

## Se loger, s'enrichir, s'épanouir ? L'impact de la propriété sur le bien-être

### Résumé

Est-on plus heureux lorsque l'on possède sa résidence principale ? En France, les propriétaires expriment effectivement un bien-être supérieur à celui des locataires, et ce surcroît de satisfaction ne se réduit pas à la question financière du coût du logement, ni aux meilleures conditions de logement, ni au niveau général de leur patrimoine. C'est également en raison de la stabilité et de la sécurité qu'apporte la propriété que les propriétaires sont plus satisfaits de leur vie et de leur logement.

Joséphine Delassus

[josephine.delassus@cepremap.org](mailto:josephine.delassus@cepremap.org)

Cepremap

En France métropolitaine, 57,7 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, une proportion qui reste relativement stable depuis 1998<sup>1</sup>. Toutefois, si la part des propriétaires reste stable, l'accès à la propriété demeure un processus en mouvement, marqué par d'importantes disparités socio-économiques entre propriétaires et locataires.

Qui est propriétaire de son logement et le fait d'être propriétaire est-il en soi un facteur de bien-être plus élevé ? Pour le savoir, nous mobilisons l'enquête de l'INSEE *Statistiques sur les Ressources et les Conditions de Vie* (SRCV).

## Portrait des profils résidentiels

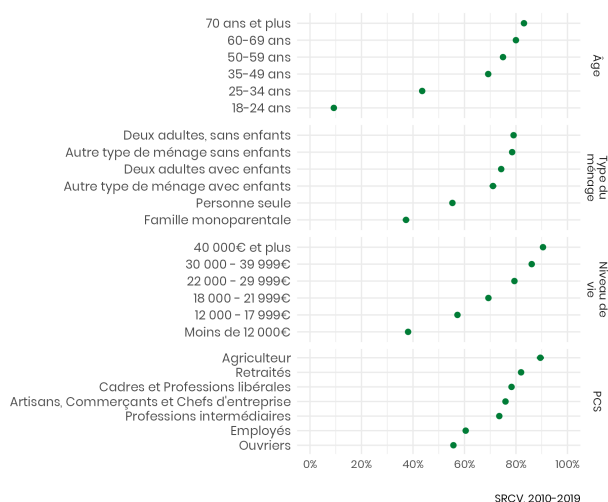


Figure 1

### Qui possède sa résidence principale ?

Lecture : 10 % des jeunes de 18 à 24 ans sont propriétaires ; cette proportion monte jusqu'à un peu plus de 80 % chez les 70 ans et plus.

Les propriétaires de leur logement se distinguent par plusieurs caractéristiques (Figure 1). L'âge tout d'abord. Très faible chez les jeunes adultes, la part de propriétaires connaît un bond significatif autour de 30 ans, pour atteindre plus de 80 % à la retraite. Le niveau de vie est également un facteur clé. Par ailleurs, les couples, qu'ils aient des enfants ou non, sont également plus susceptibles d'être propriétaires. Enfin, des disparités notables existent, par exemple entre les ouvriers et les employés d'une part, et les agricul-

teurs d'autre part, ces derniers se distinguant par un fort taux de propriété, souvent lié à la transmission intergénérationnelle de biens fonciers et à leur activité, nécessitant la détention de terrains et de bâtiments.

## Les propriétaires plus satisfaits

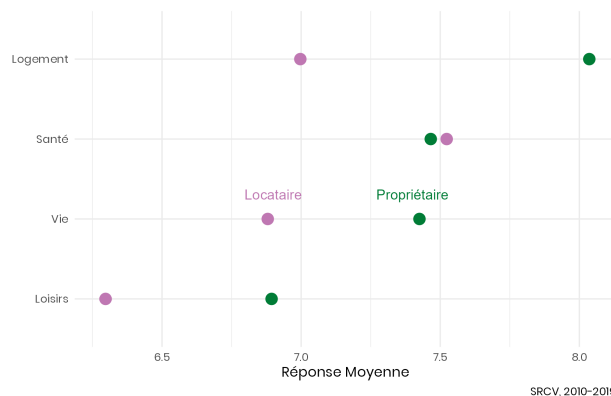


Figure 2

### Satisfaction moyenne selon le statut de résidence

On constate globalement un niveau de bien-être subjectif plus élevé chez les propriétaires que chez les locataires, qu'il s'agisse de la satisfaction de vie en général ou de la satisfaction vis-à-vis du logement ou des loisirs (Figure 2). Cet écart pourrait s'expliquer par plusieurs facteurs, tels que le coût du logement, les conditions de vie, les caractéristiques du logement ou encore la stabilité résidentielle.

Commençons par l'aspect financier, c'est-à-dire le coût du logement. Pour cela, distinguons quatre catégories au sein de notre échantillon : les propriétaires accédants, les propriétaires non-accédants, les locataires du parc privé et ceux du parc social.

En France, selon l'enquête SRCV, l'emprunt immobilier contracté par les propriétaires accédants entraîne des mensualités moyennes de 1 250 euros (Figure 3). À l'inverse, les propriétaires non-accédants, subissent le coût lié à la résidence principale le plus faible, estimé à environ 300 euros par mois. Les locataires se situent entre ces deux extrêmes, avec un coût moyen légèrement plus élevé pour ceux du parc privé (750 euros)

1. Insee Références – Édition 2024 – Fiche 2.8 – Détention de la résidence principale <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5371267?sommaire=5371304>

que pour ceux du parc social (650 euros). En revanche, si l'on considère la part du revenu allouée au logement, l'analyse révèle une autre réalité. Bien que les propriétaires accédants supportent des charges plus élevées en termes absolus, la proportion de leurs ressources qu'ils allouent au logement est assez proche de celle des locataires. Pour les locataires du parc social, le coût et le poids des dépenses liées au logement sont relativement faibles. Seuls les propriétaires non accédants subissent des charges plus faibles.

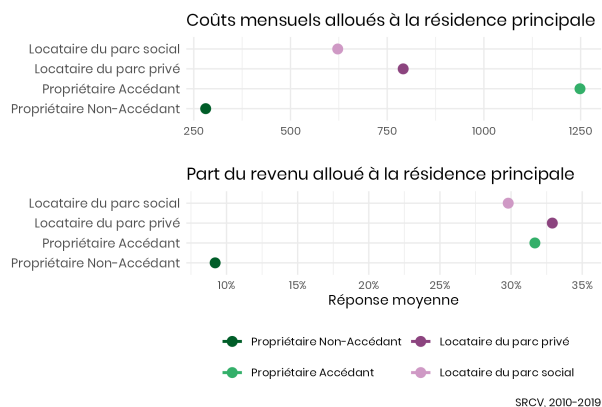


Figure 3  
Dépenses liées à la résidence principale

En raisonnant « toutes choses égales par ailleurs », c'est-à-dire en comparant des individus dans des situations similaires, notamment en termes de caractéristiques démographiques et socio-économiques<sup>2</sup>, on remarque que, même à revenu identique, les propriétaires expriment un niveau de satisfaction plus élevé que les locataires, tant concernant leur vie que leur logement (Figure 4), ce qui laisse penser que le statut du logement exerce un effet sur le bien-être au-delà de l'aspect financier.

Cependant, cet effet varie beaucoup en fonction de l'âge des individus (Figure 5). Chez les jeunes adultes (20-29 ans), l'impact est particulièrement marqué pour les propriétaires accédants tandis qu'il est plutôt nuancé et faible chez les propriétaires non accédants, moins nombreux et souvent héritiers qui n'ont pas forcément choisi leur résidence et n'ont pas toujours les ressources nécessaires pour entretenir leur logement. En vieillissant, la différence entre pro-

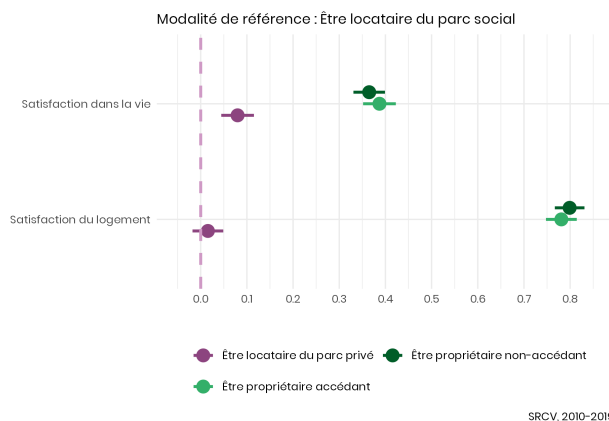


Figure 4  
Satisfaction de vie et statut de résidence, à revenu égal.  
Lecture : Être propriétaire accédant est associé à une satisfaction de vie supérieure d'environ 0.4 points par rapport aux locataires du parc social, toutes choses égales par ailleurs.

propriétaires et locataires devient plus nette. Les propriétaires, qu'ils soient accédants ou non, expriment une satisfaction bien plus élevée que les locataires, avec une différence particulièrement marquée entre 40 et 60 ans.

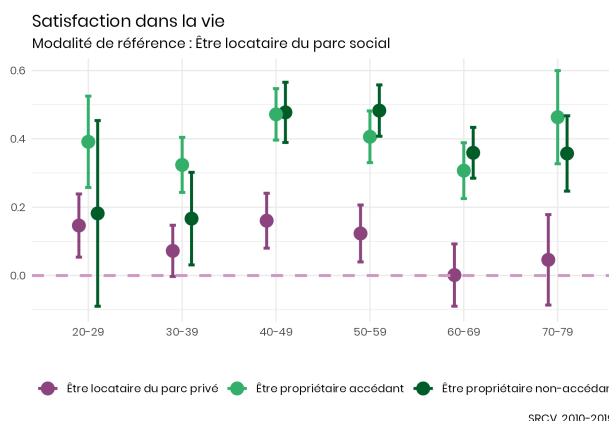


Figure 5  
Satisfaction et statut de résidence, par âge

## Un meilleur confort « chez soi »

Autre élément qui contribue à différencier les locataires des propriétaires : le confort du logement. Les propriétaires de leur logement, qu'ils soient accédants ou non, vivent généralement dans des logements plus spacieux, mieux équipés et plus faciles à chauffer que les locataires (Figure 6).

En ce qui concerne l'environnement extérieur, les locataires du parc social sont les plus désavan-

2. Voir le détail du modèle en Annexe

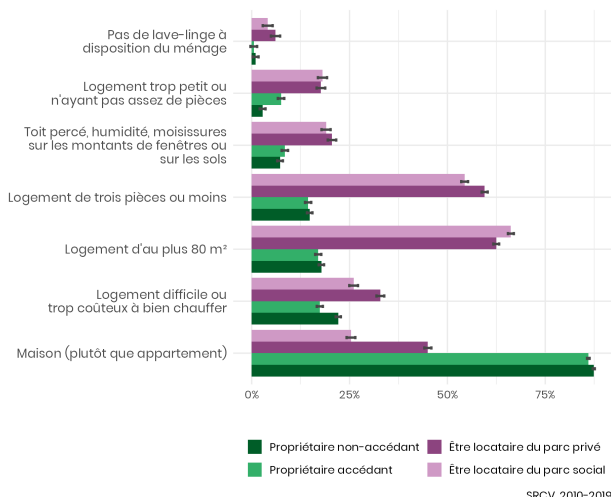


Figure 6  
Caractéristiques des logements et statut de résidence

tagés. Ils sont plus nombreux à être confrontés à des problèmes tels que la délinquance, un entretien insuffisant de leur quartier ou des nuisances sonores. À l'inverse, les locataires du parc privé se rapprochent des propriétaires en termes de qualité de l'environnement, bénéficiant généralement d'un cadre de vie plus agréable et mieux entretenu (Figure 7).

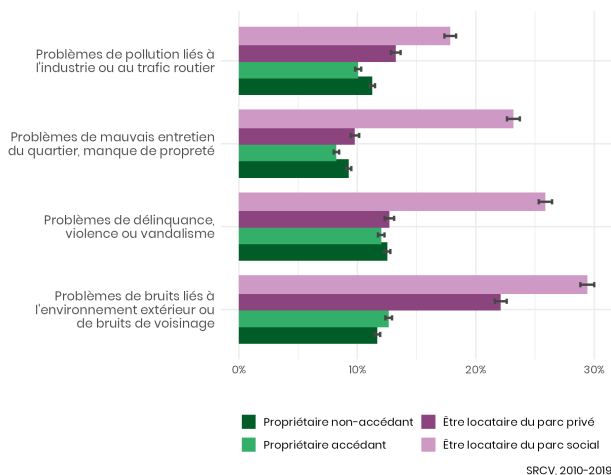


Figure 7  
Environnement des logements et statut de résidence

Ces différences contribuent à expliquer les écarts de bien-être observés entre propriétaires et locataires. Elles soulignent que le parc locatif, qu'il soit privé ou social, est globalement moins bien entretenu, avec des logements en moins bon état que le parc privé. De fait, lorsque l'on estime l'effet du statut de résidence sur le bien-être,

en neutralisant l'effet des caractéristiques du logement, on constate un impact moindre du fait d'être propriétaire, aussi bien en ce qui concerne la satisfaction dans la vie que la satisfaction vis-à-vis du logement (Figure 8). En revanche, au sein du groupe des locataires du parc privé, les caractéristiques du logement semblent jouer un moindre rôle dans la satisfaction (le fait de les prendre en compte ou non dans l'analyse ne modifie pas les résultats).

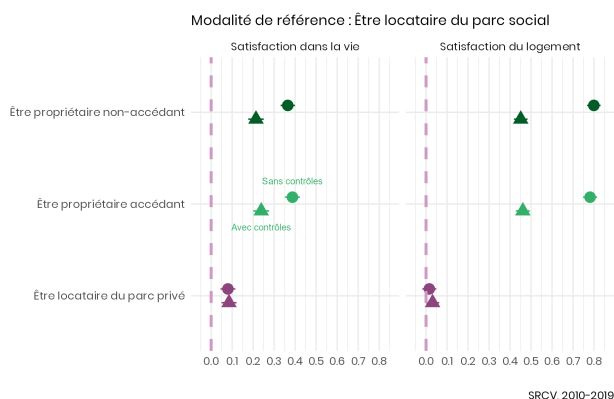


Figure 8  
Satisfaction avec et sans contrôle des caractéristiques du logement.

Lecture : Être propriétaire accédant est associé à une satisfaction de vie supérieure d'environ 0,4 point par rapport aux locataires du parc social, toutes choses égales par ailleurs. Lorsque les conditions de logement sont prises en compte, cet écart se réduit à environ 0,24 point.

La figure 9 présente les coefficients associés aux conditions de logement (issus de la même analyse que ceux de la figure 8) : la plupart des variables ont un impact non négligeable sur la satisfaction vis-à-vis du logement et sur la satisfaction de vie. La taille, l'isolation du logement et l'environnement extérieur apparaissent comme les facteurs les plus déterminants. (Figure 9).

## Propriétaire ou simplement riche ?

Le logement fait partie du patrimoine des ménages, et pour nombre d'entre eux, en constitue le seul élément ou la majeure partie. Afin de s'assurer que notre analyse distingue bien l'effet spécifique de la propriété du logement de celui du patrimoine global, nous intégrons des variables supplémentaires liées au patrimoine total, telles que la détention d'un produit d'épargne réglementé, d'autres types de placements finan-

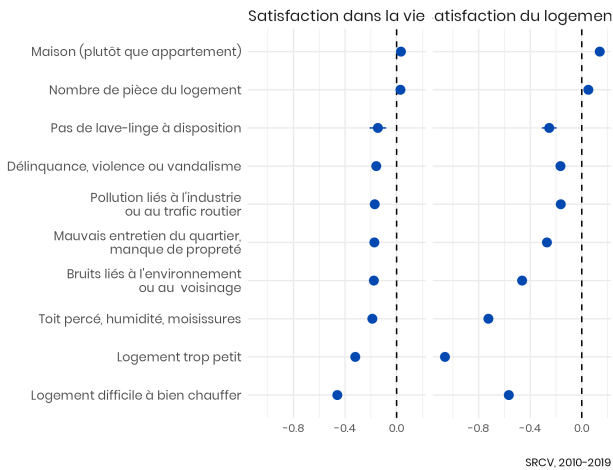


Figure 9  
Caractéristiques des logements et bien-être

ciers, d'un bien immobilier supplémentaire, ou l'absence de tout produit financier (Figure 10).

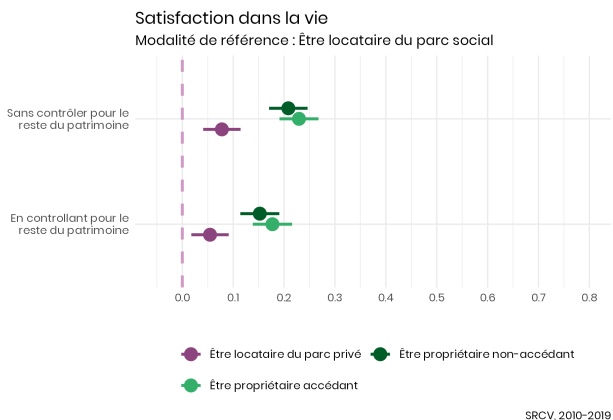


Figure 10  
Satisfaction, propriété et patrimoine

La prise en compte de ces variables entraîne une réduction de l'effet estimé de la propriété du logement sur la satisfaction dans la vie, suggérant que l'effet observé précédemment capturerait en partie l'impact d'autres formes de patrimoine. Autrement dit, le surcroît de satisfaction des propriétaires n'était pas uniquement dû à la possession de leur logement, mais aussi à leur niveau de richesse général. Toutefois, même si sa taille estimée est réduite, l'effet reste statistiquement significatif, ce qui suggère que posséder sa résidence principale est une source importante de bien-être, non seulement en tant qu'élément de richesse, mais aussi en tant que tel - sans doute en tant que facteur de confort, de sécurité et de stabilité.

Ces résultats sont corroborés par l'enquête Pat€r (PATrimoine et préférences vis-à-vis du Temps et du Risque<sup>3</sup>), où plus de 85% des répondants estiment que devenir propriétaire représente non seulement une sécurité - l'assurance d'avoir toujours un toit - mais aussi un investissement judicieux (Figure 11).

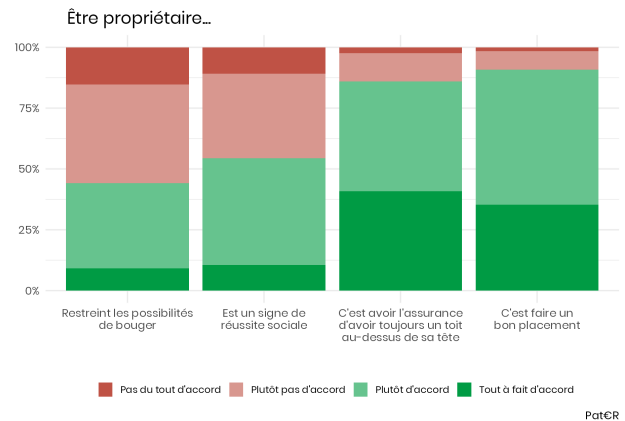


Figure 11  
Perceptions du fait d'être propriétaire de son logement

Ces analyses suggèrent que le fait de posséder sa résidence principale est source d'un bénéfice psychologique qui ne se réduit pas à l'aspect financier. Certes, la propriété du logement entraîne une moindre mobilité (Figure 11), des charges financières et une incertitude liée aux éventuelles fluctuations du marché immobilier, mais le surplus de satisfaction des propriétaires de leur résidence principale reste positif, et tient à plusieurs facteurs, notamment un meilleur confort résidentiel, des logements en meilleur état, un sentiment de sécurité, ainsi qu'un attachement affectif à un lieu perçu comme un véritable « chez soi ».

Ainsi, du point de vue du bien-être subjectif, être propriétaire de son logement est un avantage certain dans la France d'aujourd'hui.

3. <https://data.progedo.fr/series/adisp/patrimoine-et-preferences-vis-a-vis-du-temps-et-du-risque-pater>

## Annexe

Les analyses présentées dans les figures 4, 5, 8-9 et 10 sont fondées sur un modèle économétrique de régression par les moindres carrés ordinaires des métriques de bien-être subjectif (Tableau 1) sur un ensemble de caractéristiques socio-démographiques (Tableau 2).

Tableau 1

Métriques de bien-être	Variable
Satisfaction quant à la vie actuelle	viesatisf
Satisfaction quant au logement	logsatisf

Tableau 2

Caractéristiques explicatives	Variable
Genre	sexe
Âge	age
Catégorie socioprofessionnelle	cs24
Taille de l'unité urbaine	tuu10
Type de ménage	hx060
Nombre d'enfants	nenfants
Année d'enquête	aenq
Situation vis-à-vis du travail	situa
Revenu	hy020
<b>Conditions de logement</b>	
Logement difficile à bien chauffer	difchauf
Logement trop petit	petit
Pas de lave-linge à disposition	linge
Toit percé, humidité, moisissures	toit
Type de logement	typlog
Nombre de pièce du logement	piecenb
Bruits liés à l'environnement ou au voisinage	bruit
Pollution liés à l'industrie ou au trafic routier	pollu
Délinquance, violence ou vandalisme	crime
Mauvais entretien du quartier, manque de propreté	propre

Afin de distinguer les locataires des propriétaires nous avons utilisé la variable *sto*, relative au statut d'occupation du logement. Pour affiner l'analyse, la variable *hh021* a été utilisée pour différencier les propriétaires accédants des non-accédants, tandis que la variable *logpropri* a permis de différencier les locataires du parc privé de ceux du parc social.

Le coût mensuel alloué au logement a été calculé sur la base de la variable *hh070*, à laquelle nous avons ajouté le cumul mensuel des emprunts liés à la résidence principale, fourni par la variable *remp*.

Les observations où le revenu du ménage est négatif ont été supprimées. Par ailleurs, pour l'analyse du logarithme du revenu, les valeurs égales à 0 ont été remplacées par 1.

Concernant la variable du nombre d'enfants dans le ménage, toute valeur supérieure ou égale à 4 a été regroupée sous une seule modalité : « 4 enfants ou plus ».

Le CEPREMAP est né en 1967 de la fusion de deux centres, le CEPREL et le CERMAP, pour éclairer la planification française grâce à la recherche économique.

Le CEPREMAP est, depuis le 1er janvier 2005, le CEntre Pour la Recherche EconoMique et ses APplications. Il est placé sous la tutelle du Ministère de la Recherche. La mission prévue dans ses statuts est d'assurer une interface entre le monde académique et les administrations économiques.

Il est à la fois une agence de valorisation de la recherche économique auprès des décideurs, et une agence de financement de projets dont les enjeux pour la décision publique sont reconnus comme prioritaires.

<http://www.cepremap.fr>

## Observatoire du Bien-être

L'Observatoire du bien-être au CEPREMAP soutient la recherche sur le bien-être en France et dans le monde. Il réunit des chercheurs de différentes institutions appliquant des méthodes quantitatives rigoureuses et des techniques novatrices. Les chercheurs affiliés à l'Observatoire travaillent notamment sur la relation entre revenus, éducation, santé et bien-être, et l'évolution du bien-être au cours de la vie. Un rôle important de l'Observatoire est de développer notre compréhension du bien-être en France : son évolution au fil du temps, sa relation avec le cycle économique et politique, les écarts entre différents groupes de population ou régions, et enfin la relation entre politiques publiques et bien-être.

<http://www.cepremap.fr/observatoire-bien-etre>

<https://social.sciences.re/@ObsBienEtre>

### Directrice de publication

Claudia Senik

### Responsable éditorial

Mathieu Perona

### Directrice scientifique

Claudia Senik

### Comité scientifique

Yann Algan

Andrew Clark

Sarah Flèche

Observatoire du Bien-être du Cepremap

48 Boulevard Jourdan

75014 Paris – France

Collection Notes de l'Observatoire du Bien-être, ISSN 2646-2834