

2.10 Patrimoine immobilier des ménages de la zone euro

En 2020-2021, 61 % des ménages de la zone euro sont propriétaires de leur résidence principale, selon l'enquête *Household Finance and Consumption Survey* (HFCS) ► **figure 1**. Ce taux est très différent selon les pays : pour les quatre pays les plus peuplés (Allemagne, France, Espagne et Italie), il varie de 45 % en Allemagne à 77 % en Italie. Dans l'ensemble de la zone euro, la part de propriétaires croît avec le niveau de **patrimoine net** détenu par les ménages. Dans tous les pays, cette part dépasse 90 % pour les 5 % des ménages les mieux dotés en patrimoine net. Au total, les ménages les plus riches étant très 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 7 % sont propriétaires de leur résidence principale en Allemagne, contre 21 % en France, 54 % en Espagne et 58 % en Italie.

L'immobilier (tous biens confondus) représente une part élevée du **patrimoine brut** des ménages propriétaires : 78 % en moyenne (69 % en se limitant à la valeur de la résidence principale). En Allemagne, en France, en Espagne et en Italie pour les ménages propriétaires, la part de la résidence principale dans le patrimoine brut varie de 64 % en Espagne à 70 % en Italie. Dans tous les pays, le patrimoine des mieux dotés est davantage diversifié et, en conséquence, la part de la résidence principale décroît avec le niveau de patrimoine détenu. Dans les quatre pays les plus

peuplés, pour les ménages propriétaires parmi les 50 % de ménages les moins dotés en patrimoine, cette part varie de 78 % en Espagne à 82 % en Italie et en France. Pour les 5 % les mieux dotés, elle est nettement moindre, entre 27 % en Italie et 37 % en Allemagne (35 % en France).

L'endettement immobilier constitue une part prépondérante de l'endettement des ménages de la zone euro (88 %). L'endettement immobilier lié à la résidence principale représente en moyenne 33 % du patrimoine brut des ménages propriétaires. Ce taux est de 26 % en Allemagne, 34 % en France, 35 % en Italie et 38 % en Espagne. Pour les ménages propriétaires parmi les 5 % 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 6 % en Espagne à 10 % en Italie. Il est à l'inverse plus élevé pour les propriétaires parmi les 50 % les moins dotés : de 52 % en Italie à 66 % en Allemagne.

Entre 2017-2018 et 2020-2021, dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier dans la zone euro, la valeur des résidences principales a augmenté dans la quasi-totalité des pays ► **figure 2**. Dans certains pays, cette hausse a été très forte : +40 % en Grèce et à Malte, +32 % en Allemagne et aux Pays-Bas, en moyenne, en euros courants, mais plus modérée en France (+11 %), en Italie (+7 %) et en Espagne (+6 %). La part de propriétaires est restée relativement stable au sein de chaque pays. ●

► Sources

L'enquête *Household Finance and Consumption Survey* (HFCS) permet de disposer de données comparables entre les pays européens. L'enquête Histoire de vie et Patrimoine alimente le volet français du dispositif HFCS. Certains concepts peuvent différer légèrement de ceux habituellement utilisés dans le cadre de l'exploitation de l'enquête française. Voir annexe Sources et méthodes.

► Définitions

Le **patrimoine net** correspond au montant total des actifs détenus par un ménage (patrimoine brut) duquel est déduit le montant du capital qu'il doit encore rembourser au titre des emprunts qu'il a souscrits (passifs).

Le **patrimoine brut** est le montant total des actifs détenus par un ménage. Il inclut son patrimoine financier, son patrimoine immobilier et son patrimoine professionnel, mais aussi le patrimoine dit résiduel, à savoir les biens durables (voiture, équipement de la maison, etc.), les bijoux, les oeuvres d'art et autres objets de valeur. Le patrimoine brut est évalué avant déduction des éventuels emprunts en cours.

► Pour en savoir plus

"Household Finance and Consumption Survey: Results from the 2021 wave", Statistics Paper Series n° 46, Banque centrale européenne, juillet 2023.

► 1. Immobilier et endettement des ménages dans la zone euro selon la tranche de patrimoine net des ménages en 2020-2021

en %

Catégorie	Allemagne	Espagne	Italie	France	Zone euro ²
Taux de propriétaires¹					
Inférieur à la médiane (D5)	7,1	54,0	58,1	21,1	32,0
Entre D5 et C95	80,9	94,1	97,1	90,2	90,4
Supérieur au 95 ^e centile (C95)	92,4	93,0	94,3	95,3	94,3
Ensemble	44,5	73,9	77,5	55,9	61,3
Part de la résidence principale dans le patrimoine brut des ménages propriétaires					
Inférieure à la médiane (D5)	78,7	78,1	82,4	81,6	81,2
Entre D5 et C95	69,0	58,1	66,8	66,4	67,6
Supérieure au 95 ^e centile (C95)	36,8	29,7	27,1	35,2	34,8
Ensemble	66,4	63,7	70,3	66,6	68,5
Part de l'endettement immobilier (résidence principale) dans le patrimoine brut des ménages propriétaires et endettés					
Inférieure à la médiane (D5)	66,4	57,9	51,6	58,8	60,2
Entre D5 et C95	21,1	19,4	22,3	23,2	22,1
Supérieure au 95 ^e centile (C95)	6,9	6,0	9,9	8,9	8,2
Ensemble	25,9	38,0	34,8	34,4	32,8

1 Part de ménages propriétaires de leur résidence principale, en excluant les usufruitiers. Cet indicateur diffère donc de celui calculé par l'Insee pour la France.

2 Moyenne pondérée par la population des pays.

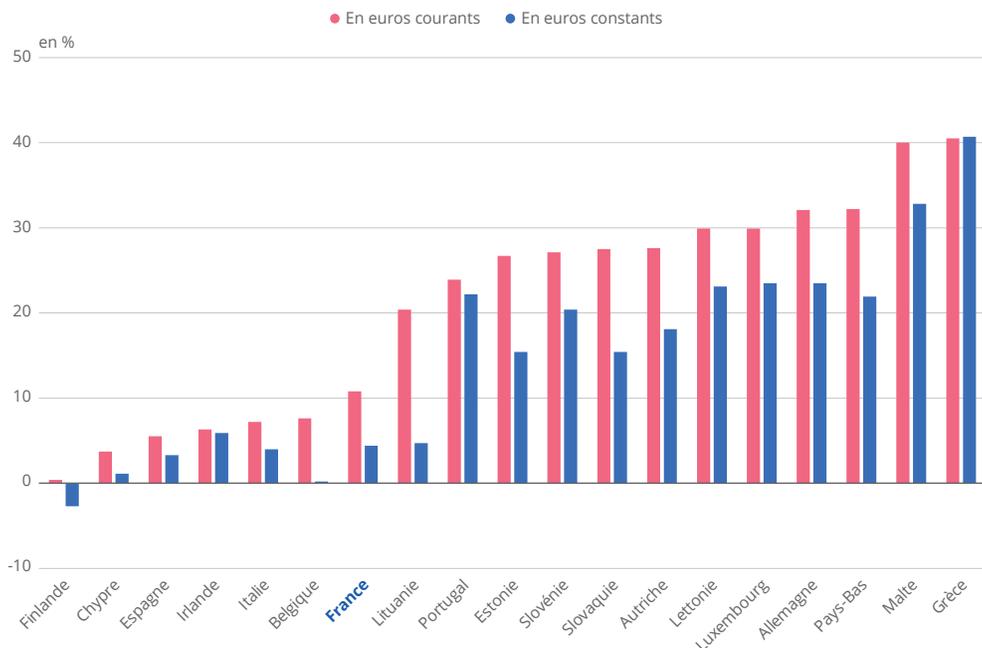
Note : Ces données ne sont pas comparables aux données 2017-2018 publiées dans la précédente édition de l'ouvrage en raison de changements méthodologiques.

Lecture : En 2020-2021, parmi les 50 % des ménages allemands les moins dotés en patrimoine net, 7,1 % sont propriétaires de leur résidence principale.

Champ : Zone euro (hors Croatie), ménages vivant dans un logement ordinaire.

Source : Banque centrale européenne (BCE), enquête *Household Finance and Consumption Survey* (HFCS) vague 4 (2020-2021).

► 2. Variation de la valeur de la résidence principale entre 2017-2018 et 2020-2021, par pays de la zone euro



Lecture : En France, entre les vagues 3 (2017-2018) et 4 (2020-2021) de l'enquête HCFS, la valeur moyenne des résidences principales des ménages propriétaires occupants a augmenté de 10,8 % en euros courants.

Champ : Zone euro (hors Croatie), ménages vivant dans un logement ordinaire.

Source : Banque centrale européenne (BCE), enquêtes *Household Finance and Consumption Survey* (HFCS) vague 3 (2017-2018) et vague 4 (2020-2021).