

## 2.1 Performance des placements sans risque

Les actifs financiers les plus répandus parmi les ménages sont les comptes ou livrets d'épargne. Ils offrent une disponibilité immédiate des fonds, ils ne sont pas risqués, mais leur rendement est relativement faible. Les revenus des livrets A et Bleu, des livrets de développement durable (LDD, qui remplacent les Codevi depuis début 2007), des livrets d'épargne populaire (LEP) et des livrets Jeune (mis en place en 1996) sont exonérés d'impôt. Jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2009, seules la Banque postale et les Caisses d'épargne pouvaient offrir le livret A. Depuis cette date, le livret A est distribué par toutes les banques. Les livrets A de la Banque postale et des Caisses d'épargne, les livrets Bleu du Crédit mutuel et les livrets de développement durable ont un taux unique et réglementé. Celui-ci est régulièrement réajusté par rapport aux évolutions de l'inflation et des taux à court terme et, depuis février 2008, des taux à plus long terme déterminés par la Banque centrale européenne. Depuis janvier 2009, le taux de ces livrets défiscalisés peut être modifié tous les 3 mois. Il a été réajusté à 2,5 % au 1<sup>er</sup> février 2009, puis ramené à 1,75 % au 1<sup>er</sup> mai 2009 et à 1,25 % au 1<sup>er</sup> août 2009.

Le livret d'épargne populaire (LEP) est réservé aux ménages dont l'impôt sur le revenu est nul ou inférieur à un certain seuil. Son taux, également réglementé, était de 3,0 % depuis février 2009 ; il a été ramené à 2,25 % au 1<sup>er</sup> mai 2009 puis à 1,75 % au 1<sup>er</sup> août 2009.

Le compte épargne logement (CEL) et le plan épargne logement (PEL) constituent une autre forme de placement sans risque, très répandue au sein des ménages. Les taux des

nouveaux contrats sont réglementés et régulièrement révisés. Ils sont composés d'une partie fixe augmentée d'une prime d'État conditionnée par l'obtention du prêt d'épargne logement. Les intérêts, hors prime d'État, sont de 2,5 % pour les PEL ouverts depuis août 2003. Pour les CEL, les intérêts, hors prime d'État, passent de 1,75 % en février 2009 à 1,25 % au 1<sup>er</sup> mai 2009 puis 0,75 % au 1<sup>er</sup> août 2009. Au terme du contrat (et, quoi qu'il en soit à partir de la 10<sup>e</sup> année pour les PEL), les intérêts de l'épargne logement sont soumis aux **prélèvements sociaux**. En revanche, les intérêts ne sont pas imposables, excepté pour les PEL de plus de douze ans. Pour ceux-ci, les intérêts sont soumis à l'impôt sur le revenu ou à un **prélèvement libératoire** de 18 %, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Les rendements nominaux des comptes et des livrets suivent des évolutions parallèles à l'inflation au cours de la période considérée. Ils sont décroissants jusqu'au milieu des années 1980, essentiellement en raison de la baisse de l'inflation pendant cette période, puis se stabilisent ensuite. Un rendement nominal plus élevé distingue les PEL en raison de conditions de placement plus contraignantes et les LEP en raison de leur réglementation.

Bien qu'en augmentation, les **taux de rendement réels** étaient négatifs au début des années 1980 à cause d'une forte inflation, avant de redevenir positifs et de se stabiliser à partir du milieu des années 1980. Les performances ont fluctué pendant les années 1990 entre 2 % et 4 % selon le type de livret, puis ont décliné à partir de 2000 en raison de la baisse des taux directeurs de la Banque centrale européenne. ■

### Définitions

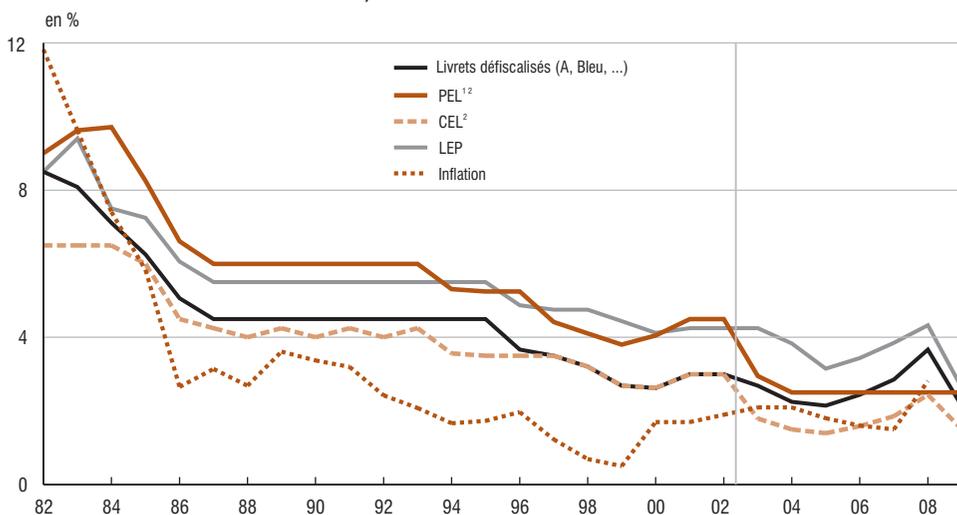
**Prélèvements sociaux** : le taux des prélèvements sociaux est de 12,1 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009. Ils se composent de la contribution sociale généralisée (CSG, pour 8,2 %), de la contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS, pour 0,5 %), de 2 % de prélèvement social, auxquels s'ajoutent des prélèvements additionnels de 0,3 % pour « dépendance » et de 1,1 % pour le financement du revenu de solidarité active (RSA).

**Prélèvement libératoire** : prélèvement à la source permettant de s'acquitter de l'impôt dû sur les revenus de certains placements bancaires. Il « libère » le contribuable de tout impôt sur le revenu de ces placements. L'impôt est directement prélevé par l'établissement financier qui verse ce revenu, à un taux forfaitaire, passé de 16 % à 18 % en 2008. S'y ajoutent les prélèvements sociaux, qui portent la charge totale à 30,1 %.

**Taux de rendement réel** : il reflète la rémunération des livrets à travers les taux d'intérêts appliqués. Selon la nature du produit financier, le taux est ou non réglementé. Le taux de rendement réel correspond au taux de rendement nominal corrigé de l'inflation.

# Performance des placements sans risque 2.1

## 1. Taux de rendement nominal moyen des différents livrets



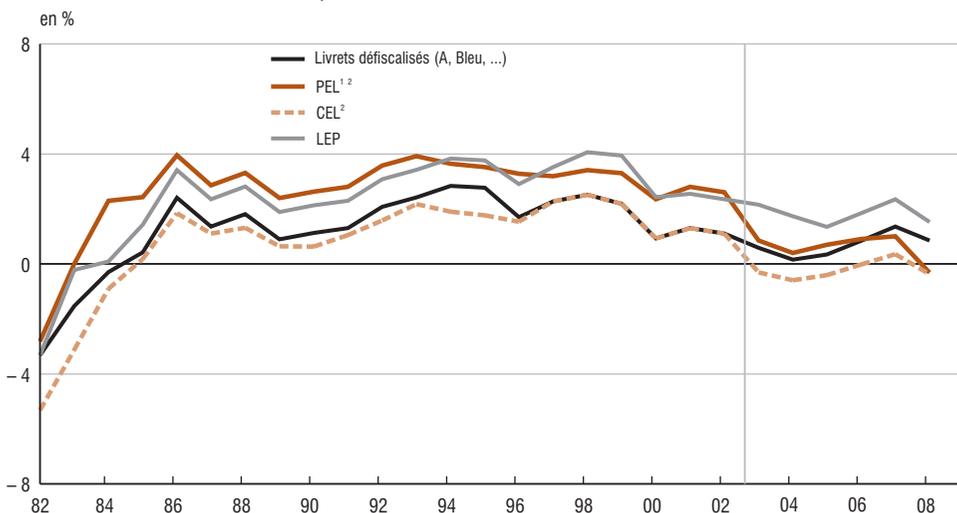
1. Ouverts dans l'année.

2. Les taux des PEL et CEL sont présentés prime d'État incluse jusqu'en 2002 et hors prime à partir de 2003. Avant 2003, la prime d'État était comprise dans les taux des PEL et CEL ; pour les CEL ouverts depuis le 16 juin 1998, la prime d'État est égale à la moitié des intérêts acquis et pris en compte pour l'obtention du prêt et plafonnée à 1 144 euros. À partir de 2003, l'attribution de la prime d'État est conditionnée à l'obtention d'un prêt épargne logement et les taux sont donnés hors prime d'État ; pour les PEL ouverts depuis le 1<sup>er</sup> août 2003, la prime s'élève aux 2/5 des intérêts versés par l'établissement teneur du plan, dans la limite de 1 525 euros.

Champ : France métropolitaine.

Sources : Légifrance ; Insee.

## 2. Taux de rendement réel moyen des différents livrets



1. 2. Voir les notes sous la figure 1.

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee.

## 2.2 Performance des placements à risques

La performance d'un actif se reflète à travers l'évolution de son prix. Un placement financier peut être risqué si son taux d'intérêt n'est pas réglementé. À court terme, sa performance peut alors connaître de fortes variations. L'actif le plus risqué est donc l'action cotée dont le prix, appelé cours de l'action, dépend des échanges effectués sur les bourses. Les obligations le sont un peu moins. Un contrat d'assurance-vie peut être composé de fonds en euros très peu risqués ou d'actions cotées appelées fonds en unités de compte ; dans ce dernier cas, l'assurance-vie devient un produit risqué.

La **rentabilité nette** des portefeuilles d'actions cotées (actions du **SBF250**) reflète l'évolution du prix de l'action (**plus ou moins-value**) d'une part et celle des **dividendes** d'autre part. Le premier terme est valorisé à la bourse. Le prix des actions est très volatil au cours de la période 1991-2008. La crise boursière de 2001 est marquée par une baisse des prix. Après la reprise des cours à partir de 2003, le taux de croissance du prix des actions atteint 22 % en 2006 alors qu'il atteignait 37 % en 2000. En 2007, la croissance du prix des actions est moins importante. 2008 est une année de crise financière marquée par de fortes fluctuations des cours : les prix diminuent de 25 %. Si l'évolution du prix des actions est très irrégulière, leur **taux de rendement** est compris entre 2 % et 3 % depuis 2003. En 2008, il est de 2,2 % ; il était proche de 1,5 % en 1991.

Une obligation est un titre de créance fondé sur un prêt consenti à l'État (emprunt d'État), à des entreprises publiques ou à de grandes sociétés privées. C'est surtout **via des organismes de placement collectif en valeurs**

**mobilières (OPCVM)** que les ménages en détiennent. La qualité d'une obligation est liée au risque que l'émetteur (État ou société) ne soit plus en mesure d'honorer le paiement des intérêts ou le remboursement à l'échéance. À cause de ce risque, plus une obligation est de faible qualité, plus son rendement est potentiellement important. De ce fait, 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.

L'assurance-vie repose sur le principe de capitalisation. Les souscripteurs s'engagent à verser un capital en une ou plusieurs fois pendant une période d'épargne, d'au moins 8 ans pour l'assurance-vie, d'au moins 5 ans pour les bons de capitalisation, et de durée variable pour les plans d'épargne populaire (PEP). Au terme de ce contrat, la compagnie d'assurance ou la banque s'engagent à verser le capital augmenté des intérêts capitalisés, en une seule fois ou sous forme de rente viagère. En 2008, près de 84 % des placements en assurance-vie sont investis dans des contrats en euros avec un taux d'intérêt minimum garanti, le reste l'étant dans des contrats en unités de compte. Pour ces derniers, le capital est constitué de valeurs mobilières dont le rendement dépend de la rentabilité du portefeuille. Ainsi, le taux de rendement des contrats en unités de compte, composés essentiellement d'actions, suit l'évolution des prix de ces dernières. Le rendement des contrats en euros reste relativement stable depuis 1997, se situant entre 4 % et 6 %, mais il diminue progressivement. ■

### Définitions

**Rentabilité nette** : prix de l'action (indice prix) auquel on ajoute le réinvestissement des dividendes nets.

**SBF 250** : un des principaux indices de marché de la Bourse de Paris. Il est composé de 250 valeurs parmi lesquelles les 40 valeurs du CAC40. Il se veut représentatif de l'ensemble de l'économie française.

**Plus-value (resp. moins-value)** : gain (resp. perte) obtenu(e) sur la vente d'un titre.

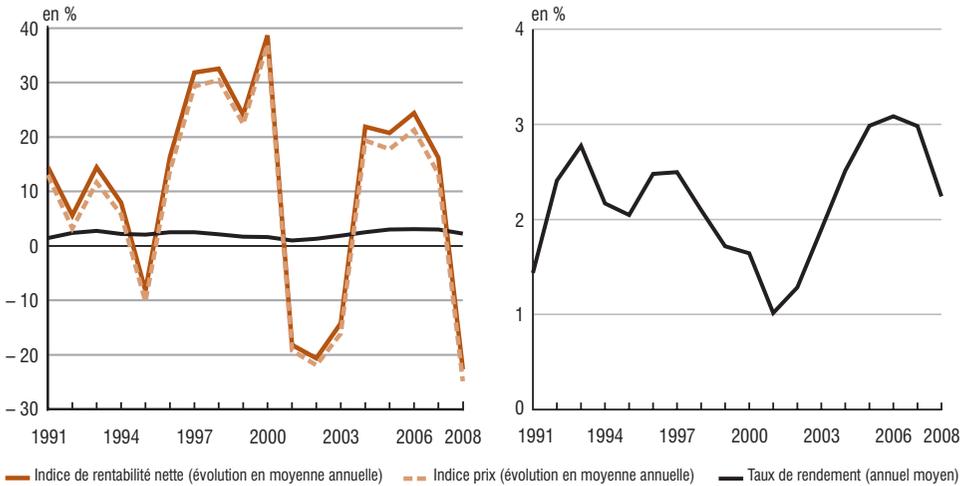
**Dividende** : revenu versé au détenteur d'une action. C'est une partie du bénéfice des entreprises.

**Taux de rendement annuel moyen du SBF250** : différence entre le taux de croissance annuel moyen de la rentabilité nette de l'indice (indice prix + réinvestissement des dividendes nets) et le taux de croissance annuel moyen de l'indice SBF250 prix (en points de base). L'indice de prix d'une action traduit l'évolution moyenne annuelle des cours de cette action ; c'est un indicateur de performance.

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

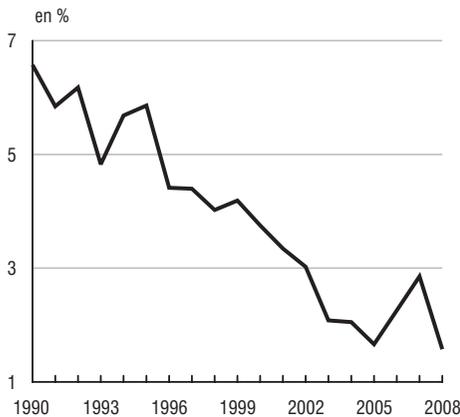
## Performance des placements à risques 2.2

### 1. Rentabilité nette et taux de rendement des actions cotées



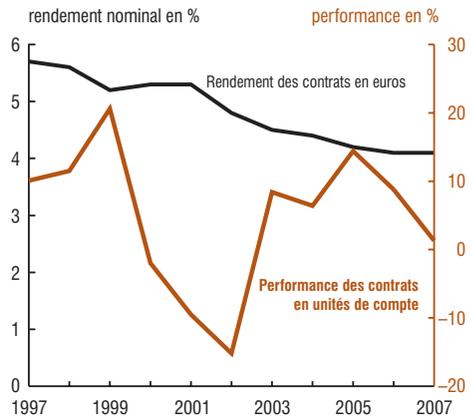
Champ : France métropolitaine.  
Source : Euronext, indice SBF250.

### 2. Taux de rendement réel des obligations d'État à long terme



Champ : France métropolitaine.  
Sources : Caisse des dépôts et consignation et Banque de France.

### 3. Assurance-vie et bons de capitalisation



Champ : France métropolitaine.  
Sources : Autorités de contrôle des assurances et des mutuelles (Acam) et Fédération française des assurances (FFSA).

## 2.3 Taux de détention de patrimoine

Huit ménages sur dix détiennent en 2004 un **livret non imposable** tel le livret A. Cette proportion est stable depuis 1998. Le Codevi remplacé en 2007 par le livret de développement durable (LDD), distribué par l'ensemble du réseau bancaire et rémunéré au même taux que le livret A, poursuit sa progression (38 % des ménages en possèdent en 1998, 40 % en 2000 et 42 % en 2004). De même, la **détention** de LEP (livret d'épargne populaire), qui concerne les ménages aux revenus modestes, passe de 14 % en 1998 à 24 % en 2004. La détention de **livrets fiscalisés** (livret B, livret Orange...) diminue régulièrement depuis 15 ans.

En 2004, 56 % des ménages possèdent leur résidence principale ou sont en voie de l'acquérir, contre 55 % en 2000. Malgré la hausse des prix de l'immobilier depuis 2001, le faible niveau des taux d'intérêt de ces dernières années a facilité l'accession à la propriété de certaines catégories de ménages, comme les cadres et les professions intermédiaires. Le prêt à taux zéro avantage, quant à lui, les ménages primo-accédants.

Les produits d'épargne longue, tels que l'assurance-vie ou l'épargne retraite, concernent une grande variété de ménages. Comme en 1998, 35 % des ménages possèdent en 2004 une assurance-vie ou une

assurance-décès volontaire. 10 % ont une épargne retraite volontaire (Préfon, loi Madelin, ancienne Coreva...) en 2004, contre 9 % en 1998.

L'**épargne salariale** permet aux salariés d'être associés aux bénéfices de l'entreprise. Elle concerne 17 % des ménages en 2004, contre 15 % en 2000 et 13 % en 1998. Deux éléments principaux peuvent expliquer cette évolution. Depuis 1986, il est possible de verser des primes d'intéressement sur les plans d'épargne en entreprise (PEE), auparavant réservés à la participation, qui offrent d'importants avantages fiscaux, pour les salariés comme pour les entreprises. En outre, depuis 2001, la loi Fabius a étendu les plans d'épargne salariale non seulement aux salariés des petites entreprises, mais aussi aux dirigeants de ces entreprises, à condition qu'elles comptent moins de cent salariés.

Entre 1998 et 2000, la proportion de ménages propriétaires de valeurs mobilières avait nettement augmenté. Avec la chute du marché boursier fin 2000, les portefeuilles ont subi des moins-values, et les ménages ont limité l'achat de nouveaux titres. Le taux de détention d'actions sur les **comptes-titres** ordinaires baissait de 3 points entre 2000 et 2004. En 2004, 15 % de ménages sont détenteurs d'un **plan d'épargne en action** (PEA). ■

### Définitions

**Livrets non imposables ou défiscalisés** : les sommes qui y sont placées (dans la limite d'un plafond variant selon les produits) et les intérêts qu'elles dégagent ne sont soumis ni aux prélèvements sociaux, ni à l'impôt sur le revenu. Font partie de cette catégorie le livret A, le livret Bleu, le livret Jeune, le livret de développement durable (LDD) et le livret d'épargne populaire (LEP).

**Livrets fiscalisés** : les intérêts qu'ils permettent de dégager sont soumis aux prélèvements sociaux et à l'impôt sur le revenu.

**Détention** : les taux de détention analysés ici sont calculés au niveau des ménages, tout comme la proportion de détenteurs d'une catégorie d'actifs (que le ménage en possède un ou plusieurs dans la catégorie).

**Épargne salariale** : participation qui constitue une épargne pour le salarié, obligatoire dans les entreprises de plus de 50 salariés, bloquée pendant cinq ans, sauf décision contraire du salarié. L'intéressement, facultatif, est versé sous forme de primes. Il ne devient une épargne que lorsqu'il est placé sur un plan d'épargne en entreprise (PEE). Le PEE a été créé en 1967.

**Compte-titres** : outil qui permet de détenir des valeurs mobilières. Il est dit ordinaire quand il ne bénéficie pas de l'enveloppe fiscale privilégiée du PEA.

**Plan d'épargne en action (PEA)** : produit d'épargne réglementé, construit sur la base d'un compte-titre, qui bénéficie d'une fiscalité avantageuse.

### Pour en savoir plus

- « La participation, l'intéressement et l'épargne salariale en 2007 : une hausse de 15 % des montants distribués », *Premières Synthèses*, Dares, juillet 2009.
- « La composition des ménages entre 1997 et 2003 », France, Portrait social, *Insee Références*, 2007.
- « L'épargne en entreprise : résultats de l'enquête Patrimoine 2004 », *Insee Première* n° 1072, mars 2006.
- « Patrimoine des ménages début 2004 : Le déploiement de l'épargne salariale » *Insee Première* n° 985, septembre 2004.

# Taux de détention de patrimoine 2.3

## 1. Taux de détention du patrimoine en 2004

en %

	Répartition des ménages	Livrets défiscalisés	Livrets soumis à l'impôt	Épargne logement (PEL ou CEL)	Ensemble des valeurs mobilières	Assurance-vie, PEP, épargne retraite	Épargne salariale	Résidence principale	Autres logements <sup>1</sup>
<b>Âge de la personne de référence du ménage</b>									
Moins de 30 ans	10,2	84,7	4,4	42,7	13,8	25,5	16,4	13,7	4,4
30-39 ans	18,5	82,6	9,0	47,5	23,4	44,8	27,0	46,1	10,4
40-49 ans	19,8	84,4	5,7	45,7	23,1	48,8	26,2	60,9	17,2
50-59 ans	17,9	81,5	6,1	47,5	30,5	51,0	21,9	67,5	27,1
60-69 ans	13,1	79,5	4,1	38,7	27,3	45,9	5,6	69,5	24,5
70 ans ou plus	20,5	82,7	4,9	26,9	23,9	38,9	1,1	61,4	18,8
<b>Catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage</b>									
Agriculteur	1,4	90,2	16,4	72,7	42,3	65,3	7,7	84,3	33,2
Artisan, commerçant, industriel	5,2	74,0	6,2	50,5	42,0	60,9	12,8	63,0	31,3
Profession libérale	1,0	82,9	10,4	67,9	61,2	82,0	14,8	73,0	42,3
Cadre	9,4	89,8	11,5	65,7	50,3	58,2	39,2	65,8	28,5
Profession intermédiaire	13,6	87,4	7,8	53,2	25,2	48,5	31,5	59,2	15,7
Employé	11,5	84,6	4,1	38,6	14,4	39,5	16,7	35,9	10,0
Ouvrier qualifié	14,8	81,0	4,7	40,3	12,4	38,0	27,0	51,5	8,6
Ouvrier non qualifié	4,9	77,1	4,7	28,0	7,4	34,6	14,4	31,4	7,4
Agriculteur retraité	3,1	85,9	6,1	34,9	26,6	39,8	1,1	68,7	21,4
Indépendant retraité	3,4	80,8	5,7	31,1	40,4	49,7	1,2	76,5	33,8
Salarié retraité	25,8	82,7	4,3	32,9	23,8	42,3	3,9	64,6	20,2
Autre inactif	6,0	69,3	3,2	19,6	8,8	17,0	2,7	28,1	9,8
<b>Montant de patrimoine global du ménage</b>									
Moins de 3 000 euros	6,8	50,7	2,2	4,9	1,7	7,9	3,3	0,3	0,4
De 3 000 à 105 000 euros	40,5	80,6	3,5	32,6	11,9	33,3	12,3	19,7	5,4
De 105 000 à 450 000 euros	44,3	88,2	6,7	50,4	30,3	52,6	21,7	90,8	22,5
Plus de 450 000 euros	8,4	88,2	15,8	64,6	70,1	75,2	23,0	89,8	65,4
<b>Ensemble des ménages 2004</b>	///	<b>82,6</b>	<b>5,9</b>	<b>41,3</b>	<b>24,2</b>	<b>43,7</b>	<b>16,7</b>	<b>55,7</b>	<b>17,7</b>
<b>Ensemble 2000</b>	///	<b>83,4</b>	<b>7,9</b>	<b>39,7</b>	<b>25,1</b>	<b>46,6</b>	<b>15,2</b>	<b>54,5</b>	<b>19,2</b>
<b>Ensemble 1998</b>	///	<b>82,5</b>	<b>6,2</b>	<b>40,9</b>	<b>21,9</b>	<b>45,5</b>	<b>12,7</b>	<b>53,3</b>	<b>18,1</b>

1. Résidence secondaire, logement donné en location, logement vacant...

Champ : ensemble des ménages de France métropolitaine.

Lecture : 84,7 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans possèdent un ou plusieurs livrets défiscalisés.

Source : Insee, enquêtes Patrimoine 1998 et 2004, enquête Détention d'actifs en 2000.

## 2.4 Montants détenus de patrimoine

Le **patrimoine** est très inégalement réparti dans la population. En 2004, les ménages français possèdent en moyenne 220 500 euros, mais seulement la moitié d'entre eux ont un patrimoine supérieur à 118 000 euros (patrimoine médian). Le rapport entre patrimoine moyen et patrimoine médian est de 1,9.

Parmi les déterminants du montant du patrimoine, le revenu disponible conditionne directement les capacités d'épargne des ménages. Plus les revenus sont élevés, plus le niveau du patrimoine augmente. Ainsi, le quart des ménages (premier quartile) qui perçoit les revenus les plus bas détient en moyenne 97 300 euros de patrimoine, contre 437 700 euros pour les ménages du dernier quartile.

L'âge est également un déterminant majeur du patrimoine. D'une part, les décisions d'épargne ou de désépargne évoluent au cours du cycle de vie (un ménage s'endette plutôt au début de la vie, puis il épargne en vue de la retraite). D'autre part, ce profil d'accumulation patrimonial se combine avec des effets générationnels, les jeunes générations étant plutôt moins riches que leurs aînées au même âge. Les montants de patrimoine médian augmentent jusqu'à 50-60 ans et diminuent ensuite : la moitié des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans disposent de moins de 12 000 euros, contre 185 500 euros pour les ménages de quinquagénaires et 116 100 euros pour les ménages dont la personne de référence a atteint 70 ans.

Pour un indépendant sur deux (artisan, commerçant ou chef d'entreprise), le patrimoine est supérieur à 233 300 euros, et pour un sur dix, il dépasse le million d'euros. Parmi les salariés, seuls les cadres disposent d'un patrimoine d'importance presque comparable, tout en étant moins nombreux à atteindre les montants de capital les plus élevés : un cadre sur dix possède un patrimoine supérieur à 832 300 euros. Ces différences s'expliquent par l'accumulation chez les indépendants de biens indispensables à leur activité : leur patrimoine professionnel représente en moyenne 31 % de leur patrimoine total, mais les différences en leur sein sont importantes puisque 40 % des ménages dont la personne de référence exerce une profession indépendante ne possèdent pas de patrimoine professionnel.

Les zones rurales et les communes de moins de 20 000 habitants accueillent une part plus élevée d'indépendants que les communes plus importantes, exploitants agricoles en particulier. Les ménages habitant ces zones géographiques ont donc des patrimoines médians qui sont entre 1,3 et 1,7 fois plus importants que les ménages résidant dans les communes de plus de 20 000 habitants. Ce sont cependant les ménages parisiens qui possèdent en moyenne les patrimoines les plus élevés. Ceci s'explique par les fortes disparités qui caractérisent Paris : cette ville accueille à la fois des ménages très fortunés (10 % possèdent plus de 871 000 euros) et des ménages très modestes (10 % possèdent moins de 1 500 euros). ■

### Définitions

**Patrimoine** : il s'agit ici du patrimoine brut car l'endettement du ménage n'est pas déduit ; ce patrimoine brut inclut la résidence principale, la résidence secondaire, l'immobilier de rapport – c'est-à-dire rapportant un revenu foncier –, les actifs financiers du ménage, et les actifs professionnels lorsque le ménage a une activité d'indépendant à titre principal ou secondaire. Il n'inclut ni les biens durables, ni les bijoux et les œuvres d'art. Les montants de patrimoine observés dans l'enquête Patrimoine réalisée par l'Insee ont été recalés sur les montants de la Comptabilité nationale. Les enquêtes réalisées auprès des ménages n'appréhendent en effet que partiellement les montants de patrimoine.

**Décile** : au nombre de 9 (D1 à D9), ils partagent une population en 10 sous-populations de taille égale. La médiane (D5) partage la population en deux sous-populations égales. Le 1<sup>er</sup> décile (resp. 9<sup>e</sup> décile) est ici le seuil de patrimoine en dessous (resp. au-dessus) duquel se situent les 10 % des ménages ayant le plus faible (resp. haut) patrimoine.

### Pour en savoir plus

- « La composition du patrimoine des ménages entre 1997 et 2003 », France, Portrait social, *Insee Références*, 2007.

# Montants détenus de patrimoine 2.4

## 1. Montants de patrimoine

en euros 2004

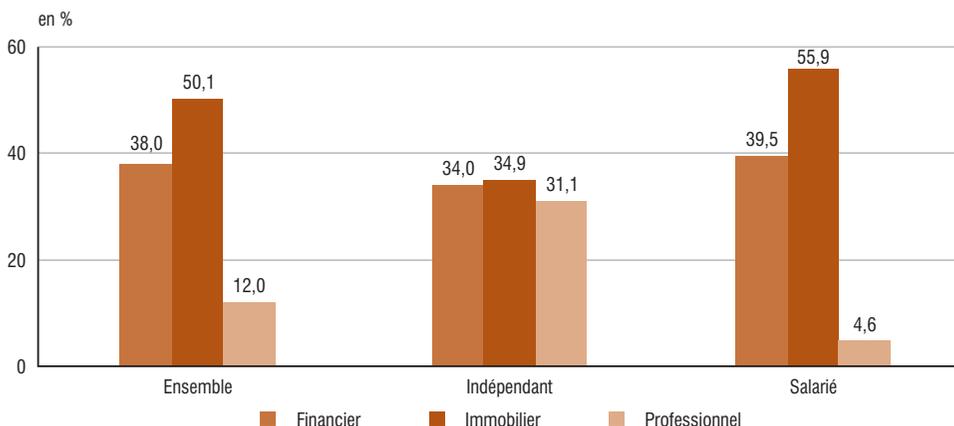
Caractéristiques du ménage	Patrimoine moyen	Patrimoine médian (D5)	1 <sup>er</sup> décile (D1)	9 <sup>e</sup> décile (D9)
<b>Revenu disponible</b>				
Premier quartile	97 300	21 500	600	235 600
Deuxième quartile	138 600	78 600	2 300	311 500
Troisième quartile	208 400	135 700	7 000	443 100
Quatrième quartile	437 700	261 600	58 400	910 300
<b>Âge de la personne de référence</b>				
Moins de 30 ans	45 400	12 000	1 200	125 000
30 à 39 ans	138 900	88 500	1 800	312 500
40 à 49 ans	244 400	139 000	1 800	535 100
50 à 59 ans	300 400	185 500	4 100	674 900
60 à 69 ans	301 000	168 400	4 600	631 300
70 ans ou plus	234 400	116 100	5 600	563 200
<b>Catégorie socioprofessionnelle<sup>1</sup> de la personne de référence</b>				
Agriculteur exploitant	483 100	223 600	27 000	1 014 700
Artisan, commerçant, chef d'entreprise	456 500	233 300	22 000	1 066 700
Profession libérale	716 800	533 100	77 100	1 540 800
Cadre, profession intellectuelle supérieure	394 100	266 600	29 700	832 300
Profession intermédiaire	202 700	144 800	6 600	421 400
Employé	113 100	52 900	1 400	285 800
Ouvrier	107 200	70 400	1 200	252 500
Inactif	23 700	3 800	300	44 700
<b>Type de commune</b>				
Commune rurale	261 900	150 900	11 800	535 200
Moins de 20 000 habitants	223 600	141 200	3 800	478 600
De 20 000 à 100 000 habitants	194 800	92 600	1 600	444 100
Plus de 100 000 habitants	179 300	87 300	1 600	442 700
Agglomération parisienne hors Paris	218 300	94 800	1 600	551 400
Ville de Paris	356 700	106 300	1 500	871 000
<b>Ensemble des ménages</b>	<b>220 500</b>	<b>118 000</b>	<b>2 300</b>	<b>499 400</b>

1. Les retraités sont classés dans leur ancienne catégorie sociale, celle qu'ils occupaient durant leur période d'activité.

Champ : France métropolitaine, montants recalés sur les données de la Comptabilité nationale.

Source : Insee, enquête Patrimoine des ménages 2004 et Comptabilité nationale.

## 2. Composition du patrimoine selon le statut professionnel de la personne de référence du ménage



Champ : France métropolitaine, montants recalés sur les données de la Comptabilité nationale.

Lecture : le patrimoine professionnel constitue 31,1 % du patrimoine global des ménages dont la personne de référence est un indépendant.

Source : Insee, enquête Patrimoine des ménages 2004 et Comptabilité nationale.

## 2.5 Endettement et surendettement

En 2007, près d'un ménage français sur deux est endetté à titre privé, c'est-à-dire qu'il rembourse un emprunt ou crédit pour des besoins privés. Ces crédits, qui concernent trois ménages sur dix, sont souscrits à parts égales pour des dépenses liées à la consommation ou à l'habitation. En outre, 11 % des ménages cumulent à la fois crédit immobilier et crédit à la consommation.

L'achat de la résidence principale concerne sept ménages endettés à l'habitat sur dix ; 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, 62 % le sont pour l'achat d'une voiture ou d'une moto, 16 % pour l'achat de biens d'équipement et 36 % pour d'autres motifs personnels (crédits à la consommation en particulier) : certains pouvant être endettés simultanément pour plusieurs motifs.

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 sont alors plus élevés. Le montant moyen mensuel tous remboursements confondus croît dans les premières années de la vie active, il atteint son

maximum pour les personnes âgées de 35 à 44 ans avec un montant mensuel de 724 euros. Cette période coïncide avec des besoins en équipement pour le ménage qui peuvent être importants et aussi à un niveau de vie plus élevé. À partir de 45 ans, ce montant décroît pour devenir minimal aux derniers âges de la vie.

Les ménages endettés à titre privé ont dans l'ensemble un **niveau de vie** plutôt élevé. Plus d'un ménage sur deux appartenant au dernier **décile** a souscrit un crédit contre 17 % des ménages appartenant au 1<sup>er</sup> décile.

Le **surendettement** concerne 3,7 % des ménages. Il touche davantage les ménages les plus pauvres. De fait, 7,7 % des ménages pauvres, c'est-à-dire des ménages dont le niveau de vie est inférieur au **seuil de pauvreté**, sont surendettés. Ils sont en effet davantage exposés à la précarité et à des revenus irréguliers ; par ailleurs, parce qu'ils ont des revenus plus faibles, ils atteignent plus rapidement le seuil d'endettement de 33 %.

Les ménages pauvres ont également davantage de retards de paiements (loyers, emprunts, impôts, électricité, gaz, eau...) : 20,5 % ont eu au moins un retard de paiement au cours des douze derniers mois contre 7,6 % 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** : au nombre de 9, ils partagent une population en 10 sous-populations de taille égale. La médiane partage la population en deux sous-populations égales. Le 1<sup>er</sup> décile (resp. 9<sup>e</sup> décile) est ici le seuil en dessous (resp. au-dessus) duquel se situent les 10 % des ménages ayant le plus faible (resp. haut) niveau de vie.

**Surendettement** : sont considérés ici comme surendettés les ménages dont les remboursements des emprunts au cours d'une année dépassent 33 % de leur revenu annuel. Cette approche est plus large que celle résultant de l'exploitation de données administratives issues des dossiers des commissions de surendettement.

**Seuil de pauvreté** : il est égal à 60 % du niveau de vie médian de l'ensemble des individus.

### Pour en savoir plus

- « L'endettement des ménages début 2004 : Disparités selon le revenu, surtout pour l'habitat », *Insee Première* n° 1131, avril 2007.
- « Endettement et surendettement : des ménages aux caractéristiques différentes », *Drees, Études et Résultats* n° 251, août 2003.

# Endettement et surendettement 2.5

## 1. Part des ménages endettés à titre privé

en %

	2005	2006	2007
Habitat	30,4	29,7	28,8
<i>dont : acquisition de la résidence principale</i>	21,7	21,9	21,3
Consommation	30,2	30,5	30,1
Habitat et consommation	10,6	10,6	10,6
<b>Ensemble</b>	<b>49,9</b>	<b>49,6</b>	<b>48,3</b>

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

Lecture : en 2007, 28,8 % des ménages ont un crédit à l'habitat, 30,1 % un crédit à la consommation et 10,6 % cumulent crédits à l'habitat et à la consommation.

Source : Insee, enquêtes statistiques sur les revenus et les conditions de vie (SRCV), dispositif Statistics on income and living conditions (SILC) 2005 à 2007.

## 2. Montant moyen mensuel et taux moyen d'endettement selon l'âge

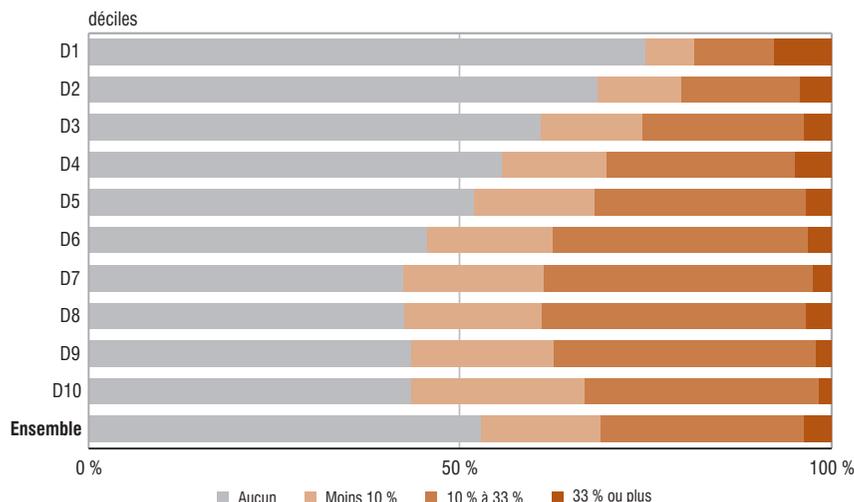
Âge de la personne de référence du ménage	Ménages endettés à titre privé (%)	dont avec emprunt immobilier (%)	Montant moyen mensuel du remboursement <sup>1</sup> (euros)	Taux moyen d'endettement du ménage (%)
Moins de 25 ans	35	4	324	16
25 - 34 ans	64	32	573	18
35 - 44 ans	74	52	724	18
45 - 54 ans	65	43	631	16
55 - 64 ans	48	27	520	16
65 - 74 ans	27	12	335	14
75 ans ou plus	6	2	269	12

1. Tous remboursements confondus.

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

Source : Insee, enquête statistique sur les revenus et les conditions de vie (SRCV), dispositif Statistics on income and living conditions (SILC) 2007.

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



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

Lecture : 75 % des ménages appartenant au 1<sup>er</sup> décile de niveau de vie n'ont aucun emprunt.

Source : Insee, enquête statistique sur les revenus et les conditions de vie (SRCV), dispositif Statistics on income and living conditions (SILC) 2007.

## 2.6 Acquisitions de résidences principales

La part des ménages propriétaires de leur résidence principale a progressé continûment durant ces vingt dernières années, passant de 51 % en 1984 à 57 % en 2006. Celle-ci est d'autant plus importante que les ménages ont un niveau de vie élevé et sont plus âgés.

Les acquisitions de résidences principales ont été de 400 000 à 500 000 par an dans les années 1980 et 1990. Le flux s'accélère à la fin des années 1990 et se traduit par 650 000 acquisitions annuelles de résidences principales entre 2002 et 2006. Cependant, le volume des acquisitions augmente du fait des acheteurs qui étaient déjà précédemment propriétaires (ils ont vendu puis racheté). L'achat à crédit représente la forme dominante des acquisitions, leur part oscillant toujours autour de 79 %. Les achats au comptant progressent légèrement alors que les achats en viager ou en location-accession restent des formes marginales.

L'essor des acquisitions s'est manifesté dans un premier temps dans le parc de logements anciens, puis dans le neuf. Touchant d'abord plutôt les zones rurales périurbaines et l'agglomération de Paris, il s'est porté, entre 2002 et 2006, sur d'autres territoires : le rural périurbain progresse de façon plus modérée au profit du rural éloigné, où les ménages recherchent des logements individuels.

Les **accédants** doivent avoir à la fois suffisamment d'épargne et de revenus pour supporter dans la durée les remboursements d'emprunts. Face à la hausse des prix dans l'immobilier, la part des ménages les plus

modestes (ménages appartenant au premier quartile de niveau de vie) ayant acquis une résidence principale baisse entre la fin des années 1990 et l'année 2006.

Cet effet est plus marqué chez les ménages modestes **primo-accédants**, les autres finançant une partie de l'augmentation par la revente d'un autre bien. À l'exception des personnes seules, la part des primo-accédants parmi les accédants diminue pour toutes les configurations familiales, particulièrement les ménages avec enfant(s). La part des familles monoparentales parmi les primo-accédants perd 11,9 points, alors qu'elle reste stable parmi les accédants.

On continue d'accéder à la propriété très majoritairement avant 40 ans (plus de la moitié des acquéreurs entre 2002 et 2006 comme entre 1997 et 2001). Ces nouveaux jeunes propriétaires ont, plus que les autres, allongé leur durée d'emprunt. Quant à la proportion de primo-accédants, elle baisse, quelle que soit la tranche d'âge, entre les périodes 1997-2001 et 2002-2006.

La hausse des prix a induit non seulement une sélection accrue des candidats à l'accession et des biens achetés, mais aussi une hausse de la durée de l'emprunt et des **taux d'effort**. Cette hausse s'est répercutée quel que soit le niveau de vie des ménages, mais c'est pour les ménages les plus modestes (1<sup>er</sup> **quartile**) que l'effort financier a été le plus important : entre la fin des années 1990 et l'année 2006, leur taux d'apport personnel diminue en moyenne de 5 % tandis que leur taux d'effort augmente de 40 %. ■

### 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.

**Primo-accédant** : un ménage primo-accédant est propriétaire de sa résidence principale pour la première fois.

**Taux d'effort** : rapport entre la somme des dépenses en logement (mensualités de remboursement des emprunts ou loyer, charges collectives et dépenses individuelles d'énergie et d'eau) et la masse des revenus du ménage.

**Quartiles** : ils partagent une population en 4 sous-population de taille égale. Le 1<sup>er</sup> quartile (resp. 3<sup>e</sup> quartile) est ici le seuil en dessous (resp. au-dessus) duquel se situent les 25 % des personnes ayant le plus faible (resp. plus haut) niveau de vie.

### Pour en savoir plus

- « Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages », France Portrait social, *Insee Références*, 2008.
- www.insee.fr - Rubrique - Base de données - Indices et séries chronologiques - Construction, logement - Indices de prix des logements anciens.

# Acquisitions de résidences principales 2.6

## 1. Nombre de nouveaux propriétaires de leur résidence principale par période

Mode d'acquisition	en moyenne annuelle					
	1980-1984	1985-1988	1989-1992	1993-1996	1997-2001	2002-2006
Héritage ou donation	40 160	32 242	35 347	35 975	49 282	42 948
Achat au comptant	52 133	64 747	56 615	54 128	78 657	92 821
Achat à crédit	362 106	392 394	331 295	358 396	460 693	516 069
Achat en viager	1 672	3 312	691	635	671	1 122
Achat en location-accession, location-vente	5 446	1 523	885	798	583	798
<b>Ensemble</b>	<b>461 517</b>	<b>494 219</b>	<b>424 833</b>	<b>449 931</b>	<b>589 886</b>	<b>653 759</b>
Logement ancien	215 903	294 048	279 092	314 091	445 577	457 150
Logement neuf	245 614	200 171	145 741	135 840	144 310	196 609

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages.

Sources : Insee, enquêtes Logement.

## 2. Profil des ménages d'accédants à la propriété et prix de l'acquisition

	en %			
	Répartition des accédants récents <sup>1</sup>		Proportion de primo-accédants	
	1997-2001	2002-2006	1997-2001	2002-2006
<b>Type de famille</b>				
Personnes seules	12,4	14,9	63,4	65,0
Couples sans enfant	19,4	22,7	66,1	61,2
Couples avec enfant(s)	62,1	56,3	68,4	60,2
Familles monoparentales	6,1	6,1	52,9	41,0
<b>Niveau de vie</b>				
1 <sup>er</sup> quartile	8,8	6,3	76,8	68,0
2 <sup>e</sup> quartile	20,1	19,5	75,8	61,1
3 <sup>e</sup> quartile	31,8	33,5	70,2	66,6
4 <sup>e</sup> quartile	39,4	40,7	56,3	52,7
<b>Âge de la personne de référence au moment de l'achat</b>				
Moins de 30 ans	21,4	23,9	95,9	88,1
30-39 ans	43,0	42,4	73,5	65,8
40-49 ans	22,8	21,1	46,3	39,3
50-64 ans	11,7	11,7	36,2	29,5
65 ans ou plus	1,2	0,8	37,4	16,6
<b>Ensemble</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>66,4</b>	<b>60,0</b>

1. Les accédants récents ont acquis leur logement dans les 5 années qui ont précédé l'enquête de 2002 et dans les 4 années pour celle de 2006.

Champ : France métropolitaine, ménages d'accédants récents à la propriété.

Sources : Insee, enquêtes Logement de 2002 et 2006.

## 3. Caractéristiques du financement de l'achat de la résidence principale des accédants récents selon les périodes

	Périodes <sup>1</sup>	Effectifs	Prix logement/ revenu annuel	Taux	Emprunt/	Taux
				d'apport personnel (%)	revenu annuel	d'effort net (%)
<b>Niveau de vie</b>						
1 <sup>er</sup> quartile	1997-2001	201 901	4,8	28,2	3,4	23,3
	2002-2006	129 989	7,2	26,7	5,3	33,3
2 <sup>e</sup> quartile	1997-2001	463 006	3,7	26,5	2,7	21,9
	2002-2006	401 662	4,8	32,0	3,3	24,5
3 <sup>e</sup> quartile	1997-2001	731 574	3,3	30,1	2,3	20,9
	2002-2006	692 153	4,4	29,3	3,1	23,8
4 <sup>e</sup> quartile	1997-2001	906 985	2,8	37,3	1,7	17,0
	2002-2006	840 472	3,9	37,7	2,4	19,9
<b>Primo-accédants</b>	1997-2001	1 529 395	3,0	25,2	2,2	19,4
	2002-2006	1 238 097	3,8	22,4	3,0	22,9
<b>Autres accédants</b>	1997-2001	774 071	3,3	43,6	1,9	18,1
	2002-2006	826 179	4,7	45,4	2,6	20,6
<b>Ensemble</b>	<b>1997-2001</b>	<b>2 303 465</b>	<b>3,1</b>	<b>33,1</b>	<b>2,1</b>	<b>18,9</b>
	<b>2002-2006</b>	<b>2 064 276</b>	<b>4,2</b>	<b>33,9</b>	<b>2,8</b>	<b>21,9</b>

1. Les accédants récents ont acquis leur logement dans les 5 années qui ont précédé l'enquête de 2002 et dans les 4 années pour celle de 2006.

Champ : France métropolitaine, ménages d'accédants récents à la propriété.

Sources : Insee, enquêtes Logement de 2002 et 2006.

## 2.7 Prix des logements anciens et loyers

Les prix du marché de l'immobilier ancien ont plus que doublé entre 2000 et 2006. La hausse a été particulièrement forte en 2002 et 2004 avec une variation annuelle de 15 %. À partir de 2006, le rythme de croissance des prix diminue. Ils baissent depuis fin 2008, le recul étant de 6,9 % entre les premiers trimestres 2008 et 2009.

En Île-de-France comme en province, les mouvements des prix des logements sont affectés d'une saisonnalité importante, plus marquée pour les maisons que pour les appartements. Cela s'explique par le fait que les acheteurs, en particulier ceux qui ont des enfants scolarisés, déménagent plus fréquemment dans la période qui précède la rentrée scolaire. Ainsi, en période d'augmentation des prix, les hausses sont plus soutenues aux deuxième et troisième trimestres qu'aux premier et quatrième trimestres.

Depuis 2000, les prix des appartements augmentaient plus vite que ceux des maisons, mais depuis le dernier trimestre 2008, ils baissent moins vite. De même, les prix des logements en Île-de-France baissent légèrement moins vite qu'en province.

En outre, le ralentissement de la hausse des prix puis le retournement sont intervenus plus tôt en province qu'en Île-de-France et notamment à Paris. Au total, entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2008 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2009, les prix ont baissé de 7,7 % en province et de 5,4 % en région parisienne.

Le nombre de transactions de logements anciens, stable pendant plusieurs années autour de 800 000 par an, a amorcé une décroissance depuis la fin de l'année 2007. Entre mars 2008 et mars 2009, un peu plus de 600 000 transactions ont été réalisées.

Les hausses de loyers n'ont pas été aussi vives que celles des prix de l'immobilier. La progression annuelle des loyers du secteur libre est en effet 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 au renouvellement du bail, s'il est manifestement inférieur aux loyers habituellement pratiqués dans le voisinage, ou lors d'un changement de locataire. Les évolutions des loyers sont donc en partie contenues, depuis 1988, par les variations des indices de référence.

Pendant la période 2000-2001, le gel des loyers dans le secteur social avait freiné la hausse globale. Elle est cependant en général plus élevée que l'inflation, l'exception la plus récente étant l'année 2008, lorsque l'inflation a été plus forte suite à la flambée des prix du pétrole. Depuis cette date, les deux indices tendent à se rapprocher, en raison du changement de mode de calcul de l'IRL.

Contrairement aux prix de vente des logements anciens, les loyers n'ont pas baissé au premier semestre 2009 : ils ont augmenté de 2,0 % entre janvier 2008 et janvier 2009. Le rythme a malgré tout globalement ralenti depuis 2006. À partir du deuxième trimestre 2009, la hausse observée prend également en compte l'application obligatoire des **surloyers**, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009. Auparavant, l'obligation ne s'appliquait qu'en cas de dépassement supérieur à 60 % du plafond de ressources. Entre avril 2008 et avril 2009, les loyers du secteur social ont augmenté de 3,0 %, contre 2,6 % les douze mois précédents, alors que les loyers dans le secteur libre se sont accrus de 1,7 % (contre 2,3 % les douze mois précédents). ■

### 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.

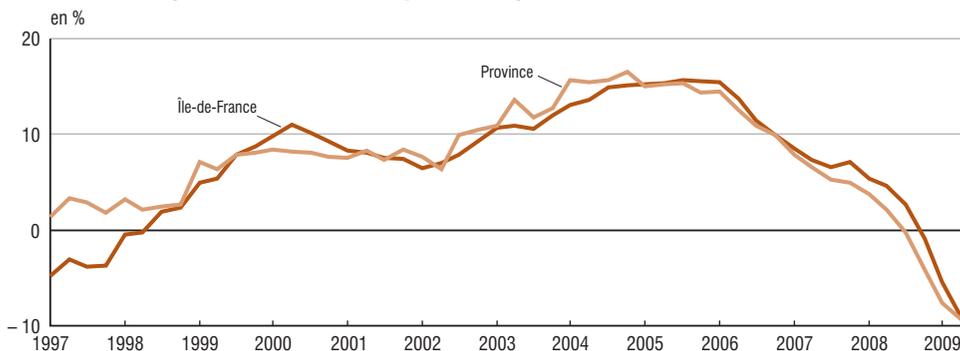
**Surloyer** (plus précisément supplément de loyer de solidarité) : un organisme HLM peut demander un surloyer à un ménage qui occupe un HLM, lorsque ses ressources, ayant évolué, excèdent d'au moins 20 % le plafond d'attribution d'un logement social.

### Pour en savoir plus

- [www.insee.fr](http://www.insee.fr) - Rubrique - Base de données- Indices et séries chronologiques - Construction logement - Indices de prix des logements anciens.
- [www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr) - Prix des logements et transactions immobilières sur le long terme.

# Prix des logements anciens et loyers 2.7

## 1. Évolution en glissement annuel des prix des logements anciens



Note : données trimestrielles en glissement annuel, les données du deuxième trimestre 2009 sont provisoires.

Champ : France métropolitaine, ensemble des transactions de logements anciens.

Sources : Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens.

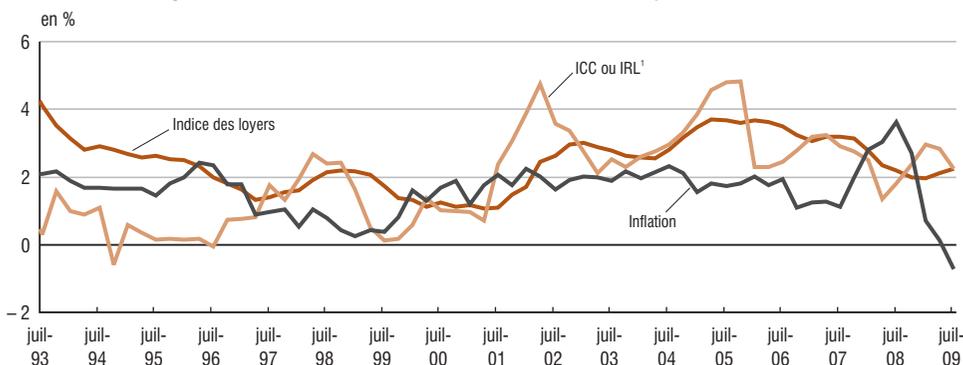
## 2. Évolution du nombre de transactions de logements anciens cumulées sur un an



Champ : France métropolitaine.

Sources : ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer (Meedem) ; conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) d'après bases notariales et DGFIP.

## 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 : ménages locataires de leur résidence principale louée vide, dans une unité urbaine, en France métropolitaine.

Source : Insee, enquête trimestrielle Loyers et charges.