

1.5 Niveau de vie modifié par l'ajout de loyers...

Les ménages possédant le logement dans lequel ils résident détiennent un élément de patrimoine qui ne génère pas de flux de revenus, alors même qu'il a pour eux une valeur d'usage. Cette ressource non monétaire n'est habituellement pas prise en compte dans la mesure des niveaux de vie effectuée à partir des enquêtes Revenus fiscaux et sociaux (ERFS). Cependant, cet avantage en nature peut être valorisé et rehausser à ce titre le **revenu disponible** des ménages propriétaires de leur résidence principale des **loyers imputés bruts** (loyers qu'ils percevraient s'ils mettaient en location leur logement et dont ils auraient par ailleurs à s'acquitter s'ils étaient locataires, au titre du service de logement dont ils bénéficient). Pour mieux tenir compte de la situation des ménages **accédants** à la propriété, on peut préférer rehausser le revenu disponible des **loyers imputés nets**, c'est-à-dire après déduction des intérêts de remboursement d'emprunt immobilier.

Avec la prise en compte des loyers imputés bruts, le **niveau de vie** médian (D5) augmente de 9,9 %, passant de 20 300 euros à 22 310 euros en 2015. En considérant les loyers imputés nets, il s'élève à 22 110 euros (+ 8,9 % par rapport au niveau de vie). Pour 35 % des personnes, leur prise en compte les fait changer de décile de niveau de vie (soit supérieur pour certains propriétaires, soit inférieur pour certains locataires). La part des individus locataires dans le 1^{er} **décile** de niveau de vie passe ainsi de 71 % à 83 %.

Tenir compte des loyers imputés nets a peu d'effet sur les indicateurs globaux d'inégalité. Le **rapport interdécile** augmente un peu, de 3,45 à 3,58 après leur prise en compte, car la proportion de propriétaires, donc de personnes

qui voient leur niveau de vie rehaussé, est beaucoup plus forte chez les 10 % les plus aisés (86 % puis 90 % après prise en compte) que chez les 10 % les moins aisés (29 % puis 17 %). En revanche, les augmentations de niveau de vie sont proportionnellement plus fortes pour les revenus modestes et moyens, si bien que l'**indice de Gini** reste stable.

L'impact des loyers imputés sur le niveau de vie d'une catégorie de personnes dépend de la part qu'y représentent les propriétaires. Il concerne donc davantage les tranches d'âge les plus élevées. Le niveau de vie moyen des personnes âgées de 25 à 29 ans augmente de 5 % seulement, celui des personnes âgées de 50 à 64 ans, de 9 % et, pour les personnes âgées de 75 ans ou plus, de 12 %. L'effet spécifique de la déduction des intérêts d'emprunts reste marginal. Les personnes seules et les couples sans enfant bénéficient le plus des loyers imputés bruts : + 11,7 % sur le niveau de vie moyen pour les premiers et + 9,6 % pour les seconds, contre + 7,3 % pour les familles monoparentales. L'ajout des loyers imputés dans la mesure du niveau de vie affecte moins le taux de pauvreté monétaire (il passe de 14,2 % à 15,6 %) que la composition de la population des personnes pauvres, qui rajeunit fortement. La part des personnes âgées de 65 ans ou plus dans la population pauvre passe de 9,7 % à 8,2 %. Les personnes définies comme pauvres pour un niveau de vie incluant les loyers imputés nets sont aussi plus urbaines que la population pauvre au sens usuel. La prise en compte de l'avantage lié à la possession du logement améliore en effet la situation relative des propriétaires proportionnellement plus nombreux en zone rurale (83 %, contre 47 % dans l'agglomération parisienne). ■

Définitions

Loyer imputé brut : équivalent monétaire de l'avantage que procure au ménage la propriété de sa résidence principale, net de la taxe foncière.

Loyer imputé net : loyer imputé brut dont on a déduit pour les ménages accédants à la propriété les intérêts sur les emprunts destinés à l'achat de la résidence principale. Le remboursement du principal, lui, n'est pas déduit, car il ne vient pas diminuer le revenu du ménage, mais correspond à une épargne qu'il dégage sur la période, qui réduit d'autant son endettement.

Revenu disponible, accédant, niveau de vie, décile, rapport interdécile, indice de Gini : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- « Des ménages médians plus souvent propriétaires de leur résidence principale qu'il y a vingt ans », in *France, portrait social*, coll. « Insee Références », édition 2017.

... imputés aux propriétaires 1.5

1. Indicateurs d'inégalité de niveau de vie incluant les loyers imputés en 2015

montant annuel, en euros

	Niveau de vie	Incluant les loyers imputés bruts	Incluant les loyers imputés nets d'intérêts d'emprunt
Moyenne	23 440	25 530	25 350
Déciles			
D1	10 860	11 480	11 440
D5	20 300	22 310	22 110
D9	37 510	41 250	40 930
Rapports interdéciles			
D9/D1	3,45	3,59	3,58
D9/D5	1,85	1,85	1,85
D5/D1	1,87	1,94	1,93
Indicateurs de concentration			
S20 (en %)	8,8	8,6	8,6
S50 (en %)	30,6	30,4	30,4
S80 (en %)	61,7	61,9	61,9
(100-S80)/S20	4,4	4,4	4,4
Indice de Gini	0,292	0,293	0,293
Taux de pauvreté (en %)	14,2	15,6	15,5

Champ : France métropolitaine, personnes vivant dans un ménage dont le revenu déclaré au fisc est positif ou nul et dont la personne de référence n'est pas étudiante.
Lecture : en 2015, le niveau de vie moyen est de 23 440 euros, de 25 530 euros en intégrant les loyers imputés bruts pour les propriétaires de leur résidence principale et de 25 350 euros en intégrant les loyers imputés nets des intérêts d'emprunt pour les accédants à la propriété.

Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2015.

2. Niveau de vie incluant les loyers imputés et statut d'occupation du logement selon le type de ménage en 2015

en %

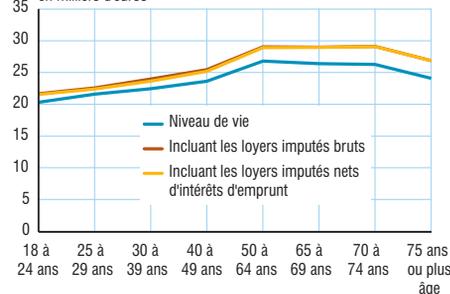
	Niveau de vie moyen (en euros)	Augmentation du niveau de vie...		Proportion de ménages...	
		... incluant les loyers imputés bruts	... incluant les loyers imputés nets d'intérêts d'emprunt	... propriétaires sans charge de remboursement	... accédant à la propriété
Personne seule	21 560	11,7	11,1	42,4	8,4
Famille monoparentale	16 860	7,3	6,4	22,8	13,9
Couple sans enfant	28 180	9,6	9,1	64,5	10,1
Couple avec enfants	23 480	8,1	7,0	32,6	36,2
Ménage complexe	19 840	6,5	6,0	36,7	11,5
Ensemble	23 440	8,9	8,1	43,6	16,9

Champ : France métropolitaine, personnes vivant dans un ménage dont le revenu déclaré au fisc est positif ou nul et dont la personne de référence n'est pas étudiante.
Lecture : en 2015, le niveau de vie moyen des personnes seules est de 21 560 euros. Pour les accédants à la propriété, il augmente de 11,1 % en incluant les loyers imputés nets des intérêts d'emprunt. 42,4 % des ménages composés de personnes seules sont propriétaires et n'ont plus de charges de remboursement d'emprunt.

Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2015.

3. Niveau de vie moyen par âge incluant les loyers imputés en 2015

en milliers d'euros

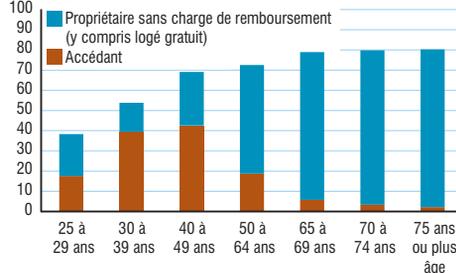


Champ : France métropolitaine, personnes vivant dans un ménage dont le revenu déclaré au fisc est positif ou nul et dont la personne de référence n'est pas étudiante.

Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2015.

4. Proportion de personnes vivant dans un ménage propriétaire de sa résidence principale selon l'âge en 2015

en %



Champ : France métropolitaine, personnes vivant dans un ménage dont le revenu déclaré au fisc est positif ou nul et dont la personne de référence n'est pas étudiante.

Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2015.