage, que ce soit la résidence principale ou la résidence secondaire, le logement de rapport représente une autre voie pour accumuler un patrimoine immobilier et constituer ainsi une épargne pour assurer ses vieux jours, compléter sa retraite ou transmettre un héritage aux enfants. Or, le xx^e siècle dans

lequel ont grandi et vieilli les retraités actuels a connu des transformations majeures du logement de rapport. Le propriétaire n'est plus le rentier d'antan décrit par Guerrand (2002), mais est devenu l'accédant à la propriété.

En effet, « pour le prolétaire du XIX^e siècle, le bourgeois va s'identifier exactement avec le propriétaire, ce "vautour" qui s'apprête à dominer le paysage social de toute sa stature méprisante au moins jusqu'en 1914 » (Guerrand, 2002, p. 350). Les propriétaires occupaient en effet une place essentielle sur le marché du logement, notamment à Paris, où ils faisaient construire des « immeubles de rapport ». À cette époque, comme on l'a déjà souligné, la copropriété était très rare, et les HLM inexistantes. L'adoption d'une politique de blocage des loyers, commencée en 1914¹⁵ et prolongée sous diverses formes jusqu'en 1948, a bénéficié avant tout aux locataires des générations les plus anciennes étudiées ici. Par ailleurs, en diminuant la rentabilité des immeubles aux loyers gelés et en éloignant les investisseurs, elle a entraîné un ralentissement de la construction entre les deux guerres.

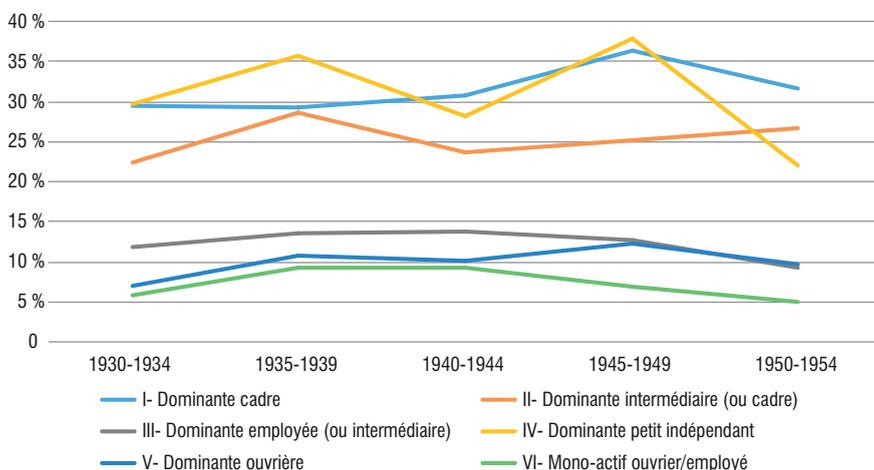
La diffusion de la propriété depuis 1950 et la construction massive des grands ensembles entraînent une baisse drastique du nombre des locataires du parc privé, et donc des propriétaires bailleurs. Ce désengagement des bailleurs suscite de nombreuses craintes, et le rôle joué par le parc locatif privé dans l'accueil des jeunes ménages, des divorcés et des migrants est rappelé à plusieurs reprises (Massot, 1988 ; Bonvalet & Merlin, 1988). Afin d'éviter la situation que connaissent les pays voisins comme le Royaume-Uni et l'Espagne, où le parc locatif a beaucoup régressé, l'État va intervenir pour soutenir ce secteur. Dès 1964, certains logements locatifs confortables peuvent échapper à la loi de 1948, laquelle impose un loyer lourdement administré ; des avantages fiscaux sont consentis aux nouveaux bailleurs de logements neufs (Massot, 2003 ; Bosvieux, 2016). En 1984, le dispositif Méhaignerie, en offrant une réduction d'impôts pour les investissements locatifs dans le neuf, vise à enrayer la baisse des logements dans ce secteur. Dans les années 1990, les différentes mesures Quilès-Méhaignerie (1993-1997) ainsi que la loi Périssol (1996-1999) poursuivent les mêmes objectifs, et profiteront aux générations nées dans l'immédiate après-guerre (Laferrère, 2006). Ayant terminé de rembourser leurs emprunts pour leur résidence principale, elles arrivent à l'âge de la diversification des placements. Outre les avantages fiscaux pour encourager l'investissement locatif dans le neuf ou le réhabilitation, les lois suivantes (Besson, de Robien, Scellier, Pinel) donneront, à partir d'octobre 2002, la possibilité au propriétaire bailleur de louer le logement à un ascendant ou un descendant. À la différence des baby-boomers, qui ont pu s'insérer facilement sur le marché du travail et du logement (Chauvel, 2010), les générations qui suivent rencontrent de grandes difficultés au moment du passage à l'âge adulte (Peugny & Van de Velde, 2013). Les baby-boomers profiteront alors de ces nouvelles dispositions pour loger leurs enfants tout en se constituant un patrimoine.

Les propriétaires bailleurs types, selon Bosvieux (2016), sont assez âgés (55 ans en moyenne) et vivent pour les trois quarts d'entre eux en couple ; ils sont surreprésentés chez les indépendants (agriculteurs, artisans, patrons), les cadres supérieurs, et surtout les retraités. Le patrimoine locatif moyen est constitué de deux logements ; les deux tiers des bailleurs ont un seul logement. Une minorité seulement des logements locatifs est issue d'un achat avec cette intention ; la reconversion d'habitat personnel et l'héritage jouent un rôle majoritaire et constituent ce que Massot a appelé « l'offre inadvertante » (2007).

15. Moratoire d'août 1914 et loi du 9 mars 1918.

Dans les enquêtes Logement, on observe que le taux des propriétaires de logements de rapport par génération reste stable, entre 15 et 20 % selon les générations. Les ménages à *dominante cadre* ainsi que les *petits indépendants* ont pu clairement investir dans les logements de rapport puisque, quelle que soit la génération, entre un quart et un tiers des individus possèdent un logement de rapport (graphique 5). Depuis longtemps, les indépendants ont déployé des stratégies résidentielles pour se prémunir de la faiblesse de leurs futures pensions, les loyers qu'ils perçoivent permettant ainsi de compenser la baisse de leurs revenus après la cessation d'activité (Insee, 2021). Mais, avec l'incertitude des retraites et l'allongement de la vie, cette épargne de précaution se développe au sein d'autres catégories, notamment les classes supérieures et intermédiaires. Pour les classes plus défavorisées, la possession d'un autre logement s'avère plus anecdotique, notamment pour les individus appartenant à des ménages *mono-actifs ouvrier ou employé*.

Graphique 5 > Les taux de propriétaires de logements de rapport par génération et par classe sociale au niveau du ménage



Source : Insee, ENL 1992-2013 ; calculs des auteurs.
Champ : France métropolitaine.

Contrairement aux résidences secondaires, les logements de rapport ne semblent pas être l'apanage des habitants des grandes villes. En effet, résider à Paris diminue la probabilité de posséder un logement de rapport. Ce résultat pourrait s'expliquer par le fait que les investissements locatifs sont plus souvent réalisés dans la zone de résidence, et seraient ainsi freinés dans ces zones en tension.

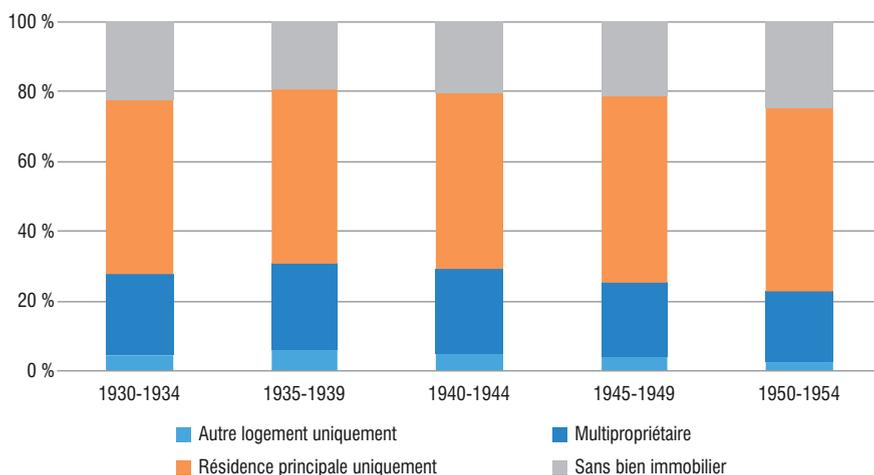
La détention d'au moins un logement

Pour comprendre les logiques d'accumulation du patrimoine, il est nécessaire de distinguer les multipropriétaires (résidence principale et résidence secondaire) de ceux qui possèdent un seul bien immobilier. En effet, l'acquisition d'un patrimoine ne passe pas forcément par la possession de la résidence principale, d'autres logiques coexistant, avec leur part de rationalité. La première est ancienne : elle résulte du manque de logements

accessibles en propriété dans les centres villes et correspond à la tradition locative bourgeoise. « Le maintien dans une position de locataire peut aussi procéder d'un système de préférence et d'attitudes parfois héritées de longue date. À une époque où la copropriété ne bénéficiait pas du même support juridique qu'aujourd'hui, la location permettait à ceux qui ne pouvaient ou ne souhaitaient pas résider dans un immeuble de famille de "tenir leur rang" dans un immeuble "bien situé" » (Grafmeyer, 1991, p. 157). La maison de famille jouait alors un rôle essentiel dans la transmission de l'identité familiale et dans les sociabilités familiales (Le Wita, 1989 ; Gotman & Léger, 1999). Cela apparaît être notamment le cas pour les cadres locataires de la génération 1930-1934, dont les deux-tiers possèdent une résidence secondaire (contre la moitié des cadres propriétaires). La deuxième logique est liée à l'avantage que procurent certains statuts du logement, qu'il s'agisse de logements soumis à la loi 1948, de logements HLM ou encore de logements gratuits mis à disposition par l'employeur ou la famille. Dans ce cas, la faiblesse des frais de logement acquittés par les ménages leur permettra d'acquérir une résidence secondaire et de satisfaire ainsi leur désir de propriété, ou de constituer un patrimoine immobilier qui pourra venir en complément de revenus ou devenir la résidence principale pendant la retraite. Enfin, une troisième logique correspond au choix délibéré de ne pas investir dans la résidence principale, parfois au détriment des conditions de logement, mais d'investir au pays ou dans la région d'origine.

Même si le taux de propriétaires semble relativement stable, des différences entre générations sont perceptibles (graphique 6). Le taux de multipropriétaires baisse pour les générations 1945-1949 et 1950-1954, ainsi que les propriétaires d'un seul autre logement. L'hypothèse de la préférence pour la résidence principale semble se confirmer, avec 53 % de personnes ne possédant que leur résidence principale, contre 50 % pour les générations nées avant la Seconde Guerre mondiale.

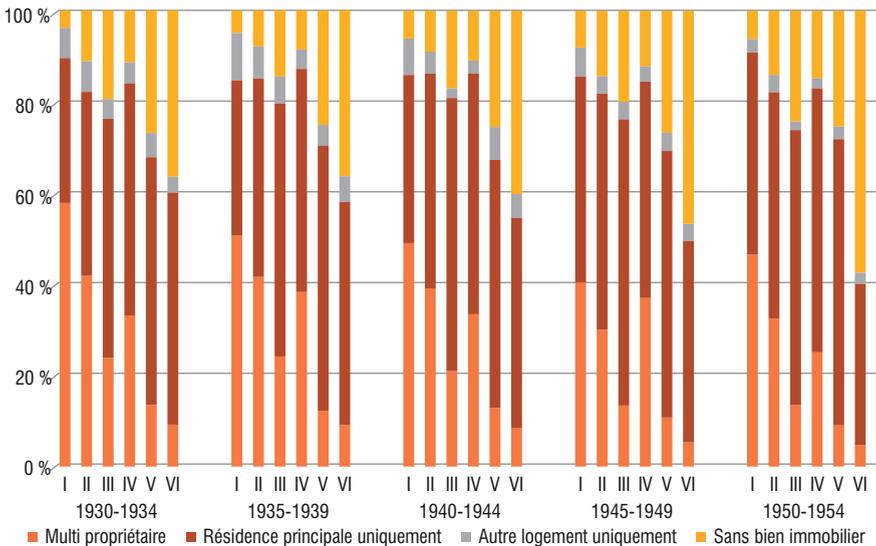
Graphique 6 > Distribution de la propriété au fil des générations



Source : Insee, ENL 1992-2013. Calculs des auteurs.
Champ : France métropolitaine.

La multipropriété était majoritaire chez les cadres nés au début des années 1930 (graphique 7). En revanche, pour les baby-boomers du début des années 1950, la multipropriété recule. Les ménages mono-actifs d'employé ou d'ouvrier sont, comme nous l'avons vu, les plus touchés par le recul de la propriété : la génération 1950-1954 de cette catégorie n'est plus majoritairement propriétaire d'un logement autour de 60 ans, témoignant encore une fois des difficultés économiques croissantes des couples mono-actifs, ainsi que des effets pénalisants des séparations.

Graphique 7 > Distribution de la propriété au fil des générations et par PCS ménage



Source : Insee, ENL 1992-2013 ; calculs des auteurs.

Champ : France métropolitaine.

Lecture : I : ménage à dominante cadre ; II : ménage à dominante intermédiaire (ou cadre) ; III : ménage à dominante employée (ou intermédiaire) ; IV : ménage à dominante petit indépendant ; V : ménage à dominante ouvrière ; VI : ménage mono-actif ouvrier ou employé.

Conclusion

Au seuil des 60 ans, les ménages ne sont pas encore dans la phase de désépargne. La détention d'un patrimoine immobilier est alors le produit d'une histoire économique et familiale complexe. Les générations nées entre 1910 et 1950 ont vécu toutes les mutations de la société urbaine, en particulier les modes de financement du logement et la périurbanisation. Le développement du crédit a radicalement transformé l'accès à la propriété, mais toutes les générations et classes sociales n'en ont pas bénéficié de la même manière. La capacité à acquérir un logement est étroitement liée à la facilité à contracter un prêt, qui dépend du niveau de ressources des ménages, mais également des taux d'intérêt et des aides au logement définies par les politiques. Selon les périodes, ces politiques ont plus ou moins encouragé l'accession à la propriété des classes populaires. Les écarts entre générations, mais surtout entre classes sociales, se sont creusés au cours du temps.

Si les premières générations à accéder massivement à la propriété sont nées entre 1920 et 1935, les générations nées entre 1935 et 1950 ont profité d'un contexte historique exceptionnel qui leur a permis de réaliser des parcours professionnels et résidentiels ascendants et de se constituer ainsi un patrimoine immobilier. Les classes populaires appartenant aux générations 1930 ont pu devenir propriétaires grâce aux prêts immobiliers mis en place dès le milieu des années 1950. Les politiques d'aide au logement ont peu à peu été contrecarrées par l'augmentation des prix immobiliers et les évolutions des taux d'intérêt et des conditions de crédit. Ainsi, malgré la transformation des modes d'achat du logement, la propriété est restée, comme elle l'était au XIX^e siècle, un marqueur essentiel de la position sociale. Elle l'est d'autant plus lorsqu'elle est croisée avec la position dans l'espace géographique. En effet, dès le XIX^e siècle, la progression de la rente foncière à Paris a largement été captée par les familles les plus riches, et le profil des propriétaires s'est embourgeoisé (Daumard, 1965). Si une démocratisation de la propriété s'est opérée tout au long du XX^e siècle, elle n'a pas pour autant renversé les logiques économiques et sociales. Aujourd'hui, la flambée des prix de l'immobilier dans les centres des grandes villes a surtout favorisé l'enrichissement des catégories les plus privilégiées (Le Corre, 2019) et les générations les plus anciennes. Ainsi, le creusement des inégalités au fil des générations observé ici entre classes sociales serait encore plus profond si l'on prenait en considération la localisation des logements et leur valeur patrimoniale.

D'autres mutations ont affecté différemment les générations, notamment au sein de la sphère privée. Les générations nées après la guerre ont en effet été les principaux acteurs des transformations de la famille en banalisant la cohabitation hors mariage et le divorce. La propriété étant surtout une affaire de couple, ces évolutions ont eu pour conséquence de freiner la diffusion de la propriété parmi les générations nées après 1945, notamment parmi les employés et les ouvriers, qui pouvaient plus difficilement que les cadres conserver ou acquérir leur résidence principale après la séparation du couple.

Avec des contextes moins favorables à l'accession à la propriété et la flambée des prix de l'immobilier dans les grandes villes, il est à craindre à l'avenir que ces inégalités au seuil de la retraite se creusent encore davantage. Le risque principal serait d'assister à l'éviction de la propriété du logement de franges croissantes de la population aux parcours de vie chahutés.

Bibliographie

Afsa Essafi, C. & Buffeteau, S. (2006). L'activité féminine en France : quelles évolutions récentes, quelles tendances pour l'avenir ? *Économie et Statistique*, 398-399, 85-97 [[en ligne](#)].

Albis (d'), H. & Badji, I. (2017). Les inégalités de niveaux de vie entre les générations en France. *Économie et Statistique*, 491-492, 71-92.

Amossé, T. & Cayouette-Remblière, J. (2022). A new nomenclature for french statistics: The household PCS. *Économie et Statistique / Economics and Statistics*, 532-533, 135-153.

Arbonville, D. & Bonvalet, C. (1999). La propriété d'après l'enquête Logement de 1992. Dans P. Bonnin & R. de Villanova (dir.), *D'une maison l'autre – Domus, systèmes d'habitat et résidence multiple* (p. 45-64). Créaphis.

Arbonville, D. & Brun, J. (2003). Choix résidentiels. Dans M. Segaud, J. Brun & J.-C. Driant (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement* (p. 69-72). Armand Colin.

Arnault, S. & Crusson, L. (2012). La part du logement dans le budget des ménages en 2010. *Insee Première*, 1395 [en ligne].

Arrondel, L. (2007). Patrimoine logement et cycle de vie. Dans C. Bonvalet, F. Drosso, F. Benguigui & P.M. Huynh (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 (p. 181-207).

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 [en ligne].

Aubry, B. (2001). Recensement de la population de 1999. Les métiers se redéploient sur le territoire métropolitain. *Insee Première*, 792.

Barbichon, G. (dir.) [1978]. *L'autre habitat. L'habitat bi-local des résidents secondaires en France*, Paris, Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), Contrat de recherche avec le ministère de l'Environnement et du Cadre de vie, Direction de la construction.

Baudelot, C. & Gollac, M. (1997). Le salaire du trentenaire : question d'âge ou de génération ? *Économie et Statistique*, 304-305, 17-35.

Bessière, C. & Gollac, S. (2020). *Le genre du capital. Comment la famille reproduit les inégalités*. La Découverte (coll. SH / L'envers des faits).

Bonnet, C., Garbinti, B. & Grobon, S. (2016). Accès à la propriété : les inégalités s'accroissent depuis quarante ans. Drees, *Études et résultats*, 961.

Bonnet, C., Garbinti, B. & Grobon, S. (2018). Hausse des inégalités d'accès à la propriété entre jeunes ménages en France, 1973-2013. *Économie et Statistique*, 500-501-502, 117-138.

Bonnin, P. & Villanova, R. (dir.) [1999]. *D'une maison l'autre – Domus, systèmes d'habitat et résidence multiple*. Créaphis.

Bonvalet, C. & Merlin, P. (dir.) [1988]. *Transformation de la famille et habitat*. Ined, Dreif, Idef, Travaux et Documents, Cahier 120.

Bonvalet, C. (1988). Quels logements pour quelles familles ? *Informations sociales*, Cnaf, 2/3, 3-11.

Bonvalet, C. (1998). Accession à la propriété et trajectoires résidentielles. Dans Y. Grafmeyer & F. Dansereau (dir.), *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain* (p. 235-262). PUL [en ligne].

Bonvalet, C. (2007). Histoire résidentielle d'une génération. Dans C. Bonvalet, F. Drosso, F. Benguigui & P.M. Huynh (dir.), *Vieillessement de la population et logement – Les stratégies résidentielles et patrimoniales* (p. 283-302). La Documentation française.

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*, 51-1, 153-177 [en ligne].

Bonvalet, C. (2019). *Désirs des Français en matière d'habitation urbaine. Une enquête par sondage de 1945.* Inéd (coll. Études et enquêtes historiques).

Bosvieux, J., (2005). Accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux mais prudents. *Économie et Statistique*, 381-382, 41-61.

Bosvieux, J. (2016). Propriétaire bailleur.
<https://politiquedulogement.com/dictionnaire-du-logement/p/proprietaire-bailleur/>

Bourdieu, P., Bouhedja, S., Christin, R. & Givry, C. (1990). Un placement de père de famille – La maison individuelle : spécificité du produit et logique du champ de production. *Actes de la recherche en sciences sociales*, 81/82 [en ligne].

Bourdieu, P. (2000). *Les structures sociales de l'économie.* Seuil.

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 [en ligne].

Bugeja-Bloch, F. (2013). *Logement, la spirale des inégalités. Une nouvelle dimension de la fracture sociale et générationnelle.* PUF (coll. Le lien social).

Chamboredon, J.-C. & Lemaire, M. (1970). Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement. *Revue française de sociologie*, 11-1, 3-33 [en ligne].

Chauvel, L. (2010). *Le destin des générations : structure sociale et cohortes en France du xx^e siècle aux années 2010.* PUF.
<https://doi.org/10.3917/puf.chau.2010.01>

Clanché, F. & Fribourg, A.M. (1998). Grandes évolutions du parc et des ménages depuis 1950. Dans M. Segaud, C. Bonvalet & J. Brun (dir.), *Logement et habitat. L'état des savoirs* (p. 77-93). La Découverte.

Clerc, M.E., Pouliquen, E. & Monso, O. (2011). Les inégalités entre générations depuis le baby-boom. Dans *L'économie française – Comptes et dossiers – Édition 2011* (p. 47-66). Insee Références.

COR (2018). *Le rapport entre générations – Actes du colloque du 4 décembre* [en ligne].

Cribier, F. (1973). Les résidences secondaires des citadins dans les campagnes françaises. *Études rurales*, 49-50, 181-204 [en ligne].

Cribier, F., Duffau, M.-L. & Kych, A. (1990). Histoire résidentielle d'une génération de Parisiens nés entre 1906 et 1912. Dans C. Bonvalet & A.M. Fribourg (dir.), *Stratégies résidentielles*. Ined, Congrès et colloque n° 2, p. 97-106 [en ligne].

Daumard, A. (1965). *Maisons de Paris et propriétaires parisiens au XIX^e siècle : 1809-1880*. Éditions Cujas.

Dezès, M.-G. (2001). *La politique pavillonnaire*. L'Harmattan.

Driant, J.-C. (2009). *Les politiques du logement en France*. La Documentation française.

Dubost, F., Bonnain, R., Cicé, C. et al. (1995). *Les résidences secondaires. Nouvelles orientations*. Rapport final du groupe de prospective sur l'avenir des espaces ruraux Datar [en ligne].

Effosse, S. (2003). *L'Invention du logement aidé en France. L'immobilier au temps des Trente Glorieuses*. Comité pour l'histoire économique et financière de la France [en ligne].

Faure, A. (1994). Villégiature populaire et peuplement des banlieues à la fin du XIX^e siècle. L'exemple de Montfermeil. Dans A. Plessis, A. Faure & J.-C. Farcy (dir.), *La Terre et la cité : mélanges offerts à Philippe Vigier* (p. 167-187). Créaphis [en ligne].

Ferrante, A., Guillas, D. & Solotareff, R. (2016). Entre 2010 et 2015, les inégalités de patrimoine se réduisent légèrement. *Insee Première*, 1621 [en ligne].

Gallou, R., Aouici, S., Bonvalet, C. & Lefrançois, C. (dir.) [2019]. *Vers de nouvelles dynamiques de mobilité résidentielle à la retraite ? Les Cahiers de la Cnav*, 13 [en ligne].

Gallou, R. (2021). « Je leur consacre toute ma vie. » Le sens de la famille. Dans A. Lambert, J. Cayouette-Remblière (dir.), *L'explosion des inégalités. Classes, genre et générations face à la crise sanitaire* (p. 263-275). Éditions de l'Aube.

Gobillon, L. & Le Blanc, D. (2005). Quelques effets économiques du prêt à taux zéro. *Économie et Statistique*, 381-382, 63-89.

Gotman, A. & Léger, J.-M. (1999). Variations saisonnières de la vie familiale : enquête sur les résidences secondaires. Dans P. Bonnin & R. de Villanova (dir.), *D'une maison l'autre – Domus, systèmes d'habitat et résidence multiple* (p. 171-205). Créaphis [en ligne].

Grafmeyer, Y. (1991). *Habiter Lyon*. PUL [en ligne].

Groux, G. & Lévy, C. (1993). *La Possession ouvrière : du taudis à la propriété (XIX^e-XX^e siècle)*. Éditions de l'Atelier.

Guerrand, R.-H. (2002). La figure du propriétaire (XIX^e et XX^e siècles). Dans M. Segaud, J. Brun & J.-C. Driant (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement* (p. 348-351). Armand Colin.

Haumont, N., Raymond, H. & Haumont, A. (1971). *La copropriété*. CRU.

Insee (2021). France, portrait social – Édition 2021. *Insee Références* [en ligne].

Ion, J. (1972). *Les équipements socioculturels et la ville*. Cresal.

Laferrère, A. (2006). Vieillesse et logement : désépargne, adaptation de la consommation et rôle des enfants. *Retraite et société*, 47 (1), 65-108 [en ligne].

Laferrère, A. (2007). Le logement dans l'accumulation du patrimoine des personnes âgées. Dans C. Bonvalet, F. Drosso, F. Benguigui & P.M. Huynh (dir.), *Vieillesse de la population et logement : les stratégies résidentielles et patrimoniales* (p. 149-162). La Documentation française.

Lambert, A. (2013). Les métamorphoses du périurbain. Des « petits blancs » aux « immigrés ». *Savoir/Agir*, 24 (2), 53-60.

Le Bris, E., Marie, A., Osmont, A. & Sinou, A. (1985). Résidence, stratégies, parenté dans les villes africaines. *Les Annales de la recherche urbaine*, 25, 13-30.

Le Corre, T. (2019). *Paris à tous prix. Analyse des inégalités par une géographie de l'investissement sur le marché immobilier résidentiel en Île-de-France*. Paris, thèse de géographie, université Paris 1-Panthéon Sorbonne, 498 p.

Le Roux, G., Imbert, C., Bringé, A. & Bonvalet, C. (2020). Transformations sociales de l'agglomération parisienne au cours du xx^e siècle : une approche longitudinale et générationnelle des inégalités d'accès à la ville. *Population*, 75 (1), 71-100.

Lévy, J.-P. (2007). Les 50 ans et plus dans la hiérarchisation sociale du parc immobilier français (1978-2002) : un rôle prépondérant. Dans C. Bonvalet, F. Drosso, F. Benguigui & P.M. Huynh (dir.), *Vieillesse de la population et logement : les stratégies résidentielles et patrimoniales* (p. 267-281). La Documentation française.

Le Wita, B. (1988). *Ni vue, ni connue. Approche ethnographique de la culture bourgeoise*. Maison des sciences de l'homme, ministère de la Culture [en ligne].

Loiseau, M. & Bonvalet, C. (2005). L'impact de la loi de 1948 sur les trajectoires résidentielles en Île-de-France. *Population*, 60, 351-366 [en ligne].

Maison, D., (1993). Effet d'alliance et transmission différée dans le rapport à la propriété et à l'habitat. Dans C. Bonvalet & A. Gotman (dir.), *Le logement, une affaire de famille* (p. 87-109). L'Harmattan.

Maison, D. (1994). Pionniers de l'accession. *Les Annales de la recherche urbaine*, 65, 47-54 [en ligne].

Marie, C.-V. (1989). Le logement des étrangers. *Hommes et Migrations*, 1127, 43-52 [en ligne].

Marié, M. & Viard, J. (1980). *La campagne inventée*. Actes Sud.

Massot, A. (1988). La fluidité dans le parc de logements locatifs. Dans C. Bonvalet & P. Merlin (dir.), *Transformation de la famille et habitat* (p. 297-308). Ined, Dreif, Idef, Travaux et Documents, Cahier 120.

Massot, A. (2003). Propriétaire bailleur. Dans M. Segaud, J. Brun & J.-C. Driant, *Dictionnaire de l'Habitat et du Logement* (p. 346-348). Armand Collin.

Massot, A. (2007). Les particuliers propriétaires de logements locatifs. Dans C. Bonvalet, F. Drosso, F. Benguigui & P.M. Huynh (dir.), *Vieillesse de la population et logement : les stratégies résidentielles et patrimoniales* (p. 283-302). La Documentation française.

Merlin, P. (2005). L'impressionnante évolution des conditions de logement des Français depuis la Deuxième Guerre mondiale. Dans C. Bergouignan, C. Blayo, A. Parant *et al.* (dir.), *La population de la France. Évolutions démographiques depuis 1946* (p. 771-784). Ined/Cudep, T2.

Meron, M. & Courgeau, D. (2004). Home ownership and social inequality in France. Dans K. Kurtz & H.-P. Blossfeld (eds), *Home ownership and social inequality in comparative perspective* (p. 61-78). Stanford University Press [[en ligne](#)].

Michel, A. (1955). La population des hôtels meublés à Paris : composition et conditions d'existence. *Population*, 10^e année, 4, 627-644 [[en ligne](#)].

Minodier, C. & Rieg, C. (2004). Le patrimoine immobilier des retraités. *Insee Première*, 984 [[en ligne](#)].

Modigliani, F. & Brumberg, R. (1954). Utility analysis and the consumption function: an interpretation of cross-section data. *Franco Modigliani*, 1 (1), 388-436.

Noiriel, G. (1988). *Le creuset français. Histoire de l'immigration (xix^e-xx^e siècle)*. Seuil.

Peugny, C. & Van de Velde, C. (2013). Repenser les inégalités entre générations. *Revue française de sociologie*, 54 (4), 641-662 [[en ligne](#)].

Piketty, T. (2019). *Capital et idéologie*. Seuil.

Pinson, D. (1988). *Du logement pour tous aux maisons en tous genres*. Ministère de l'Équipement et du Logement, Plan construction et architecture (collection. Recherches).

Rabault-Mazières, I. (2014). Villégiature et formation des banlieues résidentielles. Paris au xix^e siècle. *Histoire urbaine*, 41 (3), 63-82 [[en ligne](#)].

Rémy, J. (1995). Multiplicité des lieux et société englobante. *Les cahiers de sociologie de la famille*, 1, 253-264.

Sansot, P., Strohl, H., Torgue, H. & Verdillon, C. (dir.) [1978]. *L'espace et son double. De la résidence secondaire aux autres formes secondaires de la vie sociale*. Éditions du Champ urbain.

Steinmetz, H. (2013). Les Chalandonnettes. La production par le haut d'une accession bas de gamme. *Politix*, 101 (1), 21-48 [[en ligne](#)].

Taffin, C. (1987). L'accession à tout prix. *Économie et Statistique*, 202, 5-15 [[en ligne](#)].

Taffin, C. (1991). Deux fois plus de logements qu'il y a un siècle. *Économie et Statistique*, 240, 79-83 [[en ligne](#)].

Thave, S. & Mesrine, A. (1999). Vieillir en France quand on est immigré. *Données sociales, la société française*, Insee, p. 28-35.

Topalov, C. (1987). *Le Logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*. Presses de la Fondation nationale des sciences politiques.

Villanova (de), R. (1989). La maison du retour au Portugal. *Annales de la recherche urbaine*, 41, 67-75 [[en ligne](#)].

Vorms, B. (1998). Les politiques d'encouragement à l'accession à la propriété. Dans M. Segaud, C. Bonvalet & J. Brun (dir.), *Logement et habitat : l'état des savoirs* (p. 210-222). La Découverte.

Annexes

Annexe 1 > Estimation de la probabilité d'être propriétaire (ou accédant) au seuil de la retraite en fonction des caractéristiques individuelles (modèle logistique)

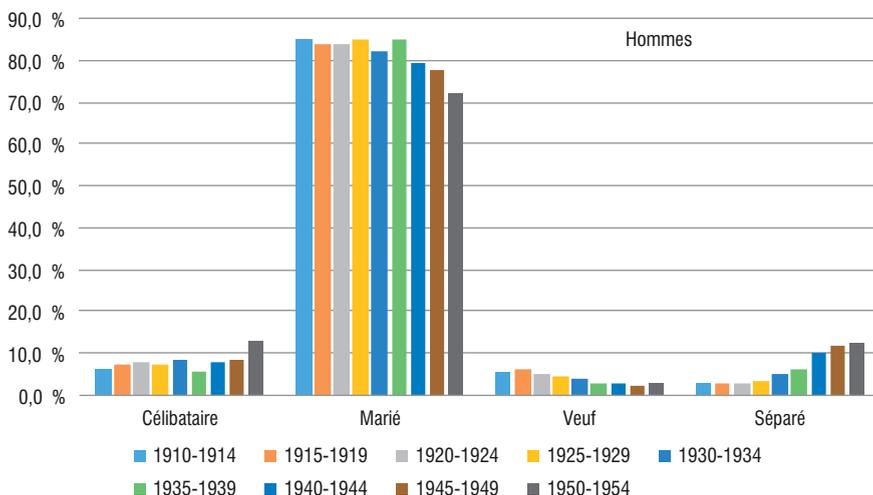
	Modèle génération (odds-ratio)	Modèle simple (odds-ratio)	Modèle complet (odds-ratio)
Génération 1915-1919	0,599***	0,595***	0,579***
Génération 1920-1924	Réf.	Réf.	Réf.
Génération 1925-1929	1,200***	1,204***	1,179***
Génération 1930-1934	1,214***	1,225***	1,267***
Génération 1935-1939	1,362***	1,378***	1,430***
Génération 1940-1944	1,399***	1,497***	1,612***
Génération 1945-1949	1,356***	1,474***	1,523***
Génération 1950-1954	1,172***	1,381***	1,416***
Homme		Réf.	Réf.
Femme		1,231***	1,268***
Âge		1,020*	1,024**
Marié(e)		Réf.	Réf.
Célibataire		0,245***	0,250***
Veuf/veuve		0,377***	0,362***
Séparé(e)		0,214***	0,214***
Agriculteur		2,210***	1,157*
Artisan, commerçant et chef d'entreprise		1,995***	1,958***
Cadre et PIS		2,247***	2,869***
Profession intermédiaire		1,722***	1,816***
Employé		Réf.	Réf.
Ouvrier		0,778***	0,756***
Inactif		0,854***	0,842***
Français(e)			Réf.
Étranger(e) UE			0,532***
Étranger(e) hors UE			0,158***
Rural			Réf.
Unité urbaine < 100 000 habitants			0,479***
Unité urbaine > 100 000 habitants – périphérie			0,498***
Unité urbaine > 100 000 habitants – centre			0,254***
Agglomération parisienne, hors Paris			0,294***
Paris			0,134***
Observations (N)	29 917	29 917	29 914

Source : Insee, ENL 1978-2013 ; calculs des auteurs. Champ : France métropolitaine.

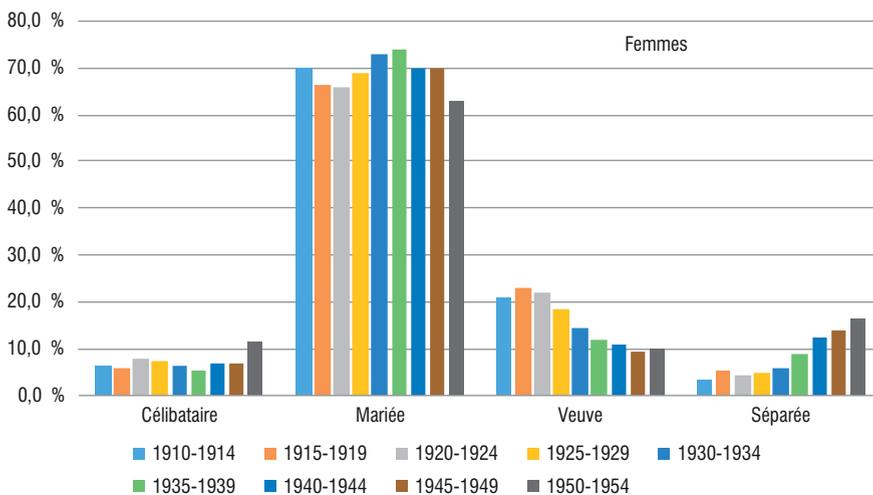
Notes : *p < 0,05 ; **p < 0,01 ; ***p < 0,001.

Indication de lecture : Chaque colonne correspond à un modèle différent, en fonction des variables explicatives introduites. Les coefficients présentés dans le tableau sont les odds-ratios, ou rapports de cotes. Ils représentent, pour chaque modalité, les chances d'être propriétaire au seuil de la retraite pour la modalité en question par rapport à la modalité de référence (Réf.). Un coefficient de 1,2 pour la modalité « génération 1925-1929 » signifie que celle-ci a 1,2 fois plus de chances d'être propriétaire autour de 60 ans que la génération 1920-1924 (la référence), toutes choses égales par ailleurs (c'est-à-dire si toutes les modalités des autres variables considérées dans les modèles sont égales).

Annexe 2 > Répartition des statuts matrimoniaux par génération et par sexe

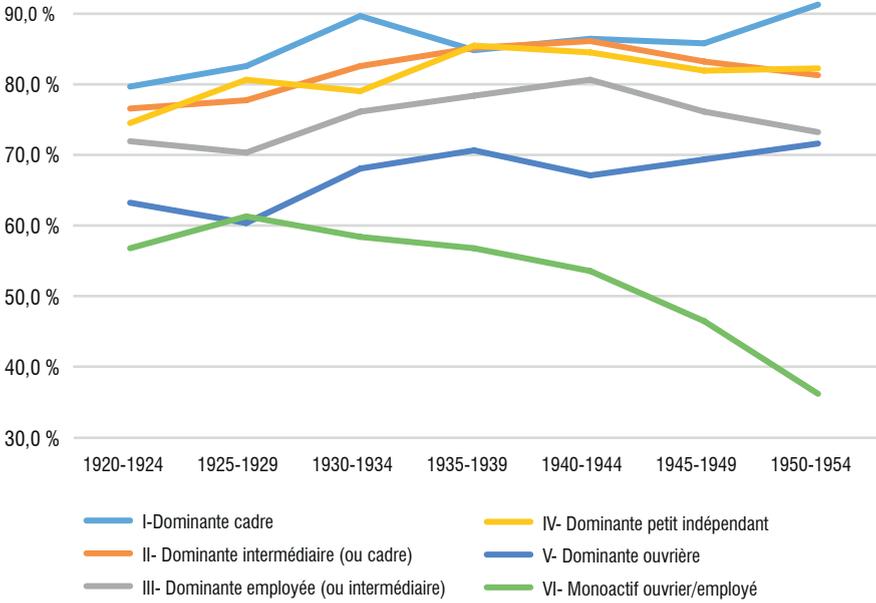


Source : Insee, ENL 1973-2013 ; calculs des auteurs.
Champ : France métropolitaine.



Source : Insee, ENL 1984-2013 ; calculs des auteurs.
Champ : France métropolitaine.

Annexe 3 > Part des propriétaires selon la PCS ménage des générations 1920-1954



Annexe 4 > Estimation des chances d'être propriétaire, au seuil de la retraite, d'un autre logement (résidence secondaire et/ou logement de rapport), d'une résidence secondaire et d'un logement de rapport (modèles logistiques)

	Autre logement (odds-ratio)	Résidence secondaire (odds-ratio)	Logement de rapport (odds-ratio)
Génération 1930-1934	1,561***	2,661***	0,984
Génération 1935-1939	1,751***	2,748***	1,325***
Génération 1940-1944	1,484***	2,043***	1,139*
Génération 1945-1949	1,109	0,700***	1,295***
Génération 1950-1954	Réf.	Réf.	Réf.
Homme	Réf.	Réf.	Réf.
Femme	1,016	1,072	0,988
Âge	1,004	1,004	1,005
Marié(e)	Réf.	Réf.	Réf.
Célibataire	0,586***	0,565***	0,641***
Veuf/veuve	0,976	0,910	1,032
Séparé(e)	0,703***	0,538***	0,804**
Ménage à dominante cadre	Réf.	Réf.	Réf.
Ménage à dominante intermédiaire (ou cadre)	0,640***	0,661***	0,723***
Ménage à dominante employée (ou intermédiaire)	0,262***	0,303***	0,289***
Ménage à dominante petit indépendant	0,567***	0,286***	0,908
Ménage à dominante ouvrière	0,167***	0,160***	0,237***
Ménage mono-actif ouvrier ou employé	0,130***	0,124***	0,183***
Ménage inactif	0,193***	0,136***	0,325***
Français(e)	Réf.	Réf.	Réf.
Étranger(e) UE	1,890***	2,067***	2,270***
Étranger(e) hors UE	1,749***	2,292***	1,141
Rural	Réf.	Réf.	Réf.
Unité urbaine < 100 000 habitants	1,304***	1,784***	1,137**
Unité urbaine > 100 000 habitants – périphérie	1,295***	2,035***	1,026
Unité urbaine > 100 000 habitants – centre	1,628***	3,075***	1,102
Région parisienne	1,668***	3,825***	0,836**
Propriétaire de son logement principal	1,684***	1,381***	1,807***
Non propriétaire de son logement principal	Réf.	Réf.	Réf.

Source : Insee, ENL 1992-2013 ; calculs des auteurs.

Champ : France métropolitaine.

Notes : *p < 0,05 ; **p < 0,01 ; ***p < 0,001.