

## 7.4 Conditions de financement des acquéreurs récents

En 2013, on compte 2 166 000 **acquéreurs récents** de leur résidence principale, soit un flux annuel d'environ 540 000 acquisitions en moyenne dans les quatre années précédentes. Ce flux s'est réduit sur la première moitié des années 2010, après avoir nettement augmenté entre le milieu des années 1990 et le milieu des années 2000 (de 450 000 à 650 000 acquisitions par an).

En 2013, le coût d'achat de leur résidence principale représente en moyenne pour les **accédants récents** 4,7 années de revenus. C'est 1,4 année de plus que dix ans auparavant, conséquence de la forte hausse des prix de l'immobilier survenue durant les années 2000. L'alourdissement est particulièrement marqué pour les ménages les plus modestes (ceux dont le revenu par unité de consommation [UC] se situe dans le premier quartile), pour qui l'achat équivaut désormais à près de 10 années de revenus.

La grande majorité des acquisitions récentes (huit sur dix) se font à crédit. Les accédants récents s'endettent davantage et sur une durée plus longue en 2013 que dix ans auparavant. Le montant de leur emprunt correspond en moyenne à 3,2 années de revenus, contre 2,2 années en 2001. L'endettement augmente particulièrement pour les ménages les plus modestes. La durée moyenne des emprunts des accédants récents atteint près de 20 ans en 2013, 5 ans de plus qu'en 2001.

L'allongement de la durée des emprunts est plus marqué pour les **primo-accédants** et particulièrement les ménages de moins de 40 ans, qui disposent d'un horizon d'emprunt plus long. Les accédants récents en 2013 bénéficient de taux d'intérêt plus faibles qu'auparavant. Le taux d'intérêt moyen auquel empruntent les bénéficiaires d'une aide à la pierre est légèrement plus bas,

l'avantage relatif des prêts aidés s'étant maintenu malgré la baisse globale des taux d'intérêt.

En 2013, pour financer leur achat, les accédants récents ont réuni un apport personnel équivalent à un peu moins du tiers du montant total (taux d'apport de 31,8 %). Conséquence de l'envolée des prix, les accédants récents, et particulièrement les primo-accédants, mobilisent pour leur achat un apport personnel d'un montant nettement plus élevé, mais globalement le taux d'apport a baissé depuis 2001 (21,8 % en 2013 contre 25,1 % en 2001 pour les primo-accédants). Les primo-accédants mobilisent en premier lieu leur épargne financière (épargne courante, vente de titres) : elle intervient dans la constitution de l'apport de plus de neuf sur dix d'entre eux et représente plus des deux tiers de l'apport total. Les dons, donations et héritages aident près de trois primo-accédants sur dix, à hauteur d'un quart du total des apports.

Pour les accédants récents qui ont déjà été propriétaires-occupants, la vente d'un logement est prépondérante dans la constitution de l'apport. Elle intervient dans deux opérations sur trois et finance 71 % de la masse de l'apport. L'épargne financière (épargne courante, vente de titres) est mobilisée par environ un sur deux et contribue au total de l'apport des anciens propriétaires à hauteur de 20 %.

Rembourser un emprunt immobilier constitue une charge financière importante. Le **taux d'effort net en remboursement** des accédants récents s'établit au quart de leurs revenus (24,8 %), en forte augmentation depuis 2001. L'effort financier est particulièrement important pour les ménages modestes, pour lesquels la hausse du taux d'effort net est la plus marquée. Même si les impayés de mensualités restent rares (1 % des accédants récents), environ 8 % des accédants récents se plaignent de difficultés de paiement. ■

### Définitions

**Acquéreur récent** : ménage ayant acquis sa résidence principale au cours des quatre dernières années. Le logement peut être acquis soit à titre onéreux, soit par héritage ou donation.

**Accédant récent** : acquéreur récent qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

**Primo-accédant** : ménage acquéreur de sa résidence principale pour la première fois (auparavant, il pouvait, par exemple, être locataire ou vivre chez ses parents) et qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

**Taux d'effort net en remboursement** : part des ressources courantes consacrées aux remboursements d'emprunt, après déduction des aides personnelles au logement. Les autres postes de dépenses (charges de copropriété, eau et énergie, taxes) ne sont pas pris en compte.

### Pour en savoir plus

- « L'accession à la propriété dans les années 2000 », *Insee Première* n° 1291, mai 2010.

## Conditions de financement des acquéreurs récents 7.4

### 1. Acquéreurs récents de leur résidence principale

	1984	1988	1992	1996	2001	2006	2013
<b>Nombre annuel moyen d'acquéreurs récents (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 (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, acquéreurs récents.  
Lecture : en moyenne, en 1984, 448 000 ménages par an ont acquis leur résidence principale. Cette moyenne est calculée sur les quatre années précédant l'enquête.  
Source : Insee, enquêtes Logement.

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

		Prix logement/ revenu annuel (en années)	Taux d'apport personnel (en %)	Emprunt/ revenu annuel (en années)	Taux moyen d'intérêt (en %)	Durée moyenne d'emprunt (en années)	Taux d'effort net (en %)
<b>Type de logement</b>							
Ancien	2001	3,2	32,9	2,2	5,4	14,6	17,8
	2013	4,5	32,2	3,1	3,5	18,9	24,7
Neuf	2001	3,6	32,8	2,4	4,7	15,1	18,6
	2013	5,1	31,1	3,5	3,4	20,7	24,9
<b>Localisation</b>							
Province	2001	3,2	30,5	2,2	5,2	14,9	17,8
	2013	4,6	29,7	3,2	3,5	19,6	24,9
Unité urbaine de Paris	2001	3,6	39,5	2,2	5,2	14,1	18,6
	2013	5,2	39,4	3,2	3,4	19,2	24,4
<b>Quartile de revenu par UC<sup>1</sup></b>							
1 <sup>er</sup> quartile	2001	4,9	28,3	3,5	5,3	15,1	22,4
	2013	9,9	30,3	6,9	3,4	20,6	45,7
2 <sup>e</sup> quartile	2001	3,8	26,8	2,8	5,2	15,3	20,9
	2013	5,4	28,4	3,9	3,5	20,6	26,7
3 <sup>e</sup> quartile	2001	3,4	30,9	2,4	5,2	15,3	19,3
	2013	4,4	26,3	3,2	3,5	20,2	23,5
4 <sup>e</sup> quartile	2001	3,0	37,0	1,9	5,2	13,8	16,1
	2013	4,2	37,6	2,6	3,4	17,5	23,1
<b>Âge de la personne de référence</b>							
Moins de 40 ans	2001	3,2	25,4	2,4	5,1	15,7	18,2
	2013	4,5	21,7	3,5	3,4	21,3	24,3
40 ans ou plus	2001	3,5	41,8	2,0	5,3	13,4	17,8
	2013	5,0	42,7	2,8	3,5	17,2	25,4
<b>Aides à la pierre</b>							
Bénéficiaires	2001	3,5	25,2	2,6	4,8	15,7	18,9
	2013	4,6	21,5	3,6	3,2	21,1	24,1
Non bénéficiaires	2001	3,3	35,8	2,1	5,4	14,3	17,7
	2013	4,8	35,3	3,1	3,6	18,9	25,0
<b>Type d'accédants</b>							
Primo-accédants	2001	3,2	25,1	2,4	5,1	15,3	18,4
	2013	4,5	21,8	3,5	3,4	20,9	24,2
Autres accédants	2001	3,5	43,0	2,0	5,3	13,7	17,4
	2013	5,0	41,7	2,9	3,6	17,5	25,4
<b>Ensemble</b>	<b>2001</b>	<b>3,3</b>	<b>32,8</b>	<b>2,2</b>	<b>5,2</b>	<b>14,7</b>	<b>18,0</b>
	<b>2013</b>	<b>4,7</b>	<b>31,8</b>	<b>3,2</b>	<b>3,5</b>	<b>19,6</b>	<b>24,8</b>

1. Hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Champ : France métropolitaine, accédants récents.

Lecture : en 2001, le prix d'achat d'un logement représentait en moyenne 3,3 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 (2001 ou 2013), à l'aide de l'évolution du revenu disponible brut par tête.

Source : Insee, enquêtes Logement 2001 et 2013.

### 3. Constitution de l'apport personnel des accédants récents

Source de financement	en %					
	Primo-accédants		Non primo-accédants		Ensemble	
	Occurrence	Volume	Occurrence	Volume	Occurrence	Volume
Vente d'un ou plusieurs logements	2,0	5,3	67,3	70,9	<b>30,9</b>	<b>49,6</b>
Vente de produits financiers	7,2	4,0	8,2	4,1	<b>7,7</b>	<b>4,0</b>
Dons ou donations de particuliers, héritages	29,3	25,5	12,0	6,7	<b>21,6</b>	<b>12,8</b>
Autres gains	0,3	0,1	0,3	0,0	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>
Vente d'autres biens	1,8	0,6	2,1	2,0	<b>1,9</b>	<b>1,5</b>
Crédit à la consommation	0,8	0,1	0,5	0,1	<b>0,7</b>	<b>0,1</b>
Épargne courante du ménage	84,6	64,5	44,9	16,2	<b>67,1</b>	<b>31,9</b>

Champ : France métropolitaine, accédants récents.

Lecture : en 2013, la vente d'un ou plusieurs logements entre dans l'apport personnel de 2,0 % des primo-accédants et son montant représente 5,3 % du total des apports.

Source : Insee, enquête Logement 2013.