

NOUVELLE ÉVALUATION DE LA FORTUNE DES MÉNAGES (1959-1967)

par

Nicole CAMPION

SOMMAIRE

INTRODUCTION	36
PREMIÈRE PARTIE : L'ACTIF	37
Section I : Les actifs financiers, l'or et les devises	38
Section II : La propriété bâtie	47
Section III : La propriété foncière non bâtie	59
Section IV : Les biens de consommation durables	61
Section V : L'assurance vie et la capitalisation	64
DEUXIÈME PARTIE : LE PASSIF	66
Section I : Les prêts à court terme pour le financement des ventes à tempérament	66
Section II : Les prêts à moyen et long terme	68
CONCLUSION	69

INTRODUCTION

Le présent article rassemble les informations disponibles sur le patrimoine des ménages, afin de tenter une estimation de ses différents postes, sans avoir l'ambition de proposer un bilan qui permettrait de dégager une situation nette des ménages. Nous sommes également conscients de la fragilité de certains des chiffres avancés dans cette étude, plusieurs estimations différentes ayant parfois été réalisées pour un même actif. Des omissions doivent aussi être signalées, notamment les terrains à bâtir, pour lesquels il n'y a pas d'information disponible.

En outre, pour évaluer certains actifs et certains prêts, nous avons dû faire des hypothèses après avoir consulté des experts du Crédit Foncier, de la Caisse Nationale de Crédit Agricole, du Comptoir des Entrepreneurs, de la Banque de France, de l'Association Professionnelle des Banques, de la Direction des Assurances, du C.A.P.A. (1), de la C.N.A.S.E.A. (2) et de la S.C.A.F.R. (3).

Les ménages, compris ici au sens de la Comptabilité nationale, sont constitués par l'ensemble des personnes occupant un même logement indépendant et effectuant sur le territoire métropolitain des opérations économiques liées à leur activité domestique.

Nous ne reprendrons pas la conception juridique du patrimoine (ensemble de droits et de créances), mais nous considérerons le patrimoine comme un ensemble organisé de biens et créances hétérogènes, auxquels l'agent — ici le ménage — confère une unité. « Corollairement le patrimoine constitue l'expression du plan de l'agent qui l'organise » (4), le ménage assignant aux actifs des fonctions diverses telles que fonction de rendement et fonction de jouissance.

Ce cadre est plus large que le cadre fourni par le « Compte de formation du capital » des ménages qui indique, dans la Comptabilité nationale, les variations des éléments d'actif et de passif des ménages. En particulier, nous avons repris dans cette étude un plus grand nombre d'actifs, dont les terres agricoles et les forêts louées ou affermées par les ménages, les automobiles et les biens de consommation durables, ainsi que la valeur des polices d'assurance-vie et de capitalisation.

En revanche, à l'instar de la Comptabilité nationale, nous n'avons pas retenu le capital productif des entrepreneurs individuels. En effet, nous avons étudié les ménages en tant que consommateurs et épargnants, sans prendre en considération leur fonction d'entrepreneur, bien que la distinction entre ménage et entreprise individuelle ne se fasse pas sans difficultés ni un certain arbitraire.

(1) Comité d'Action pour la Productivité dans l'Assurance.

(2) Centre National pour l'aménagement des structures des exploitations agricoles.

(3) Société Centrale d'aménagement foncier rural.

(4) P. DHONTE, *Note sur les Choix Patrimoniaux*, C.R.E.P., 1970.

La première partie de l'étude est consacrée à l'actif, et la deuxième, moins longue, au passif. Nous proposerons des estimations des postes énumérés ci-dessous en exposant la méthode et les sources utilisées.

Les années retenues sont 1962, 1965 et 1967. Chaque fois que cela a été possible, toutefois, nous avons effectué des estimations annuelles, afin de pouvoir retracer l'évolution de 1959 à 1967 et parfois 1968. Les estimations sont calculées au 31 décembre.

Le patrimoine des ménages étudié dans la présente étude se présente donc ainsi :

Actif	Passif
<p>Monnaie. Épargne liquide gérée par le système bancaire. Fonds d'épargne et bons à court terme. Valeurs mobilières. Or et devises. Propriété foncière bâtie. Propriété foncière non bâtie. Biens durables et automobiles. Polices d'assurance-vie et de capitalisation.</p>	<p>Emprunts : — à court terme (crédit à la consommation). — à moyen et long terme (essentiellement des prêts à la construction en vue de l'accession à la propriété).</p>

PREMIÈRE PARTIE : L'ACTIF

Cette partie comprend quatre sections d'inégale longueur.

La première section est consacré aux actifs financiers possédés par les ménages. L'estimation de leur valeur repose essentiellement sur les données publiées dans les rapports annuels du Conseil National du Crédit ainsi que sur les travaux du S.E.S.O.F. (1) et du C.R.E.P.

La seconde section traite du capital fixe des ménages : logements, terres et forêts. L'estimation de la valeur des logements repose sur les enquêtes I.N.S.E.E.-C.R.E.D.O.C. sur le logement et les recensements I.N.S.E.E. L'estimation des terres et forêts est basée sur les chiffres publiés par le Ministère de l'Agriculture (prix et superficie).

La troisième section est consacrée aux biens de consommation durables : voitures, machines à laver, réfrigérateurs et postes de télévision. Pour calculer leur valeur, nous avons utilisé la méthode de l'inventaire permanent.

La quatrième section étudie la valeur des polices d'assurance-vie, retraite et capitalisation. L'estimation est basée sur les données publiées dans les Rapports annuels sur l'Activité des Sociétés d'assurance et de capitalisation publiés par le Ministère de l'Économie et des Finances.

(1) Service des études et statistiques des opérations financières de la Banque de France.

SECTION I. LES ACTIFS FINANCIERS, L'OR ET LES DEVISES

Les actifs financiers des ménages comprennent la monnaie, l'épargne liquide et à court terme, les valeurs mobilières auxquels nous ajoutons l'or et les devises. Nous les étudierons ici selon la nomenclature et les définitions utilisées par le Conseil national du Crédit, à l'exception de l'or et des devises, pour lesquels nous nous référons au Tableau des Opérations Financières.

Nous aurons donc les rubriques suivantes :

1. La monnaie.
2. L'épargne liquide et à court terme dont :
 - 2.1. Épargne liquide gérée par le système bancaire.
 - 2.2. Fonds d'épargne et bons à court terme.
3. Les valeurs : obligations, actions et parts (françaises et étrangères).
4. L'or et les devises ; bien qu'ils ne représentent pas des actifs financiers proprement dits.

1. La monnaie

Selon la définition du Conseil National du Crédit (C.N.C.), la monnaie comprend les moyens de paiement proprement dits — billets et monnaie divisionnaire en circulation — les dépôts à vue (comptes chèques, comptes courants, comptes créditeurs divers) dans les banques, au Trésor Public, auprès des centres de chèques postaux et de la Banque de France.

Les rapports annuels du C.N.C. ; indiquent avec précision le montant des disponibilités monétaires ou de la monnaie détenu par les ménages et les entreprises.

TABLEAU 1

Monnaie détenue par les ménages et les entreprises
(montants en milliards de francs au 31 décembre)

	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968
Billets et monnaie divisionnaire.....	35,71	40,45	45,63	51,56	57,55	61,53	66,28	69,90	72,84	74,65
Dépôts à vue dans les banques.....	37,57	42,67	50,38	61,57	72,15	78,58	87,12	95,34	99,31	110,90
Dépôts aux chèques postaux.....	8,82	10,61	12,47	15,03	17,15	18,77	20,57	22,08	24,42	27,36
Fonds particuliers au Trésor.....	0,84	0,96	1,12	1,31	1,46	1,65	1,85	1,91	1,65	1,80
Compte des particuliers à la Banque de France.....	0,98	1,10	1,03	1,23	1,45	1,44	1,38	1,49	1,36	1,45
Total.....	83,92	95,79	110,63	130,70	149,76	161,97	175,50	190,72	199,58	216,16

Source : Rapports annuels du C.N.C.

Les statistiques établies par le C.N.C. ne permettent pas d'isoler la part des ménages ; il n'existe en effet aucune information directe concernant

l'ensemble des ménages. Pour évaluer celle-ci il nous faut donc faire des hypothèses qui peuvent, dans certains cas, paraître arbitraires.

a) Les hypothèses et les sources

Pour le total « **billets et monnaie divisionnaire** », nous avons retenu une fourchette : 70 à 80 % de ce total est attribué aux ménages, sans pouvoir préciser davantage. Ces pourcentages semblent admissibles, car les entreprises ne gardent que peu d'encaisses sous cette forme.

La totalité des **comptes chèques bancaires** a été attribuée aux ménages. Cette hypothèse généralement admise n'est pas rigoureusement exacte, mais il n'est pas possible d'affiner, car les banques ne fournissent pas toutes des renseignements sur les détenteurs des divers comptes de dépôts. Parmi les comptes de dépôts au Crédit Agricole, nous avons repris les comptes chèques et exclu les comptes courants.

En ce qui concerne les **comptes chèques postaux** appartenant aux ménages, nous n'avons pas d'information directe et nous avons retenu — à titre d'hypothèse — un pourcentage de 75 % du total. Si les entreprises conservent peu d'encaisses aux comptes postaux, il faut cependant tenir compte des nombreuses associations et notamment les organismes philanthropiques, qui utilisent les services des comptes chèques postaux. Le pourcentage que nous avons retenu est le même que celui qui avait été retenu par M^{me} de Castelnau dans son « Essai d'estimation de quelques postes du patrimoine des ménages » (1).

Le montant obtenu en 1967 en additionnant les comptes chèques bancaires et 75 % des comptes chèques postaux, se recoupe avec le montant total des comptes chèques (bancaires et postaux) estimé en 1967 à environ 7 Milliards par P. L'Hardy dans son étude sur « La diffusion et l'usage des comptes chèques » (2).

Les comptes des particuliers à la Banque de France ont été attribués entièrement aux ménages, car les titulaires sont en presque totalité des personnes physiques. Il en est de même pour les Fonds particuliers au Trésor, qui ont également été attribués en totalité aux ménages.

Les comptes courants et comptes créditeurs divers sont considérés comme appartenant aux entreprises.

b) Les avoirs monétaires des ménages

Compte tenu des hypothèses présentées ci-dessus et à l'aide des données globales du Conseil National du Crédit, nous avons établi le tableau 2.

La ligne I de la rubrique « Billets et monnaie divisionnaire » a été calculée en utilisant un pourcentage de 70 % et la ligne II un pourcentage de 80 % du total des Billets et monnaie divisionnaire détenu par les entreprises et les ménages (**voir tableau 2, page suivante**).

2. L'épargne liquide et à court terme

Selon la définition du Conseil National du Crédit, elle comprend les dépôts dans les Caisses d'Épargne, les comptes sur livrets, les bons de

(1) Cahiers C.R.E.P., 1966.

(2) Économie et Statistique, juillet-août 1969.

caisse et les comptes à échéance fixe gérés ou émis par les banques et les comptables publics, les bons du Trésor et de la Caisse Nationale de Crédit Agricole (C.N.C.A.) détenus par le public (cf. tableau 3).

TABLEAU 2
Monnaie détenue par les ménages, en fin d'année
(en milliards de francs)

	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968
Billets et monnaie divisionnaire I	28,56	32,36	36,50	41,24	46,04	49,22	53,02	55,92	58,27	59,72
II	25,0	28,31	31,94	36,09	40,28	43,07	46,39	48,93	50,98	52,25
Comptes chèques postaux	6,61	7,96	9,35	11,27	12,86	14,08	15,43	16,56	18,31	20,52
Comptes chèques bancaires	16,17	19,61	24,18	31,05	36,88	41,44	46,23	48,71	50,40	56,85
Compte des particuliers à la Banque de France	0,98	1,10	1,03	1,23	1,45	1,44	1,38	1,49	1,36	1,45
Fonds particuliers au Trésor	0,84	0,96	1,12	1,31	1,46	1,65	1,85	1,91	1,65	1,80
Total I	53,16	61,99	72,18	86,10	98,69	107,83	117,91	124,59	129,99	147,18
II	49,60	57,94	67,62	80,95	92,93	101,68	111,28	117,60	122,70	139,71

2. 1. L'épargne liquide des ménages gérée par le système bancaire

Elle comprend :

- . les comptes sur livrets,
- . les bons de caisse,
- . la fraction liquide des comptes d'épargne à long terme,
- . les comptes d'épargne-logement,
- . un petit pourcentage des dépôts à terme.

Les **comptes sur livrets** ont été attribués entièrement aux ménages.

Les **bons de caisse** sont le plus souvent souscrits par des ménages, faute de renseignements précis, nous avons fait l'hypothèse que les ménages détenaient 80 % de leur montant total.

Les **comptes d'épargne à long terme** (fraction liquide) et les **comptes d'épargne-logement** concernent par définition les personnes physiques.

Les titulaires des **dépôts à terme** sont en général des entreprises, bien que depuis juin 1967 — date à laquelle les dépôts bancaires n'ont plus été rémunérés, les ménages s'y soient intéressés. De 1959 à 1967, nous pouvons considérer que les ménages ne possédaient pas de dépôts à terme dans les banques. Il n'en est vraisemblablement pas de même en 1968, mais nous ne disposons pas d'informations à ce sujet.

GRAPHIQUE 1
Monnaie détenue par les ménages en fin d'année
 (en milliards de Francs)

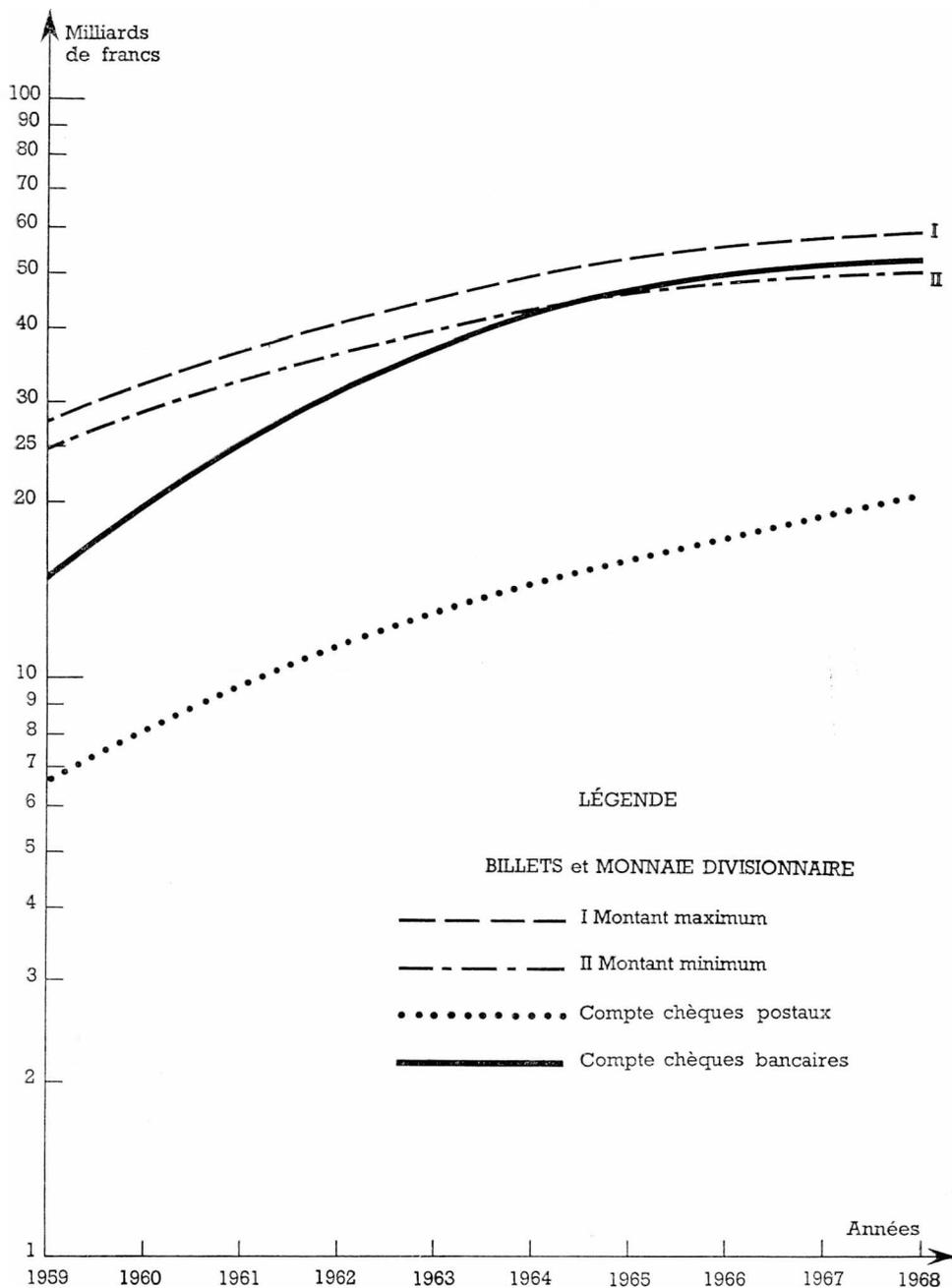


TABLEAU 3. — Montant total de l'épargne liquide et à court terme de 1958 à 1968 (en milliards de francs)

	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968
Fonds d'épargne et bons à court terme	34,53	42,43	50,08	58,68	68,56	77,31	87,96	97,41	107,94	121,88	135,21
a) Dépôts dans les caisses d'épargne (y compris les intérêts capitalisés) (1)	21,50	25,31	28,74	32,64	37,85	43,38	51,95	59,05	67,96	77,19	84,74
Caisse Nationale d'Épargne	(8,77)	(10,21)	(11,42)	(12,84)	(14,73)	(16,68)	(19,68)	(22,09)	(24,93)	(27,87)	(30,16)
Caisses d'épargne ordinaires	(12,73)	(15,07)	(17,24)	(19,67)	(22,92)	(26,37)	(31,85)	(36,27)	(41,37)	(46,90)	(51,93)
Épargne-crédit		(0,03)	(0,08)	(0,13)	(0,20)	(0,33)	(0,42)	(0,69)	(1,66)	(2,42)	(2,65)
Épargne-logement											
b) Effets publics	12,16	15,85	19,41	23,30	26,90	28,90	29,44	29,53	28,52	29,36	30,87
Bons sur formules :											
— à 1 an, 2 ans et à intérêt progressif	(11,54)	(14,77)	(18,15)	(20,30)	(20,38)	(19,19)	(16,95)	(13,98)	(11,24)	(8,81)	(7,53)
— à 3 ou 5 ans et à 5 ans				(1,57)	(4,93)	(8,39)	(11,29)	(14,38)	(16,62)	(19,40)	(22,11)
Effets en compte courant détenus par :											
— les compagnies d'assurances	(0,13)	(0,17)	(0,22)	(0,25)	(0,31)	(0,38)	(0,45)	(0,54)	(0,23)	(0,39)	(0,58)
— la S.N.C.F. et les agents de change	(0,49)	(0,91)	(1,04)	(1,18)	(1,28)	(0,94)	(0,75)	(0,63)	(0,43)	(0,76)	(0,65)
c) Bons de la Caisse Nationale de Crédit Agricole (2)	0,87	1,27	1,93	2,74	3,81	5,03	6,57	8,83	11,46	15,33	19,60
Éléments quasi monétaires gérés par le système bancaire et le Trésor public	4,32	6,28	9,01	11,70	13,88	14,57	17,18	19,95	25,33	41,99	51,51
a) Dépôts bancaires à terme et bons de caisse	3,94	5,43	7,58	9,66	10,96	10,63	12,09	13,81	15,79	23,90	28,78
b) Dépôts à terme au Trésor										0,43	0,54
c) Comptes sur livrets	0,38	0,85	1,43	2,04	2,92	3,94	5,09	6,14	8,38	15,40	19,52
d) Épargne-logement									1,14	2,23	2,63
e) Comptes d'épargne à long terme (fraction liquide)									0,02	0,03	0,04
Total	38,85	48,71	59,09	70,38	82,44	91,88	105,14	117,36	133,27	163,87	186,72

(1) Non compris les dépôts enregistrés en dehors de la France métropolitaine.

(2) Les chiffres indiqués ne comprennent que la part souscrite par le public. Les bons en portefeuille dans les caisses régionales sont exclus.

GRAPHIQUE 2

Collecte de l'épargne liquide et à court terme
Évolution de la part relative de chaque réseau

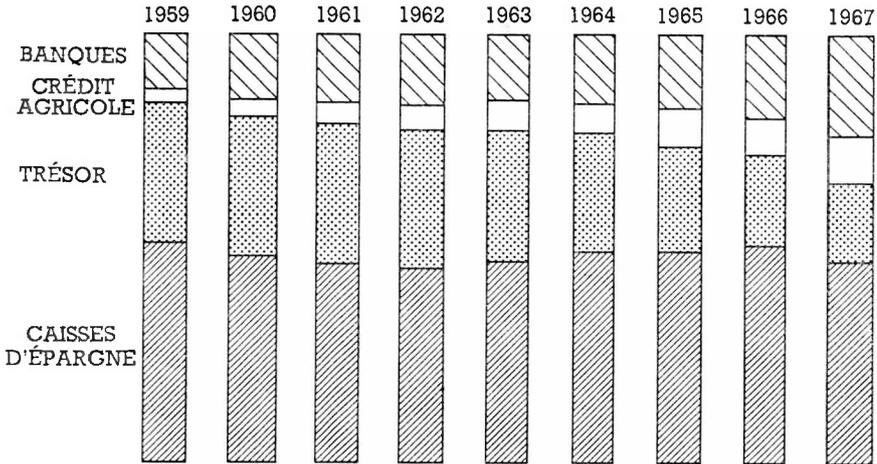


TABLEAU 4

L'épargne liquide des ménages gérée par le système bancaire
 (en milliards de francs)

	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968
Bons de caisse	2,56	3,89	4,64	5,28	5,12	5,76	6,64	7,60	11,44	13,92
Comptes sur livrets ..	0,85	1,43	2,04	2,92	3,94	5,09	6,14	8,38	15,40	19,52
Comptes d'épargne- logement	—	—	—	—	—	—	—	1,14	2,23	2,63
Comptes d'épargne à long terme (frac- tion liquide)	—	—	—	—	—	—	—	0,02	0,03	0,04
Total	3,41	5,32	6,68	8,20	9,06	10,85	12,78	17,14	31,33	36,11

2. 2. Fonds d'épargne et bons à court terme détenus par les ménages

Pour déterminer ce que possèdent les ménages, nous avons dû procéder comme pour la monnaie et faire un certain nombre d'hypothèses sur la part qui leur revient.

Les dépôts dans les Caisses d'épargne ordinaires et à la Caisse Nationale d'Épargne, ont été attribués à raison de 98 % aux ménages après avis de l'Union Nationale des Caisses d'Épargne. Les montants figurant au titre de l'épargne-crédit et de l'épargne-logement vont intégralement aux ménages.

Les **Bons du Trésor sur formules** sont généralement attribués à raison de 70 % aux ménages. C'était le chiffre retenu par B. de Castelnaud dans son étude déjà citée.

Les **Bons de la Caisse Nationale de Crédit Agricole** ont été entièrement attribués aux ménages.

En ajoutant aux « fonds d'épargne et bons à court terme » le total de l'épargne liquide gérée par le système bancaire, on obtient le volume global de l'épargne liquide ou à court terme des ménages, dont l'évolution de 1959 à 1967 est retracée ci-dessous (en milliards de francs).

TABLEAU 5
Fonds d'épargne et bons à court terme détenus par les ménages
(en milliards de francs)

	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968
Dépôt dans les Caisses d'épargne dont :	24,80	28,17	31,99	37,10	42,52	50,92	57,61	66,64	75,70	83,10
— Caisses d'épargne ordinaire et caisse nationale.....	24,77	28,09	31,86	36,90	42,19	50,50	57,19	64,98	73,28	80,45
— Épargne crédit ...	0,03	0,08	0,13	0,20	0,33	0,42	0,65	1,66	2,42	2,65
— Épargne-logement.										
Bons du trésor	10,34	12,70	15,31	17,72	19,30	19,76	19,78	19,50	19,75	20,75
Bons de la C.N.C.A. .	1,27	1,93	2,74	3,81	5,03	6,57	8,83	11,46	15,33	19,60
Total	36,41	42,80	50,04	58,63	66,85	77,25	86,22	97,60	110,78	123,45

En ajoutant aux « fonds d'épargne et bons à court terme » le total de l'épargne liquide gérée par le système bancaire, on obtient le volume global de l'épargne liquide ou à court terme des ménages, dont l'évolution de 1959 à 1967 est retracée ci-dessous (en milliards de francs).

TABLEAU 6
Épargne liquide et à court terme des ménages

	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967
I. Fonds d'épargne et bons à court terme	36,41	42,80	50,04	58,63	66,85	77,25	86,22	97,60	110,78
II. Épargne liquide gérée par le système bancaire	3,41	5,32	6,68	8,20	9,06	10,85	12,78	17,14	31,33
Épargne liquide ou à court terme des ménages (I + II) ..	39,82	48,12	56,72	66,83	75,91	88,10	99,00	114,74	142,11
Part des ménages en % du total de l'épargne liquide ou à court terme	81,7	81,4	80,6	81,1	82,6	83,8	84,3	86,1	86,7

3. Les valeurs mobilières

Pour l'estimation des valeurs mobilières détenues par les ménages en 1965, 1966 et 1967, nous nous sommes basés sur les travaux du S.E.S.O.F. (Banque de France) et du C.R.E.P. Selon ces sources au 31 décembre 1966, la part des ménages dans la capitalisation boursière totale était de :

- 63 % pour les obligations françaises cotées,
- 48 % pour les actions françaises cotées.

Nous avons adopté l'hypothèse que cette structure était sensiblement la même au 31 décembre 1965 et au 31 décembre 1967.

TABLEAU 7
Capitalisation boursière globale et part des ménages
(en milliards de francs)

	1965	1966	1967
Capitalisation boursière globale (1)	174,510	173,624	184,024
— Valeurs à revenu fixe.....	76,960	83,077	93,802
— Actions et parts cotées	97,550	90,547 (2)	90,222
Part des ménages	95,309	95,800	102,402
— Valeurs à revenu fixe.....	48,485	52,338	59,095
— Actions et parts cotées	46,824	43,462	43,307

(1) Paris et Province.
(2) La diminution est due à la capitalisation boursière des actions cotées à la bourse de Paris, qui est passée de 92 456 millions à la fin de 1965 à 85 569 millions à la fin de 1966.

Source : Année boursière pour le total des actions et parts ; SEDES pour le total des obligations.

D'autre part, les valeurs étrangères (actions et obligations) représenteraient 10 % du portefeuille total des ménages et les valeurs françaises non cotées 3 %.

TABLEAU 8
Portefeuille des ménages
(en milliards de francs)

	1965	1966	1967
Portefeuille total	109,550	110,115	117,700
dont :			
— valeurs françaises à revenu fixe cotées	48,485	52,338	59,095
— actions et parts françaises cotées.....	46,824	43,462	43,306
— valeurs étrangères	10,955	11,011	11,770
— titres non cotés	3,286	3,304	3,528

Par ailleurs, nous avons tenté une estimation pour 1962 en nous aidant du Tableau d'Opérations Financières en encours (dit « T.O.F. patrimonial ») établi pour la même année.

Dans ce tableau, les **obligations** des ménages représentent une valeur nominale de 34,456 milliards. Nous avons appliqué à ce chiffre le coefficient d'augmentation de la capitalisation boursière totale par rapport à la valeur nominale totale, ce qui permet d'estimer la **valeur en capitalisation boursière des obligations détenues par les ménages** en 1962 à 42,2 milliards.

Pour estimer les « actions et parts » des ménages, nous avons fait l'hypothèse que la part des ménages restait la même, que l'on considère la valeur nominative (39,480 milliards soit 47,28 % du total) ou la capitalisation boursière. Compte tenu d'une capitalisation boursière totale de 116,053 milliards ⁽¹⁾, nous obtenons une valeur en **capitalisation boursière** de 54,87 milliards pour les actions et parts des ménages.

Cette valeur est un peu sous-estimée car nous n'avons pas fait entrer dans la capitalisation boursière totale les parts de SARL ou de sociétés en commandite, qui en réalité ne représentent qu'une valeur modeste par rapport aux actions cotées : de 1946 à 1967, les émissions de parts de SARL ne sont intervenues que pour 10 % des émissions totales de titres. En outre, titres non cotés et parts ne représenteraient que 3 % du portefeuille des ménages au 31 décembre 1966 et rien ne permet de penser que ce pourcentage ait été sensiblement différent au 31 décembre 1962. Un autre biais a été introduit, toutefois, avec les valeurs étrangères car nous n'avons repris dans la capitalisation boursière totale que les titres étrangers détenus par la SICOVAM (titres anglais, américains, canadiens, sud-africains et italiens en 1962).

TABLEAU 9
Portefeuille des ménages au 31 décembre 1962
(en milliards de francs)

Valeurs française à revenu fixe.....	42,200
Actions et parts cotées en Bourse.....	54,870
Total	97,070

4. L'or et devises

La France est traditionnellement un pays de thésaurisation d'or ; on sait que le stock détenu par les ménages est important. Mais les renseignements dignes de confiance dans ce domaine sont rares et les estimations assez approximatives.

Nous avons pris comme base l'estimation du stock d'or et de devises des ménages en 1962 figurant dans le Tableau d'Opérations Financières en cours établi par le S.E.S.O.F. et la Direction de la Prévision du Ministère des Finances. Les chiffres des années 1959, 1960, 1961 et 1963 à 1967 sont calculés sur cette base grâce aux modifications annuelles enregistrées dans les « variations des éléments d'actif » des ménages données par les Tableaux d'Opérations Financières détaillés de 1962 à 1967.

(1) Capitalisation boursière française + capitalisation boursière des titres étrangers en SICOVAM.

TABLEAU 10

Avoirs en or et devises des ménages

Années	Milliards de francs courants
1959	18,276
1960	18,793
1961	19,432
1962	20,242
1963	20,851
1964	21,360
1965	21,853
1966	22,201
1967	21,885

Cela représenterait environ 3 641 t d'or en 1962, 3 842 t en 1964 et 3 915 t en 1967. Il est assez vraisemblable que les ménages détiennent actuellement plus d'or qu'en 1967 ; selon une autre source, les ménages possèderaient approximativement 30 milliards d'or au début de 1970.

SECTION II. LA PROPRIÉTÉ BATIE

Cette rubrique regroupe les immeubles d'habitation (appartements ou maisons individuelles) appartenant aux ménages, qu'ils les occupent eux-mêmes, qu'ils les louent ou qu'ils les prêtent gratuitement. A cela s'ajoutent les bâtiments industriels et commerciaux que possèdent les ménages et qu'ils louent à des Sociétés ou des entrepreneurs individuels.

Parmi les immeubles d'habitation, nous distinguerons :

- . les logements de la population non agricole,
- . les logements de la population agricole,
- . les résidences secondaires,
- . les logements vacants.

Grâce aux recensements de la population réalisés par l'I.N.S.E.E. en 1962 et 1968 ainsi qu'aux enquêtes INSEE-CREDOC sur le logement de 1963 et 1967, le parc des différentes catégories de logements est assez bien connu. La part revenant aux ménages l'est déjà moins bien, notamment pour les logements vacants ; il en est de même pour la répartition par catégories de commune pour les résidences secondaires.

Mais c'est surtout lors du passage du parc à la valeur des logements que se trouve la source d'erreurs la plus importante, en raison du peu de renseignements sur la valeur vénale et les prix des logements, particulièrement en ce qui concerne les logements de la population agricole, les résidences secondaires et les logements vacants. En outre, si les enquêtes INSEE-CREDOC donnent des informations sur les prix des logements en 1963 et 1967, leurs nomenclatures ne se raccordent pas et nous avons dû utiliser l'enquête de 1967 seulement, où les ménages indiquaient quel prix ils avaient payé lorsqu'ils avaient acheté un logement en 1962-1963.

(1) Nous remercions M. DURIF, de l'INSEE, qui a exploité les données de l'enquête 1967 sur les prix et a bien voulu nous donner des informations dans ce domaine.

1. Logements de la population non agricole

Les enquêtes réalisées par l'INSEE sur le logement en octobre-novembre 1963 et 1967, donnent le nombre de logements appartenant aux ménages. Les logements neufs sont les logements construits après 1948.

TABLEAU 11
Logements des ménages non agricoles

Nombre (en milliers)	1963	1967
I. Logements anciens	8 515,0	8 672,8
— Occupés par les propriétaires	3 715,0	4 018,2
— Donnés en location	4 113,0	3 771,1
— Prêtés à titre gratuit	687,0	883,5
II. Logements neufs	1 779,8	2 545,8
— Occupés par les propriétaires	1 365,6	1 856,9
— Donnés en location	320,3	578,7
— Prêtés à titre gratuit	94,9	109,8

Le nombre de logements des ménages non agricoles à la fin de 1962 a été calculé à l'aide du taux d'accroissement annuel moyen des logements anciens et des logements neufs entre 1963 et 1967. A la fin de 1962 ce nombre s'élevait à :

logements anciens : 8 475 900 unités
logements neufs : 1 738 000 unités

Par ailleurs, l'enquête de 1967 permet de distinguer, parmi les propriétaires de logements « neufs », ceux qui sont les premiers propriétaires de ces logements et ceux qui possèdent un logement neuf de seconde main (non premiers propriétaires). En 1963, les premiers propriétaires représentaient 67,5 % du total. L'enquête 1963 ne donnait la proportion des premiers propriétaires que pour l'ensemble des logements, qu'ils appartiennent à des ménages ou à des sociétés ; ce pourcentage allait de 81,4 à 89,5 % selon le degré de confort des logements. Dans ces conditions, nous avons admis qu'à la fin de 1968, 85 % des ménages propriétaires de logements neufs en étaient les premiers propriétaires.

TABLEAU 12
Les logements neufs en 1962 et 1967 des ménages non agricoles
En milliers

	1962	1967
Ménages premiers propriétaires.....	1 303,5	1 718,1
Ménages non premiers propriétaires	434,5	827,2
Total	1 738,0	2 545,3

Il est également important de distinguer entre les maisons individuelles et les appartements, car les prix diffèrent sensiblement. Faute de données suffisantes pour 1962, nous avons admis que les appartements représentaient le même pourcentage qu'en 1967.

TABLEAU 13

Nombre de maisons individuelles et d'appartements possédés par les ménages
En milliers

	1962	1967
I. Logements anciens		
Maisons individuelles	4 486,2	4 579,2
Appartements	3 989,7	4 093,6
II. Logements neufs		
— Premiers propriétaires		
— Maisons individuelles	903,3	1 190,7
— Appartements	400,2	527,4
— Non premiers propriétaires		
— Maisons individuelles	134,2	255,6
— Appartements	300,3	571,6

D'autre part, l'enquête INSEE-CREDOC de 1967 a permis de recueillir des prix moyens versés par les ménages pour les différentes catégories de logements ⁽¹⁾.

Ces prix sont considérés comme une estimation de la valeur vénale de tous les logements appartenant aux ménages, ce qui implique deux hypothèses :

1° l'ensemble du patrimoine est sensé posséder la même valeur que les logements faisant l'objet de transactions ;

2° les prix moyens des logements neufs loués ou prêtés par les ménages sont les mêmes que ceux des logements appartenant aux ménages qui les occupent, d'où une légère surestimation, car les logements en propriété sont, en général, d'une meilleure qualité.

(1) M. Durif, de l'I.N.S.E.E., qui a exploité ces renseignements, a bien voulu nous communiquer les prix versés en 1962-1963 et en 1965-1966. Pour passer aux prix 1967, nous avons utilisé l'indice des coûts de la construction.

TABLEAU 14

Prix moyen des logements ayant fait l'objet de transactions
(en francs courants)

	1962-1963	1965-1966	1967 (estimé)
I. Logements anciens			
Maisons individuelles	36 746	45 470	46 897
Appartements	43 170	50 144	51 719
II. Logements neufs			
— Premiers propriétaires			
Maisons individuelles	67 084	86 142	88 847
Appartements			
— Non premiers propriétaires			
Maisons individuelles	39 898	87 934	92 695
Appartements	111 000	91 108	93 968

Source : I.N.S.E.E. pour les prix 1962-1963 et 1965-1966.

Il paraît étonnant de prime abord, que le prix des appartements « neufs » achetés de seconde main (par des ménages qui n'en sont pas les premiers propriétaires), soient plus élevés en 1962-1963 qu'en 1965-1966. Il faut toutefois se rappeler que les années 1962 et 1963 ont connu une forte demande de logements du fait de l'afflux des rapatriés et d'une forte inflation qui a incité les particuliers à acheter des biens immobiliers pour se prémunir contre elle. Par contre, 1965 a été une période de relative stagnation.

TABLEAU 15

Valeur des logements de la population non agricole appartenant aux ménages
(en millions de francs courants)

	1962	1967
I. Logements anciens		
Maisons individuelles	337 085	426 468
Maisons individuelles	164 850	214 751
Appartements	172 235	211 717
II. Logements neufs		
— Premiers propriétaires		
— Maisons individuelles	87 444	152 648
— Appartements		
— Non premiers propriétaires		
— Maisons individuelles	5 354	23 693
— Appartements	33 333	53 713
Total (I + II)	463 216	656 522

La valeur des logements anciens et des logements neufs appartenant aux ménages non agricoles en 1965 a été calculée à l'aide du taux d'accroissement annuel moyen entre 1962 et 1967. On obtient ainsi les valeurs suivantes :

TABLEAU 16
Valeur des logements des ménages non agricoles
 (en millions de francs)

	1962	1965	1967
Logements anciens	333 085	386 510	426 468
Logements neufs	126 131	174 929	230 054
Total	463 216	561 439	656 522

2. Logements de la population agricole

Il paraît artificiel d'isoler les logements du reste de l'exploitation agricole. Nous ne savons pas de combien la présence de logements accroît la valeur vénale d'une terre ; les variations sont importantes selon les régions et selon la situation de la terre : des parcelles non bâties se sont vendues dans une même région plus chères à l'hectare que dans des terres comportant des bâtiments. Les résultats de l'enquête en cours (1970-1971) de la Fédération Nationale de l'Habitat rural ne sont pas encore connus.

Il n'en demeure pas moins que — même anciens et peu confortables, — les logements agricoles constituent un capital, qui doit faire l'objet d'une estimation.

Les enquêtes I.N.S.E.E.-CREDOC mettent en évidence une amélioration du confort des logements agricoles entre 1963 et 1967.

TABLEAU 17
Confort des logements agricoles
 (en % du total)

Année	Logements sans eau	Logements ayant seulement l'eau	Logements avec eau et W.-C. ou I.S.	Logements avec eau W.-C. et I.S. (1)
1963	42,7 %	15,7 %	27,7 %	13,9 %
1967	26,5 %	15,6 %	34,7 %	23,2 %

(1) I.S. = Installation sanitaire.

Nous disposons du nombre de logements occupés par les agriculteurs d'après les recensements de 1962 et mars 1968. Nous avons affecté la totalité aux ménages, qu'il s'agisse de logements qui leur appartiennent ou faisant partie d'exploitation données en fermage ou en métayage par des particuliers à des agriculteurs. On peut supposer que les logements donnés en location à des exploitants ou des salariés agricoles par des entreprises ne représentent qu'une faible partie du total. Nous avons également considéré que les données d'octobre 1962 étaient valables pour la fin de 1962 et les données de mars 1968 pour la fin de 1967, car un décalage de l'ordre de trois mois ne paraît pas significatif, compte tenu du fait que ce stock de logements évolue lentement. Enfin, nous avons appliqué la répartition des logements selon la catégorie de confort, figurant au tableau 17, aux chiffres valables pour la fin de 1962 et 1967.

TABLEAU 18

Effectifs des logements agricoles selon le degré de confort

(en milliers)

Année	Logements sans eau I	Logements ayant seulement l'eau II	Logements avec eau, W.-C. ou I.S. III	Logements avec eau, W.-C. et I.S. IV
1962	822,4	302,4	533,5	267,7
1967	437,0	257,2	572,2	382,6

Nous avons appliqué à l'effectif des logements en 1962 des catégories III et IV le prix moyen valable en 1962-1963 pour les maisons individuelles anciennes situées en commune rurale (25 050 F) et appartenant à la population non agricole (prix communiqués par l'I.N.S.E.E.). Pour les logements ayant seulement l'eau, nous avons appliqué un prix moyen égal à la moitié de ce prix de 25 050 F et pour les logements n'ayant pas l'eau, un prix moyen égal au tiers de ce prix de 25 050 F. Nous avons utilisé la même méthode pour calculer la valeur des logements agricoles en 1967 ; mais comme nous disposons de prix pour 1965-1966 seulement, nous avons dû les majorer en fonction de la hausse de l'indice des prix à la consommation, pour avoir des prix valables pour 1967. Cet indice reflète l'évolution du pouvoir d'achat de la monnaie et a paru plus valable ici que l'indice des prix à la construction.

Pour 1965, seule la valeur globale des logements agricoles a été calculée, en supposant une évolution linéaire entre 1962 et 1967.

TABLEAU 19

Valeur des logements agricoles
(en millions de francs courants)

Année	Logements sans eau I	Logements ayant seulement l'eau II	Logements avec eau, W.C. ou I.S. III	Logements avec eau, W.C. et I.S. IV	Total
1962	6 867	3 787	13 364	6 706	30 724
1965	—	—	—	—	35 762
1967	4 726	4 173	18 565	12 412	39 876

3. Résidences secondaires

Le parc des résidences secondaires commence à être assez bien connu, grâce aux recensements INSEE de 1962 et 1968. En revanche, les données sur leur degré de confort et les prix font défaut, ce qui est d'autant plus gênant que l'on sait que ces deux paramètres sont susceptibles de subir de très fortes variations.

Les estimations données ci-dessous ont été calculées à partir des recensements INSEE de mars 1962 et 1968, ainsi que d'une étude de M^{me} Seligmann (INSEE) (1). Comme l'évolution du parc des résidences secondaires est rapide, nous n'avons pas gardé les chiffres du recensement de mars 1962 ; puisque nous nous plaçons au 31 décembre 1962, nous avons repris l'effectif existant à cette date figurant dans l'étude de M^{me} Seligmann, en gardant le pourcentage de résidences secondaires sans W.C. ou eau courante que donne le recensement de mars 1962. D'autre part, pour obtenir le parc au 31 décembre 1967, l'effectif du recensement de mars 1968 a été rectifié en fonction du taux d'accroissement annuel moyen des résidences secondaires entre mars 1962 et mars 1968. A ce parc au 31 décembre 1967, nous avons appliqué le pourcentage de résidences sans W. C. ou eau courante donné par le recensement de mars 1968.

TABLEAU 20

Parc des résidences secondaires

	1962	1965	1967
Effectif total	951 700	1 060 000	1 240 335
dont :			
Résidences avec W.C., eau courante et murs en dur	306 733	—	570 430

(1) Évolution du parc, de l'équipement de la taille, et du peuplement des logements depuis 1962, *Études et Conjoncture*, novembre 1968.

Le parc de 1965 a été établi grâce à l'étude de M^{me} Seligmann qui donnait le parc au 1-1-1965 (1 006 100 résidences) et au 1-1-1967 (1 113 700 résidences), en admettant que l'augmentation constatée entre ces deux dates s'était réalisée pour moitié en 1965, et pour moitié en 1966.

Les chiffres du tableau 20 nous amènent à constater que si l'effectif des résidences secondaires est important à la fin de 1967, la part des résidences disposant au moins d'un confort moyen (W. C., eau courante) atteint à peine 46 %.

Les recensements de 1962 et 1968 nous donnent la répartition des résidences secondaires par catégorie de communes ; cette répartition a été ensuite appliquée à l'effectif existant respectivement le 31 décembre 1962 et le 31 décembre 1967.

TABLEAU 21

Parc des résidences secondaires par catégorie de communes
(en milliers)

Catégorie de communes	Recensement 1962		Effectif au 31-12-1962	Recensement mars 1968		Effectif au 31-12-1967
	Effectif	Part en %		Effectif	Part en %	
Communes rurales ..	629,560	66,64	634,2	746,800	59,5	738,0
Communes urbaines de moins de 100 000 h	201,980	21,38	203,5	426,000	34,0	421,7
Communes urbaines de plus de 100 000 h	46,840	4,96	47,2			
Complexe résidentiel de l'agglomération parisienne.....	66,280	7,02	66,8	82,000	6,5	80,6
Total	944,660	100,00	951,7	1 254,800	100,0	1 240,3

Une commune est dite urbaine lorsqu'elle a plus de 2 000 habitants agglomérés à son chef-lieu, ou lorsqu'elle appartient à une agglomération multi-communale, dont toutes les communes sont alors dites urbaines, quelle que soit leur taille (1). Il semble donc qu'un nombre important de résidences secondaires se trouve dans des petites villes, des bourgs ou de gros villages, puisque selon le recensement de mars 1968, 34 % d'entre elles se trouvent dans des communes urbaines autres que la région parisienne.

Il était nécessaire de classer les résidences secondaires par catégorie de communes et selon qu'elles possèdent ou non un minimum de confort (W. C., eau courante). Il a été admis que 80 % des résidences secondaires n'ayant pas l'eau courante et les W. C. se trouvaient en communes rurales et 20 % en communes urbaines autres que la région parisienne.

(1) *Économie et Statistique*, n° 10, p. 28.

TABLEAU 22

**Effectif des résidences secondaires selon la catégorie de communes
et la présence d'eau courante et de W.C.**

(en milliers)

Catégorie de communes	1962	1967
Communes rurales		
— Résidences avec W.C. et eau courante	126,8	147,6
— Autres	507,4	590,4
Communes urbaines		
— Résidences avec W.C. et eau courante	200,5	337,4
— Autres	50,1	84,3
Région parisienne	66,8	80,6

Pour calculer la valeur des résidences secondaires ayant l'eau courante et les W. C., les effectifs de chacune des catégories de communes ont été multipliés par le prix moyen d'une maison individuelle ancienne de la population non agricole, valable pour la catégorie de commune correspondante. Les prix moyens utilisés nous ont été communiqués par l'INSEE ; ils ont été obtenus dans le cadre de l'enquête INSEE-CREDOC de 1967 sur le logement.

Pour calculer la valeur des résidences secondaires sans W.C. ou eau courante, il a été admis que leur prix était égal au tiers du prix moyen d'une maison individuelle ancienne de la catégorie de commune correspondante. La valeur de ces maisons varie fortement selon la localisation ; la valeur de la maison, dans certaines régions, est faible par rapport à la valeur du terrain.

TABLEAU 23

Valeur selon la catégorie de communes

(en millions de francs courants)

Catégorie de communes	1962	1967
Communes rurales		
— Résidences avec W.C. et eau courante	3 177	4 797
— Autres	4 236	6 396
Communes urbaines		
— Résidences avec W.C. et eau courante	6 782	18 329
— Autres	565	1 000
Région parisienne	3 952	5 679
Total	18 712	36 201

La valeur des résidences secondaires au 31 décembre 1965 a été calculée globalement, en utilisant son taux d'accroissement annuel moyen entre 1962 et 1967 ; elle atteint ainsi 26 774 millions de francs courants.

4. Logements vacants

Le parc de logements vacants en 1962, 1965 et 1967, a été estimé d'après les résultats des recensements et deux études de M^{me} Seligmann de l'INSEE : l'une consacrée à l'évolution du parc de logements de 1962 à 1967, et l'autre aux logements vacants en zone urbaine (1).

Le parc de logements vacants ainsi obtenu a été rectifié pour obtenir l'effectif au 31 décembre 1962 et 1967, au lieu de mars 1962 et mars 1968.

TABLEAU 24
Nombre de logements vacants en fin d'année
(en milliers)

	1962	1965	1967
Effectif total	828,7	1 075,0	1 207,4
dont :			
Construits en dur avec W.C. et eau courante ..	175,8		435,7

Les recensements de 1962 et 1968 donnent la répartition par catégorie de communes des logements vacants construits en dur avec W.C. et eau courante. Nous avons appliqué cette structure à l'effectif du 31 décembre 1962 et 1967.

TABLEAU 25
Logements vacants classés selon la catégorie de communes
(en milliers)

Catégorie de communes	1962		1967	
	Logements avec W.C. et eau courante	Autres logements	Logements avec W.C. et eau courante	Autres logements
Communes rurales	46,4	443,9	85,7	430,0
Communes urbaines de moins de 100 000 h	67,1	115,6	272,6	272,6
Communes urbaines de plus de 100 000 h.	37,3	58,1		
Complexe résidentiel de la région parisienne.....	25,0	35,3	77,2	69,2
Total	175,8	652,9	435,7	771,8

(1) *Économie et Statistique*, n° 10, mars 1970.

Il faut toutefois, tenir compte du fait que tous les logements vacants n'appartiennent pas aux ménages. L'étude consacrée aux logements vacants en 1968 par l'INSEE montre qu'en zone urbaine 73,6 % de ces logements appartiennent à des ménages. Ce pourcentage a été appliqué à l'effectif 1967 de logements vacants en communes urbaines. Faute de données suffisantes, il a été admis que 75 % de ces logements étaient la propriété des ménages en 1962. Enfin, la totalité des logements vacants en zone rurale a été attribuée aux ménages.

Pour obtenir la valeur des logements vacants construits en dur, avec W.C. et eau courante, nous avons utilisé le prix moyen d'une maison individuelle ancienne pour les logements situés en communes rurales et communes urbaines. Pour le complexe résidentiel de l'agglomération parisienne, nous avons utilisé le prix moyen d'un appartement ancien. Les prix appliqués à l'effectif appartenant aux ménages au 31 décembre 1967 sont des prix valables en 1965-1966, majorés de la hausse de l'indice des prix à la construction entre le 1^{er} trimestre 1966 et le 4^e trimestre 1967. Le choix du prix d'une maison ou d'un appartement ancien entraîne une certaine sous-évaluation, en 1967 tout au moins, car un certain nombre de logements neufs restent vacants.

TABLEAU 26
Valeur des logements vacants
(en millions de francs courants)

Catégorie de communes	1962		1967	
	Logements avec W.C. et eau courante	Autres logements	Logements avec W.C. et eau courante	Autres logements
Communes rurales	1 162	3 707	2 794	3 687
Communes urbaines.....	2 693	1 497	10 901	3 634
Complexe résidentiel de la région parisienne.....	1 108	527	2 847	849
Total	4 963	5 725	16 542	8 170

La valeur de 1965 a été obtenue en utilisant le taux d'accroissement annuel moyen entre 1962 et 1967. Cette valeur était de 15 820 millions. La valeur globale estimée des logements vacants a donc évolué ainsi :

— 1962 : 10 688 millions de francs
— 1965 : 15 820 — —
— 1967 : 24 712 — —

5. Locaux industriels et commerciaux

Pour estimer la valeur des locaux industriels et commerciaux appartenant à des ménages qui ne les exploitent pas eux-mêmes, nous nous heurtons à l'absence d'informations sur le statut d'occupation de ces locaux.

Une partie, en effet, appartient à des ménages qui sont des entrepreneurs individuels et qui, à ce titre, sortent du champ de notre étude.

Dans la « Fortune de la France », Divisia, Dupin et Roy estimaient à 2 000 milliards (1) en 1954 la valeur du total des locaux industriels et commerciaux exploités par des entrepreneurs individuels. On admettra, faute d'informations, que la moitié appartient à des ménages qui les louent à ces entrepreneurs, soit 10 milliards de NF pour les ménages.

A défaut de statistiques précises, les variations de l'indice du chiffre d'affaires total déclaré par les entreprises soumises au régime de l'imposition au forfait permettraient de retracer l'évolution de la valeur des locaux industriels et commerciaux appartenant à des ménages et non exploités par eux. Sur la base de 100 en 1954, cet indice du chiffre d'affaires a évolué de la façon suivante :

1959	: 218,2
1962	: 295,1
1965	: 409,5
1966	: 446,4
1967	: 482,1

L'indice du chiffre d'affaires réalisé en 1967 (à ne pas confondre avec le chiffre d'affaires déclaré en 1967 qui est celui de l'année précédente), qui n'était pas encore disponible, a été calculé en majorant le chiffre d'affaires de 1966 du montant du taux d'accroissement annuel moyen constaté entre 1959 et 1966.

TABLEAU 27

Valeur des locaux industriels et commerciaux appartenant aux ménages et non exploités par eux
(en millions de NF)

1959	21.820
1962	29.510
1965	40.350
1966	44.640
1967	48.210

Faute d'informations qui nous auraient permis d'utiliser un moyen d'estimation moins grossier, il convient de considérer les approximations du tableau 27 avec une grande prudence.

Récapitulation de l'estimation du capital fixe des ménages

Le tableau 28 regroupe les estimations des éléments du capital fixe des ménages. En les examinant, il faut garder à l'esprit que la marge d'erreur varie sensiblement selon les postes.

(1) En anciens francs, soit 20 milliards de N.F.

TABLEAU 28

Le capital des ménages
(en millions de francs)

	1962	1965	1967
Logements de la population non agricole dont :			
— logements anciens	337 085	386 510	426 468
— logements neufs	126 131	174 929	230 054
Logements de la population agricole	30 724	35 762	39 876
Résidences secondaires	18 712	26 774	36 201
Logements vacants	10 688	15 820	24 712
Ensemble des logements	523 340	639 795	757 311
Bâtiments industriels et commerciaux	29.510	40.950	48.210
Total	552.850	680 745	805.521

SECTION III. LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE NON BATIE

1. Les terres agricoles

Pour estimer la valeur des terres affermées ou données en métayage par les ménages, nous avons d'abord procédé à l'estimation la plus exhaustive possible de la valeur de l'ensemble des terres, en sachant que, d'une façon stable depuis une quinzaine d'années, les terres en faire-valoir direct représentent 50 % du total, les 50 % restants appartenant à des non-exploitants qui les louent à des agriculteurs.

Dans l'estimation de la valeur totale des terres, nous avons d'abord distingué cinq catégories : terres labourables, prairies naturelles, cultures maraîchères, vergers et vignes. A l'intérieur de la catégorie « vignes » nous avons estimé de façon distincte les vignes produisant des vins à appellation d'origine contrôlée, dont les prix à l'hectare diffèrent très fortement de ceux des autres vignes. Il n'a pas été possible d'estimer la valeur des jardins familiaux, des pépinières, oseraies, noyeraies, châtaigneraies et oliveraies (au total 0,1 % de la surface agricole utile en 1967) car nous n'avions pas d'informations sur les prix.

Les estimations pour 1959 ont été tirées, en majeure partie, de l'ouvrage de M. Dumant ; « Ce que vaut la terre en France ». Pour les années 1962, 1965 et 1967, nous sommes partis de la superficie occupée dans chaque région par chacune des cinq catégories de terres retenues, qui est indiquée par l'annuaire de Statistique Agricole publié par le Ministère de l'Agriculture. Nous avons multiplié cette superficie par un prix établi lui aussi pour chaque région et chaque catégorie de terres (en tenant compte de deux sous-catégories pour les vignes). Ce prix est calculé en faisant la moyenne arithmétique des prix dits « dominants » donnés par l'étude annuelle sur les prix de la terre publiée par le Service Central de Statistiques du Ministère de l'Agriculture.

TABLEAU 29

Valeur de l'ensemble des terres
(en milliards de Francs)

	1959	1962	1965	1967
Terres labourables	43,56	66,84	96,82	114,23
Prairies naturelles.....	41,99	61,29	77,39	92,54
Cultures maraîchères	4,10	1,67	1,96	1,78
Vergers		6,72	7,92	6,34
Vignes	10,03	14,70	20,76	21,42
Total	99,68	151,22	204,85	236,31

On notera que la valeur totale des vergers a baissé en 1967. Pour cette année, nous disposons cependant des prix dominants enregistrés pour 94 % de la superficie ; une certaine baisse des prix est intervenue entre 1965 et 1967, notamment pour la région parisienne (baisse très nette), le Languedoc, l'Aquitaine et la région Rhône-Alpes, régions qui représentent 44 % de la superficie des vergers. Les hausses affectant d'autres régions étaient assez modérées et concernaient des superficies plus modestes ; elles n'ont pu suffire à compenser les baisses de prix dans les régions ci-dessus.

En ce qui concerne les cultures maraîchères, on enregistre une baisse de 9 % entre la valeur de 1967 et celle de 1965. Elle est essentiellement attribuable à une diminution sensible de la superficie et à une certaine stabilité des prix en 1967.

La valeur des vignes, durant la même période, a très peu augmenté : la superficie est passée de 1 395 800 hectares en 1965 à 1 380 600 en 1967 et il y a une stagnation des prix des vignes produisant des appellations contrôlées.

Pour obtenir la valeur des terres données en fermage ou en métayage, il suffit de diviser par deux la valeur totale des terres, puisque la part des terres louées est, comme nous l'avons déjà dit, de 50 % depuis une quinzaine d'années.

TABLEAU 30

Valeur des terres données en fermage ou en métayage
(en milliards de F)

1959	49,84
1962	75,61
1965	102,42
1967	118,15

Il n'a pas été possible de déterminer la valeur de ces terres par catégorie de terres, car nous n'avions pas d'informations suffisantes à ce sujet.

En ce qui concerne les jardins familiaux, nous ne connaissons pas leur valeur, faute d'informations sur les prix, mais nous connaissons leur superficie :

1962	357 800 hectares
1965	332 900 —
1967	333 000 —

2. Les forêts

Nous ne disposons que de renseignements sur la superficie, provenant d'une enquête faite en 1967 pour la C.E.E., complétée par des informations communiquées par la Direction des Forêts. Les forêts privées atteindraient 8 892 000 hectares dont :

3 200 000	à des agriculteurs exploitants
550 000	à des sociétés civiles
1 000 000	à des sociétés commerciales
4 142 000	à des ménages

La part des ménages serait donc de 46,6 % du total des forêts privées. Il n'a pas été possible de proposer une estimation en valeur, car nous ne disposons pas de renseignements suffisamment détaillés sur les prix. Ceux-ci, en effet, varient considérablement selon la localisation et surtout l'espèce et l'âge des arbres d'une forêt.

3. Les terrains à bâtir

Nous ne disposons pas d'informations sur la superficie des terrains à bâtir ni sur leur répartition par région ou par catégorie de communes. En outre, il n'y a aucune série de prix disponible, d'autant plus que dans ce secteur ils sont souvent spéculatifs. Enfin, les prix varient considérablement selon la localisation, les servitudes auxquelles le terrain est soumis, les aménagements urbains, les moyens de transport qui le desservent, ainsi que le coefficient d'occupation du sol s'appliquant au terrain. Nous avons donc renoncé à faire une estimation de la valeur des terrains à bâtir, faute de bases suffisantes.

SECTION IV. LES BIENS DE CONSOMMATION DURABLES

Ces biens sont considérés par la Comptabilité Nationale, comme des biens de consommation et non comme des actifs. Nous les avons pourtant retenus ici, car ils ont pour caractéristique de fournir — le plus souvent à moindre coût — des services que les ménages devraient autrement se procurer à l'extérieur moyennant finances. Il est d'ailleurs courant qu'un ménage compare par exemple les avantages respectifs de l'achat d'une machine à laver et du recours à une laverie automatique.

Nous sommes d'avis, avec A. Wolfelsferger de faire, parmi les biens des ménages, la distinction entre les biens propres à la consommation finale et les biens servant à la production d'autres biens ou de services (1). Ce qui amène à considérer que les biens de consommation durables sont des biens intermédiaires, dont l'utilité est indirecte et n'est pas sans ana-

(1) A. WOLFELSFERGER, *Les biens durables dans le patrimoine du consommateur*, P.U.F., 1970.

logie avec celle des actifs de production d'une firme. La différence essentielle réside dans le fait que l'utilité des biens durables est orientée non vers l'extérieur (comme dans le cas de l'entreprise), mais vers la consommation au sein de la même unité économique.

Nous avons estimé le stock de biens durables des ménages par la méthode de l'inventaire permanent, mise au point par Goldsmith et qui fait appel à trois types de données : les dépenses annuelles, la durée de vie des actifs, les indices de prix de ces mêmes actifs.

Pour les dépenses, nous avons utilisé les séries établies de 1950 à 1967 par le CREDOC et l'INSEE. Cela nous a limité dans le nombre de biens durables estimés (car pour certains les séries se raccordent difficilement). Nous n'avons pu retenir que les machines à laver le linge, les réfrigérateurs, les postes de télévision et les automobiles. Pour celles-ci, l'estimation n'a pu être faite pour les années antérieures à 1962, car l'estimation du stock de 1959 nécessitait les chiffres des années 1944, 1945 et 1946.

Dans le cadre d'un amortissement linéaire, les **durées de vie** retenues ont été de 10 ans pour les machines à laver et les réfrigérateurs et de 8 ans pour les postes de télévision. En ce qui concerne les voitures nous avons utilisé les taux d'amortissement des voitures françaises calculés par M. GUILLAUME dans **Les marchés d'occasion et la dépréciation du capital**.

Pour les indices de prix, nous sommes partis des indices des prix de détail à Paris des appareils ménagers (base 100 en 1949), transformés pour les besoins de l'estimation en indices base 100 en 1965. Pour les postes de télévision, nous avons employé les indices de prix établis à partir des séries de la consommation par le CREDOC et l'INSEE. On notera une baisse sensible de l'indice du prix des réfrigérateurs et des téléviseurs, ainsi qu'une quasi-stagnation de 1964 à 1967 de l'indice des prix des voitures. En 1967, l'indice du prix des machines à laver a baissé de 2,4 points, ce qui explique vraisemblablement la légère diminution du stock évalué à prix constants cette même année.

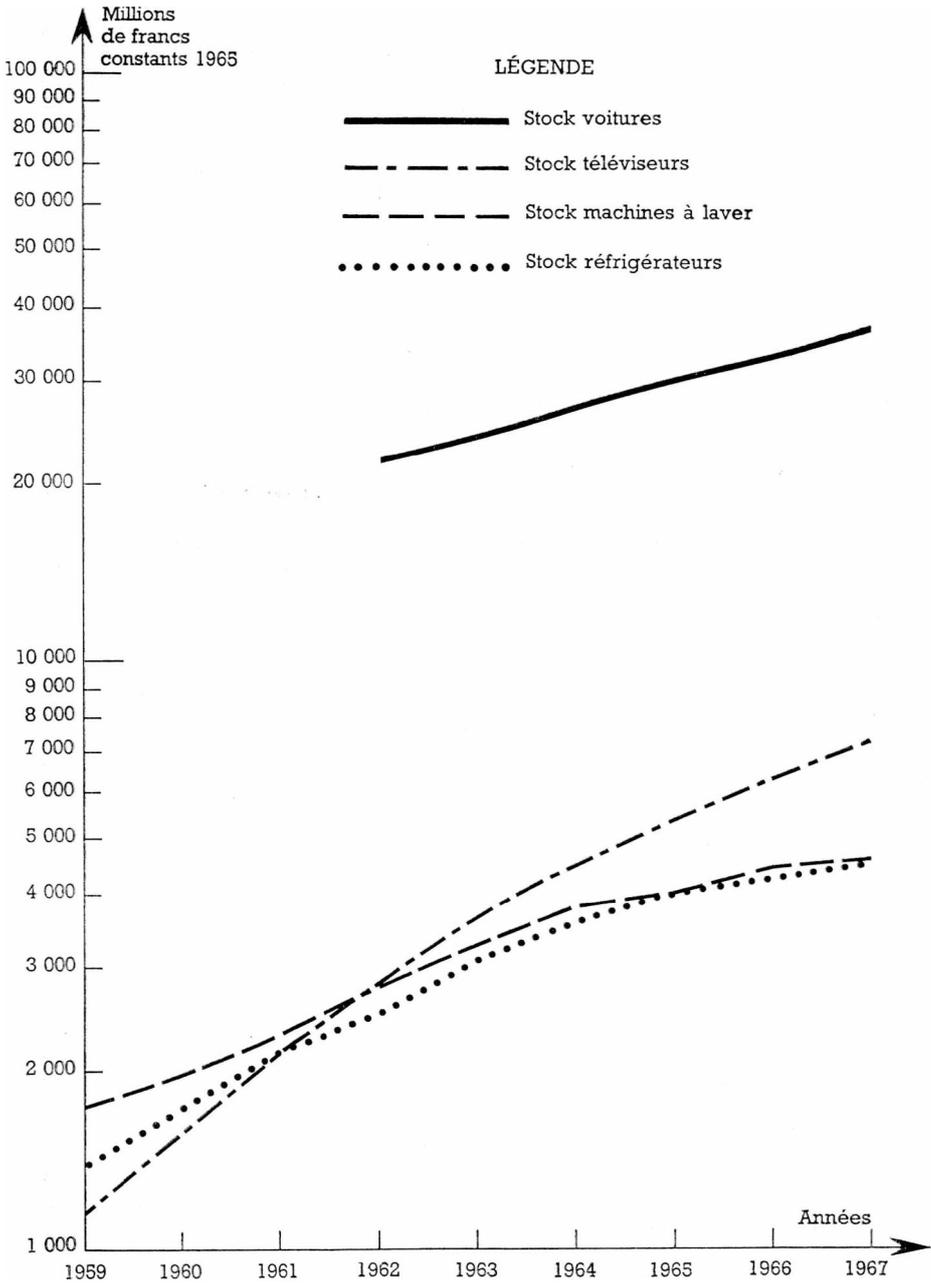
TABLEAU 31

Le stock de biens durables des ménages

	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967
I. En millions de Francs courants									
Machines à laver	1 648	1 902	2 156	2 732	3 288	3 759	3 987	4 381	4 989
Réfrigérateurs	1 874	2 246	2 419	2 724	3 131	3 653	4 000	4 101	4 039
Postes de télévision	1 407	1 922	2 491	3 072	3 974	4 736	4 361	5 571	6 400
Automobiles	—	—	—	16 365	18 194	25 411	29 933	34 504	43 164
II. En millions de Francs constants									
Machines à laver	1 726	1 945	2 228	2 738	3 628	3 771	3 988	4 934	4 557
Réfrigérateurs	1 394	1 764	2 124	2 494	3 020	3 578	4 000	4 273	4 528
Postes de télévision	1 126	1 604	2 132	2 783	3 673	4 464	5 361	6 213	7 383
Automobiles	—	—	—	21 967	24 099	27 295	29 933	32 830	36 518

GRAPHIQUE 3

Montant des principaux biens durables possédés par les ménages (en millions de francs constants 1965)



SECTION V. L'ASSURANCE-VIE ET CAPITALISATION

1. Raisons motivant leur inclusion dans le patrimoine des ménages

Nous avons retenu les polices d'assurance-vie (assurance décès et assurance en cas de vie), car elles permettent aux assurés de constituer un capital qui est perçu, soit par leur famille après leur décès, soit par l'assuré lui-même au bout de dix, quinze, ou vingt ans, selon les stipulations du contrat s'il s'agit d'une assurance en cas de vie. Dans ce dernier cas, l'assuré peut percevoir une rente au lieu d'un capital, mais le principe reste le même. Les assurés acceptent de se priver pour verser des primes leur permettant d'obtenir un capital ou une rente dans un certain nombre d'années.

Une partie importante de la prime ⁽¹⁾ constitue une épargne en contrepartie de laquelle les compagnies d'assurance doivent constituer des réserves destinées à sauvegarder les fonds d'épargne. M. de VALLEUIL dans le **Journal des Caisses d'Épargne** de février 1965 rapproche ce service de celui des caisses d'épargne, « qui regroupent des sommes modiques et au bout d'un certain temps peuvent remettre une somme non négligeable au déposant ».

La classification de l'assurance-vie parmi les actifs des ménages ne deviendra plus contestable que le jour où seront appliquées des techniques permettant de diminuer l'immobilisation des capitaux affectés à cet emploi. C. A. MICHALET fait remarquer dans **Les placements des épargnants français de 1815 à nos jours**, que « de plus en plus, surtout aux États-Unis, les polices d'assurance-vie peuvent être utilisées pour servir de gage à l'obtention d'avances en argent liquide ».

Le caractère d'épargne accumulée est manifeste en ce qui concerne les **opérations de capitalisation**. Selon la description du Conseil National du Crédit ⁽²⁾ « le souscripteur d'un bon de capitalisation paie des primes généralement mensuelles ou trimestrielles, en contrepartie la société s'engage à payer le capital prévu à l'échéance. La durée du contrat est généralement de vingt à vingt-cinq ans. Le plus souvent la durée des primes lui est inférieure de cinq à dix ans. Toutefois, pour rendre plus attrayants les contrats auprès du public, des tirages au sort sont effectués tous les mois : les porteurs des bons dont les numéros sortent au tirage touchent immédiatement le capital prévu sans avoir à effectuer les versements ultérieurs ».

2. Méthode et source d'estimation

Nous avons estimé les avoirs des ménages au titre de l'assurance-vie et de la capitalisation à l'aide des provisions mathématiques, qui constituent la contrepartie et la sauvegarde de l'épargne ainsi accumulée par les ménages. A ceci, il faut encore ajouter les réserves pour bénéfices non distribués annuellement aux assurés.

Ces données figurent dans les Rapports annuels au Président de la République sur l'activité des Sociétés d'assurance et de capitalisation pour les années 1959 à 1967.

(1) Le reste de la prime étant affecté au paiement des commissions, frais généraux et impôts.

(2) Rapport 1964 du Conseil National du Crédit, p. 37.

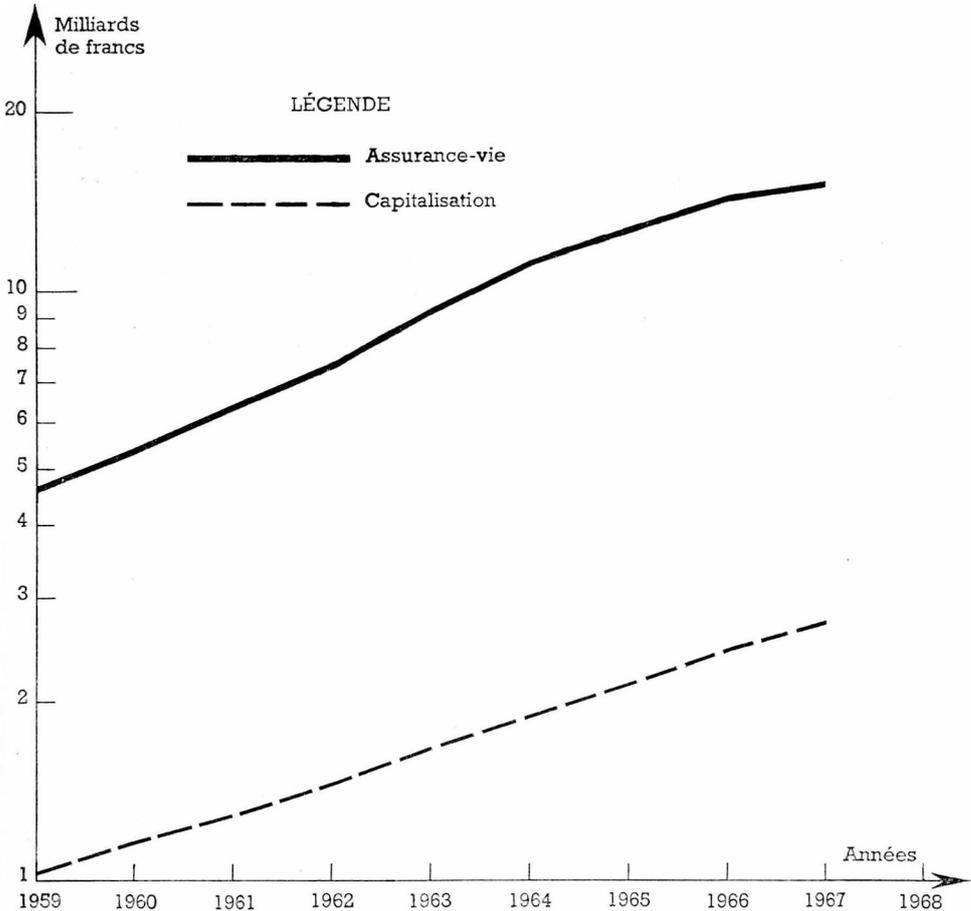
3. Avoirs des ménages au titre de l'assurance-vie et de la capitalisation

L'évolution de ces avoirs en milliards de francs est retracée au tableau ci-dessous.

	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967
Assurance-vie.....	4,660	5,428	6,378	7,501	9,301	11,050	12,706	14,306	15,078
Capitalisation.....	1,031	1,157	1,276	1,456	1,684	1,913	2,161	2,437	2,702
Total	5,691	6,585	7,654	8,957	10,985	12,963	14,867	16,743	17,780

GRAPHIQUE 4

Avoir des ménages au titre de l'assurance-vie et de la capitalisation
(milliards de francs)



DEUXIÈME PARTIE : LE PASSIF

Le passif des ménages est composé de leurs dettes envers les autres agents économiques. Les ménages, en effet, contractent surtout deux catégories de prêts :

- des prêts à court terme pour financer leurs achats à tempérament,
- des prêts à moyen et long terme pour financer l'acquisition de leurs logements.

Un certain nombre d'autres prêts nous échappent cependant : les prêts consentis par les entreprises à leur personnel, les prêts des magasins, en particulier des grands magasins, à leur clientèle, les prêts du Crédit municipal, les prêts personnels des banques et des caisses de retraite. L'endettement des ménages se trouve donc quelque peu sous-estimé.

SECTION I. PRÊTS A COURT TERME POUR LE FINANCEMENT DES VENTES A TEMPÉRAMENT

Ces prêts figurent dans les rapports annuels du Conseil National du Crédit, sous deux rubriques : « biens à usage professionnel » et « biens destinés à l'usage des particuliers ». Nous avons attribué aux ménages la totalité des prêts finançant l'acquisition de ces derniers. Mais cette statistique ne tient pas compte des cas mixtes (exemple : voitures de médecins) difficilement évaluables.

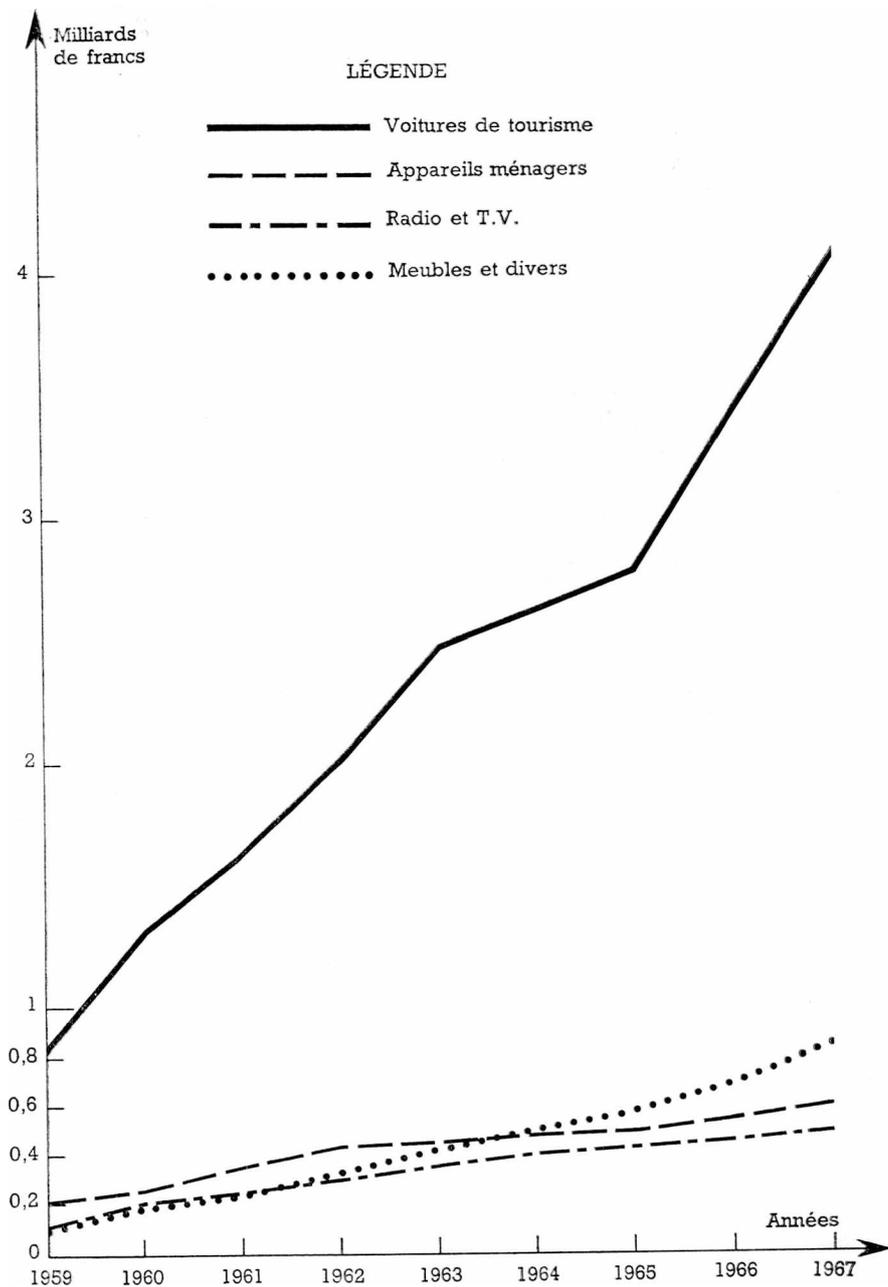
L'évolution de ces prêts de 1959 à 1968 est indiquée par le tableau 33 et le graphique qui le suit. Comme les chiffres de ce tableau émanent du C.N.C., ces statistiques concernent seulement les crédits financés par les banques et les établissements financiers. Elles n'incluent pas, notamment, les crédits consentis par les firmes de vente par correspondance et par les magasins.

TABLEAU 33
Crédits en cours au titre de crédit à la consommation des ménages en fin d'année
(en milliards de francs)

	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968
Voitures de tourisme ..	0,85	1,26	1,63	2,03	2,45	2,61	2,78	3,45	4,08	4,82
dont :										
— neuves	0,53	0,77	1,01	1,31	1,62	1,76	1,87	2,37	2,81	3,30
— occasion	0,32	0,49	0,62	0,72	0,83	0,85	0,91	1,08	1,27	1,52
Véhicules à deux roues	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,03	0,04	0,05
Appareils ménagers ..	0,21	0,27	0,35	0,44	0,46	0,48	0,50	0,54	0,60	0,61
Radio et T.V.	0,13	0,21	0,26	0,30	0,36	0,39	0,43	0,45	0,50	0,52
Meubles et divers	0,12	0,17	0,23	0,31	0,42	0,49	0,58	0,68	0,84	1,19
Total	1,35	1,95	2,51	3,13	3,73	4,01	4,33	5,15	6,06	7,19

Sources : rapports du C.N.C.

GRAPHIQUE 5
Crédits en cours, au titre du crédit à la consommation des ménages,
en fin d'année
 (en milliards de francs)



SECTION II. LES PRÊTS A MOYEN ET LONG TERME

Il s'agit essentiellement de prêts à la construction ou de prêts destinés à l'amélioration de l'habitat. L'encours de la plupart de ces prêts en fin d'année est le plus souvent donné par le Conseil National du Crédit, mais pour l'ensemble des particuliers, c'est-à-dire entreprises et ménages confondus. Il faut donc tenter de déterminer la part qui incombe aux ménages.

a) **Les prêts aux H.L.M.** : environ un cinquième de ces prêts est consacré à l'accession à la propriété ; cette part est fixée régulièrement par la loi de finances.

b) **Les prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier** : au départ, ils étaient réservés presque exclusivement aux ménages, mais la part du secteur locatif est en augmentation. Ce secteur, en effet, ne représentait que 15 % des prêts accordés en 1957 et 22 % en 1959, alors qu'il intervient pour plus du tiers depuis 1963. Les données de base nous ont été fournies par le Crédit foncier.

c) **Les prêts à la construction à moyen terme consentis par les banques et les établissements financiers** : il s'agit, en général, de prêts pour l'accession à la propriété qui sont connus par les agréments d'escompte du Crédit foncier. Ils sont destinés, dans leur très grande masse, aux ménages ; la part des entreprises est de l'ordre de 8 à 10 % au maximum (source : Crédit foncier) ; nous avons retenu ici le chiffre de 8 %.

d) **Les prêts consentis par la Caisse Nationale de Crédit Agricole (C.N.C.A.)** pour le logement des agriculteurs et des habitants des zones rurales nous ont été indiqués par la C.N.C.A.

e) **Les prêts bancaires éligibles sur le marché hypothécaire créés en 1966** : il s'agit de prêts à long terme consentis essentiellement aux ménages pour l'acquisition de logements neufs ou anciens — source : 23^e rapport du C.N.C.

f) **Les encours des prêts complémentaires familiaux (créés en 1963)**, les prêts pour le relogement des rapatriés et les prêts spéciaux différés (créés en 1965) nous ont été indiqués par le Crédit Foncier.

g) **Les encours des prêts au titre de l'épargne-crédit et de l'épargne-logement** sont donnés par le C.N.C.

h) **Les encours des prêts pour l'amélioration de l'habitat** consentis à moyen terme par le Comptoir des Entrepreneurs et à long terme par le Crédit Foncier nous ont été donnés par ces deux organismes.

Cette liste n'est pas exhaustive ; elle ne tient pas compte des crédits pour lesquels les données manquent, en particulier, les crédits non mobilisables des banques, les crédits consentis par le Crédit Mutuel, les Caisses d'Allocations Familiales, ainsi que par les Caisses de Retraite et de Prévoyance. Enfin, les prêts que les ménages se consentent entre eux ne sont pas pris en compte, car ils devraient figurer à la fois à l'actif et au passif ; ils se compensent et ne font donc pas varier le patrimoine des ménages.

L'endettement, à moyen et long terme des ménages, tel que nous l'avons calculé ici, est sous-estimé dans une certaine mesure par suite du manque d'informations.

TABLEAU 34

Endettement à moyen et long terme des ménages au 31 décembre
(en milliards de Francs)

	1959	1962	1965	1967
Prêts à moyen terme des banques et établissements financiers	1,300	2,355	6,238	9,864
Prêts du Comptoir des Entrepreneurs pour l'amélioration de l'habitat	0,013	0,230	0,590	0,730
Prêts aux H.L.M. en accession à la propriété	2,250	3,830	6,160	8,420
Prêts spéciaux à la construction (Crédit Foncier)	10,650	15,680	14,870	13,55
Prêts spéciaux différés	—	—	—	0,017
Prêts complémentaires familiaux	—	—	0,235	0,877
Prêts pour le relogement des rapatriés ...	—	—	0,131	0,156
Prêts du Crédit Foncier pour l'amélioration de l'habitat	0,014	0,015	0,019	0,030
Prêts au titre de l'épargne-crédit et de l'épargne-logement	0,150	0,410	0,700	1,770
Prêts bancaires aux ménages éligibles au marché hypothécaire	—	—	—	1,800
Prêts C.N.C.A. pour logement des agriculteurs	—	1,020	2,800	4,320
Prêts C.N.C.A. pour logement des habitants en zones rurales	—	—	2,260	3,400
Total	14,377	23,540	34,003	32,739

RECAPITULATION : L'ENDETTEMENT TOTAL DES MÉNAGES

Si l'on ajoute les dettes à court terme, représentées par le crédit à la consommation aux dettes à moyen et long terme, on obtient l'endettement global suivant :

1959 : 15,727 milliards
 1962 : 26,660 milliards
 1965 : 38,333 milliards
 1967 : 38,799 milliards

De 1959 à 1962, les ménages ont accru leur endettement total de près de 12 % par an, ce qui semble correspondre pour la plus grande partie au développement des avoirs des ménages sous forme de logements et de biens de consommations durables. En effet, l'indice des prix à la construction a augmenté de 3 % par an et les prix des biens de consommations durables, à l'exception des automobiles, ont baissé.

CONCLUSION

Le tableau 35 ci-dessous récapitule les estimations obtenues pour le patrimoine des ménages en 1962, 1965 et 1967.

TABLEAU 35
Le patrimoine des ménages
(en milliards de francs courants)

	1962	1965	1967
Actif			
— Monnaie			
I	80,95	111,28	122,70
II	86,10	117,91	129,99
— Épargne liquide gérée par le système bancaire	8,20	12,78	31,33
— Fonds d'épargne et bons à court terme	58,63	86,22	110,78
— Valeurs mobilières	97,07	109,55	117,70
— Or et devises	20,24	21,85	21,88
— Propriété bâtie	552,85	680,74	805,52
— Terres de rapport	151,22	204,85	236,31
— Biens durables	24,89	53,28	58,59
Total			
I	994,05	1.280,55	1.504,81
II	999,20	1.287,18	1.512,10
— Polices d'assurance-vie et capitalisation ...	8,96	14,87	17,78
Passif			
— Emprunts à court terme	26,67	38,33	38,80
— Emprunts à moyen et long terme	3,13	4,33	6,06
	23,54	34,00	32,74
Actif net			
I	967,38	1.242,22	1.466,01
II	972,53	1.248,85	1.473,30
Revenu disponible des ménages	251,57	340,96	399,66
Coefficient de patrimoine. Actif net I/Revenu disponible	3,69	3,64	3,61

Le tableau 36 donne la structure du patrimoine ; la valeur de ses éléments y est exprimée en pourcentage de l'actif brut total.

TABLEAU 36
Part des différents éléments du patrimoine
(en %)

	1962	1965	1967
Actif	100,00	100,00	100,00
— Monnaie (1)	8,2	8,7	8,1
— Épargne liquide gérée par le système bancaire	0,8	1,0	2,1
— Fonds d'épargne et bons à court terme	5,9	6,7	7,4
— Valeurs mobilières	9,8	8,6	7,8
— Or et devises	2,0	1,7	1,5
— Propriété bâtie	55,6	53,1	53,5
— Terres de rapport	15,2	16,0	15,7
— Biens durables	2,5	4,2	3,9
Passif	100,00	100,00	100,00
— Emprunts	2,68	3,04	2,62
— Situation nette	97,32	97,00	97,40

(1) Nous avons retenu la limite inférieure de la fourchette, soit : 80,95 milliards en 1962.

Entre 1962 et 1967, le patrimoine des ménages, en francs courants, s'est sensiblement accru (+ 514 %). Cette augmentation reflète pour partie la hausse des prix (+ 17,2 % selon l'indice I.N.S.E.E. des 259 articles). Mais l'accroissement du patrimoine est également dû à l'élévation de la propension à épargner depuis 1959, qui est constamment supérieure à 10 % depuis 1962 et atteint 11,5 % en 1967.

L'accroissement du patrimoine ne s'est pas réparti également entre tous les actifs. Un essor particulièrement soutenu a caractérisé les montants et valeurs détenus par les ménages au titre de :

— **L'épargne liquide gérée par le système bancaire** (+ 282 % de 1962 à 1967) du fait du très fort développement des comptes sur livrets (+ 427 %) ;

— **Les fonds d'épargne et bons à court terme**, grâce aux bons de la Caisse Nationale de Crédit Agricole (+ 302 %) ;

— **Les biens de consommation durables** : le taux d'accroissement annuel moyen des dépenses en volume faites de 1962 à 1967 s'est élevé à 9,4 % pour les autos, 13,2 % pour les postes de TV, 4,6 % pour les réfrigérateurs et 16 % pour les machines à laver. En outre, le montant global des biens de consommation durables est sous estimé, car nous n'avons pu prendre en compte les caravanes et les bateaux de plaisance, qui ont connu un fort développement pendant la période considérée ;

— **Les polices d'assurance-vie et de capitalisation** : les avoirs figurant au titre de l'assurance-vie ont doublé entre 1962 et 1967.

Si l'on considère la structure patrimoniale, on constate que les logements représentent environ 51 % du total en 1967 (avec 757,31 milliards) contre 53 % en 1962. Il semble qu'ils soient un peu surestimés essentiellement en ce qui concerne les logements agricoles.

Les actifs financiers interviennent pour le quart du patrimoine et représentent de 84 à 86 % des ressources brutes annuelles des ménages données par les comptes de la Nation. A l'intérieur des actifs financiers, la place revenant aux valeurs mobilières est en diminution au profit de l'épargne liquide et des bons à court terme, principalement par suite de la baisse des cours des valeurs mobilières depuis 1962.

Structure des actifs financiers
(en %)

	1962	1965	1967
I. Monnaie	33,06	34,80	32,07
II. Épargne liquide et bons à court terme	26,73	30,32	36,45
Total I + II	60,35	65,74	69,22
III. Valeurs mobilières.....	39,64	33,55	30,19
Ensemble I + II + III	100,00	100,00	100,00

Enfin, l'endettement des ménages par rapport au patrimoine total reste faible ; il ne dépasse pas, en effet, 3,04 %, l'endettement à court terme progressant nettement plus que l'endettement à moyen et long terme destiné au logement.

Cet essai d'estimation du patrimoine des ménages n'est pas exhaustif (les commerces donnés en gérance et les terrains à bâtir par exemple n'y figurent pas) et par ailleurs il reste global. De nouveaux travaux-enquêtes et analyses de sources existantes — mériteraient d'être entrepris d'une part pour mieux estimer certains éléments mal connus de la fortune des Français, d'autre part — et surtout — afin de décrire la répartition de la fortune au sein de la population. Il y a tout lieu de penser, en effet que le patrimoine moyen, qui représente trois années et demie de revenu moyen masque une dispersion des fortunes supérieures à celle des revenus.