

2.11 Détention de la résidence principale

Début 2015, 62,7 % des ménages métropolitains possèdent un bien immobilier, que ce soit leur résidence principale (58,9 %) ou un autre logement (18,0 %) utilisé comme résidence secondaire ou bien de rapport loué, mis à disposition gratuitement ou laissé vacant. Si la part des ménages propriétaires d'un autre logement est restée relativement stable depuis la fin des années 1990, la part des ménages propriétaires de leur résidence principale a augmenté de façon continue sur la période, passant de 56,1 % en 1998 à 58,9 % en 2015.

La part des ménages propriétaires de leur résidence principale est d'autant plus importante que les ménages ont un **niveau de vie** élevé et sont plus âgés. Son augmentation s'explique pour partie par un effet de structure lié au vieillissement de la population française sur cette période. Mais, depuis 2010, cette part a davantage augmenté chez les jeunes ménages (+ 3,4 points entre 2010 et 2015 pour les moins de 30 ans) que chez les plus âgés. La période récente est aussi marquée par un accroissement des écarts entre les différentes configurations familiales. Depuis 2010, la part de ménages propriétaires a continué à augmenter pour les couples (+ 3,3 points pour les couples sans enfant) alors qu'elle a légèrement diminué pour les personnes seules (- 0,5 point). Elle s'est également surtout accrue pour les ménages appartenant à la moitié de la population avec le niveau de vie le plus élevé (+ 1,8 point pour les ménages situés dans la moitié supérieure des niveaux de vie). En effet, l'accès à la propriété est devenu plus sélectif, nécessitant de la part des ménages des revenus et un montant d'apport personnel plus élevés. Alors qu'ils sont plus jeunes, les **acquéreurs récents** ont un niveau de vie relativement proche de celui des autres acquéreurs.

Notamment, plus du tiers d'entre eux ont un niveau de vie au-delà du 3^e **quartile**.

Parmi les ménages propriétaires, les deux tiers sont non **accédants**. Ces derniers sont pour la majorité d'anciens accédants ou ont acquis leur logement par héritage, donation ou au comptant. Ce sont des ménages plus âgés (plus de la moitié ont 65 ans ou plus), composés souvent de personnes seules (32,0 % en 2015) ou de couples sans enfant dans le foyer (48,4 %). La catégorie des accédants comprend deux tiers de ménages ayant acquis leur résidence principale au cours des cinq dernières années. Les ménages accédants sont plus jeunes que les non-accédants (les deux tiers ont entre 30 et 50 ans) et vivent le plus souvent en couple avec des enfants (59,0 %).

Début 2015, la moitié des ménages propriétaires de leur résidence principale déclarent un **patrimoine brut** supérieur à 272 000 euros et un **patrimoine net** supérieur à 229 000 euros. Ces derniers sont globalement mieux dotés en patrimoine que l'ensemble des ménages, notamment parce que l'immobilier représente près des deux tiers de leur patrimoine brut. Comme pour l'ensemble des ménages, le patrimoine détenu par les ménages propriétaires varie au cours du cycle de vie ; il croît jusqu'à 70 ans, et décroît ensuite. Les jeunes propriétaires et les accédants détiennent un patrimoine composé principalement de leur résidence principale. Dans leur cas, le poids de l'endettement lié à l'acquisition de la résidence principale est particulièrement important. Ainsi, le patrimoine net des ménages propriétaires de moins de 30 ans ne représente que le tiers de leur patrimoine brut, cette part augmentant progressivement avec l'âge. De même, le patrimoine net des **accédants récents** représente moins de la moitié de leur patrimoine brut. ■

Définitions

Accédant : un ménage accédant à la propriété est un ménage propriétaire qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale. Un logement peut être acquis soit à titre onéreux soit par héritage ou donation. Les **accédants** ou **acquéreurs récents** considérés ici ont acquis leur résidence principale au cours des cinq dernières années.

Niveau de vie, quartile, patrimoine brut, patrimoine net : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- « Entre 1998 et 2015, le patrimoine double, mais diminue pour les 20 % les moins dotés », in *Les revenus et le patrimoine des ménages*, coll. « Insee Références », édition 2018.
- Les conditions de logement en France*, coll. « Insee Références », édition 2017.

Détention de la résidence principale 2.11

1. Détention de patrimoine immobilier

	en %			
	1998	2004	2010	2015
Résidence principale ¹	56,1	58,2	58,0	58,9
Autres logements	18,1	17,7	18,7	18,0
Ensemble	60,9	62,5	61,9	62,7

1. Il s'agit de la part de ménages propriétaires de leur résidence principale, non accédants et accédants à la propriété, y compris usufruitiers.

Champ : ménages ordinaires résidant en France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes Patrimoine 1997-1998, 2009-2010 et 2014-2015.

2. Taux de détention de la résidence principale

	en %	
	2010	2015
Ensemble	58,0	58,9
Âge de la personne de référence		
Moins de 30 ans	12,8	16,2
De 30 à 39 ans	47,1	49,3
De 40 à 49 ans	58,6	58,7
De 50 à 64 ans	69,1	64,7
65 ans ou plus	72,8	73,1
Type de ménage		
Personne seule	48,4	47,9
Couple sans enfant	69,7	73,0
Couple avec enfants	66,3	68,8
Famille monoparentale	32,4	31,7
Autre ménage	56,2	52,4
Tranche de niveau de vie¹		
Inférieur au 1 ^{er} quartile	36,4	35,6
Du 1 ^{er} au 2 ^e quartile	53,9	52,9
Du 2 ^e au 3 ^e quartile	67,1	68,9
Supérieur au 3 ^e quartile	79,7	81,5

1. Hors ménages dont la personne de référence est étudiante, ou déclare des revenus négatifs.

Champ : ménages ordinaires résidant en France métropolitaine.

Note : voir note 1 de la figure 1.

Source : Insee, enquêtes Patrimoine 2009-2010 et 2014-2015.

3. Caractéristiques des ménages propriétaires de leur résidence principale début 2015

	Ensemble	Ancienneté de l'acquisition		Statut d'occupation	
		Acquéreurs anciens	Acquéreurs récents	Non accédants	Accédants
		en %			
Ensemble	100,0	83,7	16,3	64,4	35,6
Âge de la personne de référence	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Moins de 30 ans	2,7	0,5	13,9	0,4	6,8
De 30 à 39 ans	13,1	8,3	37,6	2,4	32,5
De 40 à 49 ans	18,5	17,7	22,7	8,7	36,2
De 50 à 64 ans	30,2	32,5	18,4	34,9	21,7
65 ans ou plus	35,5	41,0	7,4	53,6	2,8
Tranche de niveau de vie¹	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Inférieur au 1 ^{er} quartile	14,4	15,0	11,8	15,6	12,4
Du 1 ^{er} au 2 ^e quartile	22,1	22,8	18,4	21,8	22,6
Du 2 ^e au 3 ^e quartile	28,9	28,1	32,7	27,4	31,6
Supérieur au 3 ^e quartile	34,6	34,1	37,1	35,3	33,4
Type de ménage	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Personne seule	28,7	30,1	21,9	32,0	15,5
Couple sans enfant	32,5	34,6	22,0	48,4	16,7
Couple avec enfants	31,7	28,5	48,1	13,5	59,0
Famille monoparentale	4,7	4,2	7,0	2,1	7,7
Autre ménage	2,3	2,6	1,1	4,0	1,2

1. Hors ménages dont la personne de référence est étudiante, ou déclare des revenus négatifs.

Champ : ménages ordinaires résidant en France métropolitaine et propriétaires de leur résidence principale, y compris usufruitiers.

Lecture : 83,7 % des propriétaires de leur résidence principale sont des acquéreurs anciens et 13,9 % des acquéreurs récents ont moins de 30 ans.

Source : Insee, enquête Patrimoine 2014-2015.

4. Patrimoines brut et net des propriétaires de leur résidence principale début 2015

	Patrimoine brut		Patrimoine net
	Montant médian (en euros)	Part du patrimoine immobilier total (en %)	Montant médian (en euros)
Ensemble	159 610	61,2	115 070
Ensemble des propriétaires de leur résidence principale	271 770	64,3	228 580
Propriétaires non accédants	276 600	60,4	268 440
Accédants à la propriété	264 840	72,9	156 934
Accédants récents	264 840	75,2	116 080
Accédants anciens	264 590	71,7	184 670
Âge de la personne de référence			
Moins de 30 ans	191 710	80,5	64 150
De 30 à 39 ans	254 530	74,9	130 790
De 40 à 49 ans	293 920	63,7	231 440
De 50 à 64 ans	310 430	62,9	285 070
65 ans ou plus	238 580	62,2	235 910

Champ : ménages ordinaires résidant en France métropolitaine et propriétaires de leur résidence principale.

Source : Insee, enquête Patrimoine 2014-2015.