

# En Île-de-France, 17 % des ménages détiennent un haut patrimoine, une part deux fois plus forte qu'en province

Insee Analyses Île-de-France • n° 134 • Avril 2021



En 2018, près de trois ménages français sur dix ayant un haut patrimoine habitent en Île-de-France (région qui représente 20 % de la population nationale). Ces Franciliens fortement dotés détiennent près de 15 % de l'ensemble du patrimoine des résidents en France. Leur patrimoine est constitué à 86 % d'actifs immobiliers et financiers contre 70 % pour leurs homologues en province.

Les ménages franciliens à haut patrimoine sont principalement en couple, cadres ou anciens cadres et diplômés de l'enseignement supérieur et plus de la moitié font partie des ménages à hauts revenus. Les revenus du patrimoine représentent 32 % de leurs revenus déclarés.

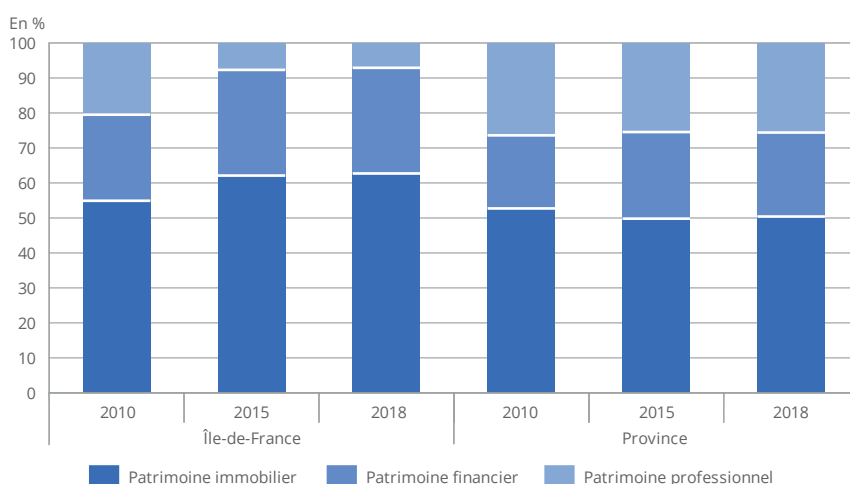
En 2018, en France, un ménage appartient aux 10 % des ménages les plus dotés, dits à haut patrimoine, si son patrimoine brut dépasse 607 700 euros ► [sources](#). L'Île-de-France compte près de 830 000 ménages à haut patrimoine, soit 17 % des ménages franciliens contre 8 % en province. Cette concentration dans la région des ménages avec les plus hauts patrimoines s'observe aussi pour les ménages les plus fortunés. En effet, 944 000 ménages franciliens font partie des ménages dits à hauts revenus (les 10 % des ménages avec un **revenu déclaré** par **unité de consommation** supérieur à 41 100 euros par an), soit 19 % des ménages franciliens contre 8 % en province. Et enfin, 60 % des ménages franciliens à haut patrimoine déclarent un haut revenu contre 39 % pour la province.

La concentration en Île-de-France des ménages résidents à haut patrimoine a progressé entre 2010 et 2018. Ils représentent désormais 28 % de l'ensemble des ménages français à haut patrimoine contre 25 % huit ans plus tôt.

## Près d'un tiers du patrimoine des ménages les plus dotés est détenu par des Franciliens

Les ménages français à haut patrimoine concentrent près de la moitié de la masse

### ► 1. Décomposition en 2010, 2015 et 2018 de la valeur totale du « patrimoine brut hors reste » en Île-de-France et en province



**Lecture :** en 2018, le patrimoine immobilier représente environ 63 % du « patrimoine brut hors reste » des hauts patrimoines détenus par des Franciliens.

**Champ :** ménages à haut patrimoine en France métropolitaine et dans les DOM hors Mayotte.

**Sources :** Insee, enquête Patrimoine (2009-2010), enquêtes Histoire de vie et Patrimoine (2014-2015 et 2017-2018).

totale de patrimoine brut des ménages (46 %). Ce constat est accentué en Île-de-France : les ménages franciliens à haut patrimoine représentent seulement 2,8 % des ménages français mais détiennent 15 % de la masse nationale du patrimoine

brut et 65 % du patrimoine de l'ensemble des Franciliens. En Île-de-France, le patrimoine moyen des ménages les mieux dotés est neuf fois supérieur à celui des autres ménages (en province, l'écart est de huit).

Le **patrimoine brut** se décompose en quatre types d'actifs : actifs immobiliers, actifs financiers, actifs professionnels et actifs résiduels (biens d'équipement, œuvres d'art...). Les analyses qui suivent portent uniquement sur ce que l'on dénomme « le patrimoine brut hors reste », c'est-à-dire le patrimoine sans les actifs résiduels ► **encadré**.

Les ménages franciliens à haut patrimoine détiennent principalement des actifs immobiliers (63 % de leur portefeuille) et des actifs financiers (30 %). Pour les ménages provinciaux, la part de ces deux types d'actifs est moindre (respectivement 50 % et 24 %), au profit du patrimoine professionnel (26 %) ► **figure 1**. En effet, surtout entre 2010 et 2015, les actifs professionnels des ménages franciliens à haut patrimoine ont perdu en importance au profit des actifs immobiliers et financiers, peut-être en raison de la flambée des prix de l'immobilier. En province, le patrimoine professionnel représente entre 2010 et 2018 une part relativement stable.

### Un patrimoine moyen de 1,3 million d'euros

En 2018, les ménages franciliens à haut patrimoine ont en moyenne un patrimoine légèrement supérieur à celui de leurs homologues provinciaux : 1,3 million d'euros contre 1,2 million d'euros. Les montants moyens de leurs actifs immobiliers et financiers sont bien plus importants (respectivement 827 000 et 398 000 euros contre 581 000 et 277 000 euros en province). *A contrario*, la valeur moyenne de leur patrimoine professionnel est environ trois fois inférieure (94 000 euros contre 296 000 euros).

Entre 2010 et 2018, les écarts entre l'Île-de-France et la province se sont réduits. La valeur du patrimoine des ménages franciliens à haut patrimoine a diminué de 110 000 euros courants en moyenne alors que celle de leurs homologues en province a progressé de 120 000 euros courants.

### La moitié des revenus du patrimoine déclarés proviennent du financier

Pour les ménages disposant d'un patrimoine important, l'intérêt peut résider dans les revenus que celui-ci génère, le cas échéant en plus d'autres revenus comme ceux liés à l'activité. En 2018, les ménages franciliens à haut patrimoine déclarent en moyenne un total de 94 000 euros de revenus contre 73 000 euros pour

### ► Davantage de patrimoine résiduel entre 2015 et 2018

Entre 2015 et 2018, les Franciliens à haut patrimoine ont investi 51 milliards d'euros dans des véhicules, des biens d'équipement de logements ou des objets de valeur (bijoux, œuvres d'art, etc.). Ainsi, la part du patrimoine résiduel dans l'ensemble du patrimoine de ces Franciliens a plus que doublé. En 2018, avec en moyenne 111 000 euros par ménage, le patrimoine résiduel représente 8 % du patrimoine des Franciliens les plus dotés. Cette part s'élève à 6 % en province, où le patrimoine résiduel vaut en moyenne 67 000 euros par ménage. En effet, entre 2015 et 2018, les ménages de province avec des hauts patrimoines ont désinvesti globalement 22 milliards d'euros dans ces biens.

leurs homologues de province. Pour les premiers, la part des revenus du patrimoine est de 31 % de l'ensemble des revenus déclarés et de 34 % pour les seconds.

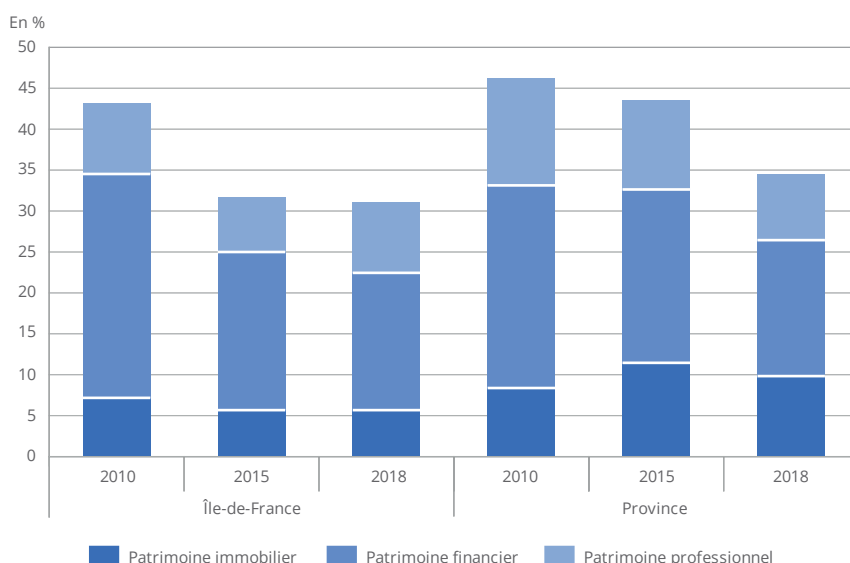
La structure du patrimoine détermine en partie les types de revenus qui en sont tirés ► **figure 2**. Pour les ménages franciliens, les revenus générés par leur haut patrimoine proviennent essentiellement de leurs actifs financiers (plus de la moitié) et de leurs actifs professionnels. Pour leurs homologues de province, les actifs immobiliers représentent une part nettement plus importante. En Île-de-France, le patrimoine immobilier, certes plus important qu'en province, dégage cependant des revenus relativement faibles. En effet, dans la majorité des cas, les actifs immobiliers sont des résidences principales et ne procurent donc pas de revenus du marché locatif. Toutefois,

même s'ils ne sont pas pris en compte, ces logements, une fois complètement acquis, correspondent à une économie de loyer qui serait versé pour la location d'un bien similaire.

### La part des revenus du patrimoine diminue depuis 2010

En 2015, grâce à leurs actifs immobiliers, financiers et professionnels, les ménages franciliens à haut patrimoine ont dégagé en moyenne des revenus plus faibles qu'en 2010 (- 14 000 euros). En effet, le rendement du patrimoine financier a diminué en lien avec la politique de baisse des taux d'intérêt et la hausse de l'impôt sur le capital. De plus, les conséquences de la crise financière de 2008 ont pu inciter ces ménages à placer leur épargne dans des investissements jugés plus sûrs mais aux rendements plus faibles.

### ► 2. Répartition par origine en 2010, 2015 et 2018 des revenus du patrimoine en Île-de-France et en province pour les ménages à haut patrimoine



**Lecture** : en 2018, les revenus financiers représentent environ 17 % de l'ensemble des revenus déclarés par les ménages franciliens à haut patrimoine.

**Champ** : ménages à haut patrimoine en France métropolitaine et dans les DOM hors Mayotte.

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

### ► 3. Répartition en 2010, 2015 et 2018 des ménages à haut patrimoine en Île-de-France et en province selon le type de ménage et selon le nombre d'enfants (en %)

	2010		2015		2018	
	Île-de-France	Province	Île-de-France	Province	Île-de-France	Province
<b>Type de ménage</b>						
Personne seule	23,2	14,3	22,5	17,1	22,6	13,7
Famille monoparentale	2,6	3,1	3,1	3,2	3,4	3,9
Couple sans enfant au domicile	33,9	43,4	33,2	40,1	32,5	43,3
Couple avec enfant(s) au domicile	39,3	37,7	40,4	37,0	39,5	37,9
Autres ménages	1,0	1,5	0,8	2,6	2,0	1,2
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Nombre d'enfants dans et hors domicile</b>						
Aucun enfant	17,9	10,7	15,4	10,9	12,2	10,5
Un enfant	13,6	15,1	17,4	16,6	21,8	15,9
Deux enfants	39,7	44,4	38,8	41,6	38,7	43,4
Trois enfants	17,7	21,1	18,0	21,1	18,6	20,3
Quatre enfants ou plus	11,1	8,7	10,4	9,8	8,7	9,9
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**Lecture** : en Île-de-France, en 2018, les couples sans enfant représentent 32,5 % de l'ensemble des ménages à haut patrimoine.

**Champ** : ménages à haut patrimoine en France métropolitaine et dans les DOM hors Mayotte.

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

En 2018, les ménages franciliens les mieux dotés ont perçu en moyenne des revenus du patrimoine un peu plus importants qu'en 2015 (+ 2 300 euros). Cela est dû essentiellement à la hausse des revenus tirés des actifs professionnels (+ 2 500 euros).

Globalement, les revenus tirés du patrimoine représentent, dans l'ensemble des revenus des ménages franciliens, une part plus faible en 2018 qu'en 2010 : 31 % contre 43 %. Cette baisse s'observe également en province.

#### Les trois quarts des ménages à haut patrimoine vivent en couple

En Île-de-France comme en province, neuf ménages à haut patrimoine sur dix ont eu des enfants, qu'ils vivent ou non à leur domicile. Le nombre moyen d'enfants par ménage est de deux en moyenne.

Les couples constituent les trois quarts des ménages franciliens à haut patrimoine (72 %) ► **figure 3**. Ces couples vivent pour plus de la moitié avec des enfants. En province, la vie en couple est plus

fréquente (81 %) mais la présence d'enfants au domicile l'est légèrement moins.

Quand ils sont en couple, les ménages à haut patrimoine sont très majoritairement mariés, en Île-de-France comme en province (88 %). Le mariage peut refléter une volonté du couple de protéger son patrimoine. En effet, sous le régime général du mariage, au décès d'un conjoint, le conjoint restant garde une part significative du patrimoine commun.

### ► 4. Répartition en 2010, 2015 et 2018 des ménages à haut patrimoine en Île-de-France et en province selon la tranche d'âges, la catégorie socioprofessionnelle et le niveau du plus haut diplôme de la personne de référence du ménage (en %)

	2010		2015		2018	
	Île-de-France	Province	Île-de-France	Province	Île-de-France	Province
<b>Tranche d'âges</b>						
Moins de 45 ans	21,5	23,4	21,3	17,9	19,5	16,8
Entre 45 et 54 ans	21,9	21,9	23,8	21,5	21,3	23,8
Entre 55 et 64 ans	23,8	29,7	24,3	27,9	22,7	23,5
Entre 65 et 74 ans	18,7	14,8	17,3	17,0	21,4	21,4
75 ans ou plus	14,1	10,2	13,3	15,7	15,1	14,5
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Catégorie socioprofessionnelle</b>						
Indépendants	9,9	27,9	9,9	25,1	8,2	24,4
Cadres et professions intellectuelles supérieures	38,5	21,5	41,0	18,5	43,9	20,3
Professions intermédiaires	10,3	8,6	8,5	8,7	6,3	9,0
Employés, ouvriers et sans activité professionnelle	3,6	6,2	4,1	7,3	3,5	7,2
Retraités	37,7	35,8	36,5	40,4	38,1	39,1
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Niveau du diplôme le plus élevé obtenu</b>						
Bac +5 ou plus	40,2	19,9	39,4	18,2	43,2	18,9
Bac +3 ou 4	11,5	6,0	16,7	12,4	16,3	12,3
Bac +2	12,2	11,4	13,1	14,1	14,9	14,3
Bac ou équivalent	14,2	17,4	10,3	17,3	8,5	18,0
Inférieur au bac	21,9	45,3	20,5	38,0	17,1	36,5
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**Lecture** : en Île-de-France, en 2018, les retraités représentent 38,1 % des personnes de référence des ménages à haut patrimoine.

**Champ** : ménages à haut patrimoine en France métropolitaine et dans les DOM hors Mayotte.

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

## Les ménages franciliens à haut patrimoine presque tous propriétaires de leur logement principal

Les actifs immobiliers constituent la principale composante des hauts patrimoines des ménages franciliens, lesquels acquièrent souvent leur résidence principale dès que la situation financière du ménage le permet. Dès lors, ils sont quasiment tous propriétaires de leur résidence principale (93 %). Ils sont pour un tiers des accédants à la propriété, avec un crédit à rembourser, tandis que les autres sont pleinement propriétaires. Les premiers sont en grande majorité des couples avec enfants tandis que les seconds sont principalement des couples sans enfant.

En 2018, les ménages franciliens à haut patrimoine habitent des résidences principales en moyenne plus petites que leurs homologues provinciaux : 116 m<sup>2</sup> pour cinq pièces contre 142 m<sup>2</sup>. Plus de la moitié d'entre eux vivent en appartement alors que leurs homologues provinciaux vivent quasiment tous dans une maison. En effet, le marché immobilier est particulier dans la région Île-de-France : les prix du logement sont plus élevés et le parc de logements y est très différent, notamment au centre de la région.

## Une grande majorité de cadres actifs ou retraités et de diplômés du supérieur

L'âge moyen du référent du ménage parmi les Franciliens à haut patrimoine est de 58 ans. Les personnes en activité ont en moyenne 49 ans.

Le patrimoine croît généralement avec l'âge, soit par acquisition, soit par transmission familiale. Un tiers des ménages franciliens à haut patrimoine ont bénéficié uniquement d'un héritage et près d'un quart (23 %) ont à la fois hérité et reçu une donation. L'absence de transmission familiale concerne 28 % des ménages franciliens à haut patrimoine.

Très présents en Île-de-France, les cadres représentent près de la moitié des Franciliens à haut patrimoine (44 % contre 20 % en province) ► **figure 4**. Les retraités sont également relativement nombreux (38 %) et étaient, durant leur vie active, pour plus de la moitié des cadres. Ainsi, près des deux tiers des personnes de référence au sein des ménages franciliens

à haut patrimoine ont été ou sont des cadres. À l'opposé, les travailleurs indépendants (artisans, commerçants et chefs d'entreprises, agriculteurs) sont peu représentés (8 % contre 24 % en province). Généralement moins rémunérées, les personnes de référence du ménage occupant des emplois d'ouvriers, d'employés ou de professions intermédiaires forment, en Île-de-France comme en province, une faible part des ménages à haut patrimoine.

En lien avec les caractéristiques de leurs emplois, les personnes de référence

des ménages à haut patrimoine en Île-de-France sont majoritairement des personnes très diplômées. Environ 43 % d'entre elles ont un diplôme certifiant cinq années ou plus d'études. En province, ce constat diffère : les personnes de référence ayant un diplôme inférieur au baccalauréat forment la part la plus importante (37 % contre 17 % en Île-de-France), en partie en lien avec la place du patrimoine professionnel. ●

Kevin Chaput, Issam Khelladi, David Veal (Insee)

### ► Sources

Cette étude est réalisée à partir de l'**enquête Histoire de vie et Patrimoine**. Les enquêtes Patrimoine de l'Insee permettent, depuis 1986, d'évaluer la possession de tous les types d'actifs ou de passifs patrimoniaux et leur valeur, de décrire le patrimoine professionnel des indépendants, l'histoire patrimoniale, conjugale et professionnelle des ménages. Depuis 2010, les hauts patrimoines sont surreprésentés dans l'échantillon et les DOM hors Mayotte ont été intégrés au champ de l'enquête (les comparaisons avec les années antérieures ne portent donc que sur la France métropolitaine). Depuis 2014, l'enquête a lieu tous les trois ans, avec une réinterrogation sur plusieurs vagues d'une partie des ménages. Renommé « Histoire de vie et Patrimoine », ce dispositif instaure, en complément des enquêtes en face à face, de courtes enquêtes de suivi intercalaires, sous la forme d'un questionnaire auto-administré Internet/papier. L'enquête s'inscrit depuis 2010 dans un cadre européen ; en partenariat avec la Banque de France, l'Insee produit les données de l'enquête Patrimoine qui servent à renseigner la partie française du Household Finance and Consumption Survey (HFCS), dispositif d'harmonisation des enquêtes sur le patrimoine piloté par la Banque centrale européenne.

### ► Définitions

Le **revenu déclaré** (ou revenu fiscal) du ménage (au sens fiscal) est constitué des ressources mentionnées sur la déclaration des revenus, dite déclaration n° 2042. Il comprend donc le cumul des revenus d'activité salariée ou non salariée, des indemnités de chômage, de maladie, des pensions d'invalidité ou de retraite, ainsi qu'une partie des revenus du patrimoine. Il s'agit du revenu avant déductions et abattements accordés par la législation fiscale.

Pour comparer les niveaux de revenus de ménages de taille ou de composition différentes, on divise le revenu par le nombre d'**unités de consommation (UC)**. Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Le **patrimoine brut** est le montant total des actifs détenus par un ménage, incluant la résidence principale, les éventuelles résidences secondaires, l'immobilier de rapport - c'est-à-dire rapportant un revenu foncier -, les actifs financiers du ménage et les actifs professionnels. Il inclut également le patrimoine résiduel : biens durables (voiture, équipement de la maison, etc.), ainsi que des bijoux, œuvres d'art et autres objets de valeur. Le patrimoine professionnel est l'ensemble des actifs professionnels détenus par un ménage (terres, machines, bâtiments, cheptel, stocks, etc.), que ce dernier les exploite dans le cadre de son activité professionnelle ou pas. Dans ce dernier cas, les biens sont en général mis en location et deviennent des actifs de rapport. Si le ménage n'est propriétaire que d'une partie d'un actif professionnel, seule la part lui revenant en cas de vente est incluse dans son patrimoine professionnel.

### ► Pour en savoir plus

- **Cazenave-Lacrouts M.-C., Hubert O.**, « En 2018, en France, 18 % des ménages ont déjà reçu une donation et 8 % en ont versé une », *Insee Focus* n° 232, avril 2021.
- **Cazenave-Lacrouts M.-C., Guillas D., Lebrault G., Mordier B.**, « 10 % des ménages détiennent près de la moitié du patrimoine total », *Insee Focus* n° 176, décembre 2019.
- **Cazenave-Lacrouts M.-C., Guillas D., Lebrault G.**, « Le patrimoine des ménages en 2018 - Repli de la détention de patrimoine financier », *Insee Première* n° 1722, décembre 2018.
- « Les revenus et le patrimoine des ménages - Édition 2018 », *Insee Références*, juin 2018.

