



---

# Vue d'ensemble

---

## Les déterminants du patrimoine : facteurs personnels et conjoncturels

Pierre Lamarche, Laurianne Salembier\*

Début 2010, la moitié des ménages vivant en France déclarent un patrimoine brut supérieur à 150 200 euros et détiennent collectivement 93 % de la masse totale de patrimoine brut. Les 10 % les mieux dotés se distinguent par une détention importante d'actifs professionnels, tandis que les 10 % les moins bien dotés possèdent principalement des produits d'épargne réglementés et des biens durables, et sont par ailleurs endettés. Le niveau moyen de patrimoine est croissant avec le niveau de vie et avec l'âge, mais ces deux variables, même augmentées d'autres variables sociodémographiques (composition familiale du ménage, catégorie socioprofessionnelle...) sont loin de suffire pour rendre compte de la diversité des situations. De 1998 à 2010, les inégalités de patrimoine ont augmenté au sein de la population. Ce phénomène traduit d'abord un effet de polarisation entre les 58 % de ménages propriétaires ou accédants, qui ont bénéficié du boom des prix de l'immobilier, et les 42 % de ménages restants (locataires ou logés gratuitement). Mais il est également lié à des différences de taux de rendement des portefeuilles financiers, dont la composition varie fortement selon le niveau de richesse des ménages.

Le patrimoine brut d'un ménage peut être défini de façon très générale comme l'ensemble des avoirs détenus par un ménage lui permettant de disposer de ressources futures. Il comprend notamment les actifs financiers, les actifs professionnels et les biens immobiliers possédés par ses membres. L'enquête Patrimoine 2010 en donne une description détaillée (*encadré 1*). Elle permet aussi d'estimer les objets de valeur et les biens durables détenus par les ménages, qui font également partie du patrimoine. Deux autres composantes importantes – les droits à la retraite et le capital humain des membres du ménage (leurs connaissances et savoir-faire acquis) – ne peuvent au contraire pas être directement évaluées. Dans toute la suite, la notion de patrimoine brut sera donc définie comme la valeur de l'ensemble des biens matériels, négociables et transmissibles des ménages.

Début 2010, la moitié des ménages vivant en France déclarent un patrimoine brut supérieur à 150 200 euros et possèdent collectivement 93 % de la masse totale de patrimoine. Les 10 % de ménages les mieux dotés détiennent chacun plus de 552 300 euros d'actifs, tandis que les 10 % les moins bien dotés en possèdent moins de 2 700 euros. Au total, les premiers détiennent 48 % de la masse totale de patrimoine brut, quand les seconds en possèdent moins de 0,1 %.

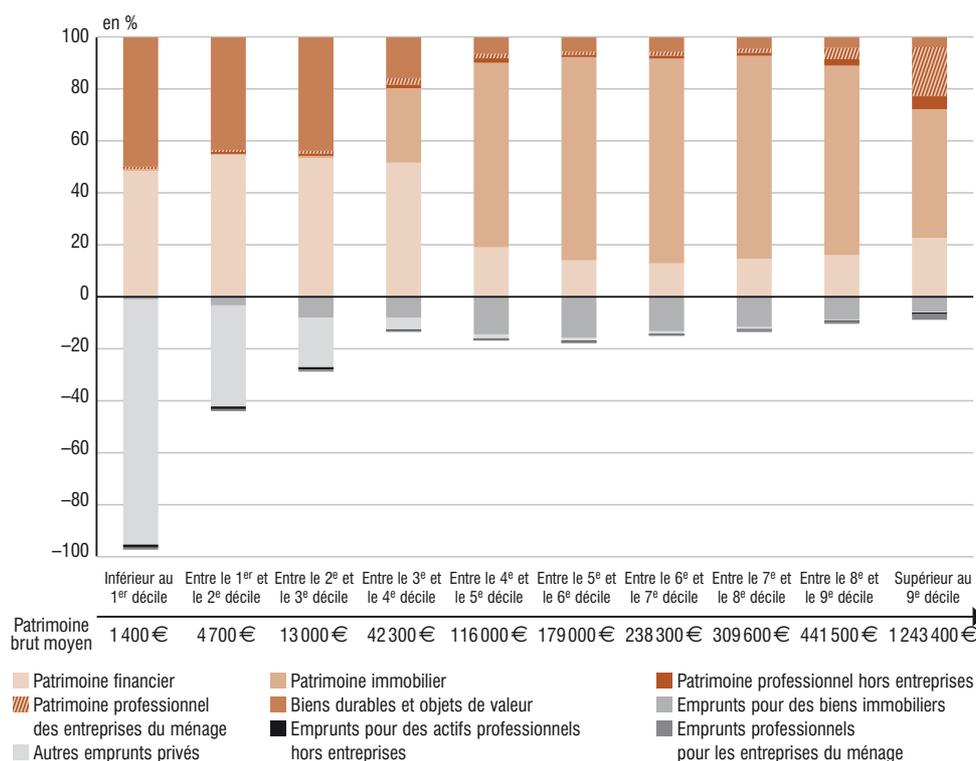
\* Pierre Lamarche, Laurianne Salembier, Insee.

## Des disparités de patrimoine marquées parmi les ménages du haut de la distribution

Les 10 % de ménages les mieux dotés possèdent près de la moitié de la masse totale de patrimoine brut : 38 % du patrimoine immobilier, 56 % du patrimoine financier et 84 % du patrimoine professionnel. Ils se démarquent fortement des autres : à la fois par le niveau de patrimoine détenu – en moyenne huit fois plus élevé que celui des autres ménages –, mais aussi par sa constitution – un quart de leur patrimoine est constitué d'actifs professionnels –, contre 4 % pour les autres ménages (*figure 1*). Cette dernière composante est très concentrée, car elle est directement liée à l'activité d'indépendant d'un des membres du ménage : seuls 16 % des ménages en détiennent et la moitié d'entre eux appartiennent aux deux derniers déciles de patrimoine brut.

Cependant, les disparités restent importantes entre les ménages les mieux dotés. Au sein du dernier décile, les ménages détiennent en moyenne 1,2 million d'euros de patrimoine brut, mais les 10 % des ménages les moins bien dotés parmi eux en possèdent en moyenne 7,8 fois moins que les 10 % les mieux lotis. Ces 1 % de ménages les mieux dotés détiennent à eux seuls 17 % de la masse totale de patrimoine. Il est constitué à 39 % de biens professionnels, à 29 % de biens immobiliers et à 28 % d'actifs financiers, alors que la composante immobilière domine le patrimoine des ménages faisant partie des 9 autres centiles les plus élevés (*figure 2*).

### 1. Composition du patrimoine brut des ménages par décile



Champ : France.

Lecture : début 2010, le patrimoine détenu par les ménages en dessous du 1<sup>er</sup> décile est composé à 49 % d'actifs financiers, à 1 % d'actifs professionnels et à 50 % de biens durables et objets de valeur. De plus, les emprunts privés hors immobilier équivalent à 94 % de leur patrimoine, et les emprunts professionnels à 1 %.

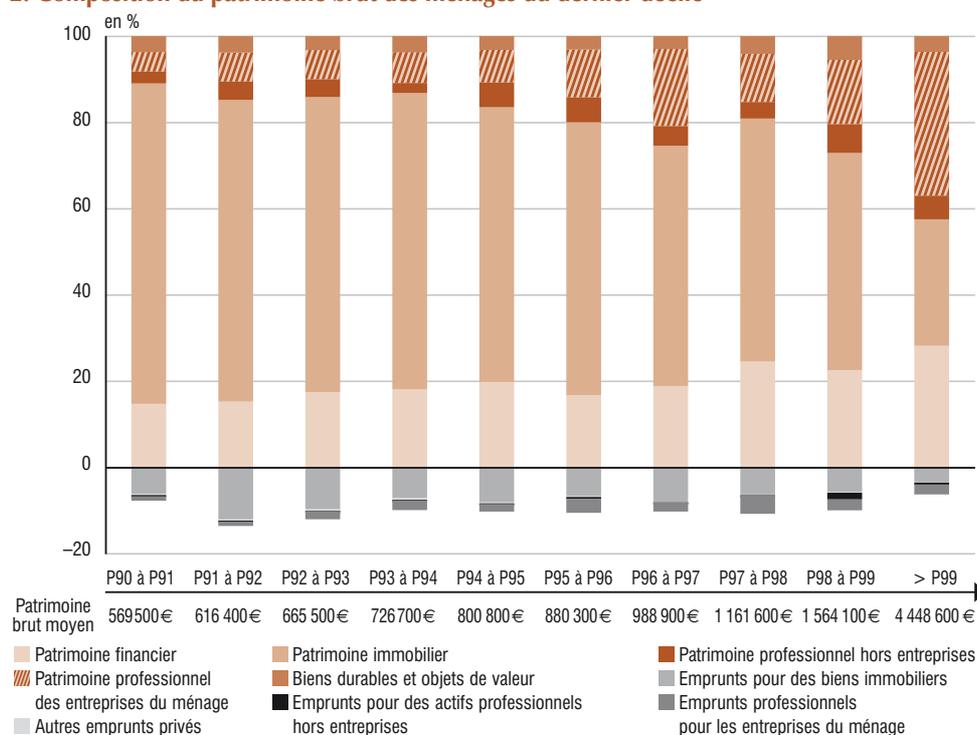
Note : le patrimoine brut est représenté par cinq composantes : financier, immobilier, professionnel au sein et hors entreprise et biens durables et objets de valeur. À titre indicatif, l'endettement est également représenté en regard du patrimoine possédé.

Source : Insee, enquête Patrimoine 2010.

## De l'immobilier pour les mieux dotés, des biens durables souvent achetés à crédit pour les moins bien dotés

Alors que le patrimoine des 10 % de ménages les mieux dotés est composé pour moitié d'actifs immobiliers, le reste se répartissant également entre biens professionnels et actifs financiers, celui des ménages des trois premiers déciles est essentiellement constitué d'actifs financiers peu risqués (livrets A, LEP ...) et de biens durables (figure 1). Les 10 % de ménages les moins bien dotés en patrimoine brut sont par ailleurs très endettés, principalement pour des motifs privés autres qu'immobilier : pour l'achat d'une voiture ou de biens d'équipement, via des crédits à la consommation... La masse de capital restant due par ces ménages atteint quasiment la valeur des actifs qu'ils possèdent.

### 2. Composition du patrimoine brut des ménages du dernier décile



Champ : France.

Note : P99 est le 99<sup>e</sup> centile. Le patrimoine brut est représenté par les cinq composantes : financier, immobilier, professionnel entreprise et hors entreprise et biens durables et objets de valeur. À titre indicatif, l'endettement est également représenté en regard du patrimoine possédé.

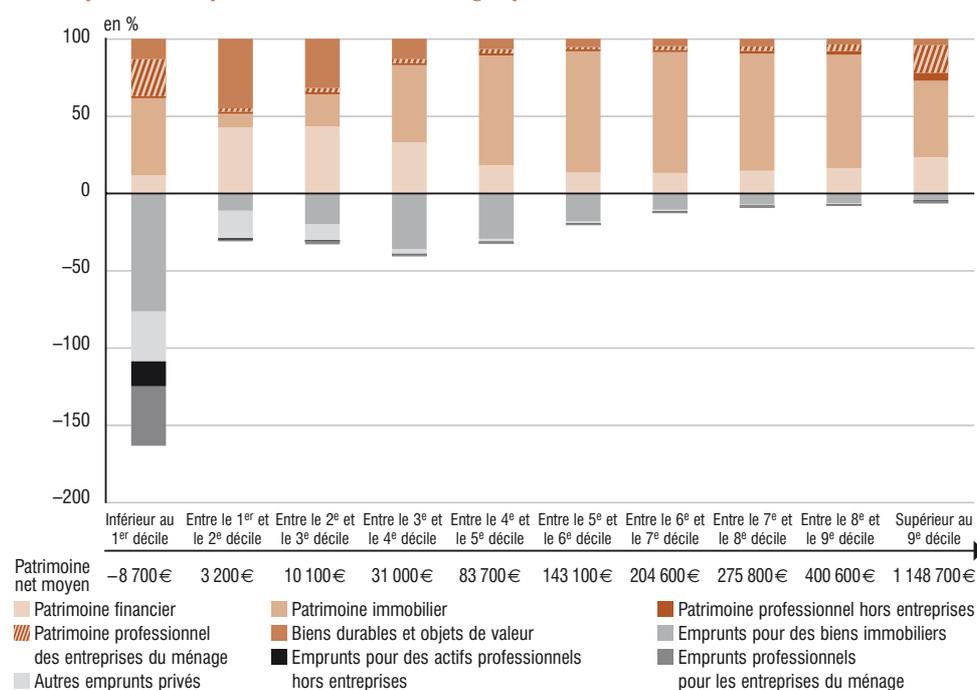
Source : Insee, enquête Patrimoine 2010.

### En tenant compte de l'endettement, la concentration du patrimoine reste importante

Prendre en compte l'endettement modifie quelque peu la position des ménages dans la distribution de patrimoine : 36 % d'entre eux n'appartiennent pas au même décile selon qu'on raisonne en patrimoine brut ou en net. Cependant, les inégalités restent du même ordre, puisque les 10 % de ménages les mieux dotés en termes de patrimoine net détiennent 50 % de la masse totale de celui-ci, tandis que les 50 % les moins bien dotés en possèdent seulement 5 %.

Les 10 % de ménages les moins bien dotés en patrimoine net sont collectivement plus endettés qu'ils ne possèdent d'actifs : leur patrimoine net est négatif (figure 3). Plus de la moitié d'entre eux sont endettés pour l'achat d'un bien d'équipement, d'une voiture ou pour des prêts à la consommation (contre 27 % de l'ensemble des ménages). Certains sont détenteurs d'un bien immobilier, mais ils sont par ailleurs pour la plupart endettés pour son acquisition ou pour des travaux immobiliers. Plus généralement, les ménages du 1<sup>er</sup> décile de patrimoine net ayant des emprunts en cours (pour des raisons immobilières ou pour d'autres motifs) doivent encore rembourser en moyenne 40 200 euros, ce qui représente pour eux 1,6 année de revenus. Les 10 % de ménages les plus endettés du premier décile de patrimoine net doivent l'équivalent d'environ 7 années de revenus. Les ménages des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> déciles de patrimoine net se distinguent par le fait qu'ils sont moins nombreux à être endettés et qu'ils le sont pour de plus faibles montants : 29 % ont des emprunts en cours, dont le montant équivaut en moyenne à 0,4 année de revenu disponible. Seuls 10 % de ces ménages endettés doivent encore rembourser plus de 14 000 euros, pour un montant moyen équivalant à 2,2 années de revenus. Sur l'ensemble des ménages endettés, les sommes encore dues représentent en moyenne 1,6 année de leurs revenus, et les 10 % les plus endettés doivent en moyenne 4,1 annuités de revenus.

### 3. Composition du patrimoine net des ménages par décile



Champ : France.

Lecture : début 2010, le patrimoine net détenu par les ménages en dessous du 1<sup>er</sup> décile est composé à 12 % d'actifs immobiliers, à 51 % d'actifs financiers, à 24 % d'actifs professionnels et à 13 % de biens durables et objets de valeur.

Source : Insee, enquête Patrimoine 2010.

### L'écart de patrimoine est important entre propriétaires et locataires

Pour le patrimoine net comme pour le patrimoine brut, la rupture entre ménages peu dotés et ménages bien dotés tient avant tout au fait de détenir un bien immobilier : parmi les ménages appartenant aux quatre premiers déciles de patrimoine brut, seuls 11 % possèdent au moins un

bien immobilier – leur résidence principale (y compris en tant qu’usufruitier), un autre logement ou un parking –, tandis que 96 % de ceux des autres déciles en détiennent un. Ainsi, les 60 % de ménages les mieux dotés en patrimoine brut concentrent 99 % de la masse totale de patrimoine immobilier.

La valeur des biens immobiliers détenus est de plus en plus importante au fur et à mesure qu’on s’élève dans la distribution de patrimoine brut. De plus, l’accession à la propriété est un élément essentiel de la constitution du patrimoine : le patrimoine médian des ménages propriétaires de leur résidence principale est 1,9 fois plus élevé que celui de l’ensemble des ménages et celui des ménages accédants à la propriété est 1,7 fois plus important, tandis que le patrimoine des ménages locataires est 17 fois moins élevé.

Cependant, le montant de la résidence principale fait partie intégrante du patrimoine brut des ménages, sans déduction des éventuels emprunts en cours. Si l’on tient compte du capital restant dû par les ménages au titre de leurs emprunts, qu’ils soient d’ordre privé ou professionnel, les écarts entre ménages propriétaires de leur résidence principale et ménages accédants à la propriété s’accroissent, et les ménages locataires ont un patrimoine brut comme un patrimoine net qui reste très inférieur en moyenne à ceux des autres ménages. Le statut d’occupation de la résidence principale étant fortement lié à la position des ménages dans leur cycle de vie, à leur composition familiale et à leurs ressources, ce sont bien les caractéristiques sociodémographiques des ménages qui influent sur leur niveau de patrimoine. En particulier, les ménages non propriétaires sont plus jeunes que la moyenne : 23 % ont une personne de référence âgée de moins de 30 ans, contre 11 % parmi l’ensemble des ménages. Ce sont également plus souvent des personnes seules ou des familles monoparentales, qui disposent d’un niveau de vie plus faible et habitent plus souvent dans des grandes unités urbaines.

Par ailleurs, au-delà des écarts de patrimoine selon le statut d’occupation de la résidence principale, les inégalités de patrimoine brut sont plus fortes parmi les ménages locataires ou logés gratuitement que parmi les ménages propriétaires ou accédants : les 10 % de ménages les mieux dotés parmi les ménages locataires concentrent 71 % du patrimoine brut détenu par ces derniers, contre seulement 40 % pour les ménages propriétaires ou accédants.

## **Le niveau de vie du ménage n’explique qu’une partie des disparités de patrimoine**

En dehors du statut d’occupation de la résidence principale, le facteur le plus discriminant en matière d’inégalités de patrimoine (à l’aune d’un indice de Theil, *encadré 1*) est le niveau de vie des membres du ménage, c’est-à-dire son revenu disponible rapporté au nombre d’unités de consommation. Certes, parce que le niveau de patrimoine résulte d’un processus d’accumulation et d’arbitrages effectués tout au long du cycle de vie, il serait plus pertinent d’utiliser un concept de niveau de vie sur l’ensemble du cycle, ou de revenu permanent, pour expliquer le patrimoine du ménage. Cependant, le niveau de vie instantané, c’est-à-dire mesuré une année donnée, constitue également une bonne variable explicative, car le taux d’épargne est globalement croissant avec le niveau de vie des individus d’un ménage et il est particulièrement élevé pour les 20 % de ménages les plus aisés en termes de niveau de vie (environ deux fois plus élevé que la moyenne, [Bellamy, Fesseau, Raynaud, 2009]). Ainsi, ce sont les ménages aux niveaux de vie élevés qui peuvent en général accumuler un patrimoine plus important.

De fait, début 2010, le montant des actifs détenus croît fortement avec le niveau de vie : il est en moyenne de 89 800 euros pour les 10 % de ménages ayant les plus faibles ressources et atteint 912 800 euros pour les ménages du dernier décile de niveau de vie.

Afin de prendre en compte les variables qui expliquent les inégalités de patrimoine entre les ménages, et mettre en évidence celles qui y contribuent le plus, un modèle économétrique est utilisé (*figure 4*). 55 % des inégalités de patrimoine sont expliqués par les facteurs observables

#### 4. Effets des différents facteurs sur les inégalités de patrimoine brut

	Coefficients estimés	Écart de patrimoine brut par rapport à la situation de référence (en %)	Seuil de significativité <sup>1</sup>
<b>Aide versée</b>			
Non	Réf.		
Oui	0,1	7,7	**
<b>Héritage ou donation reçue</b>			
Non	Réf.		
Oui	0,6	76,1	***
<b>Existence d'une fratrie pendant la jeunesse</b>			
La personne de référence et son conjoint éventuel étaient enfants uniques	0,3	31,9	***
L'un était enfant unique et l'autre avait des frères/sœurs	0,1	n.s.	n.s.
La personne de référence et son conjoint éventuel avaient des frères/sœurs	Réf.		
<b>Parents tous en vie</b>			
Les deux parents de la personne de référence et/ou ceux du conjoint sont décédés	Réf.		
Un seul parent de la personne de référence et/ou du conjoint est décédé	0,1	9,2	**
Les parents de la personne de référence et ceux du conjoint éventuel sont tous en vie	0,1	10,2	**
<b>Parents détenteurs d'un patrimoine</b>			
Non	-0,4	-35,9	***
Oui	Réf.		
<b>Âge de la personne de référence</b>			
Inférieur à 30 ans	-1,2	-69,5	***
De 30 à 39 ans	-0,5	-41,7	***
De 40 à 49 ans	Réf.		
De 50 à 59 ans	0,3	37,8	***
60 ans ou plus	0,5	68,2	***
<b>Type de ménage</b>			
Personne seule	Réf.		
Couple sans enfant	0,6	84,8	***
Couple avec enfant(s)	0,9	158,6	***
Famille monoparentale	0,2	27,3	***
Ménage complexe	0,7	107,6	***
<b>Nombre d'enfants dans ou hors domicile</b>			
Aucun enfant	Réf.		
Un enfant	0,0	n.s.	n.s.
Deux enfants	0,2	16,3	**
Trois enfants	0,1	14,3	**
Quatre enfants ou plus	-0,1	n.s.	n.s.
<b>Existence d'un enfant hors domicile</b>			
Non	Réf.		
Oui	-0,2	-18,0	***
<b>Diplôme le plus élevé de la personne de référence</b>			
Aucun diplôme	-0,4	-30,2	***
CEP, brevet des collèges ou autre diplôme de ce niveau	-0,1	-12,2	***
BEP, CAP	Réf.		
Baccalauréat professionnel, brevet de technicien	0,2	17,2	**
Baccalauréat général, diplôme de 1 <sup>er</sup> cycle universitaire	0,1	15,6	***
Diplôme de 2 <sup>e</sup> ou de 3 <sup>e</sup> cycle universitaire	0,2	23,6	***
<b>Occupation et catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence</b>			
Agriculteur	0,9	150,0	***
Autre indépendant	0,5	58,2	***
Cadre, profession libérale	0,1	14,2	**
Profession intermédiaire	0,0	n.s.	n.s.
Employé	Réf.		
Ouvrier	-0,1	n.s.	n.s.
Chômeur	-0,4	-34,6	***
Agriculteur retiré des affaires	0,4	48,4	***
Autre indépendant retiré des affaires	0,7	101,2	***
Salarié retraité	0,2	16,5	**
Autre inactif	-0,3	-24,0	***

#### 4. Effets des différents facteurs sur les inégalités de patrimoine brut (suite)

	Coefficients estimés	Écart de patrimoine brut par rapport à la situation de référence (en %)	Seuil de significativité <sup>1</sup>
<b>Présence d'un indépendant actif dans le ménage</b>			
Non	Réf.		
Oui	0,6	76,0	***
<b>Présence d'un actif dans le ménage, occupé ou non</b>			
Non	Réf.		
Oui	-0,2	-19,6	***
<b>Période de chômage de plus d'un an au cours du cycle d'activité</b>			
Non	Réf.		
Oui	-0,2	-15,7	***
<b>Période de maladie au cours du cycle d'activité</b>			
Non	Réf.		
Oui	-0,2	-20,9	***
<b>Difficultés à faire face aux échéances</b>			
Non, jamais	Réf.		
Oui, par le passé	-0,4	-30,5	***
Oui, actuellement	-0,7	-50,6	***
<b>Emprunt en cours</b>			
Non	Réf.		
Oui	0,5	71,3	***
<b>Difficultés à obtenir un crédit : refus, renonciation, montant inférieur à celui demandé</b>			
Non	Réf.		
Oui	-0,3	-28,8	***
<b>Décile de niveau de vie</b>			
Inférieur au 1 <sup>er</sup> décile	-0,7	-51,6	***
Entre le 1 <sup>er</sup> et le 2 <sup>e</sup> décile	-0,7	-51,4	***
Entre le 2 <sup>e</sup> et le 3 <sup>e</sup> décile	-0,6	-44,6	***
Entre le 3 <sup>e</sup> et le 4 <sup>e</sup> décile	-0,3	-24,7	***
Entre le 4 <sup>e</sup> et le 5 <sup>e</sup> décile	Réf.		
Entre le 5 <sup>e</sup> et le 6 <sup>e</sup> décile	0,1	11,1	**
Entre le 6 <sup>e</sup> et le 7 <sup>e</sup> décile	0,3	33,8	***
Entre le 7 <sup>e</sup> et le 8 <sup>e</sup> décile	0,5	57,3	***
Entre le 8 <sup>e</sup> et le 9 <sup>e</sup> décile	0,8	111,9	***
Entre le 18 <sup>e</sup> et le 19 <sup>e</sup> vingtile de niveau de vie	0,9	155,0	***
Supérieur au 19 <sup>e</sup> vingtile de niveau de vie	1,3	276,9	***
<b>Taille de l'unité urbaine</b>			
Commune rurale	0,4	44,2	***
Moins de 20 000 habitants	0,2	18,1	***
De 20 000 à 100 000 habitants	0,0	n.s.	n.s.
De 100 000 à 200 000 habitants	-0,1	-10,7	**
Plus de 200 000 habitants, hors unité urbaine de Paris	Réf.		
Unité urbaine de Paris	-0,1	-7,7	**

1. Les coefficients sont significatifs au seuil de : \*\*\* 1 %, \*\* 5 %, \* 10 %.  
 Champ : France, ménages dont le revenu déclaré est positif ou nul.  
 Source : Insee, enquête Patrimoine 2010.

traditionnels : le niveau de vie, l'âge, la catégorie socioprofessionnelle, le diplôme, la structure du ménage, etc. (encadré 1). D'autres facteurs plus subjectifs, voire inobservables, comme l'aversion au risque, ou des tendances à la reproduction de comportements d'épargne d'une génération à l'autre influant sur le niveau de patrimoine détenu, ne sont en effet pas pris en compte dans le modèle. C'est en omettant le niveau de vie dans le modèle que la perte de pouvoir explicatif est la plus importante (9 %) (figure 5).

Toutes choses égales par ailleurs, le patrimoine brut moyen des 5 % de ménages les plus aisés en termes de niveau de vie est 3,8 fois plus important que celui des ménages entre le 4<sup>e</sup> et le 5<sup>e</sup> décile de niveau de vie. À l'inverse, celui des ménages en dessous du 1<sup>er</sup> décile de niveau de vie est en moyenne moitié moins élevé. Cependant, le niveau de vie et donc le revenu disponible

n'explique qu'en partie les inégalités de patrimoine : seuls un peu moins de la moitié des ménages situés au dessus du dernier décile de patrimoine brut se trouvent également au dessus du dernier décile de revenu disponible (*encadré 2*). Par ailleurs, le patrimoine est beaucoup plus concentré que le revenu disponible : en France métropolitaine, l'indice de Gini (*définition*) du patrimoine brut vaut 0,647 tandis que celui du revenu disponible vaut 0,346 (*figure 6*).

### 5. Pouvoir explicatif des critères d'inégalités de patrimoine brut

	en %
	Gain de pouvoir explicatif lorsque le critère est introduit dans le modèle, en sus des autres facteurs
Décile de niveau de vie	9,01
Âge de la personne de référence	4,44
Type de ménage	3,09
Difficultés à faire face aux échéances	2,67
Héritage ou donation reçue	2,57
Emprunt en cours	2,10
Occupation et catégorie sociale de la personne de référence	1,27
Parents détenteurs d'un patrimoine	1,23
Taille de l'unité urbaine	1,12
Diplôme le plus élevé de la personne de référence	0,97
Présence d'un indépendant actif dans le ménage	0,55
Difficultés à obtenir un crédit : refus, renonciation, montant inférieur à celui demandé	0,42
Nombre d'enfants dans ou hors domicile	0,29
Existence d'une fratrie pendant la jeunesse	0,16
Période de chômage de plus d'un an au cours du cycle d'activité	0,16
Existence d'un enfant hors domicile	0,09
Présence d'un actif dans le ménage, occupé ou non	0,07
Période de maladie au cours du cycle d'activité	0,07
Parents tous en vie	0,04
Aide versée	0,04

Champ : France, ménages dont le revenu déclaré est positif ou nul.

Lecture : le coefficient de détermination du modèle, ou  $R^2$ , mesure la qualité de l'ajustement des estimations de l'équation de régression. Il vaut 55,05 % pour le modèle complet. Le gain de pouvoir explicatif du critère "décile de niveau de vie" est de 9,01 % : c'est l'écart entre le pourcentage de variance expliquée avec le modèle complet et celui sans ce critère. Plus cette différence est élevée, plus le critère contribue à expliquer les écarts de patrimoine brut.

Source : Insee, enquête Patrimoine 2010.

### L'âge et le contexte passé influent également sur le niveau de patrimoine

Un autre déterminant majeur du niveau de patrimoine détenu est l'âge de la personne de référence du ménage (*encadré 1*). Théoriquement, les besoins de consommation et les capacités d'épargne dépendent fortement de la position dans le cycle de vie, le patrimoine résultant d'une logique d'accumulation puis de désaccumulation visant à lisser au cours de l'existence le niveau de la consommation : les ménages s'endettent et consomment plus qu'ils n'épargnent en début de cycle de vie, puis augmentent leur épargne, avant de désépargner lorsque leurs revenus baissent au moment de la retraite. De fait, on observe que le patrimoine moyen des ménages croît avec l'âge de la personne de référence jusqu'à 60 ans pour atteindre 334 600 euros, puis décroît ensuite : les ménages de 60 ans ou plus détiennent en moyenne un patrimoine de 304 300 euros.

Cependant, ce phénomène apparent d'accumulation puis de désaccumulation peut a priori aussi s'expliquer par des effets générationnels, tenant au fait que les contextes économiques, l'âge d'entrée dans la vie active ou la fiscalité liée au patrimoine ou aux revenus ont différé d'une génération à l'autre. L'utilisation conjointe des cinq enquêtes Actifs financiers ou Patrimoine réalisées entre 1986 et 2010 permet d'aller plus loin. Tout d'abord, elle montre sur cette période de 25 ans que la décroissance du patrimoine est en moyenne beaucoup plus tardive que le passage à la retraite, du moins pour les personnes vivant en ménage dit « ordinaire » (*encadré 1*). Une première interprétation de ce phénomène s'appuie sur l'existence de motifs d'épargne très importants pour les ménages retraités : épargne de précaution compte-tenu des risques de longévité et de dépendance aux

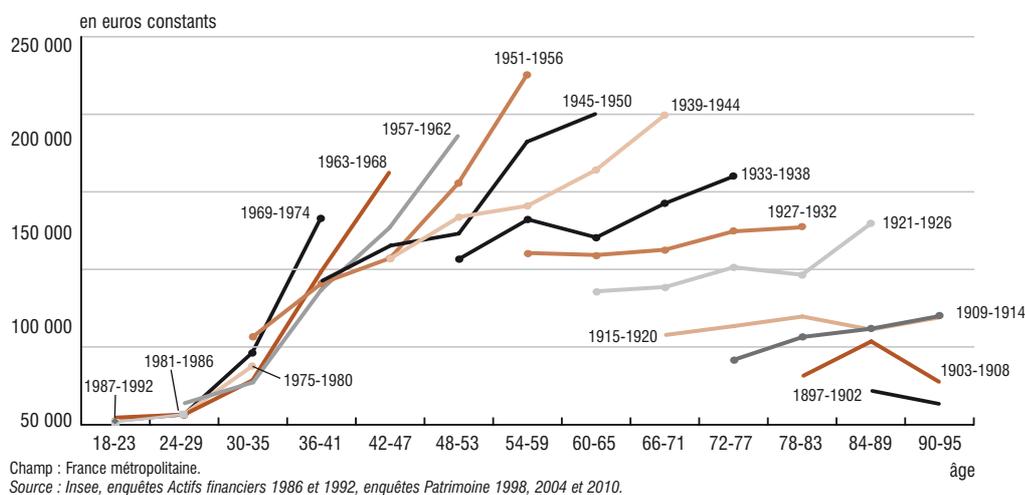
## 6. Indicateurs de concentration du patrimoine brut et du revenu disponible en 2010

	Patrimoine brut	Revenu disponible
D9/D1	193,3	4,6
D9/D5	3,6	2,1
D5/D1	54,0	2,2
S20	0,2	7,1
S50	7,5	26,5
S80	35,5	58,4
(100-S80)/S20	258,7	5,9
Gini	0,647	0,346

Champ : France métropolitaine, ménages dont le revenu déclaré est positif ou nul et dont la personne de référence n'est pas étudiante.  
 Lecture : le rapport entre le patrimoine plancher des 10 % de ménages les plus aisés et le patrimoine plafond des 10 % les plus modestes s'élève à 193,3 en France métropolitaine. Les 20 % les moins dotés ont 0,2 % de la masse totale de patrimoine brut (S20), les 50 % les moins bien dotés en ont 7,5 %, tandis que les 20 % les plus aisés en ont 64,5 % (100 - S80), soit 258,7 fois plus.  
 Sources : Insee, enquête Patrimoine 2010 ; Insee-DGI, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2009.

âges avancés, ou encore épargne en vue de transmettre. D'autres éléments d'explication peuvent toutefois être avancés : la croissance du patrimoine médian aux âges avancés pourrait être causée en partie par le fait qu'une moindre aisance matérielle s'accompagne d'une mortalité plus précoce. Dans le même ordre d'idée, la décroissance du patrimoine pourrait s'observer plus tôt si l'on incluait dans l'analyse les personnes vivant en institution, et dont le taux d'épargne apparaît fortement négatif [Bouvier, Lincot et Rebiscoul, 2011]. Par ailleurs, à âge donné, le patrimoine médian a fortement augmenté entre les générations nées dans les années 1900 et celles nées entre 1939 et 1944 (figure 7), probablement parce que le contexte économique favorable des trente glorieuses a permis d'élever le niveau de vie, et donc la capacité d'accumulation de patrimoine par la population. Cet effet générationnel explique en grande partie que le patrimoine médian des 60 ans ou plus apparaisse en 2010 en retrait de celui des cinquantenaires.

## 7. Patrimoine médian par génération suivant l'âge de la personne de référence du ménage



En revanche, jusqu'à la fin des années 90, les générations nées après guerre ont toutes un patrimoine médian proche, et croissant durant leur vie active. Ce patrimoine médian augmente ensuite durant les années 2000 sur un rythme très soutenu pour les personnes ayant 35 ans ou plus, c'est-à-dire pour les générations arrivées à un âge où le patrimoine accumulé prend souvent la forme d'un achat immobilier. On voit là l'effet du boom immobilier récent, qui a permis à chaque génération ayant acquis de la pierre de voir son patrimoine progresser de nouveau à un niveau plus élevé que celui de la génération précédente au même âge.

Au final, l'aspect de la courbe apparemment « en cloche » du patrimoine médian par tranches d'âge est plus liée à un effet de génération qu'à un effet d'âge. Ceci est également corroboré par une analyse visant à contrôler des autres caractéristiques du ménage – par exemple le fait d'avoir reçu ou non un héritage ou une donation, le nombre de descendants, le niveau de vie, la situation vis-à-vis du travail, etc. Toutes choses égales par ailleurs, le patrimoine croît continuellement avec l'âge : celui des ménages dont la personne de référence a entre 50 et 59 ans est en moyenne 1,4 fois plus important que celui des ménages dont la personne de référence est âgée de 40 à 49 ans, et les ménages de 60 ans ou plus ont un patrimoine 1,7 fois plus élevé que ces derniers.

### **Des comportements d'accumulation différents selon la catégorie socio-professionnelle et la composition familiale**

Le montant de patrimoine détenu dépend de la durée pendant laquelle le ménage a pu épargner, mais aussi du lieu d'habitation, du diplôme et de l'occupation professionnelle de la personne de référence du ménage. À autres caractéristiques égales, en particulier pour un même niveau de vie, un ménage dont la personne de référence est agriculteur en activité détient en moyenne un patrimoine 2,5 fois supérieur à celui d'un ménage d'employé. Plus généralement, les ménages ayant en leur sein un indépendant en activité, que ce soit la personne de référence ou pas, ont un patrimoine 1,8 fois plus élevé en moyenne par rapport aux autres ménages. Les ménages d'indépendants détiennent en effet des biens professionnels en lien avec leur activité ; ils épargnent plus et de façon plus diversifiée pour préparer leur cessation d'activité. Entre les ménages de salariés, les écarts de patrimoine sont en moyenne beaucoup plus faibles une fois que l'on contrôle de leur niveau de vie. Toutes choses égales par ailleurs, l'écart entre celui des cadres et celui des employés est de 14 %, en faveur des premiers ; ceci renvoie peut-être à l'anticipation par les cadres d'un moindre taux de remplacement lors du passage à la retraite, ou encore à des différences en termes d'accès au crédit, qui joue un rôle primordial dans l'accession à la propriété.

La composition familiale du ménage joue également un rôle dans les inégalités de patrimoine : toutes choses égales par ailleurs (en particulier à niveau de vie et âge donnés), celui des couples avec enfant(s) est 2,6 fois plus élevé que celui des personnes seules, et celui des couples sans enfant est 1,8 fois plus élevé. La capacité d'épargne est en effet augmentée par la mutualisation des revenus et les économies d'échelle en termes de consommation permises par la mise en couple. La volonté de former un patrimoine pour les enfants peut également motiver la constitution d'un patrimoine et inversement, le fait de disposer d'un patrimoine confortable peut influencer sur la décision d'avoir des enfants.

### **L'histoire personnelle et familiale est elle aussi déterminante**

Le premier motif d'épargne avancé par les ménages est le désir d'avoir une réserve d'argent en cas d'imprévu. Certains épargnent pour préparer ou compléter leur retraite, pour le bon rendement du placement, ou en vue d'un projet personnel. Les ménages détenteurs de produits d'assurance-vie avancent également souvent la volonté d'en faire bénéficier un proche.

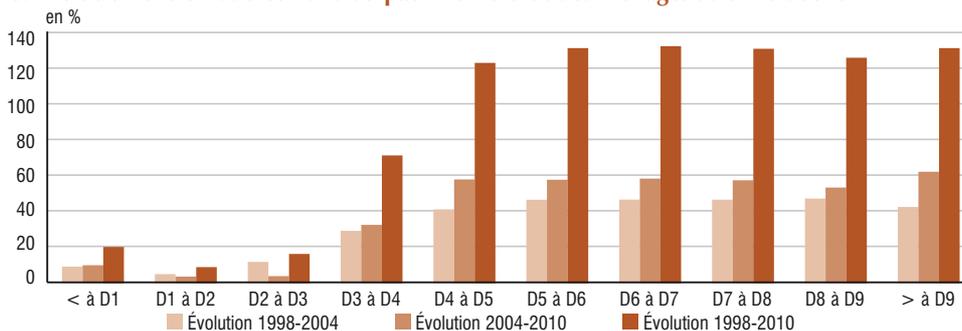
Avoir reçu un héritage ou une donation va de pair avec un patrimoine plus élevé : toutes choses égales par ailleurs, les ménages dans ce cas ont un patrimoine 1,8 fois plus élevé en moyenne que les autres. Le montant de patrimoine est également plus faible si au cours de la jeunesse de la personne de référence et/ou du conjoint, leurs parents n'étaient pas détenteurs d'un patrimoine. De même, le fait d'être enfant unique joue positivement sur le niveau de patrimoine : à autres caractéristiques égales, les ménages dont la personne de référence, et son conjoint s'il existe, sont enfants uniques ont un patrimoine supérieur de 32 % en moyenne.

Par ailleurs, avoir ou avoir eu des difficultés à faire face aux échéances (loyer, impôts ...) va de pair avec un montant de patrimoine plus faible. Avoir connu une période de maladie ou de chômage au cours du cycle d'activité joue également dans ce sens, probablement du fait que les ménages concernés puisent dans leurs économies - s'ils en ont - pour y faire face.

## Un creusement des inégalités de patrimoine entre 1998 et 2010

Au-delà des mécanismes individuels de constitution du patrimoine, d'autres phénomènes plus généraux sont à l'œuvre et semblent déterminants dans le creusement des disparités de patrimoine constaté au cours des 12 dernières années. Entre 1998 et 2010, la masse de patrimoine brut possédée par les ménages vivant en France métropolitaine a été multipliée par 2,3. Cependant, son rythme de progression est très différent selon le niveau de richesse des ménages : le patrimoine de ceux faisant partie des 10 % les moins bien dotés en 2010 est supérieur de 20 % à celui de leurs homologues de 1998, quand le patrimoine possédé par les 10 % de ménages les mieux dotés a augmenté de 131 % sur la période (figure 8). Si on tient compte de la progression des prix à la consommation entre 1998 et 2010, l'augmentation du patrimoine détenu par les 10 % de ménages les mieux dotés est de 92 % alors que la masse détenue par les ménages les moins bien dotés est quasiment stable en euros constants.

### 8. Évolution entre 1998 et 2010 du patrimoine brut des ménages selon le décile



Champ : France métropolitaine.

Lecture : entre 1998 et 2004, la masse de patrimoine brut détenue par les 10 % de ménages les moins bien dotés a augmenté de 9,3 %. Elle a augmenté de 20,2 % entre 1998 et 2010.

Source : Insee, enquêtes Patrimoine 1998, 2004 et 2010.

Ainsi, début 2010, les 10 % de ménages les mieux dotés détiennent en moyenne 35 fois plus de patrimoine que les 50 % de ménages les moins bien dotés contre 30 fois en 1998. Certes, l'indice de Gini, traditionnellement utilisé pour mesurer l'importance des inégalités, n'enregistre pas de hausse sensible sur la période (1,9 % sur l'ensemble de la population, 6,6 % si l'on se restreint au dernier décile de patrimoine brut). Mais cet indice traduit en fait très mal un accroissement des inégalités consécutif à l'augmentation d'une composante du patrimoine exclusivement détenu par une seule partie de la population. Or, la période récente est justement marquée par une situation de polarisation entre les détenteurs de patrimoine immobilier et les autres ménages, dans un contexte de forte progression des prix de l'immobilier (encadré 3).

### L'immobilier comme facteur de concentration du patrimoine ...

Entre 1998 et 2010, la masse de patrimoine immobilier détenue par les ménages a crû de 156 % (figure 9). Pour mettre en évidence la contribution de la hausse des prix de l'immobilier à

la croissance du patrimoine immobilier entre 1998 et 2010, un modèle d'équation flux-stock est utilisé (*encadré 4*). La hausse du patrimoine immobilier peut être décomposée en trois parties : l'augmentation de la masse immobilière liée à la valorisation durant la période des logements construits avant 1998, celle découlant de la construction neuve entre 1998 et 2010, et celle issue de la valorisation de ces derniers logements entre la date de leur construction et 2010 (*figure 10*). Si le parc immobilier détenu par les ménages était resté identique entre 1998 et 2010, ce qui revient à ne pas tenir compte de la construction neuve au cours de la période, la hausse du patrimoine immobilier aurait été de 102 %. Il s'agit de la part de la croissance uniquement due à la valorisation du parc immobilier ancien. Si on tient compte de la construction neuve, celle-ci représente 38 points de l'accroissement du patrimoine immobilier constaté, le reste découlant de l'appréciation des biens nouvellement construits entre leur date de construction et début 2010.

### 9. Évolution du patrimoine brut par grande composante entre 1998 et 2010

	Entre 1998 et 2004		Entre 2004 et 2010		Entre 1998 et 2010	
	Patrimoine financier	Patrimoine immobilier	Patrimoine financier	Patrimoine immobilier	Patrimoine financier	Patrimoine immobilier
Inférieur au 1 <sup>er</sup> décile	9,6	///	10,2	///	20,8	///
Supérieur au 9 <sup>e</sup> décile	-1,1	66,1	74,2	56,0	72,2	159,1
<b>Ensemble</b>	<b>4,6</b>	<b>62,7</b>	<b>59,6</b>	<b>57,2</b>	<b>66,9</b>	<b>155,8</b>

en %

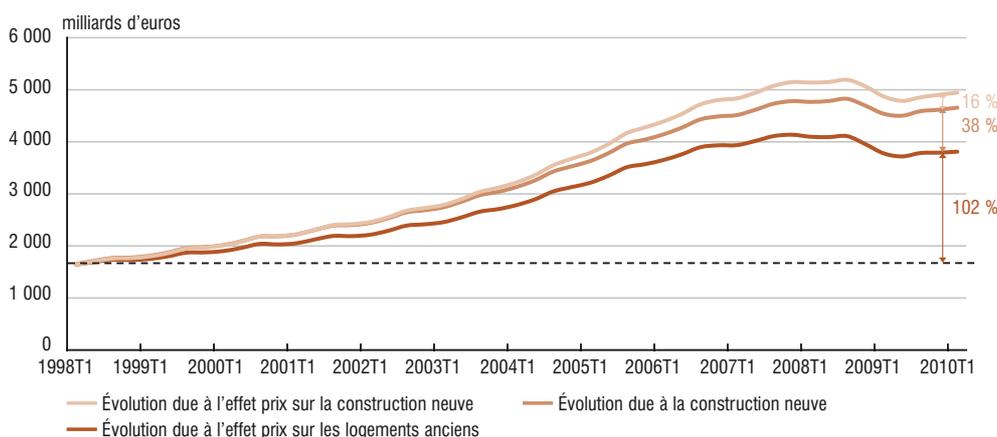
Champ : France métropolitaine.

Lecture : entre 1998 et 2004, le patrimoine financier détenu par les ménages en dessous du 1<sup>er</sup> décile de patrimoine brut a augmenté de 9,6 %.

Source : Insee, enquêtes Patrimoine 1998, 2004 et 2010.

L'augmentation de la concentration du patrimoine s'explique donc largement par la hausse des prix de l'immobilier constatée entre 1998 et 2010. Cette hausse du patrimoine immobilier contribue fortement à l'augmentation du patrimoine brut total, en particulier pour les ménages bien dotés, car la part des actifs immobiliers dans leur patrimoine est importante. La contribution de l'immobilier dans la formation des inégalités de patrimoine, mesurée par l'indice de Gini est de 58 % en 2010 (*encadré 3*) tandis que la contribution de la composante financière est de 20 %. L'immobilier a joué un rôle prépondérant dans l'accroissement de ces inégalités, la contribution de cette composante ayant augmenté de 12 % entre 1998 et 2010 et ce au détriment de la composante financière.

### 10. Décomposition de la croissance de la masse de patrimoine immobilier des ménages entre 1998 et 2010.



Champ : France métropolitaine.

Lecture : entre 1998 et 2010, le patrimoine immobilier détenu par les ménages a crû de 156 %, dont 102 points imputables à la hausse des prix sur les logements construits avant 1998, 38 points à la construction neuve, et 16 points à la hausse des prix des logements construits après 1998.

Source : Insee, enquêtes Patrimoine 1998 et 2010, Comptabilité nationale.

En France métropolitaine, le taux de ménages propriétaires de leur résidence principale, accédants ou usufruitiers, est passé de 53 % en 1998 à 58 % en 2010. Cependant, l'évolution de l'accèsion à la propriété est contrastée selon le décile de patrimoine brut : le taux de propriétaires ou accédants parmi les 40 % de ménages les moins bien dotés en patrimoine brut a diminué entre 1998 et 2010, alors qu'il a augmenté pour les 60 % de ménages restants. Ce constat témoigne d'effets de reclassement, qui pourraient être la conséquence de la progression de l'immobilier.

En revanche, la population des ménages propriétaires ou accédants reste relativement homogène en termes de patrimoine brut : le rapport entre le patrimoine minimal des 10 % de ménages propriétaires les mieux dotés et le patrimoine maximal des 10 % les moins bien dotés d'entre eux n'a augmenté que de 10 % entre 1998 et 2010. Ce même rapport a augmenté de 36 % pour les ménages locataires ou logés gratuitement, et de 76 % sur la population totale. Le creusement des inégalités de patrimoine brut constaté entre 1998 et 2010 est ainsi caractérisé non seulement par une polarisation des inégalités de dotation entre ménages propriétaires et ménages non propriétaires, mais également par un accroissement des inégalités entre ces derniers.

### ... mais pas seulement

La masse de patrimoine financier détenu par les ménages a augmenté de 67 % entre 1998 et 2010 (*figure 9*), soit une progression forte, quoique plus modérée que celle enregistrée sur l'immobilier. L'essentiel de cette croissance s'est produite entre 2004 et 2010. Cette évolution globale recouvre toutefois des disparités selon le niveau de patrimoine : pour les 10 % des ménages les moins bien dotés en patrimoine brut, il a crû de 21 % depuis 1998, contre 72 % pour les 10 % de ménages les mieux dotés. Pour les premiers, la progression de la masse d'actifs financiers détenus a été identique entre 1998 et 2004 et entre 2004 et 2010 : + 1,5 % en moyenne par an (soit une stagnation en euros constants sur l'ensemble de la période). Au contraire, le patrimoine financier détenu par les seconds est quasi stable entre 1998 et 2004 et a fortement augmenté les six années suivantes. La croissance du patrimoine immobilier n'est donc pas le seul facteur du creusement de l'écart constaté entre ménages peu dotés et ménages bien dotés : pour les 60 % des ménages les mieux dotés en patrimoine brut, les masses de patrimoine financier et de patrimoine immobilier ont évolué dans des proportions comparables entre 2004 et 2010 : + 63 % pour la première composante et + 57 % pour la seconde. Le rendement des actifs financiers détenus par les ménages mieux dotés en patrimoine brut s'est donc avéré aussi bon entre 2004 et 2010 que celui des actifs immobiliers.

Les ménages les mieux dotés en patrimoine possèdent un portefeuille financier très différent dans sa composition de celui des ménages les moins bien dotés. En 2010, l'argent placé sur un compte-chèques, actif à rendement nominal nul ou presque, représente ainsi 57 % du patrimoine financier des 10 % de ménages les moins bien dotés, contre seulement 5 % de celui des 10 % de ménages les mieux dotés. Le reste des actifs financiers des 10 % de ménages les moins bien dotés est quasiment exclusivement placé sur des livrets d'épargne défiscalisés (livret A, LEP, LDD, livret Jeune). En revanche, le portefeuille des 10 % de ménages les mieux dotés est très diversifié : 40 % des actifs sont placés sur des assurances-vie (dont 58 % sont investis sur des contrats multi-supports), 28 % en valeurs mobilières (actions cotées ou non, Sicav, obligations...), et 10 % sur des produits réglementés (livrets défiscalisés, épargne-logement). Ainsi, les ménages les mieux dotés placent une plus grande partie de leur patrimoine financier sur des supports non réglementés, plus volatils mais à plus fort rendement potentiel. Ceux-ci ont été en moyenne supérieurs aux rendements des actifs réglementés pour la période 2004-2010, ce qui a contribué à favoriser la croissance du patrimoine financier des ménages les mieux dotés. ■

### Source et définitions

Depuis 1986, l'Insee réalise, tous les 6 ans environ, une enquête dont le thème est le patrimoine des ménages. La dernière en date s'est déroulée entre octobre 2009 et février 2010, pour la première fois sur tout le territoire français. Plus de 20 000 ménages dit « ordinaires » (ne vivant pas en communauté, ni dans une habitation mobile, ni marinier ou sans abri) ont été interrogés et un peu plus de 15 000 réponses ont pu être exploitées. Les données ici présentées sont fondées sur les réponses des ménages, sans qu'aucun calage n'ait été effectué sur les concepts et les masses des comptes de patrimoine de la comptabilité nationale.

Le questionnaire de l'enquête porte sur toutes les dimensions que peut prendre le patrimoine : patrimoine financier, immobilier, professionnel, mais aussi immatériel, social et symbolique. Il s'attache aussi à rassembler des informations biographiques sur le ménage permettant de mieux comprendre comment s'est constitué le patrimoine : description du cycle d'activité professionnelle, de la situation patrimoniale des parents, de leur situation familiale, etc.

Plusieurs organismes publics, financiers ou d'études, ont contribué à la réalisation de l'enquête : Banque de France, Crédit Agricole, Institut National de la Recherche Agronomique (INRA), Drees (Ministère de la Santé et des sports), Caisse des dépôts et consignations, Banque Populaire, Caisse d'Épargne, Paris School of Economics (PSE), Fédération Française des Sociétés d'Assurance (FFSA). Les extensions dans les départements d'outre-mer ont été financées par la DÉGÉOM (Délégation générale à l'Outre-mer).

Dans cette étude, le **patrimoine brut global** d'un ménage est le montant total des actifs détenus par un ménage. Il inclut son patrimoine financier, son patrimoine immobilier et son patrimoine professionnel, mais aussi les biens durables (voiture, équipement de la maison, ...), les bijoux, les œuvres d'art et autres objets de valeurs ... qu'il détient, soit

tout ce qui relève du patrimoine matériel, négociable et transmissible des ménages.

Le **patrimoine net global** est le montant total des actifs détenus par un ménage duquel on a déduit le montant total du capital qu'il doit encore au titre des emprunts qu'il a souscrits. Il s'agit des emprunts contractés dans le but d'acquies sa résidence principale ou un autre bien immobilier, pour l'achat d'une voiture ou d'un autre bien d'équipement, ou pour toute autre motif personnel et/ou professionnel.

Le **revenu disponible** d'un ménage comprend les revenus déclarés à l'administration fiscale (revenus d'activité, retraites et pensions, indemnités de chômage et certains revenus du patrimoine), les revenus financiers non déclarés (produits d'assurance-vie, livrets exonérés, PEA, PEP, CEL, PEL), les prestations sociales perçues et la prime pour l'emploi. Tous ces revenus sont nets des impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation, contribution sociale généralisée - CSG - et contribution à la réduction de la dette sociale - CRDS -).

La part du revenu disponible qui n'est pas utilisée en dépense de consommation constitue l'épargne. Le **taux d'épargne** est le rapport entre l'épargne des ménages et le revenu disponible brut.

On obtient le niveau de vie lorsque l'on rapporte le revenu disponible du ménage au nombre **d'unités de consommation**. On utilise une échelle d'équivalence dite de l'« OCDE modifiée » qui consiste à décompter 1 unité de consommation (UC) pour le premier adulte du ménage, puis 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

La **personne de référence** du ménage est ici définie comme étant le principal apporteur de ressources du ménage.

L'**indice de Theil** mesure l'écart entre une distribution égalitaire uniforme du patrimoine et la distribution constatée. Si la distribution est parfaitement égalitaire, alors l'indice de Theil vaut 0 ; plus la distribution est

Encadré 1 (suite)

désordonnée, plus son entropie est grande, plus l'indice de Theil est élevé. Cet indice possède la propriété d'être décomposable suivant un critère de stratification donné, et permet donc de calculer la part des inégalités expliquée par le critère retenu.

Pour quantifier l'effet des facteurs socio-démographiques sur les inégalités de patrimoine et évaluer le pouvoir explicatif d'un critère, il est possible de mesurer leur impact sur le pourcentage de variance expliquée dans un modèle économétrique

prenant en compte l'influence conjointe de tous les facteurs. On utilise pour ce faire le **coefficient de détermination ou R<sup>2</sup> du modèle**. Il permet de mesurer la qualité d'ajustement des estimations de l'équation de régression, et représente la part de la variance de patrimoine expliquée par le modèle. Le pouvoir explicatif d'un facteur donné est mesuré en comparant l'écart entre le R<sup>2</sup> du modèle complet et le R<sup>2</sup> du modèle sans ce facteur, donc l'écart de variance expliquée avec et sans ce critère.

Encadré 2

**Profil sociodémographique des ménages ayant un haut revenu et/ou un haut patrimoine**

Disposer de ressources très élevées n'implique pas toujours un patrimoine brut très étoffé, et vice-versa. En effet, près de la moitié des ménages faisant partie du dernier décile de patrimoine brut ne font pas partie du dernier décile de revenu disponible. Dans toute la suite, un ménage dispose d'un haut revenu (resp. patrimoine brut) s'il appartient aux 10 % de ménages les plus aisés en termes de revenu disponible (resp. patrimoine brut).

Les ménages faisant partie du haut de l'une et/ou de l'autre des distributions représentent 15 % de la population. Ils sont plus souvent propriétaires ou accédants à la propriété que les ménages n'ayant ni un haut revenu, ni un haut patrimoine. Ce sont plus souvent des couples (avec ou sans enfants) et la personne de référence est plus fréquemment âgée de 40 à 59 ans. Il y a proportionnellement beaucoup plus de ménages d'indépendants, de cadres ou de professions libérales. La personne de référence a également plus souvent un haut diplôme. Les ménages résidant dans l'unité urbaine de Paris sont proportionnellement plus nombreux parmi les ménages ayant un haut revenu et/ou un haut patrimoine.

Afin de déterminer les caractéristiques sociodémographiques qui différencient les ménages ayant un haut revenu seulement, de ceux ayant uniquement un haut patrimoine et de ceux ayant à la fois un haut revenu et un haut patrimoine, on met en œuvre un modèle

multivarié. Toutes choses égales par ailleurs, faire partie d'un ménage dont la personne de référence a moins de 40 ans diminue de 9 points la probabilité d'avoir à la fois un haut patrimoine et un haut revenu, par rapport à un ménage dont la personne de référence a 60 ans ou plus (*figure 1*). A contrario, celle d'avoir un haut revenu seulement augmente de 7 points. En effet, ces ménages sont en début de vie active et n'ont donc souvent pas encore eu le temps d'accumuler un patrimoine important. Les mêmes ménages, s'ils sont dans le haut d'une des deux distributions, sont donc plutôt dans celle de revenu disponible.

Être dans un ménage d'agriculteur, en activité ou retiré des affaires, augmente les chances d'avoir un haut patrimoine seulement et diminue celles d'avoir un haut revenu seulement, par rapport aux ménages de salariés retraités. Ces ménages d'indépendant hors agriculteurs, en activité ou retirés des affaires, ont une probabilité plus grande que les ménages de salariés retraités d'avoir un haut revenu et un haut patrimoine (+ 7 points pour les premiers et + 15 points pour les seconds). Au contraire, les ménages dont la personne de référence est en activité, cadre, profession libérale ou profession intermédiaire, ont plus de chance d'avoir un haut revenu seulement.

Encadré 2 (suite)

Enfin, le fait d'appartenir à un ménage locataire de sa résidence principale diminue de 21 points la probabilité d'avoir seulement un haut patrimoine par rapport aux ménages propriétaires, et augmente de 30 points celle

d'avoir un haut revenu seulement. Avoir hérité ou reçu une donation augmente de 14 points la probabilité d'avoir un haut patrimoine seulement, et diminue celle d'avoir un haut revenu seulement d'autant de points.

**1. Effets moyens des caractéristiques des ménages sur les probabilités d'avoir un haut revenu et/ou un haut patrimoine en 2010**

	Haut patrimoine et haut revenu	Haut patrimoine seulement	Haut revenu seulement
<b>Donation versée</b>			
Non	Réf.	Réf.	Réf.
Oui	6,7	-2,6	-4,0
<b>Héritage ou donation reçue</b>			
Non	Réf.	Réf.	Réf.
Oui	0,0	14,2	-14,1
<b>Existence d'une fratrie pendant la jeunesse</b>			
La personne de référence et son conjoint éventuel étaient enfants uniques	-0,1	9,6	-9,5
L'un était enfant unique et l'autre avait des frères / sœurs	2,1	-1,7	-0,4
La personne de référence et son conjoint éventuel avaient des frères / sœurs	Réf.	Réf.	Réf.
<b>Parents tous en vie</b>			
Les deux parents de la personne de référence et/ou ceux du conjoint sont décédés	Réf.	Réf.	Réf.
Un seul parent de la personne de référence et/ou du conjoint est décédé	-1,7	-0,6	2,3
Les parents de la personne de référence et ceux du conjoint éventuel sont tous en vie	-0,8	-5,1	5,9
<b>Parents détenteurs d'un patrimoine</b>			
Non	-2,7	-2,1	4,8
Oui	Réf.	Réf.	Réf.
<b>Âge de la personne de référence</b>			
Inférieur à 40 ans	-9,2	2,5	6,7
De 40 à 49 ans	-4,6	3,5	1,1
De 50 à 59 ans	-1,9	0,7	1,2
60 ans ou plus	Réf.	Réf.	Réf.
<b>Type de ménage</b>			
Personne seule	0,7	17,3	-17,9
Couple sans enfant	Réf.	Réf.	Réf.
Couple avec enfant(s)	4,4	-12,8	8,5
Famille monoparentale	-2,9	18,9	-16,0
Ménage complexe	-1,1	-17,6	18,7
<b>Nombre d'enfants dans ou hors domicile</b>			
Aucun enfant	-5,6	1,0	4,6
Un enfant	-2,0	-3,2	5,2
Deux enfants	Réf.	Réf.	Réf.
Trois enfants	-1,3	-3,2	4,6
Quatre enfants ou plus	0,9	-0,7	-0,2
<b>Occupation et catégorie sociale de la personne de référence</b>			
Agriculteur	1,5	30,7	-32,3
Autre indépendant	7,3	-7,3	0,0
Cadre, profession libérale	4,4	-13,7	9,4
Profession intermédiaire	-2,0	-5,9	8,0
Employé	-4,3	5,5	-1,2
Ouvrier	-9,0	5,1	4,0
Chômeur	-5,7	1,7	3,9
Agriculteur retiré des affaires	1,5	8,6	-10,2
Autre indépendant retiré des affaires	14,7	6,4	-21,1
Salaire retraité	Réf.	Réf.	Réf.
Autre inactif	-0,8	13,5	-12,8
<b>Présence d'un indépendant actif dans le ménage</b>			
Non	Réf.	Réf.	Réf.
Oui	4,1	16,9	-21,0
<b>Présence d'un actif dans le ménage, hors personne de référence</b>			
Non	Réf.	Réf.	Réf.
Oui	0,7	-21,3	20,6

Encadré 2 (suite)

**1. Effets moyens des caractéristiques des ménages sur les probabilités d'avoir un haut revenu et/ou un haut patrimoine en 2010 (suite)**

	Haut patrimoine et haut revenu	Haut patrimoine seulement	Haut revenu seulement
<b>Période de chômage de plus d'un an au cours du cycle d'activité</b>			
Non	Réf.	Réf.	Réf.
Oui	-0,2	5,7	-5,5
<b>Difficultés à faire face aux échéances</b>			
Non	Réf.	Réf.	Réf.
Oui, actuellement	-9,8	14,0	-4,2
<b>Emprunt en cours</b>			
Non	Réf.	Réf.	Réf.
Oui	2,5	1,3	-3,8
<b>Diplôme le plus élevé de la personne de référence</b>			
Aucun diplôme	-12,5	15,9	-3,4
CEP, brevet des collèges, BEPC	-12,3	16,8	-4,5
BEP, CAP	-10,7	19,2	-8,5
Baccalauréat professionnel, brevet de technicien	-13,5	18,6	-5,1
Baccalauréat général, diplôme de 1 <sup>er</sup> cycle universitaire	-8,3	11,8	-3,5
Diplôme de 2 <sup>e</sup> ou de 3 <sup>e</sup> cycle universitaire	Réf.	Réf.	Réf.
<b>Taille de l'unité urbaine</b>			
Commune rurale	-8,7	-0,7	9,4
Moins de 20 000 habitants	-9,2	3,8	5,5
De 20 000 à 100 000 habitants	-6,8	2,4	4,4
De 10 000 à 200 000 habitants	-8,0	0,4	7,5
Plus de 200 000 habitants, hors unité urbaine de Paris	-7,1	0,7	6,4
Unité urbaine de Paris	Réf.	Réf.	Réf.
<b>Statut d'occupation de la résidence principale</b>			
Propriétaire non accédant	Réf.	Réf.	Réf.
Accédant à la propriété	-0,4	-4,2	4,5
Usufruitier	-7,7	-32,2	40,0
Locataire ou logé gratuitement	-9,4	-20,8	30,1

Champ : France, ménages du dernier décile de patrimoine brut et/ou de revenu disponible.

Lecture : à autres caractéristiques observées identiques, le fait que le ménage ait versé une donation augmente en moyenne de 6,7 points la probabilité que le ménage ait à la fois un haut revenu et un haut patrimoine par rapport aux ménages n'ayant pas fait de donation.

Source : Insee, enquête Patrimoine 2010.

Encadré 3

**L'indice de Gini**

L'indice de Gini est un indicateur synthétique d'inégalités. Il permet de mesurer le degré d'inégalité d'une distribution pour une population donnée, par exemple l'inégalité de la distribution de patrimoine entre les ménages vivant en France. Il est compris entre 0 et 1, et plus il est proche de 1 plus la distribution est inégalitaire.

Si on trie la population des ménages par patrimoine croissant, et qu'on associe à chaque part de la population des ménages, la part que représente le cumul de leur patrimoine, on obtient la courbe de Lorenz du patrimoine. L'indice de Gini se calcule comme le double de la surface S qui sépare la courbe de Lorenz du patrimoine de la courbe d'égalité parfaite (figure 1).

Selon la formule de Brown, si on connaît le patrimoine pour les n ménages vivant en France, l'indice de Gini G peut s'écrire sous la forme suivante :

$$G = \frac{2}{n} \frac{\sum_{i=1}^n iy_i}{\sum_{i=1}^n y_i} - \frac{n+1}{n}$$

Où  $y_i$  est le patrimoine du ménage  $i$ , les ménages étant triés par patrimoine croissant et  $i$  allant de 1 à  $n$ .

Supposons que le patrimoine est réparti de façon parfaitement égalitaire entre les ménages (courbe d'égalité parfaite). G vaut alors 0. Au contraire, si un ménage possède

Encadré 3 (suite)

tout le patrimoine (courbe d'inégalité totale), G vaut alors  $1 - \frac{1}{n} \approx 1$  si n est suffisamment grand.

Comme tout indicateur synthétique, l'indice de Gini ne rend compte que partiellement des inégalités de patrimoine. Si on prend l'exemple d'une distribution qui serait telle que la moitié des ménages détient 0 % du patrimoine, et l'autre moitié des ménages détient chacun une part égale du patrimoine (courbe de cas type), l'indice de Gini G serait égal à  $\frac{1}{2} - \frac{2}{n} \approx \frac{1}{2}$  si n est suffisamment grand.

Si la masse de patrimoine total est multipliée par deux entre un instant t et un instant t+1, sans que la répartition entre les ménages détenant du patrimoine n'évolue, alors l'indice de Gini sera toujours égal à  $\frac{1}{2}$ . Mais sous un autre aspect, les inégalités ont cru car 50 % des ménages détiennent deux fois plus de patrimoine, quand l'autre moitié ne détient toujours rien. Cet exemple théorique permet d'illustrer le clivage croissant entre les ménages propriétaires d'un bien immobilier et les autres ménages, que peine à retranscrire

l'évolution de l'indice de Gini entre 1998 et 2010.

La **décomposition des mesures d'inégalité** en composantes de patrimoine permet de comprendre qu'une composante particulière du patrimoine puisse être à l'origine des inégalités dans la répartition du patrimoine entre les ménages. Rao (1969) démontre que l'indice de Gini est décomposable en plusieurs facteurs. Si le patrimoine d'un ménage est constitué de 3 facteurs - immobilier, financier et professionnel -, alors l'indice de Gini du patrimoine s'écrit sous la forme suivante :

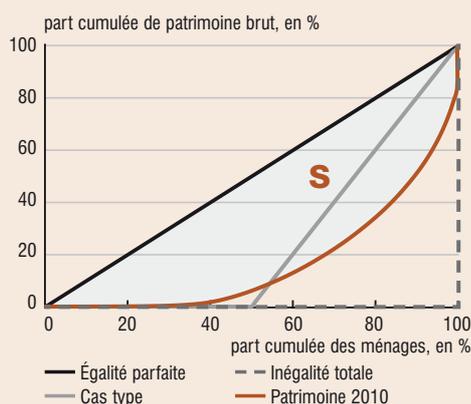
$$G = \rho^{Imm} \overline{G^{Imm}} + \rho^{Financ} \overline{G^{Financ}} + \rho^{Prof} \overline{G^{Prof}}$$

Où  $\rho^{Xxx}$  est la part moyenne de la composante « Xxx » dans le patrimoine total, et  $\overline{G^{Xxx}}$  est un pseudo-indice de Gini calculé en cumulant les masses de la composante « Xxx » mais en triant les ménages en fonction de leur patrimoine total (figure 2).

La contribution de la composante « Xxx » à l'inégalité totale G vaut alors :

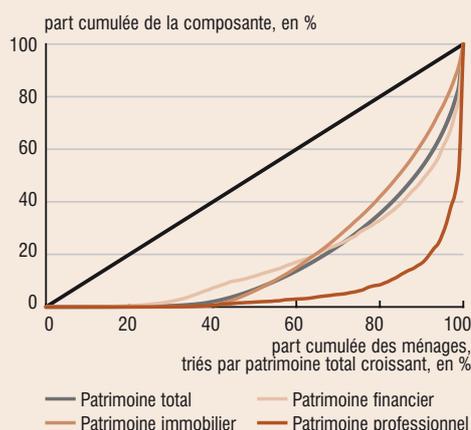
$$CTR (Xxx) = \frac{\rho^{Xxx} \overline{G^{Xxx}}}{G}$$

**1. Inégalités de la distribution de patrimoine brut des ménages en 2010**



Champ : France.  
Source : Insee, enquête Patrimoine 2010.

**2. Contribution des différentes composantes aux inégalités de patrimoine des ménages en 2010**



Champ : France.  
Source : Insee, enquête Patrimoine 2010.

### Le modèle d'équation flux-stock

Le modèle permettant de décrire l'évolution du patrimoine immobilier détenu par les ménages est basé sur une équation de flux-stock de la forme suivante :

$$S_t = \frac{IP_t}{IP_{t-1}} \times S_{t-1} + F_t$$

avec  $S_t$  la masse de patrimoine immobilier à l'instant  $t$ ,  $IP_t$  l'indice des prix des logements anciens à l'instant  $t$  et  $F_t$  l'accroissement du capital immobilier possédé par les ménages. Cette dernière quantité correspond à l'addition de la quantité de constructions neuves et de la valeur des terrains acquis par les ménages (notamment ceux supportant ces nouveaux logements) à l'instant  $t$ , corrigée des détériorations et destructions affectant la valeur des logements anciens (la consommation de capital fixe en logement). Si l'on connaît toute la série de  $IP_t$  et  $F_t$  sur la période considérée, il est alors possible de reconstruire toute la série  $S_t$ . Pour évaluer la série  $F_t$ , on utilise comme approximation la série de formation brute de capital fixe (FBCF) des ménages dans le secteur de la construction, fournie par la Comptabilité nationale. Cette série ne couvre pas l'acquisition par les ménages des terrains constructibles et ne prend pas en compte la consommation de capital fixe. Cependant, elle constitue un proxy du concept de flux nécessaire dans le modèle, que l'on module par un coefficient afin de caler les résultats du modèle sur les chiffres des différentes enquêtes Patrimoine.

Au final, on peut donc écrire entre 1998 et 2010 :

$$S_{2010} - S_{1998} = \frac{IP_{2010} - IP_{1998}}{IP_{1998}} \times S_{1998} + \sum_{i=0}^{12} F_{2010-i} + \sum_{i=1}^{12} \frac{IP_{2010} - IP_{2010-i}}{IP_{2010-i}} F_{2010-i}$$

Le premier terme de l'équation ci-dessus correspond à la valorisation des logements construits antérieurement à 1998, le second aux constructions de logements entre 1998 et 2010 et le dernier à la valorisation de ces derniers entre leur date de construction et 2010.

### Pour en savoir plus

Bouvier G., Lincot L., Rebiscol C., « Vivre à domicile ou en institution : effets d'âge, de santé, mais aussi d'entourage familial », *France Portrait Social*, édition 2011.

Chaput H., Luu Kim K-H., Salembier L., Solard J., « Les inégalités de patrimoine s'accroissent entre 2004 et 2010 », *Insee Première* n° 1380, novembre 2011.

Clerc M.-E., Monso O., Pouliquen E., « Les inégalités entre générations depuis le baby-boom », *Document de travail* n° G 2011/11, Insee, juillet 2011.

Chaput H., Salembier L., « Les choix de détention patrimoniale des ménages ne sont pas seulement liées à leurs ressources », *Insee Références Les revenus et le patrimoine des ménages*, édition 2011.

Beffy M. et Bonnet C., « Wealth accumulation over the life cycle : some evidence for France », *mimeo.*, 2011.

Bellamy V., Fesseau M., Raynaud E., « Les inégalités entre ménages dans les comptes nationaux : des écarts plus marqués sur les revenus que sur la consommation », *Insee Première* n° 1265, novembre 2009.

Mussard S. et Terraza M., « Décompositions des mesures d'inégalité : le cas des coefficients de Gini et d'entropie », *Recherches économiques de Louvain, De Boeck Université*, vol. 75(2), p. 151-181, 2009.

Cordier M., Houdré C., Rougerie C., « Les inégalités de patrimoine des ménages », *Insee Références Les revenus et le patrimoine des ménages*, édition 2006.

Rougerie C., « Évolution des inégalités de patrimoine chez les salariés entre 1986 et 2000 », *Données sociales : la société française*, édition 2002-2003.

Rao V.M., « Two Decompositions of Concentration Ratio », *Journal of the Royal Statistical Society, Série A* 132, p. 418-425, 1969.