
Fiches thématiques

Patrimoine



Avertissement

Les sites internet www.insee.fr et <http://app.eurostat.ec.europa.eu> pour les données internationales mettent en ligne des actualisations pour les chiffres essentiels.

Les comparaisons internationales s'appuient sur les données harmonisées publiées par Eurostat, qui peuvent différer des données nationales publiées par les instituts nationaux de statistique.

Signes conventionnels utilisés

...	Résultat non disponible
///	Absence de résultat due à la nature des choses
p	Résultat provisoire
r	Résultat révisé par rapport à l'édition précédente
n.s.	Résultat non significatif
€	Euro
K	Millier
M	Million
Md	Milliard
Réf.	Référence

2.1 Performance des placements à rendements réglementés

Les actifs financiers les plus couramment détenus par les ménages sont les comptes ou livrets d'épargne. Offrant une disponibilité immédiate des fonds, ils sont à capital garanti et leurs taux de rendement, réglementés par l'État, sont relativement faibles. Les revenus des livrets A et Bleu, des livrets de développement durable (LDD), des livrets d'épargne populaire (LEP) et des livrets Jeune sont exonérés d'impôt et ne sont pas soumis aux **prélèvements sociaux**.

Depuis le 1^{er} janvier 2009, le livret A (ou bleu pour le crédit mutuel) est distribué par toutes les banques. Les livrets A ou Bleu et les LDD ont un taux unique et réglementé, 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. Le taux de ces livrets peut être modifié tous les trois mois. Il est de 2,25 % depuis le 1^{er} août 2011. Le LEP est réservé aux contribuables non imposables ou dont l'impôt sur le revenu est inférieur à un certain seuil. Son taux est passé à 2,75 % depuis le 1^{er} août 2011.

Le livret Jeune est accessible aux 12-25 ans. Son taux de rémunération, variable selon les banques, doit être au moins égal à celui du livret A. En 2011, la rémunération moyenne du livret Jeune a été d'environ 3,15 % (contre 2,08 % pour le livret A).

Les compte et plan épargne logement (CEL et PEL) sont très répandus au sein des ménages. Les taux des nouveaux contrats sont composés d'une partie fixe augmentée d'une prime d'État conditionnée par l'obtention du prêt d'épargne

logement. Pour les PEL ouverts à partir de mars 2011, le taux de rémunération est fixé par arrêté spécifique chaque année, avec un taux plancher de 2,50 % (taux en vigueur depuis août 2003, hors prime d'État). Ce taux s'applique à l'ensemble des PEL ouverts au cours de l'année concernée et pour toute leur durée de vie. Pour les CEL, les intérêts, hors prime d'État, sont de 1,50 % au 1^{er} août 2011. Ils sont soumis aux prélèvements sociaux chaque année, comme ceux des PEL de plus de 10 ans ou ouverts à partir de mars 2011. Les intérêts des PEL et des CEL sont exonérés d'impôt sur le revenu, sauf, depuis 2006, ceux des PEL de plus de 12 ans (impôt sur le revenu ou **prélèvement forfaitaire libératoire**).

Les rendements nominaux des comptes et des livrets suivent des évolutions parallèles à l'inflation : ils sont décroissants jusqu'au milieu des années 1980, essentiellement en raison de la baisse de l'inflation, puis se stabilisent. Entre 2009 et 2010, ils diminuent pour rejoindre le niveau de l'inflation. Entre 2010 et 2011, ils suivent la hausse de celle-ci.

Les **taux de rendement** réels tiennent compte de l'inflation afin de corriger la rémunération des placements. Bien qu'en augmentation, ils demeurent négatifs au début des années 1980 à cause d'une forte inflation. Les performances réelles des livrets défiscalisés, des PEL et des LEP varient pendant les années 1990 entre 2 % et 4 %, puis décroissent à partir de 2000 en raison de la baisse des taux directeurs de la Banque centrale européenne. À partir de 2007, la fluctuation importante de l'inflation et des taux directeurs implique une plus forte variabilité des taux de rendements réels. ■

Définitions

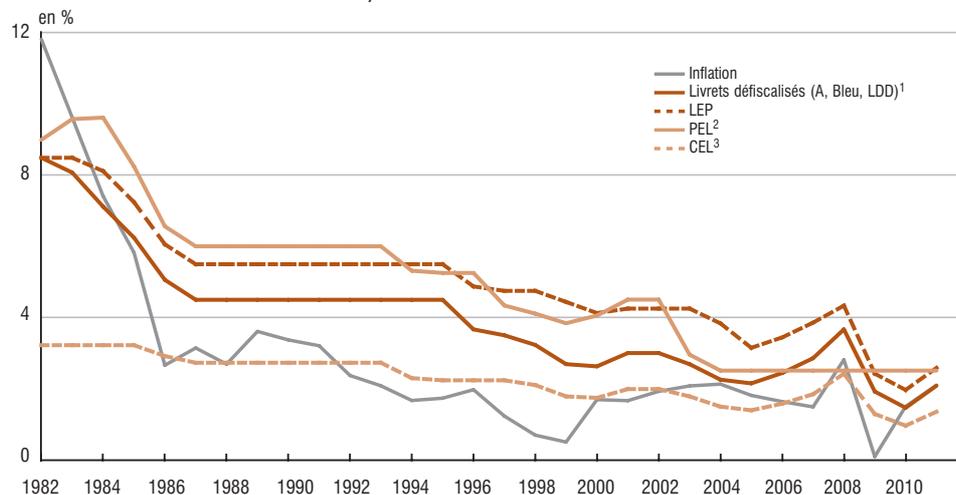
Prélèvements sociaux : le taux des prélèvements sociaux est de 13,5 % depuis le 1^{er} octobre 2011. Ils se composent de la contribution sociale généralisée (CSG, pour 8,2 %), de la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS, pour 0,5 %), de 3,4 % de prélèvement social, auxquels s'ajoutent des prélèvements additionnels : une contribution dite « de solidarité » de 0,3 % et une contribution pour le financement du revenu de solidarité active (RSA) de 1,1 %.

Prélèvement forfaitaire libératoire : prélèvement à la source permettant de s'acquitter, via l'établissement financier, de l'impôt dû sur les revenus de certains placements bancaires. Il libère le contribuable de tout impôt sur le revenu de ces placements. Le taux forfaitaire est passé de 18 % en 2008 à 19 % en 2011. S'y ajoutent les prélèvements sociaux, qui portent le taux global de prélèvements à 32,5 %.

Taux de rendement : il reflète la rémunération des livrets à travers les taux d'intérêts appliqués. Le taux de rendement réel correspond au taux de rendement nominal corrigé de l'inflation.

Performance des placements à rendements réglementés 2.1

1. Taux de rendement nominal moyen des différents livrets



1. Avant le 1^{er} janvier 2009, seules la Banque postale et les Caisses d'épargne proposaient le livret A. Le Crédit mutuel proposait un équivalent : le livret Bleu. Le livret de développement durable remplace le Codevi depuis début 2007.

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

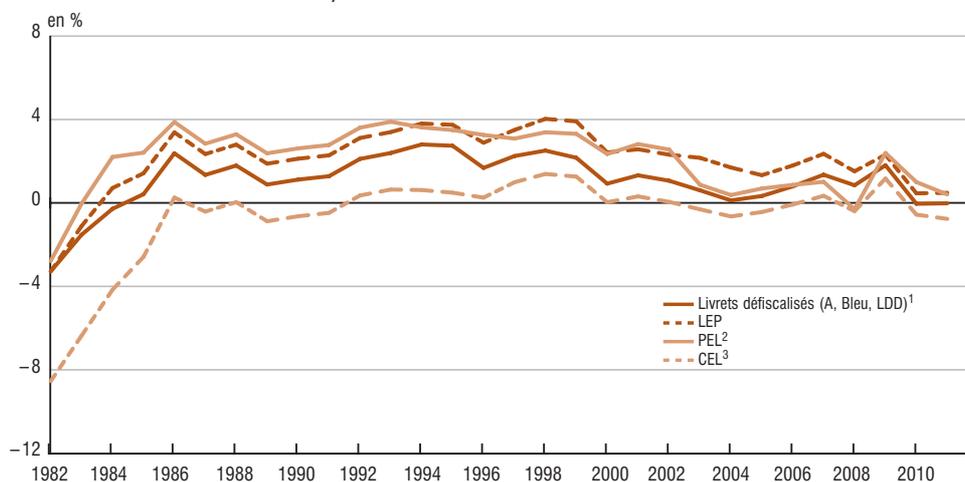
3. Les taux des CEL sont présentés hors prime d'État. L'attribution de la prime d'État est conditionnée par l'obtention d'un prêt d'épargne logement. Depuis le 16 juin 1998, elle est égale à la moitié des intérêts acquis, dans la limite de 1 144 euros.

Champ : France métropolitaine jusqu'en 1989, France depuis 1990.

Note : les taux de rendement sont donnés avant prise en compte de la CSG et de la CRDS.

Sources : *Légitimité*, Insee.

2. Taux de rendement réel moyen des différents livrets



1. 2. 3. Voir notes sous la figure 1.

Champ : France métropolitaine jusqu'en 1989, France depuis 1990.

Note : les taux de rendement sont donnés avant prise en compte de la CSG et de la CRDS.

Source : Insee.

2.2 Performance des placements à risques

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

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

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

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

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

Définitions

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

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

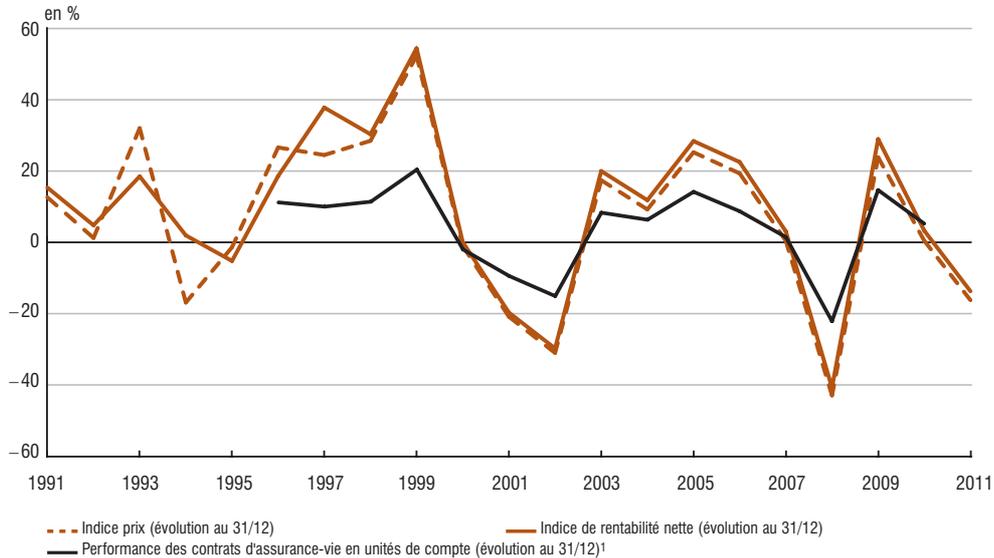
CAC All-Tradable : un des principaux indices de marché de la Bourse de Paris, il est composé d'un plus grand nombre de valeurs que le SBF 250, qu'il remplace depuis mars 2011. Ce dernier était composé de 250 valeurs parmi lesquelles les 40 valeurs du CAC40. Il se veut représentatif de l'ensemble de l'économie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

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

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

Performance des placements à risques 2.2

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

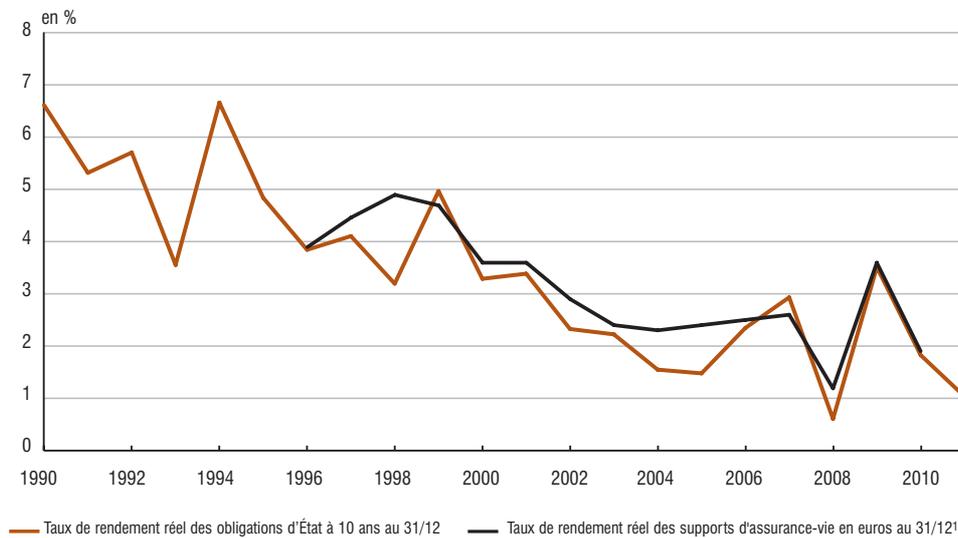


1. Les données de rendement des assurances-vie ne sont pas disponibles pour l'année 2011.

Champ : France.

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

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



1. Les données de rendement des assurances-vie ne sont pas disponibles pour l'année 2011.

Champ : France.

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

2.3 Patrimoine des ménages en comptabilité nationale

Fin 2010, le patrimoine net des ménages s'établit à 10104 Md€, soit l'équivalent de 8,1 années de **revenu disponible net** (RDN) des ménages. Leurs actifs, d'un montant total de 11335 Md€, se composent à 65 % d'actifs non financiers, essentiellement immobiliers, et à 35 % d'actifs financiers. En négatif, les passifs financiers représentent 11 % du patrimoine brut des ménages.

Exprimé en années de RDN, le patrimoine net des ménages s'est fortement accru depuis la fin des années 1990 : il représentait moins de 5 années de RDN en 1997. Cette hausse est d'abord imputable aux actifs non financiers, passés de 3 années de RDN en 1997 à 6 années en 2010. Ces actifs non financiers sont essentiellement composés (à 92 %) de logements et de terrains bâtis : la hausse retrace donc dans une large mesure le dynamisme des prix de l'immobilier constaté depuis maintenant plus de dix ans. Particulièrement marquée entre 2002 et 2007, la hausse des prix de l'immobilier s'est interrompue en 2008, entraînant un recul, à 5,5 années de RDN en 2009 contre 5,9 années en 2007, du poids des actifs non financiers. En 2010, le niveau constaté fin 2007 est dépassé du fait de la nouvelle accélération des prix.

La comptabilité nationale distingue au sein du patrimoine immobilier, les bâtiments des terrains sur lesquels ils sont bâtis. Entre 1996 et 1998, la part des terrains bâtis dans le total des actifs constitués par les terrains bâtis, les logements et les bâtiments non résidentiels était de l'ordre de seulement 20 %. Depuis le milieu des années 2000, elle dépasse 50 %. La valeur des terrains bâtis s'élève ainsi à 3545 Md€ en 2010 soit 2,8 années de RDN. Ceci traduit le fait que l'envolée du patrimoine immobilier entre 1998 et 2010 résulte moins d'un accroissement des volumes bâtis ou des prix de la construction, que d'une forte appréciation du prix du foncier. La valorisation des terrains non bâtis possédés par les ménages (terrains cultivés, autres terrains et plans d'eau) ne donne en revanche qu'un total de 211 Md€ soit 0,2 année de

RDN. Les objets de valeur n'occupent par ailleurs qu'une place modeste dans le patrimoine net des ménages (115 Md€ soit 0,1 année de RDN).

Les actifs financiers ont connu des évolutions moins marquées même si leur poids en années de RDN s'est quelque peu accru, passant de 2,5 années en 1996 à 3,2 années en 2010. Cette tendance à la hausse est ponctuée de quelques baisses liées à l'éclatement de la bulle Internet au début des années 2000 puis à la crise financière en 2008. La composition des actifs financiers détenus par les ménages a toutefois sensiblement évolué au cours de cette période : la part du numéraire et des dépôts a décru d'une dizaine de points (passant de 38 % en 1996 à 29 % en 2010) au profit de celle des provisions techniques d'assurance (qui correspondent essentiellement aux sommes placées dans des contrats d'assurance-vie), passée de 25 % en 1996 à 37 % en 2010. La part des actions et titres d'OPCVM n'affiche aucune évolution tendancielle, même si elle fluctue entre 25 % et 30 % en fonction des aléas de la conjoncture boursière. En 2010, malgré deux années de reprise, la valeur totale des actions et titres d'OPCVM détenus par les ménages demeure, à 1 001 Md€, inférieure de 6,3 % à son maximum atteint en 2007.

Les passifs financiers des ménages ont vu par ailleurs leur poids croître sensiblement, passant de 0,6 à 1,0 année de RDN entre 1996 et 2010. Ils s'élèvent ainsi à 1232 Md€ en 2010 et sont constitués à plus de 70 % de crédits à long terme qui financent les acquisitions de logement des ménages. La hausse du poids des passifs semble donc largement imputable à l'accroissement des montants des emprunts souscrits par les ménages pour financer leurs acquisitions de logement du fait de la hausse du prix des terrains. Si l'endettement des ménages accélère en 2010 (+ 6,1 % après + 3,5 % seulement en 2009), son rythme de croissance demeure bien inférieur à ce qu'il était avant la crise financière (+ 10,6 % par an en moyenne entre fin 2003 et fin 2007). ■

Définitions

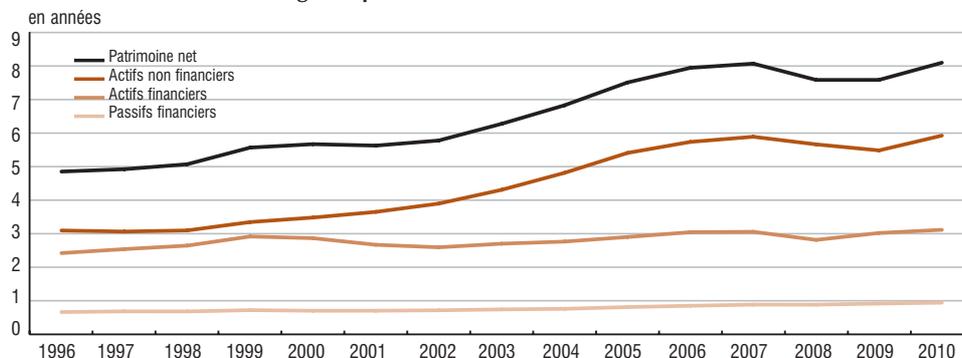
Revenu disponible net (RDN) : il correspond au revenu disponible brut des ménages diminué de la dépréciation du capital. Le revenu disponible net des ménages est économiquement plus pertinent pour l'analyse du patrimoine des ménages et le calcul des ratios patrimoine/revenu, car il retrace le revenu effectivement utilisable soit pour la consommation, soit pour l'accroissement du patrimoine via l'épargne.

Pour en savoir plus

- « Le patrimoine économique national en 2010 », *Insee première* n°1382, décembre 2011.
- « Les disparités entre ménages dans les comptes nationaux : de l'épargne au patrimoine », *Insee Références* L'économie française - Comptes et dossiers, édition 2012.

Patrimoine des ménages en comptabilité nationale 2.3

1. Patrimoine net des ménages exprimé en années de RDN



Champ : France métropolitaine.

Lecture : en 2010, le patrimoine net d'un ménage représente en moyenne 8,1 années de son RDN.

Source : Insee, Comptes nationaux, base 2005.

2. Le patrimoine des ménages en 2010 et évolutions 2009-2010

en milliards d'euros

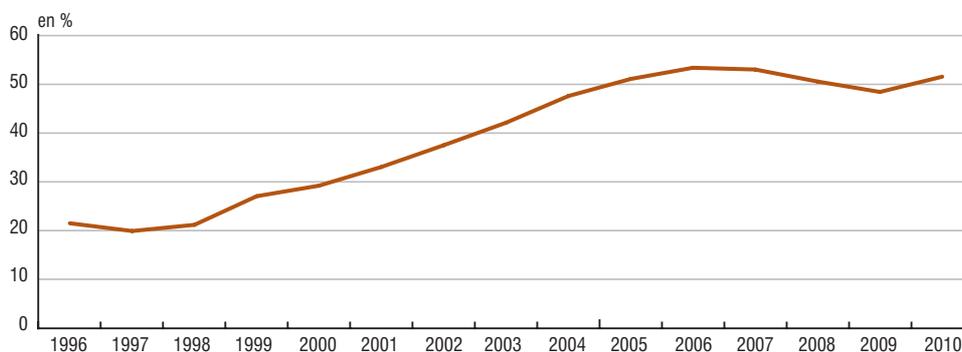
	2010	Évolution 2009-2010		
		Ensemble	Flux nets ¹	Réévaluations, autres changements de volumes et ajustements
Actifs non financiers	7409,9	704,8	66,1	638,8
Logements	3262,5	135,6	70,7	64,9
Autres bâtiments et génie civil	147,4	-0,8	-1,6	0,8
Terrains bâtis	3544,8	547,7	-0,1	547,8
Autres terrains	211,1	16,7	-3,0	19,7
Objets de valeur	115,4	6,1	0,6	5,5
Autres actifs non financiers	128,8	-0,5	-0,5	0,1
Actifs financiers	3925,8	208,4	158,0	50,4
Numéraire et dépôts	1123,3	43,7	42,3	1,4
Actions et titres d'OPCVM	1001,0	68,1	8,9	59,1
Provisions techniques d'assurance	1468,9	75,5	78,5	-2,9
Autres actifs financiers	332,6	21,1	28,2	-7,2
Passifs financiers	1232,0	65,7	66,0	-0,3
Patrimoine net	10 103,6	847,5	158,0	689,5

1. Formation brute de capital fixe (FBCF) diminuée de la consommation de capital fixe (CCF).

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, Comptes nationaux, base 2005.

3. Part des terrains bâtis dans l'ensemble des terrains bâtis, logements et bâtiments non résidentiels



Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, Comptes nationaux, base 2005.

2.4 Taux de détention de patrimoine

Début 2010, 85 % des ménages possèdent un **livret défiscalisé**. En France métropolitaine, cette proportion a augmenté de deux points depuis 1998. La détention de livrets A ou Bleu a fortement progressé (68 % des ménages en possèdent un en 2010 contre 57 % en 2004). La généralisation de sa distribution (voir *fiche 2.1*) a pu favoriser sa diffusion auprès des ménages qui n'en détenaient pas. Parallèlement, la progression du livret de développement durable (LDD) ralentit : rémunéré comme le livret A, il a un plafond de placement plus bas. La **détention de livrets soumis à l'impôt** (livret B, livret Orange...) est stable depuis 12 ans : environ 6 % des ménages en possèdent au moins un.

Début 2010, 58 % des ménages de France métropolitaine sont propriétaires de leur résidence principale ou accédants, contre 56 % en 2004 et 53 % en 1998. La part de propriétaires de logements de rapport a aussi augmenté, de 10,9 % en 2004 à 13,7 % en 2010, et ce malgré la forte hausse des prix des logements dans les années 2000.

Les produits d'épargne logement ont connu un net repli entre 2004 et 2010. Notamment, le taux de détention de plan d'épargne logement (PEL) a perdu 11 points. La modification de la législation explique cette évolution : depuis fin 2002, le bénéfice de la prime d'État est soumis à l'utilisation du droit à prêt ; depuis 2006, les intérêts des PEL de plus

de 10 ans sont assujettis aux prélèvements sociaux chaque année (seulement lors de leur clôture auparavant) et ceux des PEL de plus de 12 ans sont aussi imposables sur le revenu. Le PEL s'est alors recentré sur son objectif premier et est moins utilisé comme produit d'épargne. La législation du PEL a connu d'autres modifications en mars 2011, afin de lui redonner de l'attractivité (voir *fiche 2.1*).

La part des ménages détenant des placements d'épargne longue, de type épargne retraite ou assurance-vie, a progressé de 4,5 points à 48 %. Ces placements ont pu bénéficier de la redistribution des encours issus de PEL, d'un report de dépôts en provenance de produits financiers plus risqués ou d'une plus grande publicité. En particulier, 42 % des ménages détiennent une assurance-vie ou décès volontaire en 2010 (35 % en 2004). La détention d'épargne retraite complémentaire volontaire ou surcomplémentaire est constante depuis 1998, à environ 9 %.

La proportion de ménages détenteurs de valeurs mobilières a fortement baissé, passant de 24 % en 2004 à 19 % en 2010. La chute des indices boursiers, durant la crise financière de 2008, a pu inciter des ménages à se retirer de ces produits risqués. Ainsi, la détention de **plans d'épargne en actions** (PEA) diminue de 3 points et celle d'actions sur un **compte-titres** ordinaire de 1,5 point. ■

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

Détention : le taux de détention d'un produit ou d'une catégorie d'actifs est calculé au niveau des ménages, en rapportant le nombre de ménages détenteurs au nombre total de ménages. Chaque ménage est considéré détenteur s'il possède au moins un des actifs concernés.

Plan d'épargne en actions (PEA) : c'est un produit d'épargne réglementé (notamment son montant est plafonné), construit sur la base d'un compte-titres, mais bénéficiant d'une fiscalité avantageuse.

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.

Pour en savoir plus

- « Les choix de détention patrimoniale des ménages ne sont pas seulement liés à leurs ressources » *Insee Références Les revenus et le patrimoine des ménages*, édition 2011.
- « Le patrimoine des ménages début 2010 : Une recomposition au détriment de l'épargne logement » *Insee Première* n° 1325, novembre 2010.
- « Les conséquences du changement de régime fiscal et social des PEL sur l'épargne logement » *Bulletin de la Banque de France* n° 153, septembre 2006.

Taux de détention de patrimoine 2.4

1. Taux de détention du patrimoine en 2010 en France

en %

	Répartition des ménages	Livrets défiscalisés	Livrets soumis à l'impôt	Épargne logement (PEL ou CEL)	Ensemble des valeurs mobilières	Assurance-vie, PEP, PERP, épargne retraite	Épargne salariale	Résidence principale ¹	Autres logements ²
Âge de la personne de référence du ménage									
Moins de 30 ans	11,3	89,4	3,4	31,3	8,5	30,4	14,2	12,8	5,6
30-39 ans	17,4	86,0	5,2	34,8	16,9	46,7	25,3	46,6	10,6
40-49 ans	18,2	84,6	5,6	37,1	20,6	52,0	23,1	58,5	17,7
50-59 ans	17,6	82,6	6,3	36,2	21,4	56,0	18,4	68,2	26,6
60-69 ans	15,7	83,1	9,6	28,6	25,4	52,2	7,9	71,9	28,2
70 ans ou plus	19,9	83,3	6,7	18,8	17,7	46,7	0,7	72,6	18,6
Catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage									
Agriculteur	1,4	90,9	10,0	68,6	47,3	71,1	6,8	86,4	31,4
Artisan, commerçant, chef d'entreprise	5,2	77,7	5,3	35,9	23,0	54,2	10,2	66,7	28,1
Profession libérale	1,4	93,2	18,2	56,5	52,1	70,2	20,2	71,1	47,8
Cadre	9,5	91,5	11,0	50,4	36,7	59,8	39,1	68,0	29,9
Profession intermédiaire	14,7	90,2	6,7	41,9	21,2	51,0	27,6	57,7	16,8
Employé	12,5	85,9	2,9	28,5	9,3	45,7	14,9	37,2	12,2
Ouvrier qualifié	10,9	84,8	2,7	29,4	8,4	44,4	22,5	45,0	7,7
Ouvrier non qualifié	4,8	70,7	1,3	19,4	5,1	31,5	11,6	25,9	7,1
Agriculteur retraité	2,1	87,4	7,9	30,0	18,0	43,9	0,0	84,2	21,7
Indépendant retraité	2,6	81,2	7,1	25,0	30,0	56,5	1,5	85,1	36,2
Salaire retraité	29,8	82,9	7,8	22,8	20,2	49,3	3,9	71,1	20,9
Autre inactif	5,0	78,0	2,4	11,5	4,7	22,6	1,4	24,3	5,0
Type de ménage									
Personne seule	35,1	80,6	6,3	23,4	15,5	38,7	6,8	48,4	13,0
Famille monoparentale	8,3	80,4	3,1	21,1	9,1	44,5	9,2	32,2	11,0
Couple sans enfant	26,8	86,5	7,3	35,6	23,7	56,0	14,4	69,7	26,6
Couple avec enfant(s)	27,7	89,0	6,2	39,1	21,6	54,3	27,4	66,0	19,9
Autre cas	2,0	82,9	4,2	29,3	18,4	46,1	11,0	58,0	17,4
Montant de patrimoine brut global du ménage									
Moins de 3 000 euros	11,1	57,8	0,5	3,3	0,6	16,9	2,2	2,3	0,0
De 3 000 à 7 500 euros	8,7	78,0	1,5	11,9	1,3	26,1	6,2	3,3	0,3
De 7 500 à 15 000 euros	6,6	82,1	1,8	17,9	4,2	37,6	11,5	4,9	0,9
De 15 000 à 30 000 euros	6,8	88,4	3,0	33,0	7,1	45,0	14,5	7,6	2,8
De 30 000 à 45 000 euros	3,2	90,7	7,0	38,8	10,8	49,0	13,7	17,5	7,0
De 45 000 à 75 000 euros	3,5	85,7	3,2	33,2	18,7	49,3	16,9	41,7	11,1
De 75 000 à 105 000 euros	3,5	83,5	5,4	27,8	13,8	46,7	12,9	63,0	14,4
De 105 000 à 150 000 euros	6,7	86,9	4,3	29,7	11,5	44,5	11,7	82,4	12,4
De 150 000 à 225 000 euros	12,6	88,4	5,9	31,6	16,5	48,9	14,0	90,5	10,7
De 225 000 à 300 000 euros	11,4	90,8	6,9	37,4	22,4	54,6	20,6	93,3	18,8
De 300 000 à 450 000 euros	11,7	90,6	8,9	42,1	30,6	63,6	22,6	94,7	32,6
Plus de 450 000 euros	14,4	92,5	16,4	52,7	52,4	75,6	23,0	95,1	62,4
Ensemble des ménages 2010, France	///	84,5	6,2	30,9	18,9	48,3	14,8	57,9	18,5
Ensemble des ménages 2010, France métropolitaine	///	84,7	6,3	31,2	19,3	48,3	15,1	58,0	18,7
Ensemble des ménages 2004, France métropolitaine	///	82,6	5,9	41,3	24,2	43,8	16,7	55,7	17,7
Ensemble des ménages 1998, France métropolitaine	///	82,5	6,2	40,9	21,2	45,8	12,7	53,3	18,1

1. Part de ménages propriétaires de leur résidence principale, accédants à la propriété ou usufruitiers.

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

Champ : France.

Lecture : En 2010, 89,4 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans possèdent un ou plusieurs livrets défiscalisés.

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

2.5 Montants détenus de patrimoine

Le **patrimoine** brut des ménages est très inégalement réparti dans la population. Début 2010, les ménages français déclarent posséder en moyenne 259 000 euros de patrimoine brut, mais seulement la moitié d'entre eux ont un patrimoine supérieur à 150 200 euros (patrimoine médian). Le rapport entre patrimoine moyen et patrimoine médian est de 1,7.

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 qui perçoit les revenus les plus bas (premier quartile) détient en moyenne 81 500 euros de patrimoine, contre 581 800 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 patrimoniale se combine avec des effets générationnels, les contextes économiques et la fiscalité liée au patrimoine ayant varié d'une génération à l'autre. 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 trente ans dispose de moins de 10 400 euros, contre 226 600 euros pour les ménages de quinquagénaires et 149 200 euros pour les ménages dont la personne de référence a atteint 70 ans.

Pour un ménage d'agriculteur exploitant sur deux, le patrimoine est supérieur à

642 100 euros, et pour un sur dix, il dépasse 1,6 million d'euros. Le patrimoine d'un ménage d'indépendant sur deux est supérieur à 338 700 euros, et pour un sur dix, il s'élève à plus de 1,1 million d'euros. Parmi les salariés, les cadres disposent d'un patrimoine assez élevé, mais sont moins nombreux à atteindre les montants de capital les plus élevés : un cadre sur dix possède un patrimoine supérieur à 782 800 euros. Ces différences s'expliquent par l'accumulation chez les indépendants et les agriculteurs de biens indispensables à leur activité : leur patrimoine professionnel représente 45 % de leur patrimoine total, mais les différences en leur sein sont importantes puisque 16 % des ménages dont la personne de référence exerce une profession indépendante ou est agriculteur 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, des exploitants agricoles en particulier. Les ménages habitant ces zones géographiques ont donc des patrimoines médians qui sont entre 1,2 et 2,9 fois plus importants que les ménages résidant dans les communes de plus de 20 000 habitants, hors Paris. Ce sont cependant les ménages de l'unité urbaine de Paris 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 720 600 euros) et des ménages très modestes (10 % possèdent moins de 2 200 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. Il inclut également les biens durables, les bijoux et les œuvres d'art.

Décile : si on ordonne la distribution de patrimoine, les déciles (au nombre de 9 : D1 à D9) sont les valeurs qui partagent cette distribution en 10 parties d'effectifs égaux. La médiane (D5) partage la population en deux sous-populations égales. Le 1^{er} décile (resp. 9^e décile) est ici le seuil en dessous (resp. au-dessus) duquel se situent les 10 % des personnes ayant le plus faible (resp. haut) patrimoine.

Pour en savoir plus

- « Les inégalités de patrimoine s'accroissent entre 2004 et 2010 », *Insee Première* n° 1380, novembre 2011.

Montants détenus de patrimoine 2.5

1. Montants de patrimoine brut

en euros 2010

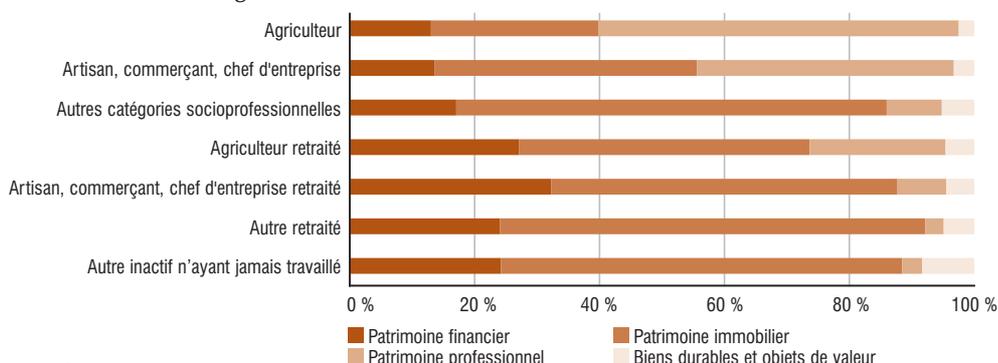
	Patrimoine moyen	Patrimoine médian (D5)	1 ^{er} décile (D1)	9 ^e décile (D9)
Revenu disponible¹				
Inférieur au 1 ^{er} quartile	81 500	10 400	1 000	238 700
Du 1 ^{er} au 2 ^e quartile	145 500	85 300	2 600	333 100
Du 2 ^e au 3 ^e quartile	224 000	187 200	6 800	472 600
Supérieur au 3 ^e quartile	581 800	342 900	59 900	1 030 000
Âge de la personne de référence				
Moins de 30 ans	53 900	10 400	1 400	177 800
30 à 39 ans	188 400	105 900	2 600	431 300
40 à 49 ans	292 100	186 100	2 800	601 800
50 à 59 ans	334 600	226 600	3 200	738 500
60 à 69 ans	358 900	219 200	4 300	720 400
70 ans ou plus	261 300	149 200	4 000	525 900
Catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage				
Agriculteur	845 900	642 100	220 600	1 610 000
Artisan, commerçant, chef d'entreprise	642 800	338 700	12 900	1 050 000
Profession libérale	911 400	555 900	33 900	1 890 000
Cadre	415 300	296 700	17 200	782 800
Profession intermédiaire	208 400	177 200	5 500	457 600
Employé	118 100	26 600	1 500	301 600
Ouvrier qualifié	122 300	41 800	2 600	306 600
Ouvrier non qualifié	67 900	8 500	800	227 400
Agriculteur retraité	260 900	152 900	5 500	559 000
Indépendant retraité	551 400	287 200	9 100	1 060 000
Salarié retraité	254 600	169 000	3 500	534 500
Autre inactif	73 200	6 000	700	229 400
Taille de l'unité urbaine				
Commune rurale	290 700	209 200	7 700	598 000
Moins de 5 000 habitants	252 200	177 800	4 600	534 500
De 5 000 à 10 000 habitants	253 800	153 100	2 900	504 900
De 10 000 à 20 000 habitants	239 500	166 200	2 400	516 700
De 20 000 à 50 000 habitants	192 400	100 100	2 400	443 300
De 50 000 à 100 000 habitants	189 300	72 900	1 900	421 100
De 100 000 à 200 000 habitants	233 300	88 200	1 600	489 400
Plus de 200 000 habitants, hors unité urbaine de Paris	221 600	90 300	2 100	517 600
Unité urbaine de Paris	347 500	131 400	2 200	720 600
Ensemble des ménages	259 000	150 200	2 700	552 300

1. Ménages dont le revenu déclaré au fisc est supérieur ou égal à zéro.

Champ : France.

Source : Insee, enquête Patrimoine 2010.

2. Composition du patrimoine selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage



Champ : France.

Lecture : début 2010, la masse de patrimoine détenue par les ménages dont la personne de référence est agricultrice, est composée à 58 % d'actifs professionnels.

Source : Insee, enquête Patrimoine 2010.

2.6 Passif des ménages

Début 2010, 47 % des ménages vivant en France ont au moins un emprunt en cours de remboursement, pour des raisons privées ou professionnelles. Ils sont endettés pour un montant moyen restant à rembourser de 61 900 euros. Pour la moitié d'entre eux, ce montant est inférieur à 20 900 euros. Le montant moyen des sommes restant à rembourser au titre de l'endettement privé s'élève en moyenne à 54 000 euros ; l'endettement moyen à titre professionnel, qui ne concerne que 2 % des ménages, s'élève à 83 600 euros.

La masse de dettes contractées représentent, début 2010, 11 % du montant total des **actifs** détenus par l'ensemble des ménages. Les dettes des 10 % des ménages les mieux dotés en **patrimoine brut** équivalent à 9 % de leurs actifs. En revanche, les ménages les moins bien dotés sont beaucoup plus lourdement endettés au regard de leur patrimoine : les dettes qu'ils ont contractées représentent la quasi-totalité des actifs qu'ils possèdent (97 %).

Les ménages peuvent contracter des emprunts pour différentes raisons : pour acquérir leur résidence principale ou un autre bien immobilier, pour réaliser de gros travaux immobiliers, pour acheter une voiture ou un autre bien d'équipement, ou encore pour des raisons professionnelles. Début 2010, 77 % des encours d'emprunts contractés par les ménages ont un motif

immobilier. C'est essentiellement le cas des emprunts contractés par les ménages situés au dessus du 4^e décile de patrimoine brut (les 60 % les mieux dotés), pour la plupart propriétaires ou accédant à la propriété de leur résidence principale. Au contraire, les ménages situés en dessous du 2^e décile de patrimoine brut (les 20 % les moins bien dotés) sont essentiellement endettés à titre privé pour des motifs autres que l'immobilier : crédits à la consommation, etc.

Moins d'un quart des ménages du premier quartile de revenu disponible (les 25 % les plus modestes en revenu disponible) sont endettés, contre les deux tiers pour le dernier quartile, car le niveau de revenu est un élément déterminant d'accès au crédit. Le niveau de l'endettement suit la même tendance, puisque l'endettement moyen des ménages du premier quartile de revenus est de 22 000 euros, quand il s'élève à 105 800 euros pour ceux du dernier quartile.

La position dans le cycle de vie est, elle aussi, un élément central dans l'endettement des ménages : en moyenne, l'endettement des ménages va croissant jusqu'à 40 ans pour ensuite s'amoinrir. Ainsi, 68,5 % des ménages de 30 à 39 ans sont endettés pour un montant moyen de 88 900 euros, quand les ménages de 70 ans ou plus ne sont que 9,6 % à avoir contracté des dettes non encore remboursées, pour un montant moyen de 15 100 euros. ■

Définitions

Actif : élément du patrimoine ayant une valeur économique positive pour le ménage, sur lequel celui-ci exerce un droit de propriété.

Patrimoine brut : voir *fiche 2.4*.

Passif des ménages 2.6

1. Montants d'endettement selon le type d'endettement

en euros

	Proportion de ménages endettés (en %)	Montant moyen	Montant médian	1 ^{er} décile	9 ^e décile
Endettement privé	46,1	54 000	19 600	1 500	144 700
pour motif immobilier	28,4	80 600	57 000	5 300	173 200
pour d'autres raisons (crédit à la consommation)	27,2	7 200	4 600	700	15 800
Endettement professionnel	2,4	83 600	21 200	1 200	174 000
Endettement total	47,0	61 900	20 900	1 500	156 200

Champ : France.

Note : le calcul de l'endettement moyen et médian est réalisé uniquement sur les ménages ayant contracté ce type d'endettement.

Source : Insee, enquête Patrimoine 2010.

2. Endettement des ménages selon le décile de patrimoine brut

en %

Tranches de patrimoine brut	Ratio passif/actifs des ménages	Répartition des encours par motif d'emprunt				Total
		Emprunts pour des biens immobiliers	Autres emprunts privés	Emprunts professionnels		
Inférieur à D1	97	1	97	2	100	
D1 à D2	43	8	89	3	100	
D2 à D3	29	28	66	6	100	
D3 à D4	13	60	34	6	100	
D4 à D5	17	88	9	3	100	
D5 à D6	18	88	7	5	100	
D6 à D7	15	91	6	3	100	
D7 à D8	14	86	6	8	100	
D8 à D9	10	83	4	13	100	
Supérieur à D9	9	66	2	32	100	
Ensemble	11	77	7	16	100	

Champ : France.

Source : Insee, enquête Patrimoine 2010.

3. Endettement selon les caractéristiques du ménage

en euros

	Ménages endettés (%)	Endettement moyen	Endettement médian (D5)	1 ^{er} décile (D1)	9 ^e décile (D9)
Revenu disponible¹					
Inférieur au 1 ^{er} quartile	23,0	22 000	4 000	500	65 000
Entre le 1 ^{er} et le 2 ^e quartile	39,2	30 300	8 100	900	96 800
Entre le 2 ^e et le 3 ^e quartile	58,7	47 800	20 900	2 000	130 800
Supérieur au 3 ^e quartile	67,2	105 800	62 200	4 000	220 000
Âge de la personne de référence					
Moins de 30 ans	44,1	46 500	7 800	700	138 600
30 à 39 ans	68,5	88 900	63 500	2 400	198 200
40 à 49 ans	66,5	71 300	35 700	3 000	161 800
50 à 59 ans	56,2	53 000	16 000	1 900	141 800
60 à 69 ans	39,7	32 700	8 000	1 100	72 800
70 ans ou plus	9,6	15 100	4 000	400	34 500
Catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence					
Agriculteur	70,5	149 600	90 000	9 000	327 500
Artisan, commerçant, chef d'entreprise	71,2	122 900	66 700	4 000	275 100
Profession libérale	63,7	229 000	136 100	7 000	562 000
Cadre	69,0	112 400	81 100	5 000	221 000
Profession intermédiaire	68,1	58 600	31 300	2 700	147 000
Employé	56,2	38 800	12 000	1 000	113 300
Ouvrier qualifié	63,8	35 400	13 500	1 300	100 100
Ouvrier non qualifié	44,3	32 100	8 700	900	111 900
Agriculteur retraité	8,8	15 200	5 000	1 000	18 100
Indépendant retraité	21,3	54 800	11 400	1 000	158 000
Salarié retraité	24,2	20 000	5 800	700	50 400
Autre inactif	15,6	15 300	2 200	300	44 500
Taille de l'unité urbaine					
Commune rurale	54,4	66 400	31 600	2 000	154 300
Moins de 5 000 habitants	51,1	63 300	22 000	2 000	165 500
De 5 000 à 10 000 habitants	46,0	52 800	15 700	1 500	141 800
De 10 000 à 20 000 habitants	49,6	50 600	18 000	1 400	138 300
De 20 000 à 50 000 habitants	45,4	46 700	13 100	1 200	148 500
De 50 000 à 100 000 habitants	46,0	54 800	12 200	1 400	128 400
De 100 000 à 200 000 habitants	43,8	54 400	16 700	1 000	152 000
Plus de 200 000 habitants, hors unité urbaine de Paris	43,5	61 300	17 500	1 000	162 900
Unité urbaine de Paris	40,9	77 000	25 800	1 900	193 500
Ensemble des ménages	47,0	61 900	20 900	1 500	156 200

1. Ménages dont le revenu déclaré au fisc est supérieur ou égal à zéro.

Champ : France.

Source : Insee, enquête Patrimoine 2010.

2.7 Endettement

En 2010, un ménage français sur deux est endetté à titre privé, c'est-à-dire qu'il rembourse un emprunt ou un crédit pour des besoins privés. La part des ménages endettés pour un motif immobilier est légèrement supérieure à celle des ménages endettés pour un motif de consommation (respectivement 31 % et 29 %). 10 % des ménages cumulent à la fois crédit immobilier et crédit à la consommation.

Six ménages sur dix, parmi ceux endettés pour un motif immobilier, ont contracté un emprunt pour l'achat de leur résidence principale ; les autres ménages sont endettés pour un autre achat immobilier ou foncier ou pour des travaux de rénovation.

Parmi ceux qui sont endettés pour motif de consommation, 53 % le sont pour l'achat d'une voiture ou d'une moto, 10 % pour l'achat de biens d'équipement et 30 % pour d'autres motifs personnels (crédits à la consommation en particulier) ; certains pouvant être endettés simultanément pour plusieurs motifs (10 %).

L'endettement des ménages s'inscrit dans une logique de cycle de vie. L'endettement immobilier est en effet plus fréquent en milieu de cycle de vie et les montants des remboursements plus élevés. Le montant moyen mensuel tous remboursements confondus croît dans les premières années

de la vie active et atteint son maximum pour les personnes âgées de 35 à 44 ans avec un montant mensuel de 801 euros (capital et intérêts). Cette période coïncide avec des besoins en équipement pour le ménage qui peuvent être importants et aussi avec un niveau de vie plus élevé. À partir de 45 ans, ce montant décroît et atteint 277 euros aux derniers âges de la vie.

Les ménages endettés à titre privé ont dans l'ensemble un **niveau de vie** plutôt élevé. Un ménage sur deux appartenant au dernier **décile** a souscrit un crédit contre 27 % pour les ménages appartenant au 1^{er} décile.

En 2010, 2,8 % des ménages remboursent des charges d'emprunt qui représentent au moins 33 % de leur revenu disponible. Cette situation touche davantage les ménages les plus pauvres : c'est le cas de 7,2 % des ménages dont le niveau de vie est inférieur au **seuil de pauvreté**. 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 ...) : 26,5 % ont eu au moins un retard de paiement au cours des douze derniers mois, contre 7,0 % des ménages non pauvres. ■

Définitions

Niveau de vie : revenu disponible du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation (UC). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage.

Déciles : si l'on ordonne une distribution de salaires, de revenus, de niveaux de vie..., les déciles (au nombre de 9 : D1 à D9) sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties d'effectifs égaux. La médiane (D5) partage la population en deux sous-populations égales. Le 1^{er} décile (resp. 9^e décile) est ici le seuil en dessous (resp. au-dessus) duquel se situent les 10 % des ménages ayant le plus faible (resp. haut) niveau de vie.

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

Taux d'endettement : rapport entre le montant moyen mensuel des remboursements et le revenu disponible moyen.

Pour en savoir plus

- « Endettement et recours aux services bancaires en 2008 », *Insee Première* n° 1352, mai 2011.
- « 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 2.7

1. Part des ménages endettés à titre privé

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	en %					
Habitat ¹	30,4	29,7	29,4	30,4	31,2	30,7
<i>dont : acquisition de la résidence principale</i>	21,7	23,0	22,4	22,4	19,6	18,7
Consommation ²	30,2	30,5	31,2	30,9	30,1	28,5
Habitat et consommation	10,6	10,6	10,7	10,9	10,8	10,1
Ensemble	49,9	49,6	49,8	50,4	50,5	49,1

1. Ces ménages peuvent également être endettés au titre de la consommation.

2. Ces ménages peuvent également être endettés au titre de l'habitat.

Champ : France métropolitaine.

Lecture : en 2010, 30,7 % des ménages ont un crédit à l'habitat, 28,5 % un crédit à la consommation et 10,1 % cumulent crédits à l'habitat et à la consommation.

Sources : Insee, enquêtes Statistiques sur les revenus et les conditions de vie (SRCV), (SRCV) 2005 à 2010.

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 ¹ (euros)	Taux moyen d'endettement du ménage ² (%)
Moins de 25 ans	37	2	242	14
25-34 ans	63	33	651	21
35-44 ans	73	47	801	18
45-54 ans	65	38	699	15
55-64 ans	47	22	545	14
65-74 ans	30	14	379	11
75 ans ou plus	8	3	277	10

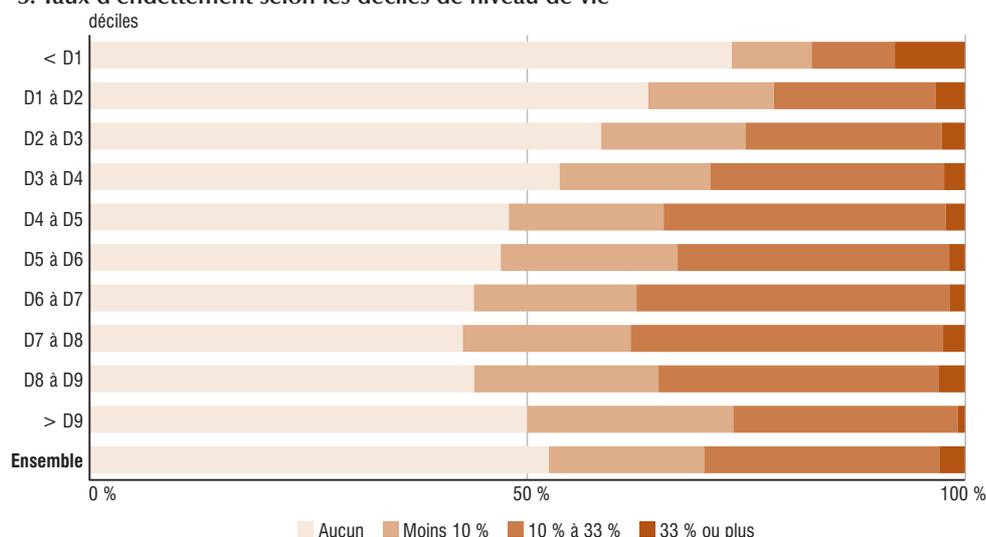
1. Tous remboursements confondus.

2. Ménages endettés uniquement.

Champ : France métropolitaine.

Sources : Insee, enquête Statistiques sur les revenus et les conditions de vie (SRCV), (SRCV) 2010.

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



Champ : France métropolitaine.

Lecture : 73 % des ménages appartenant au 1^{er} décile de niveau de vie n'ont aucun emprunt.

Sources : Insee, enquêtes Statistiques sur les revenus et les conditions de vie (SRCV), (SRCV) 2010.

2.8 Patrimoine net des ménages

Le **patrimoine net** moyen des ménages, qui tient compte de leur endettement privé ou professionnel, s'élève à 229 300 euros début 2010. La moitié des ménages possèdent plus de 113 500 euros de patrimoine net. Les 10 % les mieux dotés en patrimoine net détiennent plus de 501 600 euros, tandis que les 10 % les moins bien dotés en patrimoine net possèdent moins de 1 600 euros. Tout comme le patrimoine brut, le patrimoine net dépend beaucoup du cycle de vie : en moyenne, les ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans possèdent 32 700 euros, contre 259 800 euros si la personne de référence du ménage a 70 ans ou plus. Le patrimoine net est croissant avec le **revenu disponible**, qui conditionne les capacités d'épargne du ménage : pour le quart des ménages ayant les plus faibles revenus disponibles il s'élève en moyenne à 76 200 euros, et à 509 400 euros pour le quart des ménages disposant des plus forts revenus disponibles.

Le patrimoine net varie également selon la catégorie socioprofessionnelle du ménage. Pour un ménage d'agriculteur sur deux, le patrimoine net est supérieur à 539 200 euros, et pour un sur dix, il dépasse 1,4 million d'euros. Le patrimoine d'un ménage d'indépendants (hors profession libérale) sur deux est supérieur à 266 800 euros, et pour un sur dix, il s'élève à plus de 959 500 euros. Parmi les salariés, les cadres disposent d'un patrimoine élevé : un sur deux dispose d'un patrimoine net supérieur à 214 500 euros. Ils sont toutefois moins nombreux que les indépendants à atteindre les montants les plus élevés : un cadre sur dix possède un patrimoine net supérieur à 660 800 euros. Tout comme pour le patrimoine brut, ces différences s'expliquent par la détention chez les indépendants et les agriculteurs de biens professionnels indispensables à leur activité. Pour les ménages dont la personne de référence est un employé, le patrimoine net médian s'élève à 21 700 euros ; il est inférieur à 6 000 euros pour un ouvrier non qualifié. ■

Définitions

Patrimoine net : patrimoine net de l'endettement du ménage. Il s'agit donc du patrimoine brut, auquel ont été retranchées les sommes restant dues par le ménage au titre des emprunts qu'il a contractés, pour des motifs privés (achat d'un bien immobilier, crédit à la consommation) ou professionnels.

Revenu disponible : 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 et imputés (produits d'assurance-vie, livrets exonérés, PEA, PEP, CEL, PEL) les prestations sociales perçues et la prime pour l'emploi, nets des impôts directs (voir *annexe Glossaire*).

Patrimoine net des ménages 2.8

1. Montants de patrimoine net selon les caractéristiques du ménage

	en euros 2010			
	Patrimoine moyen	Patrimoine médian (D5)	1 ^{er} décile (D1)	9 ^e décile (D9)
Revenu disponible¹				
Inférieur au 1 ^{er} quartile	76 200	9 600	600	230 900
Du 1 ^{er} au 2 ^e quartile	133 200	66 000	1 300	315 700
Du 2 ^e au 3 ^e quartile	195 700	146 800	3 200	447 800
Supérieur au 3 ^e quartile	509 400	295 600	33 300	941 100
Âge de la personne de référence				
Moins de 30 ans	32 700	7 200	300	91 500
30 à 39 ans	127 100	48 600	800	312 700
40 à 49 ans	243 700	132 500	1 300	510 700
50 à 59 ans	303 500	203 700	2 000	648 500
60 à 69 ans	345 500	211 500	3 300	693 300
70 ans ou plus	259 800	148 600	3 800	524 600
Catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence				
Agriculteur	725 500	539 200	170 400	1 420 900
Artisan, commerçant, chef d'entreprise	550 800	266 800	9 700	959 500
Profession libérale	761 400	482 600	23 600	1 636 500
Cadre	337 400	214 500	10 000	660 800
Profession intermédiaire	168 300	111 000	3 200	408 100
Employé	96 000	21 700	300	267 700
Ouvrier qualifié	99 700	28 800	600	276 500
Ouvrier non qualifié	53 500	5 500	100	174 800
Agriculteur retraité	259 400	152 900	5 500	559 000
Indépendant retraité	539 700	282 300	8 000	1 022 200
Salarié retraité	249 800	166 500	3 200	534 500
Autre inactif	70 800	6 000	500	225 800
Taille de l'unité urbaine				
Commune rurale	253 300	168 000	4 100	536 300
Moins de 5 000 habitants	219 600	130 100	2 200	531 200
De 5 000 à 10 000 habitants	227 700	125 100	1 300	484 900
De 10 000 à 20 000 habitants	214 100	134 300	1 200	470 800
De 20 000 à 50 000 habitants	170 500	78 100	1 700	412 300
De 50 000 à 100 000 habitants	163 800	45 400	900	375 900
De 100 000 à 200 000 habitants	209 000	69 100	800	438 300
Plus de 200 000 habitants, hors unité urbaine de Paris	194 800	54 600	1 200	469 300
Unité urbaine de Paris	315 900	101 300	1 400	645 900
Ensemble des ménages	229 300	113 500	1 600	501 600

1. Ménages dont le revenu déclaré au fisc est supérieur ou égal à zéro.

Champ : France.

Source : Insee, enquête Patrimoine 2010.

2.9 Les hauts patrimoines

Début 2010, les 10 % des ménages les mieux dotés en **patrimoine brut** possèdent plus de 552 300 euros, les 5 % les mieux dotés plus de 841 200 euros et les 1 % plus de 1,9 millions d'euros. Ces hauts patrimoines détiennent en moyenne 1,2 million d'euros de patrimoine brut, mais les ménages situés entre le 90^e et le 91^e **centile** en possèdent en moyenne 7,8 fois moins que les 1 % les mieux dotés. Par ailleurs, les 10 % des ménages les mieux dotés en patrimoine détiennent 48 % de la masse de patrimoine brut totale de l'ensemble des ménages. Les 1 % de ménages les mieux dotés en possèdent 17 %.

La moitié de la masse de patrimoine détenue par les ménages « hauts patrimoine » (les 10 % les mieux dotés en patrimoine brut) est composée de biens immobiliers : résidence principale, résidence secondaire, immobilier de rapport... Les biens durables, les bijoux, les œuvres d'art et autres objets de valeur représentent 4 % des actifs de ces ménages. Le reste se répartit de manière quasiment égale entre patrimoine financier et patrimoine professionnel (respectivement 23 % et 24 %).

Le patrimoine financier des hauts patrimoine est constitué à 45 % de produits d'assurance-vie, contre 5 % pour les 10 % des ménages les moins bien dotés. À l'inverse, les livrets d'épargne (livrets A, Bleu, ...) correspondent à 9 % des actifs financiers des hauts patrimoines contre 32 % pour les ménages les moins bien dotés.

La structure du patrimoine des ménages est liée à leur activité professionnelle. Parce qu'une partie non négligeable de leur patrimoine est également leur outil de travail, les 10 % des ménages les mieux dotés en patrimoine sont plus fréquemment des indépendants. Ainsi, 8 % d'entre eux sont des agriculteurs, quand ils ne sont que 1 % dans l'ensemble des ménages. Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont eux aussi trois fois plus nombreux parmi

les ménages « hauts patrimoine » (15 % contre 5 % pour l'ensemble des ménages).

Le patrimoine professionnel constitue une part très importante du patrimoine des 1 % des ménages les mieux dotés (39 %). Les actifs financiers représentent 28 % du patrimoine de ces 279 000 ménages, et la place de l'immobilier dans leur patrimoine est plus faible mais reste très substantielle (29 %). Leur patrimoine professionnel est essentiellement constitué des actifs des entreprises qu'ils possèdent. En effet, 52 % d'entre eux sont propriétaires d'au moins une entreprise, dont l'un des membres du ménage, la personne de référence ou le conjoint, en est le dirigeant. Le montant que représentent ces actifs est en général très important : en moyenne, leur valeur s'élève à 2,8 millions d'euros. Cependant, ces entreprises ont généralement contracté des emprunts et sont par conséquent endettées. Ainsi, 37 % de l'endettement de ces ménages est lié aux entreprises qu'ils possèdent. En corrigeant de l'endettement, la valeur des actifs des entreprises nette des emprunts représente un tiers du patrimoine net des ménages situés au-delà du 99^e centile.

Les 10 % des ménages les mieux dotés en patrimoine sont globalement plus âgés que l'ensemble de la population. Ainsi, la personne de référence de deux tiers de ces ménages a plus de 50 ans, quand ce n'est le cas que de la moitié de l'ensemble des ménages vivant en France.

Signe d'un lien entre niveau de vie et patrimoine, près de la moitié (48 %) des ménages situés au dessus du neuvième décile de patrimoine brut appartiennent également aux 10 % des ménages les plus aisés en termes de niveau de vie en 2009. Le niveau de vie moyen s'élève à 44 200 euros pour les 10 % des ménages les mieux dotés en patrimoine, alors qu'il se situe autour de 22 100 euros pour l'ensemble des ménages. ■

Définitions

Patrimoine brut : voir *fiche 2.4*.

Déciles, centiles : En ordonnant la distribution de patrimoine, les déciles sont les valeurs qui partagent cette distribution en 10 parties d'effectifs égaux. Les centiles la partagent en 100 sous populations d'effectifs égaux. Ils sont notés (C1, C2, ... C99).

Pour en savoir plus

- « Les inégalités de patrimoine s'accroissent entre 2004 et 2010 », *Insee Première* n° 1380, novembre 2011.

Les hauts patrimoines 2.9

1. Composition du patrimoine des ménages du dernier décile

en %

Tranches de patrimoines bruts	Montant du centile inférieur (en euros)	Patrimoine brut moyen (en euros)	Part du patrimoine financier	Part du patrimoine immobilier	Part du patrimoine professionnel	Part des biens durables et objets de valeur
C90-C91	552 300	569 600	15	74	7	4
C91-C92	590 800	616 500	15	70	11	4
C92-C93	642 600	665 600	18	68	11	3
C93-C94	693 700	726 800	18	69	9	4
C94-C95	763 700	800 800	20	64	13	3
C95-C96	841 200	880 500	17	63	17	3
C96-C97	939 100	989 000	19	56	22	3
C97-C98	1 044 500	1 161 600	25	56	15	4
C98-C99	1 318 800	1 564 100	23	50	22	5
> C99	1 885 200	4 448 600	28	29	39	4
Ensemble	-	1 243 400	23	50	24	4

Champ : France.

Lecture : début 2010, les ménages situés entre le 91^e et le 92^e centile de patrimoine brut détenaient en moyenne 569 600 euros de patrimoine. Le patrimoine financier représentait 15 % de la masse de patrimoine détenue par ces ménages.

Source : Insee, enquête Patrimoine 2010.

2. Caractéristiques de la personne de référence des ménages du dernier décile de patrimoine brut

en %

	Ménages « hauts patrimoines »	Ensemble des ménages
Âge		
Moins de 30 ans	2	13
Entre 30 et 39 ans	12	18
Entre 40 et 49 ans	20	18
Entre 50 et 59 ans	27	18
Entre 60 et 69 ans	22	15
70 ans et plus	17	18
Ensemble	100	100
Catégorie socioprofessionnelle		
Agriculteur	8	1
Artisan, commerçant, chef d'entreprise	15	5
Profession libérale, cadre	25	11
Profession intermédiaire	9	15
Employé	3	13
Ouvrier	2	16
Retraité	37	34
Autre inactif	1	5
Ensemble	100	100

Champ : France.

Lecture : début 2010, les personnes de référence de 2 % des ménages « haut patrimoine » ont moins de 30 ans.

Source : Insee, enquête Patrimoine 2010.

2.10 Acquisitions de résidences principales

La part des ménages propriétaires de leur résidence principale a régulièrement progressé depuis 30 ans. En 2010, près de 59 % des ménages sont propriétaires de leur logement, contre 58 % en 2005, (source Statistiques sur les revenus et les conditions de vie). La part de ménages propriétaires augmente avec le niveau de vie et l'âge. Ces dernières années, la progression s'explique en partie par le vieillissement de la population : l'augmentation des effectifs des classes d'âge les plus élevées, traditionnellement plus fréquemment propriétaires de leur logement que les plus jeunes, implique une augmentation mécanique du taux de ménages propriétaires.

Le flux d'acquisitions de résidences principales s'accroît à la fin des années 1990 et se traduit par 650 000 acquisitions annuelles entre 2002 et 2006 (source enquêtes Logement). Le financement passe majoritairement par l'emprunt (79 %). Les achats au comptant progressent légèrement alors que les achats en viager ou en location-accession restent des formes marginales. Compte tenu de la forte hausse des prix de l'immobilier, cette augmentation du volume des acquisitions a été rendue possible par une réorientation vers les zones rurales où le prix du foncier est moindre (29 % des **accédants** récents habitent en zone rurale en 2006 contre 26 % au début des années 1990), par la baisse des taux d'intérêt et par un allongement des durées des prêts.

Le prix du logement a en effet augmenté plus vite que les revenus : entre 2002 et 2006, ce prix représente en moyenne 4 années de revenu annuel contre 3 entre 1997 et 2001.

La durée moyenne des emprunts nécessaires à l'achat s'allonge (17 années contre 15) et cet emprunt représente 3 années de revenu contre 2 quelques années plus tôt. La part des ménages les plus modestes (1^{er} quartile de niveau de vie) ayant acquis récemment une résidence principale baisse, de 8,8 % à 6,3 % entre les deux périodes. Acquérir une résidence principale est particulièrement coûteux pour ces ménages modestes : l'augmentation de la durée de l'emprunt est similaire aux autres ménages, mais l'investissement représente en moyenne plus de 7 années de revenu entre 2002 et 2006 (contre moins de 5 années entre 1997 et 2002). Les accédants doivent avoir à la fois suffisamment d'épargne et de revenus pour obtenir un emprunt et supporter son remboursement dans la durée. Ainsi, face à la hausse des prix dans l'immobilier, les ménages **primo-accédants** sont particulièrement touchés : leur taux d'apport personnel diminue (de 25 % du montant du bien entre 1997 et 2001 à 22 % entre 2002 et 2006) alors que celui des autres accédants qui financent une partie de l'acquisition par la revente d'un autre bien augmente (passant de 44 % à 45 %). La part des primo-accédants parmi les accédants récents diminue (66 % entre 1997 et 2001 et 60 % entre 2002 et 2006), notamment pour les couples avec ou sans enfant(s) et les familles monoparentales. 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 pu s'endetter sur des durées plus longues que les autres. ■

Définitions

Accédant : ménage propriétaire qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale. Les accédants récents considérés ici ont acquis leur résidence principale dans les 4 ou 5 dernières années.

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

Pour en savoir plus

- « Conditions de logement de 2005 à 2010 - Légère amélioration, moins marquée pour les ménages modestes », *Insee Première* n° 1396, mars 2012.
- « La part du logement dans le budget des ménages en 2010 - Alourdissement pour les locataires du parc privé », *Insee Première* n° 1395, mars 2012.
- « L'accession à la propriété dans les années 2000 », *Insee Première* n° 1291, mai 2010.
- « Les inégalités face au coût du logement se sont creusées entre 1996 et 2006 », *Insee Références* France, portrait social, 2010.

Acquisitions de résidences principales 2.10

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
Ensemble	461 517	494 219	424 833	449 931	589 886	653 759

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages.

Lecture : entre 2002 et 2006 en moyenne, chaque année, 42 948 ménages sont devenus propriétaires de leur résidence principale par héritage ou donation.

Sources : Insee, enquêtes Logement.

2. Profil des ménages d'accédants à la propriété

	en %			
	Répartition des accédants récents		Proportion de primo-accédants	
	1997-2001	2002-2006	1997-2001	2002-2006
Type de familles				
Personne seule	12,4	14,9	63,4	65,0
Couple sans enfant	19,4	22,7	66,1	61,2
Couple avec enfant(s)	62,1	56,3	68,4	60,2
Famille monoparentale	4,7	4,8	48,7	31,6
Autre type de famille	1,4	1,2	65,5	77,8
Niveau de vie				
Inférieur au 1 ^{er} quartile	8,8	6,3	76,8	68,0
Du 1 ^{er} au 2 ^e quartile	20,1	19,5	75,8	61,1
Du 2 ^e au 3 ^e quartile	31,8	33,5	70,2	66,6
Supérieur au 3 ^e quartile	39,4	40,7	56,3	52,7
Âge de la personne de référence au moment de l'achat				
Moins de 30 ans	20,2	22,8	95,9	88,1
30-39 ans	43,9	43,5	72,3	64,5
40-49 ans	23,4	21,4	45,8	38,5
50-64 ans	11,4	11,6	36,5	30,3
65 ans ou plus	1,1	0,8	37,4	16,6
Tranche d'unité urbaine				
Commune rurale	26,3	29,1	71,5	64,2
Unité urbaine de moins de 100 000 hab.	28,7	26,0	65,9	58,5
Unité urbaine de 100 000 hab. ou plus	25,9	27,3	63,9	57,9
Unité urbaine de Paris	19,1	17,6	63,0	58,5
Ensemble	100,0	100,0	66,3	60,0

Champ : France métropolitaine, ménages d'accédants récents à la propriété dans les 5 années précédant l'enquête de 2002 et dans les 4 années pour l'enquête de 2006.

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

		Effectifs	Prix logement/ revenu annuel	Taux d'apport personnel (%)	Emprunt/ revenu annuel	Durée moyenne (en années)
Niveau de vie						
Inférieur au 1 ^{er} quartile	1997-2001	201 901	4,8	28,2	3,4	14,7
	2002-2006	129 989	7,2	26,7	5,3	17,6
Du 1 ^{er} au 2 ^e quartile	1997-2001	463 006	3,7	26,5	2,7	15,1
	2002-2006	401 662	4,8	32,0	3,3	17,5
Du 2 ^e au 3 ^e quartile	1997-2001	731 574	3,3	30,1	2,3	15,3
	2002-2006	692 153	4,4	29,3	3,1	18,1
Supérieur au 3 ^e quartile	1997-2001	906 985	2,8	37,3	1,7	13,7
	2002-2006	840 472	3,9	37,7	2,4	16,3
Primo-accédants						
	1997-2001	1 529 395	3,0	25,2	2,2	15,1
	2002-2006	1 238 097	3,8	22,4	3,0	18,0
Autres-accédants						
	1997-2001	774 071	3,3	43,6	1,9	13,5
	2002-2006	826 179	4,7	45,4	2,6	16,0
Ensemble						
	1997-2001	2 303 465	3,1	33,1	2,1	14,6
	2002-2006	2 064 276	4,2	33,9	2,8	17,2

Champ : France métropolitaine, ménages d'accédants récents à la propriété dans les 5 années précédant l'enquête de 2002 et dans les 4 années pour l'enquête de 2006.

Sources : Insee, enquêtes Logement de 2002 et 2006.

2.11 Prix des logements anciens et loyers

Les prix du marché de l'immobilier ancien ont plus que doublé entre 2000 et 2007. La hausse a été particulièrement forte en 2004 et 2005 avec une variation annuelle de + 15 %. Après un ralentissement en 2006 et 2007 puis une stabilisation au début de 2008, une baisse significative mais de courte durée a eu lieu en 2009 (- 9,0 % entre le deuxième trimestre 2008 et le deuxième trimestre 2009). Les prix se sont ensuite nettement redressés, augmentant de 14,6 % entre le deuxième trimestre 2009 et le quatrième trimestre 2011. Globalement, depuis 2000, le prix des appartements a augmenté plus vite que celui des maisons.

Les mouvements des prix des logements anciens sont affectés d'une saisonnalité importante, plus marquée pour les maisons que pour les appartements : les acheteurs déménagent plus fréquemment avant la rentrée scolaire. Ainsi, en période d'augmentation des prix, les hausses sont plus soutenues aux deuxième et troisième trimestres. Les évolutions sont comparables entre la province et l'Île-de-France sur la période 2000-2009. La reprise intervenue depuis le second semestre 2009 est nettement plus forte en Île-de-France : + 24,8 % entre le deuxième trimestre 2009 et le quatrième trimestre 2011 contre + 10,1 % en province.

Le nombre de transactions de logements anciens, stable pendant plusieurs années autour de 800 000 par an, a fortement décliné à partir de la fin 2007 jusqu'à la mi-2009. Il a retrouvé son niveau antérieur au deuxième semestre 2011.

Les hausses de loyers ont été beaucoup moins vives que celles des prix des logements.

Dans le secteur libre, la progression annuelle est encadrée par la loi pour les baux en cours et ne peut excéder celle de l'**indice de référence des loyers** (IRL), qui a pris la suite de l'indice du coût de la construction (ICC). 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. Dans le secteur social, le ministère chargé du logement préconise chaque année une hausse maximale, en se basant sur l'IRL. Les évolutions des loyers sont donc en partie contenues, depuis 1988, par les variations des indices de référence.

En 2000 et 2001, le gel des loyers dans le secteur social avait freiné la hausse globale des loyers. De 2002 à 2007, elle a été plus élevée que l'inflation du fait principalement de la vigueur de l'ICC. Depuis 2010, l'inflation est supérieure à la hausse des loyers. Sur longue période, les évolutions des deux indices devraient se rapprocher en raison du changement du mode de calcul de l'IRL, fondé depuis 2008 sur la seule évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Le ralentissement des loyers intervenu depuis 2006 prend fin en 2011 sous l'effet de la remontée de l'IRL. Sur un an, la hausse des loyers s'établit ainsi à 1,0 % en janvier 2012 après 0,8 % en juillet 2011 et 1,1 % en janvier 2011. Cette légère accélération à partir de la mi-2011 est due à celle des loyers du secteur libre (1,1 % en janvier 2012, après 0,7 % en juillet 2011 et 1,0 % en janvier 2011). Dans le secteur social, le ralentissement des loyers s'est poursuivi en 2011 (1,0 % en janvier 2012 après 1,6 % en janvier 2011). ■

Définitions

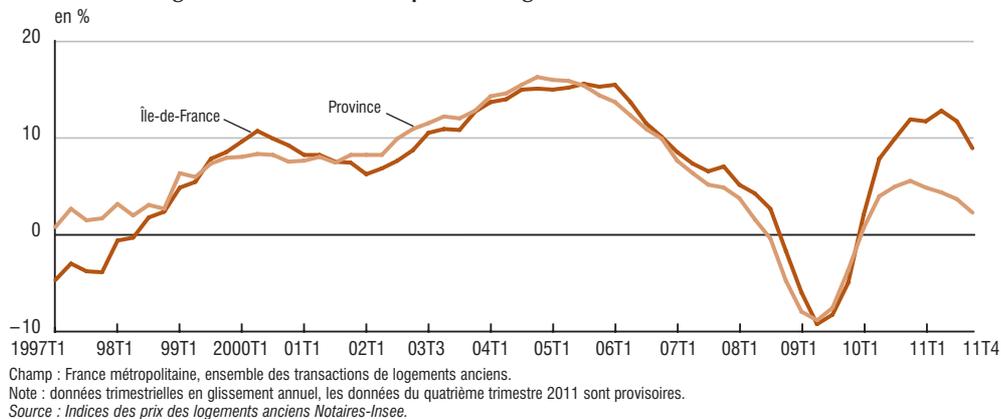
Indice de référence des loyers (IRL) : prenant la suite de l'indice du coût de la construction (ICC), l'IRL est d'abord calculé, à partir de janvier 2006, comme la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, du coût des travaux d'entretien et d'amélioration du logement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

Pour en savoir plus

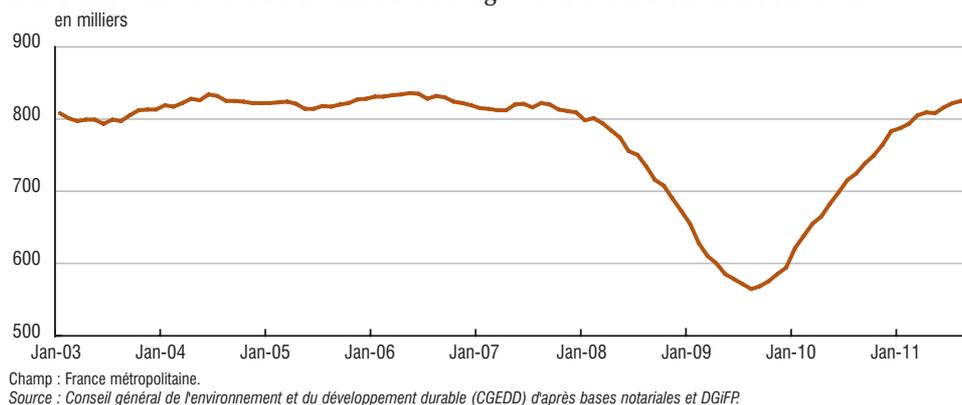
- www.insee.fr, « tous les indices ».
- www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr : prix des logements et transactions immobilières sur le long terme. « Prix des logements anciens et loyers entre 2000 et 2010 », *Insee Première* n° 1350, mai 2011.

Prix des logements anciens et loyers 2.11

1. Évolution en glissement annuel des prix des logements anciens



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



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

