

Les immigrés rattrapent-ils les natifs en termes d'accès à la propriété ?

Laurent Gobillon (INED-Paris School of Economics)

Matthieu Solignac (Sciences Po)

Résumé

La composition de la population sur le territoire est influencée par les flux migratoires. Les immigrés se distinguent des natifs par leurs caractéristiques mais également par l'ampleur et la spécificité de leurs flux d'entrée et de sortie du pays d'accueil. Il est important de prendre en compte ce phénomène de renouvellement sélectif de la population lorsqu'on étudie l'évolution de l'intégration des immigrés en France. Le suivi d'un indicateur, le taux d'accès à la propriété, permet de mettre en lumière les effets souvent occultés de cette dynamique migratoire en précisant le rôle des entrants et des sortants du territoire. Pour les résidents permanents, il est possible de préciser le rôle des caractéristiques individuelles et de leurs rendements sur l'accès à la propriété. Une comparaison avec les natifs permet d'étudier les facteurs de convergence du taux de propriétaires entre les deux groupes. Au final, on n'observe pas vraiment de rattrapage en termes d'accès à la propriété pour les immigrés dans leur ensemble. Cependant, un rattrapage est observé pour les immigrés d'Europe du Sud, lié en particulier à une valorisation croissante de leurs caractéristiques individuelles. Ce phénomène témoigne d'un processus d'intégration dans la société française. Un tel rattrapage n'est en revanche pas observé pour les immigrés des pays du Maghreb.

Pourquoi un faible accès à la propriété des immigrés ?

Le faible accès à la propriété des individus nés à l'étranger avec une nationalité étrangère (les immigrés) est une préoccupation importante tant aux Etats-Unis qu'en Europe. En effet, la propriété est souvent considérée comme un signe de succès économique et un investissement rentable pour accumuler du patrimoine. L'intégration des immigrés devrait pouvoir se refléter dans le rattrapage de leur taux d'accès à la propriété par rapport aux individus nés sur le territoire du pays d'accueil (les natifs).

Les travaux de recherche avancent plusieurs raisons aux différences d'accès à la propriété entre natifs et immigrés. La plus évidente est l'existence d'effets de composition selon certaines caractéristiques socio-économiques comme le diplôme. Les immigrés sont en moyenne moins diplômés que les natifs, ce qui affecte leur accès aux emplois les mieux rémunérés, et en conséquence leur accumulation de patrimoine et leurs possibilités de devenir propriétaires. La discrimination sur le marché de travail peut aussi avoir un effet négatif sur les revenus des immigrés et en conséquence sur leur aptitude à acheter un logement. De plus, certains groupes d'immigrés sont susceptibles de moins pouvoir bénéficier de transferts de patrimoine de la part de leur famille. En fait, l'importance de la différence de richesse entre natifs et immigrés est un déterminant important de la différence d'accès à la propriété.

Ce ne sont pas seulement les ressources mais aussi les besoins qui peuvent différer entre natifs et immigrés. En effet, certains groupes d'immigrés ont des familles qui sont en moyennes de taille plus importante, ce qui entraîne le besoin d'un logement de grande taille dont l'achat peut être coûteux. La localisation peut aussi avoir une influence importante puisque la structure du marché du logement diffère selon les villes, avec une proportion variable de logements en propriété et un niveau variable des prix. Par exemple, les immigrés d'Afrique du Nord sont concentrés en France dans les grandes villes où la proportion de logements en propriété est plus faible et les prix plus élevés.

Le plus faible accès aux marchés du logement et du crédit des immigrés est aussi mis en avant comme une explication à leur plus faible taux de propriétaires. En particulier, les immigrés récents pourraient manquer d'information sur ces deux marchés (Krivo, 1995). Il pourrait aussi exister de la discrimination sur le marché du logement avec des agents immobiliers ne sélectionnant qu'un sous-ensemble de logements en vente à montrer aux immigrés, mais aussi avec un accès restreint à certains types de prêts immobiliers. Il est par ailleurs possible que des immigrés se découragent de demander un prêt parce qu'ils anticipent un rejet.

Le temps passé dans le pays d'accueil revêt aussi une grande importance pour l'accès à la propriété. En fait, les immigrés arrivant jeunes dans le pays d'accueil peuvent obtenir un diplôme local qui est mieux valorisé qu'un diplôme étranger lors de la recherche d'un emploi. La langue du pays d'accueil est aussi assimilée au cours du temps, tout comme l'information sur la société dont celle concernant la façon dont fonctionnent les marchés du travail et du logement. Enfin, le temps passé dans le pays d'accueil facilite le mariage avec des natifs qui peuvent contribuer à l'apport financier lors de l'achat d'un logement.

Enfin, les immigrés peuvent avoir des stratégies de gestion de leur budget particulières. En effet, ils peuvent essayer d'accumuler du patrimoine tout en restant locataires, notamment dans un logement public où le loyer est inférieur d'environ 20% à celui du marché, non pour acheter un logement en France, mais plutôt pour acheter un logement dans leur pays d'origine. Par ailleurs, ils peuvent aussi transférer des fonds à des membres de la famille restés au pays, comme à un conjoint ou partenaire n'ayant pas immigré en même temps qu'eux.

Mesurer l'accès à la propriété des immigrés

Dans de nombreux pays, on constate un écart important et persistant de taux de propriétaires entre les natifs et certains groupes d'immigrés. En France, le taux de propriétaires des immigrés d'Afrique du Nord est moins d'un tiers de celui des natifs depuis les années 70, l'écart étant d'environ 35 points de pourcentage.

Pour les immigrés, l'évolution du taux de propriétaires ne reflète pas seulement l'accumulation avec l'âge de patrimoine disponible pour l'achat d'un logement. Elle est aussi influencée par des effets de sélection dus aux entrées et sorties sur le territoire d'individus ayant des ressources financières et des préférences en matière de logement qui sont spécifiques. En fait, l'accès à la propriété des immigrés ne peut être étudié qu'à l'aide de données qui suivent les individus au cours du temps.

L'évolution du taux de propriétaires chez les immigrés est un sujet d'étude qui a surtout été traité aux Etats-Unis. Les analyses sont généralement menées sur des données en coupes répétées, typiquement des extractions des recensements à des dates successives (cf. par exemple Borjas, 2002). Un raffinement consiste à s'intéresser à des pseudo-cohortes, c'est-à-dire aux individus de certaines classes d'âge et de suivre l'évolution de ces classes d'âge au court du temps (cf. par exemple Coulson et Dalton, 2010). On peut ainsi examiner la différence de taux de propriétaires entre les 34-39 ans au recensement de 1999 et celui des 25-30 ans au recensement de 1990. Même si une telle approche permet de prendre en compte les effets de structure d'âge, elle ignore les effets dans d'autres dimensions comme celles du patrimoine ou du diplôme. Or la composition des immigrés dans ces dimensions peut changer du fait des flux migratoires.

Des études ont plutôt utilisé des données en panel, c'est-à-dire des données qui suivent les individus au cours du temps. Ces données sont généralement issues d'enquêtes menées de façon répétées auprès des mêmes personnes et permettent l'étude de mécanismes précis comme par exemple l'influence des contraintes de crédit sur l'achat d'un logement par les immigrés (cf. Charles and Hurst, 2002). Elles ne concernent toutefois qu'un nombre assez réduit d'individus et ne permettent pas d'étudier de façon fiable l'évolution du taux de propriétaires au niveau agrégé.

L'évolution globale de la propriété des immigrés en France

Une approche se développant actuellement consiste à exploiter des données construites à partir de plusieurs sources administratives qui suivent un nombre élevé d'individus. C'est le cas en France où

l'Echantillon Démographique Permanent (EDP) rassemble les informations de plusieurs recensements successifs et des registres d'Etat Civil (Gobillon et Solignac, 2014).

L'EDP contient des données depuis 1968 sur tous les individus nés les quatre premiers jours d'octobre. L'échantillon est de taille importante et contient environ 900 000 individus, ce qui permet notamment d'étudier les immigrés selon leur origine. Seuls les immigrés nés avec la nationalité de leur pays d'origine sont retenus afin de limiter l'hétérogénéité des groupes. La période d'étude retenue s'étend de 1975 à 1999, l'information sur le statut par rapport au logement (propriétaire ou locataire) n'étant exploitable au niveau individuel qu'à partir de 1975. Elle permet de distinguer le propriétaire occupant et son éventuel conjoint des autres personnes occupant le logement (enfants, autres parents, amis...). Le caractère exhaustif du recensement jusqu'en 1999 permet de repérer toute disparition du territoire d'un recensement à l'autre.

Le tableau 1 donne pour les années 1975 et 1999 la proportion d'immigrés de plus de 18 ans par pays d'origine quand cette proportion est d'au moins 2%. Par la suite, nous étudierons les immigrés dans leur ensemble, mais aussi plus spécifiquement les immigrés originaires d'Algérie, du Maroc, et de Tunisie, sous l'appellation « Africains du Nord », et les immigrés originaires d'Italie, d'Espagne, et du Portugal, sous l'appellation « Européens du Sud ». Les six pays en question sont parmi les sept plus importants pays d'origine en 1999. Seule la Turquie vient s'intercaler à la suite de vagues d'immigration plus récentes.

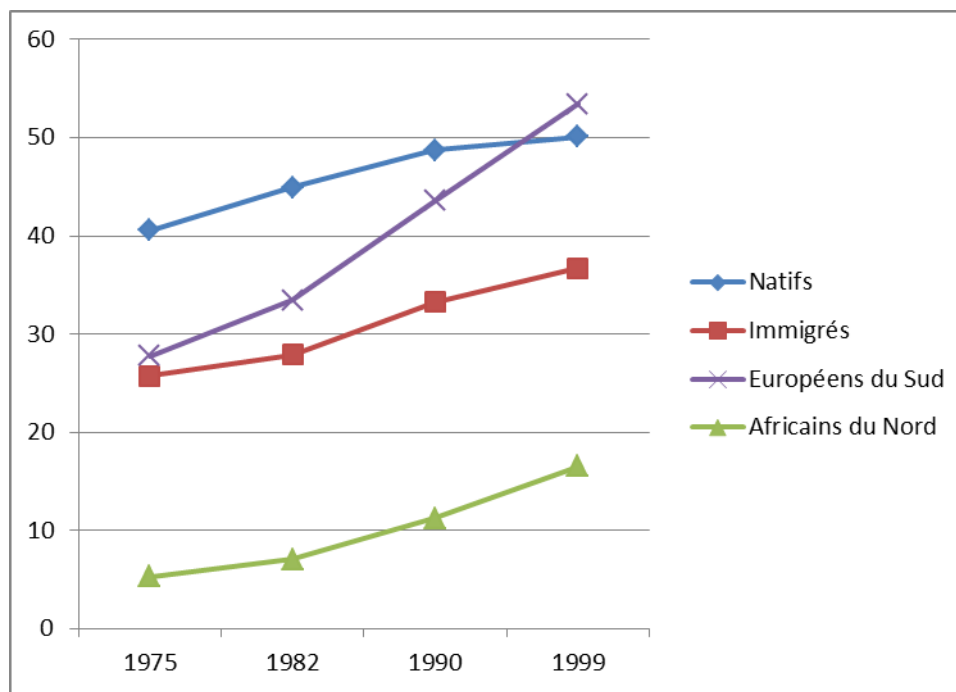
Tableau 1 : Composition en 1975 et 1999 de la population immigrée installée en France (par pays de naissance)

1975		1999	
Pays	Proportion (%)	Pays	Proportion (%)
Italie	20,4	Portugal	15,0
Portugal	20,3	Algérie	11,1
Espagne	16,3	Italie	10,1
Algérie	11,7	Maroc	8,4
Tunisie	3,4	Espagne	7,5
Pologne	5,0	Turquie	5,2
Belgique	2,6	Tunisie	4,5
Allemagne	2,1	Pologne	2,2
Maroc	2,1	Allemagne	2,2
Yougoslavie	2,1	Belgique	2,0

Le Graphique 1 représente les taux de propriétaires des natifs et des immigrés de plus de 18 ans à chaque recensement de la période 1975-1999. Il montre que ces taux ont augmenté au cours du temps, de 41% à 50% pour les natifs, et de 26% à 37% pour les immigrés. Une explication de cette augmentation a été l'introduction de prêts aidés après la Seconde Guerre Mondiale qui a encouragé l'accès à la propriété. Néanmoins, la différence de taux de propriétaires entre les deux groupes n'a diminué que de façon très faible, de 1,4 points sur toute la période. Le graphique montre aussi qu'il existe de l'hétérogénéité entre groupes d'immigrés tant en niveau qu'en évolution. Le taux de propriétaires est particulièrement bas parmi les Africains du Nord à chaque recensement. Il débute à seulement 5% en 1975, et l'écart avec les natifs ne décroît que peu dans le temps de 35 à 33 points.

En comparaison, le taux de propriétaires est bien plus élevé parmi les Européens du Sud à chaque recensement. Il débute à 28% en 1975, et l'écart avec les natifs disparaît avec le temps. En 1999, le taux de propriétaires des Européens du Sud est même trois points plus élevé que celui des natifs.

Graphique 1. Evolution du taux de propriétaires chez les natifs et les immigrés



Source : Gobillon et Solignac (2014)

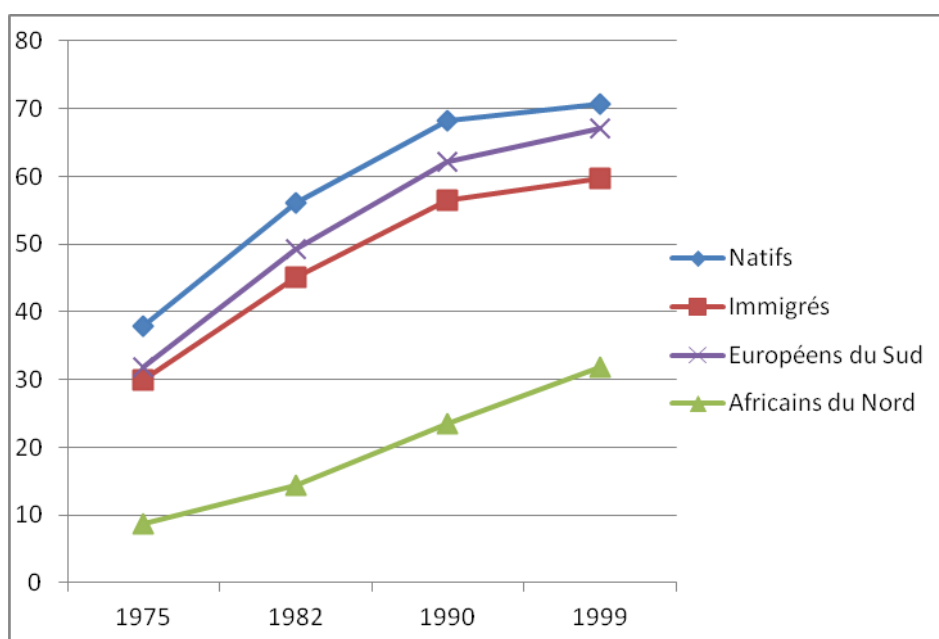
La situation des immigrés demeurant en France

Le Graphique 2 représente les taux de propriétaires des natifs et des immigrés de plus de 18 ans en 1975 présents à chaque recensement jusqu'en 1999. Les profils sont bien différents de ceux du graphique précédent, le taux de propriétaires augmentant plus vite tant pour les natifs que pour les immigrés. Les taux atteints en 1999 sont près de 20 points supérieurs à ceux observés précédemment. Cette évolution presque parallèle est due à l'accumulation de patrimoine par des individus au cours de la période. Au-delà d'un âge moyen plus élevé à chaque recensement, la sélection des individus demeurant sur le territoire conduit à exclure les individus entrés en cours de période sur le territoire métropolitain et ceux qui en ont disparu. Les décès n'affectent que de façon marginale l'évolution observée pour les immigrés, et touchent principalement les natifs les plus âgés. Le renouvellement sélectif des immigrés est avant tout provoqué par les migrations internationales d'individus en moyenne plus jeunes et plus rarement propriétaires. Les nouveaux entrants contribuent notamment à ralentir l'évolution des taux globaux de propriétaires chez les immigrés. On peut aussi noter qu'en 1975, le taux de propriétaires chez les immigrés restant sur le territoire (Graphique 2) est plus élevé que pour l'ensemble des immigrés (Graphique 1). Cette

différence provient de l'émigration d'individus présents en début de période dont le taux de propriétaires est plus faible.

Les Européens du Sud restant sur le territoire ont un profil d'évolution du taux de propriétaires similaire à celui des natifs, le faible écart initial tendant même à se réduire. En comparaison, l'écart entre Africains du Nord et natifs, déjà important à la date initiale, continue à se creuser. Les évolutions de taux globaux de propriétaires représentées sur Graphique 1 peuvent ainsi dissimuler des dynamiques très variées en fonction de l'ampleur et de la sélectivité des mouvements d'immigration et d'émigration.

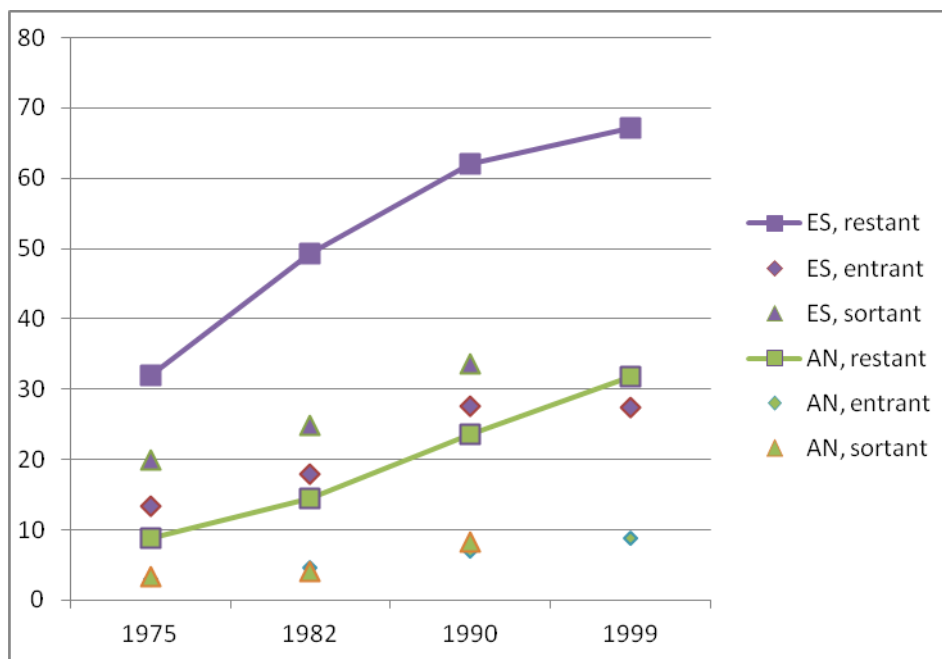
Graphique 2. Evolution du taux de propriétaires pour natifs et immigrés restant sur le territoire



Source : Gobillon et Solignac (2014)

Il est possible d'aller plus loin dans l'analyse en étudiant trois sous-échantillons d'immigrés : les individus présents sur l'ensemble de la période (ie. restants), ceux qui sont arrivés depuis le recensement précédent (ie. entrants) et ceux qui vont partir avant le recensement suivant (ie. sortants). Le graphique 3 montre, tant pour les Européens du Sud que les Africains du Nord, la supériorité des taux de propriétaires parmi les restants. L'écart par rapport aux entrants et aux sortants augmente d'ailleurs au cours du temps, notamment du fait d'un écart croissant d'âge. Alors que chez les Africains du Nord les taux de propriétaires des entrants et des sortants sont comparables, le taux des sortants est plus élevé parmi les Européens du Sud. Cette différence peut s'expliquer notamment par une moyenne d'âge plus élevée pour les sortants. En effet, l'âge moyen des entrants est d'environ 40 ans, contre 10 ans de plus pour les sortants (pour les Africains du Nord, l'âge moyen des sortants est d'environ 37 ans et n'est supérieur à celui des entrants que d'environ 3 ans).

Graphique 3. Evolution du taux de propriétaires pour les immigrés, selon qu'ils restent sur le territoire, y entrent ou en sortent



Source : Gobillon et Solignac (2014)

Note : ES : Européens du Sud, AN : Africains du Nord. Il n'y a pas de point en 1999 pour les sortants car il n'y a pas de date ultérieure éloignée dans les données permettant de définir une période d'observation au cours de laquelle peuvent être mesurées les sorties.

Au final, cette analyse montre que l'évolution globale du taux de propriétaires n'est qu'un reflet déformé des trajectoires individuelles du fait des phénomènes de renouvellement sélectif de la population. L'ampleur des déformations dépend à la fois des effectifs et du degré de spécificité des entrants et des sortants par rapport aux individus restant sur le territoire. Les immigrés sont tout particulièrement concernés par ces déformations du fait de l'ampleur des nouvelles vagues d'immigration et des retours au pays. L'autre mécanisme de sortie, les décès, affecte au contraire moins les immigrés que les natifs, et plus fréquemment des propriétaires en raison de l'âge plus élevé des personnes concernées.

La décomposition de l'évolution du taux de propriétaires

Il est possible d'aller plus loin en décomposant l'évolution du taux global de propriétaires entre 1975 et 1999 pour les natifs et les immigrés en les contributions des restants, des entrants et des sortants. La contribution des entrants est négative quand leur taux de propriétaires est plus faible que celui des restants en 1999. En effet, rajouter de tels entrants à l'échantillon diminue le taux de propriétaires à la date finale et donc aussi son évolution (le taux initial demeurant inchangé). La contribution des sortants est positive quand leur taux de propriétaires est plus faible que celui des restants en 1975. En effet, rajouter de tels sortants à l'échantillon diminue le taux de propriétaires à la date initiale et donc augmente son évolution.

Le Tableau 2 montre que pour les immigrés, l'augmentation du taux global de propriétaires, de 22,2 points, est plus faible que l'évolution de 28,8 points observée pour les seuls restants. Cet écart est dû à un taux de propriétaires bien plus faible parmi les entrants que parmi les restants. Les sorties ont un effet compensateur, le taux de propriétaires des sortants étant plus faible que celui des restants à la date initiale. L'impact des sortants reste cependant moindre que celui des entrants malgré leur plus forte proportion dans la population (les entrants comptent pour moitié dans la population de 1999 tandis que les sortants représentent deux tiers de la population de 1975). Cela s'explique par un écart de taux de propriétaires de moindre ampleur avec les restants : l'écart de 4,2 entre sortants et restants est nettement plus faible en valeur absolue que l'écart de -17,4 points entre entrants et restants.

Parmi les immigrés, les Européens du Sud connaissent une augmentation de leur taux global de propriétaires très proche de celle des restants. En effet, la contribution des entrants est moins élevée que pour l'ensemble d'immigrés. Cela s'explique par la faible proportion d'entrants dans la population finale et par leur taux de propriétaires plus proche de celui des restants. Pour les Africains du Nord, l'augmentation du taux global de propriétaires est plus faible que celle observée chez les seuls restants. Les entrants contribuent de façon majeure à cette différence, tant par leur importante proportion dans la population finale que par l'écart de leur taux de propriétaires avec celui des restants.

Pour les natifs, l'évolution du taux global de propriétaires est assez proche de celle des restants. En effet, la proportion d'entrants dans la population finale est très faible comparée à celle des immigrés et les entrants contribuent donc très peu à l'évolution global du taux de propriétaires. La contribution des sortants est négative du fait de leur taux de propriétaires plus élevé que celui des restants à la date initiale. En effet, les sortants sont en moyenne des individus qui avaient accumulé assez de patrimoine pour acheter un logement et sont décédés à un âge avancé.

Tableau 2 : Déterminants de l'évolution du taux de propriétaires entre 1975 et 1999 pour les natifs et les immigrés

	Evolution (pts)	Contribution à l'évolution (pts)			Décomposition de la contribution			
		Restants	Sortants	Entrants	Proportion (%)		Ecart avec restants	
					Sortants	Entrants	Sortants	Entrants
Natifs	28,1	32,3	-3,3	-0,6	34,6	7,9	-9,5	-7,4
Immigrés	22,9	28,8	2,6	-8,1	61,2	46,7	4,2	-17,4
Européens du Sud	31,1	33,0	2,4	-3,8	59,5	29,5	4,1	-12,8
Africains du Nord	18,9	22,4	2,0	-5,9	62,8	59,4	22,4	-10,0

Source : Gobillon et Solignac (2014)

Note : « Contribution à l'évolution » pour une catégorie donnée (restants, sortants ou entrants) correspond à la part de l'évolution de taux de propriétaires revenant à cette catégorie. « Proportion » correspond à la proportion dans la population de plus de 18 ans. « Ecart avec restants » correspond à la différence de taux de propriétaires avec les restants (en points). Pour les sortants (resp. entrants), la proportion et l'écart avec les restants sont calculés en utilisant la population de 1975 (resp. 1999).

Evolution du taux de propriétaire et caractéristiques des individus

Il est possible de préciser le rôle des caractéristiques des individus dans la différence d'évolution du taux de propriétaires entre natifs et immigrés restant sur le territoire. En effet, cette différence d'évolution dépend tant des changements de caractéristiques que de l'évolution de leurs effets sur l'accès à la propriété. Par exemple, on observe une augmentation du niveau de diplôme au cours de la période 1975-1999 due à la poursuite des études des jeunes présents depuis 1975. Mais l'effet d'un diplôme sur l'accès à la propriété peut également évoluer entre 1975 et 1999. C'est le cas si un diplôme n'influence plus de la même façon l'accès à l'emploi. Il en résulte alors un changement dans le processus d'accumulation du patrimoine et donc dans l'accès à la propriété. La question se pose aussi pour d'autres variables comme l'âge, le sexe, la situation d'emploi, la situation familiale et matrimoniale, le nombre d'enfants ou encore la taille de la zone urbaine de résidence. Au final, l'évolution moyenne observée pour les restants dissimule elle-même des dynamiques très variées selon les caractéristiques des individus.

Le Tableau 3 donne de façon agrégée les contributions des caractéristiques individuelles et de leurs effets à la différence d'évolution du taux de propriétaires entre natifs et immigrés restant sur le territoire qui est de 3,5 points. Au regard de l'évolution de leurs caractéristiques, natifs et immigrés devraient voir leur écart de taux de propriétaires augmenter de 5,2 points. Cependant, la différence de rendements des caractéristiques s'est dans le même temps réduite de 1,7 point. Cette réduction correspond à une meilleure valorisation des caractéristiques des immigrés au cours du temps et peut être considérée comme un indice de leur meilleure intégration.

Les Européens du Sud connaissent une évolution de leur taux de propriétaires supérieure de 0,7 points à celle des natifs, alors que l'accroissement des écarts de caractéristiques prédirait plutôt une évolution inférieure de 4,4 points. L'évolution défavorable en termes de caractéristiques pour les Européens du Sud est en fait plus que compensée par une bien meilleure valorisation de leurs caractéristiques au cours du temps, qui va dans le sens d'une forte intégration. En revanche, les Africains du Nord, connaissent une évolution de leur taux de propriétaires bien plus faible que celle des natifs, de presque 10 points. Cette différence s'explique principalement par l'augmentation de l'écart de caractéristiques, mais aussi, dans une moindre mesure, par un accroissement de l'écart des rendements des caractéristiques.

Tableau 3 : Décomposition de la différence d'évolution de taux de propriétaires entre natifs et immigrés (1975-1999)

Groupe d'immigrés considéré	Différence brute	Contribution des caractéristiques	Contribution des rendements des caractéristiques
Immigrés	3,5	5,2	-1,7
Européens du Sud	-0,7	4,4	-5,1
Africains du Nord	9,9	8,0	1,9

Source : Gobillon et Solignac (2014)

Conclusion

L'étude de l'accès à la propriété menée avec l'Echantillon Démographique Permanent met en lumière les nombreuses dynamiques sous-jacentes à l'évolution de l'écart du taux de propriétaires entre natifs et immigrés. Les effets de sélection des populations à l'entrée et à la sortie du territoire national jouent un rôle majeur dans cette évolution. Les immigrés permanents et les nouveaux immigrés contribuent à l'accroissement de l'écart de taux de propriétaires tandis que les sortants le diminuent. L'effet global observé dépend donc des dynamiques de renouvellement de la population.

L'évolution de l'écart de taux de propriétaires entre natifs et immigrés restant sur le territoire peut être décomposée en l'effet des différences de caractéristiques individuelles et l'effet des différences de rendements sur l'accès à la propriété. Alors que l'évolution des caractéristiques tend à faire augmenter l'écart de taux de propriétaires, les changements de rendements des caractéristiques tendent à le faire diminuer. La convergence des rendements des caractéristiques pour les natifs et les immigrés peut témoigner d'un processus d'intégration des immigrés en France.

Il convient enfin de remarquer qu'il existe des différences importantes au sein de la population d'immigrés, notamment entre Européens du Sud et Africains du Nord. Chez les Européens du Sud qui sont résidents permanents, le taux de propriétaires atteint, à la fin des années quatre-vingt-dix, un niveau proche de celui des natifs. En revanche, on observe chez les Africains du Nord qui sont résidents permanents, un accroissement de l'écart de taux de propriétaires avec les natifs et des différences très importantes dans les années quatre-vingt-dix. L'étude de groupes spécifiques d'immigrés pourra être poursuivie en distinguant notamment dans les vagues d'immigration récentes les immigrés d'Afrique subsaharienne, de Turquie ou encore de certains pays d'Asie.

Bibliographie

Borjas, G. J., 2002, Homeownership in the immigrant population, *Journal of Urban Economics* 52, 448–476.

Charles, K. K., Hurst, E., 2002, The Transition to Home Ownership and the Black-White Wealth Gap, *The Review of Economics and Statistics* 84, 281–297.

Coulson, E., Dalton, M., 2010, Temporal and ethnic decompositions of homeownership rates: Synthetic cohorts across five censuses, *Journal of Housing Economics* 19, 155–166.

Gobillon, L., Solignac, M., 2014, The homeownership of immigrants in France, *Document de travail*.

Krivo, L., 1995, Immigrant Characteristics and Hispanic-Anglo Housing Inequality, *Demography* 32, 599–615.