

## 2.10 Patrimoine immobilier des ménages de la zone euro

En 2017-2018, 60 % des ménages de la zone euro sont propriétaires de leur résidence principale, d'après les données de l'enquête *Household Finance and Consumption Survey* (HFCS) de l'Eurosystem. Ce taux est très différent selon les pays ► **figure 1**. Pour les quatre pays les plus peuplés (Allemagne, France, Espagne et Italie), il varie de 44 % en Allemagne à 80 % en Espagne. Dans tous les pays, la part de propriétaires croît avec le niveau de **patrimoine net** détenu par les ménages. Elle dépasse 90 % pour les 5 % de ménages les mieux dotés en patrimoine. Au total, les ménages les plus riches étant majoritairement propriétaires de leur logement, les différences de taux de propriétaires entre pays s'expliquent largement par l'accès à la propriété des ménages les moins dotés en patrimoine : pour les 50 % de ménages les moins dotés, seuls 8 % sont propriétaires de leur résidence principale en Allemagne, contre 22 % en France, 40 % en Italie et 65 % en Espagne.

L'immobilier (tous biens confondus) représente une part importante du patrimoine des ménages propriétaires, en moyenne de 79 % de leur richesse brute (70 % en se limitant à la valeur de la résidence principale). Parmi les ménages propriétaires en Allemagne, en France, en Espagne et en Italie, la part de la résidence principale dans le **patrimoine brut** varie de 64 % en Allemagne à 76 % en Italie. Dans tous les pays, le patrimoine des mieux dotés est davantage diversifié et, logiquement, la part de la résidence principale décroît avec le niveau

de patrimoine détenu. Dans les quatre pays les plus peuplés, pour les 50 % de ménages les moins dotés en patrimoine, cette part varie de 76 % en Allemagne à 85 % en Italie. Pour les 5 % les plus aisés, elle ne représente que 29 % en Espagne à 47 % en Italie.

L'endettement immobilier constitue une part prépondérante de l'endettement des ménages de la zone euro (près de 89 %). L'endettement immobilier lié à la résidence principale représente en moyenne 37 % de la richesse brute des ménages propriétaires. Ce taux est de 31 % en Allemagne, 32 % en Italie et 36 % en France, contre 49 % en Espagne. Pour les ménages propriétaires les mieux dotés en patrimoine, le poids de l'endettement immobilier lié à la résidence principale dans le total des actifs du ménage est nettement plus faible (de 7 % en Allemagne à 14 % en Italie, contre respectivement 76 % et 49 % pour les moins dotés).

Entre 2014-2015 et 2017-2018, dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier dans la zone euro, la valeur des résidences principales a augmenté dans la majorité des pays ► **figure 2**, parfois très fortement (+ 60 % en Irlande, + 40 % en Slovaquie, en moyenne, en euros courants), mais moins vivement en Allemagne (+ 12 %) et plus modérément en France (+ 4 %). Seules la Grèce (- 13 %), l'Espagne (- 13 %) et l'Italie (- 6 %) enregistrent une baisse en moyenne, en euros courants. La part de propriétaires est restée relativement stable au sein de chaque pays. ●

### ► Définitions

**Patrimoine brut, patrimoine net, décile, centile :**  
voir *Glossaire*.

### ► Pour en savoir plus

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

## ► 1. Immobilier et endettement des ménages dans la zone euro selon la tranche de patrimoine net des ménages en 2017-2018

en %

	Allemagne	Espagne <sup>4</sup>	France	Italie	Zone euro <sup>5</sup>
<b>Taux de propriétaires<sup>1</sup></b>					
Inférieur à D5	8,3	65,3	21,9	39,8	<b>31,3</b>
Entre D5 et C95	78,4	95,2	89,8	97,2	<b>89,3</b>
Supérieur à C95	91,8	97,7	91,1	95,8	<b>93,7</b>
<b>Ensemble</b>	<b>44,0</b>	<b>80,4</b>	<b>55,9</b>	<b>68,5</b>	<b>60,5</b>
<b>Part de la résidence principale dans la richesse brute des ménages propriétaires<sup>2</sup></b>					
Inférieur à D5	76,1	83,6	82,3	85,5	<b>82,0</b>
Entre D5 et C95	66,6	63,2	68,2	75,6	<b>69,2</b>
Supérieur à C95	37,5	28,9	36,5	47,0	<b>37,9</b>
<b>Ensemble</b>	<b>64,4</b>	<b>69,4</b>	<b>68,4</b>	<b>76,5</b>	<b>70,0</b>
<b>Part de l'endettement immobilier (résidence principale) dans la richesse brute des ménages propriétaires</b>					
Inférieur à D5	76,1	68,6	61,4	49,1	<b>67,8</b>
Entre D5 et C95	25,5	21,1	22,3	19,2	<b>23,2</b>
Supérieur à C95	6,9	9,0	8,3	13,9	<b>9,4</b>
<b>Ensemble</b>	<b>30,8</b>	<b>49,0</b>	<b>35,7</b>	<b>32,3</b>	<b>37,1</b>
<b>Ratio de dettes sur total des actifs<sup>3</sup></b>					
Inférieur à D5	87,7	73,6	66,2	51,3	<b>73,7</b>
Entre D5 et C95	28,1	24,0	25,6	22,3	<b>25,9</b>
Supérieur à C95	9,8	10,5	12,4	15,3	<b>12,0</b>
<b>Ensemble</b>	<b>34,6</b>	<b>53,2</b>	<b>39,5</b>	<b>34,9</b>	<b>40,5</b>

1 Part de ménages propriétaires de leur résidence principale, en excluant les usufruitiers. Cet indicateur diffère donc du concept Insee.

2 Calculée pour les propriétaires.

3 Pour les ménages endettés.

4 Pour l'Espagne, la période considérée est 2014/2015.

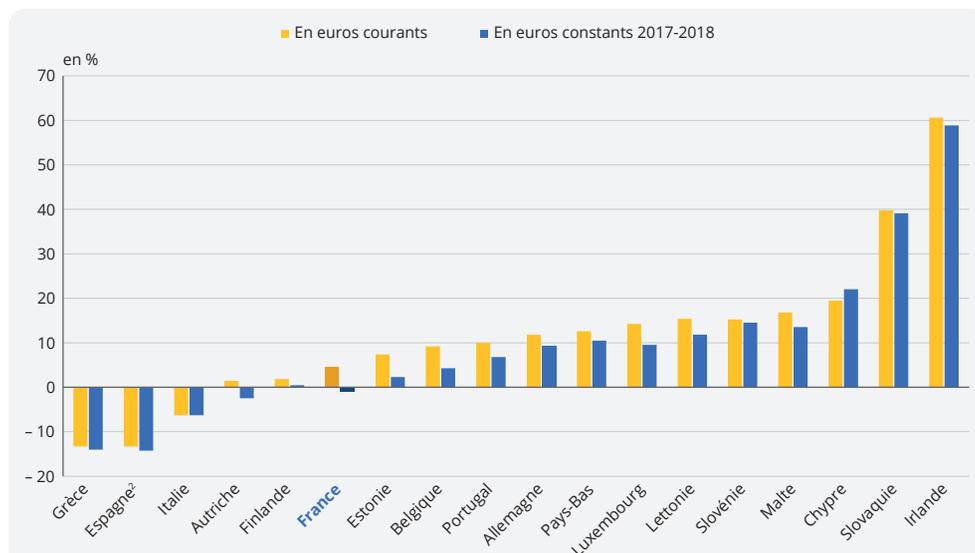
5 Moyenne pondérée par la population des pays.

**Lecture :** en 2017-2018, au sein des 50 % des ménages allemands les moins dotés en patrimoine net, 8,3 % sont propriétaires de leur résidence principale.

**Champ :** ménages résidant en Autriche, Belgique, Chypre, Allemagne, Espagne, Estonie, Finlande, France, Grèce, Irlande, Italie, Lettonie, Lituanie, Luxembourg, Malte, Pays-Bas, Portugal, Slovaquie, Slovénie.

Source : BCE, enquête HFCS vague 3.

## ► 2. Variation de la valeur de la résidence principale entre 2014-2015 et 2017-2018 par pays<sup>1</sup>



1 Hors Lituanie, absente dans l'enquête 2014-2015.

2 Évolution estimée entre 2011-2012 et 2014-2015.

**Champ :** ménages propriétaires de leur résidence principale.

Source : BCE, enquête HFCS vagues 2 et 3.