

2.11 Détention de la résidence principale

Erratum : le 23 juillet 2024, le premier paragraphe a été corrigé. En effet, l'évolution de la part de ménages propriétaires de leur résidence principale ne peut pas être commentée entre 1998 et 2010 en raison d'un changement de méthodologie sur la prise en compte des usufruitiers.

Début 2018, 61,7 % des ménages métropolitains possèdent au moins un bien immobilier

► **figure 1**, que ce soit leur résidence principale (57,8 %) ou un autre logement (17,8 %). La part des ménages propriétaires de leur résidence principale est quasi stable au cours des dix dernières années, de même que la part des ménages propriétaires d'un autre logement (résidence secondaire, logement vacant, loué ou mis à disposition gratuitement).

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 ► **figure 2**. Son augmentation depuis vingt ans s'explique pour partie par un effet de structure lié au vieillissement de la population. Mais, depuis 2010, les écarts selon l'âge se resserrent. Depuis la fin des années 2000, les jeunes ménages, les plus aisés en particulier, accèdent davantage à la propriété par le biais du crédit (taux d'intérêts favorables, allongement des durées d'emprunt, etc.). De plus, l'accès à la propriété a reculé à partir des générations nées après 1950, avant de remonter pour les plus récentes. Par ailleurs, sur la période récente, les écarts entre les différentes configurations familiales s'accroissent. Depuis 2010, la part de ménages propriétaires augmente pour les couples (+ 7,1 points pour les couples sans enfant entre 2010 et 2018) alors qu'elle diminue pour les personnes seules (- 5,8 points). Elle s'accroît également surtout pour les ménages les plus aisés (+ 1,8 point pour les ménages situés dans la moitié supérieure des niveaux de vie entre 2010 et 2015). L'accès à la propriété est devenu plus

sélectif, nécessitant des revenus et un montant d'apport personnel plus élevés.

Près des deux tiers des ménages propriétaires sont **non-accédants**. Ces derniers sont pour la majorité d'anciens accédants ou ont acquis leur logement par héritage, donation ou au comptant. Ils sont plus âgés (plus de la moitié ont 65 ans ou plus), composés souvent de personnes seules (31,8 % en 2018) ou de couples sans enfant dans le foyer (45,3 %) ► **figure 3**.

Un tiers des ménages accédants ont 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 (58,1 %).

Début 2018, la moitié des ménages propriétaires de leur résidence principale déclarent un **patrimoine brut** supérieur à 287 700 euros ► **figure 4**. Ces derniers sont globalement mieux dotés en patrimoine que l'ensemble des ménages, l'immobilier représentant près des deux tiers de leur patrimoine brut. Comme pour l'ensemble des ménages, leur patrimoine varie avec l'âge ; il croît jusqu'à 65 ans puis décroît. Les jeunes propriétaires et les accédants détiennent un patrimoine composé principalement de leur résidence principale. Dans leur cas, l'endettement lié à la résidence principale est particulièrement important. Ainsi, la part de l'endettement des ménages propriétaires de moins de 30 ans représente 58 % de leur patrimoine brut, cette part diminuant progressivement avec l'âge. ●

► Définitions

Les propriétaires **non accédants** sont des propriétaires dégagés des charges de remboursements d'emprunts liés à leur résidence principale.

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 **acquéreurs récents** ont acquis leur résidence principale au cours des cinq dernières années.

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

► Pour en savoir plus

- « Le patrimoine des ménages en 2018. Repli de la détention de patrimoine financier », *Insee Première* n° 1722, décembre 2018.
- « 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.
- Les conditions de logement en France*, coll. « Insee Références », édition 2017.

► 1. Détention de patrimoine immobilier

en %

	1998	2010	2018	2018 France hors Mayotte
Résidence principale ¹	53,3	58,0	57,8	57,9
Autres logements	18,1	18,7	17,8	17,6
Ensemble	58,5	61,9	61,7	61,8

1 Part de ménages propriétaires de leur résidence principale, non-accédants et accédants à la propriété.

Note : en 2010, la prise en compte des usufruitiers a été modifiée, la part des ménages propriétaires n'est pas comparable à celle des éditions précédentes de l'enquête. En outre, la part de ménages propriétaires de leur résidence principale ne doit pas être rapprochée directement de celle issue d'autres enquêtes (enquêtes Logement, recensement de la population). Bien que les évolutions soient comparables, de légers écarts subsistent en niveau entre les sources.

Lecture : en 2018, 57,8 % des ménages métropolitains sont propriétaires de leur résidence principale.

Champ : ménages ordinaires résidant en France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes Patrimoine 1997-1998, 2009-2010 et Histoire de vie et Patrimoine (HVP) 2017-2018.

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

en %

	2010	2015	2018
Âge de la personne de référence			
Moins de 30 ans	12,8	16,2	18,5
De 30 à 39 ans	47,1	49,3	49,5
De 40 à 49 ans	58,6	58,7	56,3
De 50 à 64 ans	69,1	64,7	62,6
65 ans ou plus	72,8	73,1	70,6
Type de ménage			
Personne seule	48,4	47,9	42,6
Couple sans enfant	69,7	73,0	76,8
Couple avec enfants	66,3	68,8	69,6
Famille monoparentale	32,4	31,7	30,6
Autre ménage	56,2	52,4	40,7
Niveau de vie¹			
Inférieur au 1 ^{er} quartile	36,4	35,6	nd
Du 1 ^{er} au 2 ^e quartile	53,9	52,9	nd
Du 2 ^e au 3 ^e quartile	67,1	68,9	nd
Supérieur au 3 ^e quartile	79,7	81,5	nd
Ensemble	58,0	58,9	57,8

nd : non disponible

1 Hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs. Si l'on ordonne la distribution de niveaux de vie, les quartiles sont les valeurs qui la partagent en quatre parts égales.

Champ : ménages ordinaires résidant en France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes Patrimoine 2009-2010 et 2014-2015 et Histoire de vie et Patrimoine (HVP) 2017-2018.

► 3. Caractéristiques des ménages propriétaires de leur résidence principale début 2018

en %

	Acquéreurs anciens	Acquéreurs récents	Non-accédants	Accédants	Ensemble
Âge de la personne de référence					
Moins de 30 ans	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
De 30 à 39 ans	0,6	16,6	0,4	7,6	3,0
De 40 à 49 ans	7,7	39,1	2,0	30,7	12,3
De 50 à 64 ans	18,1	20,1	8,4	36,2	18,4
De 65 ans ou plus	31,7	16,3	33,6	21,9	29,4
65 ans ou plus	41,9	8,0	55,6	3,5	36,9
Type de ménage					
Personne seule	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Couple sans enfant	27,1	20,1	31,8	15,9	26,1
Couple avec enfants	37,0	24,8	45,3	17,2	35,2
Famille monoparentale	29,6	47,8	17,8	58,1	32,3
Autre ménage	4,4	6,5	3,2	7,5	4,7
Autre ménage	1,8	0,9	1,9	1,3	1,7

Lecture : 3,0 % des propriétaires de leur résidence principale et 16,6 % des acquéreurs récents ont moins de 30 ans.

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

Source : Insee, enquête Histoire de vie et Patrimoine (HVP) 2017-2018.

► 4. Patrimoine brut des propriétaires de leur résidence principale début 2018

	Montant médian (en euros)	Part du patrimoine immobilier total (en %)	Part de l'endettement (en %)
Propriétaires de leur résidence principale			
Propriétaires non accédants	287 730	64,9	13,1
Accédants à la propriété	302 040	62,5	3,7
Accédants récents	267 980	69,9	33,0
Accédants anciens	243 830	74,3	48,2
Accédants anciens	276 160	68,0	26,3
Âge de la personne de référence			
Moins de 30 ans	214 400	74,7	58,3
De 30 à 39 ans	252 260	72,1	43,9
De 40 à 49 ans	306 610	65,9	22,6
De 50 à 64 ans	307 970	62,8	9,0
65 ans ou plus	285 030	63,8	1,3
Ensemble	164 290	61,2	13,2

Lecture : la moitié des ménages déclarent un patrimoine brut supérieur à 164 290 euros. L'immobilier représente 61,2 % de leur patrimoine brut et l'endettement 13,2 %.

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

Source : Insee, enquête Histoire de vie et Patrimoine (HVP) 2017-2018.