
Fiches thématiques

Patrimoine



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^{er} 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 (livret 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^{er} août 2011, il est passé à 1,75 % au 1^{er} février 2013 puis à 1,25 % au 1^{er} août 2013.

Le livret d'épargne populaire 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 % le 1^{er} août 2011, a baissé à 2,25 % au 1^{er} février 2013 puis à 1,75 % au 1^{er} août 2013.

Le livret Jeune, proposé depuis 1996, est accessible aux 12-25 ans. Son taux de rémunération, variable selon les banques, doit être au moins égal au taux d'intérêt du livret A. En 2013, la rémunération moyenne du livret Jeune a été d'environ 2,83 % (contre 1,58 % pour le livret A).

Les comptes et plans 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, avec un taux plancher de 2,50 % (taux en vigueur depuis août 2003, hors prime d'État). 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 0,75 % au 1^{er} août 2013. 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 (impôt sur le revenu, le choix du **prélèvement forfaitaire libératoire** n'est plus possible car il a été supprimé en 2013).

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. Entre 2009 et 2010, ils diminuent encore. En 2013, les rendements nominaux sont légèrement supérieurs au niveau d'inflation.

Les **taux de rendement** réels tiennent compte de l'inflation afin de corriger la rémunération des placements. Bien qu'en augmentation, ils sont 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. Sur la période 2007-2010, les fluctuations de l'inflation et des taux directeurs se traduisent par une plus forte variabilité des taux de rendements réels. ■

Définitions

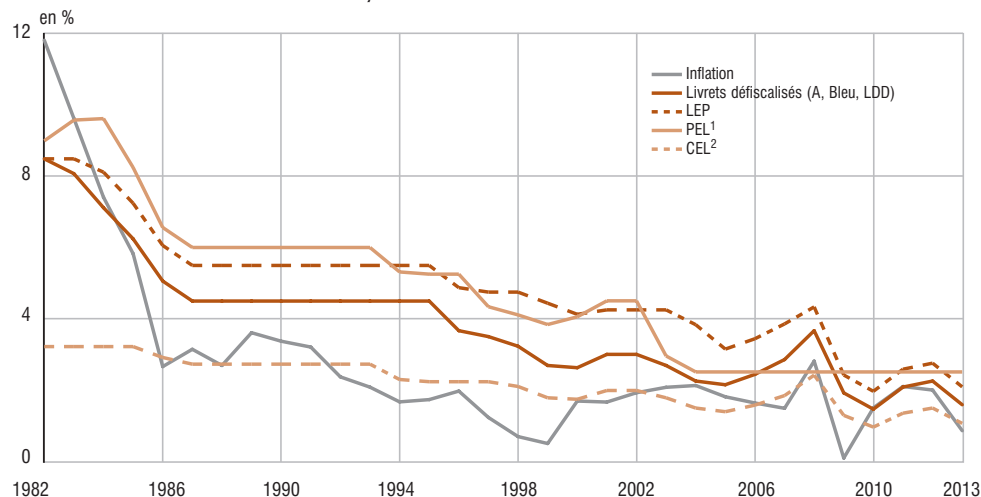
Prélèvements sociaux : le taux des prélèvements sociaux est de 15,5 % depuis le 1^{er} juillet 2012. Ils se composent de la contribution sociale généralisée (CSG, pour 8,2 %), de la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS, pour 0,5 %), de 4,5 % de prélèvement social, auxquels s'ajoutent des prélèvements additionnels : une contribution dite « de solidarité » de 0,3 % et une contribution pour le financement du revenu de solidarité active (RSA) de 2 %.

Prélèvement forfaitaire libératoire : 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 par la loi de finances de 2013.

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



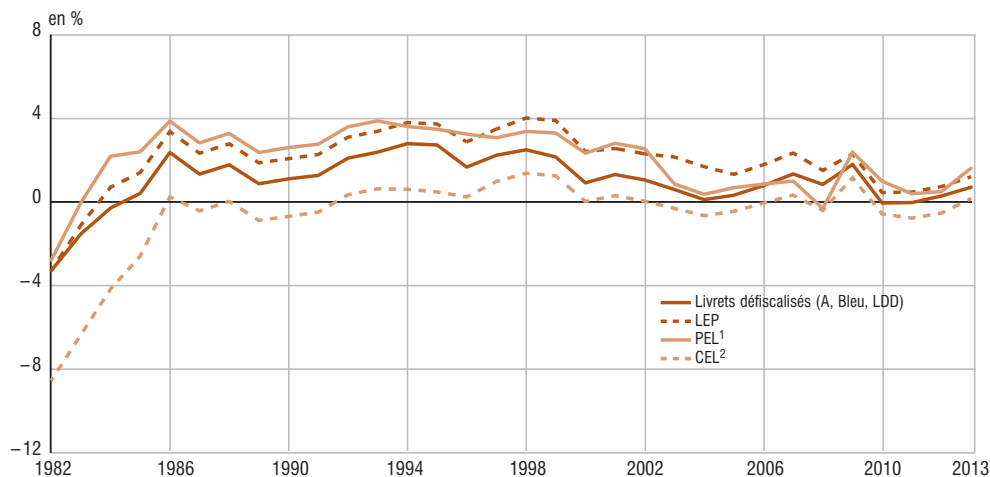
1. PEL ouverts dans l'année. Les taux des PEL sont présentés prime incluse jusqu'en 2002 et hors prime à partir de 2003. Avant 2003, la prime d'État était comprise dans les taux des PEL. Depuis 2003, l'attribution de la prime d'État est conditionnée par l'obtention d'un prêt d'épargne logement. Pour les PEL ouverts depuis le 1^{er} août 2003, la prime s'élève à 2/5^e des intérêts acquis, dans la limite de 1 525 euros (soit 2/5^e des intérêts correspondant à un versement de 237 euros par mois pendant 10 ans, avec un versement initial de 225 euros).

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 Performance des placements à risques

Le prix d'un actif financier reflète l'équilibre entre l'offre et la demande pour cet actif et peut connaître des fluctuations importantes, même à court terme. Il incorpore les anticipations par le marché du rendement de cet actif et l'incertitude l'entourant. Une partie de l'épargne financière des particuliers est investie par l'intermédiaire d'institutions financières (banques, **OPCVM**, etc.) sur des types de titres plus risqués (actions, obligations, bons) que l'épargne réglementée ou les placements à vue. Les contrats d'assurance-vie représentent une part importante de cette épargne financière.

La **rentabilité nette** des portefeuilles d'actions cotées (actions du **CAC All-Tradable**) reflète l'évolution du prix de l'action (**indice prix**) et celle des **dividendes**. Le prix des actions est traditionnellement très volatil. La crise boursière de 2001 est marquée par une baisse des prix, puis, après une reprise des cours dans le courant de l'année 2003, le taux de croissance du prix des actions atteint un nouveau sommet en 2005 à 25 % après celui de 52 % en 1999. 2008 est une année de crise financière marquée par de fortes fluctuations des cours : les prix diminuent de 43 % avant de rebondir de 24 % en 2009. Après une nouvelle année de baisse en 2011 (-16 %), les prix repartent à la hausse en 2012 (+16 %) et en 2013 (+20 %).

Une obligation est un titre de créance fondé sur un prêt consenti à l'État, à des

entreprises publiques ou à de grandes sociétés privées. Son taux d'intérêt augmente avec le risque de défaut de l'émetteur : le rendement des obligations d'État est la plupart du temps inférieur à celui des entreprises publiques ou privées. Le rendement réel des emprunts d'État à long terme a diminué depuis le début des années 1990, en raison notamment de la baisse globale des taux d'intérêt, de la stabilisation à de bas niveaux des anticipations d'inflation ainsi que de la création de l'euro qui a levé les risques de changes intra-européens. Les taux d'intérêt ayant connu des variations plus importantes depuis 2005, le rendement réel des emprunts d'État à long terme est plus volatil ces dernières années et, depuis 2008, les fortes évolutions de l'inflation ont amplifié cette variabilité.

L'assurance-vie représente en 2010 environ 33 % de l'épargne financière totale des ménages. Cette épargne est investie à 84 % sur des supports en euros, à capital garanti et avec un taux d'intérêt minimum garanti d'une année sur l'autre, dont les rendements réels ont tendance à diminuer progressivement depuis 1997. À partir de 2010, sous l'effet de l'inflation, ils sont plus variables. Le reste est placé sous forme d'unités de compte dont la rentabilité est plus volatile car les contrats sont composés essentiellement d'actions. Les contrats peuvent être multi-supports. ■

Définitions

OPCVM (organisme de placement collectif en valeurs mobilières) : regroupe deux grandes familles de produits, les Sicav (sociétés d'investissement à capital variable) et les FCP (fonds commun de placement).

Rentabilité nette : prix de l'action (**indice prix**) auquel on ajoute le réinvestissement des dividendes annoncés par les sociétés. Ces dividendes sont nets d'impôt fiscal : celui-ci, aboli en janvier 2005, correspondait à la taxation à la source des bénéfices des entreprises, au titre de l'impôt sur les sociétés.

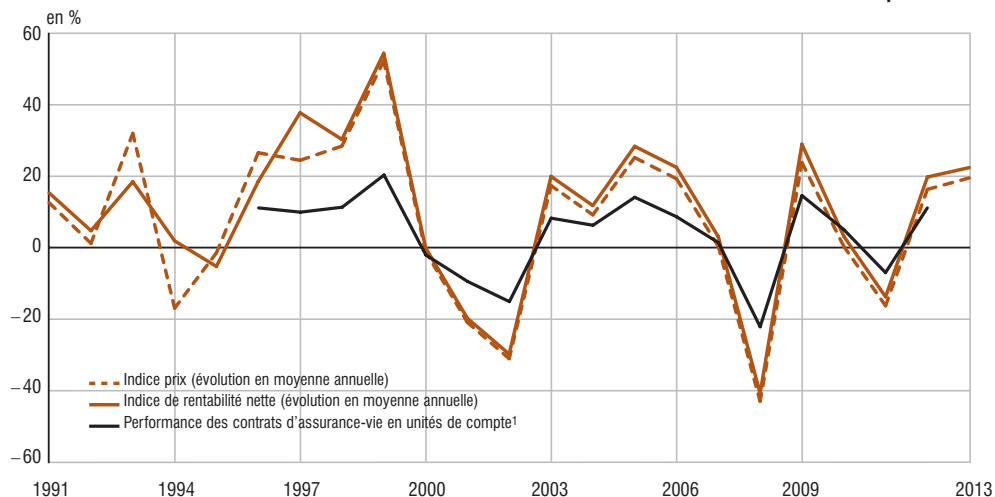
CAC All-Tradable : un des principaux indices de marché de la Bourse de Paris, il est composé d'un plus grand nombre de valeurs que le SBF 250, qu'il remplace depuis mars 2011. Ce dernier était composé de 250 valeurs parmi lesquelles les 40 valeurs du CAC40. Il se veut représentatif de l'ensemble de l'économie française.

Dividende : revenu versé au détenteur d'une action. C'est une partie du bénéfice des entreprises.

Indice prix (d'une action) : il traduit l'évolution moyenne annuelle des cours de cette action. C'est un indicateur de performance.

Performance des placements à risques 2.2

1. Performance des actions cotées et des contrats d'assurance-vie en unités de compte

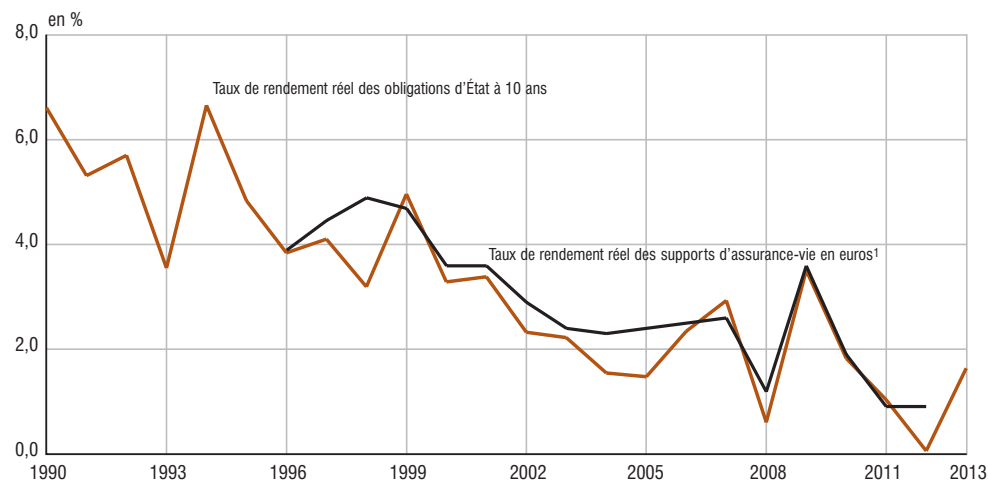


1. Les données de rendement des assurances-vie ne sont pas disponibles pour l'année 2013.

Champ : France.

Sources : Euronext, indice CAC All-Tradable. Autorités de contrôle des assurances et des mutuelles (Acam) et Fédération française des sociétés d'assurance (FFSA).

2. Rendement réel des obligations d'Etat à 10 ans et des contrats d'assurance-vie en euros



1. Les données de rendement des assurances-vie ne sont pas disponibles pour l'année 2013.

Champ : France.

Sources : Caisse des dépôts et consignation et Banque de France. Autorités de contrôle des assurances et des mutuelles (Acam) et Fédération française des sociétés d'assurance (FFSA).

2.3 Endettement

En 2012, 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. La part des ménages endettés pour un motif immobilier est supérieure à celle des ménages endettés pour un motif de consommation (respectivement 32 % et 28 %). Un ménage sur dix cumule à la fois crédit immobilier et crédit à la consommation.

Les 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 pour motif de consommation, 65 % le sont pour l'achat d'une voiture ou d'une moto, 13 % pour l'achat de biens d'équipement et 32 % pour d'autres motifs personnels (crédits à la consommation en particulier), certains pouvant être endettés simultanément pour plusieurs motifs (10 %).

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 rembourse plus de 700 euros par mois. Cette période coïncide avec des besoins en équipement pour le ménage qui peuvent être importants mais 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 plus de 70 ans rembourse moins de 226 euros.

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 un peu plus d'un ménage sur quatre appartenant au premier décile. Une fraction des ménages apparaît fortement endettée : en 2012, 7 % 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, etc.) : 20 % ont eu au moins un retard de paiement au cours des douze derniers mois contre 7 % des ménages non pauvres. ■

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^{er} décile (resp. 9^e décile) est ici le seuil en dessous (resp. au-dessus) duquel se situent les 10 % des ménages ayant le plus faible (resp. haut 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.

Endettement 2.3

1. Part des ménages endettés à titre privé selon le motif d'endettement

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

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 2012, 32,1 % des ménages ont un crédit à l'habitat, 27,8 % un crédit à la consommation et 9,8 % cumulent crédits à l'habitat et à la consommation.

Sources : Insee, enquêtes Statistiques sur les revenus et les conditions de vie (SRCV) 2005 à 2012.

2. Montant médian mensuel et taux médian d'endettement selon l'âge en 2012

Âge de la personne de référence du ménage	Ménages endettés à titre privé	<i>dont : avec emprunt immobilier</i>	Montant médian mensuel du remboursement ¹ (en euros)	Taux médian d'endettement du ménage
Moins de 30 ans	51	19	370	17
30 - 39 ans	73	47	700	22
40 - 49 ans	71	45	653	19
50 - 59 ans	60	31	450	14
60 - 69 ans	42	18	321	12
70 ans ou plus	15	6	226	9

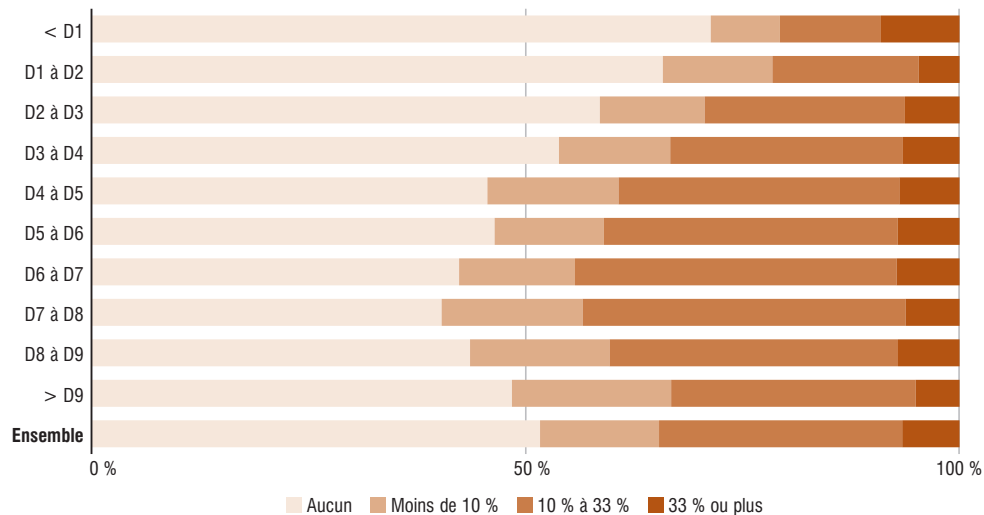
1. Tous remboursements confondus.

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

Lecture : en 2012, 51 % des ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 sont endettés à titre privé. Pour la moitié des ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30, le taux d'endettement est supérieur à 17 %. Pour l'autre moitié, ce taux est inférieur à 17 %.

Sources : Insee, enquêtes Statistiques sur les revenus et les conditions de vie (SRCV) 2012.

3. Taux d'endettement selon les déciles de niveau de vie en 2012



Champ : France métropolitaine.

Lecture : 71 % des ménages appartenant au 1^{er} décile de niveau de vie n'ont aucun emprunt.

Sources : Insee, enquêtes statistiques sur les revenus et les conditions de vie (SRCV) 2012.

2.4 Dépenses en logement des ménages

Les dépenses en logement des ménages se composent de trois éléments : les loyers ou remboursements d'emprunt, les charges et les taxes. La part des charges est plus élevée pour les locataires du secteur social que pour les locataires du secteur privé, car les loyers au mètre carré y sont plus faibles. Les propriétaires sans charges de remboursement ont des niveaux de dépense en logement moindres, car elles sont limitées presque toujours aux taxes et aux charges. Pour les propriétaires accédants, les remboursements d'emprunt représentent près des trois quarts de la dépense en logement.

En 2011, un ménage sur deux consacre plus de 18,8 % de ses **revenus** à son habitation principale. Ce **taux d'effort en logement** dépasse 30 % pour plus d'un ménage sur cinq, et 40 % pour près d'un ménage sur dix. Le **taux d'effort médian** est élevé pour les locataires du secteur privé et pour les accédants à la propriété, de l'ordre de 27 % des revenus. Il est beaucoup plus faible pour les **propriétaires non accédants** dégagés des charges de remboursement liées à leur résidence principale (environ 10 %). Quant aux locataires du secteur social, pour lesquels les loyers sont plafonnés, leur taux d'effort se situe autour de 21 % de leur revenus. Le taux d'effort médian est plus élevé pour les ménages modestes : en 2011, les ménages du premier quartile de niveau de vie consacrent 23,3 % de leurs revenus à leurs dépenses en

logement contre 11,4 % pour les ménages les plus aisés. Les ménages du premier quartile sont plus souvent locataires et les ménages les plus aisés plus souvent propriétaires non accédants.

Les taux d'effort en logement peuvent être calculés à partir des enquêtes Logement ou des enquêtes Statistiques sur les revenus et les conditions de vie (SRCV). L'augmentation du taux d'effort ces dernières années a été sensible pour les locataires du secteur privé : + 3,1 points entre 1996 et 2006 dans les enquêtes nationales sur le logement puis + 1,0 point mesuré avec l'enquête SRCV entre 2008 et 2011. En revanche, les loyers maîtrisés du parc social et les aides au logement ont permis de limiter l'évolution du taux d'effort des locataires du parc social sur la même période (+ 1 point entre 1996 et 2006 ; puis stabilisation entre 2008 et 2011). Le taux d'effort des propriétaires accédants a un peu progressé depuis 15 ans (+ 0,6 point entre 1996 et 2006 puis + 1,2 point entre 2008 et 2011). Dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier et de taux d'effort déjà élevés, le fait le plus marquant est l'allongement de la durée des emprunts. L'accession à la propriété est cependant plus difficile pour les accédants récents et les ménages modestes : le montant de l'achat représentait quatre années de revenu pour les ménages ayant acheté entre 2002 et 2006, contre trois années seulement entre 1997 et 2001. ■

Définitions

Taux d'effort en logement : rapport entre les dépenses liées à l'habitation principale et les revenus. Les dépenses comprennent pour les propriétaires les remboursements d'emprunt pour l'achat du logement et pour les gros travaux, 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, 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 légèrement du reste de l'ouvrage (voir *annexe Glossaire*) car il n'inclut pas le paiement des impôts et les aides au logement.

Le **taux d'effort médian** partage les ménages en deux sous-populations égales : ceux dont le taux d'effort est inférieur à ce taux médian, ceux pour lesquels il est supérieur.

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.

Pour en savoir plus

- « La part du logement dans le budget des ménages en 2010 – Alourdissement pour les locataires du parc privé », *Insee Première* n° 1395, mars 2012.

Dépenses en logement des ménages 2.4

1. Taux d'effort médian des ménages selon le statut d'occupation et le niveau de vie

en %

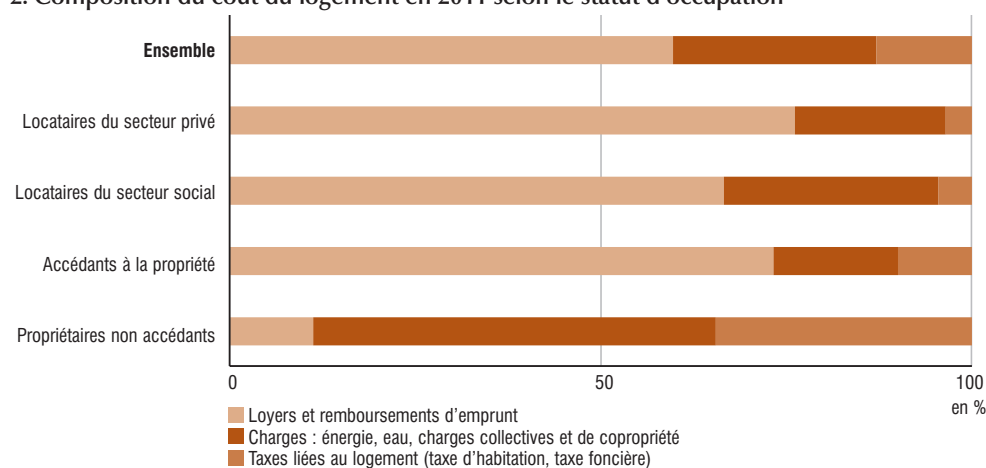
	Évolution du taux d'effort médian ¹	Taux d'effort médian ¹				Répartition des ménages par statut d'occupation			
	1996-2006	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011
Ensemble	0,8	18,4	18,9	18,8	18,8	100,0	100,0	100,0	100,0
Locataires du secteur privé	3,1	26,1	26,1	27,3	27,1	22,0	20,6	20,8	20,5
Locataires du secteur social	1,0	21,0	20,3	21,2	21,1	18,2	18,0	18,5	17,6
Accédants à la propriété	0,6	26,2	27,1	27,2	27,4	22,9	23,7	22,6	23,1
Propriétaires non accédants	-0,5	9,0	9,7	9,5	10,1	36,9	37,7	38,1	38,8
1^{er} quartile de niveau de vie	2,8	22,9	22,1	23,5	23,3	100,0	100,0	100,0	100,0
Locataires du secteur privé	7,6	31,1	30,9	33,4	32,6	31,1	28,6	30,9	30,9
Locataires du secteur social	1,8	21,9	19,5	20,9	21,0	32,9	33,5	35,0	32,0
Accédants à la propriété	3,4	29,6	32,7	37,2	35,5	11,7	11,9	10,4	11,1
Propriétaires non accédants	1,4	13,8	14,8	14,3	15,0	24,3	26,0	23,7	26,0
2^e quartile de niveau de vie	1,6	20,9	21,4	21,8	21,9	100,0	100,0	100,0	100,0
Locataires du secteur privé	4,6	28,1	28,0	29,7	29,1	21,3	21,2	21,3	21,3
Locataires du secteur social	1,5	22,3	23,2	24,6	23,3	22,1	21,2	20,4	21,2
Accédants à la propriété	0,7	28,9	30,0	29,3	29,6	22,1	23,1	21,5	22,0
Propriétaires non accédants	-0,3	11,1	11,7	11,2	12,3	34,5	34,5	36,8	35,5
3^e quartile de niveau de vie	0,4	18,8	19,7	19,6	18,9	100,0	100,0	100,0	100,0
Locataires du secteur privé	1,6	24,9	25,4	25,0	25,4	20,8	19,1	18,2	17,5
Locataires du secteur social	0,1	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	12,9	12,1	12,5	11,7
Accédants à la propriété	0,5	27,1	27,9	28,2	27,7	29,3	30,3	30,6	30,4
Propriétaires non accédants	-0,6	9,2	9,4	10,0	10,2	37,0	38,5	38,7	40,4
4^e quartile de niveau de vie	-1,5	11,1	11,8	11,3	11,4	100,0	100,0	100,0	100,0
Locataires du secteur privé	-0,2	20,1	19,9	19,1	19,2	14,7	13,4	12,6	12,0
Locataires du secteur social	-0,2	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	5,0	5,4	6,1	5,4
Accédants à la propriété	1,4	21,7	22,2	22,6	22,8	28,6	29,6	27,9	29,1
Propriétaires non accédants	-0,5	6,6	7,0	7,1	7,1	51,7	51,6	53,4	53,5

1. Les évolutions mesurées avec SRCV et l'enquête Logement ne sont pas directement comparables, les taxes d'habitation ne sont pas prises en compte dans l'évolution 1996-2006, n'étant pas connues en 1996.

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, logée gratuitement, usufruitière (pour 1996-2006 ; 2008-2011), fermier, métayer (pour 1996-2006).

Source : Insee, enquêtes nationales sur le logement 1996 et 2006, enquêtes SRCV 2008 et 2011.

2. Composition du coût du logement en 2011 selon le statut d'occupation



Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, logée gratuitement ou usufruitière.

Note : la part résiduelle d'emprunts pour les propriétaires non accédants s'explique par l'existence d'emprunts pour gros travaux.

Source : Insee, enquête SRCV 2011, calculs Insee.

2.5 Prix des logements anciens et loyers

Les prix du marché de l'immobilier ancien ont plus que doublé entre 2000 et 2007. La progression a été encore plus marquée pour les appartements que pour les maisons. La hausse a été particulièrement forte en 2004 et 2005 avec une variation annuelle de 15 %. Après un ralentissement en 2006 et 2007 puis une stabilisation au début de 2008, une baisse significative mais de courte durée a eu lieu en 2009 (- 9,0 % entre le deuxième trimestre 2008 et le deuxième trimestre 2009). Elle a été suivie d'une forte reprise (+ 15,2 % entre le deuxième trimestre 2009 et le troisième trimestre 2011). À la mi-2011, les prix se sont stabilisés avant d'entamer un lent repli (- 3,4 % entre le quatrième trimestre 2011 et le quatrième trimestre 2013).

Les mouvements des prix des logements sont affectés d'une saisonnalité importante au cours de l'année, plus marquée pour les maisons que pour les appartements : les acheteurs, en particulier ceux qui ont des enfants scolarisés, déménagent plus fréquemment avant la rentrée scolaire. Ainsi, en période d'augmentation des prix, les hausses sont plus soutenues lors des troisièmes trimestres.

L'ampleur de la hausse entre 2000 et 2007 puis du repli entre 2008 et 2009 des prix de province et d'Île-de-France est comparable. La reprise intervenue lors du second semestre 2009 est nettement plus forte en Île-de-France : + 25,6 % entre le deuxième trimestre 2009 et le troisième trimestre 2011 contre + 10,8 % en province. De même, le tassement amorcé depuis fin 2011 est moins marqué en Île-de-France : - 2,8 % entre le quatrième trimestre 2011 et le quatrième trimestre 2013 contre - 3,8 % en province.

Le nombre de transactions de logements anciens a fortement décliné à partir de la fin

2007 jusqu'à la mi-2009 où il s'est établi à un peu plus de 560 000 transactions cumulées sur un an, avant de retrouver son niveau antérieur au deuxième semestre 2011 (800 000). Il s'est ensuite contracté de nouveau pour revenir à 650 000 transactions au début de 2013. Depuis la fin de l'hiver 2013, il amorcé un rebond et atteint un peu plus de 720 000 transactions fin 2013.

Les hausses de loyers n'ont pas été aussi vives que celles des prix. Dans le secteur libre, la progression annuelle est encadrée par la loi pour les baux en cours et ne peut excéder celle de l'**indice de référence des loyers** (IRL). Le loyer peut être réévalué librement au renouvellement du bail, s'il est manifestement inférieur à ceux habituellement pratiqués dans le voisinage, ou lors d'un changement de locataire, à l'exception de certaines agglomérations où le marché locatif est particulièrement tendu. Dans le secteur social, le Ministère chargé du logement préconise chaque année une hausse maximale, en se basant sur l'IRL. Les évolutions des loyers sont donc en partie contenues, depuis 1988, par les variations des indices de référence. En 2000 et 2001, le gel des loyers dans le secteur social avait freiné la hausse globale des loyers. De 2002 à 2007, elle a été plus élevée que l'inflation mais c'est l'inverse sur la période 2010-2012. Sur longue période, les deux indices devraient se rapprocher en raison du mode de calcul de l'IRL. En 2013, les loyers ralentissent sous l'effet de la baisse de l'IRL. Sur un an, la hausse des loyers s'établit ainsi à 1,4 % en octobre 2013 après 1,7 % en octobre 2012. Ce ralentissement est dû à celui des loyers du secteur libre (+ 1,1 % en octobre 2013 après + 1,8 % en octobre 2012). ■

Définitions

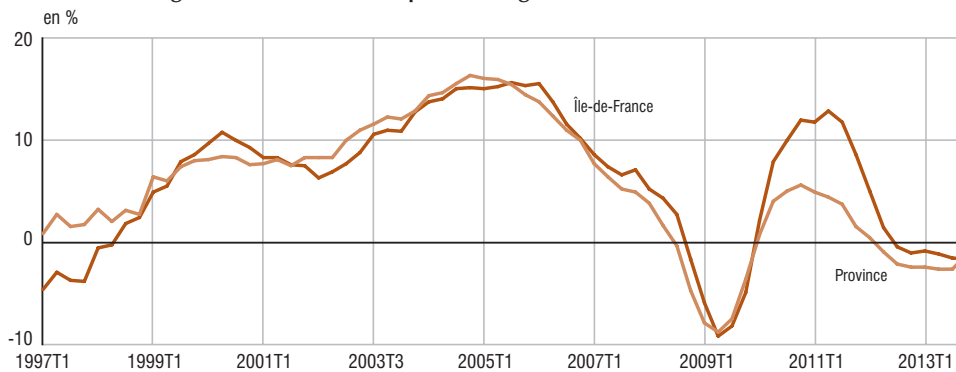
Indice de référence des loyers (IRL) : prenant la suite de l'indice du coût de la construction (ICC), l'IRL est d'abord calculé, à partir de janvier 2006, comme la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, du coût des travaux d'entretien et d'amélioration du logement à la charge des bailleurs et de l'ICC. Depuis février 2008, il est calculé comme la moyenne sur les douze derniers mois de l'indice des prix à la consommation (IPC) hors tabac et hors loyers.

Pour en savoir plus

- www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr: prix des logements et transactions immobilières sur le long terme.
- « Prix des logements anciens et loyers entre 2000 et 2010 », *Insee Première* n° 1350, mai 2011.

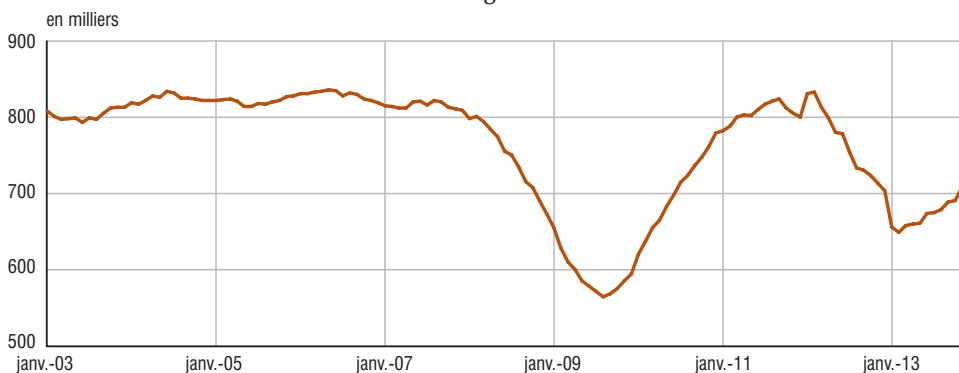
Prix des logements anciens et loyers 2.5

1. Évolution en glissement annuel des prix des logements anciens



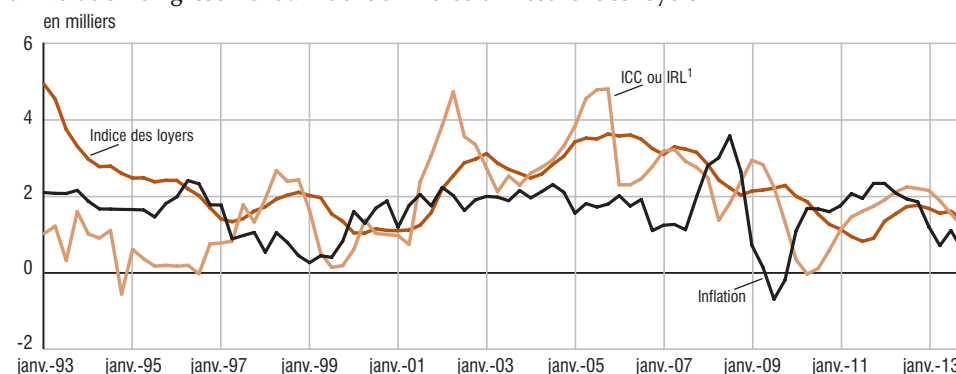
Champ : France métropolitaine, ensemble des transactions de logements anciens.
 Note : données trimestrielles en glissement annuel, les données du quatrième trimestre 2013 sont provisoires.
 Sources : *Indices des prix des logements anciens Notaires-Insee.*

2. Évolution du nombre de transactions de logements anciens cumulées sur un an



Champ : France métropolitaine.
 Sources : *Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), d'après bases notariales et DGIFP.*

3. Évolution en glissement annuel de l'indice trimestriel des loyers



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, enquête trimestrielle Loyers et charges.*