

2.8 Détention de la résidence principale

Début 2021, 57,7 % des ménages vivant en France métropolitaine sont **propriétaires** de leur résidence principale ► **figure 1**. Cette part est quasi stable entre 1998 et 2021 (+1,6 point). La part des ménages propriétaires de leur résidence principale augmente avec l'âge. Début 2021, 16,7 % des ménages dont la **personne de référence** a moins de 30 ans sont propriétaires de leur résidence principale et 70,2 % des 65 ans ou plus. Les écarts entre tranches d'âge diminuent. En effet, les jeunes ménages, en particulier les plus aisés, sont plus souvent propriétaires qu'il y a une vingtaine d'années (+5,5 points pour les moins de 30 ans et +5,3 points pour les 30-39 ans entre 1998 et 2021). Cette progression s'est faite notamment par le biais du crédit (taux d'intérêts favorables, allongement des durées d'emprunt, etc.).

Les couples sont très souvent propriétaires, davantage que les personnes seules et surtout que les familles monoparentales. Depuis 2010, les écarts entre les différents types de ménage s'accroissent. La part de propriétaires augmente pour les couples (+6,4 points pour ceux sans enfant entre 2010 et 2021), mais diminue pour les personnes seules (-3,6 points).

La part de ménages propriétaires de leur résidence principale augmente avec le **revenu disponible** du ménage. Au cours de la dernière décennie, les écarts se creusent : la part de détention s'accroît pour les ménages les plus aisés (+4,5 points entre 2010 et 2021 pour le quart des ménages les plus aisés), tandis qu'elle décroît pour le quart des ménages

ayant les plus faibles revenus disponibles (-5,7 points pour les ménages situés en dessous du 1^{er} **quartile**). Du fait de la hausse des prix de l'immobilier, devenir propriétaire nécessite des revenus et un apport personnel plus élevés.

Début 2021, en France hors Mayotte, 62,2 % des ménages propriétaires de leur résidence principale sont **non-accédants** : ils n'ont pas d'emprunt à rembourser. La majorité ont déjà remboursé leur prêt et les autres ont acquis leur logement par héritage, donation ou au comptant. Ils sont plus âgés que les accédants (59 % ont 65 ans ou plus, contre 4 % des accédants), vivent plus souvent seuls (36 % contre 17 %) ou en couple sans enfant (43 % contre 18 %) ► **figure 2**. 19,5 % des ménages propriétaires ont acquis leur résidence principale au cours des cinq dernières années. Ces **propriétaires récents** sont plus jeunes que les autres propriétaires.

Début 2021, la moitié des ménages propriétaires de leur résidence principale déclarent un **patrimoine brut** supérieur à 328 000 euros ► **figure 3**. Les ménages propriétaires de leur résidence principale ont globalement plus de patrimoine que l'ensemble des ménages, **l'immobilier** représentant près des deux tiers de leur patrimoine brut. La part de l'immobilier est plus élevée dans le patrimoine des propriétaires de moins de 30 ans (82 %) et des accédants récents (72 %). Les jeunes sont davantage endettés : l'endettement des ménages propriétaires de moins de 30 ans représente 49 % de leur patrimoine brut. Cette part diminue progressivement avec l'âge. ●

► Définitions

Les ménages qui disposent de l'usufruit de leur résidence principale sont considérés ici comme **propriétaires**.

Un ménage **accédant** à la propriété a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale, par opposition à un ménage **non-accédant** qui n'a pas de prêt en cours.

Les **propriétaires récents** (respectivement accédants récents) ont acquis leur résidence principale au cours des cinq dernières années (respectivement, et ont encore des emprunts à rembourser).

Le **patrimoine immobilier** est l'ensemble des biens immobiliers détenus par le ménage. Il inclut la résidence principale, les résidences secondaires ou occasionnelles, les biens mis en location ou à disposition gratuitement, les garages ou parkings. Seule la part effectivement détenue par le ménage est comptabilisée dans son patrimoine. Pour les résidences principales, les biens en usufruit sont inclus dans les taux de détention, cela n'est en revanche pas le cas dans les montants.

Personne de référence, revenu disponible, quartile, patrimoine brut : voir Glossaire.

► Pour en savoir plus

- « La composition du patrimoine des ménages évolue peu à la suite de la crise sanitaire », Insee Première n° 1899, mai 2022.
- « Achat d'une résidence principale : entre 2004 et 2015 la crise est passée par là », *in* Les revenus et le patrimoine des ménages, coll. « Insee Références », édition 2018.

► 1. Taux de détention de la résidence principale selon les caractéristiques des ménages

en %

Caractéristiques du ménage	1998	2010	2021
Âge de la personne de référence			
Moins de 30 ans	11,2	12,8	16,7
De 30 à 39 ans	42,0	47,2	47,3
De 40 à 49 ans	61,1	58,5	57,8
De 50 à 64 ans	71,6	69,1	62,6
65 ans ou plus	69,2	71,7	70,2
Type de ménage			
Personne seule	42,4	47,4	43,8
Couple sans enfant	67,7	69,2	75,6
Couple avec enfants	62,7	66,7	70,3
Famille monoparentale	36,5	31,7	32,1
Autre ménage	58,3	55,7	50,5
Revenu disponible¹			
Inférieur au 1 ^{er} quartile	nd	34,2	28,5
Du 1 ^{er} au 2 ^e quartile	nd	50,2	49,9
Du 2 ^e au 3 ^e quartile	nd	65,8	67,9
Supérieur au 3 ^e quartile	nd	80,2	84,7
Ensemble	56,1	57,7	57,7

nd : non disponible.

1 Parmi les ménages dont le revenu déclaré à l'administration fiscale est positif ou nul.

Note : Des changements méthodologiques (pondérations) expliquent les écarts avec les chiffres publiés précédemment.

Lecture : Début 2021, 57,7 % des ménages sont propriétaires (y compris usufruitiers) de leur résidence principale.

Champ : France métropolitaine, ménages vivant dans un logement ordinaire.

Source : Insee, enquêtes Patrimoine 1997-1998 et 2009-2010 et enquête Histoire de vie et Patrimoine 2020-2021.

► 2. Caractéristiques des ménages propriétaires de leur résidence principale début 2021

en %

Caractéristiques du ménage	Propriétaires anciens	Propriétaires récents	Non-accédants	Accédants	Ensemble des propriétaires
Âge de la personne de référence					
Moins de 40 ans	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
De 40 à 49 ans	7,2	46,3	2,2	35,7	14,7
De 50 à 64 ans	16,2	23,0	6,5	36,0	17,5
De 65 ans ou plus	31,6	19,8	32,5	24,0	29,3
65 ans ou plus	45,0	10,8	58,8	4,4	38,4
Type de ménage					
Personne seule	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Personne seule	30,3	21,5	35,6	16,8	28,6
Couple sans enfant	35,0	27,3	43,1	17,5	33,5
Couple avec enfants	27,3	43,4	14,8	56,6	30,5
Famille monoparentale	5,3	5,8	3,8	8,1	5,4
Autre ménage	2,1	ns	2,7	1,0	2,1

ns : non significatif.

Lecture : Début 2021, parmi les propriétaires ayant acheté leur résidence principale il y a moins de cinq ans (propriétaires récents), 46,3 % appartiennent à un ménage dont la personne de référence a moins de 40 ans.

Champ : France hors Mayotte, ménages vivant dans un logement ordinaire et propriétaires de leur résidence principale, y compris usufruitiers.

Source : Insee, enquête Histoire de vie et Patrimoine 2020-2021.

► 3. Patrimoine brut des ménages propriétaires de leur résidence principale début 2021

Caractéristiques du ménage	Montant médian (en euros)	Part dans le patrimoine brut (en %)	
		De l'immobilier	De l'endettement
Type de propriétaire			
Propriétaire non accédant	345 700	62,8	3,6
Accédant à la propriété	301 500	68,5	32,6
Accédant récent	307 200	72,2	44,0
Accédant ancien	299 000	66,0	24,8
Âge de la personne de référence			
Moins de 30 ans	244 200	82,3	49,2
De 30 à 39 ans	290 900	69,3	42,4
De 40 à 49 ans	353 300	63,7	24,6
De 50 à 64 ans	361 000	62,7	10,3
65 ans ou plus	310 100	65,3	1,3
Ensemble des propriétaires	327 600	64,7	13,5

Lecture : Début 2021, la moitié des ménages propriétaires de leur résidence principale déclare un patrimoine brut supérieur à 327 600 euros. L'immobilier représente en moyenne 64,7 % de leur patrimoine brut et l'endettement 13,5 %.

Champ : France hors Mayotte, ménages vivant dans un logement ordinaire et propriétaires de leur résidence principale, y compris usufruitiers.

Source : Insee, enquête Histoire de vie et Patrimoine 2020-2021.