
FICHES THÉMATIQUES

Patrimoine

2.1 Performance des placements sans risques

Les actifs financiers les plus répandus parmi les ménages sont les comptes ou livrets d'épargne. Ils offrent une disponibilité immédiate des fonds, ils 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 et des livrets Jeune (mis en place en 1996) sont exonérés d'impôt. Jusqu'au 1^{er} janvier 2009, seules la Banque postale et les Caisses d'épargne pouvaient offrir le livret A. À partir de cette date, le livret A est distribué par toutes les banques. Les livrets A, les livrets Bleu du Crédit mutuel et les livrets de développement durable ont un taux unique et réglementé. Celui-ci est 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. Le taux de ces livrets défisicalisés a été réajusté à 4 % au 1^{er} août 2008, puis ramené à 2,5 % au 1^{er} février 2009.

Le livret d'épargne populaire (LEP) est réservé aux ménages dont l'impôt sur le revenu est nul ou inférieur à un certain seuil. Son taux, également réglementé, était de 4,5 % depuis août 2008 ; il a été ramené à 3 % au 1^{er} février 2009. Le livret Jeune, créé en 1996, est réservé quant à lui aux personnes de 12 à 25 ans.

Le compte épargne logement (CEL) et le plan épargne logement (PEL) constituent une autre forme de placement sans risques, très répandue au sein des ménages. Les taux des nouveaux contrats sont réglementés et

régulièrement révisés. Ils sont composés d'une partie fixe augmentée d'une prime conditionnée par l'obtention du prêt d'épargne logement. Les intérêts, primes incluses, étaient de 2,5 % pour les PEL et de 2,75 % pour les CEL depuis août 2008. Au 1^{er} février 2009, ils sont fixés à 2,5 % pour le PEL et à 1,75 % pour le CEL. Au terme du contrat, les intérêts de l'épargne logement sont soumis aux **prélèvements sociaux**. En revanche, les intérêts ne sont pas imposables, excepté pour les PEL de plus de douze ans. Pour ceux-ci, les intérêts sont soumis à l'impôt sur le revenu ou à un **prélèvement libératoire** de 18 %, depuis le 1^{er} janvier 2008.

Les rendements nominaux des comptes et des livrets suivent des évolutions parallèles à l'inflation au cours de la période considérée. Ils sont décroissants, essentiellement en raison de la baisse de l'inflation dans les années quatre-vingt, puis de sa stabilisation dans les années quatre-vingt-dix. Un rendement nominal plus élevé distingue les PEL en raison de conditions plus contraignantes de placement et les LEP en raison de leur réglementation.

Les **taux de rendement réels** sont négatifs au début des années quatre-vingt à cause d'une forte inflation, mais sa stabilisation à partir du milieu des années quatre-vingt permet de retrouver des taux de rendement réels positifs. Les performances fluctuent pendant les années quatre-vingt dix entre 2 et 4 % selon le type de livret, puis décroissent à partir de 2000 en raison de la baisse des taux directeurs de la Banque centrale européenne. ■

Définitions

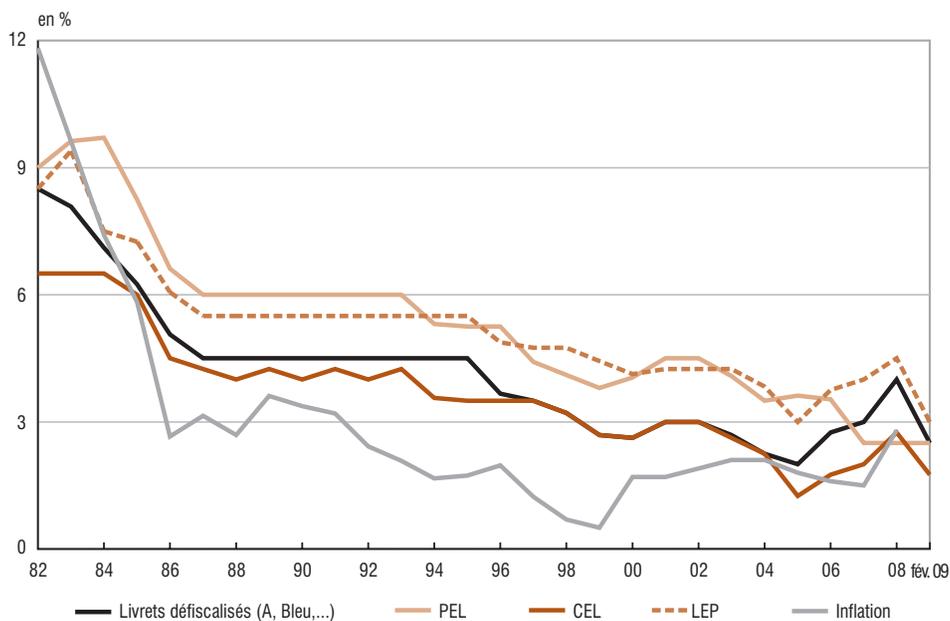
Prélèvements sociaux : le taux des prélèvements sociaux est de 11 % depuis le 1^{er} janvier 2005. Ils se composent essentiellement de la contribution sociale généralisée (CSG, pour 8,2 %) et de la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS, pour 0,5 %), auxquelles s'ajoute un complément de 0,3 % pour « dépendance ».

Prélèvement libératoire : laissé au choix des personnes, il permet de s'acquitter de l'impôt dû sur les revenus des placements bancaires. Dans ce cas, l'impôt est prélevé par l'établissement financier qui verse le revenu, le contribuable étant ainsi « libéré » de toute déclaration de ces revenus à l'administration fiscale. L'imposition des intérêts des livrets bancaires se fait à un taux forfaitaire, qui est passé de 16 à 18 % en 2008, ce qui porte ainsi le prélèvement libératoire de 27 à 29 % en ajoutant les prélèvements sociaux.

Taux de rendement réel : 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.

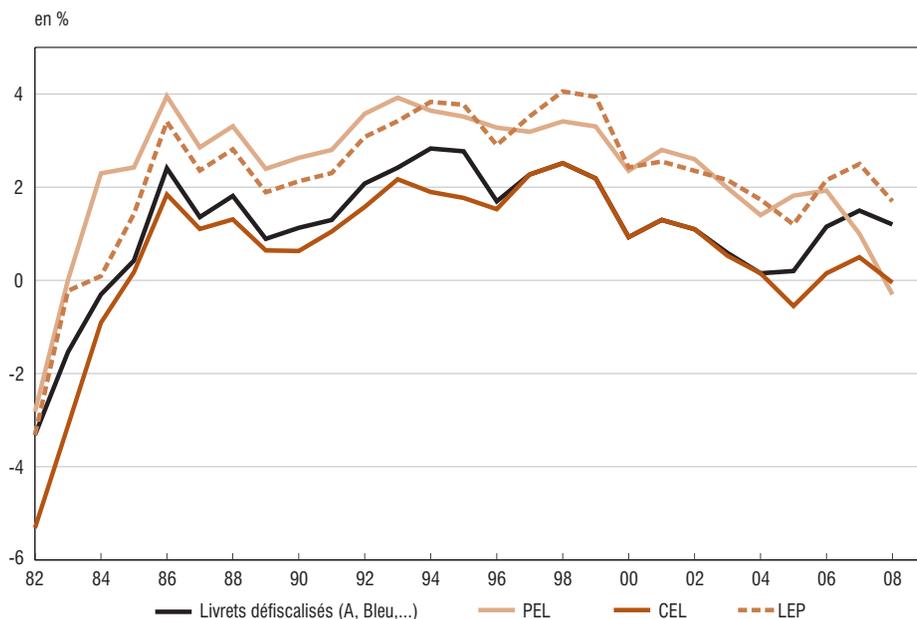
Performance des placements sans risques 2.1

1. Taux de rendement nominal moyen des différents livrets



Sources : Légifrance, Insee.

2. Taux de rendement réel moyen des différents livrets



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 peut alors 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 sur les bourses. 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 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 de celle des **dividendes** d'autre part. Le premier terme est valorisé à la bourse. Les actions non cotées représentent la valeur des entreprises appartenant aux ménages entrepreneurs, ce qui rend leur évaluation difficile. Le prix des actions est très volatil au cours de la période 1991-2008. 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 22 % en 2006 alors qu'il atteignait les 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. Si l'évolution du prix des actions est très irrégulière, leur taux de rendement (différence entre le taux de croissance annuel de l'**indice prix**) oscille autour de 3 % depuis 2003. 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. 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 quatre-vingt-dix, en raison notamment de la baisse globale des taux d'intérêt. C'est surtout via des **OPCVM** que les ménages détiennent des obligations.

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, d'au moins 5 ans pour les bons de capitalisation, et de durée variable pour les plans d'épargne populaire (PEP). 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. 80 % 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 au cours de la période, 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 sur la vente d'un titre.

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

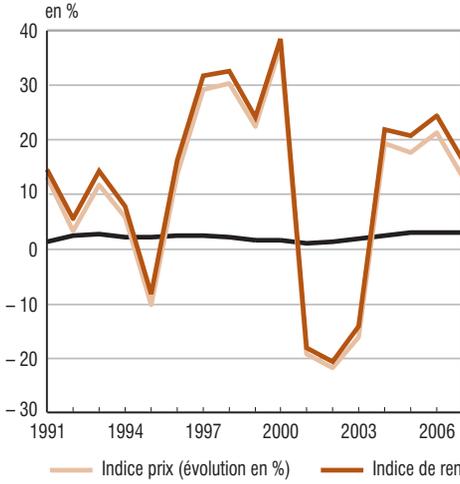
Indice prix (d'une action) : il traduit l'évolution moyenne annuelle des cours de cette action. Il reste un indicateur de performance.

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

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

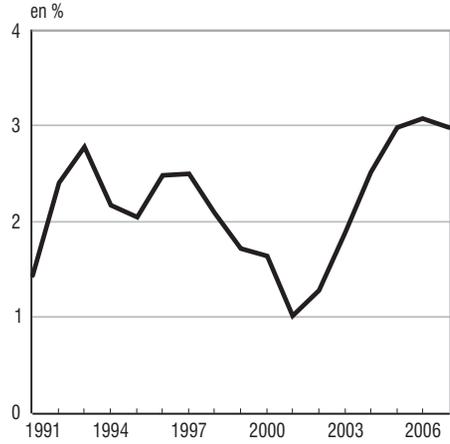
Performance des placements à risques 2.2

1. Rentabilité nette des actions cotées

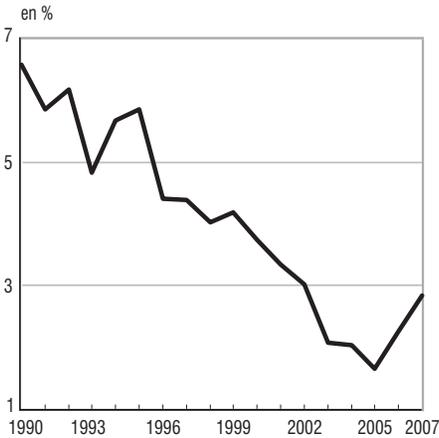


Source : Euronext (Indice SBF250).

Taux de rendement des actions cotées

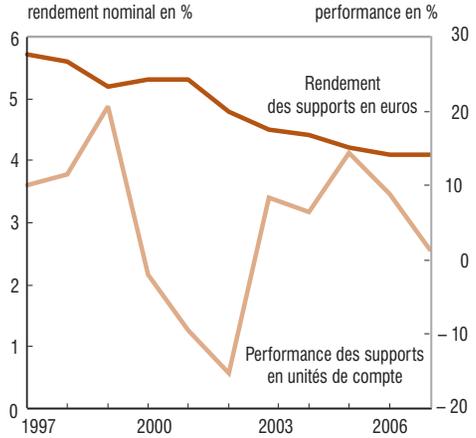


2. Taux de rendement réel des emprunts d'État à long terme



Sources : Caisse des dépôts et consignation et Banque de France.

3. Assurance-vie et bons de capitalisation



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

2.3 Taux de détention de patrimoine

Huit ménages sur dix détiennent en 2004 un livret non imposable tel le livret A. Cette proportion est stable depuis 1998. Le Codevi remplacé en 2007 par le livret de développement durable (LDD), distribué par l'ensemble du réseau bancaire et rémunéré au même taux que le livret A, poursuit sa progression (38 % des ménages en possèdent en 1998, 40 % en 2000 et 42 % en 2004). De même, la détention de LEP (livret d'épargne populaire), qui concerne les ménages aux revenus modestes, passe de 14 % en 1998 à 24 % en 2004. La **détention** de livrets fiscalisés (livret B, livret Orange...) diminue quant à elle régulièrement depuis 15 ans.

En 2004, 56 % des ménages possèdent leur résidence principale ou sont en voie de l'acquérir, contre 54,5 % en 2000. Malgré la hausse des prix de l'immobilier depuis 2001, le faible niveau des taux d'intérêt de ces dernières années a facilité l'accession à la propriété de certaines catégories de ménages, comme les cadres et les professions intermédiaires. Le prêt à taux zéro avantage quant à lui les ménages primo-accédants.

Les produits d'épargne longue, tels que l'assurance-vie ou l'épargne retraite, concernent une grande variété de ménages. Comme en 1998, 35 % des ménages possèdent en 2004 une assurance-vie ou une assurance-décès volontaire. 10 % ont une

épargne-retraite volontaire (Préfon, loi Madelin, ancienne Coreva...) en 2004 contre 9 % en 1998.

L'**épargne salariale** permet aux salariés d'être associés aux bénéfices de leur entreprise. Elle concerne 17 % des ménages en 2004, contre 15 % en 2000 et 13 % en 1998. Deux éléments principaux peuvent expliquer cette évolution. Depuis 1986, il est possible de verser des primes d'intéressement sur les plans d'épargne en entreprise (PEE), auparavant réservés à la participation, et qui offrent d'importants avantages fiscaux, pour les salariés comme pour les entreprises. En outre, depuis 2001, la loi Fabius a étendu les plans d'épargne salariale non seulement aux salariés des petites entreprises, mais aussi aux dirigeants de ces entreprises, à condition qu'elles aient moins de cent salariés.

Entre 1998 et 2000, la proportion de ménages propriétaires de valeurs mobilières avait nettement augmenté. Avec la chute du marché boursier fin 2000, les portefeuilles ont engrangé des moins-values, et les ménages ont limité l'achat de nouveaux titres. Le taux de détention d'actions sur les comptes titres ordinaires a baissé de 3 points entre 2000 et 2004. En 2004, 15 % de ménages étaient détenteurs d'un plan d'épargne en action (PEA), qui offre une enveloppe fiscale privilégiée. ■

Définitions

Détention : les taux de détention analysés ici sont calculés au niveau des ménages, tout comme la proportion de détenteurs d'une catégorie d'actifs (que le ménage en possède un ou plusieurs dans la catégorie).

Épargne salariale : la participation, versée obligatoirement dans les entreprises de plus de 50 salariés, est bloquée pendant cinq ans et constitue une épargne pour le salarié. L'intéressement, facultatif, est versé sous forme de primes. Il ne devient une épargne que lorsqu'il est placé sur un plan d'épargne en entreprise (PEE). Le PEE a été créé en 1967 pour recueillir les sommes versées au titre de l'épargne salariale.

Pour en savoir plus

- « La composition du patrimoine des ménages entre 1997 et 2003 », France Portrait social, *Insee Références*, 2007.
- « L'épargne en entreprise : résultats de l'enquête Patrimoine 2004 », *Insee Première* n° 1072, mars 2006.
- « Patrimoine des ménages début 2004 : le déploiement de l'épargne salariale » *Insee Première* n° 985, septembre 2004.
- « Participation, intéressement, plans d'épargne : plus d'un salarié sur deux est concerné, fin 2002 », *Premières Synthèses*, Dares, septembre 2004.

Taux de détention de patrimoine 2.3

1. Taux de détention du patrimoine en 2004

en %

	Répartition des ménages	Livrets défiscalisés	Livrets soumis à l'impôt	Épargne logement (PEL ou CEL)	Ensemble des valeurs mobilières	Assurance-vie, PEP, épargne retraite	Épargne salariale	Résidence principale	Autres logements
Âge de la personne de référence du ménage									
Moins de 30 ans	10,2	84,7	4,4	42,7	13,8	25,5	16,4	13,7	4,4
30 - 39 ans	18,5	82,6	9,0	47,5	23,4	44,8	27,0	46,1	10,4
40 - 49 ans	19,8	84,4	5,7	45,7	23,1	48,8	26,2	60,9	17,2
50 - 59 ans	17,9	81,5	6,1	47,5	30,5	51,0	21,9	67,5	27,1
60 - 69 ans	13,1	79,5	4,1	38,7	27,3	45,9	5,6	69,5	24,5
70 ans ou plus	20,5	82,7	4,9	26,9	23,9	38,9	1,1	61,4	18,8
Catégorie sociale de la personne de référence du ménage									
Agriculteur	1,4	90,2	16,4	72,7	42,3	65,3	7,7	84,3	33,2
Artisan, commerçant, industriel	5,2	74,0	6,2	50,5	42,0	60,9	12,8	63,0	31,3
Profession libérale	1,0	82,9	10,4	67,9	61,2	82,0	14,8	73,0	42,3
Cadre	9,4	89,8	11,5	65,7	50,3	58,2	39,2	65,8	28,5
Profession intermédiaire	13,6	87,4	7,8	53,2	25,2	48,5	31,5	59,2	15,7
Employé	11,5	84,6	4,1	38,6	14,4	39,5	16,7	35,9	10,0
Ouvrier qualifié	14,8	81,0	4,7	40,3	12,4	38,0	27,0	51,5	8,6
Ouvrier non qualifié	4,9	77,1	4,7	28,0	7,4	34,6	14,4	31,4	7,4
Agriculteur retraité	3,1	85,9	6,1	34,9	26,6	39,8	1,1	68,7	21,4
Indépendant retraité	3,4	80,8	5,7	31,1	40,4	49,7	1,2	76,5	33,8
Salarié retraité	25,8	82,7	4,3	32,9	23,8	42,3	3,9	64,6	20,2
Autre inactif	6,0	69,3	3,2	19,6	8,8	17,0	2,7	28,1	9,8
Montant de patrimoine global du ménage									
Moins de 3 000 euros	6,8	50,7	2,2	4,9	1,7	7,9	3,3	0,3	0,4
De 3 000 à 105 000 euros	40,5	80,6	3,5	32,6	11,9	33,3	12,3	19,7	5,4
De 105 000 à 450 000 euros	44,3	88,2	6,7	50,4	30,3	52,6	21,7	90,8	22,5
Plus de 450 000 euros	8,4	88,2	15,8	64,6	70,1	75,2	23,0	89,8	65,4
Ensemble des ménages 2004	100,0	82,6	5,9	41,3	24,2	43,7	16,7	55,7	17,7
Ensemble 2000	100,0	83,4	7,9	39,7	25,1	46,6	15,2	54,5	19,2
Ensemble 1998	100,0	82,5	6,2	40,9	21,9	45,5	12,7	53,3	18,1

Champ : ensemble des ménages de France métropolitaine.

Lecture : 84,7 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans possèdent un ou plusieurs livrets défiscalisés.

Sources : Insee, enquêtes Patrimoine 1998 et 2004, enquête Détention d'actifs en 2000.

2.4 Montants détenus de patrimoine

Le **patrimoine** est très inégalement réparti dans la population. En 2004, les ménages français possèdent en moyenne 220 500 euros, mais seulement la moitié d'entre eux ont un patrimoine supérieur à 118 000 euros (patrimoine médian). Le rapport entre patrimoine moyen et patrimoine médian est de 1,9.

Parmi les déterminants du montant du patrimoine, le revenu disponible conditionne directement les capacités d'épargne des ménages. Plus les revenus sont élevés, plus le niveau du patrimoine augmente. Le quart des ménages qui perçoit les revenus les plus bas (premier quartile) détient en moyenne 97 300 euros de patrimoine, contre 437 700 euros pour les ménages du dernier quartile.

L'âge est également un déterminant majeur du patrimoine. D'une part, les décisions d'épargne ou de désépargne évoluent au cours du cycle de vie (un ménage s'endette plutôt au début de la vie, puis il épargne en vue de la retraite). D'autre part, ce profil d'accumulation patrimoniale se combine avec des effets générationnels, les jeunes générations étant plutôt moins riches que leurs aînées au même âge. Les montants de patrimoine médian augmentent jusqu'à 50-60 ans et diminuent ensuite : la moitié des ménages dont la personne de référence a moins de trente ans disposent de moins de 12 000 euros, contre 185 500 euros pour les ménages de quinquagénaires et 116 100 euros pour les ménages dont la personne de référence a atteint 70 ans.

Pour un indépendant sur deux (artisan, commerçant ou chef d'entreprise), le patrimoine est supérieur à 233 300 euros, et pour un sur dix, il dépasse le million d'euros. Parmi les salariés, seuls les cadres disposent d'un patrimoine d'importance comparable, tout en étant moins nombreux à atteindre les montants de capital les plus élevés : un cadre sur dix possède un patrimoine supérieur à 832 300 euros. Ces différences s'expliquent par l'accumulation chez les indépendants de biens indispensables à leur activité : leur patrimoine professionnel représente en moyenne 31 % de leur patrimoine total, mais les différences en leur sein sont importantes puisque 40 % des ménages dont la personne de référence exerce une profession indépendante ne possèdent pas de patrimoine professionnel.

Les zones rurales et les communes de moins de 20 000 habitants accueillent une part plus élevée d'indépendants que les communes plus importantes, exploitants agricoles en particulier. Les ménages habitant ces zones géographiques ont donc des patrimoines médians qui sont entre 1,3 et 1,7 fois plus importants que les ménages résidant dans les communes de plus de 20 000 habitants. Ce sont cependant les ménages parisiens qui possèdent en moyenne les patrimoines les plus élevés. Ceci s'explique par les fortes disparités qui caractérisent Paris : cette ville accueille à la fois des ménages très fortunés (10 % possèdent plus de 871 000 euros) et des ménages très modestes (10 % possèdent moins de 1 500 euros). ■

Définitions

Patrimoine : il s'agit ici du patrimoine brut car l'endettement du ménage n'est pas déduit ; ce patrimoine brut inclut la résidence principale, la résidence secondaire, l'immobilier de rapport – c'est-à-dire rapportant un revenu foncier, les actifs financiers du ménage, et les actifs professionnels lorsque le ménage a une activité d'indépendant à titre principal ou secondaire. Il n'inclut ni les biens durables, ni les bijoux, ni les œuvres d'art. Les montants de patrimoine de l'enquête Patrimoine réalisée par l'Insee ont été recalés sur les montants de la Comptabilité nationale. Les enquêtes réalisées auprès des ménages n'appréhendent en effet que partiellement les montants de patrimoine.

Pour en savoir plus

- « La composition du patrimoine des ménages entre 1997 et 2003 », France Portrait social, *Insee Références*, 2007.

Montants détenus de patrimoine 2.4

1. Montants de patrimoine

en euros 2004

Caractéristiques du ménage	Patrimoine moyen	Patrimoine médian (D5)	1 ^{er} décile (D1)	9 ^e décile (D9)
Revenu disponible				
Premier quartile	97 300	21 500	600	235 600
Deuxième quartile	138 600	78 600	2 300	311 500
Troisième quartile	208 400	135 700	7 000	443 100
Quatrième quartile	437 700	261 600	58 400	910 300
Âge de la personne de référence				
Moins de 30 ans	45 400	12 000	1 200	125 000
30 à 40 ans	138 900	88 500	1 800	312 500
40 à 50 ans	244 400	139 000	1 800	535 100
50 à 60 ans	300 400	185 500	4 100	674 900
60 à 70 ans	301 000	168 400	4 600	631 300
Plus de 70 ans	234 400	116 100	5 600	563 200
Catégorie socioprofessionnelle¹ de la personne de référence				
Agriculteur exploitant	483 100	223 600	27 000	1 014 700
Artisan, commerçant, chef d'entreprise	456 500	233 300	22 000	1 066 700
Profession libérale	716 800	533 100	77 100	1 540 800
Cadre, profession intellectuelle supérieure	394 100	266 600	29 700	832 300
Profession intermédiaire	202 700	144 800	6 600	421 400
Employé	113 100	52 900	1 400	285 800
Ouvrier	107 200	70 400	1 200	252 500
Inactif	23 700	3 800	300	44 700
Type de commune				
Commune rurale	261 900	150 900	11 800	535 200
Moins de 20 000 habitants	223 600	141 200	3 800	478 600
De 20 000 à 100 000 habitants	194 800	92 600	1 600	444 100
Plus de 100 000 habitants	179 300	87 300	1 600	442 700
Agglomération parisienne hors Paris	218 300	94 800	1 600	551 400
Ville de Paris	356 700	106 300	1 500	871 000
Ensemble des ménages	220 500	118 000	2 300	499 400

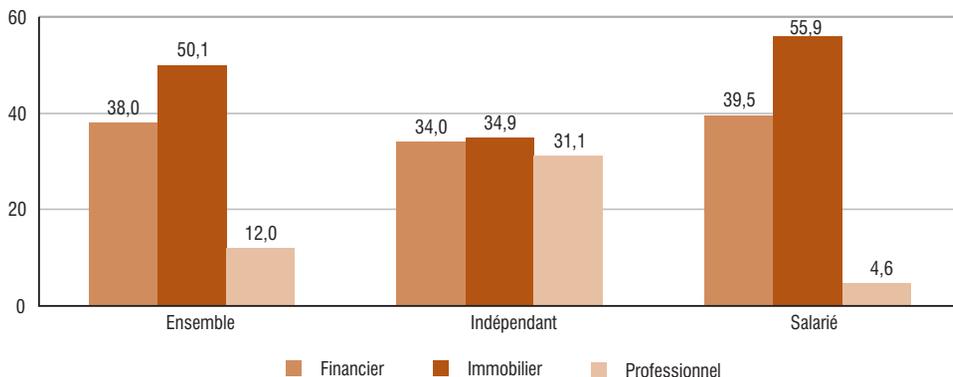
1. Les retraités sont classés dans leur ancienne catégorie sociale, celle qu'ils occupaient durant leur période d'activité.

Champ : France métropolitaine, ménages ordinaires, montants recalés sur les données de la Comptabilité nationale.

Source : Insee, enquête Patrimoine des ménages 2004 et Comptabilité nationale.

2. Composition du patrimoine selon le statut professionnel de la personne de référence du ménage

en %



Champ : France métropolitaine, ménages ordinaires, montants recalés sur les données de la Comptabilité nationale.

Lecture : le patrimoine professionnel constitue 31,1 % du patrimoine global des ménages dont la personne de référence est indépendant.

Source : Insee, enquête Patrimoine des ménages 2004.

2.5 Acquisitions de résidences principales

La part des ménages propriétaires de leur résidence principale a progressé continuellement durant ces vingt dernières années, passant de près de 51 % à 57 %. Celle-ci est d'autant plus importante que les ménages ont un niveau de vie élevé et sont plus âgés.

Les acquisitions de résidences principales ont été de l'ordre de 400 000 à 500 000 par an dans les années 1980 et 1990. Le flux s'est accéléré à la fin des années 1990, passant à près de 600 000 par an entre 1997 et 2001 puis à 650 000 entre 2002 et 2006. Le nombre des ménages qui acquièrent pour la première fois leur logement s'est stabilisé autour de 360 000 par an au cours de la dernière décennie et leur proportion a donc baissé : ils représentent 55 % de l'ensemble des **accédants** en moyenne entre 2002 et 2006, contre 62 % entre 1997 et 2001.

L'essor des acquisitions s'est manifesté dans un premier temps dans le parc de logements anciens, puis dans le neuf. Touchant d'abord plutôt les zones rurales périurbaines et l'agglomération de Paris, il s'est porté, entre 2002 et 2006, sur d'autres territoires : le rural périurbain progresse de façon plus modérée au profit du rural éloigné, où les ménages recherchent des logements individuels. L'étalement urbain tend désormais à grignoter sur le rural éloigné, devenu plus attractif du fait de la hausse des prix immobiliers dans les zones densément peuplées. Les acquisitions se développent de manière beaucoup plus limitée dans les agglomérations urbaines, se réduisant même dans l'agglomération de Paris.

Les prix de vente ont considérablement augmenté jusqu'au début 2008, comme en témoigne l'évolution du prix des logements anciens. Cette hausse des prix s'est traduite par un allongement des durées de prêt : ils

étaient souscrits pour une durée moyenne de 13,6 ans entre 1993 et 1996, puis de 14,6 ans entre 1997 et 2001. Entre 2002 et 2006, les ménages se sont engagés pour 17,2 ans en moyenne. La hausse des prix a en effet largement devancé celle des revenus. Entre 2002 et 2006, en moyenne, l'accession à la propriété représente plus de 4 ans de revenus, soit un an de plus qu'entre 1997 et 2001. L'accession à la propriété est rendue plus difficile pour les ménages les plus modestes. Entre la fin des années 1990 et la première moitié des années 2000, la part des accédants les plus modestes, situés sous le niveau de vie médian et déjà très sous-représentés, a baissé, passant de 28,9 % à 24,4 %. Cette baisse affecte tout particulièrement les **primo-accédants**.

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, allongé leur durée d'emprunt.

La hausse des prix immobiliers a renforcé la barrière à l'entrée que constitue le niveau de l'apport personnel dont peuvent disposer les ménages. L'apport personnel des primo-accédants a sensiblement moins augmenté que celui des autres accédants. C'est principalement la revente d'un logement (résidence principale ou non) qui est à l'origine de la différence dans le niveau de l'apport entre les primo-accédants et les autres. Le taux d'apport personnel baisse particulièrement pour les moins de 30 ans, qui recourent presque tous au crédit pour financer leur acquisition. Entre 2002 et 2006, ils ont dû contracter des prêts sur une durée de 19 ans en moyenne, durée de plus de 3 ans supérieure à ce que l'on observait sur la période 1997-2001. ■

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.

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

Pour en savoir plus

- « Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages », France Portrait social, *Insee Références*, 2008.
- Voir aussi* les indices de prix des logements anciens sur le site insee.fr, rubrique « Bases de données », puis « Indices et séries statistiques »

Acquisitions de résidences principales 2.5

1. Évolution du nombre de nouveaux propriétaires de leur résidence principale

Mode d'acquisition	moyenne annuelle en milliers					
	1980-1984	1985-1988	1989-1992	1993-1996	1997-2001	2002-2006
Héritage ou donation	40	32	35	36	49	43
Achat au comptant	52	65	57	54	79	93
Achat à crédit	362	392	331	358	461	516
Ensemble	454	489	423	448	589	652

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages.

Lecture : entre 1980 et 1984, en moyenne, 40 000 ménages sont devenus propriétaires de leur résidence principale par héritage ou donation chaque année.

Sources : Insee, enquêtes Logement.

2. Profil des ménages d'accédants récents à la propriété et prix de l'acquisition

	Répartition des accédants récents ¹		Proportion de primo-accédants		Prix du logement/revenu	
	(en %)		(en %)		(en années)	
	1997-2001	2002-2006	1997-2001	2002-2006	1997-2001	2002-2006
Localisation						
Province	81,0	82,4	67,1	60,3	3,0	4,1
Paris	19,0	17,6	63,3	58,5	3,4	4,8
Niveau de vie²						
1 ^{er} quartile	8,8	6,3	76,8	68,0	4,8	7,2
2 ^e quartile	20,1	19,5	75,8	61,1	3,7	4,8
3 ^e quartile	31,8	33,5	70,2	66,6	3,3	4,4
4 ^e quartile	39,4	40,7	56,3	52,7	2,8	3,9
Âge de la personne de référence au moment de l'achat						
Moins de 30 ans	20,2	22,8	95,9	88,1	2,8	3,7
30-39 ans	43,9	43,5	72,3	64,5	3,1	4,3
40-49 ans	23,4	21,4	45,8	38,5	3,2	4,5
50-64 ans	11,4	11,6	36,5	30,3	3,3	4,4
65 ans ou plus	1,1	0,8	37,4	16,6	4,9	5,1
Ensemble	100	100	66,4	60,2	3,1	4,2

1. Les accédants récents ont acquis leur logement dans les 5 années qui ont précédé l'enquête de 2002 et dans les 4 années pour celle de 2006.

2. Le 1^{er} quartile correspond aux 25 % des ménages ayant les niveaux de vie les plus faibles, le 4^e quartile aux 25 % des ménages ayant les niveaux de vie les plus élevés.

Champ : France métropolitaine, ménages d'accédants récents à la propriété.

Sources : Insee, enquêtes Logement de 2002 et 2006.

3. Apport personnel moyen des ménages d'accédants récents à la propriété

	Montant moyen (en euros courants)		Évolution (en %)
	1997-2001	2002-2006	
Primo-accédants			
Apport personnel total	25 565	36 030	40,9
dont : vente d'un ou plusieurs logements	1 095	2 332	112,9
Autres accédants			
Apport personnel total	65 876	100 786	53,0
dont : vente d'un ou plusieurs logements	40 400	59 682	47,7
Ensemble des accédants récents¹			
Apport personnel total	38 881	61 975	59,4
dont : vente d'un ou plusieurs logements	14 071	25 306	79,8

1. Voir note 1 de la figure 2

Champ : France métropolitaine, ménages d'accédants récents à la propriété.

Sources : Insee, enquêtes Logement de 2002 et 2006.

2.6 Prix des logements et des loyers

Après plusieurs années de forte croissance, les prix du marché immobilier ont commencé à ralentir au milieu de l'année 2006. Le nombre de transactions de logements anciens, stable pendant plusieurs années autour de 800 000 par an, a amorcé une décroissance depuis la fin de l'année 2007.

Corrigée des variations saisonnières, la hausse trimestrielle des prix a ainsi diminué à partir du deuxième trimestre 2006 pour atteindre moins de 1 % au premier trimestre 2008 alors qu'elle demeurait supérieure à 3 % depuis 2003. En Île-de-France comme en province, les mouvements des prix des logements sont affectés d'une saisonnalité importante. Les prix augmentent de manière assez soutenue aux deuxième et troisième trimestres. Ils augmentent plus modérément au cours des trimestres suivants ; il peut même leur arriver de baisser. Cette saisonnalité, qui est plus marquée pour les maisons que pour les appartements, s'explique par le fait que les acheteurs (ceux qui ont des enfants d'âge scolaire en particulier) sont plus fréquemment amenés à déménager dans la période qui précède la rentrée scolaire.

En glissement annuel, la hausse sur l'ensemble du territoire a été particulièrement soutenue en 2006 jusqu'aux premier et deuxième trimestres (+ 14,8 % et + 13,0 %) et plus modérée ensuite. Ce ralentissement se poursuit toujours et la hausse des prix est passée sous la barre des 5 % au premier trimestre 2008. Depuis 2000, le prix des appartements augmente plus vite que celui

des maisons. La hausse est plus rapide également en Île-de-France qu'en province. Le ralentissement constaté ces derniers mois concerne la province et les départements de la petite et grande couronne parisienne. En revanche, à Paris, les prix ont de nouveau accéléré depuis le troisième trimestre 2007, soutenus par une demande toujours forte, malgré l'effort financier accru pour les ménages accédant à la propriété aujourd'hui.

Les hausses de loyers n'ont pas été aussi vives que celles des prix de l'immobilier. La progression annuelle des loyers 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, entre 1988 et 2008, par les inflexions des prix à la consommation et de l'indice de référence des loyers. Elles sont cependant toujours plus élevées que l'inflation, à l'exception des années 1996, 2000-2001 et 2004-2005. Pour la période 2000-2001, le gel des loyers dans le secteur social avait freiné la hausse globale.

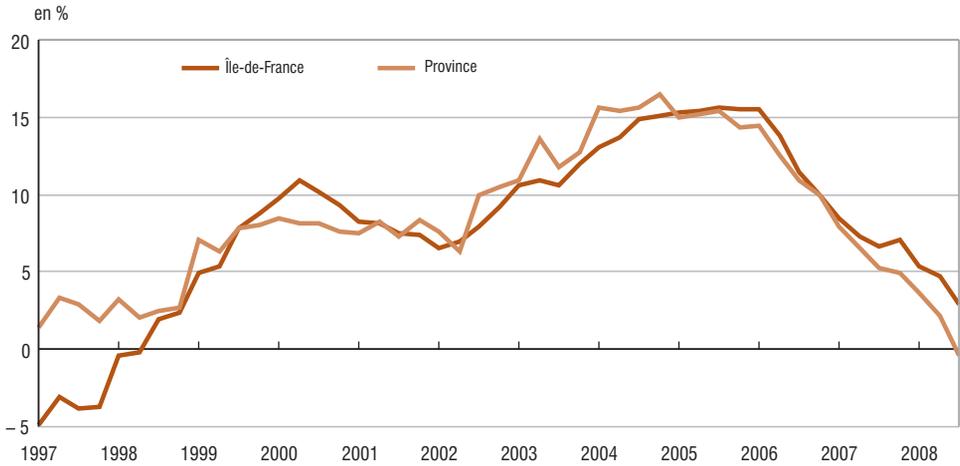
Après le ralentissement observé de la fin des années 1980 jusqu'à la fin de la période de gel (2001), la hausse des loyers a brusquement augmenté en 2002, demeurant supérieure à 3 % depuis 2005. Les loyers continuent de croître, à un rythme toutefois moins soutenu, depuis la fin de l'année 2007. ■

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.

Prix des logements et des loyers 2.6

1. Évolution en glissement annuel des prix des logements anciens

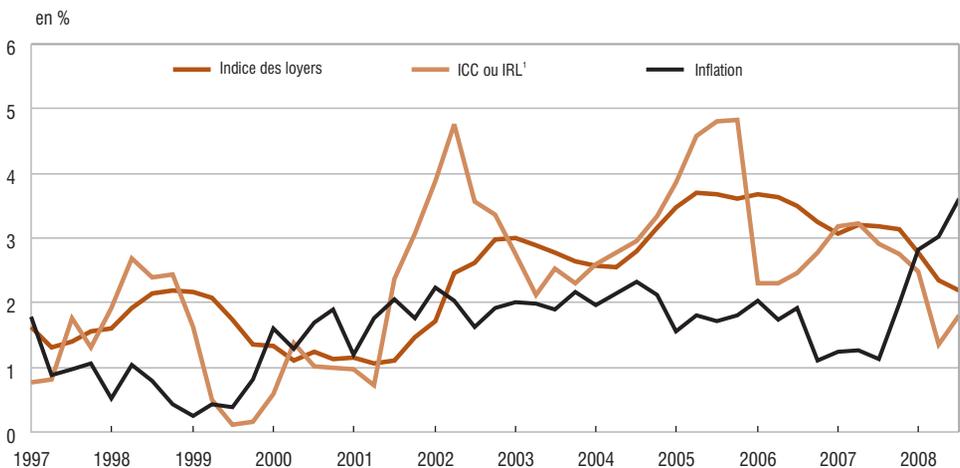


Note : données trimestrielles en glissement annuel, les données du troisième trimestre 2008 sont provisoires.

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

Source : indices Notaires-Insee des prix des logements anciens.

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



1. Indice du coût de la construction (jusqu'en 2005) ou indice de référence des loyers (à partir de 2006) en vigueur à la date de l'enquête.

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

Sources : enquête trimestrielle Loyers et charges.