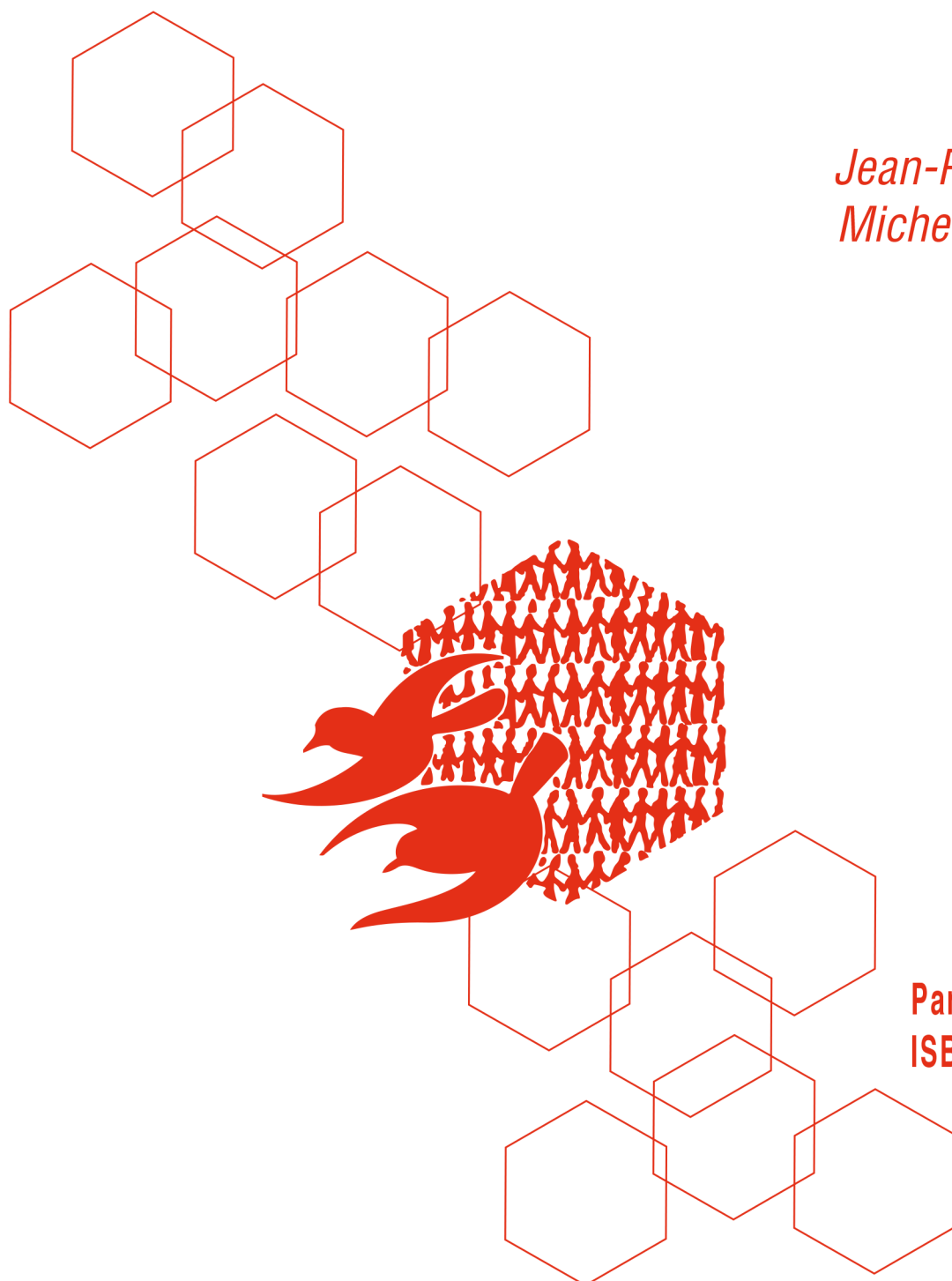


# Familles en transformation

## Quand les modes de construction familiale se réinventent

*Jean-Paul Sanderson,  
Michel Oris (éditeurs)*



Paris, 2018  
ISBN 978-2-9521220-7-8

ASSOCIATION INTERNATIONALE DES DÉMOGRAPHES DE LANGUE FRANÇAISE  
A I D E L F • 133, boulevard Davout – 75980 Paris Cedex 20 (France) – <http://www.aidelf.org>

# Familles en transformation. Quand les modes de construction familiale se réinventent

Jean-Paul Sanderson, Michel Oris  
(éditeurs)

Jean-Paul Sanderson, Michel Oris  
Éditorial

Bilampoa Gnomou-Thiombiano et Agnès Adjamagbo  
Organisation et conditions de vie des ménages en milieu urbain ouest africain :  
des situations masculines et féminines

Nicolas Belliot, Nicolas Rebière  
Se pacser ou se marier pour acheter ?  
Accession à la propriété et statut matrimonial en France

Nadine Lefaucœur  
Modes de constitution et dynamiques  
des configurations familiales à la Martinique

Joëlle Kabile  
Conceptions de la famille et représentations de la paternité  
chez des hommes martiniquais

Kamel Kateb, Guy Brunet  
Les familles israélites d'Algérie au XIX<sup>e</sup> siècle :  
de l'indigénat à l'assimilation

Caroline Rusterholz  
Entre tradition et émancipation,  
analyse des comportements familiaux en Suisse (1955-1970)

Carole Beaugendre, Didier Breton, Stéphanie Condon  
Faire couple aux Antilles : contre vents et marées ?

Valérie Delaunay, Agnès Adjamagbo, Norbert Kpadonou, Bénédicte Gastineau,  
Emilien Kokou Vignikin, Bilampoa Gnomou-Thiombiano, Soumaïla Ouedraogo  
Monoparentalité en Afrique : une réalité complexe.  
Analyse comparative Bénin, Burkina Faso et Togo

---

**Arnaud Régnier-Loilier**

Trajectoires conjugales des personnes  
en relation amoureuse stable non cohabitante

**Florent Domergue**

Portrait de familles des immigrés et des descendants :  
des disparités selon les origines

**Franck Temporal, Carole Beaugendre, Claude-Valentin Marie**

Les familles transnationales des immigrés  
de Guyane : quelles réalités ?

**Mohamed Khachani**

La femme marocaine en migration : du regroupement familial  
à l'émigration autonome et individuelle

**Robin Cavagnoud**

Vulnérabilités environnementales et stratégies migratoires des familles  
dans les communautés rurales de la région de Puno (lac Titicaca, Pérou)

**Reto Schumacher, Aurélien Moreau**

La mobilité résidentielle des personnes âgées dans le canton de Vaud

---

# Se pacser ou se marier pour acheter ? Accession à la propriété et statut matrimonial en France

BELLIOT Nicolas  
REBIÈRE Nicolas\*

## ■ Résumé

*Depuis les années 1970, la place du mariage dans la vie des couples a largement évolué en France et il n'est désormais plus indispensable d'être marié pour avoir des enfants. D'autres formes de légitimation, comme le pacte civil de solidarité (pacs), sont aussi accessibles à tous les couples depuis 1999. Pour autant, bien que plus tardive et moins souvent corrélée à la naissance des enfants, la légitimation des unions, par le mariage ou le pacs, reste encore très répandue. Parmi ses déterminants potentiels, l'accès à la propriété, largement souhaité par les couples français d'aujourd'hui, n'est que rarement évoqué. Symétriquement, le statut matrimonial n'est généralement pas intégré dans les modèles d'analyse du statut d'occupation du logement. À partir de données du recensement et de plusieurs enquêtes nationales (enquêtes « Patrimoine » 2010, « Logement » 2013, « Famille et logement » 2011 pour les principales), nous mettons en évidence la liaison étroite entre l'accès à la propriété et la légitimation de l'union. D'une part les unions des couples propriétaires de leur logement sont, toutes choses égales par ailleurs, plus souvent légitimées ; d'autre part les évolutions des calendriers de survenue des événements au sein des cohortes d'unions concordent de plus en plus depuis le milieu des années 1990. Une cause commune pourrait expliquer ce lien, mais un faisceau d'indices amène à penser que la légitimation de leur union est pour certains couples la conséquence de leur désir d'accéder à la propriété, d'autant plus depuis la possibilité offerte en 2011 d'enregistrer les pacs chez les notaires, ces derniers assurant également la sécurisation juridique des transactions immobilières.*

**Mots-clés** : logement, légitimation, mariage, unions, accès à la propriété

En France, jusqu'à la fin des années 1960, le lien entre mise en couple, légitimation et accès à la propriété était bien établi : le mariage était la norme, les couples se mariaient tôt afin de pouvoir vivre ensemble, et l'accès à la propriété ne survenait que bien plus tardivement, l'achat d'une maison ou d'un appartement ayant lieu parfois longtemps après le mariage.

Par la suite le marché immobilier s'est développé et les propriétaires sont devenus majoritaires dans la population (58 % des ménages d'après l'enquête sur le logement de 2013, 51 % en 1983), bien que le volume du parc de logements ait doublé en cinquante ans. On a assisté à une « démocratisation » de l'accès à la propriété de la maison individuelle (Bourdieu, 2000) : des catégories jusque-là peu portées à faire l'acquisition de leur habitation (cadres moyens, employés, salariés du public, ouvriers qualifiés,

\* Université de Bordeaux

etc.) sont entrées grâce au développement du crédit et à la multiplication des aides de l'état dans une logique d'accumulation de patrimoine. Toutefois, l'accès à la propriété, de plus en plus précoce entre les générations 1910 et 1950 (Clerc *et al.*, 2011) avec un âge médian d'environ 35 ans, a reculé dans les années 1990 dans un contexte de crise économique et de hausse du prix des logements. Au début des années 2000, la proportion de propriétaires est repartie à la hausse, notamment pour les jeunes ménages et les classes moyennes, grâce à la conjonction de plusieurs facteurs favorables, principalement des taux d'intérêts faibles, un allongement de la durée des emprunts pour faire face à la hausse des prix et la multiplication des prêts aidés de l'État. L'enquête « Patrimoine des ménages » réalisée en 2010 par l'INSEE permet de préciser le profil des nouveaux acquéreurs des années 2000 : deux sur trois ont moins de 40 ans, portant l'âge moyen à l'accession à 37 ans, et 80 % sont des propriétaires accédants, souvent fortement endettés. En outre la grande majorité (72 %) sont des couples, principalement parce que les logements du parc locatif, de par leur taille, leur équipement et leur localisation, satisfont mieux les besoins des personnes seules (Mulder, Wagner, 1998).

Parallèlement, l'union a connu également de profondes mutations. Depuis les années 1970, vivre en couple sans être marié est devenu une pratique de plus en plus répandue en France, comme dans de nombreux pays occidentaux (Kiernan 2002, Prioux 2006). La cohabitation, dite « juvénile » dans un premier temps car limitée aux jeunes adultes emménageant immédiatement après la décohabitation parentale, est devenue plus durable, les couples demeurant en union libre parfois même après la naissance d'un ou plusieurs enfants. Ce recul de la nuptialité s'inscrit dans un mouvement de *désinstitutionnalisation* du mariage (Cherlin 2004), où la décision de légitimer son union apparaît davantage comme un choix individuel qu'une norme sociale. Les mariages *directs* (c'est-à-dire non précédés d'une période de cohabitation commune), autrefois majoritaires en France, sont désormais très minoritaires.

Dans ce contexte, de nouvelles formes d'unions, plus souples et souvent accessibles aussi aux couples de même sexe, sont apparues dans plusieurs pays européens. En France, depuis 1999, le pacte civil de solidarité (pacs) permet à deux personnes, de même sexe ou non, de légitimer leur union afin « *d'organiser leur vie commune* ». Cette légitimation apporte des droits et protections entre les partenaires dans divers champs sociaux, fiscaux et juridiques. Les adaptations de la loi depuis lors ont conduit à rapprocher progressivement le pacs du mariage dans ses aspects matériels. Le nombre de pacs enregistrés annuellement atteint son apogée en 2010 (plus de 205 000 contrats) et se maintient désormais à un niveau compris entre 150 000 et 200 000 pacs chaque année. Ce nombre reste inférieur à celui des mariages (Mazuy *et al.*, 2015) et de nombreux couples pacés modifient leur régime matrimonial en se mariant après avoir contracté un pacs quelques années auparavant<sup>1</sup> (plus de 40 000 pacs rompus par le mariage des partenaires en 2015<sup>2</sup>).

Le mariage est ainsi devenu moins fréquent et plus tardif au fil des générations. Le calendrier s'est allongé considérablement pour atteindre un âge moyen au premier mariage de 31 ans pour les hommes et de près de 29 ans pour les femmes dans les générations 1975 selon les dernières estimations<sup>3</sup>. Cela correspond à un allongement de calendrier de près de 7 ans pour les hommes et les femmes par rapport

<sup>1</sup> Le mariage d'une personne déjà pacée entraîne automatiquement la dissolution du pacs. Dans le sens contraire, une personne mariée ne peut recourir au pacs.

<sup>2</sup> Données du Service de Diffusion Statistique et des Études (SDSE) du ministère de la Justice. Accessibles en ligne.

<sup>3</sup> Source : Calculs et estimations à partir de données Insee. Champ : France métropolitaine.

aux générations nées dans les années 1940. La place du mariage dans la vie des individus a ainsi considérablement évolué au cours des dernières décennies en même temps que la fonction qu'il occupe.

Partant de ces constats, la question principale à laquelle nous tentons de répondre est de savoir, au regard de ces modifications récentes, comment a évolué le lien entre légitimation et accès à la propriété. Le mariage est-il toujours la norme pour les propriétaires ? Quelle est la place de la nouvelle forme d'union qu'est le Pacs ? En somme, la démocratisation de l'accès à la propriété va-t-elle de pair avec une diversification des formes d'union des propriétaires ? Si ce n'est pas le cas, peut-on dégager certains facteurs explicatifs de ce lien persistant ?

La diffusion de la cohabitation hors mariage et l'allongement du calendrier de la primo-nuptialité, ainsi qu'un accès plus précoce à la propriété des ménages français, ont conduit à observer un rapprochement des calendriers de ces deux événements majeurs auxquels de nombreux couples sont confrontés. Un faisceau d'indices amènent à penser que ce n'est pas une coïncidence. Aussi posons-nous en premier lieu l'hypothèse que les couples légitimés (par un mariage ou un pacs) sont plus enclins à être propriétaires de leur logement.

Mettre en évidence une corrélation entre statut matrimonial et statut d'occupation du logement n'implique toutefois pas nécessairement une causalité : à durée d'union identique, un ou plusieurs facteurs communs pourraient induire chez certains couples une plus grande disposition à s'engager dans des projets de long terme, comme le mariage et l'achat immobilier, en vue d'assurer la stabilité, la sécurité et le confort de leur famille. Malgré tout, certains faits saillants semblent aller dans le sens d'une légitimation d'une partie plus ou moins élevée des unions mue par une volonté de faciliter l'accession à la propriété ou de sécuriser sur le plan juridique l'acquisition d'un logement. En effet, au plan strictement légal, le mariage apporte une sécurisation du couple vis-à-vis des biens acquis en commun en cas de décès de l'un des conjoints ; il ne serait dès lors pas étonnant que des couples puissent envisager le mariage à l'occasion d'un achat immobilier afin d'apporter une protection mutuelle entre les conjoints, surtout lorsque le couple a déjà des enfants<sup>4</sup>. Par ailleurs, le mariage, perçu comme un gage de stabilité d'une union, est aussi une garantie supplémentaire à laquelle les établissements bancaires sont assez sensibles au moment de l'attribution d'un prêt aux acquéreurs. Également, depuis 2011, suite à un changement des conditions d'enregistrement des pactes civils de solidarité, les notaires sont désormais habilités à procéder à leur enregistrement. Or, comme toute acquisition d'un bien immobilier doit également se faire par l'intermédiaire d'un notaire, garant de la sécurité juridique de la transaction, il est dorénavant fréquent – selon des informations acquises auprès de certains notaires – que des partenaires vivant en couple non marié soient amenés à légaliser leur union en contractant un Pacs à l'occasion de l'acquisition d'un bien immobilier en commun, cette légitimation étant parfois proposée – voire encouragée – par les notaires eux-mêmes puisque ces deux actes peuvent être réalisés par une même personne. Cette légalisation permet, comme le mariage, d'assurer une sécurité juridique au partenaire survivant en cas de décès de son conjoint, à la condition toutefois de rédiger un testament.

S'il s'avère que ces comportements sont relativement fréquents, le développement récent de l'accès à la propriété pourrait freiner dans une certaine mesure le déclin du mariage et expliquer en partie le vif succès du pacs.

<sup>4</sup> lesquels sont prioritaires en terme d'héritage en cas de décès de l'un des parents si ceux-ci ne sont pas mariés.

Prouver et quantifier statistiquement cette influence de la propriété sur la légitimation n'est pas chose aisée. Un premier moyen est de rechercher dans le système de la statistique publique des enquêtes au cours desquelles les ménages français auraient pu être interrogés sur leurs motivations profondes à devenir propriétaires de leur logement. Une autre solution serait de s'orienter vers l'étude des calendriers des phénomènes en jeu, au sein de cohortes d'unions. Des légitimations à des durées d'union plus élevées pour les propriétaires et conclues la même année que l'achat immobilier traduiraient bien, par exemple, une volonté de légitimer davantage liée, pour certains tout au moins, à l'accession à la propriété qu'à la symbolique du mariage en tant qu'engagement dans une vie de couple stable.

Dans une première partie, nous chercherons dans la littérature scientifique l'évocation éventuelle d'un lien existant entre statut matrimonial et statut d'occupation du logement et analyserons les sources de données pouvant contribuer à répondre à la problématique énoncée. La deuxième partie sera consacrée à l'analyse statistique de la corrélation entre légitimation et propriété du logement, en distinguant les mariages des pacs. Enfin, la troisième partie traitera du calendrier de survenue des phénomènes étudiés.

## Analyser le lien entre mariage, pacte civil de solidarité et accès à la propriété en France

### Le lien entre accès à la propriété et légitimation d'union dans la littérature

Une des études les plus récentes des déterminants de la légitimation des unions en France (Rault, Letrait, 2010) montre que le niveau de diplôme et la catégorie socio-professionnelle jouent un rôle important. Par ailleurs, des croyances et une pratique religieuse marquées, ainsi que le fait d'être né étranger, augmentent les chances de légitimer l'union par le mariage. Enfin, bien qu'en phase de forte démocratisation (Bailly, Rault, 2013), un niveau de diplôme élevé et l'appartenance à une CSP plus favorisée sont associés à un recours plus fréquent au pacs par le biais d'un système de valeurs plus progressiste et plus égalitaire parmi les contractants d'un pacs. Toutefois, la variable du statut d'occupation du logement n'est pas renseignée comme facteur influençant la légitimation de l'union et à notre connaissance aucune autre publication récente sur ce thème n'en fait mention.

Concernant la propriété du logement, de nombreux travaux de recherche français ont abordé la question depuis les années 1980, sous l'angle de l'analyse du statut d'occupation au regard des caractéristiques socio-économiques des ménages, principalement par le biais des méthodes de l'économétrie des variables qualitatives<sup>5</sup>. Les déterminants d'accès à la propriété sont en premier lieu le niveau de vie, l'activité et la composition du ménage (les couples de bi-actifs ont des capacités d'emprunts supérieures et sont plus souvent propriétaires tandis que le parc locatif est plus restreint pour les familles avec enfants). Le lieu de résidence est également un facteur impactant : les coûts et le marché du logement diffèrent très sensiblement selon le lieu d'habitation. Il est plus difficile et plus coûteux d'acheter un logement à Paris et dans certaines grandes villes ou sur le pourtour méditerranéen.

<sup>5</sup> Voir en particulier Lollivier S., Verger D. (1987) ; Masson A. (1990) ; Arrondel L. (1992) ; Bonvalet C., Gotman A. (1993) ; Laurent J.P. (1993) ; Babeau A., Faudemer S. (1996) ; Arrondel L., Lefebvre B. (2001) ; Houdré (2007) ; INSEE (2017).



Le rôle important joué par le type de ménage concerné (couple avec ou sans enfant, famille monoparentale, personne seule) est fréquemment souligné. Toutefois, aucune de ces publications n'intègre le statut matrimonial dans les variables explicatives. Si l'on se tourne vers la littérature internationale, on trouve une profusion de recherches ayant fait appel à une démarche identique aux travaux français et négligeant également l'impact potentiel du statut matrimonial. La plupart concluent que la composition du ménage, l'âge du chef de ménage et les revenus sont les facteurs individuels les plus fréquemment reliés à la probabilité d'être propriétaire quel que soit le pays, le revenu étant en revanche un facteur moins influent dans les économies du Sud (voir par exemple Bouillon, 2015).

Finalement, quatre études comportent la variable qui nous préoccupe. Pour l'Espagne, Arrondel *et al.* (2010) mettent en évidence que ce sont les variables liées au statut social (revenus, statut professionnel) qui influencent directement et en premier lieu la décision et le projet d'achat immobilier, les variables démographiques (statut marital, nombre d'enfants) ayant quant à elles un impact plus significatif sur la demande. Aux États-Unis, l'analyse longitudinale d'une cohorte de 13 000 personnes nées en 1979 a mis en évidence que les couples mariés ont 23 % plus de chances d'être propriétaires de leur logement que les non mariés à niveau de patrimoine, de revenus, sexe, race, niveau d'éducation, âge, année et structure familiale identiques (Fisher, Gervais, 2010). Dans les années 1990, le mariage était également positivement associé à l'accès à la propriété en Allemagne (Mulder, Wagner, 1998) et aux Pays-Bas (Feijten, Mulder, 2002). Parmi des cohortes de naissance analysées dans ces deux pays, la proportion de personnes s'étant mariées entre 30 et 35 ans était systématiquement supérieure de plus de 10 % pour ceux qui étaient devenus propriétaires également à ces âges, par rapport à ceux qui étaient restés locataires.

Les analyses des déterminants accélérant ou retardant le passage au statut de propriétaire sont plus rares mais plus porteuses d'enseignements concernant la problématique qui nous intéresse. Selon Fisher et Gervais (2010), pour les individus se mariant aux États-Unis, la probabilité marginale d'être propriétaire durant les années précédant le mariage est quasiment nulle, et augmente brusquement l'année du mariage pour atteindre un maximum après 4 années de vie en couple (30 % de chances de plus d'être propriétaire par rapport à un individu aux mêmes caractéristiques mais ne s'étant pas marié). Ces auteurs en ont conclu qu'aux États-Unis le mariage est un facteur essentiel de la décision d'acquérir un logement. Le lien entre l'âge à l'accès à la propriété et l'âge à la constitution du couple et de la famille n'est toutefois pas systématique puisque au Royaume-Uni, les spécificités du marché du logement conduisent de nombreux Britanniques à tenter de devenir propriétaires bien avant de se marier et d'avoir des enfants (Mulder, 2006).

En France, Agueb et Leconte (2007) ont cherché à appréhender l'effet des variables socio-économiques et géographiques sur l'âge de l'accession à la propriété pour l'ensemble des ménages résidant en France métropolitaine, par le biais de modèles de durée. La source de données était le volet 1997 de l'enquête « Patrimoine des ménages » de l'INSEE. Ne disposant d'aucune information sur les caractéristiques des ménages au moment de leur accession à la propriété, les auteurs ont indiqué qu'ils n'ont pu établir un lien entre cette accession et l'enchaînement des principaux événements de la vie familiale et professionnelle (mariage, année de naissance des enfants et parcours professionnel). Toutefois, d'après les courbes de survie différentielles, les ménages mariés au moment de l'enquête étaient ceux qui avaient accédé le plus rapidement au statut de propriétaire. Le statut matrimonial augmentait la probabilité de devenir propriétaire à un âge donné dans le cadre du modèle de Cox à risque proportionnel. En intégrant des



interactions entre les covariables et l'âge, le calendrier d'accès à la propriété paraissait plus précoce pour les mariés que pour les non mariés.

En résumé, peu d'études ont abordé la question du lien entre accès à la propriété et statut matrimonial, mais ce lien semble significatif, tout du moins jusqu'aux années 1990. Cela conforte notre démarche consistant à étudier ce lien au moyen des données les plus récentes, intégrant le Pacs, et dans un contexte de fort recul de la nuptialité. Concernant les évolutions du calendrier de légitimation au regard des évolutions du calendrier de l'accès à la propriété, des incertitudes demeurent.

## Sources de données et méthode d'analyse

Pour répondre à la problématique posée, la collecte de données idéale consisterait en une observation suivie, renseignant à diverses étapes de la vie de plusieurs générations la situation conjugale, le statut matrimonial (y compris le pacs), le statut d'occupation du logement, le montant des revenus et du patrimoine ainsi que d'autres variables socio-économiques (niveau de diplôme, CSP, etc.). On pourrait ainsi procéder à une analyse complète des trajectoires et appliquer divers modèles statistiques, par exemple des modèles non paramétriques ou semi-paramétriques de durée étudiant les facteurs associés à l'âge à l'accès à la propriété pour les couples, intégrant des variables explicatives élaborées pour tenir compte de l'année de l'union, de la durée d'union au moment de l'achat immobilier, de la durée d'union à l'éventuelle légitimation et de leurs interactions. Dans le champ des données mises à disposition par le système de la statistique publique française à des fins de recherches, aucune source ne satisfait tous ces critères. Le tableau 1 renseigne celles qui en réunissent le plus. Son analyse amène à formuler plusieurs remarques conditionnant la méthodologie que nous appliquerons :

- Certaines sources ne tiennent pas compte des pacs, en intégrant les personnes pacsées parmi les célibataires, divorcé.e.s ou veuf.ve.s selon leur état matrimonial. C'est le cas notamment du recensement jusqu'en 2014<sup>6</sup> (Buisson 2017).
- Aucune source ne fournit l'ensemble des dates de changement d'état nécessaires. Cette limite est toutefois mineure concernant l'enquête « Famille et Logements » de 2011 car, grâce à l'enquête « Logement » 2013, nous avons pu remarquer que l'année d'acquisition du logement coïncide très majoritairement (dans plus de 90 % des cas) avec l'année d'emménagement dans le logement déclarée. En considérant la date d'emménagement dans le logement actuel comme proxy de la date d'achat du logement pour les ménages propriétaires, seule l'enquête EFL 2011 apporte les informations sur tous les changements d'état qui nous intéressent : année d'emménagement et donc d'achat pour les propriétaires, ancienneté de l'union et date de légitimation éventuelle par mariage ou pacs pour les personnes en couple.
- Lorsque des dates de changement d'état sont mentionnées, elles concernent uniquement le dernier changement d'état. On ne connaît donc que l'année d'accès au logement occupé à la date de l'enquête par la personne enquêtée et l'année de survenue d'une éventuelle légitimation de l'union (si celle-ci n'a pas été rompue avant l'enquête). La méconnaissance de l'enchaînement complet des événements rend impossible toute analyse de séquences, ou alors au prix d'hypothèses fortes pouvant fausser l'interprétation. Par exemple, si l'emménagement dans le dernier logement est postérieur à la légitimation, le statut combiné (marié et propriétaire) est connu à partir de la date d'emménagement, mais le couple

<sup>6</sup> À partir de la collecte annuelle de 2015, la question sur la « situation conjugale » et non plus sur « l'état matrimonial » permet aux couples de pacsé.e.s ou de concubin.e.s de se déclarer comme tels lors du recensement.

a pu déménager précédemment et pouvait être l'année de la légitimation propriétaire-marié comme locataire-marié.

– Toutes ces données sont issues d'une observation rétrospective. Il faut prêter attention aux biais de sélection potentiels inhérents à ce type de collecte. Par exemple, en rétrospectif, les unions les plus anciennes peuvent être sous-représentées par rapport à la réalité car elles ont plus de chances d'avoir été rompues. S'il y a corrélation entre dissolution des unions, légitimation et/ou fréquence d'accès à la propriété, les indicateurs d'intensité et de calendrier peuvent être biaisés. Le biais sera d'autant plus élevé que l'âge et la durée d'union considérés le sont aussi. Il conviendra de se focaliser sur l'étude des cohortes d'unions formées peu avant la date de l'enquête afin de limiter les erreurs d'interprétation.

Au total, l'analyse du lien entre légitimation et propriété du logement sera effectuée par le biais du recensement en raison de la précision statistique permise par la taille conséquente de l'échantillon étudié, et par celui de l'enquête patrimoine, la seule source, comme son nom l'indique, fournissant des informations détaillées sur les ressources financières du ménage, facteur conditionnant fortement l'accession à la propriété d'après la revue de la littérature. La plus-value de l'enquête logement résidera dans les questions ayant trait aux motivations des individus à changer de logement.

Concernant l'analyse de l'interaction entre les calendriers de la légitimation par mariage ou pacs et de l'accès à la propriété, l'enquête « Famille et logements » 2011 est la seule candidate envisageable parmi les collectes récentes. Avant toute chose, il conviendra d'évaluer l'ampleur du biais de sélection potentiel en comparant certains résultats concernant une même cohorte selon qu'elle est interrogée en 1999 lors de l'enquête « Histoire familiale » ou en 2011 par le biais de EFL. Si ce biais est significatif, nous devons nous borner à étudier les cohortes d'union les plus récentes.

**Tableau 1.** Sources de données sur les légitimations d'union et le logement en France

Source de données	Situation matrimoniale	Statut d'occupation du logement	Ancienneté dans l'état ou durée écoulée depuis...			
			Mise en union	Légitimation de l'union actuelle	Accès à la propriété du logement actuel	Emménagement dans le logement actuel
Recensement RP2007 et RP2012 (Insee)	État matrimonial mais non « pacsé.e »	Oui	Non	Non	Non	Oui
Enquête famille et logement EFL2011 (Ined, Insee)	État matrimonial y compris « pacsé.e »	Oui	Oui*	Oui	Non	Oui
Enquête sur l'histoire familiale EHF 1999 (Ined, Insee)	État matrimonial	Oui	Oui	Oui	Non	Oui
Enquête logement 2013 (Insee)	État matrimonial y compris « pacsé.e »	Oui	Non	Non	Oui	Oui
Enquête Patrimoine 2010 (Insee)	État matrimonial y compris « pacsé.e »	Oui	Oui	Non	Oui	Oui

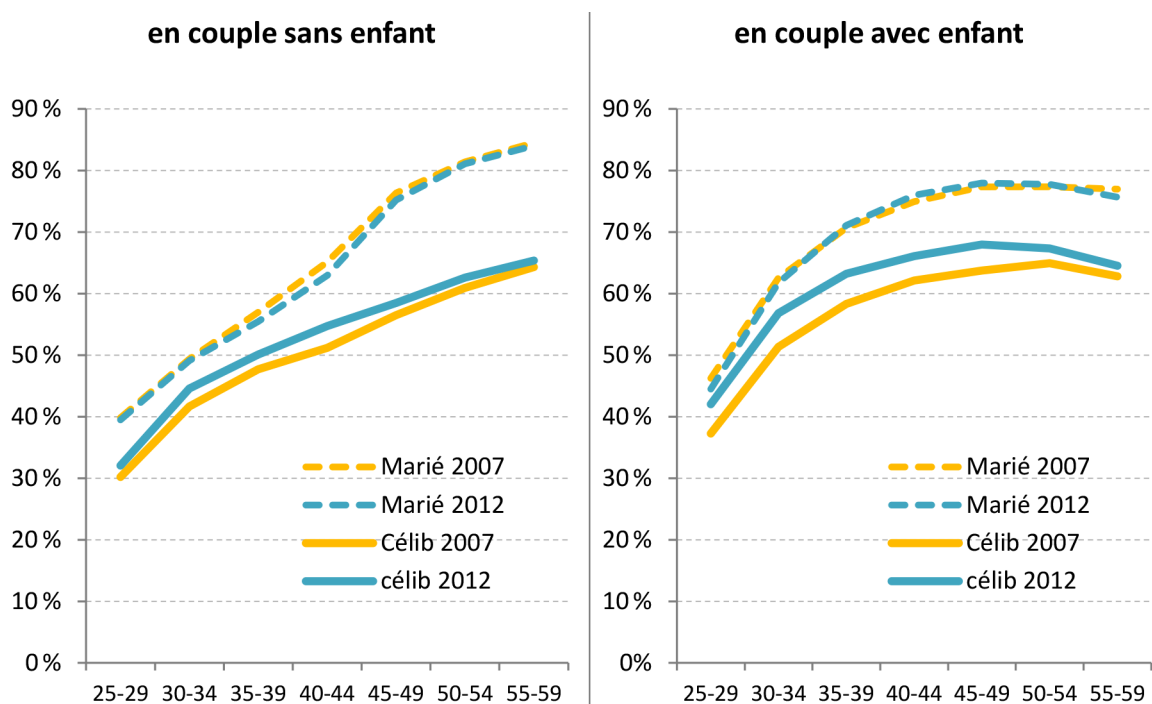
\* Unions subsistantes uniquement

## Mise en évidence du lien entre statut d'occupation et état matrimonial

### Les propriétaires ont plus fréquemment légitimé leur union . . .

Les données de recensement confirment l'hypothèse attendue de corrélation entre état matrimonial et statut d'occupation du logement (Figure 1). Quel que soit l'âge du conjoint (ou de la conjointe dans le ménage), la proportion de ménages propriétaires de leur habitation augmente avec l'âge (parmi les 25-59 ans) au gré de l'accession progressive des ménages à la propriété. Cette proportion est toujours supérieure pour les mariés par rapport aux célibataires, qu'il y ait des enfants dans le ménage ou non, et l'écart augmente significativement avec l'âge pour les couples sans enfant. Ces résultats se vérifient aussi bien avec les données du recensement de 2012 qu'avec ceux de 2007. Toutefois, si au cours de cette période, la proportion de propriétaires augmente parmi les célibataires, surtout parmi ceux qui ont des enfants, cette proportion n'évolue pas parmi les mariés, voire diminue quelle que soit la catégorie sociale pour les couples mariés sans enfant. Autrement dit, entre 2007 et 2012, l'accès à la propriété a davantage augmenté parmi les couples non mariés que parmi les couples mariés, le recul de l'âge au mariage n'ayant pas entraîné de hausse de l'âge à l'accès à la propriété. On peut formuler l'hypothèse explicative suivante : des couples qui auparavant se seraient mariés en même temps qu'ils devenaient propriétaires, se seraient plutôt orientés vers la légitimation de l'union par le biais d'un pacs (ce qui n'empêche pas un mariage ultérieur) et auraient été comptabilisés en tant que célibataires

Figure 1. Proportion de propriétaires parmi les ménages selon l'âge de la personne de référence, l'état matrimonial et la présence d'enfants



Source : données recensement 2007 et 2012, Insee

jusqu'en 2014, alors même que le pacs était en plein essor<sup>7</sup>. Cette évolution se retrouve pour toutes les catégories sociales, et particulièrement lorsque les couples ont des enfants.

Ce résultat est confirmé à partir de l'exploitation de l'enquête patrimoine de 2010 en contrôlant les effets des différentes variables traditionnellement associées au choix de la légitimation de l'union (activité des conjoints dans le ménage, niveau de diplôme des conjoints, niveau de vie du ménage, présence d'enfants, durée de l'union, taille de l'unité urbaine de résidence). Les mariés comme les pacés ont ainsi significativement plus de chances (respectivement environ 1,5 et 1,7 fois plus de chances toutes choses égales par ailleurs) d'être propriétaires que les couples en union libre (tableau 2).

**Tableau 2.** Facteurs associés à la probabilité d'être propriétaire (vs non propriétaire) selon certaines caractéristiques des ménages composés d'un couple en 2010 (odds ratios)

Variable	Modalité	Odds ratio
Taille de l'unité urbaine	Moins de 10 000 hab	3,0***
	De 10 000 à 100 000 hab	1,27***
	Plus de 100 000	Ref
	Unité urbaine de Paris	0,60***
Statut matrimonial	Mariés	1,46***
	PACS	1,70***
	Autre	Ref
Activité du ménage	2 actifs occupés	ns
	1 actif occupé	0,70***
	Aucun actif occupé	Ref
Nombre d'enfants du ménage	Aucun	0,79**
	Un enfant	Ref
	Deux enfants	1,35***
	Trois enfants ou plus	ns
Diplôme de la personne de référence du ménage	Inférieur au bac	Ref
	Bac	1,32***
	Bac+2	1,92***
	Bac+3 ou plus	1,54***
Diplôme du conjoint	Inférieur au bac	Ref
	Bac	1,47***
	Bac+2	1,35***
	Bac+3 ou plus	ns

<sup>7</sup> Le nombre de pacs a considérablement augmenté à partir de 2005, suite notamment à l'alignement du régime fiscal des partenaires pacés sur celui des mariés.

Variable	Modalité	Odds ratio
Âge de la personne de référence du ménage	Moins de 30 ans	Ref
	30 à 39 ans	3,46***
	40 à 49 ans	4,77***
	50 ans et plus	8,65***
Niveau de vie	Inférieur à 1 000 euros	Ref
	1 000 à 1 499 euros	2,01***
	1 500 à 1 999 euros	3,82***
	2 000 à 2 499 euros	5,12***
	2 500 à 2 999 euros	7,84***
	3 000 à 3 499 euros	8,68***
	3 500 euros et plus	6,93***
Durée d'union	0 à 5 ans	0,25***
	6 à 10 ans	0,73**
	11 à 15 ans	0,41***
	Plus de 15 ans	Ref

Source : enquête Patrimoine 2010, Insee

Champ : couples en union en 2010 (n = 8 712)

Les données de l'enquête patrimoine des ménages de 2010 confirment également la plus grande proportion de propriétaires parmi les couples mariés ou pacsés que parmi les couples cohabitants non légitimés (respectivement 73,9 %, 56,3 % et 44,9 %). Néanmoins les pacsés étant en moyenne en union depuis une durée plus courte (le pacs n'existe que depuis 1999, soit environ 10 ans avant l'enquête), la part des accédants y est plus élevée (47,9 % vs 27,2 %). A contrario, la part des non accédants est nettement supérieure pour les couples mariés, dont une partie importante est entrée en union longtemps auparavant (tableau 3).

**Tableau 3.** Part des propriétaires parmi les couples selon le statut matrimonial du couple

	Part des propriétaires	Part des propriétaires accédants	Part des propriétaires non accédants
Couple en union libre	44,9 %	30,3 %	14,6 %
Couple marié	73,9 %	27,2 %	46,7 %
Couple pacsés	56,3 %	47,9 %	8,3 %
Ensemble de la population des ménages (couples ou personnes seules)	55,3 %	20,1 %	35,1

Source : enquête patrimoine des ménages 2010, INSEE

Champ : couples en union en 2010 (n = 8 712)

De plus, la forte croissance du nombre de pacs au cours des années 2000 coïncide également avec la hausse de la proportion de couples pacés parmi les accédants à la propriété au fil des années d'accèsion. Les couples pacés ne représentent en effet que 1,9 % des accessions à la propriété ayant débuté entre 2000 et 2002, et cette part s'accroît au fil des années : 4,7 % des accessions en 2003-2005, 7,1 % de celles en 2006-2007 et 7,5 % de celles en 2008-2010. Ce résultat montre la part croissante et non négligeable des couples pacés parmi les nouveaux accédants à la propriété, ceux-là même que l'on retrouve parmi les célibataires propriétaires en 2012 dans les données de recensement. Cela vient conforter notre hypothèse de choix grandissant du pacs comme moyen de sécuriser l'union au moment de l'acquisition du logement. Une régression logistique multinomiale ne montre pas de lien significatif entre le statut matrimonial des couples et la probabilité d'être propriétaire non accédant plutôt qu'accédant à la propriété parmi les couples en union depuis moins de 10 ans, alors que la probabilité d'être locataire plutôt qu'accédant est significativement plus forte pour les couples mariés ou en union libre que pour les couples de pacés (tableau 4).

**Tableau 4.** Facteurs associés à la probabilité pour un couple d'être propriétaire de son logement en 2010 (*odds ratios*) selon le statut de possession du logement (accédant à la propriété, non accédant)

		Probabilité pour le couple d'être propriétaire non accédant plutôt qu'accédant à la propriété		Probabilité pour le couple d'être locataire (sous-locataire, hébergé) plutôt qu'accédant à la propriété	
Statut matrimonial	Modalité	Odds ratio	Significativité	Odds ratio	Significativité
	Autre	1,24	ns	2,11	***
	Marié	0,97	ns	1,52	**
	Pacé	Ref		Ref	
Autres covariables significatives		Taille de l'unité urbaine ; statut matrimonial ; activité du ménage ; nombre d'enfants ; diplôme PR ; Âge PR ; niveau de vie ; durée d'union			

Source : enquête patrimoine des ménages 2010, INSEE

Champ d'étude : tous les couples en union depuis moins de 10 ans (n = 1 398)

### ... alors que les couples non légitimés désirent autant devenir propriétaires de leur logement que les couples légitimés

Ce résultat, la plus grande propension à être propriétaire parmi les couples lorsque ceux-ci sont légitimés, n'est finalement pas très surprenant et l'on peut penser – cela a été évoqué en introduction – que cette propension résulte en partie d'aspirations différentielles entre les couples selon le statut, comme ce qui a pu être observé notamment pour la liaison entre le niveau de la fécondité et l'accèsion à la propriété (Bonvalet, 1993). Les couples mariés ou pacés seraient plus enclins à devenir propriétaires car plus disposés et plus prompts à se projeter dans l'avenir et donc à envisager de devenir propriétaires. Les couples en union libre seraient quant à eux dans une plus grande incertitude et aspireraient donc moins à s'endetter et investir dans l'acquisition d'un logement. Or, l'aspiration à devenir propriétaire semble identique parmi les couples, mariés ou non, quel que soit le statut d'occupation du domicile.

Selon les données de l'enquête « Logement » de 2013, pour les couples souhaitant ou contraints de déménager dans les 3 années à venir, « propriétaire » est le statut d'occupation futur souhaité et envisagé :

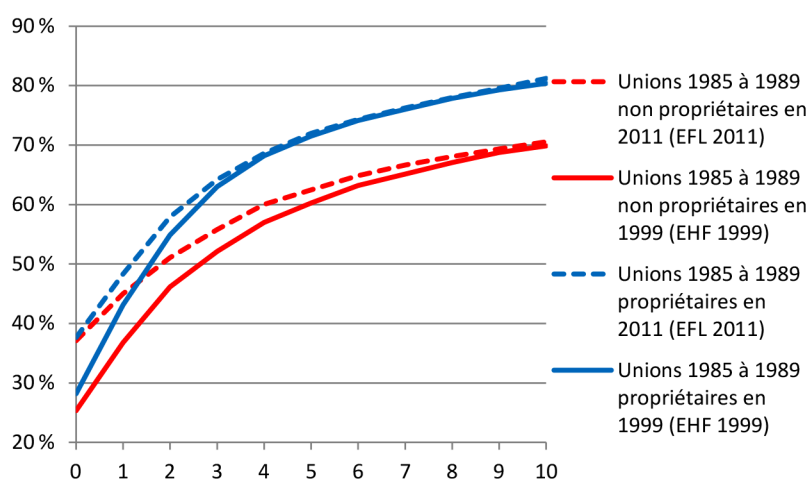
- par 53 % des couples mariés et par 55 % des couples non mariés ;
- par 30 % des couples mariés et actuellement locataires et par 45 % des couples non mariés et actuellement locataires ;
- par 83 % des couples mariés actuellement propriétaires et par 88 % des couples non mariés dans la même situation.

Autrement dit, les écarts en matière d'accès à la propriété entre couples mariés et non mariés ne proviennent pas d'aspirations différentes et le désir de devenir propriétaire n'est donc pas corrélé au statut matrimonial du couple. Par conséquent, les différences d'accès à la propriété observées entre les couples selon leur statut, contrôlées par les variables énoncées précédemment (niveau de vie, âge, durée d'union, etc.), résultent selon toute vraisemblance d'un effet de sélection par la légitimation de l'union. Certains couples seraient ainsi amenés à légitimer leur union au moment où le désir d'accession à la propriété se concrétise. Nous sommes ainsi amenés à examiner cette concordance entre les calendriers.

## Concordance des calendriers de légitimation et d'accession à la propriété

Préalablement à l'étude des calendriers de légitimation des unions et d'accès à la propriété, il convient de se prémunir de potentielles erreurs d'interprétation inhérentes à la nature rétrospective de l'enquête Famille logement 2011. On constate que se référer uniquement à ces données aura pour conséquences, d'une part, une surestimation de l'intensité de la légitimation des unions, d'autant plus élevée que la date de formation de l'union est ancienne par rapport à la date de l'enquête, d'autre part un calendrier plus raccourci qu'il ne l'était en réalité. La Figure 2, comparant

**Figure 2.** Couples déjà mariés au fil des durées d'unions selon le statut d'occupation du logement et l'année d'enquête pour la cohorte d'unions 1985 à 1989 (en %)



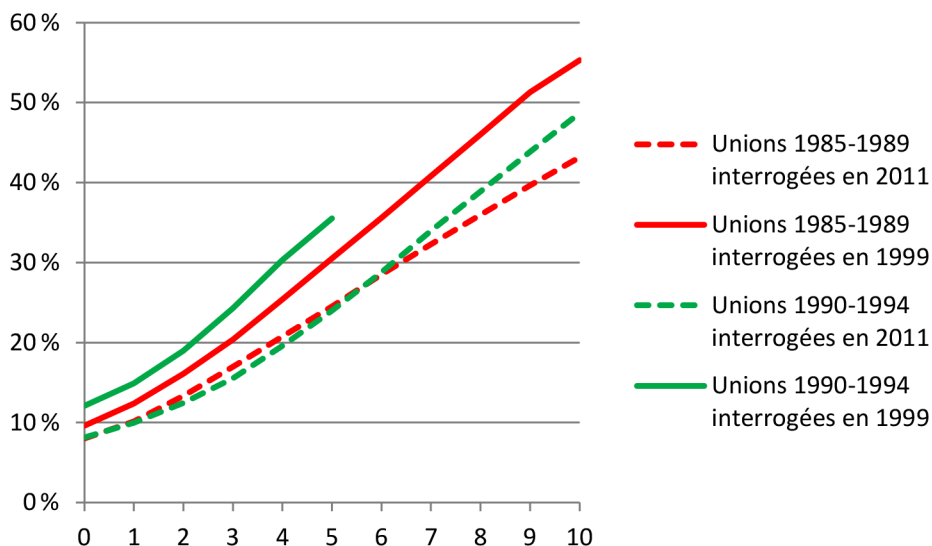


les résultats obtenus pour la cohorte d'unions 1985 à 1989 – interrogée en 1999 dans le cadre de l'enquête famille 1999 et en 2011 lors de l'enquête Famille logement –, en est une bonne illustration. Le biais est toutefois moindre qu'attendu car, au sein d'une cohorte d'unions donnée, les indices spécifiques à une durée donnée calculés au moyen des deux sources de données s'égalisent relativement tôt dans l'union.

Ce biais traduirait le fait que les couples non rompus entre 1999 et 2011 seraient plus souvent ceux qui avaient été légitimés en début d'union. Ce constat est quelque peu contre-intuitif mais trouverait son explication en considérant que ces couples ont un système de valeurs ou une implication dans leur relation les ayant poussés à se marier plus rapidement et/ou à tenter de préserver leur union plus longtemps que les autres.

La surestimation est plus forte et se résorbe moins rapidement au fil des durées d'unions pour les couples n'accédant pas à la propriété. Ils connaissent une probabilité plus faible de légitimer, ce que nous avons déjà pu mettre en évidence précédemment, mais également une probabilité plus forte de rompre leur union, ce qui génère pour l'ensemble de la cohorte une légère corrélation statistique entre événement étudié (légitimation) et événement perturbateur (rupture d'union).

**Figure 3.** Couples propriétaires de leur dernier logement selon l'année d'entrée en union, et l'année d'enquête (en %, tous états matrimoniaux confondus)



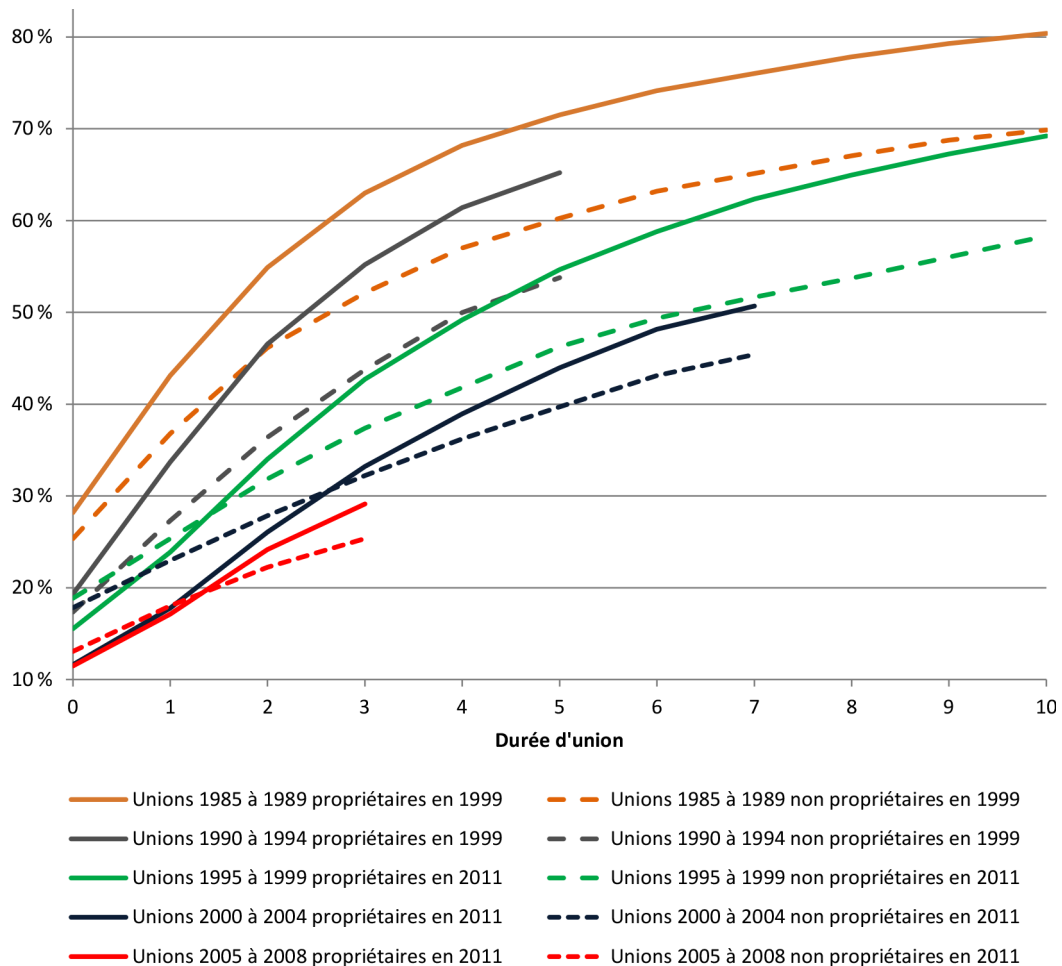
Sources : enquêtes « Étude de l'histoire familiale » 1999 et « Famille et logements » 2011, INSEE-INED

Sans surprise, l'accès à la propriété est quant à lui sous-estimé pour les cohortes d'unions les plus anciennes étudiées au moyen de EFL 2011 plutôt qu'à partir de EHF 1999, et ce quelle que soit la durée d'union, le biais étant croissant avec cette durée d'union (Figure 3). En effet, entre les deux dates d'interrogation, de nouveaux membres de la cohorte déménagent chaque année d'un logement dont ils étaient propriétaires pour un autre, et c'est ce dernier logement qui sera identifié lors de l'enquête 2011. Ces constats conduisent à privilégier l'étude des cohortes d'unions les plus récentes par rapport à la date de l'enquête pour limiter au maximum les biais statistiques.

## Évolution des légitimations d'unions selon le statut d'occupation du logement depuis la fin des années 1980

D'après la figure 4, le déclin du recours au mariage depuis les années 1980 est évident et touche les propriétaires comme les autres statuts au regard du logement. En revanche, quelle que soit la cohorte d'union les futurs propriétaires se marient plus fréquemment que les autres car l'intensité partielle de la légitimation à partir de 5 ans d'union est systématiquement supérieure. L'écart semble toutefois se réduire à partir du début des années 2000.

**Figure 4.** Couples déjà mariés au fil des durées d'unions selon le statut d'occupation du logement, par groupes de cohortes d'union (en %)

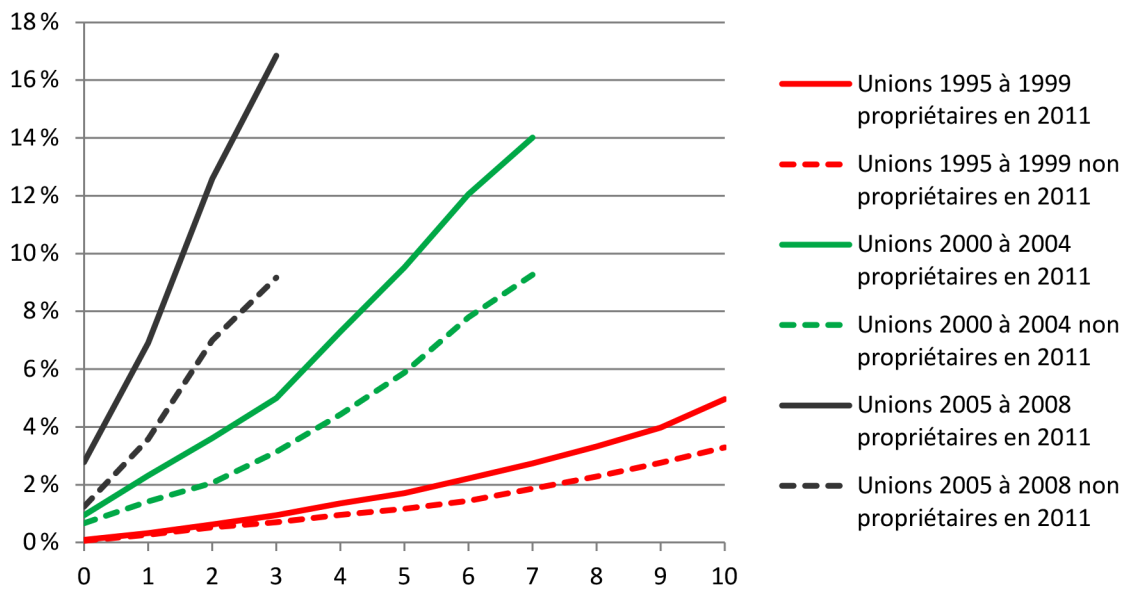


Sources : enquêtes « Étude de l'histoire familiale » 1999 et « Famille et logements » 2011, INSEE-INED

Au regard du graphique, le calendrier de nuptialité des futurs propriétaires leur est spécifique et semble évoluer dans le sens d'un allongement à partir du milieu des années 1990 ; cette catégorie semble également moins légitimer que les autres en début d'union. On ne peut toutefois trop s'avancer dans l'analyse approfondie de ces observations et de leurs conséquences en raison du risque de surestimation de la légitimation des couples non propriétaires de leur logement, surtout pour les premières années d'union.

Le recours au pacs est quant-à-lui également plus intense parmi les propriétaires et l'écart avec les autres catégories s'accroît dans les cohortes d'unions les plus récentes (figure 5). Le pacs semble survenir plus tôt au cours de l'union, surtout à partir du milieu des années 2000, mais il convient de relever que cela correspond en réalité à une légitimation selon l'âge relativement stable, car l'âge moyen à l'union des futurs pacés interrogés progresse également à ce moment-là (tableau 5).

**Figure 5.** Couples déjà pacés au fil des durées d'unions selon le statut d'occupation du logement, par groupes de cohortes d'union (en %)



Sources : enquêtes « Étude de l'histoire familiale » 1999 et « Famille et logements » 2011, INSEE-INED

**Tableau 5.** Âge moyen à l'union selon la cohorte d'union, le statut matrimonial et le statut d'occupation à la date d'interrogation (en années)

Cohorte d'unions	Futurs mariés	Futurs pacés	Futurs propriétaires	Ensemble des couples
1985-1989 (EHF 1999)	25,2		25,6	25,7
1990-1994 (EHF 1999)	26,4		27,5	26,9
1995-1999 (EFL 2011)	26,8	25,3	27,4	27,2
2000-2004 (EFL 2011)	28,0	26,0	28,8	27,8
2005-2008 (EFL 2011)	31,0	29,0	32,3	29,2

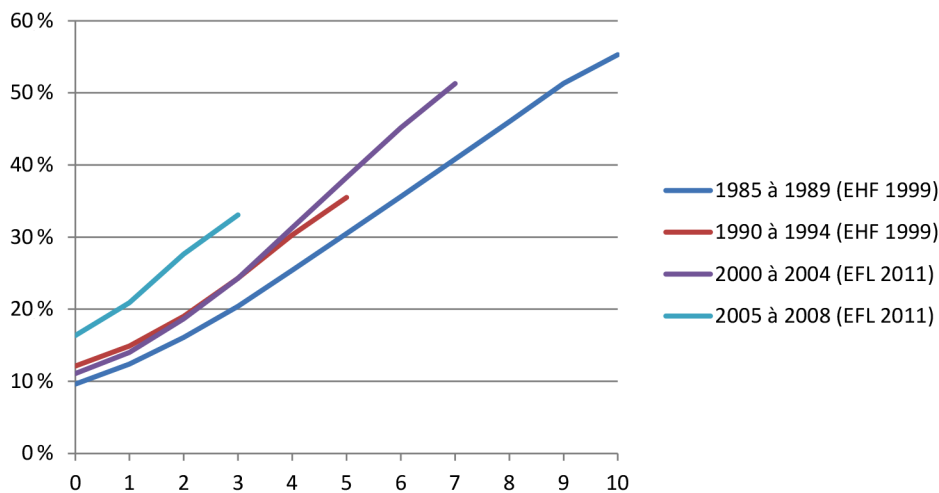
Sources : enquêtes « Étude de l'histoire familiale » 1999 et « Famille et logements » 2011, INSEE-INED

## Le raccourcissement du calendrier d'accès à la propriété coïncide avec le rallongement du calendrier de la légitimation de l'union

La visualisation de la figure 3 ne doit pas générer d'erreur d'interprétation : certes la désaffection pour le mariage touche les propriétaires comme les non propriétaires. Toutefois, si la part des

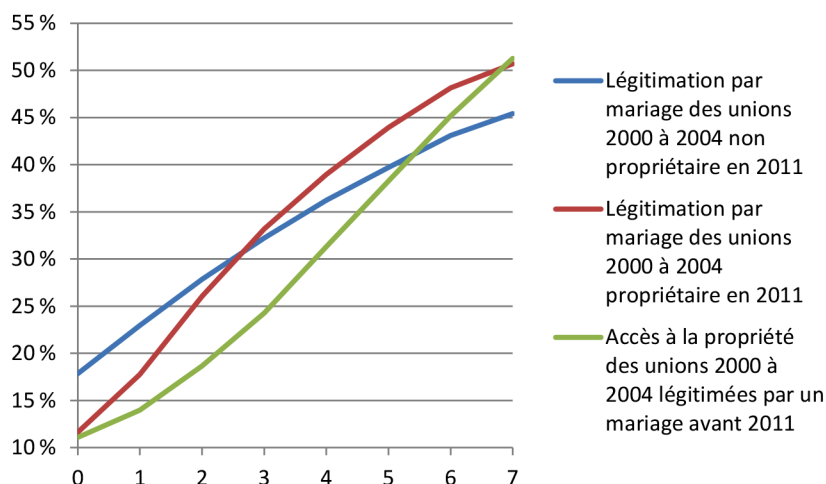
mariés parmi les propriétaires diminue, le nombre de propriétaires augmente depuis les années 1990, notamment en raison d'un rapprochement des deux calendriers (figures 6 et 7). En combinant ces phénomènes, la part des couples à la fois mariés et propriétaires est restée, d'après nos calculs, stable au fil des cohortes, évoluant de 26 % dans la cohorte d'union 1985-1989 à la durée 7 (37 % à la durée 10) à 28 % pour la cohorte 2000-2004, tandis que la part des propriétaires célibataires parmi les couples est restée inférieure à 10 %. Si l'on tient compte également du pacs, la part des couples légitimés à la durée 7 passe alors de 26 % à 37 % et le même constat peut être fait à des d'unions plus élevées : il y a en conséquence une progression des propriétaires dont l'union est légitimée dans les cohortes.

**Figure 6.** Couples ayant déjà accédé à leur dernier logement en qualité de propriétaires au fil des durées d'union et selon la cohorte d'unions (en %, tous statuts matrimoniaux confondus)



Sources : enquêtes « Étude de l'histoire familiale » 1999 et « Famille et logements » 2011, INSEE-INED

**Figure 7.** Couples déjà mariés au fil des durées d'union selon le statut d'occupation du logement en 2011 et couples déjà propriétaires au fil des durées d'unions parmi les couples se déclarant mariés en 2011, pour la cohorte d'unions 2000-2004 (en %)



Sources : enquêtes « Étude de l'histoire familiale » 1999 et « Famille et logements » 2011, INSEE-INED

## Un lien avéré entre année d'emménagement dans le logement et année de légitimation de l'union

L'allongement du calendrier de la primo-nuptialité des générations conduit à ce que les âges de légitimation d'union soient assez proches de ceux où les couples deviennent propriétaires. Il convient alors d'examiner la chronologie de ces événements au sein de cohortes de mise en union, et notamment l'hypothèse de légitimation de l'union en prévision d'un prochain achat immobilier. Pour ce faire, l'examen, dans les cohortes d'union, des dates de légitimation des unions et d'accession à la propriété pour les propriétaires est nécessaire. Le modèle proposé étudie, par le biais de régressions logistiques, les facteurs associés à la probabilité pour un couple d'être propriétaire au moment de l'enquête EFL 2011 pour trois groupes de cohortes d'unions (1990-1994, 1995-1999 et 2000-2004) et la probabilité d'être propriétaire au moment de l'enquête EHF 1999 pour la cohorte d'unions 1988-1992 (tableau 6). L'on a alors envisagé différents cas associés à la concordance temporelle entre la légitimation et l'année d'emménagement :

- Couples mariés et ayant emménagé la même année (ME0) ;
- Couple mariés et ayant emménagé 1 an avant ou après le mariage (ME1) ;
- Couples mariés et ayant emménagé plus de 1 an avant ou après le mariage (ME+)
- Couples pacés et ayant emménagé la même année (PE0) ;
- Couple pacés et ayant emménagé 1 an avant ou après le pacs (PE1) ;
- Couples pacés et ayant emménagé plus de 1 an avant ou après le pacs (PE+) ;
- Couples non légitimés (NL).

Les variables significatives retenues sont les suivantes : présence ou non d'enfants dans le ménage, tranche de l'unité urbaine, âge de la personne de référence du ménage, écart d'âge entre époux et niveau de diplôme des conjoints<sup>8</sup>.

Deux commentaires généraux peuvent être formulés. Tout d'abord, conformément aux résultats déjà obtenus précédemment, pour chaque cohorte d'union et quelle que soit la temporalité entre emménagement et légitimation, les couples légitimés ont toujours significativement plus de chances d'être propriétaires que les couples non légitimés. En second lieu, l'influence des autres covariables est relativement stable dans le temps : la hiérarchie et la valeur des odds ratios évoluent peu. Par ailleurs, l'analyse des effets de type II du modèle indique que la tranche d'unité urbaine, le niveau de diplôme et l'âge contribuent le plus au modèle, la variable associant légitimation et emménagement intervenant en quatrième position.

Concernant cette dernière, des résultats significatifs et particulièrement intéressants se dessinent. Pour la cohorte 1988-1992 interrogée en 1999 (colonne 1), le pacs n'existait pas encore. Si l'effet global du mariage sur la probabilité d'être propriétaire est significatif, on ne dénote aucun lien entre l'année d'emménagement et l'année de mariage. Le constat est tout autre pour la cohorte 2000-2004 formée 12 ans plus tard mais interrogée à la même durée d'union (colonne 4) : l'effet du mariage persiste et le fait d'emménager dans le logement lors des années encadrant l'année du mariage augmente la probabilité d'être propriétaire ; parallèlement l'impact du pacs vient s'ajouter et son calendrier est

<sup>8</sup> Comme indiqué précédemment, EFL 2011 et EHF 1999, contrairement à l'enquête Patrimoine, ne donnent aucune indication sur le niveau de vie des ménages interrogés. À défaut, nous avons opté pour le niveau de diplôme en raison de son habituelle corrélation avec les revenus.

Tableau 6. Facteurs associés à la probabilité d'être propriétaire au moment de l'enquête EHF 1999 et EFL 2011 pour diverses cohortes d'unions (*odds ratios*)

		Cohortes d'unions			
		1988-1992	1990-1994	1995-1999	2000-2004
Année d'interrogation de la cohorte		1999 (1)	2011 (2)	2011 (3)	2011 (4)
<b>Concordance temporelle entre l'année de légitimation et l'année d'emménagement</b>	Mariage – emménagement même année (ME0)	1,77*** (1,60-1,95)	2,73*** (2,21-3,37)	2,23*** (1,89-2,65)	1,61*** (1,42-1,82)
	Mariage +/- 1 an année emménagement (ME1)	1,75*** (1,60-1,91)	2,96*** (2,46-3,56)	2,15*** (1,88-2,46)	1,86*** (1,68-2,05)
	Mariage autre cas (ME+)	1,80*** (1,70-1,92)	1,89*** (1,73-2,07)	1,66*** (1,54-1,79)	1,35*** (1,27-1,44)
	PACS – emménagement même année (PE0)	–	2,78** (1,06-7,28)	2,72*** (1,77-4,18)	3,15*** (2,61-3,80)
	PACS +/- 1 an année emménagement (PE1)	–	ns	2,97*** (2,11-4,17)	1,94*** (1,67-2,26)
	PACS autre cas (PE+)	–	2,18*** (1,67-2,85)	1,85*** (1,56-2,18)	1,89*** (1,70-2,09)
	Couples non légitimés (NL)	Ref	Ref	Ref	Ref
<b>Présence d'enfant(s)</b>	Non	0,78***	0,73***	0,80***	0,65***
	Oui	Ref	Ref	Ref	Ref
<b>Tranche d'unité urbaine</b>	Inférieure 10 000 hab	2,43***	3,53***	3,39***	2,88
	10 000 à 100 000 hab	ns	1,29***	1,49***	1,33***
	Supérieure à 100 000 hab	Ref	Ref	Ref	Ref
	Paris	0,91*	0,79***	ns	0,89***
<b>Âge de la personne de référence du ménage</b>	55 ans et plus	4,11***	3,93***	2,65***	3,43***
	45 à 54 ans	2,82***	2,67***	1,72***	2,08***
	35 à 44 ans	1,70***	2,4***	1,49***	1,55***
	Moins de 35 ans	Ref	Ref	Ref	Ref
<b>Écart d'âge entre époux</b>	Oui	0,86***	1,83***	1,74***	1,55***
	Non	Ref	Ref	Ref	Ref
<b>Diplôme</b>	Bac+3 et supérieur	1,79***	3,58***	3,21***	2,85***
	Bac à bac+2	1,90***	1,81***	1,81***	1,72***
	Inférieur au bac	Ref	Ref	Ref	Ref
<b>Date de mise en union</b>	1988(1) 1990(2) 1995(3) 2000(4)	1,58***	1,12**	1,22***	1,67***
	1989 1991 1996 2001	1,40***	1,17***	1,36***	1,42***
	1990 1992 1997 2002	1,25***	ns	1,12**	1,30***
	1991 1993 1998 2003	1,15***	ns	ns	1,15***
	1992 1994 1999 2004	Ref	Ref	Ref	Ref

Sources : Enquête « Étude de l'Histoire familiale » 1999 (colonne 1) ; enquête « Famille et Logements » 2011 (colonnes 2, 3 et 4), INSEE-INED.  
n > 20 000 quelle que soit la cohorte d'union.

encore plus corrélé avec la date d'emménagement pour les futurs propriétaires. Ainsi, toutes choses égales par ailleurs, un couple de cette cohorte d'unions légitimant sa relation et emménageant dans son logement la même année a 1,6 fois plus de chances d'être propriétaire qu'un couple non légitimé si la légitimation est un mariage, 3 fois plus de chances si c'est un Pacs.

Le modèle se focalisant sur les unions 1990-1994 (colonne 2) est comparable à celui consacré à la cohorte 1988-1992 dans la mesure où les unions concernées ont débuté à la même époque, mais ce qui les distingue est le délai d'union à la date de l'interrogation, bien plus élevé pour les premières, qui ont été interrogées en 2011 et non en 1999. Ces unions débutées en 1990-1994 ont eu deux fois plus de temps pour acquérir un logement ou légitimer, et il ne faut pas négliger le biais évoqué précédemment faisant en sorte que les unions non légitimées rompues précocement y sont légèrement sous-représentées. La comparaison de ces deux modèles permet de remarquer que, lorsque le mariage est plus souvent conclu après environ 10 ans d'union, il a à la fois un impact plus élevé sur la probabilité de devenir propriétaire et une corrélation plus forte avec la date d'emménagement. Une partie des couples en union libre depuis de nombreuses années décide subitement à la fois de se marier et d'acquérir un logement. Difficile de ne pas y voir un lien de causalité dans le sens d'une légitimation en vue de sécuriser ou favoriser l'achat immobilier. Le pacs, quant à lui, émerge au cours des années 2000 comme un complément plus qu'une alternative au mariage.

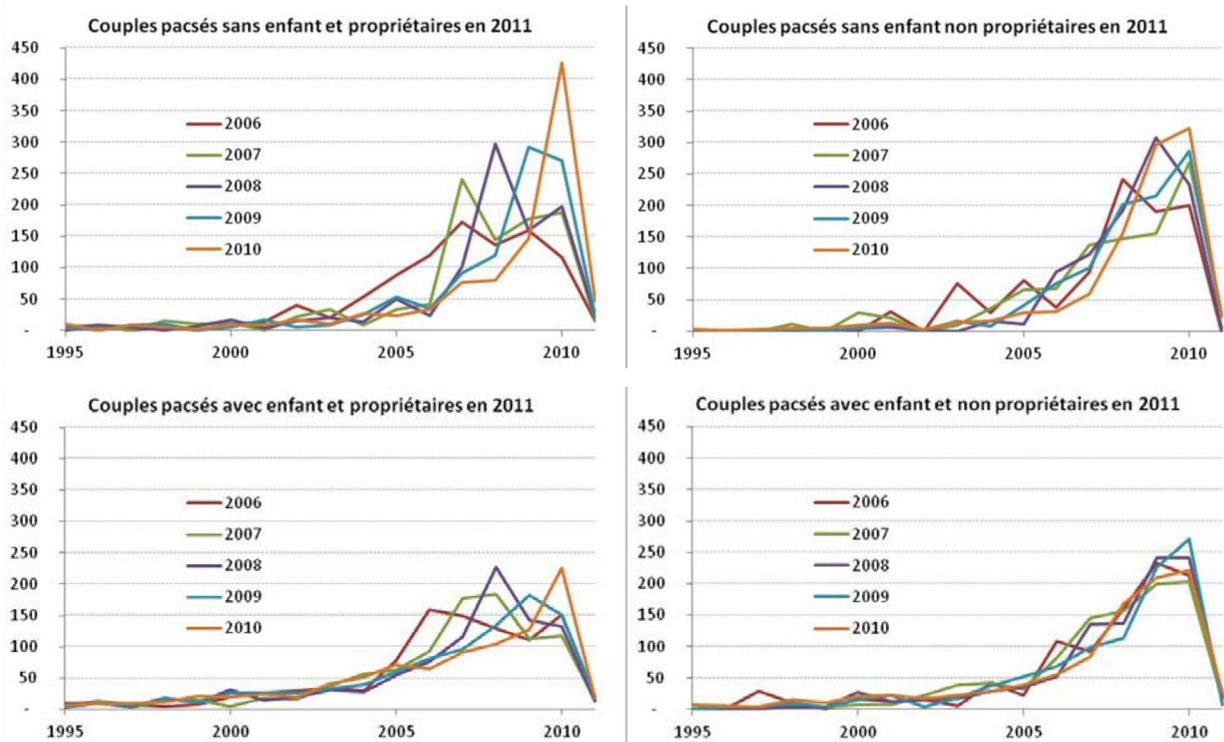
Les modèles concernant les cohortes 1995-1999 et 2000-2004 permettent de confirmer l'effet d'une légitimation simultanée avec l'emménagement sur la probabilité accrue d'être propriétaire et témoignent d'un choix progressif des couples de légitimer par le pacs plutôt que par le mariage au moment de l'accès à la propriété.

Une autre méthode de confirmation de l'hypothèse de concordance des calendriers entre légitimation par le pacs et accès à la propriété est rendue possible par l'examen des années d'emménagement des couples – correspondant très souvent à l'année d'achat du logement pour les propriétaires – parmi les couples pacés une année donnée, selon qu'ils soient propriétaires de leur logement ou non et selon la présence d'enfants (figure 8). Pour chacune des configurations, on a ainsi examiné la répartition des années d'emménagement dans le logement actuel pour les couples pacés de 2006 à 2010 (et encore pacés en 2011 au moment de l'enquête).

Graphiquement, cette corrélation est très forte pour les couples pacés sans enfant et propriétaires de leur logement au moment de l'enquête en 2011. L'année d'enregistrement du pacs (pour les pacés enregistrés de 2006 à 2010) correspond toujours à l'année où les emménagements ont été les plus fréquents, et donc, selon l'hypothèse d'estimation de la date d'acquisition du logement par cette date d'emménagement. Ces situations correspondent à des couples propriétaires de leur logement dont l'année d'enregistrement du pacs coïncide le plus souvent avec l'année d'acquisition du logement, ce choix de légitimation de l'union par le recours au pacs n'étant vraisemblablement pas indifférent à l'accession à la propriété la même année. Cette concordance se vérifie aussi, mais de manière moins nette, pour les couples pacés avec enfant et propriétaires de leur logement. En revanche, cette concordance est totalement inexistante pour les couples non propriétaires, notamment parmi les ménages d'un couple avec enfant. Dans ce cas, l'année d'emménagement est totalement indépendante de la date d'enregistrement du pacs, et toutes les courbes des différentes promotions de pacés sont très proches, voire confondues. L'année d'emménagement des couples non propriétaires est très concentrée sur les années qui précèdent l'enquête, indépendamment de l'année de légitimation de l'union par le pacs.



**Figure 8.** Répartition des couples pacés une année donnée selon l'année d'emménagement dans le logement actuel, le statut d'occupation du logement (propriétaire/non propriétaire) et la présence d'enfants (pour 1 000 couples)



Source : recensement et enquête « Famille et logements » 2011, Insee

Lire : Pour 1 000 couples ayant contracté un pacs en 2008, non dissous, sans enfant et propriétaire de leur logement au moment de l'enquête en 2011, 300 ont emménagé dans leur logement l'année du pacs, c'est-à-dire en 2008.

Les mêmes graphiques pour les couples mariés (non présentés dans cet article) ne mettent pas en évidence des résultats aussi significatifs que pour le cas des couples pacés.

En résumé, pour les cohortes d'union récentes, non seulement le choix du pacs n'est pas indifférent à celui d'accéder à la propriété, mais l'année du pacs n'est pas non plus indifférente à celle de l'accession à la propriété.

## Conclusion

En France, les couples légitimés – par le mariage ou le pacs – sont plus enclins à être propriétaires de leur logement que les couples non légitimés. Cette corrélation entre le statut d'occupation du logement et la situation matrimoniale, notamment pour les pacés, traduit non seulement des caractéristiques communes des couples (aspirations et projets de vie communs) qui les prédisposent davantage aussi bien à légitimer leur union qu'à devenir propriétaire ; mais aussi, pour certains couples, la sélection par la légitimation afin de devenir propriétaire du logement principal. Dans ce dernier cas, le souhait de devenir propriétaire est la cause de la légitimation de l'union, celle-ci survenant alors après une durée d'union plus ou moins longue mais à un moment assez proche de la date d'achat du logement. À partir des différentes enquêtes récentes que nous avons mobilisées, ces résultats sont avérés,

indépendamment des facteurs qui favorisent la légitimation ou l'accès à la propriété (durée d'union, présence d'enfant, niveau de vie, lieu de résidence, ...)

Au cours des années 2000, avec le succès croissant du pacte civil de solidarité, et son accès plus simple et rapide que le mariage, celui-ci devient plus courant que le mariage parmi les couples formés récemment, et apparaît, selon nos résultats, comme un instrument possible de sécurisation juridique de l'union. Ces résultats pourraient être confirmés par une enquête par entretien auprès de couples pacés afin d'explorer la part et l'importance de ce motif parmi les multiples motivations qui conduisent les couples à recourir au pacs. Sous ces hypothèses, il est probable que l'embellie immobilière des années 2000 ait contribué, avec d'autres facteurs, à soutenir les légitimations d'unions, dans un contexte de recul tendanciel de la nuptialité et d'introduction du pacs comme alternative au mariage, notamment pour les couples jeunes et appartenant aux classes moyennes supérieures.

La possibilité récente (depuis 2011) d'enregistrement des pacs chez les notaires (avec près de 15 % des pacs enregistrés en 2014, pacés nettement plus âgés que ceux enregistrés dans les tribunaux) accroît, et facilite aussi, la possibilité de sécurisation juridique du couple au moment de l'achat d'un bien immobilier (par le recours au pacs). Ces deux actes, transaction immobilière et recours au pacs, peuvent en effet se faire par l'intermédiaire d'un seul et même interlocuteur, le notaire. Ce dernier invite aussi parfois les couples à se pacser au moment de l'achat d'un bien immobilier en commun. Il n'est pas rare non plus que le pacs soit éventuellement suivi d'un mariage ultérieur, où la dimension officielle, sociale et festive de l'union est plus forte.

Malgré la mobilisation de plusieurs sources de données et différentes enquêtes en population générale, la principale limite méthodologique de notre étude est la prise en compte des seuls couples encore en union au moment de l'enquête, les unions dissoutes n'étant pas renseignées dans les sources mobilisées ici. Cela peut entraîner un biais certain s'il existe une corrélation entre la fragilité des unions et la fréquence d'accès à la propriété. Cette corrélation probable se traduit par le fait que les couples dissous précocement sont aussi ceux dont les probabilités de devenir propriétaires sont moins élevées. Pour pallier à cela, le recours à l'analyse longitudinale est possible notamment avec l'EDP (échantillon démographique permanent) pour lequel le statut d'occupation du logement et les événements démographiques au sein du ménage (modification du statut matrimonial) sont renseignés lors de chaque recensement, en plus des événements d'état civil et des données fiscales qui doivent aussi y être incluses prochainement. À partir de telles données, l'analyse des séquences entre les différents événements qui nous intéressent ici est parfaitement envisageable dans un futur proche.

## Références bibliographiques

- Agueb I., Leconte E. 2007. *L'âge de l'accès à la propriété de la résidence principale : application des modèles de durée semi-paramétriques*, document de travail, [https://www.researchgate.net/profile/Eve\\_Leconte/publication/242726219](https://www.researchgate.net/profile/Eve_Leconte/publication/242726219).
- Arrondel L. 199. Hypothèse du cycle de vie et acquisition du logement : une étude économétrique, *Cahiers Économiques de Bruxelles*, 136, pp. 457-489.
- Arrondel L., Badenes N., Spadaro A. 2010. *Consumption and Investment Motives in Housing Wealth Accumulation of Spanish Households*, document de travail, <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.1597126>.

- Arrondel L., Lefebvre B. 2001. Consumption and investment motives in housing wealth accumulation : a french study, *Journal of Urban Economics*, 50, pp. 112-137.
- Babeau A., Faudemer S. 1996. Résidence principale : les facteurs d'achat, *La Revue Banque*, 576, pp. 42-44.
- Bailly E., Rault W. 2013. Les pacés en couple hétérosexuel sont-ils différents des mariés ? *Population & Sociétés*, 497.
- Bonvalet C., Gotman A. 1993. *Le logement une affaire de famille*, Paris, L'Harmattan, 167 p.
- Bouillon S. 2015. *Recent trends in EU home ownership*, ECRI Commentary, 15, European Credit Research Institut.
- Bourdieu P. 2000. *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Le Seuil.
- Buisson G. 2017. Le recensement de la population évolue : de l'état matrimonial légal à la situation conjugale de fait, *Insee Analyses*, 35.
- Cherlin A. J. 2004. The Deinstitutionalization of American Marriage, *Journal of Marriage and Family*, 66, pp. 848-861.
- Clerc M. E., Monso O., Pouliquen E. 2011. Les inégalités entre générations depuis le baby-boom, in *L'Économie française*, Insee Références, Paris, INSEE, p. 46-67.
- Feijten P, Mulder C. 2002. The timing of household events and housing events in the Netherlands: a longitudinal perspective, *Housing studies*, 17: 5, pp. 773-792.
- Fisher J., Gervais M. 2010. *Why Has Home Ownership Fallen Among the Young?* Working paper 2009-01, Federal Reserve Bank of Chicago.
- Houdré C. 2007. L'endettement des ménages début 2004 : disparités selon le revenu, surtout pour l'habitat, *Insee Première*, 1131, INSEE.
- INSEE (2017). *Les conditions de logement en France*, édition 2017, INSEE.
- Kiernan, K. 2002. Cohabitation in Western Europe: Trends, issues, and implications, in *Just living together: Implication of cohabitation on families, children, and social policy*, A. Booth & A. C. Crouter (Eds.), Mahwah, pp. 3-31.
- Laurent J.P. 1993. Achat et location les déterminants économiques, *Revue d'Économie Financière*, numéro hors série sur la crise financière de l'immobilier, pp. 193-203.
- Lollivier S., Verger D. 1987. Les comportements en matière d'épargne et patrimoine, *Économie et Statistique*, 202, pp. 65-77.
- Masson A. 1990. Logement et comportements patrimoniaux. Modèles micro du cycle de vie, in C. Bonvalet, (ed), *Congrès et colloques stratégies résidentielles*, A.M. Fribourg, NEDPlan, Construction et Architecture, MELTM, Paris, pp. 139-155.
- Mazuy M. et al. 2015. L'évolution démographique récente de la France et ses tendances depuis 70 ans, *Population* 70 : 3, pp. 417-486. DOI 10.3917/popu.1503.0417.
- Mulder C. 2006. Home-ownership and family formation, *Journal of Housing and the Built Environment*, 21, pp. 281-298.
- Mulder C., Wagner M. 1998. First-time Home-ownership in the Family Life Course: A West German-Dutch Comparison, *Urban Studies*, 35 : 4, pp. 687-713
- Rault W., Letrait M. 2010. Formes d'unions différentes, profils distincts ? Une comparaison des pacés.e.s en couple de sexe différent et des mariés.e.s. *Sociologie*, 1 : 3, pp. 319-336.