

1.5 Niveau de vie modifié par l'ajout de loyers imputés aux propriétaires

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. Habituellement, cette ressource non monétaire n'est pas prise en compte dans la mesure des niveaux de vie. Cependant, cet avantage en nature peut être valorisé et à ce titre, rehausser le **revenu disponible** des ménages propriétaires de leur résidence principale de **loyers imputés bruts** (loyers qu'ils percevraient s'ils mettaient en location leur logement). Rehausser le revenu disponible de **loyers imputés nets**, c'est-à-dire après déduction des intérêts de remboursement d'emprunt immobilier, permet de mieux tenir compte de la situation des ménages **accédants** à la propriété.

Avec la prise en compte des loyers imputés bruts, le **niveau de vie** médian augmente de 14,8 %, passant de 21 250 euros à 24 390 euros par an en 2018, soit de 1 771 euros à 2 033 euros par mois ► **figure 1**. En considérant les loyers imputés nets, il s'élève à 23 880 euros, soit 1 990 euros par mois (+ 12,4 % par rapport au niveau de vie). Après prise en compte des loyers imputés nets, 45 % des personnes changent de **décile** de niveau de vie pour passer soit dans un niveau supérieur pour certains propriétaires, soit au niveau inférieur pour certains locataires. La part des individus locataires dans le 1^{er} décile de niveau de vie passe ainsi de 72 % à 88 %.

Tenir compte des loyers imputés nets modifie certains indicateurs globaux d'inégalités. Le **rapport interdécile** passe de 3,49 à 3,65

après leur intégration. En effet, la proportion de propriétaires, donc de personnes dont le niveau de vie est rehaussé, est beaucoup plus forte chez les 10 % les plus aisés (85 % de propriétaires puis 90 % après prise en compte) que chez les 10 % les plus modestes (28 % puis 12 %). En revanche, l'augmentation de niveau de vie est proportionnellement plus forte pour les personnes aux 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 des propriétaires en son sein. Les plus âgés sont plus concernés ► **figure 2**. Le niveau de vie moyen (incluant les loyers imputés nets) augmente de 19 % pour les personnes âgées de 75 ans ou plus, contre 11 % pour les 50 à 64 ans et 5 % seulement pour les 25 à 29 ans ► **figure 3**. L'ajout des loyers imputés dans la mesure du niveau de vie entraîne une hausse du taux de pauvreté monétaire. Dans le cas de loyers imputés nets, il passe de 14,8 % à 16,8 %. Pour les personnes âgées de 18 à 29 ans, il augmente de 3,4 points mais diminue de 2,0 points pour les personnes de 75 ans ou plus ► **figure 4**. La part des personnes âgées de 65 ans ou plus dans la population pauvre passe de 11,4 % à 9,6 %.

Les personnes seules et les couples sans enfant bénéficient le plus des loyers imputés nets : + 14,7 % sur le niveau de vie moyen pour les premières et + 12,3 % pour les seconds, contre + 8,4 % pour les familles monoparentales. ●

► Définitions

Le **loyer imputé brut** est l'équivalent monétaire de l'avantage que procure au ménage la propriété de sa résidence principale, net de la taxe foncière.

Le **loyer imputé net** est le 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 *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.

► 1. Indicateurs d'inégalités de niveau de vie incluant les loyers imputés en 2018

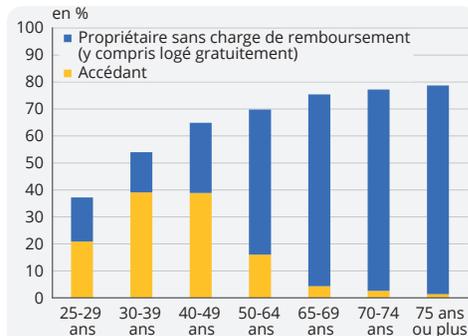
Montant annuel (en euros)	Niveau de vie	Incluant les loyers imputés	
		Bruts	Nets d'intérêts d'emprunt
Moyenne	24 650	27 610	27 260
1 ^{er} décile (D1)	11 210	12 000	11 950
Médiane	21 250	24 390	23 880
9 ^e décile (D9)	39 130	44 090	43 600
Indicateurs d'inégalités			
Rapport interdécile D9/D1	3,49	3,67	3,65
Ratio (100-S80)/S20	4,4	4,5	4,6
Indice de Gini	0,298	0,297	0,298

Lecture : en 2018, le niveau de vie moyen est de 24 650 euros par an, de 27 610 euros par an en intégrant les loyers imputés bruts pour les propriétaires de leur résidence principale et de 27 260 euros par an en intégrant les loyers imputés nets des intérêts d'emprunt pour les accédants à la propriété.

Champ : France métropolitaine, personnes vivant dans un ménage dont le revenu déclaré 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 2018.

► 2. Part de personnes vivant dans un ménage propriétaire de sa résidence principale selon l'âge en 2018



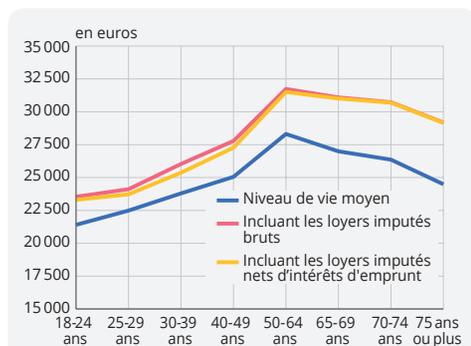
Note : les parts de personnes propriétaires de leur résidence principale ne sont pas comparables aux données de la fiche 2.11 portant sur des parts de ménages propriétaires et provenant d'une autre source.

Lecture : en 2018, 54,0 % des personnes de 30 à 39 ans sont propriétaires de leur résidence principale ; 14,9 % sont propriétaires (ou logés gratuitement) et n'ont plus de charge de remboursement d'emprunt.

Champ : France métropolitaine, personnes de 25 ans ou plus 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 2018.

► 3. Niveau de vie moyen incluant les loyers imputés selon l'âge en 2018

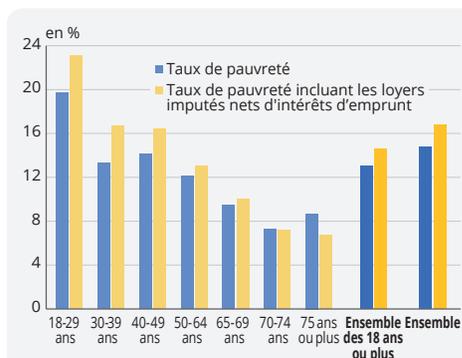


Lecture : en 2018, les personnes de 40 à 49 ans ont un niveau de vie moyen de 25 050 euros par an. En incluant les loyers imputés bruts, il est de 27 780 euros par an.

Champ : France métropolitaine, personnes vivant dans un ménage dont le revenu déclaré 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 2018.

► 4. Taux de pauvreté incluant les loyers imputés selon l'âge en 2018



Lecture : en 2018, 13,3 % des personnes de 30 à 39 ans sont pauvres. En incluant les loyers imputés nets d'intérêts d'emprunt, 16,7 % de ces personnes le sont.

Champ : France métropolitaine, personnes vivant dans un ménage dont le revenu déclaré 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 2018.