
Fiches thématiques

Patrimoine

Avertissement

Les sites internet www.insee.fr et <http://epp.eurostat.ec.europa.eu> pour les données internationales mettent en ligne des actualisations pour les chiffres essentiels.

Les comparaisons internationales s'appuient sur les données harmonisées publiées par Eurostat, qui peuvent différer des données nationales publiées par les instituts nationaux de statistique.

Signes conventionnels utilisés

...	Résultat non disponible
///	Absence de résultat due à la nature des choses
e	Estimation
ε	Résultat proche du zéro
€	Euro
\$	Dollar
M	Million
Md	Milliard
n.s.	Résultat non significatif
Réf.	Référence

2.1 Performance des placements sans risque

Les actifs financiers les plus couramment détenus par les ménages sont les comptes ou livrets d'épargne. Ils offrent une disponibilité immédiate des fonds et ne sont pas risqués, mais leur rendement est relativement faible. Les revenus des livrets A et Bleu, des livrets de développement durable (LDD, qui remplacent les Codevi depuis début 2007), des livrets d'épargne populaire (LEP) et des livrets Jeune sont exonérés d'impôt et ne sont pas soumis aux **prélèvements sociaux**.

Jusqu'au 1^{er} janvier 2009, seules la Banque postale et les Caisses d'épargne offraient le livret A. Le Crédit mutuel proposait le livret Bleu, équivalent au livret A. Depuis cette date, le livret A est distribué par toutes les banques. Les livrets A ou Bleu et les LDD ont un taux unique et réglementé, régulièrement réajusté par rapport aux évolutions de l'inflation et des taux à court terme et, depuis février 2008, des taux à plus long terme déterminés par la Banque centrale européenne. Depuis janvier 2009, le taux de ces livrets défiscalisés peut être modifié tous les 3 mois ; il est de 1,75 % au 1^{er} août 2010 contre 1,25 % un an plus tôt. Depuis le 1^{er} février 2011, il est passé à 2,0 %.

Le LEP est réservé aux ménages dont l'impôt sur le revenu est nul ou inférieur à un certain seuil. Son taux, également réglementé, de 1,75 % depuis août 2009 est passé à 2,25 % au 1^{er} août 2010 et à 2,50 % au 1^{er} février 2011.

Le livret Jeune (créé en 1996) est accessible aux personnes de 12 à 25 ans. Son taux de rémunération, variable selon les banques, doit être au moins égal au taux d'intérêt du livret A. En 2009, la rémunération moyenne du livret Jeune a été d'environ 2,85 %.

Le compte épargne logement (CEL) et le plan épargne logement (PEL) constituent une

autre forme de placement très répandue au sein des ménages. Les taux des nouveaux contrats, réglementés et régulièrement révisés, sont composés d'une partie fixe augmentée d'une prime d'État conditionnée par l'obtention du prêt d'épargne logement. Les intérêts hors prime d'État, sont de 2,50 % pour les PEL ouverts depuis août 2003 et pour les CEL, ils sont passés de 0,75 % en août 2009 à 1,25 % au 1^{er} août 2010. Les intérêts des CEL sont soumis aux prélèvements sociaux chaque année, mais sont exonérés d'impôts sur le revenu (IR). Avant 2006, les contributions sociales sur les intérêts des PEL n'étaient prélevées qu'à la clôture ; depuis, elles le sont chaque année pour les PEL de plus de 10 ans. Les intérêts des PEL sont exonérés d'IR ; ceux des PEL de plus de 12 ans sont soumis à l'IR ou à un **prélèvement forfaitaire libératoire** depuis 2006.

Les rendements nominaux des comptes et des livrets suivent des évolutions parallèles à l'inflation : ils sont décroissants jusqu'au milieu des années 1980, en lien avec la baisse de l'inflation, puis se stabilisent. Un rendement nominal plus élevé distingue les PEL en raison de conditions de placement plus contraignantes et les LEP en raison de leur réglementation.

Bien qu'en augmentation, les **taux de rendement** réels demeurent négatifs au début des années 1980 à cause d'une forte inflation. Les performances des livrets défiscalisés, des PEL et des LEP varient pendant les années 1990 entre 2 % et 4 %, puis décroissent à partir de 2000 en raison de la baisse des taux directeurs de la Banque centrale européenne. À partir de 2007, la fluctuation importante de l'inflation et des taux directeurs implique une plus forte variabilité des taux de rendements réels. ■

Définitions

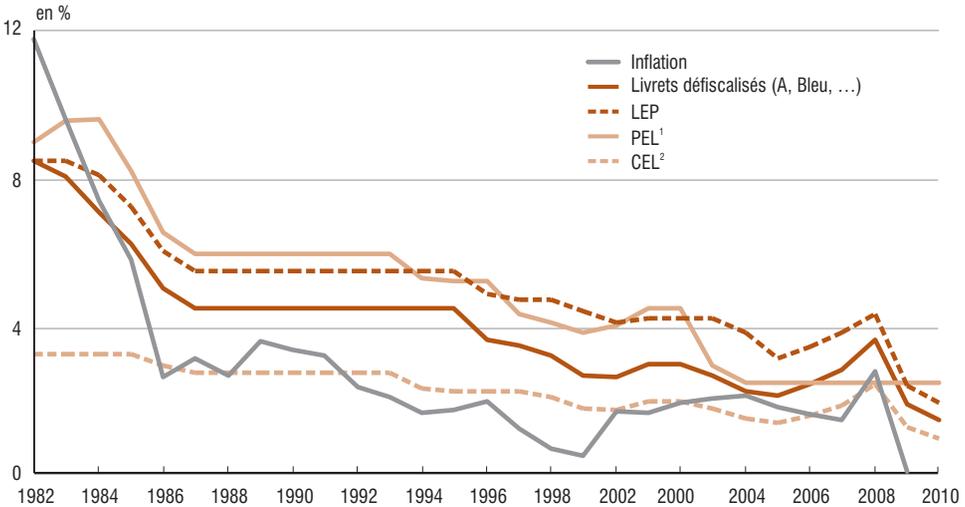
Prélèvements sociaux : le taux des prélèvements sociaux est de 12,1 % au 1^{er} janvier 2009 (12,3 % depuis le 1^{er} janvier 2011). Ils se composent de la contribution sociale généralisée (CSG, pour 8,2 %), de la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS, pour 0,5 %), de 2 % de prélèvement social (2,2 % depuis le 1^{er} janvier 2011), auxquels s'ajoutent des prélèvements additionnels : une contribution dite « de solidarité » de 0,3 % et une contribution pour le financement du revenu de solidarité active (rSa) de 1,1 %.

Prélèvement forfaitaire libératoire : prélèvement à la source permettant de s'acquitter de l'impôt dû sur les revenus de certains placements bancaires. Il libère le contribuable de tout impôt sur le revenu de ces placements. L'impôt est directement prélevé par l'établissement financier qui verse ce revenu, à un taux forfaitaire, passé de 16 % à 18 % en 2008 (19 % depuis 2011). S'y ajoutent les prélèvements sociaux, qui portent la charge totale à 30,1 % (31,3 % depuis 2011).

Taux de rendement : il reflète la rémunération des livrets à travers les taux d'intérêts appliqués. Selon la nature du produit financier, le taux est ou non réglementé. Le taux de rendement réel correspond au taux de rendement nominal corrigé de l'inflation.

Performance des placements sans risque 2.1

1. Taux de rendement nominal moyen des différents livrets



1. PEL ouverts dans l'année. Les taux des PEL sont présentés prime incluse jusqu'en 2002 et hors prime à partir de 2003. Avant 2003, la prime d'État était comprise dans les taux des PEL. Depuis 2003, l'attribution de la prime d'État est conditionnée par l'obtention d'un prêt d'épargne logement et les taux sont donnés hors prime d'État. Pour les PEL ouverts depuis le 1^{er} août 2003, la prime s'élève à 2/5^e des intérêts acquis, dans la limite de 1 525 euros.

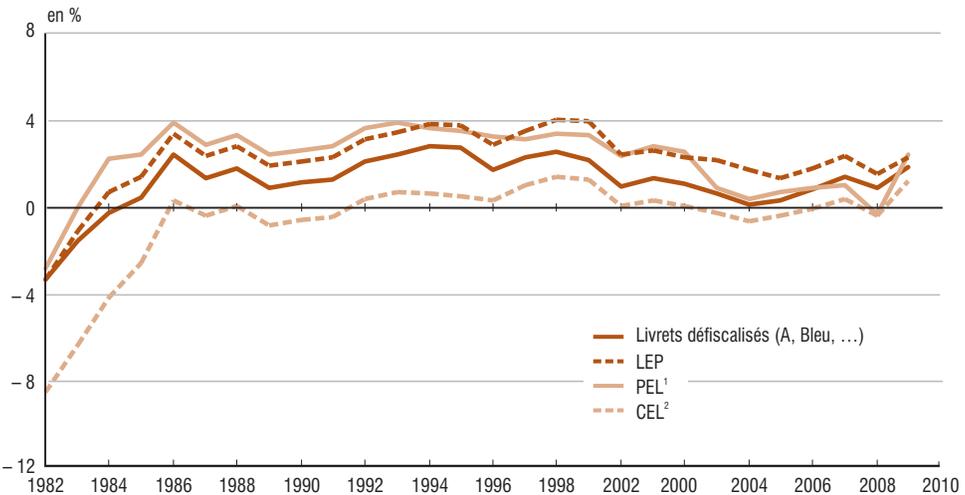
2. Les taux des CEL sont présentés hors prime d'État. L'attribution de la prime d'État est conditionnée par l'obtention d'un prêt d'épargne logement. Depuis le 16 juin 1998, elle est égale à la moitié des intérêts acquis, dans la limite de 1 144 euros.

Champ : France métropolitaine jusqu'en 1989, France depuis 1990.

Note : La courbe Inflation s'arrête en 2009 à 0,1.

Sources : Légifrance, Insee.

2. Taux de rendement réel moyen des différents livrets



1. 2. Voir notes sous la figure 1.

Champ : France métropolitaine jusqu'en 1989, France depuis 1990.

Source : Insee.

2.2 Performance des placements à risques

La performance d'un actif se reflète à travers l'évolution de son prix. Un placement financier peut être risqué si son taux d'intérêt n'est pas réglementé. À court terme, sa performance est alors susceptible de connaître de fortes variations. L'actif le plus risqué est donc l'action cotée dont le prix, appelé cours de l'action, dépend des échanges effectués en bourse. Les obligations le sont un peu moins. Un contrat d'assurance-vie peut être composé de fonds en euros très peu risqués ou d'actions cotées appelées fonds en unités de compte. Dans ce dernier cas, l'assurance-vie devient un produit risqué.

La **rentabilité nette** des portefeuilles d'actions cotées (actions du **SBF250**) reflète l'évolution du prix de l'action (**plus ou moins-value**) d'une part et celle des **dividendes** d'autre part. Le premier terme est valorisé à la bourse. Le prix des actions est très volatil au cours de la période 1991-2009. La crise boursière de 2001 est marquée par une baisse des prix. Après la reprise des cours à partir de 2003, le taux de croissance du prix des actions atteint un nouveau sommet en 2006 à 21 % après celui de 37 % en 2000. En 2007, la croissance du prix des actions est moins importante. 2008 est une année de crise financière marquée par de fortes fluctuations des cours : les prix diminuent de 25 %. Les effets de cette crise se poursuivent en 2009, les prix étant toujours en baisse, de 23 %. Si l'évolution du prix des actions est très irrégulière, leur **taux de rendement** (différence entre le taux de croissance annuel de la rentabilité nette et celui de l'**indice prix**) est à plus de 2 % depuis 2003 : en 2009, il atteint 3,5 % ; il était proche de 1,5 % en 1991.

Une obligation est un titre de créance fondé sur un prêt consenti à l'État (emprunt d'État), à des entreprises publiques ou à de grandes sociétés privées. C'est surtout *via* des

organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) que les ménages en détiennent. La qualité d'une obligation est liée au risque que l'émetteur (État ou société) ne soit plus en mesure d'honorer le paiement des intérêts ou le remboursement à l'échéance. À cause de ce risque, plus une obligation est de faible qualité, plus son rendement est potentiellement important. De ce fait, le rendement des obligations d'État est la plupart du temps inférieur à celui des entreprises publiques ou privées. Le rendement réel des emprunts d'État à long terme a diminué depuis le début des années 1990, en raison notamment de la baisse globale des taux d'intérêt. Ces derniers ayant connu des variations plus importantes depuis 2005, le rendement réel des emprunts d'État à long terme est plus volatil ces dernières années.

L'assurance-vie repose sur le principe de capitalisation. Les souscripteurs s'engagent à verser un capital en une ou plusieurs fois pendant une période d'épargne, d'au moins 8 ans pour l'assurance-vie et d'au moins 5 ans pour les bons de capitalisation. Au terme de ce contrat, la compagnie d'assurance ou la banque s'engage à verser le capital augmenté des intérêts capitalisés, en une seule fois ou sous forme de rente viagère. En 2009, 83 % des placements en assurance-vie sont investis dans des contrats en euros avec un taux d'intérêt minimum garanti, le reste l'étant dans des contrats en unités de compte. Pour ces derniers, le capital est constitué de valeurs mobilières dont le rendement dépend de la rentabilité du portefeuille. Ainsi, le taux de rendement des contrats en unités de compte, composés essentiellement d'actions, suit l'évolution des prix de ces dernières. Le rendement des contrats en euros reste relativement stable depuis 1997, se situant entre 4 et 6 %, mais il diminue progressivement. ■

Définitions

Rentabilité nette : prix de l'action (indice prix) auquel on ajoute le réinvestissement des dividendes nets.

SBF 250 : un des principaux indices de marché de la Bourse de Paris. Il est composé de 250 valeurs parmi lesquelles les 40 valeurs du CAC40. Il se veut représentatif de l'ensemble de l'économie française.

Plus-value (resp. moins-value) : gain (resp. perte) obtenu(e) sur la vente d'un titre.

Dividende : revenu versé au détenteur d'une action. C'est une partie du bénéfice des entreprises.

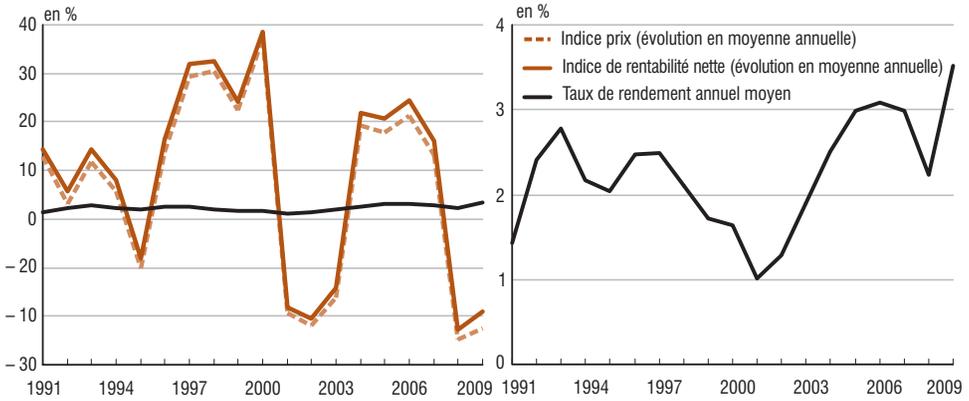
Taux de rendement annuel moyen du SBF250 : différence entre le taux de croissance annuel moyen de la rentabilité nette de l'indice (indice prix + réinvestissement des dividendes nets) et le taux de croissance annuel moyen de l'indice SBF250 prix (en points de base).

Indice prix (d'une action) : il traduit l'évolution moyenne annuelle des cours de cette action ; c'est un indicateur de performance.

OPCVM (organisme de placement collectif en valeurs mobilières) : les OPCVM regroupent deux grandes familles de produits, les Sicav (sociétés d'investissement à capital variable) et les FCP (fonds commun de placement).

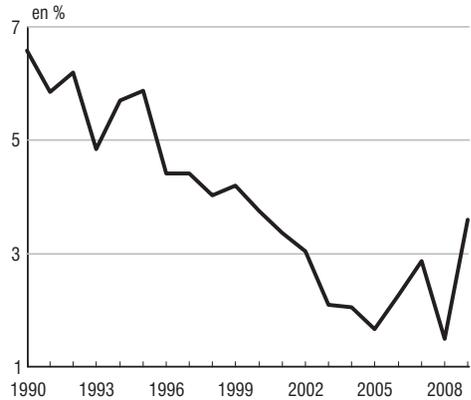
Performance des placements à risques 2.2

1. Rentabilité nette des actions cotées



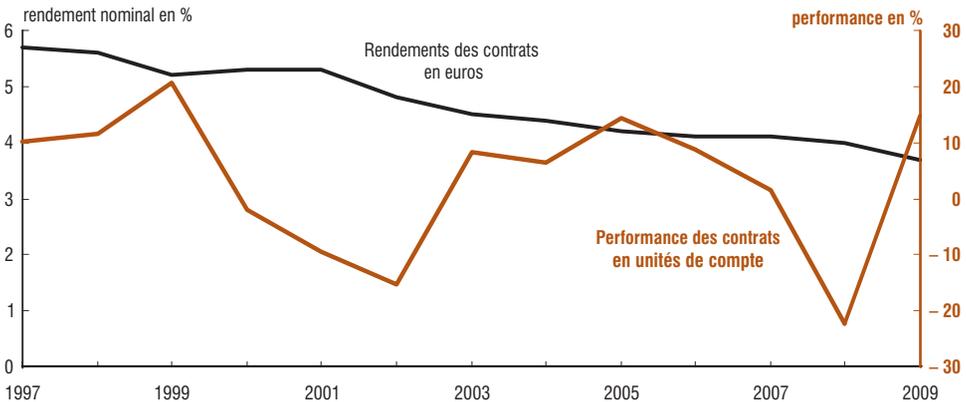
Champ : France.
Source : Euronext, indice SBF250.

2. Taux de rendement réel des obligations d'État à long terme



Champ : France.
Sources : Caisse des dépôts et consignations et Banque de France.

3. Assurance-vie et bons de capitalisation



Champ : France.
Sources : Autorité de contrôle des assurances et des mutuelles (Acam) et Fédération française des assurances (FFSA).

2.3 Taux de détention de patrimoine

Plus de huit ménages sur dix possèdent en 2010 un **livret défiscalisé**. En France métropolitaine, cette proportion est stable depuis 1998. La détention de livrets A ou Bleu a fortement progressé (68 % des ménages en possèdent un en 2010 contre 57 % en 2004). La généralisation de leur distribution (voir fiche 2.1) a pu inciter les ménages qui n'en détenaient pas à en souscrire un. Parallèlement, la progression du livret de développement durable (LDD) ralentit : rémunéré comme le livret A, il a un plafond de placement plus bas. La **détention de livrets soumis à l'impôt** (livret B, livret Orange...) est stable depuis 12 ans : 6 % des ménages en possèdent au moins un.

En 2010, 58 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale ou accédants, contre 56 % en 2004 et 53 % en 1998. La part de propriétaires de logements de rapport a aussi augmenté (+ 3 points entre 2004 et 2010). Les politiques publiques destinées à accroître le nombre de propriétaires et à favoriser la construction de logements (exonération d'impôt sur le revenu pour les intérêts d'emprunt, lois Robien de 2003 et 2006...) ont pu inciter des ménages à acquérir un bien immobilier.

Les produits d'épargne logement ont connu le plus net repli entre 2004 et 2010. Notamment, le taux de détention de plan d'épargne logement (PEL) a perdu 11 points en six ans. Deux changements législatifs expliquent cette évolution : depuis fin 2002,

le bénéfice de la prime d'État est désormais soumis à l'utilisation du droit à prêt ; depuis 2006, les intérêts des PEL de plus de 10 ans sont assujettis aux prélèvements sociaux chaque année (ils l'étaient seulement lors de leur clôture auparavant) et ceux des PEL de plus de 12 ans sont aussi imposables sur le revenu. Le PEL s'est recentré sur son objectif premier : faciliter l'acquisition d'un bien immobilier. Il en a résulté une décollecte massive et une baisse importante d'encours.

Les placements d'épargne longue, de type épargne retraite ou assurance-vie, ont au contraire progressé de 4,5 points entre 2004 et 2010. Ils ont pu bénéficier de la redistribution des encours issus de PEL, d'un report de dépôts provenant de produits financiers plus risqués ou d'une plus grande publicité. En particulier, 42 % des ménages détiennent une assurance-vie ou décès volontaire en 2010 (35 % en 2004). La détention d'épargne retraite complémentaire volontaire ou surcomplémentaire est quant à elle constante depuis 1998 : 9 % des ménages en possèdent en 2010.

La proportion de ménages détenteurs de valeurs mobilières connaît une forte baisse, passant de 24 % en 2004 à 19 % en 2010. La forte chute des indices boursiers, traduction immédiate de la crise financière de 2008, a pu inciter des ménages à se retirer de ces produits risqués. Ainsi, la détention de **plans d'épargne en actions** (PEA) diminue de 3 points et celle d'actions sur un **compte-titres** ordinaire de 1,5 point. ■

Définitions

Livrets défiscalisés ou non imposables : les sommes qui y sont placées (dans la limite d'un plafond variant selon les produits) et les intérêts qu'elles dégagent ne sont soumis ni aux prélèvements sociaux, ni à l'impôt sur le revenu. Font partie de cette catégorie le livret A, le livret Bleu, le livret Jeune, le livret de développement durable (LDD) et le livret d'épargne populaire (LEP).

Livrets soumis à l'impôt : les intérêts dégagés sont soumis aux prélèvements sociaux et à l'impôt sur le revenu.

Détention : le taux de détention d'un produit ou d'une catégorie d'actifs est calculé au niveau des ménages, en rapportant le nombre de ménages détenteurs au nombre total de ménages. Un ménage est considéré comme détenteur s'il possède au moins l'un des actifs concernés.

Plan d'épargne en actions (PEA) : c'est un produit d'épargne réglementé (en particulier, son montant est plafonné), construit sur la base d'un compte-titres, mais bénéficiant d'une fiscalité avantageuse.

Compte-titres : outil qui permet de détenir des valeurs mobilières. Il est dit ordinaire quand il ne bénéficie pas de l'enveloppe fiscale privilégiée du PEA.

Pour en savoir plus

- « Le patrimoine des ménages début 2010 : Une recomposition au détriment de l'épargne logement » *Insee Première* n° 1325, novembre 2010.
- « Les conséquences du changement de régime fiscal et social des PEL sur l'épargne logement » *Bulletin de la Banque de France* n°153, septembre 2006.
- « Rapport annuel 2009 de l'Observatoire de l'épargne réglementée », Observatoire de l'épargne réglementée, juillet 2010.

Taux de détention de patrimoine 2.3

1. Taux de détention de patrimoine en 2010 en France

en %

	Répartition des ménages	Livrets défiscalisés	Livrets soumis à l'impôt	Épargne logement (PEL ou CEL)	Ensemble des valeurs mobilières	Assurance-vie, PEP, PERP, épargne retraite	Épargne salariale	Résidence principale ¹	Autres logements ²
Âge de la personne de référence du ménage									
Moins de 30 ans	11,3	89,4	3,4	31,3	8,5	30,4	14,2	12,8	5,6
30-39 ans	17,4	86,0	5,2	34,8	16,9	46,7	25,3	46,6	10,6
40-49 ans	18,2	84,6	5,6	37,1	20,6	52,0	23,1	58,5	17,7
50-59 ans	17,6	82,6	6,3	36,2	21,4	56,0	18,4	68,2	26,6
60-69 ans	15,7	83,1	9,6	28,6	25,4	52,2	7,9	71,9	28,2
70 ans ou plus	19,9	83,3	6,7	18,8	17,7	46,7	0,7	72,6	18,6
Catégorie sociale de la personne de référence du ménage									
Agriculteur	1,4	90,9	10,0	68,6	47,3	71,1	6,8	86,4	31,4
Artisan, commerçant, industriel	5,2	77,7	5,3	35,9	23,0	54,2	10,2	66,7	28,1
Profession libérale	1,4	93,2	18,2	56,5	52,1	70,2	20,2	71,1	47,8
Cadre	9,5	91,5	11,0	50,4	36,7	59,8	39,1	68,0	29,9
Profession intermédiaire	14,7	90,2	6,7	41,9	21,2	51,0	27,6	57,7	16,8
Employé	12,5	85,9	2,9	28,5	9,3	45,7	14,9	37,2	12,2
Ouvrier qualifié	10,9	84,8	2,7	29,4	8,4	44,4	22,5	45,0	7,7
Ouvrier non qualifié	4,8	70,7	1,3	19,4	5,1	31,5	11,6	25,9	7,1
Agriculteur retraité	2,1	87,4	7,9	30,0	18,0	43,9	0,0	84,2	21,7
Indépendant retraité	2,6	81,2	7,1	25,0	30,0	56,5	1,5	85,1	36,2
Salarié retraité	29,8	82,9	7,8	22,8	20,2	49,3	3,9	71,1	20,9
Autre inactif	5,0	78,0	2,4	11,5	4,7	22,6	1,4	24,3	5,0
Type de ménage									
Personne seule	35,1	80,6	6,3	23,4	15,5	38,7	6,8	48,4	13,0
Famille monoparentale	8,3	80,4	3,1	21,1	9,1	44,5	9,2	32,2	11,0
Couple sans enfant	26,8	86,5	7,3	35,6	23,7	56,0	14,4	69,7	26,6
Couple avec enfant(s)	27,7	89,0	6,2	39,1	21,6	54,3	27,4	66,0	19,9
Autre cas	2,0	82,9	4,2	29,3	18,4	46,1	11,0	58,0	17,4
Ensemble des ménages 2010, France	///	84,5	6,2	30,9	18,9	48,3	14,8	57,9	18,5
Ensemble des ménages 2010, France métropolitaine	///	84,7	6,3	31,2	19,3	48,3	15,1	58,0	18,7
Ensemble des ménages 2004, France métropolitaine	///	82,6	5,9	41,3	24,2	43,8	16,7	55,7	17,7
Ensemble des ménages 1998, France métropolitaine	///	82,5	6,2	40,9	21,2	45,8	12,7	53,3	18,1

1. Part de ménages propriétaires de leur résidence principale, accédants à la propriété ou usufruitiers.

2. Résidence secondaire, logement donné en location, logement vacant...

Champ : France, ménages ordinaires.

Lecture : 89,4 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans possèdent un ou plusieurs livrets défiscalisés.

Source : Insee, enquêtes Patrimoine 1998, 2004 et 2010.

2.4 Endettement et surendettement

En 2008, un ménage français sur deux est endetté à titre privé, c'est-à-dire qu'il rembourse un emprunt ou un crédit pour des besoins privés. La part des ménages endettés pour un motif immobilier est la même que celle des ménages endettés pour un motif de consommation (30 %). 11 % des ménages cumulent à la fois crédit immobilier et crédit à la consommation. Ces proportions sont stables depuis 2005.

L'achat de la résidence principale concerne sept ménages endettés à l'habitat sur dix ; les autres ménages sont endettés pour un autre achat immobilier ou foncier ou pour des travaux de rénovation.

Parmi ceux qui sont endettés pour un motif de consommation, 54 % le sont pour l'achat d'une voiture ou d'une moto, 14 % pour l'achat de biens d'équipement et 29 % pour d'autres motifs personnels (crédits à la consommation en particulier) ; certains peuvent être endettés simultanément pour plusieurs motifs (14 %).

L'**endettement** des ménages s'inscrit dans une logique de cycle de vie. L'endettement immobilier est en effet plus fréquent en milieu de cycle de vie et les montants des remboursements plus élevés. Le montant moyen mensuel tous remboursements confondus croît dans les premières années de

la vie active et il atteint son maximum pour les personnes âgées de 35 à 44 ans avec un montant mensuel de 718 euros. Cette période coïncide avec des besoins en équipement pour le ménage qui peuvent être importants et aussi avec un niveau de vie plus élevé. À partir de 45 ans, ce montant décroît pour devenir minimal aux derniers âges de la vie.

Les ménages endettés à titre privé ont dans l'ensemble un **niveau de vie** plutôt élevé. Plus d'un ménage sur deux (58 %) appartenant au dernier **décile** a souscrit un crédit contre 26 % des ménages appartenant au 1^{er} décile.

Le **surendettement** concerne 3 % des ménages. Il touche davantage les ménages les plus pauvres. De fait, 5,3 % des ménages pauvres, c'est-à-dire des ménages dont le niveau de vie est inférieur au **seuil de pauvreté**, sont surendettés. Ils sont en effet davantage exposés à la précarité et à des revenus irréguliers ; par ailleurs, parce qu'ils ont des revenus plus faibles, ils atteignent plus rapidement le seuil d'endettement de 33 %.

Les ménages pauvres sont également davantage touchés par des retards de paiements (loyers, emprunts, impôts, électricité, gaz, eau ...) : 18,9 % ont eu au moins un retard de paiement au cours des douze derniers mois contre 8,3 % des ménages non pauvres. ■

Définitions

Endettement : le taux d'endettement est le rapport entre le montant moyen mensuel du remboursement et le revenu disponible moyen.

Niveau de vie : revenu disponible du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation (UC). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage.

Déciles : si l'on ordonne une distribution de salaires, de revenus, de niveaux de vie..., les déciles (au nombre de 9 : D1 à D9) sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties d'effectifs égaux. La médiane (D5) partage la population en deux sous-populations égales. Le 1^{er} décile (resp. 9^e décile) est ici le seuil en dessous (resp. au-dessus) duquel se situent les 10 % des ménages ayant le plus faible (resp. élevé) niveau de vie.

Surendettement : sont considérés ici comme surendettés les ménages dont les remboursements des emprunts au cours d'une année dépassent 33 % de leur revenu annuel. Cette approche concerne davantage de ménages que celle résultant de l'exploitation des dossiers des commissions de surendettement.

Seuil de pauvreté : il est égal à 60 % du niveau de vie médian de l'ensemble des individus.

Pour en savoir plus

- « L'endettement des ménages début 2004 : « Disparités selon le revenu, surtout pour l'habitat », *Insee Première* n° 1131, avril 2007.
- Endettement et surendettement : des ménages aux caractéristiques différentes », *Études et Résultats* n° 251, Drees, août 2003.

Endettement et surendettement 2.4

1. Part des ménages endettés à titre privé

en %

	2005	2006	2007	2008
Habitat	30,4	29,7	29,4	30,4
<i>dont : acquisition de la résidence principale</i>	21,7	23,0	22,4	22,4
Consommation	30,2	30,5	31,2	30,9
Habitat et consommation	10,6	10,6	10,7	10,9
Ensemble	49,9	49,6	49,8	50,4

Champ : France métropolitaine, ménages ayant des emprunts ou des crédits en cours ou interrompus mais non achevés.

Lecture : en 2008, 30,4 % des ménages ont un crédit à l'habitat, 30,9 % un crédit à la consommation ; 10,9 % des ménages cumulent crédits à l'habitat et à la consommation.

Source : Insee, enquêtes Statistiques sur les revenus et les conditions de vie (SRCV), Statistics on income and living conditions (SILC) 2005 à 2008.

2. Montant moyen mensuel et taux moyen d'endettement selon l'âge

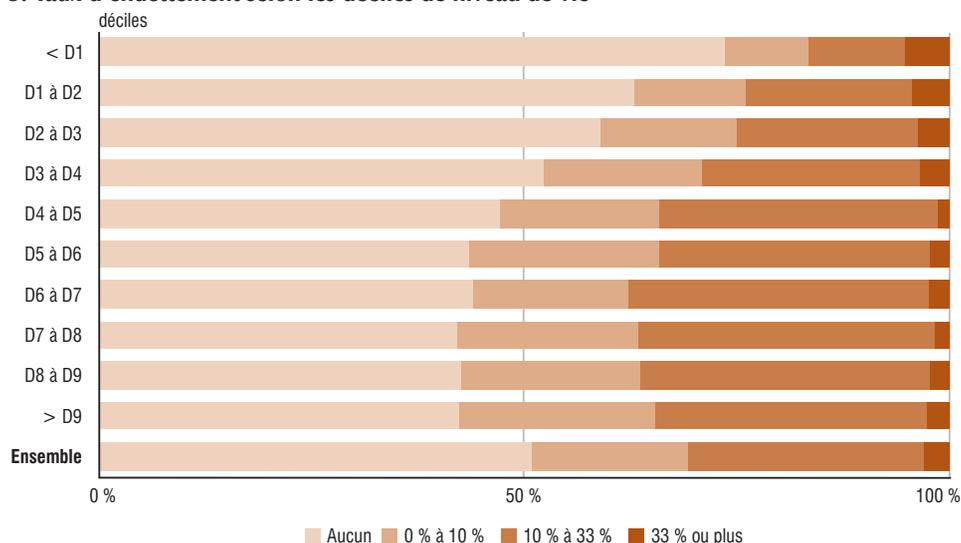
Âge de la personne de référence du ménage	Ménages endettés à titre privé (%)	dont avec emprunt immobilier (%)	Montant moyen mensuel du remboursement ¹ (euros)	Taux moyen d'endettement du ménage (%)
Moins de 25 ans	38	5	246	12
25 - 34 ans	65	30	587	18
35 - 44 ans	73	47	718	17
45 - 54 ans	65	38	663	15
55 - 64 ans	51	23	503	14
65 - 74 ans	29	11	374	12
75 ans ou plus	8	2	285	11

1. Tous remboursements confondus.

Champ : France métropolitaine, ménages ayant des emprunts ou des crédits en cours ou interrompus mais non achevés.

Source : Insee, enquêtes Statistiques sur les revenus et les conditions de vie (SRCV), Statistics on income and living conditions (SILC) 2008.

3. Taux d'endettement selon les déciles de niveau de vie



Champ : France métropolitaine.

Lecture : 74 % des ménages appartenant au 1^{er} décile de niveau de vie n'ont aucun emprunt.

Source : Insee, enquêtes Statistiques sur les revenus et les conditions de vie (SRCV), Statistics on income and living conditions (SILC) 2008.

2.5 Acquisitions de résidences principales

La part des ménages propriétaires de leur résidence principale a régulièrement progressé durant ces vingt dernières années : 51 % dans le milieu des années 1980, 54 % en 1996 et plus de 57 % ces dernières années. Cette part est d'autant plus importante que les ménages ont un niveau de vie élevé et sont plus âgés. Ces dernières années, la progression plus lente s'explique en partie par le vieillissement de la population : l'augmentation des effectifs des classes d'âge les plus élevées, traditionnellement plus fréquemment propriétaires de leur logement que les plus jeunes, implique une augmentation mécanique du taux de ménages propriétaires.

Le flux d'acquisitions de résidences principales s'accélère à la fin des années 1990 et se traduit par 650 000 acquisitions annuelles entre 2002 et 2006. L'achat à crédit représente la forme dominante des acquisitions (79 %). Les achats au comptant progressent légèrement alors que les achats en viager ou en location-accession restent des formes marginales.

Compte tenu de la forte hausse des prix de l'immobilier, cette augmentation du volume des acquisitions a été rendue notamment possible par une réorientation vers les zones rurales où le prix du foncier est moindre (29 % des accédants récents habitent en zone rurale en 2006 contre 25,5 % au début des années 1990), par la baisse des taux d'intérêt et un allongement des durées des prêts et par une plus grande sélectivité des emprunteurs, qui s'est traduite par une baisse de la proportion des primo-accédants ou des ménages modestes.

Le prix du logement augmente plus vite que les revenus : entre 2002 et 2006, ce prix représente en moyenne 4 années de revenu

annuel contre 3 entre 1997 et 2001. La durée moyenne des emprunts nécessaires à l'achat s'allonge (17 années contre 15) et cet emprunt représente 3 années de revenu contre 2 quelques années plus tôt. La part des ménages les plus modestes (1^{er} quartile de niveau de vie) ayant acquis une résidence principale baisse de 8,8 % à 6,3 % entre les deux périodes. Acquérir une résidence principale est particulièrement coûteux pour eux : si l'augmentation de la durée de l'emprunt est similaire aux autres ménages, cet investissement représente plus de 7 années de revenu entre 2002 et 2006 (contre 5 années entre 1997 et 2002).

Les **accédants** doivent avoir à la fois suffisamment d'épargne et de revenus pour supporter dans la durée les remboursements d'emprunts. Ainsi, face à la hausse des prix dans l'immobilier, les ménages **primo-accédants** sont particulièrement touchés : leur taux d'apport personnel diminue (de 25 % du montant du bien entre 1997 et 2001 à 22 % entre 2002 et 2006) alors que celui des autres accédants qui financent une partie de l'acquisition par la revente d'un autre bien augmente (passant de 44 % à 45 %). La part des primo-accédants parmi les accédants récents diminue (66 % entre 1997 et 2001 et 60 % entre 2002 et 2006), notamment pour les couples avec ou sans enfant(s) et les familles monoparentales. On continue d'accéder à la propriété très majoritairement avant 40 ans (plus de la moitié des acquéreurs entre 2002 et 2006 comme entre 1997 et 2001). Ces nouveaux jeunes propriétaires ont, plus que les autres, pu allonger leur durée d'emprunt. ■

Définitions

Accédant : un ménage accédant à la propriété est un ménage propriétaire qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale. Les accédants récents considérés ici ont acquis leur résidence principale dans les 4 ou 5 dernières années.

Primo-accédant : un ménage primo-accédant est propriétaire de sa résidence principale pour la première fois.

Pour en savoir plus

- « Le taux d'effort des ménages en matière de logement : élevé pour les ménages modestes et les locataires du secteur privé », Dossier dans cet ouvrage.
- « L'accession à la propriété dans les années 2000 », *Insee Première* n° 1291, mai 2010.
- « Les inégalités face au coût du logement se sont creusées entre 1996 et 2006 », *Insee Références France*, portrait social, 2010.
- « Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages », *Insee Références France*, portrait social, 2008.
- www.insee.fr : rubrique Base de données/Indices et séries chronologiques/Construction, logement/Indices de prix des logements anciens.

Acquisitions de résidences principales 2.5

1. Nombre de nouveaux propriétaires de leur résidence principale par période

Mode d'acquisition	en moyenne annuelle					
	1980-1984	1985-1988	1989-1992	1993-1996	1997-2001	2002-2006
Héritage ou donation	40 160	32 242	35 347	35 975	49 282	42 948
Achat au comptant	52 133	64 747	56 615	54 128	78 657	92 821
Achat à crédit	362 106	392 394	331 295	358 396	460 693	516 069
Achat en viager	1 672	3 312	691	635	671	1 122
Achat en location-accession, location-vente	5 446	1 523	885	798	583	798
Ensemble	461 517	494 219	424 833	449 931	589 886	653 759

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages.

Lecture : entre 2002 et 2006, en moyenne, chaque année, 42 948 ménages sont devenus propriétaires de leur résidence principale par héritage ou donation.

Source : Insee, enquêtes Logement.

2. Profil des ménages d'accédants à la propriété

en %

	Répartition des accédants récents		Proportion de primo-accédants	
	1997-2001	2002-2006	1997-2001	2002-2006
Type de famille				
Personne seule	12,4	14,9	63,4	65,0
Couple sans enfant	19,4	22,7	66,1	61,2
Couple avec enfant(s)	62,1	56,3	68,4	60,2
Famille monoparentale	4,7	4,8	48,7	31,6
Autre type de famille	1,4	1,2	65,5	77,8
Niveau de vie				
1 ^{er} quart	8,8	6,3	76,8	68,0
2 ^e quart	20,1	19,5	75,8	61,1
3 ^e quart	31,8	33,5	70,2	66,6
4 ^e quart	39,4	40,7	56,3	52,7
Âge de la personne de référence au moment de l'achat				
Moins de 30 ans	20,2	22,8	95,9	88,1
30-39 ans	43,9	43,5	72,3	64,5
40-49 ans	23,4	21,4	45,8	38,5
50-64 ans	11,4	11,6	36,5	30,3
65 ans ou plus	1,1	0,8	37,4	16,6
Tranche d'unité urbaine				
Commune rurale	26,3	29,1	71,5	64,2
Unité urbaine de moins de 100 000 habitants	28,7	26,0	65,9	58,5
Unité urbaine de 100 000 habitants ou plus	25,9	27,3	63,9	57,9
Unité urbaine de Paris	19,1	17,6	63,0	58,5
Ensemble	100,0	100,0	66,3	60,0

Champ : France métropolitaine, ménages d'accédants à la propriété dans les 5 années qui ont précédé l'enquête de 2002 et dans les 4 années pour celle de 2006.

Source : Insee, enquêtes Logement de 2002 et 2006.

3. Caractéristiques du financement de l'achat de la résidence principale des accédants récents

	Périodes	Effectifs	Prix logement/revenu annuel	Taux d'apport personnel (%)	Emprunt/revenu annuel	Durée moyenne (en années)
Niveau de vie						
1 ^{er} quart	1997-2001	201 901	4,8	28,2	3,4	14,7
	2002-2006	129 989	7,2	26,7	5,3	17,6
2 ^e quart	1997-2001	463 006	3,7	26,5	2,7	15,1
	2002-2006	401 662	4,8	32,0	3,3	17,5
3 ^e quart	1997-2001	731 574	3,3	30,1	2,3	15,3
	2002-2006	692 153	4,4	29,3	3,1	18,1
4 ^e quart	1997-2001	906 985	2,8	37,3	1,7	13,7
	2002-2006	840 472	3,9	37,7	2,4	16,3
Primo-accédants	1997-2001	1 529 395	3,0	25,2	2,2	15,1
	2002-2006	1 238 097	3,8	22,4	3,0	18,0
Autres accédants	1997-2001	774 071	3,3	43,6	1,9	13,5
	2002-2006	826 179	4,7	45,4	2,6	16,0
Ensemble	1997-2001	2 303 465	3,1	33,1	2,1	14,6
	2002-2006	2 064 276	4,2	33,9	2,8	17,2

Champ : France métropolitaine, ménages d'accédants à la propriété dans les 5 années qui ont précédé l'enquête de 2002 et dans les 4 années pour celle de 2006.

Source : Insee, enquêtes Logement de 2002 et 2006.

2.6 Prix des logements anciens et loyers

Les prix du marché de l'immobilier ancien ont plus que doublé entre 2000 et 2007. La hausse a été particulièrement forte en 2004 et 2005 avec une variation annuelle de 15 %. Après un ralentissement en 2006 et 2007 puis une stabilisation au début de 2008, les prix ont diminué de 9,3 % entre les deuxièmes trimestres 2008 et 2009. Ils se sont ensuite nettement redressés, augmentant de 6,0 % entre les deuxièmes trimestres 2009 et 2010.

Les mouvements des prix des logements sont affectés d'une saisonnalité importante, plus marquée pour les maisons que pour les appartements : les acheteurs, en particulier ceux qui ont des enfants scolarisés, déménagent plus fréquemment avant la rentrée scolaire. Ainsi, en période d'augmentation des prix, les hausses sont plus soutenues aux deuxième et troisième trimestres.

Depuis 2000, le prix des appartements augmente plus vite que celui des maisons. L'ampleur de la hausse entre 2000 et 2007 puis du repli entre 2008 et 2009 des prix des logements de province et d'Île-de-France est comparable. Toutefois, le ralentissement de la hausse des prix puis son retournement sont intervenus plus tard en Île-de-France et notamment à Paris. La reprise intervenue depuis le second semestre 2009 est plus marquée en Île-de-France : + 7,8 % entre les deuxièmes trimestres 2009 et 2010 contre + 5,0 % en province.

Le nombre de transactions de logements anciens, stable pendant plusieurs années autour de 800 000 par an, a amorcé une décroissance à partir de la fin 2007 jusqu'à la mi-2009 où il s'est établi à un peu plus de 560 000 transactions. Il s'est ensuite redressé pour se rapprocher de 650 000 transactions annuelles en mars 2010.

Les hausses de loyers n'ont pas été aussi vives que celles des prix de l'immobilier. La progression annuelle des loyers du secteur libre est en effet encadrée par la loi pour les baux en cours et ne peut excéder celle de l'**indice de référence des loyers** (IRL). Le loyer peut être réévalué au renouvellement du bail, s'il est manifestement inférieur aux loyers habituellement pratiqués dans le voisinage, ou lors d'un changement de locataire. Les évolutions des loyers sont donc en partie contenues, depuis 1988, par les variations des indices de référence.

Pendant la période 2000-2001, le gel des loyers dans le secteur social avait freiné la hausse globale. Elle est cependant en général plus élevée que l'inflation, l'exception la plus récente étant l'année 2008, lorsque l'inflation a été plus forte après la flambée des prix du pétrole. Depuis cette date, les deux indices tendent à se rapprocher, en raison du changement de mode de calcul de l'IRL, désormais fondé sur la seule évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Entre janvier 2009 et janvier 2010, les loyers augmentent de 2,0 %. La hausse atteint 3,0 % dans le secteur social. Elle est plus faible dans le secteur libre où elle s'établit à 1,6 %. Dans le secteur social, la vigueur de la hausse entre janvier 2009 et janvier 2010 est pour une large part due à un phénomène ponctuel, l'application obligatoire des **surloyers**. Au premier semestre 2010, les loyers ralentissent sous l'effet conjugué de la baisse de l'IRL et de l'amenuisement des effets de l'application obligatoire des surloyers. En juillet 2010, la variation annuelle des loyers s'établit ainsi à + 1,5 %. ■

Définitions

Indice de référence des loyers (IRL) : prenant la suite de l'indice du coût de la construction (ICC), l'IRL est d'abord calculé, à partir de janvier 2006, comme la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, du coût des travaux d'entretien et d'amélioration du logement à la charge des bailleurs et de l'ICC. Depuis février 2008, il est calculé comme la moyenne sur les douze derniers mois de l'indice des prix à la consommation (IPC) hors tabac et hors loyers.

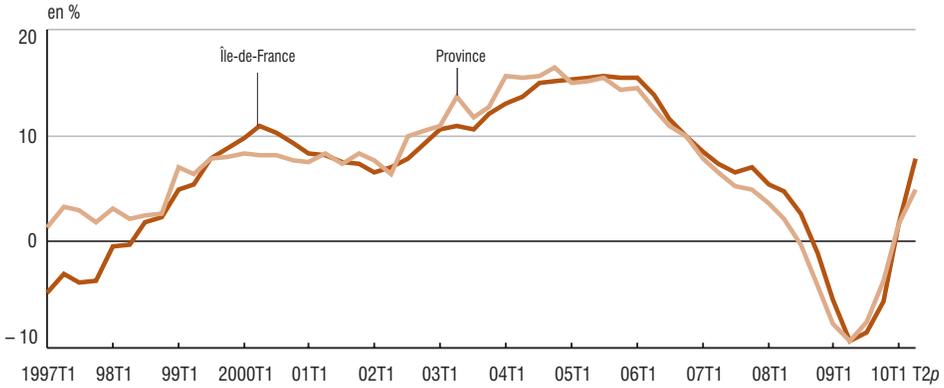
Surloyer (plus précisément supplément de loyer de solidarité) : un organisme HLM est tenu depuis le 1^{er} janvier 2009 d'appliquer un surloyer à un ménage qui occupe un HLM, lorsque ses ressources, ayant évolué, excèdent d'au moins 20 % le plafond d'attribution d'un logement social (contre 60 % auparavant).

Pour en savoir plus

- www.insee.fr : rubrique Base de données/Indices et séries chronologiques/Construction, logement/Indices de prix des logements anciens.
- www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr : prix des logements et transactions immobilières sur le long terme.

Prix des logements anciens et loyers 2.6

1. Évolution en glissement annuel des prix des logements anciens

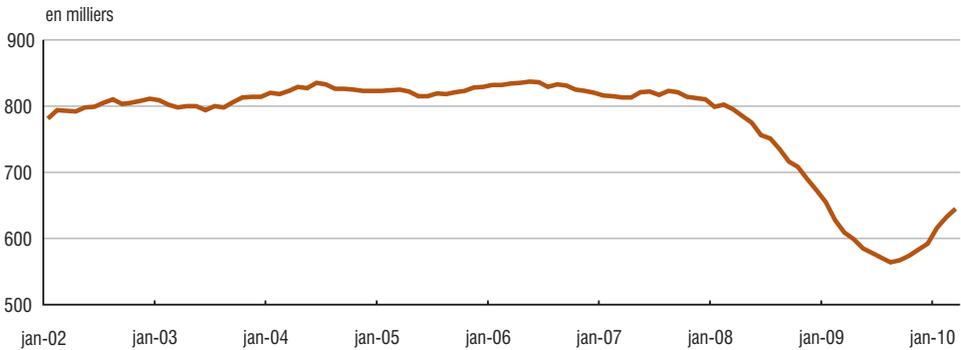


Champ : France métropolitaine, ensemble des transactions de logements anciens.

Note : données trimestrielles en glissement annuel, les données du deuxième trimestre 2010 sont provisoires.

Sources : Indices des prix des logements anciens Notaires-Insee.

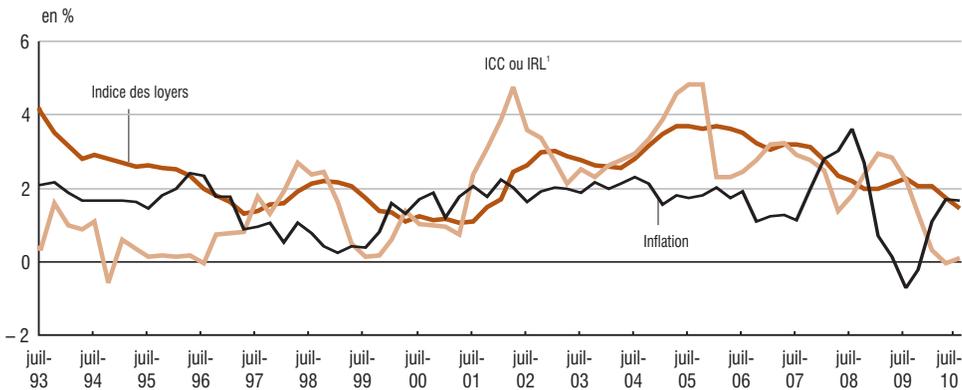
2. Évolution du nombre de transactions de logements anciens cumulées sur un an



Champ : France métropolitaine.

Sources : ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (MEDDTL), Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) d'après bases notariales et DGIFP.

3. Évolution en glissement annuel de l'indice trimestriel des loyers



1. Indice du coût de la construction ou indice de référence des loyers en vigueur à la date de l'enquête.

Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale louée vide, dans une unité urbaine.

Source : Insee, enquête trimestrielle Loyers et charges.