

L'ENQUÊTE PILOTE DE 1959 : LES RELATIONS ENTRE LE REVENU, LE PATRIMOINE ET L'ÉPARGNE

par

Nicole TABARD

Cet article est consacré à l'analyse des relations entre revenu, patrimoine et épargne faite à partir de l'ensemble des ménages interrogés dans l'enquête précédemment décrite (1). Le champ des observations est trop restreint pour permettre la distinction de sous-échantillons plus homogènes, des valeurs telles que le patrimoine immobilier sont déjà assez rares dans l'échantillon de base. Cette étude n'est d'ailleurs qu'une expérience et non un travail définitif sur le comportement de l'épargnant.

Le plan suit l'ordre chronologique de la formation de l'épargne ; celle-ci dépend en effet non seulement du revenu, mais de la situation de fortune d'un ménage. L'étude du patrimoine doit donc précéder celle de l'épargne qui n'en est que l'accroissement. Nous étudierons en premier lieu le patrimoine, ses principales composantes, ses relations avec certaines variables indépendantes, puis nous analyserons l'épargne et ses liens avec les données précédentes. Cette étude fera généralement appel à de simples calculs de corrélation. On isolera les corrélations significatives et on tentera d'améliorer les résultats trouvés par groupement de variables.

Les difficultés rencontrées dans cette analyse relèvent à la fois des caractéristiques de l'échantillon étudié et de la nature du sujet lui-même. L'échantillon, très homogène, l'est beaucoup trop en ce qui concerne le revenu : 70 % des ménages ont un revenu annuel compris entre 17 000 et 34 000 nouveaux francs. Dans ces conditions, les variations de stocks ou de flux explicables par le revenu sont difficiles à déceler d'autant que nous étudions des valeurs comportant d'assez grands écarts ; ce qui provient d'aléas ou de causes échappant à l'analyse risque d'être du même ordre de grandeur que ce qui est imputable aux différences de revenus.

En outre, on a coutume d'observer des lois pour des échantillons représentatifs de l'ensemble de la population et ces lois ne sont pas toujours valables pour les extrémités de la distribution. L'ensemble étudié se situe

(1) Nous avons éliminé quelques ménages pour lesquels la fortune ou les ressources exceptionnelles étaient relativement grands, au point de masquer une partie importante de l'information apportée par les autres ménages. Avec une enquête plus étendue, ces chiffres n'auraient pas eu d'importance ; on ne peut d'ailleurs les considérer comme aberrants en ce sens que leur inclusion dans l'échantillon ne modifie pas le sens des relations ; ils peuvent même améliorer les corrélations. Par exemple, un ménage qui a fait un héritage de 13 millions et l'a placé tout de suite dans une construction n'est pas singulier, car si l'on observe les autres ménages, on constate que des ressources exceptionnelles supérieures à 1 million entraînent des placements immobiliers. Finalement l'étude du patrimoine est basée sur un échantillon de 275 ménages, celle de l'épargne sur un échantillon de 274 ménages.

à l'extrémité droite de l'échelle des revenus ; il se peut qu'un phénomène de saturation joue au niveau que nous analysons et que dans l'échantillon observé, l'influence du revenu soit moindre que dans un échantillon plus étendu.

Enfin la concentration selon l'âge est encore plus forte que selon le revenu : 55 % des ménages ont entre 25 et 35 ans. De plus, âge et revenu sont corrélés ($r = 0,35$) ; il n'a guère été possible d'isoler leur influence. Le tableau I qui donne l'âge moyen pour chaque classe de revenu met en évidence une concentration plus forte encore dans l'échantillon A.

TABLEAU I
Age moyen du chef de ménage selon le revenu

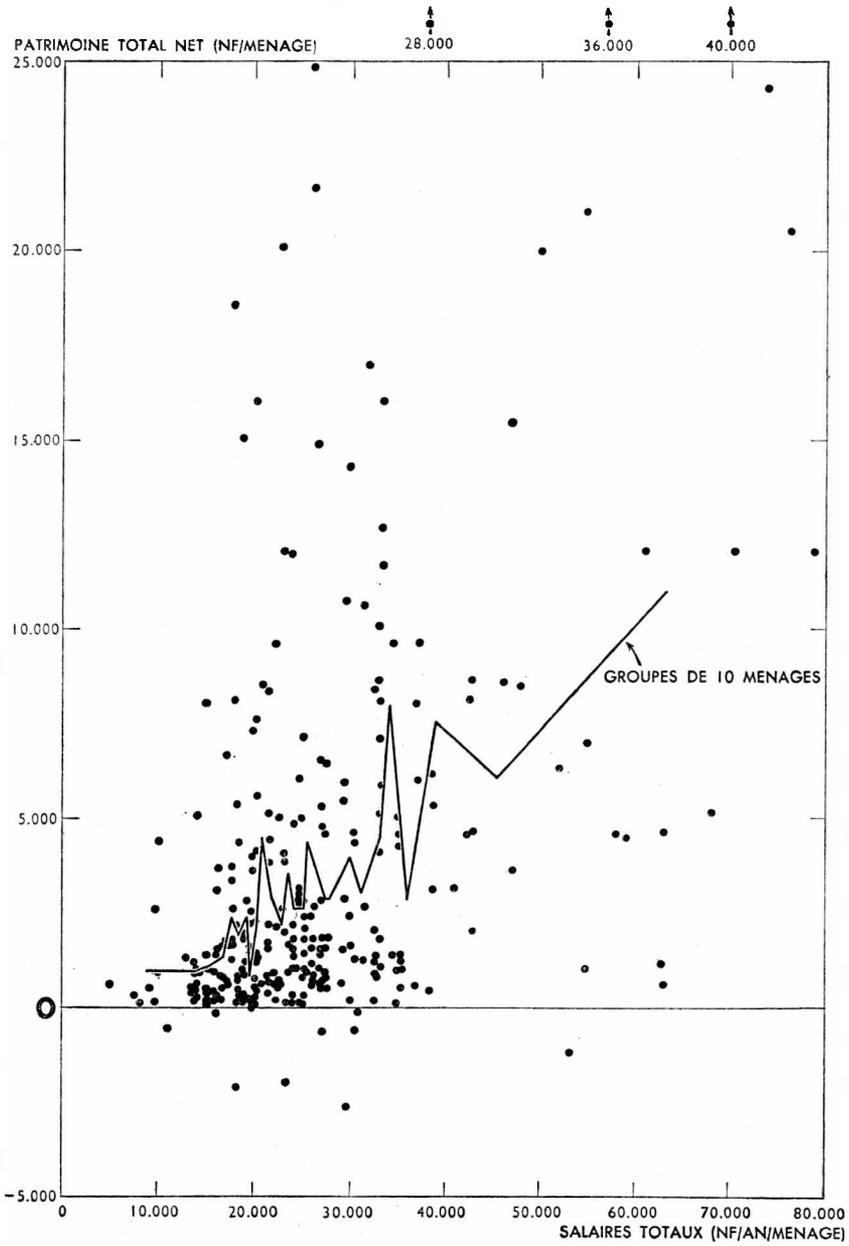
CLASSE DE REVENU NF (Classe de 40 ménages)	REVENU MOYEN NF	ENSEMBLE DE L'ÉCHANTILLON	ÉCHANTILLON A SEULEMENT
		Age moyen et écart-type	Age moyen et écart-type
6 770 17 900	14 270	32 (7,8)	31 (2,7)
17 960 21 050	19 520	34 (7,9)	31 (3,1)
21 200 25 080	23 060	35 (6,1)	34 (4,1)
25 160 27 850	26 290	34 (4,4)	34 (3,7)
27 860 32 870	30 200	37 (7,0)	35 (5,0)
32 950 40 050	35 360	38 (6,4)	36 (3,8)
40 350 83 800	56 250	42 (9,2)	36 (4,8)
ENSEMBLE ..	28 700	36 (7,7)	34 (4,4)

En ce qui concerne les difficultés propres au sujet lui-même, elles tiennent à la grande variabilité des valeurs observées et au nombre souvent élevé des valeurs nulles. Ceci augmente la dissymétrie des distributions et rend délicate l'interprétation des coefficients de corrélation. Ces derniers sont très sensibles aux valeurs extrêmes, on peut même dire qu'ils décrivent surtout le comportement des ménages correspondant aux valeurs fortes. Nous avons donc illustré certains de ces coefficients par des graphiques afin d'éliminer toute ambiguïté. Le lecteur peut se reporter aux graphiques I et VIII qui présentent les variations du patrimoine ou de l'épargne en fonction du revenu. Les très grandes valeurs s'observent plus fréquemment pour les revenus élevés, la variance augmente donc naturellement avec le revenu. Enfin, pour donner une idée de la validité et de la précision des chiffres observés, nous indiquerons pour chaque variable le nombre des réponses non nulles, leurs moyennes et leurs coefficients de dispersion (ces derniers mesurent l'écart-type lorsque la moyenne est prise pour unité).

LE PATRIMOINE

Le présent paragraphe traitera de la structure du patrimoine et de sa relation avec le revenu.

GRAPHIQUE I
Évolution du patrimoine selon les salaires



Structure du patrimoine

Le patrimoine est composé de cinq catégories : les biens durables, les immeubles ou propriétés, les valeurs mobilières, les comptes bancaires ou postaux et une dernière composante, les autres « créances et dettes », qui dans bien des cas a pu être affectée à l'un ou l'autre des éléments précédents. Parmi les 275 ménages étudiés, tous ne possèdent pas chacune des catégories de biens désignées ci-dessus. Si presque tous ont un compte bancaire (261 ménages), 90 seulement possèdent leur logement et encore s'agit-il dans 14 cas de constructions en cours. On est cependant frappé de la fréquence élevée des réponses qu'on lit sur le tableau II : cette fréquence rend possible une analyse de presque toutes les grandeurs. On constate également que les coefficients de variation sont relativement faibles, plus faibles encore pour les biens immobiliers (0,89) que pour les comptes ou les portefeuilles (1,30). En particulier la variation de la valeur des résidences principales autour de leur moyenne est plus faible que celle des autres immeubles. Il semble que les valeurs les moins dispersées concernent les biens durables et les résidences principales, que l'on pourrait appeler le **patrimoine non productif**. La valeur brute des résidences principales varie moins que la valeur nette, ce qui peut caractériser un comportement plus homogène en ce qui concerne les goûts qu'en ce qui concerne le financement du logement, ou une certaine uniformité de l'offre. En d'autres termes, il semblerait que les candidats propriétaires de notre échantillon aspirent tous à un logement de standing à peu près équivalent, mais s'endettent plus ou moins pour l'acquérir.

TABLEAU II
Répartition du patrimoine pour 275 ménages

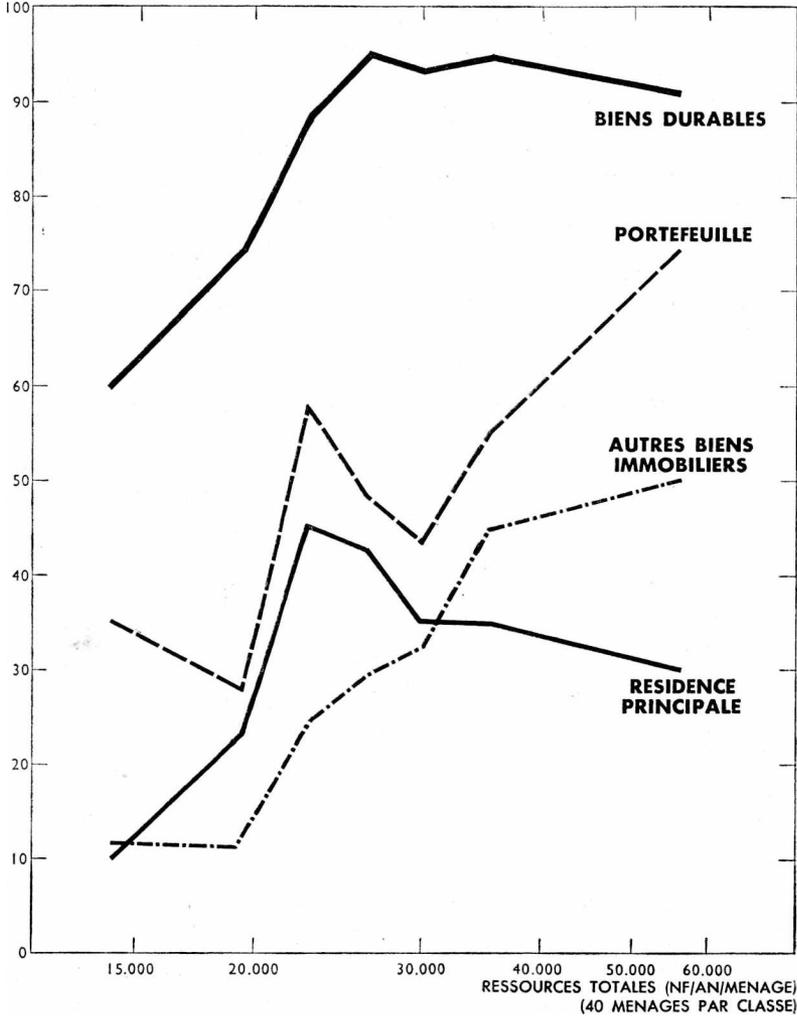
	NOMBRE de réponses ≠ 0	MOYENNE des valeurs non nulles (NF par ménage)	COEFFICIENT de variation (²)
Stock de biens durables :			
Valeur nette (¹).....	234	3 970	0,88
Résidences principales :			
Valeur brute	90	46 080	0,67
Dettes	57	39 380	0,82
Valeur nette.....	90	21 130	0,96
Autres immeubles (y compris résidences secondaires) :			
Valeur brute (¹)	79	45 110	1,41
Patrimoine immobilier :			
Valeur brute (³)	142	54 360	1,01
Dettes	65	37 080	0,87
Valeur nette.....	142	46 170	1,01
Portefeuille	132	23 030	1,35
Comptes et dépôts	261	5 100	1,30
Créances et dettes	104	16 010	1,19

(1) Le nombre de dettes sur ces types de biens est relativement faible : biens durables 18, autres immeubles 4.
(2) Rapport de l'écart-type sur la moyenne.
(3) 27 ménages possèdent leur logement et un autre bien immobilier.

GRAPHIQUE II

Taux de possession des éléments de patrimoine selon le revenu

NOMBRE DE "POSSEDANTS" POUR 100 MENAGES



Il y a 90 ménages propriétaires de logements existants ou en construction :

- 14 ont une construction en cours et sont endettés ;
- 43 occupent leur logement mais ont encore des dettes ;
- 33 occupent leur logement et n'ont plus de dettes.

185 ménages sont locataires :

- dont 52 ont des résidences secondaires ou des autres biens immobiliers ;
- 133 n'ont aucun bien immobilier.

L'influence du revenu sur le patrimoine

L'influence du revenu sur la formation du patrimoine ne peut être directement saisie ; ce sont les revenus antérieurs qui ont pu y contribuer et nous ne les connaissons pas. Cependant les enquêtés sont salariés ; on peut admettre que les salaires courants relevés pour l'année 1958 respectent à peu près les différences entre les revenus antérieurs des individus, du moins à âge égal. Nous utilisons donc le salaire comme variable explicative. La présentation de la corrélation observée à partir des données individuelles fait l'objet du graphique I. Le coefficient de corrélation r entre le patrimoine total net et le revenu courant est de 0,43, chiffre significatif malgré la taille de l'échantillon, mais faible. L'âge et le revenu étant liés, le coefficient de corrélation partielle est encore plus faible : 0,35. Cette corrélation démontre que le revenu n'est pas seul à intervenir dans la formation du patrimoine. D'après Goldsmith (1), la moitié seulement du patrimoine représenterait une accumulation de revenu épargné.

TABLEAU III
Corrélation entre les éléments du patrimoine et le revenu
(coefficient r)

	Pour l'ensemble des ménages	Pour les seules valeurs non nulles
Stock de biens durables	0,32	0,27
Résidences principales :		
Valeur brute	0,10	0,16
Valeur nette.....	0,12	0,23
Autres biens immobiliers	0,30	0,33
Ensemble des biens immobiliers :		
Valeur brute	0,31	0,32
Valeur nette.....	0,32	0,37
Portefeuille	0,26	0,32
Comptes et dépôts	0,29	0,32

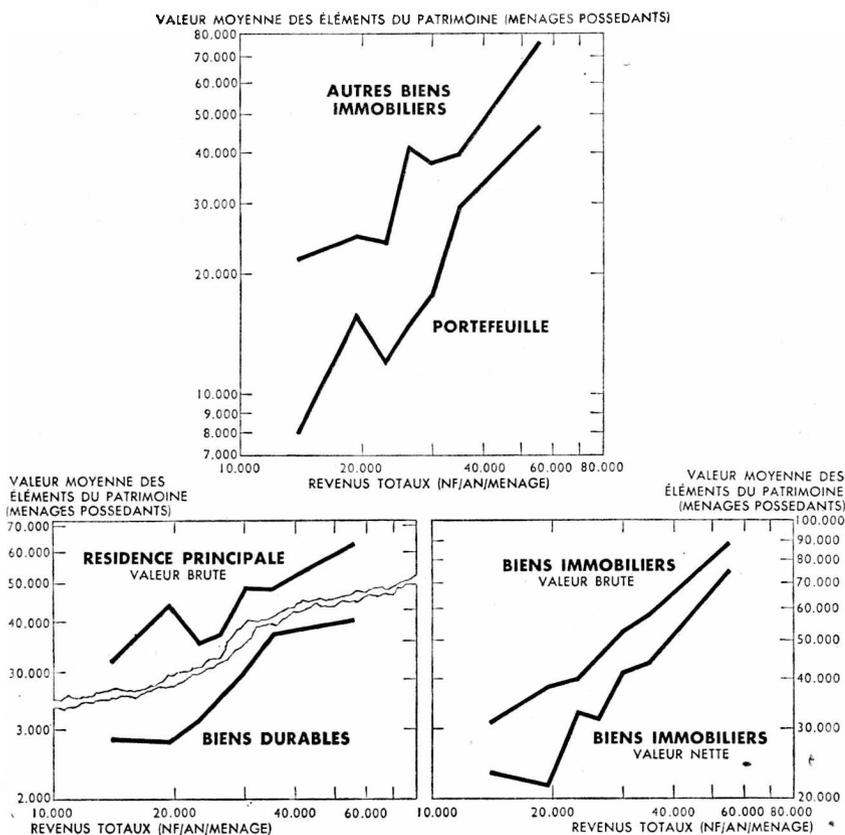
Étudions maintenant les corrélations entre le revenu et chacune des composantes du patrimoine. Il convient de distinguer les corrélations observées à partir de la population totale d'une part et celle que l'on obtient lorsqu'on ne considère que les ménages possédant effectivement tel ou tel type de bien. La possession peut dépendre du niveau du revenu, mais aussi d'autres facteurs : dans cette mesure, la population correspondant aux seules réponses non nulles est plus homogène (2). Une analyse du taux de possession par classe de revenu doit donc compléter celles des corrélations. Si le taux de possession est très faible pour les bas revenus, la corrélation ne s'améliore pas lorsqu'on restreint l'analyse à la population des seuls ménages possédants car ceux-ci ne forment pas une population plus homogène que l'ensemble ; dans les autres cas, la corrélation a tout lieu d'être améliorée, plus encore si le taux de possession décroît lorsque le revenu s'élève. Dans ce dernier cas, la corrélation d'ensemble confond deux tendances opposées.

(1) Raymond W. GOLDSMITH, *Statistics of saving in the United States, American Statistical Association*, 1959. *Proceedings of the Business and Economic statistic section*.

(2) En outre dans le cas d'un taux faible des réponses, les coefficients calculés risquent d'être illusoire.

GRAPHIQUE III

Valeur des principaux éléments du patrimoine selon le revenu



Seul le coefficient de corrélation concernant les biens durables diminue lorsqu'on ne tient pas compte des valeurs nulles. Celles-ci s'observent en effet dans la majorité des cas pour les valeurs les plus basses du revenu comme l'indique le graphique II qui met en évidence un taux de possession en chute très nette pour les deux premières catégories de revenu. Il convient de préciser que la proportion des célibataires dans ces classes est assez forte et que certains d'entre eux vivent chez leurs parents où leurs besoins d'équipements autres qu'une voiture sont minimes. Les coefficients concernant les résidences principales sont plus faibles que les autres ; l'influence du revenu sur le capital de rapport (autres immeubles, portefeuille) et sur les comptes est plus forte que sur le logement. Ceci suggérerait que les ménages cherchent un certain type de logement presque indépendamment de leur revenu. La croissance du capital productif dépend davantage de leurs ressources. L'examen des graphiques II et III conduit à une interprétation semblable : les achats de biens durables augmentent avec le revenu jusqu'à un certain seuil où semble s'amorcer une saturation. Le taux de possession maximal est d'ailleurs atteint plus vite que la valeur maximale possédée. En ce qui concerne la résidence principale, on observe une certaine croissance mais la relation est imprécise. En revanche, le portefeuille et les autres biens immobiliers croissent assez nettement et

régulièrement. La distinction suggérée plus haut entre le patrimoine productif et non productif semble se préciser ici, l'effet de saturation se manifestant pour le second seulement.

L'ÉPARGNE

Cette partie est consacrée à une analyse des variations de l'épargne en fonction du revenu et du patrimoine. L'épargne est ici une grandeur observée de façon directe et non comme le solde « ressources moins emplois ». Nous entendons par l'épargne la somme des flux nets suivants :

- l'épargne contractuelle : assurances sur la vie et versements à une caisse de retraite ;
- les achats nets de biens durables ;
- les achats nets de biens immobiliers ;
- l'accroissement net du portefeuille ;
- l'accroissement net du compte bancaire ;
- l'accroissement des créances moins celui des dettes.

A l'exception de l'épargne contractuelle, ces variables ont leur contrepartie dans le patrimoine ⁽¹⁾. Elles correspondent à une variation positive ou négative apportée à un élément du patrimoine. Nous n'étudierons que le résultat de ces variations, c'est-à-dire les achats (ou les dépenses pour travaux) moins les ventes correspondant à chaque type d'opération.

Les composantes de l'épargne

Le tableau IV présente les ordres de grandeur, la fréquence des réponses et les variations observées pour les différentes formes de l'épargne.

TABLEAU IV
Fréquence moyenne et variation des éléments de l'épargne

SUR 274 MÉNAGES	NOMBRE de réponses ⁽¹⁾ non nulles	MOYENNE des valeurs non nulles (NF par ménage)	COEFFICIENT de variation écart-type/moyenne
Assurances-vie, retraites	71	350	4,91
Achats moins ventes de biens durables	222	3 620	0,93
Achats nets d'immeubles ⁽²⁾	51	14 070	1,49
Ensemble des flux nets sur biens immobiliers ⁽³⁾	101	5 740	2,85
Accroissement net du porte- feuille	95	1 220	8,49
Accroissement net des comptes bancaires	235	390	16,92
Variation nette des créances et dettes	123	290	28,86
ENSEMBLE DE L'ÉPARGNE.	274	6 170	1,10

(1) Certaines réponses sont négatives.
(2) Ce sont les sommes versées directement pour un achat de résidence, les remboursements de prêts sont inclus dans le poste « créances et dettes ».
(3) Y compris les dépenses pour travaux.

(1) Nous n'avons pas tenté, ni dans l'enquête, ni dans l'exploitation des résultats, d'évaluer la créance des ménages sur leur compagnie d'assurance dans le cas d'une assurance-capitalisation.

Les coefficients de variation sont naturellement plus grands en ce qui concerne les flux qu'en ce qui concerne les éléments de patrimoine que ces flux modifient, mais on retrouve le même ordre de variation : dispersions plus faibles pour les achats de biens durables et d'immeubles. La variabilité des flux financiers : comptes bancaires, placements en valeurs mobilières ou créances et dettes, est grande par rapport à celle de leurs homologues en patrimoine. Ceci peut s'expliquer par le rôle qu'ils jouent. On observe en effet d'après le tableau V une corrélation négative assez forte entre les flux immobiliers et les flux financiers. Si l'on limite le calcul aux seuls acheteurs immobiliers, le coefficient de corrélation est encore plus élevé ($-0,91$).

TABLEAU V

Corrélations observées entre certains éléments de l'épargne
(coefficient r)

	(1) Flux immobiliers	(2) Accroissement du portefeuille	(3) Accroissement des comptes bancaires	(4) Créances et dettes	Corrélations maximales
Flux immobiliers		$-0,46$	$-0,49$	$-0,57$	$(2) + (3) + (4)$ $-0,82$
Achats de biens durables ...	$-0,13$	$0,22$	$-0,18$	$-0,08$	$(1) + (3) + (4)$ $-0,34$

Les flux financiers seraient ainsi commandés par les opérations immobilières décidées par le ménage. Dans le cas de ménages n'ayant pas d'opérations immobilières en cours, les flux financiers sont évidemment déterminés de façon autonome soit pour accroître le capital de rapport des ménages, soit pour constituer une réserve de sécurité ou de spéculation relativement facile à mobiliser.

La variation des créances et dettes correspond dans certains cas à une dette contractée dans l'année pour l'acquisition d'une résidence, dans d'autres cas au remboursement d'une dette immobilière antérieure. Le rôle de réserve attribuée aux placements financiers expliquerait assez bien les écarts observés au tableau IV pour ces variables, des achats ou ventes immobiliers entraînant une brusque modification des réserves disponibles. Nous verrons plus loin, dans le paragraphe concernant les flux immobiliers, l'influence du patrimoine financier.

Quant aux achats de biens durables, ils ne semblent pas nécessiter un prélèvement sur la trésorerie : leur corrélation avec les achats nets de valeurs mobilières est positive quoique très faible. En revanche, les achats nets de biens durables et les achats nets de résidence varient en sens inverse. La corrélation négative s'accroît si l'on ajoute aux flux immobiliers les variations des créances et dettes, et des comptes bancaires ($r = -0,34$).

Enfin, l'épargne contractuelle, telle que nous l'entendons ici (primes d'assurances-vie et de retraite), ne semble se substituer à aucune forme d'épargne, au contraire, mais la corrélation avec le reste de l'épargne est vraiment trop faible ($r = 0,11$) pour la considérer.

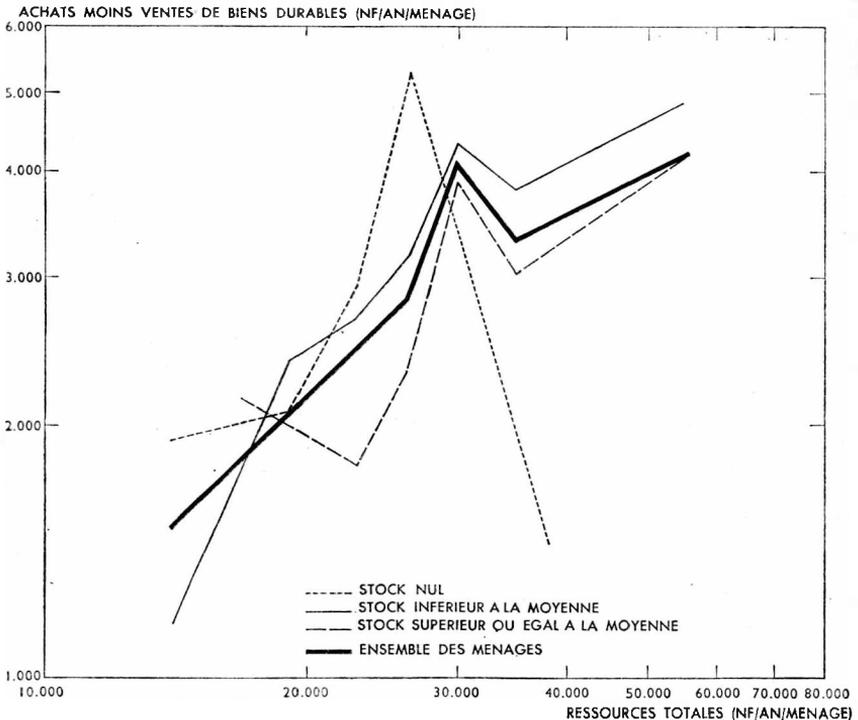
Les biens durables

Comparés aux achats immobiliers, les achats de biens durables sont moins en relation avec le revenu : le coefficient de corrélation est de 0,26. Cependant, la relation est manifeste d'après le graphique IV où l'on a représenté les achats moyens en fonction des revenus moyens par groupes d'environ 40 ménages classés dans l'ordre croissant des revenus. Avec cette présentation, les écarts disparaissent en partie.

Sur ce même graphique, on a représenté la même relation, mais en subdivisant l'échantillon en trois groupes selon le stock de biens durables en début d'année. Dans le premier cas, les achats semblent être plus importants, sans toutefois permettre des conclusions définitives ; le nombre d'observations est faible dans les revenus élevés, ce qui est normal, la plupart des ménages étant bien équipés à ce niveau de revenu. Dans le second cas, la variation est plus étroitement liée au revenu et les achats sont, en général, plus grands que dans le troisième groupe. Celui-là se situe nettement au-dessus des deux autres. Et cependant, le coefficient de corrélation totale achats-stock de biens durables n'est pas significatif.

GRAPHIQUE IV

Les achats de biens durables selon le revenu pour différentes valeurs du stock



Le complément dans l'épargne totale des achats de biens durables, est en corrélation inverse avec ces derniers ($r = -0,23$) ; le revenu a une

influence positive ($r = 0,5$). Nous retenons donc les variables suivantes pour « expliquer » les achats de biens durables :

— Le stock des biens durables évalué au début de l'année.

— L'épargne complémentaire des achats de biens durables. Cette variable est très hétérogène ; rappelons qu'elle comporte l'épargne contractuelle, les opérations immobilières et ce que nous avons appelé les flux financiers (placements mobiliers nets, variation des comptes et dépôts et des autres créances et dettes) ; parmi ces éléments, les achats immobiliers sont les plus intéressants par leur relation avec le revenu, mais il n'était pas possible de les isoler à ce niveau, d'autant que lorsqu'il y a achat immobilier, les flux financiers sont perturbés. Nous avons donc choisi le biais qui consiste à étudier séparément les familles ayant effectué des achats immobiliers et les autres.

— Le revenu : nous avons pris l'ensemble des ressources quoique la corrélation ne soit pas inférieure lorsqu'on ne considère que les **salaires**. Il y a de fortes présomptions pour que l'influence des ressources exceptionnelles sur les achats de biens durables soit faible.

Le langage qui utilise des coefficients de corrélation est peu éloquent lorsqu'il s'agit d'étudier quatre variables simultanément. La représentation graphique n'étant pas commode non plus dans ce cas, nous avons choisi la présentation des faisceaux de coefficients de régression introduite par R. Frisch (1). La présentation des « bunch-map » comme moyen d'illustrer une hiérarchie entre des variables est extrêmement suggestive et de lecture très simple (2). Rappelons que nous ne cherchons qu'à rassembler le plus judicieusement possible des grandeurs en étudiant l'apport de chacune.

Les résultats font l'objet du graphique V. La partie supérieure concerne les ménages n'ayant pas effectué d'investissements immobiliers, la partie inférieure, les ménages ayant effectué des versements, soit pour des achats immobiliers, soit en remboursement d'une dette immobilière. Pour chaque groupe, la carte se compose de trois parties :

— la première ligne donne la précision des coefficients obtenus quand on effectue une régression simple sur les variables deux à deux. On voit que le faisceau le plus resserré concerne les deux variables épargne sauf achats de biens durables et revenu dans les deux groupes de ménages ;

— les deux lignes suivantes illustrent les relations obtenues pour les variables prises trois à trois ;

— la dernière ligne concerne les quatre variables prises ensemble.

Examinons d'abord le cas des 84 acheteurs d'immeubles : la lecture se fait verticalement. La régression entre les achats de biens durables et le revenu est très imprécise (1^{re} colonne-1^{er} carré) ; lorsqu'on prend en considération toutes les autres formes d'épargne, la régression est améliorée (2^e carré, 1^{re} colonne), plus que lorsqu'on substitue aux autres

(1) R. FRISCH, *Statistical confluence analysis by means of complete regression systems*, tiré à part du *Nordic Statistical Journal* publié par : Universitetets Økonomiske Institut Publikasjon, n° 5, 1934.

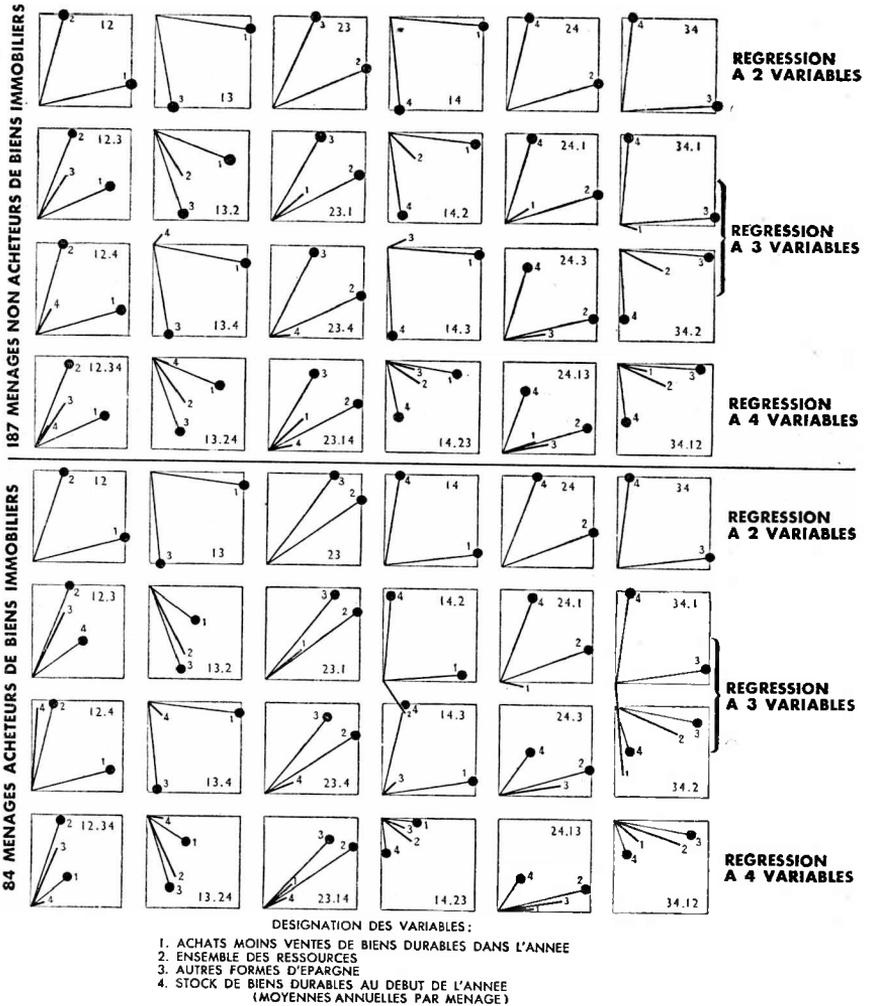
(2) Dans le cas de deux variables, la méthode des moindres carrés donne le choix entre deux estimations du paramètre selon que les erreurs sont supposées affecter l'une ou l'autre ; dans le cas de trois variables, on a trois estimations... Si la relation est parfaite, ces estimations se confondent. On peut donc avoir une idée de la précision de l'ajustement en observant l'écartement des différentes estimations des coefficients angulaires. Il se peut qu'en ajoutant une variable à une régression de 2 ou 3 variables, l'écartement se trouve réduit, donc la qualité de l'ajustement améliorée. La technique de Frisch consiste à ajouter systématiquement des variables successives.

En pratique, on représente les coefficients angulaires dans un carré de côté 1. Toutes les estimations du même coefficient sont représentées dans le même carré. Ainsi sur le graphique V, dans le dernier carré à gauche, on lit les quatre estimations du coefficient de la variable 2 quand la variable 1 est prise comme variable dépendante, dans les quatre cas où l'erreur est supposée porter soit sur la variable 1 ou 2 ou 3 ou 4.

formes d'épargne, les stocks de biens durables (3^e carré). La précision n'augmente pas lorsqu'on introduit à la fois les autres formes d'épargne et les stocks de biens durables (4^e carré).

GRAPHIQUE V

Les achats de biens durables en fonction du revenu, des autres formes d'épargne et du stock de biens durables



On serait donc tenté de considérer l'inclusion des stocks comme inutile ; dans les autres colonnes cependant, la relation semble améliorée. Par exemple, le coefficient de régression entre les achats et le stock de biens durables est positif si on ajoute le revenu ou les autres formes d'épargne (col. 4), mais il change de signe si on ajoute à la fois ces deux variables, tout en restant peu significatif. L'influence peu significative des stocks tient peut-être au nombre trop réduit des observations, compte tenu de la

variabilité assez forte des variables étudiées. La seule conclusion précise de l'examen des « bunch map » dans ce cas est l'opportunité de considérer l'épargne complémentaire dans une relation entre les achats de biens durables et le revenu.

Dans le cas des 187 (1) ménages n'ayant pas effectué d'achats de résidence, l'allure générale des graphiques est la même à l'exception de la corrélation entre les achats de biens durables et les stocks qui est cette fois négative, que l'on ajoute ou non une autre variable, comme on devait s'y attendre d'après le graphique IV. Les coefficients concernant le revenu sont plus imprécis que ceux du groupe précédent. En conclusion, les trois variables explicatives choisies sont intéressantes à retenir dans l'ordre où on les lit, c'est-à-dire les stocks ayant le moins d'influence.

Les flux immobiliers et financiers

Sur les 274 ménages étudiés, 84 sont acheteurs d'immeubles, résidences principales ou secondaires (2) ; quoique forte proportion de l'ensemble, l'échantillon est trop réduit pour permettre une analyse très poussée. Nous nous bornerons donc à indiquer l'existence et le sens de certaines relations avec le revenu et certains éléments de patrimoine ou d'épargne.

Parmi les 84 ménages, 65 avaient un passif immobilier antérieurement, leurs investissements ont donc consisté en remboursement de dettes ; les 19 autres sont des nouveaux acheteurs, dont 7 se sont endettés au cours de l'année, le tableau VI nous situe ces ménages par rapport au reste de l'échantillon.

TABLEAU VI

Comparaison entre les acheteurs de résidence et les autres ménages

	Ressources totales (NF)	Épargne totale (NF)	Achats nets de biens durables	Placements en valeurs immobilières et comptes bancaires	Coefficient de corrélation épargne-revenu
84 acheteurs im- mobiliers.....	30 060 (12 560)	8 810 (6 800)	2 810 (2 900)	- 2 290 (11 600)	$r = 0,78$
190 non acheteurs	28 280 (13 290)	5 000 (6 300)	2 990 (3 500)	2 100 (6 400)	$r = 0,58$

On remarque que l'épargne totale est beaucoup plus forte dans le cas des acheteurs immobiliers, leurs revenus étant cependant à peine plus élevés et leurs réserves liquides diminuant puisque les placements en portefeuilles et comptes bancaires sont négatifs. La relation entre l'épargne et le revenu semble plus nette.

(1) On a supprimé trois ménages dont les achats de biens durables étaient très élevés.

(2) Nous n'aurions pas considéré les acheteurs de résidences secondaires dans cet ensemble s'il y en avait eu beaucoup, mais il n'y en a que 6.

Plus encore que dans les paragraphes précédents, les grandeurs étudiées ici ont une variabilité forte avec une grande dissymétrie. Les achats immobiliers par exemple représentent une moyenne de 8 540 NF par ménage alors que 21 valeurs sont comprises entre 10 000 et 98 480 NF, la dissymétrie est encore plus forte pour les flux financiers. Ceci rend très délicate l'interprétation des coefficients de corrélation, que nous avons cependant délibérément retenus.

Les grandeurs en corrélation avec les achats immobiliers sont les suivantes :

Le revenu. — Quoique la corrélation obtenue puisse sembler faible, c'est avec cette composante de l'épargne qu'elle est le plus élevée. Nous n'avons pas pu isoler l'influence des ressources exceptionnelles à cause de leur définition et surtout du nombre faible des ressources exceptionnelles importantes, signalons seulement que ces fortes rentrées s'accompagnent généralement d'achats immobiliers.

Les réserves liquides. — Portefeuille, comptes et dépôts bancaires ou postaux : leur relation avec les achats immobiliers est plus forte que celle concernant le revenu même lorsqu'il s'agit de remboursement de dettes. Comme corrolaire les achats immobiliers sont en corrélation inverse avec les placements en portefeuille ou en comptes. Le tableau suivant illustre ces relations :

TABLEAU VII

Corrélation observée entre les achats immobiliers et différentes grandeurs
(coefficient r)

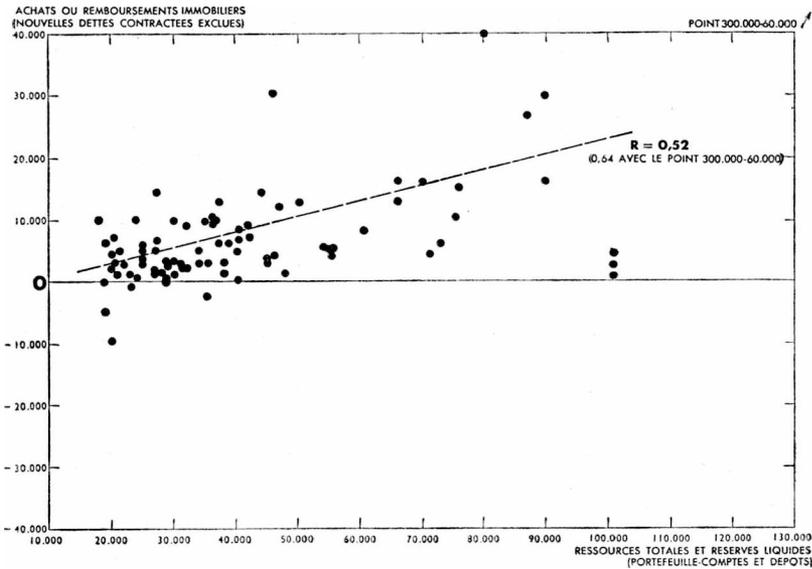
	Revenus	Réserves liquides, portefeuille et comptes bancaires	Revenus + réserves liquides
1. Achats immobiliers	0,35	0,50	0,50
2. Achats immobiliers + remboursements — endettements	0,44	0,60	0,64
1 + 2 + flux financiers	0,52		

La corrélation négative entre les achats immobiliers plus les remboursements et placements financiers est de $-0,8$ alors que la représentation graphique de cette corrélation était loin d'être aussi éloquente ; le graphique VI qui compare les opérations immobilières au revenu total, plus les variations des réserves liquides, est un peu plus suggestif alors que la corrélation est plus faible (il y a moins de valeurs isolées).

On observe quelques cas de vente de biens immobiliers (10 dont 7 supérieures à 10 000 NF). Ces ventes peuvent être considérées comme des ventes de remplacement pour ce groupe de ménage, en ce sens qu'elles financent des placements immobiliers.

GRAPHIQUE VI

Les flux immobiliers en fonction des ressources et des réserves liquides



Épargne totale et revenu

Nous considérons ici l'épargne totale mesurée directement comme la somme de ses affectations. Sa moyenne et son écart-type, comparés à ceux du revenu et de la consommation, sont les suivants pour l'ensemble de l'échantillon :

Épargne	6 170	(6 750)
Consommation	22 130	(10 160)
Revenu	28 720	(13 100)

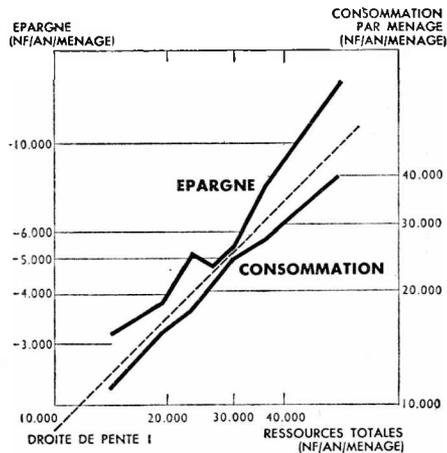
(Unité : NF par an, par ménage).

Le graphique VII présente les variations de l'épargne et de la consommation en fonction du revenu. Ces données ont été regroupées par classes de 40 ménages. L'élasticité de l'épargne par rapport au revenu ne semble pas significativement différente de celle de la consommation, donc égale à 1. Quant à la corrélation revenu-épargne, elle est de 0,64 seulement (celle de la consommation est de 0,86) : le graphique VIII, qui présente l'épargne en fonction du revenu pour chacune des 274 observations, n'est pas très éloquent.

Ceci résulte en partie des raisons signalées dans l'introduction, tenant à

GRAPHIQUE VII

Épargne et consommation selon le revenu



la concentration des revenus observés et à la variabilité plus forte de l'épargne que de la consommation. Le graphique devient cependant plus suggestif si l'on divise la population des épargnants en deux groupes :

— Les familles n'ayant pas d'achat de résidence en cours, soit qu'elles possèdent déjà un logement, soit qu'elles n'en ont pas encore ou ne désirent pas investir en biens immobiliers (ces deux cas d'ailleurs pourraient être étudiés par la suite séparément). Ces familles accumulent des réserves sur un compte ou en valeurs mobilières.

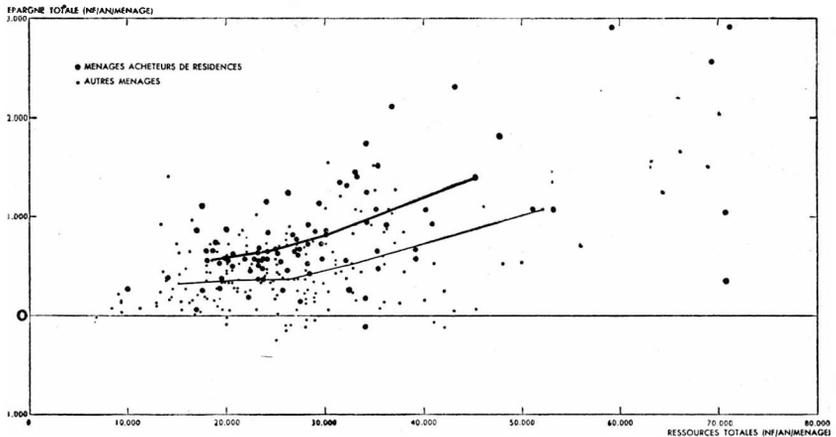
— Les familles qui achètent des résidences : celles-ci sont le plus souvent largement endettées, à l'exception d'une douzaine de ménages pour lesquels les réserves liquides ont suffi à couvrir l'achat. Ce groupe comprend également les nouveaux acheteurs dont la plupart ont contracté une dette dans l'année.

On constate que le niveau de l'épargne est différent ⁽¹⁾ dans ces deux cas. Dans le second cas, l'épargne est plus élevée et sa relation avec le revenu plus nette. Le fait d'avoir une dette à rembourser ou un achat de cette importance à faire, **force** en quelque sorte l'épargne qui devient presque **imposée**, une fois prise la décision d'acheter.

Le coefficient de corrélation épargne-revenu devient ainsi 0,78 pour les 84 ménages acheteurs, chiffre sensiblement amélioré même si l'on tient compte de la réduction du nombre d'observations. Par contre, dans le cas des 190 non acheteurs, il n'atteint que 0,58.

GRAPHIQUE VIII

Évolution de l'épargne selon les ressources



(1) Les deux lignes joignent des moyennes de groupes. Dans le cas des acheteurs immobiliers, ces groupes sont de 20 ménages ; dans le cas des autres, ce sont des groupes de 40.

CONCLUSION

Nous résumons ici les principales conclusions auxquelles nous amènent l'étude de cet échantillon particulier de familles.

Le patrimoine augmente avec le revenu, mais la relation suffisamment large laisse supposer que les ressources exceptionnelles contribuent également à la formation de la fortune. Les éléments productifs de cette fortune, tels que les valeurs mobilières ou les biens immobiliers à l'exception du logement, sont liés au revenu plus que ne l'est le patrimoine non productif.

L'influence du revenu sur l'épargne est sensible, mais différente selon les formes de placements où se distinguent quatre groupes d'intérêt inégal :

- les primes d'assurances indépendantes des autres formes d'épargne,
- les achats de biens durables,
- les achats immobiliers,
- les placements financiers.

Ces deux derniers éléments sont en relation de substitution étroite.

A cette subdivision entre les formes d'épargne, s'ajoute une subdivision entre catégories d'épargnants : à la fois le taux de l'épargne et le comportement financier des ménages sont différents entre les acheteurs immobiliers et les autres.

L'épargne n'est pas indépendante du patrimoine. L'équipement existant détermine, dans le cas des biens durables et du logement (le capital non productif), une saturation de la demande pour cette forme de placement, au-delà d'un certain seuil. Dans le cas des biens durables, cette saturation conduit à prendre en considération la valeur du stock dans une relation entre revenu et achats ; dans le cas du logement, bien indivisible dont la valeur ne peut être accrue en dehors du renouvellement rare, ceci nous conduit surtout à distinguer les propriétaires, les candidats à la propriété et les autres ménages. Les avoirs liquides (comptes ou valeurs mobilières) sont de leur côté soit le placement privilégié pour les disponibilités du ménage, courantes ou exceptionnelles, soit la principale source de désépargne pour financer les investissements immobiliers.

En définitive, l'épargne n'a plus le sens étroit qui lui est trop souvent prêté d'accumulation liquide plus ou moins fortuite en vue d'investissements futurs, du moins pour les candidats propriétaires de notre échantillon (1), on fait appel à l'endettement. L'épargne devient systématique, prévue à long terme et prélevée régulièrement sur les ressources probablement même avant la consommation ; le taux élevé de l'épargne dans ce cas ne peut sans doute pas être maintenu dans le temps. Pour les autres ménages en revanche, l'épargne a une variabilité plus grande, moins systématique car sa relation avec le revenu est moins précise et son taux est moins élevé. L'épargne forcée sous forme de remboursement de dettes serait donc plus enrichissante comme le dit le proverbe : imposée à eux-mêmes par les épargnants et facilitée par les mécanismes de crédit, elle est la version moderne de la thésaurisation d'antan. Mais l'objectif reste identique : l'accumulation de capital en vue d'une consommation future élargie.

(1) Mais ce qui est vrai pour les immeubles à un niveau de revenu relativement élevé peut l'être pour des investissements plus modestes (bien durables) à un niveau moyen.