

DECEMBRE
2016
n°256

SOMMAIRE

Pages 1 à 3 :

**Regard sur le
patrimoine des
français et ses
disparités.**

Page 3 :

**Assurance
emprunteur : la faculté
de la renonciation
annuelle va enfin
permettre une réelle
concurrence avec de
substantielles
économies à la clé !**

Page 4 :

**Panorama des
marchés financiers et
chiffres clés**

REGARD SUR LE PATRIMOINE DES FRANÇAIS ET SES DISPARITÉS

Au regard de « l'enquête patrimoine » publiée par l'INSEE en novembre 2016, 93,7 % des ménages sont détenteurs d'un patrimoine privé pour un total de 10 500 milliards d'euros. Ce patrimoine peut prendre la forme d'actifs financiers (livrets d'épargne, épargne logement, valeurs mobilières, assurance vie et épargne retraite) et de biens immobiliers. Sur les 10 dernières années, ce chiffre est en légère diminution puisqu'en 2004 94 % des ménages détenaient un patrimoine privé. Si les taux de détention des actifs immobiliers et financiers sont restés stables (respectivement à 60,50 % et à 90,20 %), il n'en demeure pas moins vrai que **la hiérarchie au sein des actifs financiers a été bouleversée**. Ainsi, la détention de l'épargne logement est passée de 41,3 % en 2004 à 32,2 % en 2015. Il en est de même pour les valeurs mobilières qui ont fortement régressé passant de 24,2 % en 2004 à 16,5 % en 2015. A un degré moindre, l'épargne salariale s'inscrit également en décroissance (16,7 % en 2004 à 14,5 % en 2015). A l'inverse, l'assurance vie est la grande gagnante de la dernière décennie, passant de 36,9 % en 2004 à 44,2 % en 2015. Les livrets d'épargne ont aussi connu une progression allant de 83,2 % à 85,9 %.

L'étude de l'INSEE révèle que le patrimoine moyen des français ressort à 269 100 € et se décompose comme suit : 164 200 € en biens immobiliers (61 %), 55 300 € en actifs financiers (20 %), 28 500 € en actifs professionnels (11 %) et 21 100 € en autres biens (8 %). La catégorie des autres biens comporte les véhicules, les biens d'équipements de la maison, les bijoux et les œuvres d'art. Cette prédominance des actifs immobiliers dans le patrimoine global est telle que, **pour un français sur deux, le poids de l'immobilier dépasse le seuil des 80 %**. Bien évidemment, la résidence principale demeure la composante essentielle et représente à elle seule 85 % de la valeur des biens immobiliers des ménages propriétaires. Rappelons qu'en France, près de six ménages sur dix sont propriétaires de leur résidence principale.

Ces chiffres cachent toutefois d'importantes disparités puisque le patrimoine moyen se trouve être très supérieur au patrimoine médian fixé, quant à lui, à 158 000 €. Par définition, la médiane détermine le niveau pour lequel un nombre équivalent de personnes se situe en-deçà et au-delà de ce seuil. Sachant que la France compte 28 millions de ménages, il en résulte donc que **14 millions possèdent un patrimoine inférieur à 158 000 € et 14 millions un patrimoine supérieur à 158 000 €**.

Dans son enquête, l'INSEE met en exergue que les 14 millions des ménages les plus fortunés se partagent 92 % des avoirs globaux, et que, près de **la moitié (47 % exactement) de la richesse globale est détenue par les 10 % des ménages plus riches**. Pour figurer parmi ceux-ci, il convient d'avoir un patrimoine d'au moins 595 700 €. A l'opposé, **les 10 % des ménages les moins bien dotés détiennent chacun moins de 4 300 € de patrimoine** et se partagent ensemble 0,07 % de la richesse totale des français. **Les 5 % des français les plus riches détiennent 33 % de la masse du patrimoine de l'ensemble des ménages**.

Enfin, les ménages possédant au moins 1 953 000 € de patrimoine font partis des 1 % des français les plus fortunés et se partagent 16 % du patrimoine global des français.

Comme le démontre le tableau ci-dessous, l'âge, la catégorie socio-professionnelle et la composition du foyer sont des variables qui ont une influence directe sur la valeur du patrimoine.

	Actifs immobiliers	Actifs financiers	Actifs professionnels	Autres actifs ⁽¹⁾	Patrimoine Global	
	Moyenne	Moyenne	Moyenne	Moyenne	Moyenne	Médiane
Âge						
Moins de 30 ans	33 100 €	14 500 €	3 500 €	10 400 €	61 500 €	17 300 €
De 30 à 39 ans	128 500 €	26 900 €	17 900 €	18 100 €	191 400 €	137 100 €
De 40 à 49 ans	171 300 €	38 700 €	53 600 €	19 800 €	283 400 €	186 600 €
De 50 à 59 ans	202 900 €	63 500 €	38 600 €	22 200 €	327 200 €	204 700 €
De 60 à 69 ans	216 400 €	80 300 €	31 800 €	25 600 €	354 100 €	219 400 €
70 ans et plus	167 100 €	82 700 €	13 700 €	24 400 €	287 900 €	157 000 €
CSP						
Agriculteur	265 300 €	83 900 €	664 100 €	26 700 €	1 040 000 €	599 900 €
Artisan, Commerçant, Chef d'entreprise	276 100 €	119 600 €	147 300 €	31 700 €	574 700 €	293 700 €
Profession libérale	410 300 €	201 700 €	107 600 €	29 900 €	749 500 €	497 700 €
Cadre	276 500 €	77 100 €	12 900 €	25 600 €	392 100 €	299 700 €
Profession intermédiaire	155 000 €	36 200 €	9 600 €	20 600 €	221 400 €	183 200 €
Employé	79 800 €	17 600 €	11 900 €	14 000 €	123 300 €	29 300 €
Ouvrier qualifié	101 700 €	14 600 €	2 300 €	15 800 €	134 400 €	99 700 €
Ouvrier non qualifié	61 500 €	13 200 €	2 500 €	12 900 €	90 100 €	20 200 €
Agriculteur retraité	154 900 €	100 100 €	103 400 €	15 200 €	373 600 €	177 500 €
Artisan, Commerçant, Chef d'entreprise retraité	261 600 €	132 900 €	51 600 €	28 900 €	475 000 €	253 000 €
Cadre ou prof. lib retraité	351 700 €	164 700 €	14 200 €	52 600 €	583 200 €	407 200 €
Salarié retraité	137 700 €	47 700 €	5 900 €	18 900 €	210 200 €	149 600 €
Autre inactif	58 700 €	33 600 €	3 800 €	7 700 €	103 800 €	6 900 €
Type de ménage						
Personne seule	100 400 €	46 600 €	13 300 €	13 500 €	173 800 €	73 100 €
Famille monoparentale	82 000 €	23 600 €	16 200 €	2 800 €	134 600 €	20 000 €
Couple sans enfant	221 200 €	78 600 €	23 800 €	29 100 €	352 700 €	233 600 €
Couple avec enfant(s)	220 700 €	54 900 €	57 500 €	25 800 €	358 900 €	236 200 €
Autres cas	152 700 €	55 100 €	21 600 €	21 500 €	250 900 €	112 400 €
Ensemble	164 200 €	55 300 €	28 500 €	21 100 €	269 100 €	158 000 €

(1) Véhicules, équipement de la maison, bijoux et œuvres d'art

Concernant l'âge, le patrimoine moyen passe de 61 500 € pour les moins de 30 ans à 354 100 € pour les personnes dont l'âge est compris entre 60 ans et 69 ans pour retomber à 287 900 € pour les plus de 70 ans. **Le patrimoine suit donc une logique d'accumulation avec l'âge puis de désaccumulation partielle.** L'accumulation est bien évidemment affectée par de nombreux événements professionnels et familiaux tels que les héritages et les donations. Les ménages bénéficiaires de ces transmissions disposent d'un patrimoine plus élevé : pour la moitié d'entre eux, il s'élève à plus de 242 900 € contre 72 100 € pour la moitié de ceux qui n'en ont pas bénéficié.

Au niveau des CSP, **la catégorie la mieux lotie est celle des agriculteurs avec un patrimoine moyen de 1 040 000 € devant les professions libérales avec 749 500 €.** Les plus défavorisés sont les ouvriers non qualifiés avec un patrimoine moyen de 90 100 €. En règle générale, **le patrimoine des indépendants est près de 3 fois plus élevé que celui du reste de la population en raison de la possession d'actifs professionnels.** Ces actifs sont loin d'être négligeables dans la mesure où ils représentent plus du tiers du patrimoine des indépendants en activité. En outre, les indépendants sont enclins à épargner davantage dans la mesure où ils sont exposés à des fluctuations de revenus plus fortes que les salariés et bénéficient de droits à la retraite moindres. Par conséquent, 13 % des indépendants contre 5 % des autres ménages détiennent un patrimoine privé composé à la fois d'au moins un livret d'épargne, un produit d'épargne logement, un produit d'assurance vie ou d'épargne retraite, un bien immobilier et des valeurs mobilières. Les écarts sont également significatifs au sein des ménages salariés. Pour preuve, le patrimoine moyen des cadres est 4,3 fois supérieur à celui des ouvriers non qualifiés.

En conclusion, les inégalités au niveau du patrimoine sont indéniablement très marquées. En effet, le patrimoine moyen des 10 % des ménages les plus aisés est 139 fois supérieur à celui détenu par les 10 % les plus pauvres. Cet écart est nettement moindre au niveau des revenus puisque le revenu maximal des 10 % de ménages les plus modestes est 4,6 fois moins élevé que le revenu minimum des 10 % les plus aisés.

ASSURANCE EMPRUNTEUR : LA FACULTE DE LA RENONCIATION ANNUELLE VA ENFIN PERMETTRE UNE REELLE CONCURRENCE AVEC DE SUBSTANTIELLES ECONOMIES A LA CLE !

Dans le cadre de l'obtention d'un prêt immobilier, la banque impose à l'emprunteur la souscription d'une assurance décès invalidité afin de se prémunir contre les aléas de la vie. Ainsi, en cas de décès, la compagnie d'assurance versera à la banque le montant du capital restant dû de façon à éteindre la dette du défunt.

Pendant de nombreuses années, ce marché de l'assurance emprunteur a été la chasse gardée des banques qui se réservaient la faculté d'imposer à l'emprunteur la souscription de leur contrat maison sous peine de lui refuser le prêt. Ces contrats, dénommés « contrats groupe », sont basés sur une mutualisation des risques et proposent un tarif pratiquement identique pour tous les emprunteurs. Leur tarification se trouve donc être peu attractive au regard de celle proposée par les « contrats individuels ». Ceux-ci, à l'opposé des contrats groupe, **proposent une tarification liée à la situation personnelle de l'emprunteur** (âge, état de santé, fumeur ou non, activité professionnelle exercée...). En conséquence, la prime d'une personne de 25 ans non-fumeur qui n'exerce pas d'activité professionnelle à risque sera très inférieure à celle d'une personne de 50 ans qui fume et dont l'activité professionnelle présente des risques.

Désireux de contraindre les banques à baisser la tarification de leurs contrats groupe, les pouvoirs publics ont tenté, à plusieurs reprises, d'insuffler un peu de concurrence en légiférant. Inutile de préciser que la résistance des banques fut farouche au regard des marges très confortables (supérieures à 50 % !) dégagées par les contrats groupe et du volume de ce marché. Sachant que celui-ci pèse 6 milliards d'euros, ce sont 3 milliards d'euros qui sont encaissés chaque année par les banques !

En raison de la résistance opérée par les établissements bancaires, les différentes lois (Chatel, Lagarde et Hamon) sont pratiquement restées sans effet. A ce jour, les banques demeurent toujours en situation quasi-monopolistique avec une part de marché de plus de 75 % et ce, malgré une tarification nettement moins attractive que celle des contrats individuels.

Il faut néanmoins souligner que la loi Hamon, en vigueur depuis 2014, a permis **une avancée significative en offrant aux assurés un délai de 12 mois, à compter de la signature de l'offre de prêt, pour substituer un contrat individuel au contrat groupe de la banque**. Par ce biais, certains emprunteurs ont donc pu se libérer du joug des banques en trouvant, après coup et en dehors de toute pression du banquier, un contrat individuel moins cher et mieux adapté à leur situation personnelle.

En revanche, **le sort des assurés souhaitant résilier leur assurance au-delà des 12 mois est plus aléatoire** dans la mesure où ils se heurtent bien souvent au refus des banques. Celui-ci est motivé par l'impossibilité pour les contrats emprunteurs de faire jouer la faculté de renonciation annuelle, prônée par la loi Chatel, notamment prévue pour les contrats d'assurance habitation et automobile. Position qui a d'ailleurs été confirmée par la Cour de Cassation dans un arrêt rendu le 9 mars 2016. Suite à cette décision contraire à l'intérêt des assurés et dont les effets allaient entraver davantage la libre concurrence, le législateur a introduit, via la loi Sapin 2, **la faculté pour tous les assurés de renoncer à leur assurance emprunteur chaque année**.

Il s'agit d'une avancée importante puisque les emprunteurs pourront désormais faire jouer pleinement la concurrence entre les différents établissements et réaliser ainsi de substantielles économies. Sachant que le poids de l'assurance emprunteur peut représenter jusqu'à un tiers du coût global du financement, il s'agit d'un poste non négligeable. La plupart des emprunteurs ont profité de la baisse des taux pour renégocier leurs emprunts mais ils n'ont pas pensé à le faire pour l'assurance emprunteur. Ceci est regrettable puisque **le gain moyen d'une telle opération se traduit par une réduction des cotisations comprise entre 25 % et 75 %**.

En clair, **faire le point sur son assurance emprunteur qu'elle soit de groupe ou individuelle est donc indispensable**. Grâce à la loi Sapin 2, il n'y a plus d'excuses pour ne pas s'en préoccuper puisque la résiliation est désormais possible. Précisons également que vouloir changer d'assurance n'est pas une décision motivée uniquement par une question de coût. L'emprunteur peut aussi souhaiter augmenter ses garanties souscrites pour un coût identique et, par conséquent, être mieux protégé.

Des différences notoires prévalent dans le domaine de l'assurance emprunteur et il peut être difficile de s'y retrouver entre les garanties proposées et la tarification. **En tant que courtier spécialisé dans ce domaine, nous sommes bien évidemment à même de vous proposer la meilleure tarification en fonction de votre situation**. N'hésitez surtout pas à nous solliciter.

PANORAMA DES MARCHÉS FINANCIERS

Données arrêtées au 30 novembre 2016

Marchés des Actions	Niveau des indices	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
PARIS (CAC 40)	4 578,34	1,53%	-1,27%	6,59%	45,13%
PARIS (CAC Mid&Small)	11 106,71	-0,79%	0,48%	31,25%	96,28%
PARIS (CAC All-Tradable)	3 553,42	1,20%	-1,21%	9,22%	51,79%
EUROPE (DJ Euro Stoxx 50)	3 051,61	-0,12%	-7,19%	-1,13%	30,95%
NEW YORK (Dow Jones)	19 123,58	5,41%	9,75%	18,44%	58,76%
NEW YORK (Nasdaq Composite)	5 323,68	2,59%	6,32%	30,89%	103,17%
FRANCFORT (Dax Xetra)	10 640,30	-0,23%	-0,96%	13,13%	74,75%
LONDRES (FTSE 100)	6 783,79	-2,45%	8,67%	2,00%	23,22%
TOKYO (Nikkei 225)	18 308,48	5,07%	-3,81%	16,90%	117,06%
MONDE (Msci World) en Euros	167,45	3,94%	6,01%	31,99%	74,61%

Taux d'intérêt	jour le jour	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans
FRANCE	-0,35%	-0,64%	-0,18%	0,68%	1,28%
ETATS-UNIS	0,46%	1,18%	1,94%	2,34%	2,70%
ROYAUME-UNI	0,66%	0,10%	0,59%	1,39%	1,94%
JAPON	-0,11%	-0,18%	-0,10%	0,02%	0,45%

Or et Devises	Cours	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
LINGOT	36 370 €	-2,28%	15,94%	24,51%	-13,12%
NAPOLEON	215,00 €	-1,78%	16,72%	16,09%	-20,31%
EURO / DOLLAR	\$ 1,0597	-3,34%	-3,05%	-21,98%	-21,02%
EURO / LIVRE STERLING	£ 0,8517	-5,08%	15,50%	2,64%	-0,48%
EURO / 100 YENS	¥ 120,32	4,55%	-8,60%	-13,52%	15,69%
EURO / FRANC SUISSE	CHF 1,0784	-0,63%	-0,34%	-12,44%	-12,08%

CHIFFRES CLÉS DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Données arrêtées au 30 novembre 2016

PRODUIT INTERIEUR BRUT	2 214,85 milliards d'euros au 3ème trimestre 2016
DEFICIT PUBLIC 2015	77,4 milliards d'euros soit 3,5 % du PIB
DETTE PUBLIQUE 2016	2 170,60 milliards d'euros soit 98,4 % du PIB
TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB	+ 0,20 % au 3ème trimestre 2016
PRODUCTION INDUSTRIELLE	- 1,10 % en septembre 2016
DEPENSE DE CONSOMMATION DES MENAGES	+ 0,90 % en octobre 2016
PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE	3 218 euros par mois à compter du 01/01/2016
SMIC	9,67 euros à compter du 01/01/2016
INDICE DES PRIX	+ 0,50 % sur un an
INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION	- 0,37 % (variation de la moyenne sur un an)
INDICE DE REFERENCE DES LOYERS	+ 0,06 % sur un an
TAUX DE CHOMAGE	10,00 % de la population active

2, avenue de Flandre - CS 15015 - 59705 MARCQ-EN-BAROEUL Cedex

Tél. : 03.20.72.07.71 - Fax : 03.20.65.29.04 - magellanconseil@magellanconseil.fr - www.magellanconseil.fr

S.A.R.L. au capital de 40 000 € - R.C.S. Lille Métropole B 392 608 311 - Code APE N° 6619B - TVA intracommunautaire N° FR20392608311

Référéncée à l'ORIAS sous le N° 07 005 844 en tant que Conseiller en Investissement Financier, Courtier d'assurance, Courtier en opérations de banque et en services de paiement

Intermédiaire Immobilier (carte professionnelle N° 2032 T) - Membre de l'ANACOFI CIF association agréée par l'AMF - Carte de démarchage financier N° 2050880203VB