

LE CERCLE DE L'ÉPARGNE

LA FRANCE DES HÉRITIERS EN QUESTION

NOVEMBRE 2026

Plus de 700 000 logements transmis chaque année 2
Plus d'un demi-million d'héritiers immobiliers chaque année 3
Un héritage qui arrive à 54 ans 3
Les propriétaires transmettent autour de 80 ans 3
Une transmission entre deux générations 4
L'héritage fabrique surtout des multipropriétaires 4
Cumul entre patrimoine hérité et patrimoine personnel 5
Héritage et revente de biens immobiliers 5
La nue-propriété au cœur des stratégies de transmission 5
Un marché immobilier alimenté par les successions 6
L'héritage : un enjeu économique croissant dans une France vieillissante 6

Le Cercle de l'Épargne, de la Retraite et de la Prévoyance
21, rue Laffitte | 75009 Paris
contact@cercledelepargne.fr
www.cercledelepargne.com

La France des héritiers en question

En France, plus de 700 000 logements sont transmis chaque année par succession ou donation. Selon l'Insee, les héritiers ont en moyenne 54 ans et les bénéficiaires d'une donation 48 ans. La transmission immobilière intervient ainsi relativement tard dans la vie et profite majoritairement à des ménages déjà propriétaires. Loin de constituer un capital de départ pour les jeunes générations, l'héritage contribue davantage à l'accumulation des patrimoines et à la reproduction des inégalités. Avec le vieillissement de la population, les transmissions devraient jouer un rôle croissant sur le marché immobilier.

L'étude publiée par l'Insee le 6 octobre 2026 apporte un éclairage inédit sur les transmissions immobilières en France. À partir des bases de propriété foncière et des données de transactions, l'Institut analyse les successions et donations de logements entre 2018 et 2023. Elle montre que l'immobilier constitue un puissant vecteur de transmission patrimoniale mais que celle-ci intervient relativement tard dans la vie des bénéficiaires. Les héritiers ont en moyenne 54 ans au moment où ils reçoivent un bien immobilier et les bénéficiaires d'une donation 48 ans, contre 43 ans pour les acquéreurs d'un logement. Cette transmission tardive contribue moins à l'accession à la propriété des jeunes qu'à l'accumulation patrimoniale de ménages déjà propriétaires. Avant même de recevoir leur héritage ou leur donation, 63 % des bénéficiaires possèdent déjà au moins un logement et 27 % sont déjà multipropriétaires. Après transmission, sept bénéficiaires sur dix possèdent plusieurs logements.

PLUS DE 700 000 LOGEMENTS TRANSMIS CHAQUE ANNÉE

Entre 2018 et 2023, environ 1,76 million de logements anciens changent de propriétaire chaque année, soit autour de 7 % du parc détenu par des personnes physiques.

Parmi ces mutations :

- 1 058 000 logements font l'objet d'une vente, soit 60,1 % ;
- 443 000 logements sont transmis par succession sans vente immédiate ;
- 76 000 logements sont hérités puis vendus la même année ;
- 183 000 logements font l'objet d'une donation.

En intégrant les logements hérités puis immédiatement vendus, ce sont ainsi 519 000 logements qui sont concernés chaque année par une succession et 183 000 par une donation. Au total, 702 000 logements sont transmis

annuellement, ce qui représente environ 40 % des changements de propriétaire étudiés.

Le phénomène progresse assez rapidement. Entre 2018 et 2023, le nombre de logements transmis a augmenté en moyenne de 4,1 % par an, avec une hausse de 4,2 % pour les successions et de 3,8 % pour les donations. Sur la même période, le nombre de ventes a progressé de 3,9 % par an. Cette augmentation devrait être replacée dans le contexte du vieillissement démographique français. Les générations nombreuses du baby-boom arrivent progressivement aux âges où les transmissions patrimoniales deviennent plus fréquentes. Ce mouvement est susceptible d'accroître le volume des successions dans les prochaines années.

PLUS D'UN DEMI-MILLION D'HÉRITIERS IMMOBILIERS CHAQUE ANNÉE

Le nombre d'héritiers est supérieur au nombre de logements transmis, plusieurs personnes pouvant hériter d'un même bien. Chaque année, 527 000 personnes héritent d'au moins un logement. Quand un bien est partagé entre plusieurs héritiers, ils sont en moyenne 2,8. Parallèlement, près de 199 000 personnes par an bénéficient d'une donation immobilière. Quand une donation concerne plusieurs bénéficiaires, leur nombre moyen atteint 2,6. À titre de comparaison, environ 1,4 million de personnes achètent un logement chaque année.

UN HÉRITAGE QUI ARRIVE À 54 ANS

L'héritier immobilier a en moyenne 54 ans. La moitié des héritiers ont entre 41 et 61 ans. Le bénéficiaire d'une donation est légèrement plus jeune, avec un âge moyen de 48 ans et une moitié des bénéficiaires comprise entre 35 et 58 ans. Les donations permettent de réduire d'environ six ans l'âge moyen de réception d'un bien par rapport à une succession, mais les bénéficiaires restent néanmoins proches de la cinquantaine. L'acheteur immobilier est encore plus jeune, 43 ans en moyenne, la moitié des acquéreurs ayant entre 33 et 54 ans. À 54 ans, une grande partie des ménages ont déjà acquis leur résidence principale et constitué une partie significative de leur patrimoine financier et immobilier. L'héritage joue donc moins souvent qu'autrefois le rôle d'un « capital de départ ». Il devient davantage un capital de consolidation ou d'accumulation.

LES PROPRIÉTAIRES TRANSMETTENT AUTOUR DE 80 ANS

Le vieillissement des héritiers est évidemment lié à celui des personnes qui transmettent. Les propriétaires décédés dont les logements sont transmis par succession ont en moyenne 78 ans. Dans près de la moitié des héritages immobiliers, le défunt a plus de 80 ans et l'héritier plus de 50 ans. Les donateurs sont beaucoup plus jeunes, avec un âge moyen de 63 ans. À titre de

comparaison, les vendeurs de logements ont en moyenne 56 ans.

UNE TRANSMISSION ENTRE DEUX GÉNÉRATIONS

Dans 46 % des successions immobilières, l'écart d'âge entre le défunt et l'héritier est compris entre 20 et 29 ans. Dans 30 % des cas, il est compris entre 30 et 39 ans. Environ trois successions sur quatre correspondent ainsi à un écart de 20 à 39 ans, soit approximativement une génération. La situation la plus fréquente concerne un défunt âgé de 81 à 90 ans transmettant à un héritier âgé de 51 à 60 ans. Cette configuration représente à elle seule environ 15 % des successions immobilières.

Pour les donations, l'écart générationnel demeure également marqué. Dans 40 % des cas, le bénéficiaire a entre 20 et 29 ans de moins que le donateur. Les donations entre conjoints restent relativement minoritaires : environ 9 000 logements par an, soit une donation immobilière sur vingt.

L'HÉRITAGE FABRIQUE SURTOUT DES MULTIPROPRIÉTAIRES

L'héritage permet aux bénéficiaires de devenir multipropriétaires. 63 % des héritiers ou donataires possèdent déjà au moins un logement avant de recevoir le nouveau bien :

- 36 % possèdent déjà un logement ;
- 27 % en possèdent plusieurs ;
- 7 % des bénéficiaires qui n'étaient pas propriétaires reçoivent plusieurs logements lors de la transmission et deviennent directement multipropriétaires.

Après héritage ou donation, 70 % des bénéficiaires sont multipropriétaires, alors que cette situation ne concerne que 20 % de l'ensemble des personnes majeures.
80 % des héritiers et donataires ne reçoivent qu'un seul logement quand 1 % reçoivent six logements ou davantage. Environ 0,1 % des bénéficiaires, soit près de 3 700 personnes sur cinq ans, reçoivent des droits de propriété portant sur au moins 17 logements.

L'héritage accentue les inégalités sociales. Parmi les personnes recevant un patrimoine immobilier, 32 % appartiennent aux 20 % de Français ayant les niveaux de vie les plus élevés. Parmi ces bénéficiaires aisés, 43 % reçoivent leur bien d'une personne appartenant elle-même aux 20 % les plus aisés. Les transmissions immobilières entre personnes appartenant toutes deux au cinquième supérieur de la distribution des niveaux de vie sont 3,5 fois plus fréquentes que la moyenne. Pour les seules donations immobilières entre personnes aisées, elles sont même cinq fois plus fréquentes que la moyenne. À l'inverse, seuls 14 % environ des bénéficiaires de transmissions immobilières appartiennent aux 20 %

des ménages ayant les niveaux de vie les plus faibles.

CUMUL ENTRE PATRIMOINE HÉRITÉ ET PATRIMOINE PERSONNEL

Le patrimoine brut moyen des ménages ayant déjà reçu un héritage atteint 515 000 euros, contre 278 000 euros pour ceux qui n'en ont pas reçu. L'écart est encore plus important pour les donations : les ménages ayant reçu une donation disposent en moyenne d'un patrimoine brut de 698 000 euros, contre 292 000 euros pour ceux n'en ayant jamais bénéficié.

HÉRITAGE ET REVENTE DE BIENS IMMOBILIERS

La transmission d'un logement ne débouche pas automatiquement sur sa conservation par les héritiers. Parmi les logements hérités en 2018, 29,4 % avaient été vendus par l'ensemble des héritiers dans les trois années suivant la succession. Ces ventes peuvent s'expliquer par la sortie d'indivision, par le fait qu'aucun des héritiers ne souhaite conserver les biens reçus ou par leurs coûts trop importants.

18,9 % des logements hérités constituent toujours la résidence principale d'un propriétaire présent avant la succession, trois ans après celle-ci. Il s'agit généralement du conjoint survivant. 15,6 % sont loués en tant que résidence principale. 15 % sont devenus la résidence principale d'un héritier. 11 % sont utilisés comme résidence secondaire et 7,8 % sont vacants. 1,2 % ont déjà fait l'objet d'une nouvelle transmission. Ainsi, près d'un logement hérité sur trois revient assez rapidement sur le marché immobilier.

L'héritage joue donc aussi un rôle important dans l'offre de logements anciens disponibles à la vente. Les donations sont, de leur côté, beaucoup plus souvent conservées. Parmi les logements donnés en 2018, seulement 5 % avaient été vendus dans les trois années suivantes et 2 % avaient fait l'objet d'une nouvelle transmission.

Au début de 2022, parmi les logements ayant fait l'objet d'une donation :

- 30 % étaient loués comme résidence principale ;
- 20 % étaient occupés par un bénéficiaire de la donation ;
- 18 % restaient occupés par une personne déjà présente avant la donation, souvent le donateur usufruitier ;
- 14 % étaient utilisés comme résidence secondaire ;
- 9 % étaient vacants.

LA NUE-PROPRIÉTÉ AU CŒUR DES STRATÉGIES DE TRANSMISSION

Les données de l'Insee mettent en évidence l'importance du démembrement de propriété. Dans les donations immobilières, 67,7 % des opérations font entrer un nouveau copropriétaire dans la détention du

logement, sans sortie du propriétaire initial.

Dans près d'une donation sur deux, le bénéficiaire entre comme nu-propriétaire tandis que le donateur conserve l'usufruit. Cette pratique permet aux parents de commencer à transmettre leur patrimoine immobilier tout en conservant l'usage du logement ou les revenus locatifs qu'il génère.

UN MARCHÉ IMMOBILIER ALIMENTÉ PAR LES SUCCESSIONS

Avec 519 000 logements hérités par an et près de 30 % des logements hérités vendus dans les trois années suivantes, les successions constituent une source significative d'offre pour le marché immobilier ancien. Le phénomène devrait gagner en importance avec le vieillissement de la population française. L'arrivée aux âges élevés des générations du baby-boom devrait accroître progressivement les volumes de patrimoine transmis.

L'incidence sur le marché immobilier dépendra toutefois fortement de la localisation des biens. Dans les territoires où la population diminue, l'augmentation des successions pourrait accroître l'offre de logements plus rapidement que la demande. Dans les grandes métropoles et les zones touristiques ou littorales, la pression de la demande pourrait au contraire permettre une absorption plus facile de cette offre supplémentaire. Les écarts de prix devraient s'accroître entre les différents territoires.

L'HÉRITAGE : UN ENJEU ÉCONOMIQUE CROISSANT DANS UNE FRANCE VIEILLISSANTE

Avec un âge moyen de 54 ans, recevoir un patrimoine immobilier intervient désormais relativement tard dans le cycle de vie. L'allongement de l'espérance de vie a mécaniquement décalé le calendrier des transmissions. Les successions aboutissent à une concentration accrue du patrimoine. Une majorité des bénéficiaires sont déjà propriétaires et sept sur dix deviennent multipropriétaires après la transmission. L'héritage reproduit les inégalités patrimoniales. Les ménages situés dans le haut de la distribution des niveaux de vie ont une probabilité nettement supérieure de bénéficier de transmissions immobilières, notamment de donations. Les successions ont une incidence directe sur le fonctionnement du marché immobilier. Près de trois logements hérités sur dix sont revendus dans les trois années suivant leur transmission.

LE CHIFFRE CLÉ

70 %

des bénéficiaires d'une succession ou d'une donation immobilière deviennent multipropriétaires. Cette proportion n'est que de 20 % parmi l'ensemble des personnes majeures. L'héritage apparaît ainsi davantage comme un facteur de concentration du patrimoine immobilier que comme un moyen d'accéder à la propriété.

Retrouvez les publications et toutes les informations concernant le Cercle sur notre site : www.cercledelepargne.fr

Le Cercle de l'Épargne, de la Retraite et de la Prévoyance a pour objet la réalisation d'études et de propositions sur toutes les questions concernant l'épargne, la retraite et la prévoyance. Il entend contribuer au débat public sur ces sujets.

Comité de rédaction : Philippe Crevel, Sarah Le Gouez, Christopher Anderson

Contact relations presse, gestion du Mensuel :
Sarah Le Gouez
slegouez@cercledelepargne.fr