

Focus : Toujours plus d'acquéreurs issus des catégories socioprofessionnelles les plus favorisées en Ile-de-France

Au 1^{er} semestre 2022, les CSP les plus favorisées ont acquis 3 logements anciens sur 4 en Ile-de-France (près de 9 sur 10 dans Paris et plus de 8 sur 10 en Petite Couronne)

L'élévation du niveau de qualification et le développement du secteur des services, concomitant au recul du secteur industriel ont conduit à une restructuration du marché du travail ces dernières années. **Les catégories socioprofessionnelles les plus favorisées** (à savoir les « CSP+ » comprenant les agriculteurs exploitants, artisans, chefs d'entreprises, cadres et professions intermédiaires) **sont de plus en plus nombreuses dans la population active, alors que les emplois d'ouvriers et d'employés tendent à se réduire**. Ce mouvement de fond est exacerbé en Ile-de-France et plus encore à Paris.

Selon le recensement de 2019, les CSP+ représentaient 48% de la population des 15 ans ou plus dans la Capitale (contre 47% en 2013 et 45% en 2008) et 39% en Ile-de-France (niveau identique à 2013 et 37% en 2008). Les CSP+ ne représentent que 29% de la population en France métropolitaine, en progression aussi d'un point par rapport à 2013 et de deux points par rapport à 2008.

	Répartition par catégorie socioprofessionnelle (Population des 15 ans ou plus)								
	2008			2013			2019		
	CSP+	CSP-	Inactifs	CSP+	CSP-	Inactifs	CSP+	CSP-	Inactifs
Paris	45%	19%	36%	47%	18%	36%	48%	16%	36%
Petite Couronne	34%	29%	37%	35%	28%	37%	36%	26%	38%
Grande Couronne	33%	30%	37%	34%	29%	37%	34%	27%	38%
Ile-de-France	37%	26%	37%	39%	25%	37%	39%	24%	37%
France	27%	30%	43%	28%	29%	43%	29%	28%	44%

Sources : Insee, RP 2008, 2013 et 2019

Ces évolutions structurelles se retrouvent naturellement lorsque l'on analyse le profil des acquéreurs franciliens¹. Mais l'augmentation des prix et de l'effort à consentir pour devenir propriétaire ont encore accentué la surreprésentation des CSP+ et minoré la présence de profils plus modestes, bien au-delà de ces évolutions de fond.

En 20 ans (entre les 1^{ers} semestres 2002 et 2020), la part des catégories les plus favorisées dans le total des acquéreurs est passée de 60 à 77% en Ile-de-France, alors que celle des employés et ouvriers a reculé de 31 à 16%. Il est devenu pratiquement impossible d'acheter un appartement dans Paris lorsque l'on est employé ou ouvrier (5% du total des acquéreurs au 1^{er} semestre 2022 contre 16% 20 ans plus tôt) et 87% des acquéreurs parisiens font partie d'une CSP+.

Mais les transformations les plus notables se sont produites en Petite Couronne, sans doute sous l'effet de la gentrification² de bon nombre de territoires. Au 1^{er} semestre 2002, 33% des acquéreurs étaient employés ou ouvriers. Ils ne sont plus que 13% au 2^e semestre 2022. Parallèlement, la part des catégories socioprofessionnelles les plus favorisées est passée de 58% à 81%.

	Répartition des acquéreurs par catégorie socioprofessionnelle*							
	Part de CSP+ chez les acquéreurs de logements anciens				Part des employés/ouvriers chez les acquéreurs de logements anciens			
	S1 2002	S1 2012	S1 2021	S1 2022	S1 2002	S1 2012	S1 2021	S1 2022
Ile-de-France	60%	66%	76%	77%	31%	23%	16%	16%
Paris	72%	77%	87%	87%	16%	9%	5%	5%
Petite Couronne	58%	67%	81%	81%	33%	23%	13%	13%
Grande Couronne	55%	59%	69%	69%	37%	31%	23%	23%

Source : Base ADSN-BIEN (*les totaux sont inférieurs à 100%, les autres acquéreurs étant des retraités et autres inactifs)

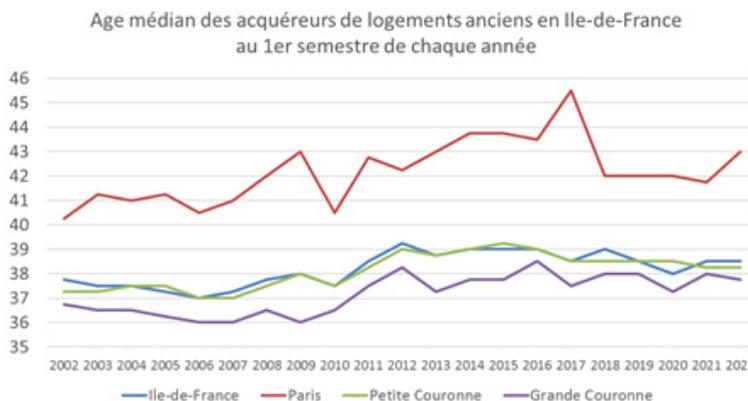
¹ Le profil des acquéreurs franciliens est déterminé par la CSP du premier acquéreur cité dans

² Processus par lequel la population d'un quartier populaire fait place à une couche sociale plus aisée

On acquiert un bien immobilier un peu avant 40 ans, sauf dans Paris où il faut attendre un peu plus longtemps

Dans le même temps, l'âge des acquéreurs a lui aussi évolué au cours de ces 20 dernières années, mais de façon très lente. Alors qu'il était en tendance haussière à la fin des années 2000, l'âge médian d'acquisition tend à se réduire faiblement depuis quelques années.

Paris reste un cas à part avec une tendance à la progression de l'âge d'acquisition jusqu'en 2017 à plus de 45 ans, puis une baisse notable à 42 ans de 2019 à 2021. L'âge médian a cependant progressé de plus d'un an entre le 1^{er} semestre 2021 et le 1^{er} semestre 2022 pour s'établir à 43 ans.



	Age médian de l'acquéreur			
	S1 2002	S1 2012	S1 2021	S1 2022
Ile-de-France	37 ans et 9 mois	39 ans et 9 mois	38 ans et 6 mois	38 ans et 6 mois
Paris	40 ans et 3 mois	42 ans et 3 mois	41 ans et 9 mois	43 ans
Petite Couronne	37 ans et 3 mois	39 ans	38 ans et 3 mois	38 ans et 3 mois
Grande Couronne	36 ans et 9 mois	38 ans et 3 mois	38 ans	37 ans et 9 mois

Source : Base ADSN-BIEN

Informations presse

Chambre des Notaires de Paris - Axelle DE CHAILLE : 07 63 31 55 96 - axelle.dechaille@paris.notaires.fr
 Vanessa MOISAN : 01 44 82 24 32 - communication@paris.notaires.fr
Hopscotch Décideurs - Laurence RAMOIGNIGNO : 06 86 36 79 22 - lramognigno@hopscotch.fr