
Fiches

Patrimoine



Avertissement

Les données chiffrées sont parfois arrondies, en général au plus près de leurs valeurs réelles. Le résultat arrondi d'une combinaison de chiffres (qui fait intervenir leurs valeurs réelles) peut être légèrement différent de celui que donnerait la combinaison de leurs valeurs arrondies.

Les sites Internet www.insee.fr et <http://epp.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
e	Estimation
p	Résultat provisoire
r	Résultat révisé par rapport à l'édition précédente
n.s.	Résultat non significatif
€	Euro
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 dont les revenus sont exonérés d'impôt et ne sont pas soumis aux **prélèvements sociaux**. Offrant une disponibilité immédiate des fonds, **les livrets non imposables ou défiscalisés** sont à capital garanti et leurs taux de rendement, réglementés par l'État, sont relativement faibles.

Depuis le 1^{er} janvier 2009, toutes les banques distribuent le livret A (avant, seules la Banque postale et les Caisses d'épargne le proposaient et le Crédit mutuel proposait le livret Bleu). Les livrets A ou Bleu et les livrets de développement durable et solidaire (LDDS, qui remplacent les livrets de développement durable depuis décembre 2016) ont un taux unique et réglementé, régulièrement réajusté les 1^{er} février et 1^{er} août en fonction de l'évolution de l'inflation et des taux à court terme déterminés par la Banque centrale européenne. Fixé à 2,25 % le 1^{er} août 2011, il est passé à 1,75 % au 1^{er} février 2013, avant de chuter à 1,25 % au 1^{er} août 2013 puis à 1 % au 1^{er} août 2014, et est resté stable à 0,75 % depuis le 1^{er} août 2015, son plus bas niveau historique.

Le livret d'épargne populaire (LEP) est réservé aux contribuables non imposables ou dont l'impôt sur le revenu est inférieur à un certain seuil. Son taux, fixé à 2,75 % au 1^{er} août 2011 puis à 2,25 % au 1^{er} février 2013, était de 1,75 % depuis le 1^{er} août 2013 avant de baisser à 1,5 % au 1^{er} août 2014 puis à 1,25 % depuis le 1^{er} août 2015.

Les compte et plan épargne logement (CEL et PEL) sont très répandus au sein des ménages. Les taux des nouveaux contrats, régulièrement révisés, 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. Ce taux était de 2,5 % depuis août 2003, il est passé à 2 % au 1^{er} février 2015 puis à 1,5 % au 1^{er} février 2016 et enfin à 1 % au 1^{er} août 2016. 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 0,50 % depuis le 1^{er} août 2015. 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 ceux des PEL de plus de 12 ans.

Les rendements nominaux des comptes et des livrets sont décroissants jusqu'au milieu des années 1980, essentiellement en raison de la baisse de l'inflation pendant cette période, puis se stabilisent. Ils baissent de nouveau durant la seconde moitié des années 1990 et au début des années 2000. Les rendements nominaux diminuent depuis 2012, et deviennent inférieurs à l'inflation en 2017 pour les CEL et les livrets défiscalisés.

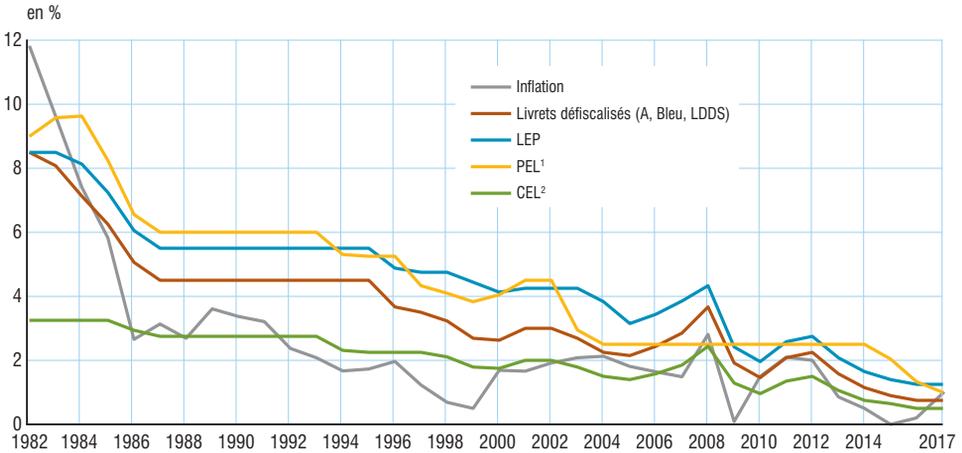
Les **taux de rendement réels** tiennent compte de l'inflation afin de corriger la rémunération des placements. Bien qu'en augmentation, ils demeurent négatifs au début des années 1980 à cause d'une forte inflation. Les performances réelles des livrets défiscalisés, des PEL et des LEP décroissent entre 2000 et 2007 en raison de la baisse des taux directeurs de la Banque centrale européenne. La fluctuation importante de l'inflation et des taux directeurs implique une forte variabilité des taux de rendement réels pendant la période de crise économique. Entre 2013 et 2015, les taux de rendement réels augmentent à nouveau en raison de la très faible inflation. À partir de 2015, la reprise de l'inflation contribue à la baisse des rendements réels, qui deviennent négatifs en 2017 pour les CEL et les livrets défiscalisés. ■

Définitions

Prélèvements sociaux, livrets non imposables ou défiscalisés, taux de rendement : voir annexe *Glossaire*.

Performance des placements à rendements réglementés 2.1

1. Taux de rendement nominal moyen des différents livrets de 1982 à 2017



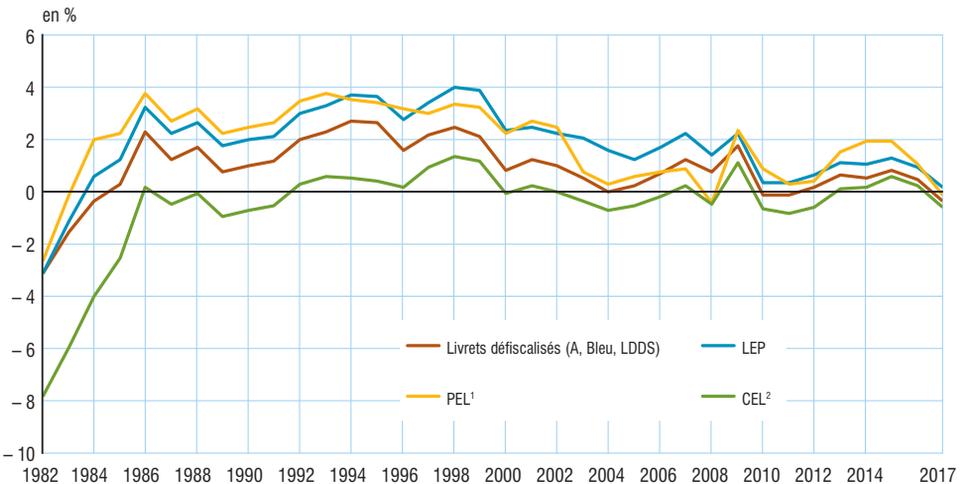
1. PEL ouverts dans l'année. Les taux des PEL sont présentés prime incluse jusqu'en 2002 et hors prime à partir de 2003. Avant 2003, la prime d'État était comprise dans les taux des PEL. Depuis 2003, l'attribution de la prime d'État est conditionnée par l'obtention d'un prêt d'épargne logement et les taux sont donnés hors prime d'État. Les conditions de versement d'une prime d'épargne par l'État varient selon la date d'ouverture du plan. Pour les PEL ouverts depuis le 1^{er} mars 2011, la prime d'État est versée uniquement si le PEL donne lieu à un prêt immobilier de 5 000 euros minimum. Le montant de la prime dépend des intérêts acquis et de l'affectation du prêt, ainsi que de la période où il a été souscrit. Cette prime est de 1 525 euros maximum pour l'acquisition ou la construction de « logements verts », 1 000 euros sinon.

2. 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.

Sources : *Légifrance, Insee.*

2. Taux de rendement réel moyen des différents livrets de 1982 à 2017



1. 2. Voir notes sous la figure 1.

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

Source : *Insee.*

2.2 Patrimoine des ménages en comptabilité nationale

Fin 2016, le patrimoine net des ménages s'établit à 11 026 milliards d'euros, soit 8,5 années de leur **revenu disponible net** (RDN). Leurs actifs se composent à 60 % d'actifs non financiers, essentiellement immobiliers, et à 40 % d'actifs financiers. Ils atteignent au total 12 470 milliards d'euros fin 2016, tandis que leurs passifs s'élèvent à 1 444 milliards d'euros, soit 12 % du total des actifs.

Le patrimoine net des ménages s'est fortement accru depuis la fin des années 1990. Cette hausse est principalement due aux actifs non financiers, passés de 3,0 années de RDN fin 1998 à 5,7 années fin 2016. Ceux-ci sont composés à 91 % de logements et de terrains bâtis, dont les prix ont été très dynamiques au cours de la décennie 1998-2007. En 2008, le patrimoine immobilier des ménages a reculé de 3,8 %. Cette baisse conjuguée à la crise financière a fait diminuer l'ensemble de leur patrimoine net de 6,4 % entre 2007 et 2008. Après une courte reprise en 2010 et 2011, les prix de l'immobilier ont diminué de nouveau de 2012 à 2015, entraînant une érosion de la valeur du patrimoine immobilier des ménages et un fort ralentissement de leur patrimoine net. La reprise des prix de l'immobilier en 2016 (+ 2,0 %) contribue à l'accélération du patrimoine net des ménages, à + 3,2 % après + 2,1 % en 2015.

Au sein du patrimoine immobilier, la comptabilité nationale distingue les bâtiments des terrains sur lesquels ils sont bâtis. L'essentiel des plus-values immobilières étant affectées aux terrains bâtis, la part de ces derniers dans le total formé par les logements, les bâtiments non résidentiels et les terrains bâtis est passée de moins de 20 % fin 1998 à plus de 50 % fin 2007, avant de redescendre à 45 % fin 2016. Leur valeur s'élève ainsi à 3 038 milliards d'euros fin 2016, soit 2,3 années de RDN. Les terrains non bâtis possédés par les ménages (terrains cultivés, autres terrains et

plans d'eau) sont valorisés pour un total de 477 milliards d'euros ; les objets de valeur et autres actifs non financiers représentent des montants plus faibles.

Les actifs financiers ont augmenté dans des proportions moindres, leur valeur étant passée de 2,8 à 3,8 années de RDN entre 1998 et 2016. Leur croissance a été ralentie par des périodes de baisse, liées à l'éclatement de la bulle internet au début des années 2000 puis à la crise financière de 2008. La composition des actifs financiers détenus par les ménages a néanmoins évolué au cours de cette période : la part du numéraire et des dépôts a décliné au profit de celle des systèmes d'assurances et de garanties (principalement des contrats d'assurance-vie), passée de 26 % en 1998 à 37 % en 2016.

La part des actions et parts de fonds d'investissements est stable depuis 2013 aux alentours de 27 %.

En 2016, les actifs financiers des ménages progressent de 3,2 %, du fait notamment de souscriptions nettes dynamiques sur les contrats d'assurance-vie. Cependant, l'encours en numéraire et dépôts ralentit. Les actifs détenus en actions et fonds d'investissement augmentent de 3,1 %.

Fin 2016, les passifs financiers des ménages s'élèvent à 1 444 milliards d'euros et sont constitués à 85 % de crédits à long terme qui financent les acquisitions de logements. Leur poids se stabilise autour de 1,1 année de RDN depuis la fin des années 2000, après avoir sensiblement progressé au début des années 2000 en lien avec l'accroissement des montants des emprunts souscrits pour financer l'acquisition de logements toujours plus chers. L'endettement de long terme des ménages continue d'augmenter et croît plus rapidement depuis 2014. En revanche, leur endettement de court terme diminue sans discontinuer depuis 2008. ■

Définitions

Revenu disponible net (RDN) : il correspond au **revenu disponible brut** (RDB) des ménages diminué de la dépréciation du capital. Le revenu disponible net des ménages est économiquement plus pertinent pour l'analyse de leur patrimoine 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 nette).

Revenu disponible brut (RDB) : voir *annexe Glossaire*.

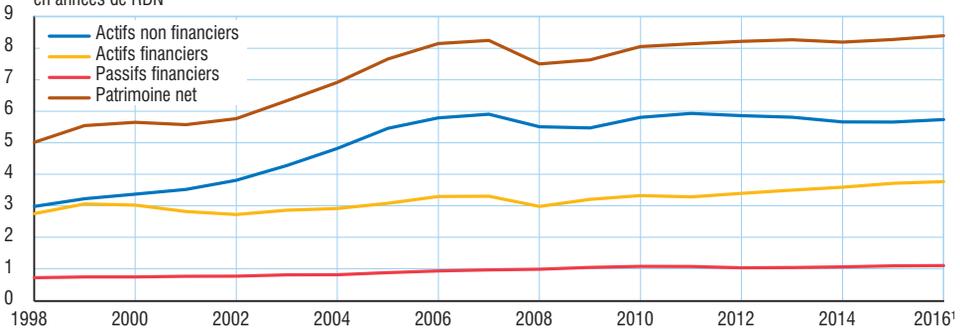
Pour en savoir plus

- « Le patrimoine économique national en 2016 », *Insee Première* n° 1681, décembre 2017.
- Les comptes de patrimoine sont consultables sur le site insee.fr.

Patrimoine des ménages en comptabilité nationale 2.2

1. Patrimoine net des ménages

en années de RDN



1. La mise en place de la nouvelle réglementation « Solvabilité II » induit une rupture de série en 2016.

Champ : France.

Lecture : fin 2016, le patrimoine net des ménages représente l'équivalent de 8,5 années de leur revenu disponible net.

Sources : Insee et Banque de France, comptes nationaux base 2010.

2. Patrimoine des ménages en 2016 et évolution 2015-2016

en milliards d'euros

	Patrimoine fin 2016	Évolution 2015-2016			Évolution 2015-2016 (en %) ²
		Flux nets ¹	Réévaluations et autres changements de volume ²	Ensemble ²	
Actifs non financiers (ANF)	7 442	40	188	228	3,2
Constructions et terrains bâtis	6 757	43	160	203	3,1
Logements	3 580	45	13	58	1,7
Autres bâtiments et génie civil	139	-2	2	0	-0,2
Terrains bâtis	3 038	0	145	145	5,0
Autres terrains	477	-3	32	29	6,6
Objets de valeur	128	1	-4	-3	-2,6
Autres actifs non financiers	80	-1	0	-1	-1,5
Actifs financiers (AF)	5 028	98	52	150	3,2
Numéraire et dépôts	1 367	54	0	54	4,1
Actions et parts de fonds d'investissement	1 334	-1	42	41	3,1
Systèmes d'assurances et de garanties	2 006	40	11	51	2,9
Autres actifs financiers	321	5	-1	4	1,2
Passifs financiers (PF)	1 444	35	1	36	2,6
Patrimoine net = (ANF) + (AF) - (PF)	11 026	103	239	342	3,2

1. Acquisitions moins cessions diminuées de la consommation de capital fixe (CCF).

2. Ces évolutions sont calculées en incluant l'écart dû à la mise en place de la nouvelle réglementation « Solvabilité II » en 2016.

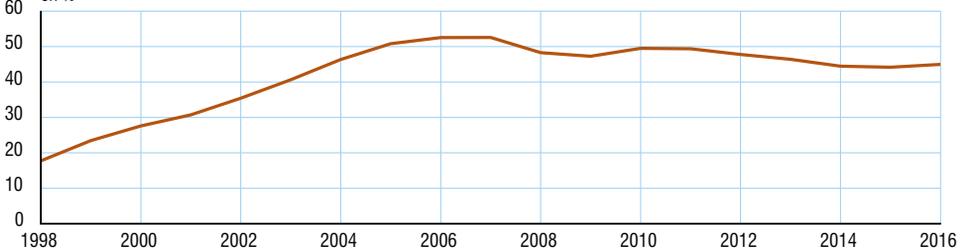
3. Ces évolutions sont calculées à méthodologie constante.

Champ : France.

Sources : Insee et Banque de France, comptes nationaux base 2010.

3. Part des terrains bâtis dans l'ensemble du patrimoine immobilier

en %



Champ : France.

Lecture : fin 2016, les terrains bâtis représentent 45 % de la valeur du patrimoine immobilier des ménages.

Sources : Insee et Banque de France, comptes nationaux base 2010.

2.3 Taux de détention de patrimoine

Début 2015, 85,6 % des ménages métropolitains possèdent un **livret défiscalisé** (livret A par exemple). En 10 ans, la part de ménages détenant un livret défiscalisé a augmenté de 3 points, avec notamment la forte croissance du **taux de détention** de livret A ou Bleu (75,8 % en 2015 contre 57,0 % en 2004). Des taux d'intérêt plus élevés certaines années et une désaffection pour les placements risqués peuvent expliquer cette évolution. Cette progression s'est faite au détriment d'autres livrets défiscalisés (livret de développement durable — LDD, livret d'épargne populaire — LEP, livret jeunes), dont le plafond de placement est plus bas et le gain de rendement par rapport au livret A plus faible qu'auparavant. La détention de **livrets soumis à l'impôt** (livret B, livret Orange, etc.) est stable depuis 1998 : environ 6 % des ménages en possèdent au moins un.

Début 2015, le taux de détention des produits d'épargne logement reste comparable à celui de 2010, après un fort repli entre 2004 et 2010 (- 10 points). Ils sont détenus par près d'un ménage sur trois. Toutefois, leur stabilité masque des évolutions contrastées selon les produits qui la composent. Entre 2010 et 2015, la détention de comptes d'épargne logement (CEL) stagne alors que celle de plans d'épargne logement (PEL), dont la rémunération est supérieure au livret A, repart à la hausse (+ 3 points entre 2010 et 2015, après - 11 points). Au total, début 2015, un ménage sur quatre détient un PEL.

En 2004, un quart des ménages métropolitains détenant des valeurs mobilières ; ils ne sont plus qu'un sur six début 2015. Ce repli a été plus important entre 2004 et 2010 mais il s'est poursuivi de 2010 à 2015 (- 5 points, puis - 3 points). À partir de 2008, les crises financière et économique ont probablement conduit les ménages à délaisser les valeurs risquées. De fait, la détention de **compte-titres** ordinaires continue de diminuer : moins de

10 % des ménages en possèdent contre plus de 11 % en 2010. Malgré les avantages fiscaux qu'il offre, le **plan d'épargne en actions** (PEA) n'attire pas plus de ménages.

Après les livrets d'épargne, l'assurance-vie reste le placement financier privilégié des ménages : 36,5 % des ménages métropolitains en possèdent au moins une. Sa progression entre 2010 et 2015 (+ 1,8 point) est moins marquée qu'entre 2004 et 2010 (+ 8,5 points), mais elle reste significative. En effet, ce produit offre aux épargnants un cadre fiscal attractif et la possibilité de sécuriser au moins une partie de leur épargne. Deux tiers des assurances-vie sont ainsi des contrats dits « mono-support », ne permettant l'investissement que sur des fonds euros garantis.

Début 2015, l'épargne retraite est détenue par 16,4 % des ménages métropolitains. Les détenteurs se répartissent presque également entre trois types de produits : l'épargne retraite complémentaire volontaire et la surcomplémentaire, proposées par l'employeur, ainsi que le plan d'épargne retraite populaire (PERP), produit financier accessible aux particuliers dans les établissements bancaires. Le quatrième type de produit, le plan d'épargne populaire (PEP), disparaît progressivement depuis la fin de sa commercialisation en 2003.

L'immobilier garde néanmoins une place importante dans le patrimoine des ménages : début 2015, 62,7 % des ménages métropolitains possèdent un patrimoine immobilier, que ce soit leur résidence principale ou un autre logement. Ainsi, 58,9 % des ménages métropolitains sont propriétaires de leur résidence principale ou **accédants** (+ 1 point par rapport à 2010). Par ailleurs, 18,0 % des ménages métropolitains possèdent un autre logement (résidence secondaire, logement vacant, loué ou mis à disposition gratuitement), taux relativement constant depuis la fin des années 1990. ■

Définitions

Livrets non imposables ou défiscalisés, taux de détention, livrets soumis à l'impôt, compte-titres, plan d'épargne en actions (PEA), accédant, personne de référence : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- « Le patrimoine des ménages début 2015 : Repli des valeurs risquées au profit des produits sécurisés » *Insee Première* n° 1574, décembre 2015.
- Rapport annuel 2014*, Observatoire de l'épargne réglementée, juillet 2015.
- « Évolution des flux de placements financiers des ménages français entre juin 2013 et juin 2014 et incidence sur les groupes de bancassurance », *Bulletin de la Banque de France* n° 198, 4^e trimestre 2014.

Taux de détention de patrimoine 2.3

1. Taux de détention par grand type d'actifs en France début 2015

en %

	Répartition des ménages	Livrets d'épargne	Épargne-logement	Valeurs mobilières	Assurance-vie ¹	Épargne retraite ²	Épargne salariale	Résidence principale ³	Autres logements ⁴
Âge de la personne de référence du ménage									
Moins de 30 ans	9,6	89,8	35,1	7,0	21,1	6,2	15,3	16,1	4,7
De 30 à 39 ans	15,6	89,8	37,0	14,6	31,4	16,2	21,2	48,8	12,7
De 40 à 49 ans	18,9	87,1	36,3	18,4	35,1	22,8	22,5	58,2	17,7
De 50 à 59 ans	17,6	83,4	35,1	17,8	36,5	24,2	19,6	61,7	23,5
De 60 à 69 ans	17,9	83,6	31,1	18,4	41,8	15,0	8,3	72,3	24,9
70 ans ou plus	20,5	82,5	20,3	16,5	42,7	9,3	1,3	72,4	17,2
Catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage⁵									
Agriculteur	1,4	82,0	59,6	32,9	53,9	39,0	12,7	88,8	27,6
Artisan, commerçant, chef d'entreprise	5,3	86,3	34,2	21,2	35,0	30,3	12,6	67,2	31,7
Profession libérale	1,4	92,7	58,8	43,5	60,6	34,0	13,9	69,9	41,6
Cadre	10,1	95,6	52,8	31,2	45,2	30,5	39,0	66,2	29,6
Profession intermédiaire	14,2	92,0	42,1	16,5	33,6	22,7	26,5	58,4	16,3
Employé	13,1	85,6	28,4	7,7	29,4	12,5	12,8	33,8	10,0
Ouvrier qualifié	10,1	83,0	28,8	9,6	27,7	11,1	18,0	50,2	9,6
Ouvrier non qualifié	4,2	76,3	24,0	6,4	22,8	9,8	8,1	34,4	7,0
Retraité ancien agriculteur	1,7	93,1	25,0	23,0	47,2	17,0	0,1	88,3	21,5
Retraité ancien artisan, commerçant, chef d'entreprise	2,9	84,7	27,4	24,4	48,3	15,3	0,5	81,5	30,5
Retraité ancien cadre ou profession libérale	5,0	92,3	37,6	34,4	63,8	19,1	11,1	86,7	38,2
Retraité ancien autre salarié	26,3	80,3	21,4	12,1	36,8	9,1	3,7	67,2	14,3
Autre inactif n'ayant jamais travaillé	4,0	75,2	16,3	6,0	15,7	2,2	2,0	24,0	9,4
Type de ménage⁶									
Personne seule	35,1	82,1	24,9	12,5	32,9	10,8	7,5	48,1	12,2
Famille monoparentale	9,0	81,4	26,4	9,9	30,8	11,9	12,3	31,9	10,4
Couple sans enfant	26,0	88,3	35,2	20,0	40,8	18,8	13,2	72,9	24,3
Couple avec enfants	27,1	89,8	40,3	19,7	37,1	22,9	24,9	68,6	21,6
Autre type de ménage	2,7	77,1	24,0	15,2	42,8	11,3	10,9	52,7	16,6
Ensemble 2015, France hors Mayotte									
	100,0	85,6	31,9	16,2	36,2	16,3	14,2	58,7	17,9
Ensemble 2010, France hors Mayotte									
	100,0	84,8	30,9	18,9	34,5	15,5	14,8	57,9	18,5
Ensemble 2015, France métropolitaine									
	///	85,9	32,2	16,5	36,5	16,4	14,5	58,9	18,0
Ensemble 2010, France métropolitaine									
	///	85,0	31,2	19,3	34,7	15,7	15,1	58,0	18,7
Ensemble 2004, France métropolitaine									
	///	83,2	41,3	24,2	26,2	17,4	16,7	55,7	17,7
Ensemble 1998, France métropolitaine									
	///	83,5	40,9	21,2	28,9	...	12,7	53,3	18,1

1. Hors bons de capitalisation.

2. Comprend l'épargne retraite complémentaire volontaire et surcomplémentaire, les bons de capitalisation, ainsi que les plans d'épargne retraite populaire (PERP) et les plans d'épargne populaire (PEP).

3. Ménages propriétaires de leur résidence principale (non accédants et accédants à la propriété), y compris usagers pour 2010 et 2015.

4. Résidence secondaire, logement donné en location, logement vacant, etc.

5. Hors catégorie socioprofessionnelle impossible à coder (0,4 %).

6. Le reclassement de certains ménages complexes explique des écarts avec les chiffres publiés précédemment.

Champ : ménages ordinaires résidant en France hors Mayotte.

Lecture : début 2015, 89,8 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans détiennent au moins un livret d'épargne.

Source : Insee, enquêtes Patrimoine 1997-1998, 2003-2004, 2009-2010 et 2014-2015.

2.4 Patrimoine brut des ménages

Le **patrimoine brut** des ménages est très inégalement réparti dans la population. Début 2015, les ménages français déclarent posséder en moyenne 269 100 euros de patrimoine brut, mais seulement la moitié d'entre eux déclarent un patrimoine supérieur à 158 000 euros (patrimoine médian). L'écart relatif entre patrimoine moyen et patrimoine médian est ainsi 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 ayant les revenus disponibles les plus faibles (1^{er} quartile) détient en moyenne 90 400 euros de patrimoine, contre 574 400 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 différé d'une génération à l'autre. Les montants de patrimoine médian augmentent jusqu'à 60-69 ans et diminuent ensuite : la moitié des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans dispose de moins de 17 300 euros, contre 219 400 euros pour les ménages de sexagénaires et 157 000 euros pour les ménages dont la personne de référence a atteint 70 ans.

Les montants de patrimoine varient aussi en fonction de la catégorie socioprofessionnelle et du fait d'être actif ou retraité. Pour un ménage d'agriculteur exploitant en

activité sur deux, le patrimoine est supérieur à 599 900 euros, et pour un sur dix, il dépasse 1,7 million d'euros. Le patrimoine d'un ménage d'indépendant en activité sur deux est supérieur à 293 700 euros, et pour un sur dix, il s'élève à plus de 1,2 million d'euros. Parmi les salariés actifs, les cadres disposent d'un patrimoine assez élevé, mais sont moins nombreux à atteindre les montants de capital les plus élevés : un ménage de cadre en activité sur dix possède un patrimoine supérieur à 826 600 euros. Ces différences s'expliquent par l'accumulation chez les agriculteurs et les indépendants de biens indispensables à leur activité : leur patrimoine professionnel représente 63 % de leur patrimoine total pour les agriculteurs et 26 % pour les artisans, commerçants et chefs d'entreprise. Les différences en leur sein sont néanmoins importantes puisque 20 % des ménages dont la **personne de référence** exerce une profession indépendante ou est agricultrice ne possèdent pas de patrimoine professionnel.

Les zones rurales et les unités urbaines de moins de 20 000 habitants accueillent une part plus élevée d'indépendants que les zones plus peuplées, des exploitants agricoles en particulier. Les ménages habitant ces zones géographiques ont donc des patrimoines médians entre 1,2 et 2,4 fois plus importants que les ménages résidant dans les unités urbaines de 20 000 habitants ou plus, hors Paris. Ce sont cependant les ménages de l'unité urbaine de Paris qui détiennent en moyenne les patrimoines les plus élevés. Ceci s'explique par les fortes disparités qui caractérisent cette ville : elle accueille à la fois des ménages très fortunés (10 % possèdent plus de 850 000 euros de patrimoine brut) et des ménages très modestes (10 % possèdent moins de 2 700 euros). ■

Définitions

Patrimoine brut, revenu disponible, personne de référence, décile, patrimoine brut hors reste : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- « Entre 2010 et 2015, les inégalités de patrimoine se réduisent légèrement », *Insee Première* n° 1621, novembre 2016.

Patrimoine brut des ménages 2.4

1. Montants de patrimoine brut début 2015

en euros

	Patrimoine moyen	Patrimoine médian (D5)	1 ^{er} décile (D1)	9 ^e décile (D9)
Revenu disponible¹				
Inférieur au 1 ^{er} quartile	90 400	19 900	1 300	231 100
Du 1 ^{er} au 2 ^e quartile	147 100	89 400	4 300	305 800
Du 2 ^e au 3 ^e quartile	256 300	207 300	11 800	510 900
Supérieur au 3 ^e quartile	574 400	366 100	84 300	1 072 000
Âge de la personne de référence du ménage				
Moins de 30 ans	61 500	17 300	2 400	191 700
De 30 à 39 ans	191 400	137 100	3 600	437 800
De 40 à 49 ans	283 400	186 600	4 000	625 700
De 50 à 59 ans	327 200	204 700	4 300	750 300
De 60 à 69 ans	354 100	219 400	7 200	726 100
70 ans ou plus	287 900	157 000	7 000	616 400
Catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage				
Agriculteur	1 040 000	599 900	172 600	1 711 000
Artisan, commerçant, chef d'entreprise	574 700	293 700	17 100	1 150 000
Profession libérale	749 500	497 700	74 100	1 619 000
Cadre	392 100	299 700	19 000	826 600
Profession intermédiaire	221 400	183 200	7 800	461 600
Employé	123 300	29 300	2 300	326 200
Ouvrier qualifié	134 400	99 700	3 300	301 600
Ouvrier non qualifié	90 100	20 200	1 400	243 300
Retraité ancien agriculteur	373 600	177 500	43 600	671 000
Retraité ancien artisan, commerçant, chef d'entreprise	475 000	253 000	14 800	953 700
Retraité ancien cadre ou profession libérale	583 200	407 200	97 400	1 072 000
Retraité ancien autre salarié	210 200	149 600	4 100	449 300
Autre inactif n'ayant jamais travaillé	103 800	6 900	800	241 000
Taille de l'unité urbaine de résidence				
Commune rurale	311 200	212 100	20 100	611 300
Moins de 20 000 habitants	249 500	167 000	7 200	493 200
De 20 000 à moins de 100 000 habitants	222 700	143 500	3 200	468 200
De 100 000 à moins de 200 000 habitants	237 800	88 400	3 100	549 700
Plus de 200 000 habitants (hors Paris)	227 600	102 800	3 000	548 100
Unité urbaine de Paris	352 700	138 200	2 700	850 000
Ensemble	269 100	158 000	4 300	595 700

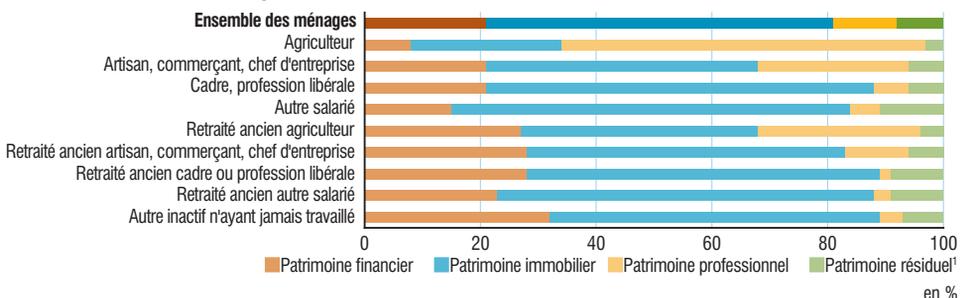
1. Parmi les ménages dont le revenu déclaré au fisc est positif ou nul.

Champ : ménages ordinaires résidant en France hors Mayotte.

Lecture : début 2015, les ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans détiennent en moyenne 61 500 euros de patrimoine brut.

Source : Insee, enquête Patrimoine 2014-2015.

2. Composition du patrimoine brut selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage, début 2015



1. Patrimoine résiduel : voir *annexe Glossaire* Patrimoine brut hors reste.

Champ : ménages ordinaires résidant en France hors Mayotte.

Lecture : début 2015, la masse totale de patrimoine brut détenue par les ménages dont la personne de référence est agricultrice, est composée en moyenne à 63 % d'actifs professionnels.

Source : Insee, enquête Patrimoine 2014-2015.

2.5 Passif des ménages

Début 2015, 46 % des ménages vivant en France ont au moins un emprunt en cours de remboursement, pour des raisons privées ou professionnelles. Pour ces ménages endettés, le montant d'endettement moyen est de 71 600 euros. Pour la moitié d'entre eux, ce montant est inférieur à 29 000 euros. Le montant des sommes restant à rembourser au titre de l'endettement privé par les ménages ayant contracté au moins un emprunt privé s'élève en moyenne à 66 000 euros ; l'endettement moyen à titre professionnel, qui ne concerne que 2 % des ménages, s'élève à 60 000 euros.

Début 2015, la masse de dettes contractées, qui constituent le **passif** des ménages, représentent 12 % 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 plus lourdement endettés au regard de leur patrimoine : leurs dettes représentent 41 % des actifs qu'ils possèdent.

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 2015, 83 % 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 : achat d'un véhicule, 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 le même profil, puisque l'endettement moyen des ménages du premier quartile de revenus ayant souscrit un emprunt est de 28 200 euros, quand il s'élève à 112 000 euros pour les ménages endettés 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'amoindrir. Ainsi, 66 % des ménages de 30 à 39 ans sont endettés pour un montant moyen de 104 600 euros, quand les ménages de 70 ans ou plus ne sont que 11 % à avoir contracté des dettes non encore remboursées, pour un montant moyen de 15 200 euros. De même, selon la catégorie socioprofessionnelle, les ménages ayant une personne de référence retraitée sont entre 13 % et 29 % à être endettés, contre 44 % à 74 % pour les ménages ayant une personne de référence en activité.

Les professions libérales sont les plus gros emprunteurs : 72 % de ces ménages sont endettés, de 184 000 euros en moyenne, mais 10 % d'entre eux sont endettés de plus de 415 000 euros.

Les zones rurales et les unités urbaines de moins de 20 000 habitants accueillent les proportions les plus importantes de ménages endettés (50 % et 54 %, contre 41 % à 42 % pour les zones plus peuplées). Néanmoins, c'est dans l'unité urbaine de Paris que les niveaux d'endettement sont les plus élevés : de 88 600 euros en moyenne pour les ménages endettés, mais 10 % d'entre eux sont endettés de plus de 220 000 euros. ■

Définitions

Passif, actifs, patrimoine brut, revenu disponible : voir *annexe Glossaire*.

Passif des ménages 2.5

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

en euros

	Proportion de ménages endettés (en %)	Montants parmi les ménages endettés			
		Endettement moyen	Endettement médian (D5)	1 ^{er} décile (D1)	9 ^e décile (D9)
Endettement privé	45,0	66 000	26 700	1 300	166 100
pour motif immobilier	28,8	95 700	75 000	6 800	194 900
pour d'autres raisons	26,1	8 300	4 100	500	16 100
Endettement professionnel	2,2	60 000	17 800	800	150 300
Endettement total	45,7	71 600	29 000	1 400	175 900

Champ : ménages ordinaires résidant en France hors Mayotte.

Note : le calcul de l'endettement moyen et médian, des déciles D1 et D9 est réalisé uniquement sur les ménages ayant contracté ce type d'endettement.

Source : Insee, enquête Patrimoine 2014-2015.

2. Endettement des ménages selon le décile de patrimoine brut

en %

Tranche de patrimoine brut	Ratio passif/actifs des ménages	Répartition des encours par motif d'emprunt			
		Emprunts pour des biens immobiliers	Autres emprunts privés	Emprunts professionnels	Ensemble
Inférieur à D1	41	1	99	0	100
De D1 à D2	22	9	88	3	100
De D2 à D3	12	20	77	3	100
De D3 à D4	9	64	26	10	100
De D4 à D5	18	88	8	4	100
De D5 à D6	21	94	5	1	100
De D6 à D7	20	93	5	2	100
De D7 à D8	15	91	6	3	100
De D8 à D9	11	86	5	9	100
Supérieur à D9	9	72	4	24	100
Ensemble	12	83	7	10	100

Champ : ménages ordinaires résidant en France hors Mayotte.

Note : ces calculs sont réalisés sur l'ensemble des ménages vivant en France, qu'ils soient endettés ou non.

Source : Insee, enquête Patrimoine 2014-2015.

3. Endettement selon les caractéristiques du ménage

en euros

	Proportion de ménages endettés (en %)	Montants parmi les ménages endettés			
		Endettement moyen	Endettement médian (D5)	1 ^{er} décile (D1)	9 ^e décile (D9)
Revenu disponible¹					
Inférieur au 1 ^{er} quartile	22,0	28 200	4 100	600	84 900
Du 1 ^{er} au 2 ^e quartile	38,3	36 700	10 200	800	105 000
Du 2 ^e au 3 ^e quartile	53,7	62 300	27 000	2 000	152 000
Supérieur au 3 ^e quartile	68,7	112 000	76 100	4 000	238 800
Âge de la personne de référence du ménage					
Moins de 30 ans	41,3	58 300	11 200	800	163 600
De 30 à 39 ans	65,8	104 600	92 000	2 100	211 400
De 40 à 49 ans	66,4	85 800	54 800	2 400	200 000
De 50 à 59 ans	56,4	62 500	22 000	1 600	150 000
De 60 à 69 ans	37,4	35 200	9 400	1 000	88 000
70 ans ou plus	11,4	15 200	4 000	300	26 300
Catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage					
Agriculteur	73,5	150 400	81 000	5 000	385 000
Artisan, commerçant, chef d'entreprise	66,6	121 600	74 000	3 200	302 000
Profession libérale	72,1	184 000	130 000	10 500	415 000
Cadre	65,8	118 600	91 200	3 600	255 000
Profession intermédiaire	68,1	78 600	50 900	2 400	184 000
Employé	52,9	46 900	13 500	1 000	133 100
Ouvrier qualifié	60,8	56 600	32 800	1 400	142 100
Ouvrier non qualifié	44,0	40 300	10 300	500	119 300
Retraité ancien agriculteur	12,9	24 400	9 700	600	77 400
Retraité ancien artisan, commerçant, chef d'entreprise	22,1	46 800	14 000	1 200	116 000
Retraité ancien cadre ou profession libérale	29,2	30 100	10 000	1 000	72 300
Retraité ancien salarié	22,3	20 200	6 400	600	55 800
Autre inactif n'ayant jamais travaillé	16,0	21 000	6 200	400	60 000
Taille de l'unité urbaine de résidence					
Commune rurale	54,4	78 200	47 200	2 500	167 300
De moins de 20 000 habitants	49,7	64 400	25 000	1 500	160 000
De 20 000 à moins de 100 000 habitants	41,4	63 900	27 000	1 300	155 700
De 100 000 à moins de 200 000 habitants	41,1	55 200	14 400	900	153 600
Plus de 200 000 habitants (hors Paris)	41,4	67 800	15 600	700	183 800
Unité urbaine de Paris	42,1	88 600	35 100	1 600	222 000
Ensemble	45,7	71 600	29 000	1 400	175 900

1. Parmi les ménages dont le revenu déclaré au fisc est positif ou nul.

Champ : ménages ordinaires résidant en France hors Mayotte.

Source : Insee, enquête Patrimoine 2014-2015

2.6 Endettement privé des ménages

D'après les enquêtes Statistiques sur les ressources et les conditions de vie (**dispositif SRCV-SILC**), en 2016, 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 supérieure à celle des ménages endettés pour un motif de consommation (respectivement 33 % et 27 %). Un ménage sur dix cumule à la fois crédit immobilier et crédit à la consommation.

Un peu moins des trois quarts des ménages 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, 63 % le sont pour l'achat d'une voiture ou d'une moto, 11 % pour l'achat de biens d'équipement et 35 % pour d'autres motifs personnels (crédits à la consommation en particulier) ; certains pouvant être endettés simultanément pour plusieurs motifs (9 %).

Les montants et les causes de l'endettement des ménages varient selon leur position dans leur 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 médian mensuel tous remboursements confondus croît dans les premières années de la vie active et atteint son maximum pour les ménages dont la personne

de référence est âgée de 30 à 39 ans : la moitié de ces ménages remboursent plus de 800 euros par mois. Cette période coïncide avec des besoins en équipement pour le ménage qui peuvent être importants (surtout avec les achats immobiliers) ainsi qu'avec un **niveau de vie** plus élevé. À partir de 40 ans, ce montant décroît. La moitié des ménages endettés dont la personne de référence est âgée de 70 ans ou plus remboursent moins de 235 euros par mois.

En dessous du 1^{er} **décile** de niveau de vie, trois ménages sur dix ont souscrit un crédit contre six sur dix entre le 6^e et le 7^e décile, et seulement cinq sur dix au-dessus du dernier décile. Le **taux d'endettement** des ménages de niveau de vie intermédiaire est supérieur à celui des ménages de part et d'autre de la distribution des niveaux de vie. Quel que soit le niveau de vie, une fraction des ménages apparaît fortement endettée : en 2016, 6,5 % des ménages remboursent des charges d'emprunt (intérêts et capital) qui représentent au moins 33 % de leur revenu disponible. Cette proportion est supérieure à 5 % dans toutes les tranches de niveau de vie et atteint 9,2 % pour les ménages dont le niveau de vie est inférieur au 1^{er} décile.

Les ménages pauvres (dont le niveau de vie est inférieur au **seuil de pauvreté**) ont davantage de retards de paiements (emprunts, loyers, impôts, électricité, gaz, eau, etc.) : 21,5 % d'entre eux ont eu au moins un retard de paiement au cours des douze derniers mois, contre 6,7 % des autres ménages. ■

Définitions

Dispositif SRCV-SILC : voir *annexe Sources et méthodes*.

Niveau de vie, décile, seuil de pauvreté : voir *annexe Glossaire*.

Taux d'endettement : ratio entre le montant des remboursements et le revenu disponible du ménage.

Pour en savoir plus

- « Les durées d'emprunts s'allongent pour les plus jeunes », in *France, portrait social*, coll. « Insee Références », édition 2013.
- « Endettement et recours aux services bancaires en 2008 », *Insee Première* n° 1352, mai 2011.

Endettement privé des ménages 2.6

1. Part des ménages endettés à titre privé selon le motif

en %

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Habitat ¹	30,4	29,7	29,4	30,4	31,2	30,7	31,7	32,1	33,3	32,5	32,6	33,2
<i>dont acquisition de la résidence principale</i>	21,7	23,0	22,7	22,4	23,1	21,9	22,4	24,1	24,1	23,7	23,7	23,9
Consommation ²	30,2	30,5	31,2	30,9	30,1	28,5	28,7	27,8	28,2	27,2	26,4	26,9
Habitat et consommation	10,6	10,6	10,7	10,9	10,8	10,1	10,4	9,8	10,2	10,1	9,7	10,4
Ensemble	49,9	49,6	49,8	50,4	50,5	49,1	49,9	50,2	51,3	49,5	49,3	49,7

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, ménages ayant des emprunts en cours ou interrompus mais non achevés.

Lecture : en 2016, 33,2 % des ménages ont un crédit à l'habitat, 26,9 % un crédit à la consommation, 10,4 % cumulent crédits à l'habitat et à la consommation.

Source : Insee, enquêtes Statistiques sur les revenus et les conditions de vie (SRCV) 2005 à 2016.

2. Montant médian mensuel et taux médian d'endettement selon l'âge en 2016

en %

Âge de la personne de référence du ménage	Ménages endettés à titre privé	dont avec emprunt immobilier	Montant médian mensuel du remboursement ¹ (en euros)	Taux médian d'endettement du ménage
Moins de 30 ans	48	19	315	13
De 30 à 39 ans	71	53	800	23
De 40 à 49 ans	71	55	700	19
De 50 à 59 ans	61	42	525	15
De 60 à 69 ans	40	23	320	11
70 ans ou plus	16	7	235	9
Ensemble	50	33	550	17

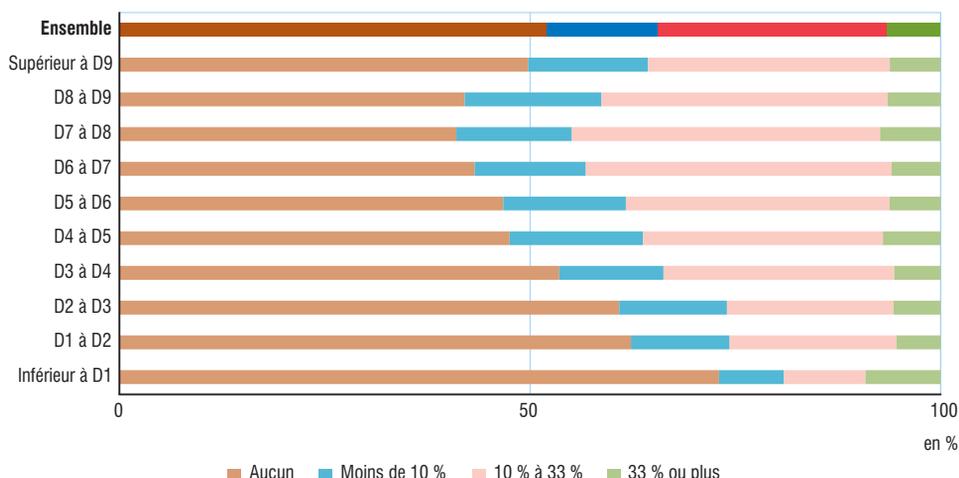
1. Tous remboursements confondus.

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

Source : Insee, enquêtes Statistiques sur les revenus et les conditions de vie (SRCV) 2016.

3. Taux d'endettement selon les déciles de niveau de vie en 2016

tranche de niveau de vie



Champ : France métropolitaine.

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

Source : Insee, enquêtes Statistiques sur les revenus et les conditions de vie (SRCV) 2016.

2.7 Patrimoine net des ménages

Début 2015, le **patrimoine net** moyen des ménages, c'est-à-dire déduction faite de leurs emprunts privés ou professionnels, s'élève à 235 900 euros. La moitié des ménages possède plus de 113 900 euros de patrimoine net. Les 10 % les mieux dotés en patrimoine net détiennent plus de 534 800 euros, tandis que les 10 % les moins bien dotés en patrimoine net possèdent moins de 3 000 euros. Tout comme le **patrimoine brut**, le patrimoine net dépend beaucoup du cycle de vie : en moyenne, le patrimoine net des ménages dont la **personne de référence** a moins de 30 ans est de 37 400 euros, contre 286 100 euros pour les ménages dont la personne de référence a 70 ans ou plus. Le patrimoine net augmente 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 83 900 euros, et à 496 800 euros pour le quart des ménages disposant des plus hauts revenus disponibles.

Le patrimoine net varie également selon la catégorie socioprofessionnelle du ménage.

Le patrimoine net d'un ménage d'agriculteur sur deux est supérieur à 510 500 euros et dépasse 1,3 million d'euros pour un sur dix. Le patrimoine d'un ménage d'indépendant (hors profession libérale et agriculteur) sur deux est supérieur à 218 500 euros et, pour un sur dix, s'élève à plus de 980 200 euros. Parmi les ménages dont la personne de référence est salariée, les ménages de cadre disposent d'un patrimoine élevé : un sur deux dispose d'un patrimoine net supérieur à 204 600 euros. Ils sont toutefois moins nombreux que les indépendants à atteindre les montants les plus élevés : un ménage de cadre sur dix possède un patrimoine net supérieur à 711 900 euros. Pour le patrimoine net 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 24 800 euros ; il est inférieur à 16 400 euros pour les ménages d'ouvrier non qualifié. ■

Définitions

Patrimoine net, patrimoine brut, personne de référence, revenu disponible, décile : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- « Entre 2010 et 2015, les inégalités de patrimoine se réduisent légèrement », *Insee Première* n° 1621, novembre 2016.
- « Les inégalités de patrimoine s'accroissent entre 2004 et 2010 », *Insee Première* n° 1380, novembre 2011.

Patrimoine net des ménages 2.7

1. Montants de patrimoine net début 2015

en euros

	Patrimoine moyen	Patrimoine médian (D5)	1 ^{er} décile (D1)	9 ^e décile (D9)
Revenu disponible¹				
Inférieur au 1 ^{er} quartile	83 900	18 000	1 000	218 500
Du 1 ^{er} au 2 ^e quartile	132 500	66 900	2 800	296 400
Du 2 ^e au 3 ^e quartile	222 700	157 500	8 100	476 200
Supérieur au 3 ^e quartile	496 800	297 400	42 900	979 700
Âge de la personne de référence				
Moins de 30 ans	37 400	14 100	1 200	90 200
De 30 à 39 ans	121 800	57 100	2 400	304 300
De 40 à 49 ans	225 700	113 200	2 200	500 100
De 50 à 59 ans	291 400	172 400	2 700	672 000
De 60 à 69 ans	340 600	211 800	6 100	696 200
70 ans ou plus	286 100	157 000	7 000	610 000
Catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage				
Agriculteur	920 200	510 500	125 700	1 292 000
Artisan, commerçant, chef d'entreprise	491 100	218 500	12 900	980 200
Profession libérale	615 100	377 900	34 000	1 447 000
Cadre	313 900	204 600	13 300	711 900
Profession intermédiaire	167 800	88 600	4 300	404 500
Employé	98 100	24 800	1 600	279 700
Ouvrier qualifié	100 000	42 000	2 200	263 500
Ouvrier non qualifié	72 400	16 400	1 100	223 500
Retraité ancien agriculteur	369 300	177 500	43 600	653 700
Retraité ancien artisan, commerçant, chef d'entreprise	464 600	250 700	12 100	937 300
Retraité ancien cadre ou profession libérale	574 400	396 100	94 400	1 072 000
Retraité ancien autre salarié	205 600	145 300	3 800	443 600
Autre inactif n'ayant jamais travaillé	100 500	6 500	400	238 900
Taille de l'unité urbaine de résidence				
Commune rurale	267 600	166 300	13 400	564 200
Unité urbaine de moins de 20 000 habitants	217 100	127 600	5 000	462 700
Unité urbaine de 20 000 à moins de 100 000 habitants	195 800	100 900	2 600	432 900
Unité urbaine de 100 000 à moins de 200 000 habitants	214 900	66 500	2 100	492 100
Unité urbaine de plus de 200 000 habitants (hors Paris)	199 400	68 400	2 200	505 200
Unité urbaine de Paris	315 200	93 000	1 800	776 300
Ensemble	235 900	113 900	3 000	534 800

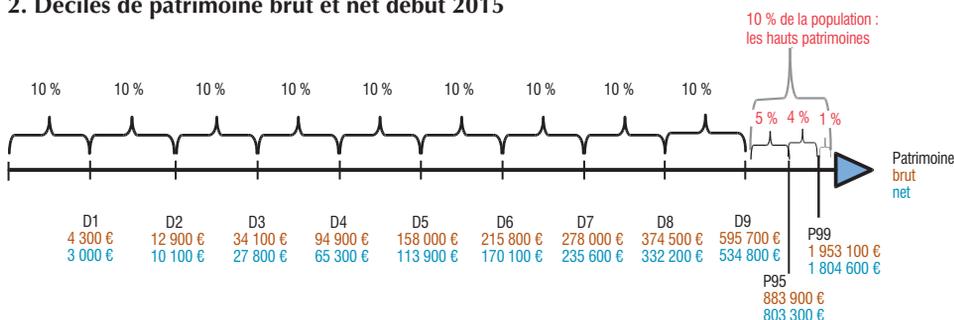
1. Parmi les ménages dont le revenu déclaré au fisc est positif ou nul.

Champ : ménages ordinaires résidant en France hors Mayotte.

Lecture : début 2015, les ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans détiennent en moyenne 37 400 euros de patrimoine net.

Source : Insee, enquête Patrimoine 2014-2015.

2. Déciles de patrimoine brut et net début 2015



Champ : ménages ordinaires résidant en France hors Mayotte.

Lecture : début 2015, 10 % des ménages français ont un patrimoine brut supérieur à 595 700 euros (D9). Par ailleurs, 10 % ont un patrimoine net supérieur à 534 800 euros, une fois déduits les éventuels emprunts privés ou professionnels encore en cours.

Source : Insee, enquête Patrimoine 2014-2015.

2.8 Les hauts patrimoines

Début 2015, les 10 % des ménages les mieux dotés en **patrimoine brut** dits « ménages à hauts patrimoines » possèdent au minimum 595 700 euros d'actifs, les 5 % les mieux dotés 883 900 euros et les 1 % plus de 1,9 million d'euros. Ces 2,9 millions de ménages à hauts patrimoines détiennent en moyenne 1 250 000 euros de patrimoine brut, mais les ménages situés entre le 90^e et le 91^e **centile** en possèdent en moyenne 6,7 fois moins que les 1 % les mieux dotés. Par ailleurs, les 10 % des ménages les mieux dotés en patrimoine détiennent 47 % de la masse de patrimoine brut de l'ensemble des ménages. Les 1 % de ménages les mieux dotés en possèdent à eux seuls 16 %.

Ces ménages à hauts patrimoines sont globalement plus âgés que l'ensemble de la population. Ainsi, 70 % de ces ménages ont une personne de référence de 50 ans ou plus, quand ce n'est le cas que de 55 % de l'ensemble des ménages vivant en France.

Le patrimoine détenu par les ménages à hauts patrimoines se compose pour moitié de biens immobiliers, puis de 25 % de patrimoine financier et de 18 % de patrimoine professionnel. Au sein des produits financiers, les produits d'assurance-vie sont sur-représentés (43 % de leur patrimoine financier contre 6 % pour les 10 % des ménages les moins bien dotés) et les livrets d'épargne sous-représentés (10 % contre 41 %). Les biens durables, bijoux, œuvres d'art et autres objets de valeur représentent enfin 6 % des actifs de ces ménages.

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, 7 % d'entre eux sont des

agriculteurs, (contre 1 % dans l'ensemble des ménages) et 13 % sont artisans, commerçants et chefs d'entreprise (contre 5 %).

Les 1 % des ménages les mieux dotés répartissent différemment leur patrimoine des autres ménages très aisés. Ils placent une plus grande part de leur patrimoine dans les actifs financiers (35 % contre autour de 20 % pour les autres ménages). À l'inverse, la place de l'immobilier dans leur patrimoine est plus faible (29 %, contre 57 % à 73 % pour les autres). Le patrimoine professionnel constitue une part très importante de leur patrimoine (30 %, contre 5 % à 17 % pour les autres ménages à hauts patrimoines). Il est essentiellement constitué des actifs des entreprises qu'ils possèdent. En effet, 46 % de ces ménages sont propriétaires d'au moins une entreprise dont la personne de référence ou le conjoint est le dirigeant, pour une valeur moyenne de 2,2 millions d'euros. En corrigeant de l'endettement, la valeur des actifs des entreprises nette des emprunts représente 23 % du patrimoine net des ménages situés au-delà du 99^e centile de patrimoine brut.

Signe d'un lien entre niveau de vie et patrimoine, près de la moitié (48 %) des ménages parmi les 10 % les plus aisés en patrimoine brut appartiennent également aux 10 % des ménages les plus aisés pour ce qui est du niveau de vie. Le niveau de vie moyen s'élève à 41 700 euros pour les 10 % des ménages les mieux dotés en patrimoine, quand il se situe autour de 22 300 euros pour l'ensemble des ménages.

De 2010 à 2015, le seuil pour appartenir au 1 % des ménages les plus aisés est passé de 1,78 à 1,84 million d'euros à champ comparable de **patrimoine brut hors reste**, mais ces ménages détiennent en moyenne 3,94 millions d'euros contre 4,30 millions cinq ans auparavant (- 8 % en euros courants). ■

Définitions

Patrimoine brut, centile, patrimoine brut hors reste : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- « Entre 2010 et 2015, les inégalités de patrimoine se réduisent légèrement », *Insee Première* n° 1621, novembre 2016.

1. Composition du patrimoine des ménages du dernier décile de patrimoine brut début 2015

Tranche de patrimoine brut	Montant du centile inférieur	Patrimoine brut moyen	Patrimoine financier	Patrimoine immobilier	Patrimoine professionnel	Patrimoine résiduel ¹
	(en euros)		(en %)			
Entre le 90 ^e et le 91 ^e centile	595 700	615 500	22	62	10	6
Entre le 91 ^e et le 92 ^e centile	633 600	654 200	16	73	5	6
Entre le 92 ^e et le 93 ^e centile	674 200	702 400	19	68	7	6
Entre le 93 ^e et le 94 ^e centile	731 300	764 700	21	63	12	4
Entre le 94 ^e et le 95 ^e centile	798 200	841 400	19	65	9	7
Entre le 95 ^e et le 96 ^e centile	883 900	932 500	20	60	14	6
Entre le 96 ^e et le 97 ^e centile	980 100	1 020 000	18	64	14	4
Entre le 97 ^e et le 98 ^e centile	1 100 000	1 230 000	22	57	16	5
Entre le 98 ^e et le 99 ^e centile	1 380 000	1 610 000	21	57	17	5
Supérieur au 99 ^e centile	1 950 000	4 110 000	35	29	30	6
Ensemble	///	1 250 000	25	51	18	6

1. Patrimoine résiduel : voir *annexe Glossaire* Patrimoine brut hors reste

Champ : ménages ordinaires résidant en France hors Mayotte.

Lecture : début 2015, les ménages situés entre le 90^e et le 91^e centile de patrimoine brut détiennent en moyenne 615 500 euros de patrimoine brut. Le patrimoine financier représente 22 % de la masse de patrimoine brut détenue par ces ménages.

Source : Insee, enquête Patrimoine 2014-2015.

2. Caractéristiques de la personne de référence des ménages du dernier décile de patrimoine brut début 2015

en %

	Ménages à hauts patrimoines	Ensemble des ménages
Âge de la personne de référence		
Moins de 30 ans	0	10
De 30 à 39 ans	10	16
De 40 à 49 ans	20	19
De 50 à 59 ans	23	18
De 60 à 69 ans	26	18
70 ans ou plus	21	19
Ensemble	100	100
Catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence		
Agriculteur	7	1
Artisan, commerçant, chef d'entreprise	13	5
Profession libérale, cadre	25	12
Profession intermédiaire	9	14
Employé	3	13
Ouvrier	2	14
Retraité	40	37
Autre inactif	1	4
Ensemble	100	100

Champ : ménages ordinaires résidant en France hors Mayotte.

Lecture : début 2015, l'âge de la personne de référence de 21 % des ménages à hauts patrimoines est de 70 ans ou plus.

Source : Insee, enquête Patrimoine 2014-2015.

3. Évolution du patrimoine brut hors reste des ménages les plus aisés entre 2010 et 2015

en euros

Tranche de patrimoine brut hors reste	Montant des centiles inférieurs			Patrimoine brut hors reste moyen		
	Centiles 2010	Centiles 2015	Évolution (en %)	2010	2015	Évolution (en %)
Entre le 90 ^e et le 91 ^e centile	533 400	553 700	3,8	549 000	574 100	4,6
Entre le 91 ^e et le 92 ^e centile	565 200	593 800	5,1	592 200	613 800	3,6
Entre le 92 ^e et le 93 ^e centile	617 200	635 000	2,9	643 100	659 200	2,5
Entre le 93 ^e et le 94 ^e centile	670 300	687 700	2,6	701 600	720 200	2,7
Entre le 94 ^e et le 95 ^e centile	735 600	753 200	2,4	773 100	791 500	2,4
Entre le 95 ^e et le 96 ^e centile	812 100	831 100	2,3	851 400	878 600	3,2
Entre le 96 ^e et le 97 ^e centile	892 800	932 900	4,5	952 800	982 300	3,1
Entre le 97 ^e et le 98 ^e centile	1 007 500	1 052 000	4,4	1 115 700	1 173 200	5,2
Entre le 98 ^e et le 99 ^e centile	1 262 600	1 331 200	5,4	1 480 300	1 542 400	4,2
Supérieur au 99 ^e centile	1 775 500	1 841 800	3,7	4 301 200	3 941 600	-8,4
Ensemble	///	///	///	1 197 100	1 188 500	-0,7

Champ : ménages ordinaires résidant en France hors Mayotte.

Lecture : début 2015, le seul des 1 % des ménages les plus aisés en termes de patrimoine brut hors reste est de 1 841 800 euros, contre 1 775 500 début 2010. Ces ménages détiennent en moyenne 3,94 millions d'euros en 2015 contre 4,3 millions cinq ans auparavant, soit une diminution de 8 %.

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

2.9 Patrimoine net des ménages de la zone euro

En 2014, le **patrimoine net** moyen des ménages de la zone euro s'élève à 220 000 euros selon l'enquête *Household Finance and Consumption Survey* (HFCS) de l'Eurosystème. Il varie très fortement d'un pays à l'autre, de 40 000 euros en Lettonie à 770 000 euros au Luxembourg. Le patrimoine net moyen des ménages dans les pays les plus peuplés de la zone euro atteint des niveaux intermédiaires : 210 000 euros en Allemagne, 230 000 euros en Italie, 240 000 euros en France et 270 000 euros en Espagne.

Après prise en compte de l'endettement, le patrimoine des 10 % les ménages les moins dotés est proche de zéro. Dans les pays où les ménages sont fortement endettés, il peut même être négatif, comme aux Pays-Bas ou en Irlande. En haut de la distribution, les 10 % des ménages les mieux dotés de la zone euro possèdent un patrimoine net supérieur à 500 000 euros. Cet ordre de grandeur est également observé pour les 10 % des ménages les mieux dotés en Allemagne, en Finlande (autour de 460 000 euros), en Italie (500 000 euros), en Autriche (520 000 euros), en Espagne et en France (540 000 euros).

Le patrimoine net plancher des 10 % des ménages les mieux dotés est plus élevé au Luxembourg (1,5 million d'euros), à Chypre (800 000 euros), en Belgique (700 000 euros) et à Malte (600 000 euros) et le plus faible en Lettonie (83 000 euros) et en Slovaquie (132 000 euros).

Les 10 % (respectivement les 5 %) des ménages les mieux dotés en patrimoine de la zone euro détiennent 51 % (respectivement 38 %) du patrimoine de l'ensemble des ménages. L'**indice de Gini** du patrimoine net est de 0,686 pour l'ensemble de la zone euro. L'Allemagne et la Lettonie apparaissent comme les pays les plus inégalitaires pour ces trois indicateurs, et la Slovaquie comme le pays le moins inégalitaire. L'ordre de classement selon le degré d'inégalité de patrimoine varie quelque peu pour les autres pays. Chypre et l'Autriche appartiennent toutefois systématiquement aux cinq pays les plus inégalitaires, tandis que la Belgique et la Grèce apparaissent parmi les cinq pays les moins inégalitaires. Quel que soit l'indicateur considéré, la France se trouve dans une position intermédiaire. ■

Avertissement

Les opinions exprimées sont exclusivement celles des auteurs et n'engagent pas la Banque de France.

Définitions

Patrimoine net, indice de Gini, décile : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- Banque centrale européenne, "The Household Finance and Consumption Survey: results from the second wave", *Statistics Paper Series* n° 18, décembre 2016.

Patrimoine net des ménages de la zone euro 2.9

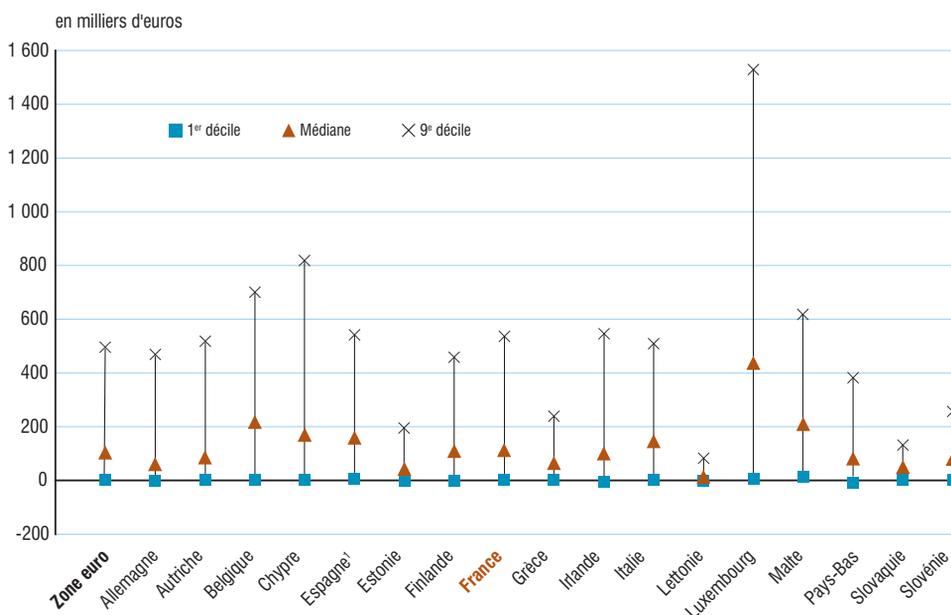
1. Inégalités de patrimoine net dans la zone euro en 2014

	Patrimoine net (en milliers d'euros)		Indice de Gini	Part du patrimoine net déte­nu par les 5 % les plus dotés (en %)	Part du patrimoine net déte­nu par les 10 % les plus dotés (en %)
	Médiane	Moyenne			
Allemagne	60,8	214,3	0,762	46,7	60,0
Autriche	85,9	258,4	0,731	43,4	55,5
Belgique	217,9	330,3	0,589	29,7	42,5
Chypre	170,1	387,3	0,717	43,6	56,7
Espagne ¹	159,6	273,6	0,599	33,3	45,6
Estonie	43,6	97,0	0,691	43,2	55,7
Finlande	110,0	195,3	0,648	31,4	45,2
France	113,3	243,1	0,676	37,4	50,7
Grèce	65,1	104,2	0,599	28,8	42,4
Irlande	100,6	216,3	0,752	37,7	53,8
Italie	146,2	226,4	0,603	29,7	42,8
Lettonie	14,2	40,0	0,785	49,1	63,3
Luxembourg	437,5	768,4	0,646	36,3	48,7
Malte	210,0	350,4	0,586	35,5	45,8
Pays-Pas	82,0	151,1	0,698	28,7	43,6
Portugal	71,3	153,0	0,678	36,5	52,1
Slovaquie	50,3	66,0	0,492	23,0	34,3
Slovénie	80,4	137,7	0,628	37,7	48,5
Zone euro	104,1	223,3	0,686	37,9	51,2

1. Pour l'Espagne, l'année considérée est 2011.

Source : BCE, enquête HFCS vague 2.

2. Déciles de patrimoine net dans les pays de la zone euro en 2014



1. Pour l'Espagne, l'année considérée est 2011.

Lecture : au Luxembourg, 10 % des ménages ont un patrimoine net supérieur à 1 529 200 euros (9^e décile).

Source : BCE, enquête HFCS vague 2.

2.10 Patrimoine immobilier des ménages de la zone euro

En 2014, les taux de propriétaires de leur résidence principale sont très différents parmi les ménages de la zone euro. D'après les données du *Household Finance Consumption Survey* (HFCS), ce taux s'établit à 60 % pour l'ensemble de la zone euro. Au sein des quatre pays les plus peuplés (Allemagne, France, Espagne et Italie), il varie de 44 % en Allemagne à 83 % en Espagne. Dans tous les pays, le taux de propriétaires s'accroît avec le niveau de **patrimoine net**. Il dépasse 90 % pour les 5 % de ménages les mieux dotés. Au sein des 50 % de ménages les moins aisés, on observe beaucoup plus de variations entre pays. Seuls 10 % de ces ménages sont propriétaires de leur résidence principale en Allemagne contre 22 % en France, 40 % en Italie et 70 % en Espagne. Étant donné que les ménages les plus riches sont majoritairement propriétaires de leur résidence principale, les différences de taux de propriétaires entre pays s'expliquent par les taux de propriétaires des plus modestes.

L'immobilier (tous biens confondus) représente une part importante du patrimoine des ménages propriétaires, en moyenne de 84 % de leur richesse brute et 81 % de leur patrimoine net pour les pays étudiés. Ce pourcentage est de l'ordre de 64 % si on se limite à la valeur de la résidence principale. Parmi les ménages propriétaires en Allemagne, France, Espagne et Italie, la part de la résidence principale varie de 60 % en Allemagne à 73 % en Italie. Dans tous les pays, la part de la résidence principale décroît avec le niveau de richesse des ménages, reflétant la plus grande diversification du patrimoine des ménages aisés. Au sein des ménages propriétaires des

quatre pays les plus peuplés, pour les 50 % de ménages les moins riches en patrimoine, cette part varie de 79 % en France à 90 % en Italie. Pour les 5 % les plus aisés, elle représente nettement moins : de 32 % en France à 50 % en Italie.

L'endettement immobilier constitue une part prépondérante de l'endettement des ménages de la zone euro (près de 85 %). L'endettement immobilier lié à la résidence principale représente en moyenne 28 % de la richesse brute des ménages propriétaires. Ce taux est de 26 % à 27 % en Italie, Allemagne et France contre 31 % en Espagne. Ici aussi, les différences sont fortes selon les niveaux de richesse. Pour les ménages propriétaires, le poids de l'endettement immobilier lié à la résidence principale dans le total des actifs du ménage est nettement plus faible au sein des ménages les plus aisés (de 6 % en France à 12 % en Italie) que parmi les plus pauvres (de 52 % en Italie à 83 % en Allemagne).

Entre 2010 et 2014, la valeur nette totale du patrimoine immobilier a baissé sous l'effet combiné de la baisse des prix de l'immobilier et de la hausse de l'endettement. La chute de la valeur des résidences principales a touché la majorité des pays, parfois très fortement (-33,5 % en Grèce, -27,5 % à Chypre en moyenne, en euros courants). Si on tient compte de l'évolution différenciée de l'inflation par pays, seules l'Allemagne (+5 %), la Finlande (+6 %) et, dans une moindre mesure, l'Autriche (+1,6 %) enregistrent des hausses en moyenne. En revanche, le taux de propriétaires est resté relativement stable au sein de chaque pays. ■

Avertissement

Les opinions exprimées sont exclusivement celles des auteurs et n'engagent pas la Banque de France.

Définitions

Patrimoine net, décile : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- « Le rôle de l'immobilier dans les inégalités de patrimoine en zone euro : les enseignements de l'enquête *Household Finance and Consumption* », *Rue de la Banque* n° 55, Banque de France, janvier 2018.
- « L'impact des prix de l'immobilier sur les inégalités et leur mesure », *Revue Économique* vol 66, 2015.
- “How do households allocate their assets? Stylised facts from the Eurosystem household finance and consumption survey”, *ECB Working paper* n° 1722, Banque centrale européenne, août 2014.

Patrimoine immobilier des ménages de la zone euro 2.10

1. Immobilier et endettement des ménages dans les pays de la zone euro selon la tranche de patrimoine net en 2014

en %

Tranche de patrimoine net	Zone euro ⁴	Allemagne	Espagne ⁵	France	Italie
Taux de propriétaires¹					
Inférieur à D5	31,5	10,0	70,1	22,4	39,5
Compris entre D5 et C95	88,5	77,1	96,1	89,1	96,8
Supérieur à C95	94,3	92,1	96,6	91,8	98,7
Ensemble	60,3	44,3	83,1	55,8	68,2
Part de la résidence principale dans la richesse brute des ménages propriétaires²					
Inférieur à D5	85,6	82,4	87,2	79,5	90,3
Compris entre D5 et C95	76,6	79,0	67,3	73,4	80,3
Supérieur à C95	38,3	38,6	32,8	31,5	49,7
Ensemble	64,1	59,7	60,9	60,1	72,6
Part de l'endettement immobilier (résidence principale) dans la richesse brute des ménages propriétaires					
Inférieur à D5	67,1	82,8	55,0	57,9	52,0
Compris entre D5 et C95	26,0	32,1	20,0	24,7	20,3
Supérieur à C95	9,2	8,4	11,3	6,4	11,6
Ensemble	28,2	26,5	30,7	26,6	26,0
Ratio de dettes sur total actif³					
Inférieur à D5	63,0	81,9	51,4	52,6	44,4
Compris entre D5 et C95	19,7	24,7	15,8	19,3	12,7
Supérieur à C95	8,4	8,2	8,4	8,0	8,4
Ensemble	21,4	21,5	21,0	19,4	17,8

1. Le taux de propriétaires est le pourcentage de ménages propriétaires de leur résidence principale. Il repose sur la définition harmonisée de l'enquête HFCS. Il exclut les usufruitiers et diffère donc du concept Insee.

2. La part de la résidence principale dans la richesse brute est calculée pour les propriétaires.

3. Le ratio de dettes sur actifs est calculé pour les ménages endettés.

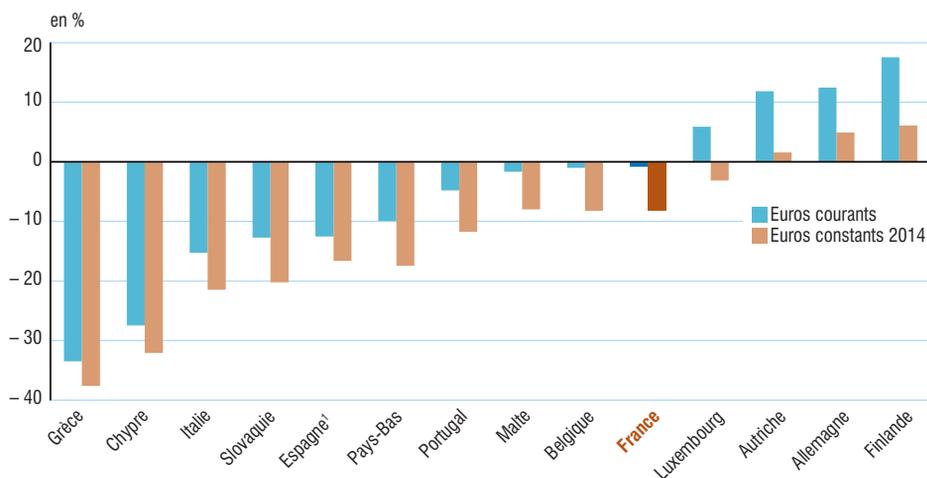
4. Moyenne pondérée par la taille des pays.

5. Pour l'Espagne, l'année considérée est 2011.

Champ : ménages résidant dans les pays suivants de la zone euro : Autriche, Belgique, Chypre, Allemagne, Espagne, Finlande, France, Grèce, Italie, Luxembourg, Malte, Pays-Bas, Portugal, Slovaquie, Slovénie.

Source : BCE, enquête HFCS vague 2.

2. Variation de la valeur de la résidence principale entre 2010 et 2014 par pays



1. Pour l'Espagne, l'évolution est estimée entre 2008 et 2011.

Champ : ménages propriétaires de leur résidence principale.

Source : BCE, enquête HFCS vagues 1 et 2.

2.11 Détention de la résidence principale

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

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

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

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

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

Définitions

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

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

Pour en savoir plus

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

Détention de la résidence principale 2.11

1. Détention de patrimoine immobilier

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

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

Champ : ménages ordinaires résidant en France métropolitaine.

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

2. Taux de détention de la résidence principale

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

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

Champ : ménages ordinaires résidant en France métropolitaine.

Note : voir note 1 de la figure 1.

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

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

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

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

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

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

Source : Insee, enquête Patrimoine 2014-2015.

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

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

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

Source : Insee, enquête Patrimoine 2014-2015.

2.12 Dépenses en logement des ménages

En 2015, les ménages consacrent en moyenne 19,9 % de leurs **revenus** à leur habitation principale. Ce **taux d'effort en logement** est plus élevé pour les locataires du secteur libre (29,2 %) et pour les **accédants à la propriété** (27,7 %). Il est beaucoup plus faible pour les **propriétaires non accédants** déchargés des charges de remboursement liées à leur résidence principale (9,9 %). Quant aux locataires du secteur social, pour lesquels les loyers sont plafonnés, leur taux d'effort se situe autour de 25 % de leur revenu. Le taux d'effort moyen est plus élevé pour les ménages modestes : en 2014, les ménages du premier quartile de niveau de vie consacrent 35 % de leurs revenus à leurs dépenses en logement contre 15 % pour les ménages les plus aisés. Les ménages du premier quartile sont plus souvent locataires et les ménages les plus aisés plus souvent propriétaires non accédants.

Entre 2001 et 2013, le taux d'effort a augmenté pour l'ensemble des ménages (+ 2,1 points). Les dépenses de logement pèsent de plus en plus fortement sur les ménages moins aisés, quel que soit leur statut d'occupation. L'augmentation du taux d'effort moyen a été plus forte pour les locataires, notamment ceux du secteur libre (+ 4,8 points), du fait d'une moindre progression du revenu moyen du groupe des

locataires. Ce dernier s'est en effet progressivement vidé de ses ménages les plus aisés, qui ont pu accéder à la propriété.

Sur la période 2012-2015, parmi les 87,6 % de ménages n'ayant pas changé de statut d'occupation, 54 % ont vu leur dépense de logement augmenter plus rapidement que leur revenu. Le décalage est marqué pour les 25 % de ménages ayant le plus faible niveau de vie : dans plus de 40 % des cas, leur taux d'effort augmente de plus de 2 points entre 2012 et 2015. Les hausses les plus fortes concernent plus souvent les locataires : environ un quart d'entre eux ont un taux d'effort en hausse de plus de 4 points entre 2012 et 2015. Le taux d'effort des ménages propriétaires non accédants a aussi augmenté pour la majorité d'entre eux, bien que leur niveau de dépense soit nettement plus faible ; majoritairement retraités, leur revenu a augmenté moins vite en moyenne que celui des accédants et des locataires. Enfin, les accédants sont les moins nombreux à faire face à une hausse de leur taux d'effort. Leurs dépenses, essentiellement composées de remboursements d'emprunt à mensualités constantes, augmentent de façon plus contenue et leurs revenus demeurent relativement dynamiques, cette catégorie de ménages étant en effet majoritairement en emploi. ■

Définitions

Revenu des ménages : le revenu retenu ici diffère légèrement du reste de l'ouvrage. Pour 2012 et 2015, il s'agit du **revenu disponible** hors aides au logement et avant paiement de la taxe d'habitation. Pour 2001 et 2013, il s'agit du revenu disponible hors aides au logement et avant paiement de tous impôts.

Taux d'effort en logement : il s'agit d'un taux moyen, calculé comme le rapport entre les dépenses moyennes liées à l'habitation principale et les revenus moyens. Les dépenses comprennent, pour les propriétaires, les remboursements d'emprunt pour l'achat du logement, la taxe foncière et les charges de copropriété. Elles ne prennent pas en compte le coût d'opportunité pour un propriétaire à occuper son logement (les intérêts non perçus sur la valeur de l'investissement logement, le taux de dépréciation de la structure, l'évolution des prix, des taux d'intérêt, les coûts de maintenance, etc.). Pour les locataires, elles comprennent les loyers et les charges locatives. Pour tous les ménages, elles incluent la taxe d'habitation, la redevance pour les ordures ménagères, les dépenses en eau et en énergie associées au logement et l'assurance habitation. Le taux d'effort est net, c'est-à-dire calculé en déduisant du montant des dépenses les aides au logement.

Accédant à la propriété : ménage propriétaire qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

Propriétaires non accédants : propriétaires déchargés des charges de remboursements d'emprunts liés à leur résidence principale.

Pour en savoir plus

- *Les conditions de logement en France*, coll. « Insee Références », édition 2017.

Dépenses en logement des ménages 2.12

1. Taux d'effort net des ménages selon le statut d'occupation et le niveau de vie en 2015

en %

	Taux d'effort net moyen	Répartition des ménages par statut d'occupation	Évolution du taux d'effort net 2013/2001 (en points de %) ¹
Ensemble	19,9	100,0	2,1
Locataires du secteur libre	29,2	20,4	4,8
Locataires du secteur social	25,2	16,7	3,9
Accédants à la propriété	27,7	23,3	3,3
Propriétaires non accédants	9,9	39,7	1,2
En dessous du 1^{er} quartile de niveau de vie	35,0	100,0	6,4
Locataires du secteur libre	49,1	30,5	7,8
Locataires du secteur social	32,4	31,5	5,1
Accédants à la propriété	n.s.	6,8	13,4
Propriétaires non accédants	20,1	31,2	3,3
Entre les 1^{er} et 2^e quartiles de niveau de vie	24,1	100,0	3,1
Locataires du secteur libre	32,1	23,2	4,5
Locataires du secteur social	25,1	19,4	3,4
Accédants à la propriété	38,4	14,7	4,1
Propriétaires non accédants	14,4	42,7	2,3
Entre les 2^e et 3^e quartiles de niveau de vie	21,4	100,0	2,1
Locataires du secteur libre	25,5	18,4	2,5
Locataires du secteur social	23,8	11,8	2,9
Accédants à la propriété	30,7	30,8	2,8
Propriétaires non accédants	11,2	39,0	1,5
Au-dessus du 3^e quartile de niveau de vie	14,9	100,0	1,3
Locataires du secteur libre	19,0	9,9	3,0
Locataires du secteur social	n.s.	4,3	2,1
Accédants à la propriété	24,0	40,2	3,3
Propriétaires non accédants	6,8	45,6	0,8

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

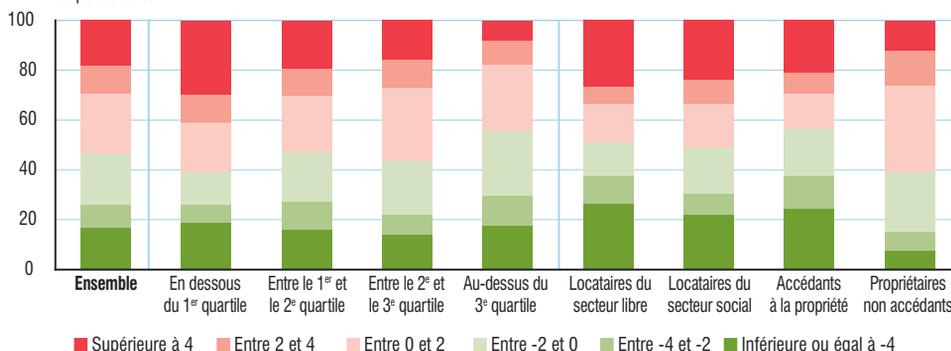
Champ : ménages de France métropolitaine, hors ménages logés gratuitement en 2015.

Note : les ménages logés en meublé ou logés gratuitement (pour 2001 et 2013) sont inclus dans l'ensemble du champ et dans les ventilations par niveau de vie mais exclus des ventilations par statut d'occupation.

Source : Insee, enquête Statistiques sur les ressources en conditions de vie (SRCV) 2015, enquêtes Logement 2001 et 2013.

2. Évolution du taux d'effort des ménages entre 2012 et 2015 selon le niveau de vie et le statut d'occupation

en points de %



Champ : ménages de France métropolitaine n'ayant pas changé de statut d'occupation entre 2012 et 2015, hors ménages logés gratuitement.

Note : les ménages logés en meublé sont inclus dans l'ensemble du champ et dans les ventilations par niveau de vie mais exclus des ventilations par statut d'occupation. 87,6 % des ménages n'ont pas changé de statut d'occupation entre 2012 et 2015.

Source : Insee, enquêtes SRCV 2012 à 2015.

2.13 Prix des logements et loyers

Les prix des logements anciens augmentent depuis début 2016, après une baisse d'entre 1,3 % et 2,7 % par an de mi-2012 à fin 2015. La hausse a été de 3,9 % entre le troisième trimestre 2016 et le troisième trimestre 2017. Elle reste cependant nettement moins forte que celle observée dans les années 2000, notamment en 2004 et 2005 où elle a dépassé 15 % par an. La baisse observée au moment de la crise en 2009 a été de courte durée, et la reprise en 2010-2011 a été forte, notamment en Île-de-France. Ainsi, entre le premier trimestre 2000 et le troisième trimestre 2017, les prix dans l'ancien ont été multipliés par 2,3 en métropole et par 2,6 en Île-de-France, contre 1,3 à 1,4 pour l'**indice des prix à la consommation**, les loyers ou le **revenu disponible brut** par ménage.

Les prix des logements neufs ont également augmenté entre le troisième trimestre 2016 et le troisième trimestre 2017 (+ 3,6 %). La reprise de la hausse se confirme depuis le début de l'année 2015. Dans les années 2000, la hausse a été forte, mais moins que dans l'ancien ; le repli en 2009 a été de bien plus faible ampleur, ainsi que la reprise qui a suivi entre fin 2009 et début 2012. Enfin, les prix ont peu baissé en 2012 et 2013.

Le volume annuel de transactions dans l'ancien atteint des sommets sur la période récente : 952 000 transactions ont été conclues entre septembre 2016 et septembre 2017. Rapportée au stock de logements disponibles, qui augmente de 1 % par an, la proportion de ventes est équivalente à celle

du début des années 2000. La courbe du volume annuel de transactions a, en général, les mêmes inflexions que celle de l'évolution des prix, car les acheteurs, qui sont souvent aussi des vendeurs, accélèrent ou ralentissent plus ou moins leurs achats et leurs ventes selon leurs anticipations de prix.

De même, le volume cumulé sur un an de **logements neufs réservés** augmente depuis début 2015, pour retrouver au troisième trimestre 2017 son niveau de mi-2007 (130 000).

La variation des loyers est loin d'avoir été aussi vive que celle des prix de l'immobilier. Entre le premier trimestre 2000 et le troisième trimestre 2017, les loyers ont cependant augmenté de 38 %, soit un rythme supérieur à celui du revenu disponible brut par ménage (+ 33 %) et de l'indice des prix à la consommation (+ 28 %). Depuis début 2015, l'évolution des loyers est historiquement basse, en lien avec différents facteurs : le ralentissement de l'inflation, et donc de l'**indice de référence des loyers** (IRL) qui limite les revalorisations des baux en cours ; la capacité financière des locataires ; l'évolution de la législation (limitation de la hausse du loyer à l'IRL en cas de relocation dans certaines zones tendues depuis 2012, encadrement des loyers, notamment à Paris, entre 2015 et 2017). Ainsi, les loyers, qui augmentaient d'un peu moins de 2 % par an début 2013, ne progressent plus que de 0,2 % par an au troisième trimestre 2017 (+ 0,2 % dans le secteur libre, + 0,1 % dans le secteur social). ■

Définitions

Indice des prix à la consommation (IPC) : instrument de mesure de l'inflation, à travers une mesure synthétique de l'évolution des prix des produits, à qualité constante.

Revenu disponible brut (RDB, comptabilité nationale) : revenu qui reste à la disposition des ménages pour la consommation et l'épargne une fois déduits les prélèvements fiscaux et sociaux. Le RDB diffère du revenu disponible évalué à partir des enquêtes auprès des ménages. Voir *annexe Sources et méthodes*.

Logements neufs réservés : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes ; ces statistiques sont établies à partir de l'enquête sur la commercialisation de logements neufs (ECLN), soit les permis de cinq logements ou plus destinés à la vente aux particuliers.

Indice de référence des loyers (IRL) : créé en janvier 2006 et prenant la suite de l'indice du coût de la construction (ICC), l'IRL a été modifié en février 2008 et correspond désormais à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Pour en savoir plus

- « Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens », *Informations rapides*, publication trimestrielle, Insee.
- « Indice des prix des logements neufs et anciens », *Informations rapides*, publication trimestrielle, Insee.
- « Commercialisation des logements neufs », *St@tinfo*, publication trimestrielle, Commissariat général au développement durable, SDES.