

---

# Fiches thématiques

---

Patrimoine



## Avertissement

Les données chiffrées sont parfois arrondies, en général au plus près de leurs valeurs réelles.

Le résultat arrondi d'une combinaison de chiffres (qui fait intervenir leurs valeurs réelles) peut être légèrement différent de celui que donnerait la combinaison de leurs valeurs arrondies.

Les sites Internet [www.insee.fr](http://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 ou l'OCDE, 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
p	Résultat provisoire
r	Résultat révisé par rapport à l'édition précédente
n.s.	Résultat non significatif
€	Euro
M	Million
Md	Milliard
Réf.	Référence

## 2.1 Performance des placements à rendements réglementés

Les actifs financiers les plus couramment détenus par les ménages sont les comptes ou livrets d'épargne dont les revenus sont exonérés d'impôt et ne sont pas soumis aux **prélèvements sociaux**. Offrant une disponibilité immédiate des fonds, ils sont à capital garanti et leurs taux de rendement, réglementés par l'État, sont relativement faibles.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, toutes les banques distribuent le livret A (avant, seules la Banque postale et les Caisses d'épargne le proposaient et le Crédit mutuel proposait le livret Bleu). Les livrets A ou Bleu et les LDD (livrets de développement durable, qui remplacent les Codevi depuis début 2007) ont un taux unique et réglementé, régulièrement réajusté en fonction de l'évolution de l'inflation et des taux à court terme déterminés par la Banque centrale européenne, qui peut être modifié tous les trois mois. Fixé à 2,25 % le 1<sup>er</sup> août 2011, il est passé à 1,75 % au 1<sup>er</sup> février 2013 puis à 1,25 % au 1<sup>er</sup> août 2013, avant de chuter à 1,0 % au 1<sup>er</sup> août 2014 et à 0,75 % au 1<sup>er</sup> août 2015.

Le livret d'épargne populaire (LEP) est réservé aux contribuables non imposables ou dont l'impôt sur le revenu est inférieur à un certain seuil. Son taux, fixé à 2,75 % au 1<sup>er</sup> août 2011 puis à 2,25 % au 1<sup>er</sup> février 2013, était de 1,75 % depuis le 1<sup>er</sup> août 2013 avant de baisser à 1,5 % au 1<sup>er</sup> août 2014 puis à 1,25 % au 1<sup>er</sup> août 2015.

Les comptes et plans d'épargne logement (CEL et PEL) sont très répandus au sein des ménages. Les taux des nouveaux contrats, régulièrement révisés, sont composés d'une partie fixe augmentée d'une prime d'État conditionnée par l'obtention du prêt d'épargne logement. Pour les PEL ouverts à partir de mars 2011, le taux de rémunération

est fixé par arrêté spécifique chaque année. Ce taux était de 2,5 % depuis août 2003, il est passé à 2,0 % au 1<sup>er</sup> février 2015. Ce taux s'applique à l'ensemble des PEL ouverts au cours de l'année concernée et pour toute leur durée de vie. Pour les CEL, les intérêts, hors prime d'État, sont de 0,5 % au 1<sup>er</sup> août 2015. Ils sont soumis aux prélèvements sociaux chaque année, comme ceux des PEL de plus de 10 ans ou ouverts à partir de mars 2011. Les intérêts des PEL et des CEL sont exonérés d'impôt sur le revenu, sauf, depuis 2006, ceux des PEL de plus de 12 ans (le choix du **prélèvement forfaitaire libérateur**, supprimé en 2013, n'est plus possible).

Les rendements nominaux des comptes et des livrets sont décroissants jusqu'au milieu des années 1980, essentiellement en raison de la baisse de l'inflation pendant cette période, puis se stabilisent. Ils baissent de nouveau quelque peu durant la seconde moitié des années 1990 et au début des années 2000. Après une remontée ponctuelle en 2008 sous l'effet d'un surcroît d'inflation, ils diminuent encore en 2009 et 2010, et depuis 2012.

Les **taux de rendement** réels tiennent compte de l'inflation afin de corriger la rémunération des placements. Bien qu'en augmentation, ils demeurent négatifs au début des années 1980 à cause d'une forte inflation. Les performances réelles des livrets défiscalisés, des PEL et des LEP décroissent à partir de 2000 en raison de la baisse des taux directeurs de la Banque centrale européenne. De 2007 à 2010, la fluctuation de l'inflation et des taux directeurs induit une plus forte variabilité des taux de rendements réels. Depuis, ils se sont stabilisés de nouveau à des niveaux faibles. ■

### Définitions

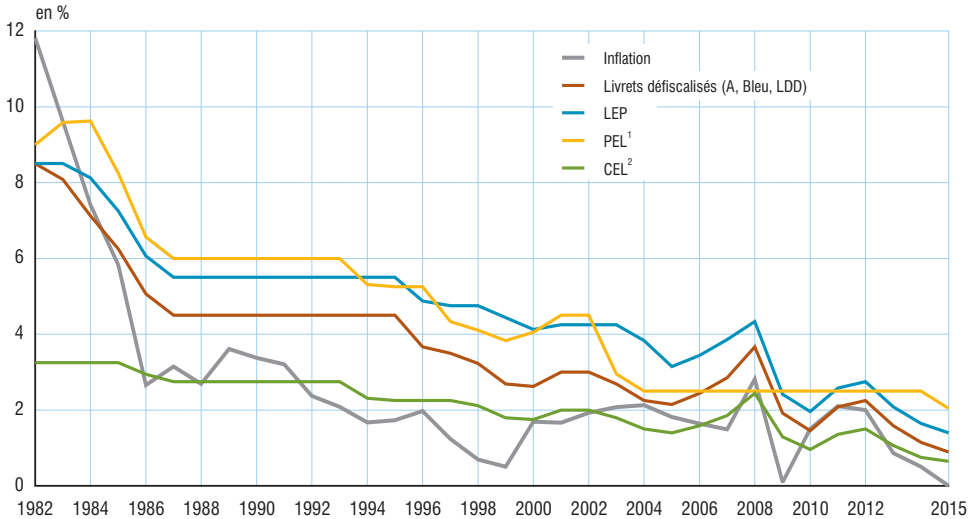
**Prélèvements sociaux** : le taux des prélèvements sociaux est de 15,5 % depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012. Ils se composent de la contribution sociale généralisée (CSG, pour 8,2 %), de la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS, pour 0,5 %), de 4,5 % de prélèvement social, auxquels s'ajoutent des prélèvements additionnels : une contribution additionnelle au prélèvement social de 0,3 % et le prélèvement de solidarité de 2 %.

**Prélèvement forfaitaire libérateur** : il consistait en un prélèvement à la source permettant de s'acquitter, via l'établissement financier, de l'impôt dû sur les revenus de certains placements bancaires. Il libérait le contribuable de tout impôt sur le revenu de ces placements. Au taux forfaitaire s'ajoutaient les prélèvements sociaux. Il a été supprimé en 2013, les revenus de placement étant maintenant intégré dans le barème de l'impôt sur le revenu.

**Taux de rendement** : il reflète la rémunération des livrets à travers les taux d'intérêts appliqués. Le taux de rendement réel correspond au taux de rendement nominal corrigé de l'inflation.

# Performance des placements à rendements réglementés 2.1

## 1. Taux de rendement nominal moyen des différents livrets



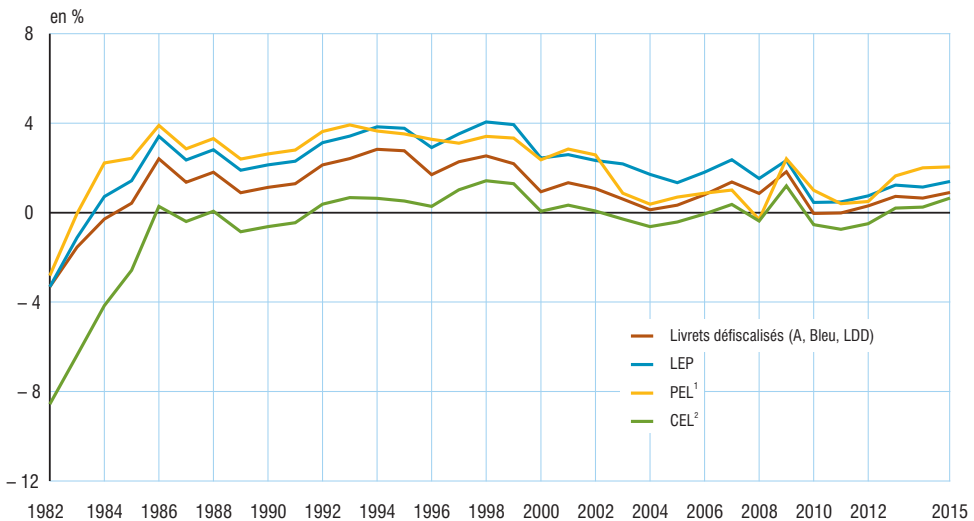
1. PEL ouverts dans l'année. Les taux des PEL sont présentés prime incluse jusqu'en 2002 et hors prime à partir de 2003. Avant 2003, la prime d'État était comprise dans les taux des PEL. Depuis 2003, l'attribution de la prime d'État est conditionnée par l'obtention d'un prêt d'épargne logement et les taux sont donnés hors prime d'État. Pour les PEL ouverts depuis le 1<sup>er</sup> août 2003, la prime s'élève aux 2/5 des intérêts acquis, dans la limite de 1 525 euros ou, depuis le 1<sup>er</sup> mars 2011, de 1 000 euros, selon des critères de performance énergétique ou de label « BBC 2005 ».

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.

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 Patrimoine des ménages en comptabilité nationale

Fin 2014, le patrimoine net des ménages s'établit à 10 221 milliards d'euros, soit 7,8 années de leur **revenu disponible net** (RDN). Les actifs se composent à 61 % d'actifs non financiers, essentiellement immobiliers, et à 39 % d'actifs financiers. En termes de dettes, leurs passifs financiers représentent 12 % de l'ensemble de leurs actifs.

Le **patrimoine net** des ménages s'est fortement accru depuis la fin des années 1990. Cette hausse est principalement imputable aux actifs non financiers, passés de 2,9 années de RDN en 1998 à 5,7 années en 2007, puis 5,4 années en 2014. Ils sont composés à 93 % de logements et de terrains bâtis, dont les prix ont été très dynamiques au cours de la décennie 1998-2007. Cette hausse s'est brutalement interrompue en 2008 sous l'effet de la crise financière, avec un recul de 3,8 % du patrimoine immobilier des ménages et de 7,1 % de leurs actifs financiers, l'ensemble de leur patrimoine net baissant *in fine* de 6,6 %. Après une courte reprise en 2010 et 2011, les prix de l'immobilier baissent régulièrement depuis 2012, entraînant une érosion de la valeur du patrimoine immobilier des ménages et un fort ralentissement de leur patrimoine net. Ce dernier est même stable en 2014, à +0,2 % après +1,1 % en 2013 et +1,3 % en 2012, contre +9,6 % par an en moyenne entre 1998 et 2007.

Au sein du patrimoine immobilier, la comptabilité nationale distingue les bâtiments des terrains sur lesquels ils sont bâtis. L'essentiel des plus-values immobilières étant affectées aux terrains bâtis, leur part dans l'ensemble formé par les logements, les bâtiments non résidentiels et les terrains bâtis est passée de moins de 20 % fin 1998 à plus de 50 % fin 2007, avant de redescendre à 45 % fin 2014. Leur valeur s'élève ainsi à 2 928 milliards d'euros fin 2014, soit 2,2 années de RDN. La valorisation des terrains non bâtis détenus par les ménages

(terrains cultivés, autres terrains et plans d'eau) ne représente que 310 milliards d'euros et les objets de valeur et autres actifs non financiers atteignent des montants plus modestes encore.

Les actifs financiers ont connu des évolutions moins dynamiques, leur poids étant passé de 2,7 à 3,5 années de RDN entre 1998 et 2014. Leur croissance a été freinée par les périodes de repli liées à l'éclatement de la bulle Internet au début des années 2000, puis à la crise financière de 2008. La composition des actifs financiers détenus par les ménages a également évolué au cours de cette période : la part du numéraire et des dépôts a décru, passant de 35 % en 1998 à 28 % en 2014, au profit des systèmes d'assurances et de garanties (principalement des contrats d'assurance-vie), passés de 26 % en 1998 à 37 % en 2014. Quant aux actions et parts de fonds d'investissements, leur proportion fluctue entre 25 % et 35 % au gré des aléas de la conjoncture boursière. En 2014, les actifs financiers des ménages progressent de 3,1 %, du fait notamment du dynamisme des souscriptions nettes sur les contrats d'assurance-vie. Cependant, l'encours en numéraire et dépôts ralentit et le total des actifs détenus en actions et fonds d'investissement augmente peu (+2,0 %).

Fin 2014, les passifs financiers des ménages s'élèvent à 1 352 milliards d'euros. Ils sont constitués à plus de 80 % de crédits à long terme qui financent les acquisitions de logements. Leur poids se stabilise autour de 1,0 année de RDN depuis 2008, après avoir progressé régulièrement au début des années 2000 en lien avec l'accroissement des montants des emprunts souscrits pour financer l'acquisition de logements toujours plus chers. Depuis 2008, l'endettement de long terme des ménages continue d'augmenter mais à un rythme nettement ralenti, tandis que leur endettement de court terme diminue sans discontinuer. ■

### Définitions

**Revenu disponible net** (RDN) : il correspond au revenu disponible des ménages diminué de la dépréciation du capital. Le revenu disponible net des ménages est économiquement plus pertinent pour l'analyse de leur patrimoine et le calcul des ratios patrimoine/revenu, car il retrace le revenu effectivement utilisable soit pour la consommation, soit pour l'accroissement du patrimoine (*via* l'épargne nette).

**Patrimoine net** : il s'agit de l'ensemble des actifs détenus pas les ménages (immobiliers, financiers) nets des passifs (crédits).

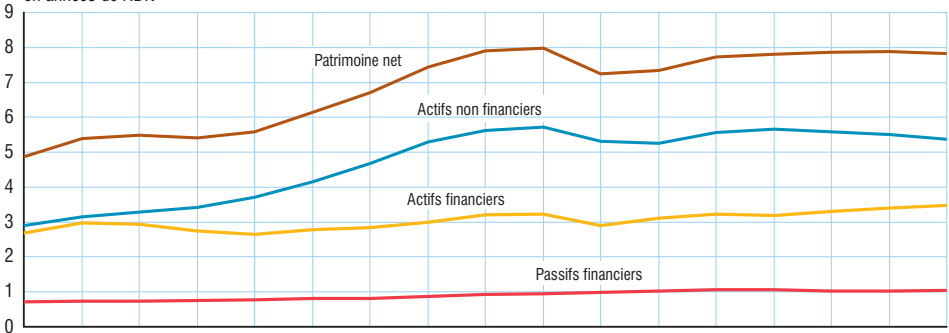
### Pour en savoir plus

- « Le patrimoine économique national en 2014 – En repli de 1,8 % », *Insee Première* n° 1578, décembre 2015.
- Les comptes de patrimoine sont consultables sur le site [insee.fr](http://insee.fr)

# Patrimoine des ménages en comptabilité nationale 2.2

## 1. Patrimoine net des ménages

en années de RDN



1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014

Champ : France.

Lecture : fin 2014, le patrimoine net des ménages représente l'équivalent de 7,8 années de leur revenu disponible net.

Sources : Insee et Banque de France, comptes nationaux base 2010.

## 2. Patrimoine des ménages en 2014 et évolution 2013-2014

en milliards d'euros

	Patrimoine fin 2014	Évolution 2013-2014			Évolution 2013-2014 (en %)
		Flux nets <sup>1</sup>	Réévaluations et autres changements de volume	Ensemble	
<b>Actifs non financiers (ANF)</b>	<b>7 026</b>	<b>37</b>	<b>-122</b>	<b>-85</b>	<b>-1,2</b>
Constructions et terrains bâtis	6 505	40	-116	-76	-1,2
Logements	3 430	42	19	61	1,8
Autres bâtiments et génie civil	147	-2	0	-2	-1,7
Terrains bâtis	2 928	0	-135	-135	-4,4
Autres terrains	310	-3	-3	-6	-1,9
Objets de valeur	131	1	-1	0	-0,3
Autres actifs non financiers	80	-1	-2	-3	-3,5
<b>Actifs financiers (AF)</b>	<b>4 547</b>	<b>107</b>	<b>31</b>	<b>138</b>	<b>3,1</b>
Numéraire et dépôts	1 269	23	1	24	1,9
Actions et parts de fonds d'investissement	1 231	9	15	24	2,0
Systèmes d'assurances et de garanties	1 694	52	11	63	3,9
Autres actifs financiers	353	23	4	27	8,0
<b>Passifs financiers (PF)</b>	<b>1 352</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>2,1</b>
<b>Patrimoine net = (ANF) + (AF) - (PF)</b>	<b>10 221</b>	<b>116</b>	<b>-91</b>	<b>25</b>	<b>0,2</b>

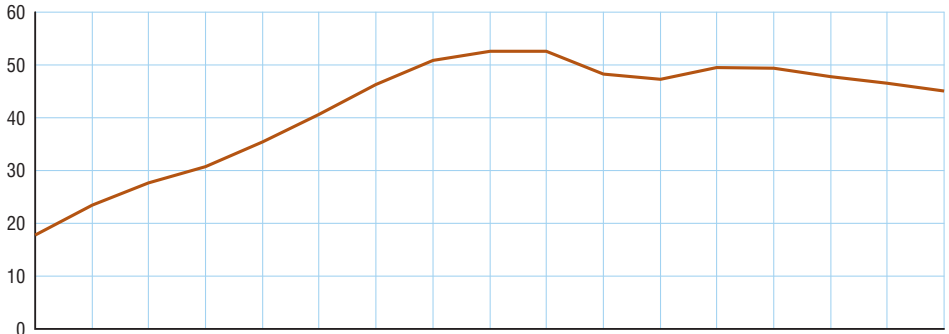
1. Acquisitions moins cessions diminuées de la consommation de capital fixe (CCF).

Champ : France.

Sources : Insee et Banque de France, comptes nationaux base 2010.

## 3. Part des terrains bâtis dans l'ensemble du patrimoine immobilier

en %



1998 1999 2001 2000 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014

Champ : France.

Lecture : fin 2014, les terrains bâtis représentent 45 % de la valeur du patrimoine immobilier des ménages, après 46,5 % fin 2013.

Sources : Insee et Banque de France, comptes nationaux base 2010.

## 2.3 Taux de détention de patrimoine

Début 2015, 85,6 % des ménages métropolitains possèdent un **livret défiscalisé** (livret A par exemple). En 10 ans, la part de ménages détenant un livret défiscalisé a augmenté de 3 points, avec notamment la forte croissance du **taux de détention** de livrets A ou Bleu (75,8 % en 2015 contre 57,0 % en 2004). Des taux d'intérêt plus élevés certaines années et une désaffection pour les placements risqués peuvent expliquer cette évolution. Cette progression s'est faite au détriment d'autres livrets défiscalisés (livret de développement durable – LDD, livret d'épargne populaire – LEP, livret jeunes), dont le plafond de placement est plus bas et le gain de rendement par rapport au livret A plus faible qu'auparavant. La détention de **livrets soumis à l'impôt** (livret B, livret Orange...) est stable depuis 17 ans : environ 6 % des ménages en possèdent au moins un.

Début 2015, le taux de détention des produits d'épargne logement reste comparable à celui de 2010, après un fort repli entre 2004 et 2010 (-10 points). Ils sont détenus par près d'un ménage sur trois, mais leur stabilité masque toutefois des évolutions contrastées selon les produits qui la composent. Entre 2010 et 2015, la détention de comptes d'épargne logement (CEL) stagne alors que celle de plans d'épargne logement (PEL), dont la rémunération est supérieure au livret A, repart à la hausse (+3 points entre 2010 et 2015, après -11 points). Au total, un ménage sur quatre détient un PEL début 2015.

En 2004, un quart des ménages en métropole détenaient des valeurs mobilières ; ils ne sont plus qu'un sur six début 2015 (16,5 %). Ce repli a été plus important entre 2004 et 2010, mais il s'est poursuivi de 2010 à 2015 (-5 points, puis -3 points). À partir de 2008, les crises financière et économique ont probablement conduit les ménages à délaissier les valeurs risquées. De fait, la détention de **comptes-titres** ordinaires continue de diminuer : moins de 10 % des ménages en

possèdent contre plus de 11 % en 2010. Malgré les avantages fiscaux qu'il offre, le **plan d'épargne en actions** (PEA) n'attire pas plus de ménages.

Après les livrets d'épargne, l'assurance-vie reste le placement financier privilégié des ménages : 36,5 % des ménages métropolitains en possèdent au moins une. Sa progression est moins marquée qu'entre 2004 et 2010 (+8,5 points), mais elle reste significative (+1,8 point entre 2010 et 2015). En effet, ce produit offre aux épargnants un cadre fiscal attractif et la possibilité de sécuriser au moins une partie de leur épargne. Deux tiers des assurances-vie sont ainsi des contrats dits « mono-support », ne permettant l'investissement que sur des fonds euros garantis.

L'épargne retraite est détenue par 16,4 % des ménages métropolitains début 2015. Les détenteurs se répartissent presque également entre trois types de produits : l'épargne retraite complémentaire volontaire et la surcomplémentaire, proposées par l'employeur, ainsi que le plan d'épargne retraite populaire (PERP), produit financier accessible aux particuliers dans les établissements bancaires. Le quatrième type de produit, le plan d'épargne populaire (PEP), disparaît progressivement depuis la fin de sa commercialisation en 2003.

L'immobilier garde néanmoins une place importante dans le patrimoine des ménages : 62,7 % des ménages métropolitains possèdent un patrimoine immobilier début 2015, que ce soit leur résidence principale ou un autre logement. Ainsi, 58,9 % des ménages métropolitains sont propriétaires de leur résidence principale ou accédants (+1 point par rapport à 2010). Par ailleurs, 18,0 % des ménages métropolitains possèdent un autre logement (résidence secondaire, logement vacant, loué ou mis à disposition gratuitement), taux relativement constant depuis la fin des années 1990. ■

### Définitions

**Livrets non imposables ou défiscalisés, livrets soumis à l'impôt, taux de détention, compte-titres, plan d'épargne en actions** (PEA) : voir *annexe Glossaire*.

### Pour en savoir plus

- Voir *fiche 2.1* de cet ouvrage.
- « Le patrimoine des ménages début 2015 : Repli des valeurs risquées au profit des produits sécurisés », *Insee Première* n° 1574, décembre 2015.
- « Évolution des flux de placements financiers des ménages français entre juin 2013 et juin 2014 et incidence sur les groupes de bancassurance », *Bulletin de la Banque de France* n° 198, 4<sup>e</sup> trimestre 2014.
- *Rapport annuel 2014*, Observatoire de l'épargne réglementée, juillet 2015.

# Taux de détention de patrimoine 2.3

## 1. Taux de détention de patrimoine début 2015 en France

en %

	Répartition des ménages	Livrets d'épargne	Épargne- logement	Valeur mobilières	Assurance- vie	Épargne retraite (y c. PERP et PEP) <sup>1</sup>	Épargne salariale	Résidence principale <sup>2</sup>	Autres logements <sup>3</sup>
<b>Âge de la personne de référence du ménage</b>									
Moins de 30 ans	9,6	89,8	35,1	7,0	21,1	6,2	15,3	16,1	4,7
30 à 39 ans	15,6	89,8	37,0	14,6	31,4	16,2	21,2	48,8	12,7
40 à 49 ans	18,9	87,1	36,3	18,4	35,1	22,8	22,5	58,2	17,7
50 à 59 ans	17,6	83,4	35,1	17,8	36,5	24,2	19,6	61,7	23,5
60 à 69 ans	17,9	83,6	31,1	18,4	41,8	15,0	8,3	72,3	24,9
70 ans ou plus	20,5	82,5	20,3	16,5	42,7	9,3	1,3	72,4	17,2
<b>Catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage<sup>4</sup></b>									
Agriculteur	1,4	82,0	59,6	32,9	53,9	39,0	12,7	88,8	27,6
Artisan, commerçant, chef d'entreprise	5,3	86,3	34,2	21,2	35,0	30,3	12,6	67,2	31,7
Profession libérale	1,4	92,7	58,8	43,5	60,6	34,0	13,9	69,9	41,6
Cadre	10,1	95,6	52,8	31,2	45,2	30,5	39,0	66,2	29,6
Profession intermédiaire	14,2	92,0	42,1	16,5	33,6	22,7	26,5	58,4	16,3
Employé	13,1	85,6	28,4	7,7	29,4	12,5	12,8	33,8	10,0
Ouvrier qualifié	10,1	83,0	28,8	9,6	27,7	11,1	18,0	50,2	9,6
Ouvrier non qualifié	4,2	76,3	24,0	6,4	22,8	9,8	8,1	34,4	7,0
Retraité ancien agriculteur	1,7	93,1	25,0	23,0	47,2	17,0	0,1	88,3	21,5
Retraité ancien artisan, commerçant, chef d'entr.	2,9	84,7	27,4	24,4	48,3	15,3	0,5	81,5	30,5
Retraité ancien cadre ou prof. libérale	5,0	92,3	37,6	34,4	63,8	19,1	11,1	86,7	38,2
Retraité ancien salarié	26,3	80,3	21,4	12,1	36,8	9,1	3,7	67,2	14,3
Autre inactif	4,0	75,2	16,3	6,0	15,7	2,2	2,0	24,0	9,4
<b>Type de ménage</b>									
Personne seule	35,2	82,1	24,9	12,5	32,9	10,8	7,5	48,1	12,2
Famille monoparentale	9,0	81,4	26,4	9,9	30,8	11,9	12,3	31,9	10,4
Couple sans enfant	25,9	88,2	35,2	20,0	40,7	18,9	13,1	72,9	24,2
Couple avec enfant(s)	27,1	89,8	40,3	19,7	37,2	22,9	24,9	68,6	21,6
Autre type de ménage	2,7	76,9	23,4	15,3	42,4	11,4	11,0	52,3	16,7
<b>Ensemble 2015, France</b>	<b>100</b>	<b>85,3</b>	<b>31,9</b>	<b>16,2</b>	<b>36,2</b>	<b>16,3</b>	<b>14,2</b>	<b>58,7</b>	<b>17,9</b>
<b>Ensemble 2010, France</b>	<b>100</b>	<b>84,5</b>	<b>30,9</b>	<b>18,9</b>	<b>34,5</b>	<b>15,5</b>	<b>14,8</b>	<b>57,9</b>	<b>18,5</b>
<b>Ensemble 2015, France métropolitaine</b>	<b>///</b>	<b>85,9</b>	<b>32,2</b>	<b>16,5</b>	<b>36,5</b>	<b>16,4</b>	<b>14,5</b>	<b>58,9</b>	<b>18,0</b>
<b>Ensemble 2010, France métropolitaine</b>	<b>///</b>	<b>85,0</b>	<b>31,2</b>	<b>19,3</b>	<b>34,7</b>	<b>15,7</b>	<b>15,1</b>	<b>58,0</b>	<b>18,7</b>
<b>Ensemble 2004, France métropolitaine</b>	<b>///</b>	<b>83,2</b>	<b>41,3</b>	<b>24,2</b>	<b>26,2</b>	<b>17,4</b>	<b>16,7</b>	<b>55,7</b>	<b>17,7</b>
<b>Ensemble 1998, France métropolitaine</b>	<b>///</b>	<b>83,5</b>	<b>40,9</b>	<b>21,2</b>	<b>28,9</b>	<b>...</b>	<b>12,7</b>	<b>53,3</b>	<b>18,1</b>

1. Comprend les bons de capitalisation, l'épargne retraite complémentaire volontaire et surcomplémentaire, ainsi que les PERP et les PEP.

Ne comprend pas l'assurance décès volontaire, ce qui explique des écarts avec les chiffres publiés précédemment.

2. Ménages propriétaires de leur résidence principale (non accédants et accédants à la propriété), y compris usufruitiers pour 2010 et 2015.

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

4. Hors catégorie socioprofessionnelle impossible à coder (0,4 %).

Champ : ménages ordinaires résidant en France, y compris DOM (hors Mayotte).

Lecture : début 2015, 89,8 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans détiennent au moins un livret d'épargne.

Source : Insee, enquêtes Patrimoine 1997-1998, 2003-2004, 2009-2010 et 2014-2015.



## 2.4 Endettement

**E**n 2013, 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. D'après les enquêtes Statistiques sur les revenus et les conditions de vie (SRCV), la part des ménages endettés pour un motif immobilier est supérieure à celle des ménages endettés pour un motif de consommation (respectivement 33 % et 28 %). Un ménage sur dix cumule à la fois crédit immobilier et crédit à la consommation.

Un peu moins des trois quarts des ménages endettés pour un motif immobilier ont contracté un emprunt pour l'achat de leur résidence principale ; les autres ménages sont endettés pour un autre achat immobilier ou foncier ou pour des travaux de rénovation.

Parmi ceux qui sont endettés au titre de la consommation, 64 % le sont pour l'achat d'une voiture ou d'une moto, 12 % pour l'achat de biens d'équipement et 37 % pour d'autres motifs personnels (crédits à la consommation en particulier) ; certains pouvant être endettés simultanément pour plusieurs motifs (11 %).

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

médian mensuel tous remboursements confondus croît dans les premières années de la vie active et atteint son maximum pour les ménages dont la personne de référence est âgée de 30 à 39 ans : la moitié de ces ménages remboursent plus de 770 euros par mois. Cette période coïncide avec des besoins en équipement pour le ménage qui peuvent être importants et aussi à un **niveau de vie** plus élevé. À partir de 40 ans, ce montant décroît. La moitié des ménages endettés dont la personne de référence est âgée de 70 ans ou plus rembourse moins de 200 euros par mois.

Les ménages endettés à titre privé ont dans l'ensemble un niveau de vie plutôt élevé. Un ménage sur deux appartenant au dernier **décile** a souscrit un crédit contre trois ménages sur dix appartenant au premier décile. Une fraction des ménages apparaît fortement endettée : en 2013, 6,5 % des ménages remboursent des charges d'emprunt (intérêts et capital) qui représentent au moins 33 % de leur revenu disponible.

Les ménages pauvres, c'est-à-dire les ménages dont le niveau de vie est inférieur **au seuil de pauvreté**, ont davantage de retards de paiements (loyers, emprunts, impôts, électricité, gaz, eau...) : 20,6 % ont eu au moins un retard de paiement au cours des douze derniers mois, contre 6,6 % des autres ménages. ■

### Définitions

**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<sup>er</sup> décile (resp. 9<sup>e</sup> décile) est ici le seuil en dessous (resp. au-dessus) duquel se situent les 10 % des ménages ayant le plus faible (resp. le plus élevé) niveau de vie.

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

**Taux d'endettement** : ratio entre le montant des remboursements et le revenu disponible du ménage.

### Pour en savoir plus

- « Les durées d'emprunts s'allongent pour les plus jeunes », in *France, portrait social*, coll. « Insee Références », édition 2013.
- « L'endettement privé des ménages début 2010 », in *Les revenus et le patrimoine des ménages*, coll. « Insee Références », édition 2013.
- « Endettement et recours aux services bancaires en 2008 », *Insee Première* n° 1352, mai 2011.

## 1. Part des ménages endettés à titre privé selon le motif

	en %								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Habitat <sup>1</sup>	30,4	29,7	29,4	30,4	31,2	30,7	31,7	32,1	33,3
<i>dont : acquisition de la résidence principale</i>	21,7	23,0	22,7	22,4	23,1	21,9	22,4	24,1	24,1
Consommation <sup>2</sup>	30,2	30,5	31,2	30,9	30,1	28,5	28,7	27,8	28,2
Habitat et consommation	10,6	10,6	10,7	10,9	10,8	10,1	10,4	9,8	10,2
<b>Ensemble</b>	<b>49,9</b>	<b>49,6</b>	<b>49,8</b>	<b>50,4</b>	<b>50,5</b>	<b>49,1</b>	<b>49,9</b>	<b>50,2</b>	<b>51,3</b>

1. Ces ménages peuvent également être endettés au titre de la consommation.

2. Ces ménages peuvent également être endettés au titre de l'habitat.

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

Lecture : en 2013, 33,3 % des ménages ont un crédit à l'habitat, 28,2 % un crédit à la consommation dont 10,2 % cumulent crédits à l'habitat et à la consommation.

Source : Insee, enquêtes Statistiques sur les revenus et les conditions de vie (SRCV) 2005 à 2013.

## 2. Montant médian mensuel et taux médian d'endettement selon l'âge en 2013

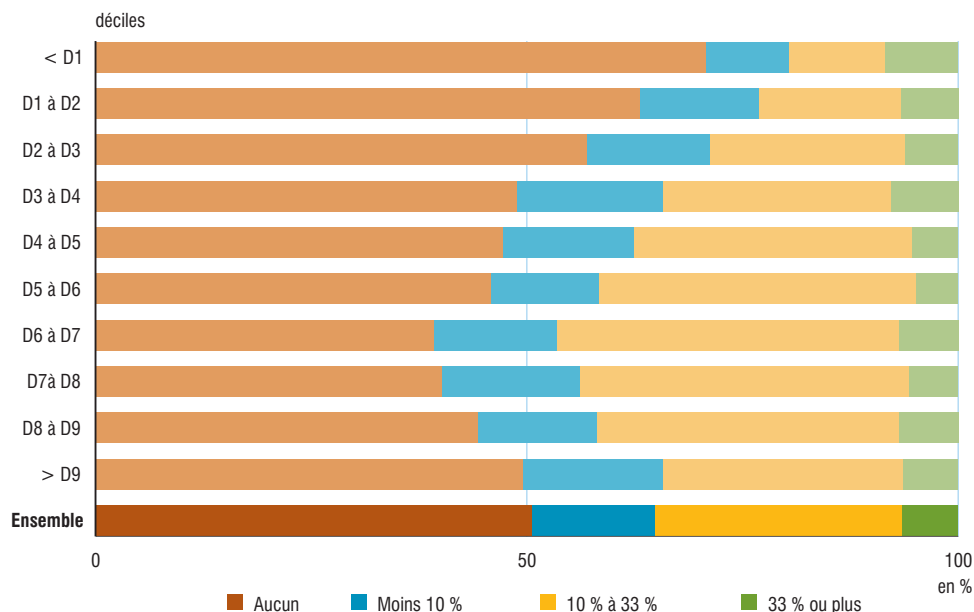
	en %			
Âge de la personne de référence du ménage	Ménages endettés à titre privé	<i>dont : avec emprunt immobilier</i>	Montant médian mensuel du remboursement <sup>1</sup> (en euros)	Taux médian d'endettement du ménage
Moins de 30 ans	50	19	330	15
30 à 39 ans	73	53	770	23
40 à 49 ans	73	54	700	20
50 à 59 ans	59	40	483	14
60 à 69 ans	44	26	300	11
70 ans ou plus	16	7	200	8

1. Tous remboursements confondus.

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

Source : Insee, enquêtes Statistiques sur les revenus et les conditions de vie (SRCV) 2013.

## 3. Taux d'endettement selon les déciles de niveau de vie en 2013



Champ : France métropolitaine.

Lecture : 70,7 % des ménages appartenant au 1<sup>er</sup> décile de niveau de vie n'ont aucun emprunt.

Source : Insee, enquêtes Statistiques sur les revenus et les conditions de vie (SRCV) 2013.

## 2.5 Dépenses en logement des ménages

Les dépenses en logement des ménages comprennent le paiement des loyers pour les locataires ou les remboursements d'emprunt des propriétaires, ainsi que les charges et les taxes. La part des charges est plus importante pour les locataires du secteur social que pour ceux du secteur libre, d'une part du fait que les loyers au mètre carré y sont plus modérés et que d'autre part les grands immeubles collectifs, plus fréquents dans le parc social, ont des charges plus élevées. Pour les **propriétaires accédants**, les remboursements d'emprunt représentent près des trois quarts de la dépense en logement. Dans le cas des propriétaires dégagés des remboursements, soit plus d'un tiers des ménages, leurs dépenses se limitent aux charges et taxes de leur résidence principale.

En 2013, le **taux d'effort moyen en logement** atteint 20 %, ce qui signifie qu'un ménage consacre en moyenne un cinquième de ses **revenus** à son habitation principale. Il dépasse 33 % pour un ménage sur quatre. Le taux d'effort est de l'ordre de 28 à 30 % des revenus en moyenne pour les locataires du secteur libre et pour les accédants à la propriété. Il se situe autour de 25 % dans le secteur social. Il est beaucoup plus faible pour les **propriétaires non accédants** déchargés des remboursements d'emprunt liés à leur résidence principale (10 %). Par ailleurs, le taux d'effort est d'autant plus élevé que le ménage se situe dans le bas de l'échelle des

niveaux de vie. Ceci tient en partie au fait que qu'on y trouve une plus forte proportion de locataires, mais reste vrai à statut d'occupation donné.

Le taux d'effort moyen des ménages a augmenté de 1,6 point entre 2002 et 2013, avec des disparités selon leur statut d'occupation et leur niveau de vie. Globalement, il a progressé beaucoup plus fortement pour les locataires que pour les propriétaires. Plus précisément, c'est pour les locataires du secteur libre qu'il a le plus augmenté (+ 5,6 points), les loyers ayant progressé plus vite que leur revenu. Le taux d'effort évolue moins vite dans le secteur social (+ 3,9 points) du fait d'une progression plus modérée des dépenses en logement. Du fait d'une forte hausse des remboursements d'emprunt, la croissance du taux d'effort des propriétaires accédants a été du même ordre de grandeur (+ 3,8 points) ; elle reste moindre que celle de l'ensemble des ménages locataires car le revenu des propriétaires accédants a davantage progressé. Enfin, le taux d'effort des propriétaires non accédants a augmenté très modérément sur la période (+ 0,6 point).

Les dépenses de logement pèsent de plus en plus fortement sur les ménages du premier quartile de niveau de vie, quel que soit leur statut d'occupation. En effet, leurs dépenses en logement se sont nettement accrues depuis le début des années 2000 et leur revenu a moins progressé que celui des autres ménages. ■

### Définitions

**Propriétaires accédants** : ce sont les propriétaires qui ont un ou plusieurs prêts immobiliers en cours pour l'achat de leur résidence principale. Les propriétaires **non accédants** sont eux dégagés des charges de remboursements d'emprunts liés à leur résidence principale.

**Taux d'effort moyen en logement** : il s'agit de taux d'effort moyens, calculés comme le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages. Les dépenses comprennent, pour les propriétaires, les remboursements d'emprunt pour l'achat du logement, la taxe foncière et les charges de copropriété. Pour les locataires, elles comprennent les loyers et les charges locatives. Pour tous les ménages, elles incluent la taxe d'habitation, ainsi que les dépenses en eau et en énergie associées au logement. Le taux d'effort est « net », c'est-à-dire calculé en déduisant du montant des dépenses les aides au logement.

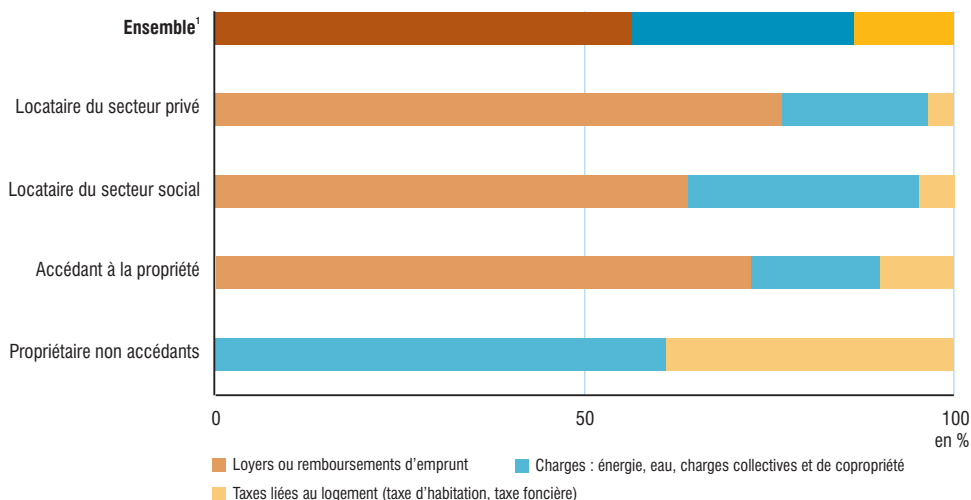
**Revenu des ménages** : le revenu retenu ici diffère de celui du reste de l'ouvrage (voir *annexe Glossaire*) car il est mesuré avant le paiement des impôts et n'inclut pas les aides au logement.

### Pour en savoir plus

- « Les conditions de logement des ménages fin 2013. Premiers résultats de l'enquête Logement », *Insee Première* n° 1546, avril 2015.
- « L'état du logement en 2011 », Service de l'observation et des statistiques (SOeS), *Références*, juin 2013.
- « La part du logement dans le budget des ménages en 2010 - Alourdissement pour les locataires du parc privé », *Insee Première* n° 1395, mars 2012.
- « Les inégalités face au coût du logement se sont creusées entre 1996 et 2006 », in *France, portrait social*, coll. « Insee Références », édition 2010.

# Dépenses en logement des ménages 2.5

## 1. Composition du coût du logement en 2013 selon le statut d'occupation



1. Sont compris également les ménages logés en meublé et les ménages logés gratuitement.

Champ : ménages résidant en France métropolitaine.

Source : Insee, enquête Logement 2013 (données provisoires).

## 2. Taux d'effort net des ménages selon le statut d'occupation et le niveau de vie

	Taux d'effort net moyen			Répartition des ménages par statut d'occupation		
	2002	2006	2013	2002	2006	2013
<b>Ensemble</b>	<b>18,1</b>	<b>18,8</b>	<b>20,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
dont : locataire du secteur privé	25,0	27,4	30,6	20,7	20,4	20,7
locataire du secteur social	21,4	22,9	25,3	17,3	17,0	16,4
accédant à la propriété	24,4	26,5	28,2	21,0	19,5	20,0
propriétaire non accédant	9,4	9,7	10,0	35,0	34,8	36,0
<b>1<sup>er</sup> quartile de niveau de vie</b>	<b>27,3</b>	<b>29,8</b>	<b>36,6</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
dont : locataire du secteur privé	38,3	40,9	47,0	24,9	26,0	31,4
locataire du secteur social	24,0	27,5	30,6	26,5	28,6	29,4
accédant à la propriété	37,7	43,3	53,5	9,0	7,0	8,1
propriétaire non accédant	18,4	19,9	21,7	29,1	26,2	19,6
<b>2<sup>e</sup> quartile de niveau de vie</b>	<b>21,8</b>	<b>22,9</b>	<b>24,6</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
dont : locataire du secteur privé	29,0	31,7	34,0	20,2	21,2	20,6
locataire du secteur social	23,5	24,6	26,6	20,9	20,2	19,8
accédant à la propriété	29,5	31,0	33,2	18,6	17,0	17,8
propriétaire non accédant	12,4	13,2	14,0	34,3	33,3	34,9
<b>3<sup>e</sup> quartile de niveau de vie</b>	<b>19,4</b>	<b>19,6</b>	<b>20,9</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
dont : locataire du secteur privé	26,1	26,6	28,2	18,9	18,9	17,9
locataire du secteur social	20,9	21,2	22,6	14,8	13,2	11,7
accédant à la propriété	26,5	28,1	29,3	26,5	25,9	27,2
propriétaire non accédant	10,2	10,2	11,1	35,2	35,1	38,7
<b>4<sup>e</sup> quartile de niveau de vie</b>	<b>14,1</b>	<b>14,4</b>	<b>14,5</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
dont : locataire du secteur privé	19,3	20,3	22,3	18,8	15,4	13,0
locataire du secteur social	16,2	16,8	18,3	6,7	6,1	4,8
accédant à la propriété	20,7	23,1	24,0	29,7	28,1	26,9
propriétaire non accédant	6,9	7,2	7,6	41,4	44,4	50,9

Note : outre les catégories présentées ci-dessous, l'ensemble comprend également les ménages logés en meublé et les ménages logés gratuitement.

Champ : ménages résidant en France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes Logement 2002, 2006 et 2013 (données provisoires en 2013).

## 2.6 Acquisition d'une résidence principale

La part des ménages propriétaires de leur résidence principale a régulièrement progressé durant ces trente dernières années : 51 % en 1984, 54 % en 1996 et plus de 57 % depuis le début des années 2000. Cette part est d'autant plus importante que les ménages ont un niveau de vie élevé et sont plus âgés. À cet égard, l'augmentation de la part de ménages propriétaires s'explique pour partie par un effet de structure, lié au vieillissement de la population française sur le long terme.

Le flux annuel d'acquisitions de résidences principales a nettement augmenté entre le milieu des années 1990 et le milieu des années 2000 (de 450 000 à 650 000 acquisitions par an), période marquée par l'envolée des prix immobiliers. Il s'est replié depuis, pour s'établir à 540 000 acquisitions annuelles sur la première moitié des années 2010. Ce repli du nombre d'acquisitions annuelles est allé de pair avec un rééquilibrage de la proportion de ménages les plus aisés (au-dessus du 4<sup>e</sup> quartile de **niveau de vie**) parmi les acquéreurs récents : elle est passée de 41 % à 33 % entre 2006 et 2013, soit sur une période pendant laquelle l'envolée des prix s'est interrompue.

L'achat à crédit représente la forme dominante des acquisitions (81 %). Les achats au comptant (13 %) ainsi que les acquisitions par héritage ou donation (5 %) diminuent légèrement entre 2006 et 2013, alors que les achats en viager ou en location-accession restent marginaux. Entre 2002 et 2006, dans un contexte de hausse quasi continue des prix de

l'immobilier, les nouvelles acquisitions se sont développées dans les zones rurales où le prix du foncier est moindre. Près de 31 % des **accédants récents** habitent en zone rurale en 2013 contre 26 % à la fin des années 1990.

En 2013, le prix du logement représente en moyenne 5,1 années de revenu contre 4,5 en 2006 (et 3,5 en 2001). Ce ratio augmente légèrement pour la plupart des **accédants**, mais plus fortement pour les ménages les plus modestes (ceux dont le niveau de vie se situe en dessous du premier quartile). Les accédants doivent avoir à la fois suffisamment d'épargne et de revenus pour obtenir un emprunt et pour en supporter ensuite les remboursements dans la durée. Le montant des emprunts des accédants récents en 2013 équivaut à 3,4 années de revenu, en hausse par rapport à 2006 (2,9 années) et leur apport personnel est relativement moindre. Enfin, la durée moyenne de remboursement des emprunts s'allonge pour atteindre presque 20 ans en 2013 contre 17 ans en 2006.

Par type de famille, les accédants récents demeurent majoritairement des couples avec enfants. La part des **primo-accédants** parmi les accédants récents reste stable autour de 60 %. Elle est la plus élevée pour les personnes seules (67 %). Bien qu'en augmentation sur la période récente, elle est sensiblement plus faible pour les familles monoparentales (37 %). On continue d'accéder à la propriété très majoritairement avant 40 ans : c'est le cas de près de quatre primo-accédants sur cinq. ■

### Définitions

**Acquisition** : un logement peut être acquis soit à titre onéreux soit par héritage ou donation.

**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 au cours des quatre dernières années.

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

**Niveau de vie** : voir *annexe Glossaire*.

### Pour en savoir plus

- « Les conditions de logement des ménages fin 2013. Premiers résultats de l'enquête Logement », *Insee Première* n° 1546, avril 2015.
- « Le taux d'effort des ménages en matière de logement : élevé pour les ménages modestes et les locataires du secteur privé », in *Les revenus et le patrimoine des ménages*, coll. « Insee Références », édition 2011.
- « 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 », in *France, portrait social*, coll. « Insee Références », édition 2010.
- « Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages », in *France, portrait social*, coll. « Insee Références », édition 2008.

# Acquisition d'une résidence principale 2.6

## 1. Nombre de nouveaux propriétaires de leur résidence principale

	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
<b>Nombre annuel moyen de nouveaux propriétaires (en milliers)</b>	<b>448</b>	<b>494</b>	<b>425</b>	<b>450</b>	<b>617</b>	<b>654</b>	<b>542</b>
<b>Mode d'acquisition des nouveaux propriétaires (en %)</b>							
Héritage ou donation	8,3	6,5	8,3	8,0	8,5	6,6	5,2
Achat au comptant	11,5	13,1	13,3	12,0	13,4	14,2	13,0
Achat à crédit	78,7	79,4	78,0	79,7	77,9	78,9	81,4
Autres (viager, location-accession, location-vente)	1,5	1,0	0,4	0,3	0,2	0,3	0,5

Champ : France métropolitaine.

Lecture : en moyenne, en 1984, 448 000 ménages par an sont devenus propriétaires de leur résidence principale. Cette moyenne est calculée sur les quatre années précédant l'enquête.

Source : Insee, enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002, 2006 et 2013.

## 2. Profil des ménages accédants à la propriété

	Répartition des accédants récents		Proportion de primo-accédants	
	2006	2013	2006	2013
<b>Type de famille</b>				
Personne seule	14,9	16,4	65,0	67,1
Couple sans enfant	22,7	19,1	61,2	61,5
Couple avec enfant(s)	56,3	57,6	60,2	59,7
Famille monoparentale	4,8	6,1	31,6	37,0
Autre type de famille	1,2	0,8	77,8	57,9
<b>Tranche de niveau de vie<sup>1</sup></b>				
Inférieur au 1 <sup>er</sup> quartile	6,3	9,3	68,0	65,5
Du 1 <sup>er</sup> au 2 <sup>e</sup> quartile	19,5	23,0	61,1	68,0
Du 2 <sup>e</sup> au 3 <sup>e</sup> quartile	33,5	35,1	66,6	65,6
Supérieur au 3 <sup>e</sup> quartile	40,7	32,6	52,8	46,4
<b>Âge de la personne de référence au moment de l'achat</b>				
Moins de 30 ans	22,8	24,8	88,1	87,8
30-39 ans	43,5	38,8	64,5	64,4
40-49 ans	21,4	23,6	38,5	37,2
50-64 ans	11,6	11,5	30,3	37,0
65 ans ou plus	0,8	1,4	16,6	7,8
<b>Tranche d'unité urbaine</b>				
Commune rurale	29,1	30,7	64,2	72,7
Unité urbaine de moins de 100 000 habitants	26,0	30,7	58,5	53,7
Unité urbaine de 100 000 habitants ou plus	27,3	24,0	57,9	54,9
Unité urbaine de Paris	17,6	14,7	58,5	54,1
<b>Ensemble</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>60,0</b>	<b>59,9</b>

1. Données provisoires. Champ : France métropolitaine.

Lecture : parmi les accédants récents de 2006, 14,9 % étaient des ménages d'une seule personne, 65 % d'entre eux étaient primo-accédants.

Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

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

		Effectifs	Prix logement/revenu	Taux d'apport	Emprunt/revenu	Durée moyenne
		(en milliers)	annuel <sup>1</sup> (en années)	personnel (en %)	annuel <sup>1</sup> (en années)	(en années)
<b>Tranche de niveau de vie</b>						
Inférieur au 1 <sup>er</sup> quartile	2006	130	7,6	26,7	5,5	17,6
	2013	164	11,9	28,6	8,5	20,8
Du 1 <sup>er</sup> au 2 <sup>e</sup> quartile	2006	402	5,1	32,0	3,5	17,5
	2013	405	5,9	30,6	4,1	20,1
Du 2 <sup>e</sup> au 3 <sup>e</sup> quartile	2006	692	4,7	29,3	3,3	18,0
	2013	618	4,7	25,3	3,5	20,5
Supérieur au 3 <sup>e</sup> quartile	2006	840	4,1	37,7	2,5	16,4
	2013	575	4,5	37,3	2,8	17,8
<b>Primo-accédants</b>	<b>2006</b>	<b>1 238</b>	<b>4,1</b>	<b>22,4</b>	<b>3,1</b>	<b>18,0</b>
	<b>2013</b>	<b>1 055</b>	<b>4,8</b>	<b>21,8</b>	<b>3,7</b>	<b>20,9</b>
<b>Autres accédants</b>	<b>2006</b>	<b>826</b>	<b>5,0</b>	<b>45,4</b>	<b>2,7</b>	<b>16,0</b>
	<b>2013</b>	<b>707</b>	<b>5,4</b>	<b>41,7</b>	<b>3,1</b>	<b>17,5</b>
<b>Ensemble</b>	<b>2006</b>	<b>2 064</b>	<b>4,5</b>	<b>33,9</b>	<b>2,9</b>	<b>17,2</b>
	<b>2013</b>	<b>1 763</b>	<b>5,1</b>	<b>31,8</b>	<b>3,4</b>	<b>19,6</b>

1. Données provisoires. Champ : France métropolitaine, accédants récents.

Lecture : en 2006, le prix d'achat d'un logement représentait en moyenne 4,5 années de revenus pour les ménages accédants récents.

Note : le prix du logement et le montant de l'emprunt sont actualisés à leur valeur lors de l'année de référence (2006 ou 2013), à l'aide de l'évolution du revenu disponible brut par tête.

Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

## 2.7 Prix des logements et loyers

Depuis le milieu de l'année 2012, les prix de l'immobilier diminuent légèrement. C'est surtout le fait des logements anciens, qui représentent la majeure partie des ventes : leurs prix baissent en moyenne de 2 % par an. Cette baisse fait suite à une envolée des prix de l'immobilier dans les années 2000 : entre 2000 et 2007, les prix de l'ancien ont plus que doublé. La hausse a été particulièrement forte en 2004 et 2005, avec une variation annuelle autour de 15 %. Une baisse significative mais de courte durée a eu lieu en 2009, suivie d'une forte reprise, notamment en Île-de-France : les prix de l'ancien dans cette région ont grimpé de 26 % entre le deuxième trimestre 2009 et le troisième trimestre 2011 (contre + 9 % en province).

Le volume annuel des transactions dans l'ancien a suivi une courbe assez similaire à celle des prix jusqu'en 2012. Il se situait entre 800 000 et 850 000 transactions cumulées sur un an durant la phase de forte croissance des prix entre 2000 et 2007, et a fortement chuté pour atteindre un point bas à 550 000 à la mi-2009. Il a ensuite retrouvé son niveau antérieur en 2011, avant de retomber autour de 650 000 début 2013. Depuis lors, dans un contexte de baisse continue et modérée des prix, il a connu des oscillations : progression jusqu'à la mi-2014, nouvelle baisse entre la mi-2014 et la mi-2015, suivie d'une nouvelle reprise. En septembre 2015, le nombre de transactions cumulées sur un an se situe à 750 000 environ.

Depuis 2008, les prix des logements neufs ont été moins fluctuants que les prix de l'ancien : le repli en 2009 a été de bien plus faible ampleur et, depuis la mi-2012, les prix ont peu baissé. Ils connaissent même une reprise sur la période récente (+ 1,5 % entre le troisième trimestre 2014 et le troisième trimestre 2015). Après s'être replié de 2011 à 2014, le volume

de **logements neufs réservés** cumulés sur un an est reparti à la hausse depuis début 2015, pour atteindre environ 100 000 au troisième trimestre. Ce niveau reste néanmoins en deçà des niveaux observés entre 2010 et 2012, et plus encore du point haut de 133 000 atteint au deuxième trimestre 2007.

Les variations des loyers sont loin d'avoir été aussi vives que celles des prix immobiliers, même si elles ont été supérieures à l'inflation des prix à la consommation sur les années 2002 à 2007. La progression annuelle des loyers dans le secteur libre est encadrée par la loi pour les baux en cours. Elle ne peut pas excéder celle de l'**indice de référence des loyers** (IRL) qui est, depuis 2008, calculé à partir de l'inflation. Pour les changements de locataire, le loyer peut généralement être réévalué librement à la conclusion du nouveau bail. Cependant, dans certaines agglomérations où le marché locatif est tendu, un décret annuel limite la hausse par rapport au loyer du locataire précédent à l'IRL. De plus, à Paris, il existe un encadrement du niveau des loyers depuis le 1<sup>er</sup> août 2015.

Dans le secteur social, le ministère chargé du logement préconise chaque année une hausse maximale, en se fondant sur l'IRL. Les évolutions des loyers sont donc en partie contenues par les variations des indices de référence.

Depuis 2008, la hausse des loyers suit globalement, avec quelques trimestres de décalage et de façon atténuée, les fluctuations de l'IRL. Ainsi, dans un contexte de ralentissement de l'IRL depuis la mi-2012, le glissement annuel de l'indice des loyers, un peu inférieur à + 2 % début 2013, s'est replié continûment depuis pour s'établir à + 0,4 % en octobre 2015 (+ 0,4 % dans le secteur libre, + 0,5 % dans le parc social). Sur cette période, les hausses de loyers restent néanmoins un peu supérieures à l'inflation. ■

### Définitions

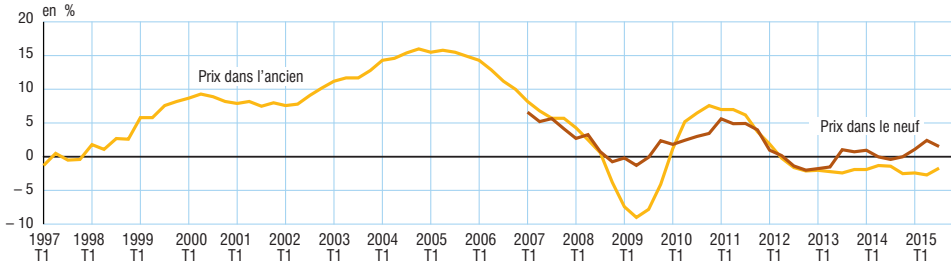
**Réservations de logements neufs** : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes.

**Indice de référence des loyers** (IRL) : créé en janvier 2006 et prenant la suite de l'indice du coût de la construction (ICC), l'IRL a d'abord été calculé 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 correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

### Pour en savoir plus

- *Informations Rapides* n° 13, « Indice des prix des logements neufs et anciens – 3<sup>e</sup> trimestre 2015 », janvier 2016, Insee.
- *Informations Rapides* n° 289, « Indices des prix des logements anciens – 3<sup>e</sup> trimestre 2015 », novembre 2015.
- « Prix des logements anciens et loyers entre 2000 et 2010 », *Insee Première* n° 1350, mai 2011.
- « Commercialisation des logements neufs – Résultats au troisième trimestre 2015 », *Chiffres et Statistiques* n° 698, Commissariat général au développement durable, SOEs, novembre 2015.

## 1. Évolution en glissement annuel des prix des logements

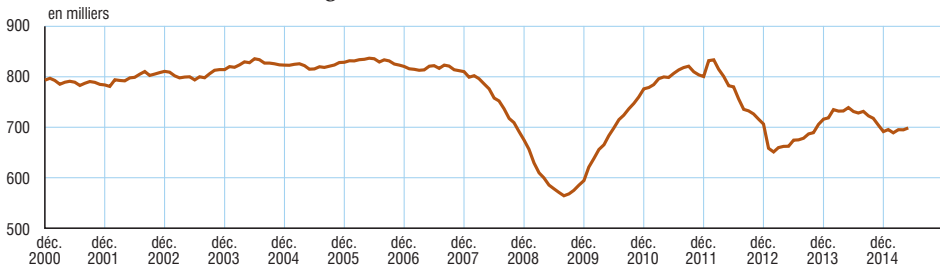


Champ : France métropolitaine.

Note : données en glissement annuel, les données du troisième trimestre 2015 sont provisoires.

Sources : Insee, SOeS, notaires d'Ile-de-France - Base Bien, notaires de France - Perval.

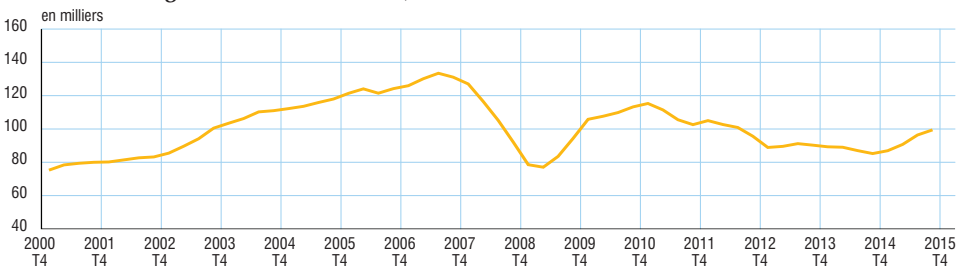
## 2. Volume de transactions de logements anciens cumulé sur un an



Champ : France métropolitaine.

Sources : conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales.

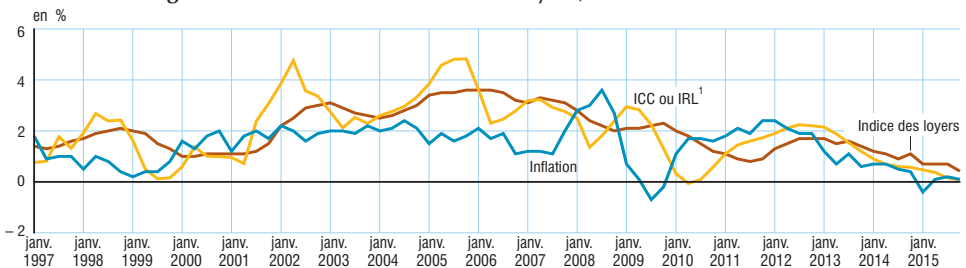
## 3. Volume de logements neufs réservés, en données cumulé sur un an



Champ : France métropolitaine, programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements ou plus destinés à la vente aux particuliers.

Source : SOeS, enquête trimestrielle sur la commercialisation des logements neufs (ECLN).

## 4. Évolution en glissement annuel de l'indice des loyers, de l'IRL et de l'inflation



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.

Source : Insee, enquêtes trimestrielles sur les loyers.