



## Immobilier et endettement des ménages en France, Allemagne, Espagne et Italie : une situation singulière de la France

Les résultats de l'enquête conduite par les banques centrales de l'Eurosystème sur le patrimoine et les revenus des ménages, la *Household Finance and Consumption Survey* (HFCS), sont désormais disponibles pour les années 2010 à 2021.

En mobilisant cette source unique de données individuelles, cet article analyse les évolutions différenciées de la dette des ménages dans les quatre grandes économies de la zone euro (France, Allemagne, Espagne et Italie).

C'est en France que la hausse de l'endettement immobilier des ménages a été de loin la plus forte. La France est de ce fait le seul pays où le ratio « dettes/revenus » a le plus nettement augmenté, notamment – mais pas seulement – pour les ménages à revenus plus élevés.

La partie française de l'enquête HFCS résulte d'un partenariat entre l'Insee et la Banque de France.

**Frédérique SAVIGNAC**  
Direction de la Conjoncture et des Prévisions macroéconomiques

Codes JEL  
E21, G51

**Sylvie TARRIEU**  
Direction des Enquêtes de conjoncture et des Analyses microéconomiques et structurelles

**Franck SÉDILLOT, Jean-Pierre VILLETTELE**  
Direction des Statistiques monétaires et financières

**25%**

le pourcentage de ménages endettés pour un achat immobilier en France, en 2021

**97 000 euros**

le montant médian de l'endettement immobilier par ménage endetté en France, en 2021

**+ 33%**

la hausse de l'endettement immobilier entre 2017 et 2021 pour les ménages disposant d'un revenu annuel moyen de 84 000 euros (percentiles P90 à P95)

**Endettement immobilier en France, par niveau de revenus**  
(montants médians, en milliers d'euros constants 2021)



Lecture : Le groupe P90-95 correspond par exemple à la catégorie des 5% immédiatement en dessous des 5% les plus aisés.

Source : Enquête sur les finances et la consommation des ménages (HFCS 2017, 2021).



### 1 La hausse des prix a revalorisé le patrimoine immobilier des ménages aisés en France, et plus encore en Allemagne

#### Un contexte de taux bas favorable à la hausse de l'endettement et du patrimoine immobilier

Les biens immobiliers constituent de loin la principale composante de la richesse<sup>1</sup> des ménages (Garbinti et Savignac, 2018). En 2021, la part des actifs immobiliers représentait 80% du patrimoine brut des ménages dans la zone euro.

Sur la période 2010-2021, les prix de l'immobilier dans les quatre grandes économies de la zone euro ont connu des évolutions assez différentes. En Allemagne, les prix ont augmenté de façon ininterrompue depuis le milieu des années 2000. Dans les autres pays, après une hausse au début des années 2000, ils ont tout d'abord baissé à la suite de la crise financière de 2008-2009, assez nettement en Espagne et en Italie mais très légèrement en France, avant de croître à nouveau jusqu'à mi-2022 (cf. graphique 1).

Plus récemment, de 2017 à 2021, la hausse des prix immobiliers est en revanche générale. Elle a été particulièrement marquée en Allemagne (+ 35%), plus mesurée en France et en Espagne (+ 19%), et bien moindre en Italie (+ 4%). Sur cette même période, les coûts de financement ont fortement diminué pour les ménages de la zone euro (seulement à partir de 2020 en Espagne), atteignant leur

niveau le plus bas en 2021 (cf. graphique 2). Depuis, dans un contexte de reprise de l'inflation, les taux de crédit ont augmenté dans tous les pays, tout en restant les moins élevés en France.

Au cours de toute cette période, la hausse des prix de l'immobilier a revalorisé le patrimoine des ménages propriétaires, mais a aussi augmenté le coût d'acquisition pour les accédants. Ces derniers ont cependant bénéficié, jusqu'en 2021, de la baisse des taux d'intérêt.

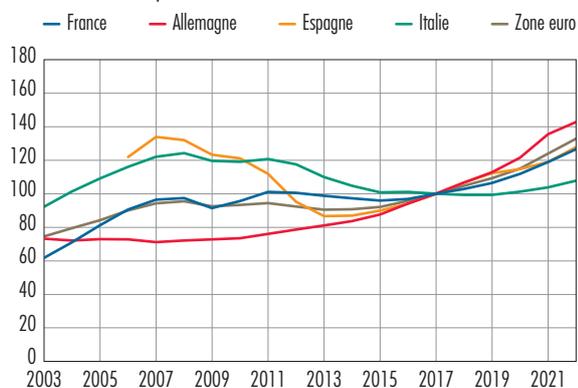
#### Une part des propriétaires stable en France et en Allemagne, en baisse en Espagne

Selon l'enquête sur les finances et la consommation des ménages (*Household Finance and Consumption Survey*, HFCS – cf. encadré *infra*), le pourcentage de ménages propriétaires de leur résidence principale est très hétérogène au sein des quatre grands pays de la zone euro. En 2021, il est de plus de 70% en Italie (77%) et en Espagne (73%), de 58% en France et de seulement 44% en Allemagne. Ces taux résultent d'évolutions également contrastées selon les pays.

En Espagne, le taux de ménages propriétaires a diminué de façon continue depuis 2010, où il s'établissait à 83%, pour tomber à 73% en 2021. Cette baisse a surtout touché les ménages de moins de 45 ans : entre 2010 et 2021, la proportion de ménages âgés de 35 à 44 ans et propriétaires de leur logement est passée de 21% à 16,5%.

#### G1 Prix de l'immobilier dans la zone euro

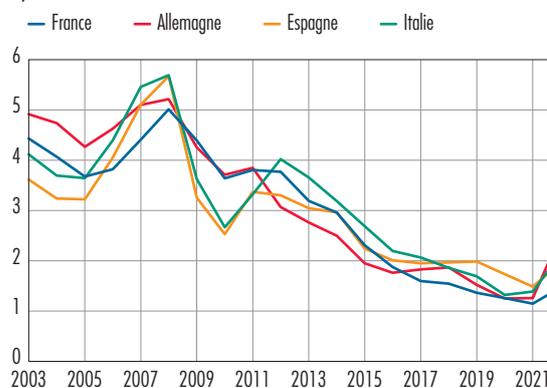
(base 100 = 2017)



Source : OCDE (2023).

#### G2 Taux des crédits immobiliers aux ménages

(en%)



Source : Banque centrale européenne.

<sup>1</sup> La richesse des ménages est définie ici comme la somme de leurs actifs financiers, immobiliers et professionnels, et inclut les biens durables (véhicules, œuvres d'art, bijoux, etc.).



### ENCADRÉ

#### La *Household Finance and Consumption Survey* (HFCS)

L'enquête sur les finances et la consommation des ménages (*Household Finance and Consumption Survey*, HFCS) est un projet commun aux banques centrales de l'Eurosystème. Elle est coordonnée par la Banque centrale européenne (BCE), dans le cadre d'un réseau de recherche (*Household Finance and Consumption Network*, HFCN). Dans plusieurs pays (dont la France), elle associe également les instituts statistiques nationaux. Sa dernière édition couvre l'année 2021. Elle a été publiée en juillet 2023 par la BCE (*Household Finance and Consumption Network*, 2023a et 2023b). Elle porte sur l'ensemble des pays de la zone euro ainsi que sur la Croatie<sup>1</sup>, la Hongrie et la République tchèque. Les éditions précédentes couvraient essentiellement les années 2010, 2014 et 2017. Les données individuelles de l'enquête HFCS sont mises à disposition des chercheurs qui en font la demande<sup>2</sup>.

L'objectif de cette enquête est, à travers une collecte harmonisée au sein des pays participants, de disposer d'informations structurelles sur les comportements patrimoniaux des ménages. L'enquête collecte ainsi des informations sur le patrimoine (actifs immobiliers, actifs financiers), l'endettement, les revenus, la consommation et la composition des ménages.

Les données concernant la France sont alimentées par l'enquête « Histoire de vie et Patrimoine » (Cazenave-Lacrouts *et al.*, 2022), de l'Insee, qui existe depuis 1986. Outre les concepts harmonisés du projet HFCS, l'enquête « Histoire de vie et Patrimoine » renseigne plus précisément sur la détention d'actifs spécifiques dans le cadre institutionnel français (épargne réglementée par exemple). Elle comporte également des informations très utiles pour la compréhension des comportements financiers, sur la formation du ménage, l'histoire familiale, l'évolution du statut sur le marché du travail, les liens intergénérationnels, etc. Depuis 2014, l'enquête « Histoire de vie et Patrimoine » inclut une composante « panel » et permet de suivre certains individus au cours du temps.

Ces enquêtes constituent ainsi une source d'information unique et harmonisée pour comprendre les comportements financiers des ménages au sein de la zone euro. Aux États-Unis, la Réserve fédérale (Fed) est également dotée d'un outil similaire : l'enquête sur les finances des consommateurs (*Survey of Consumer Finances*). L'un des défis majeurs de ces enquêtes est de mesurer la distribution des patrimoines, qui sont par ailleurs très concentrés (Bricker *et al.*, 2016 ; Vermeulen, 2016 ; Garbinti *et al.*, 2021). La plupart des enquêtes cherchent ainsi à surreprésenter les ménages les plus fortunés, dont l'absence biaiserait les résultats. L'utilisation conjointe d'informations recueillies auprès des ménages avec des sources administratives exhaustives (approche déjà partiellement mise en œuvre dans certains pays, dont la France) est une voie prometteuse pour une mesure encore plus précise des inégalités.

1 La Croatie a intégré la zone euro le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

2 Le formulaire en ligne peut être obtenu sur le site de la BCE : <https://www.ecb.europa.eu/>

En Allemagne et en France, le taux de propriétaires est resté relativement stable. En revanche, en France, le pourcentage de ménages propriétaires d'autres logements que la résidence principale (par exemple des résidences secondaires, de l'immobilier de rapport, etc.) a augmenté entre 2017 et 2021, de 22% à 24%. Cette augmentation de la proportion de propriétaires d'autres logements concerne l'ensemble des niveaux de revenus, sauf les

5% de ménages aux revenus les plus élevés (« top 5% », cf. annexe 1), pour lesquels la proportion de propriétaires de ce type d'actifs immobiliers était déjà la plus élevée, autour de 64%, et n'a pas varié sensiblement jusqu'en 2021.

Dans le même temps, l'Italie a connu une légère hausse du taux de propriétaires. À méthodologie constante<sup>2</sup>, entre 2017 et 2021, l'enquête HFCS montre une hausse

2 La Banque d'Italie a modifié le calcul des pondérations pour la vague d'enquête 2021. Les analyses des évolutions dans cet article sont fondées sur des poids à méthodologie constante avec les vagues d'enquête antérieures.



de ce taux de deux points de pourcentage. Cette augmentation est portée par les ménages de plus de 55 ans, mais a concerné tous les niveaux de revenus. La détention d'autres logements a également augmenté en Italie entre 2010 et 2021, de 21 % à 26 %.

### Le patrimoine immobilier des ménages les plus aisés a le plus progressé

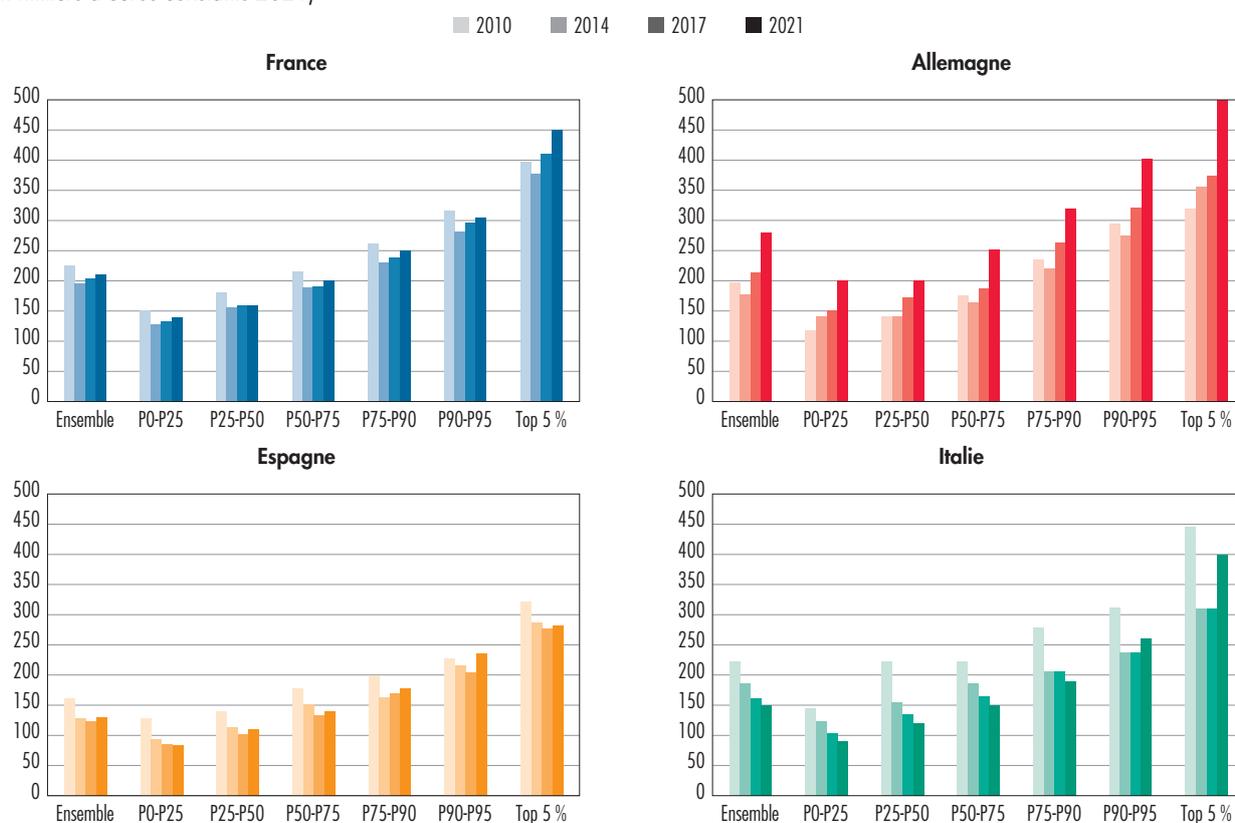
L'évolution de la valeur du patrimoine immobilier déclarée par les ménages dans l'enquête HFCS est globalement cohérente avec les évolutions constatées des prix immobiliers : la valeur médiane de la résidence principale a augmenté entre 2010 et 2021 en France et surtout en Allemagne, alors qu'elle a reculé en Italie et en Espagne, pays dont l'immobilier a été particulièrement touché par la crise de 2008-2009 (cf. graphique 3). Au sein de chaque pays, il existe aussi des disparités selon les niveaux de

revenus, disparités susceptibles de refléter des différences de qualité ou de localisation des biens composant le patrimoine immobilier. On constate ainsi, **dans les quatre pays, une variation plus forte de la valeur du patrimoine immobilier des ménages les plus aisés**, réputés détenir les biens immobiliers de plus grande surface, de meilleure qualité et dans des localisations mieux valorisées. Comme les évolutions des prix immobiliers dépendent du type de bien possédé<sup>3</sup>, les ménages qui ont des revenus élevés sont susceptibles de bénéficier plus largement d'effets de valorisation de leur patrimoine immobilier et ainsi d'être plus enclins à fournir des efforts financiers et à recourir à un endettement plus important lors de l'acquisition de biens immobiliers.

À la valeur de ces actifs immobiliers qui rentrent dans la composition du patrimoine brut du ménage correspond le plus souvent un montant d'endettement contracté pour financer leur acquisition.

### G3 Valeur médiane de la résidence principale des ménages propriétaires (ensemble et par niveau de revenus)

(en milliers d'euros constants 2021)



Note : Pour l'unité, en euros constants de 2021, et le niveau de revenus défini par le percentile des revenus du ménage, cf. annexe 1. Source : Enquête sur les finances et la consommation des ménages (HFCS 2010, 2014, 2017, 2021).

3 Voir par exemple Brécard *et al.* (2018) dans le cas de la ville de Nantes, ou Baltagi *et al.* (2015) pour Paris.



## 2 Selon les pays, la baisse des taux a eu des effets opposés sur l'endettement immobilier des ménages

Depuis 2010, l'endettement immobilier a fortement crû en Allemagne et en France, est quasi stable en Italie et a diminué en Espagne

L'endettement immobilier agrégé des ménages a connu des évolutions très différentes d'un pays à l'autre (cf. graphique 4).

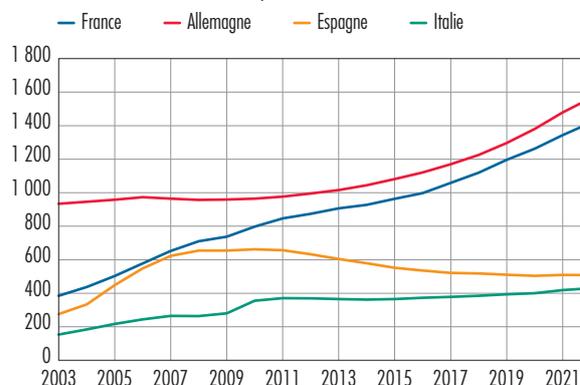
L'encours global de la dette immobilière des ménages a très fortement augmenté en Allemagne et surtout en France entre 2010 et 2021 (respectivement + 53 % et + 68 %). Il a plus légèrement progressé en Italie et a baissé en Espagne<sup>4</sup>. Les données individuelles de l'enquête permettent de compléter ces constatations en précisant si les variations résultent de l'évolution de la proportion de ménages endettés, ou du niveau individuel d'endettement lui-même. Elles permettent aussi de renseigner sur la distribution de l'endettement au sein des ménages endettés en fonction de leur niveau de revenus.

### Une relative stabilité de la proportion de ménages endettés en France, mais des évolutions contrastées dans les autres pays

Sur la période 2010-2021, en Espagne – seul des quatre pays où la dette immobilière globale des ménages endettés diminue –, le pourcentage de ménages endettés (tous types de dette) est en hausse continue (de 49 % à 57 %, cf. graphique 5 *infra*), alors que la proportion de propriétaires diminue. Cette hausse s'explique en effet par la forte augmentation de la part des ménages ayant des crédits à la consommation, de 27 % en 2010 à 40 % en 2021, alors que le taux de ménages endettés pour un motif immobilier reste stable, autour de 35 %. La hausse de la part de ménages endettés concerne tous les niveaux de revenus, mais elle est plus marquée pour le bas de la distribution : de 2010 à 2021, le pourcentage de ménages endettés et dont les revenus sont inférieurs au premier quartile (groupe P0-P25, cf. annexe 1) est ainsi passé de 27 % à 39 %.

## G4 Endettement immobilier des ménages

(en milliards d'euros courants)



Source : Banque centrale européenne.

En France, le pourcentage de ménages endettés (tous types de dette) est relativement stable depuis 2010 (autour de 46 %, dont environ 25 % pour de l'immobilier), mais avec des différences par niveau de revenus (cf. *infra*). Il a baissé en Allemagne (de 47 % à 41 %), la diminution de la proportion de ménages endettés se retrouvant tout au long de l'échelle des revenus et touchant les deux catégories d'endettement, l'endettement immobilier et les crédits à la consommation. Enfin, c'est en Italie que la proportion de ménages endettés (tous types de dette) est la plus faible. Elle augmente néanmoins légèrement (de 21 % à 24 %) entre 2017 et 2021, pour revenir à son niveau de 2010.

### En France, les ménages les plus aisés se sont plus fortement endettés

L'apparente stabilité du pourcentage de ménages endettés en France occulte des évolutions contrastées selon le niveau de revenus (cf. graphique 6 *infra*). Si la proportion de ménages qui sont endettés pour motif immobilier n'a que très légèrement augmenté au sein de l'ensemble de la population (de 25 % à 26 % entre 2017 et 2021), la hausse est plus marquée pour ceux qui ont les revenus les plus élevés (de 51 % à 53 % pour les premiers 5 % des 10 % les plus aisés [P90-P95<sup>5</sup>], et de 56 % à 58 % pour le « top 5 % »). Cette augmentation de la proportion de ménages endettés sur l'immobilier a été continue depuis 2010 pour ces 10 % des ménages aux revenus les plus élevés. Entre 2017

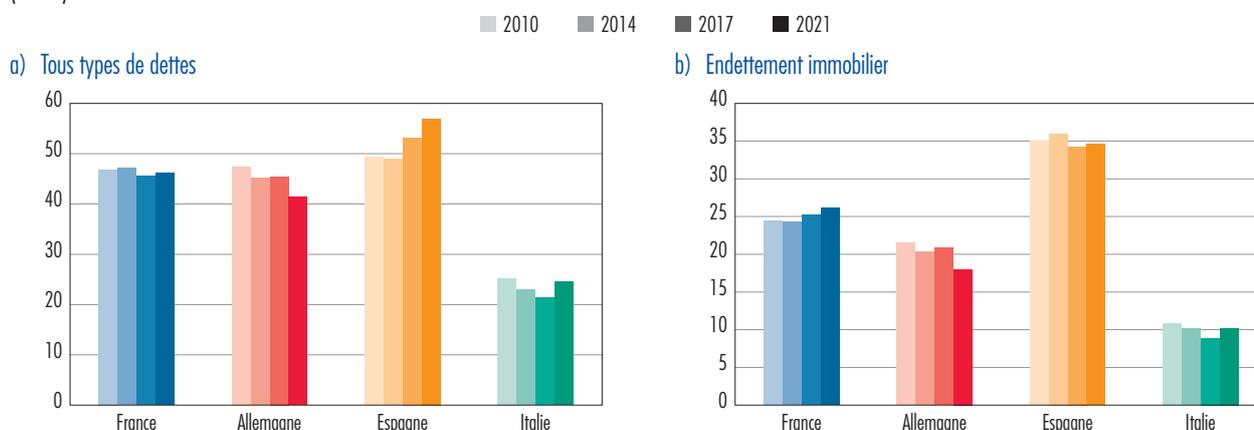
<sup>4</sup> La situation particulière de l'Espagne résulte des conséquences de la crise financière de 2008 : cette dernière a conduit dans ce pays à l'éclatement d'une bulle immobilière qui s'était formée au cours d'une période prolongée d'investissements dans le secteur immobilier, sans rapport avec la demande effective de logements, laissant par la suite un important stock de logements inoccupés (Banque d'Espagne, 2020).

<sup>5</sup> Cf. annexe 1 pour la définition des groupes de revenus.



### G5 Part des ménages endettés

(en %)

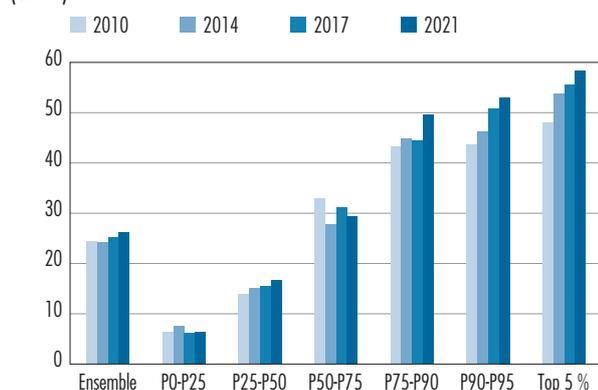


Source : HFCS 2010, 2014, 2017, 2021.

et 2021, elle a aussi concerné pour la première fois les ménages du groupe P75-P90 (c'est-à-dire ceux dont les revenus les situent dans le quartile supérieur, mais sont inférieurs aux 10% les plus élevés), dont la proportion ayant un emprunt immobilier est passée de 44% à 50%.

### G6 Part des ménages ayant un emprunt immobilier en France, par niveau de revenus

(en %)



Note : Niveau de revenus défini par le percentile des revenus du ménage (cf. annexe 1).

Source : HFCS 2010, 2014, 2017, 2021.

La hausse de l'endettement au niveau macroéconomique en France entre 2017 et 2021 provient de l'augmentation des montants médians d'endettement, en particulier pour l'immobilier. L'endettement immobilier s'est en effet accru de 5,4% (de 92 000 à 97 000 euros, cf. tableau). Ainsi, en 2021, l'endettement immobilier médian est le plus élevé en France. Il atteint un niveau plus modéré en Allemagne et en Italie (85 000 euros), et est le plus faible en Espagne (environ 67 000 euros). En France, les ménages dont les revenus les situent dans le groupe P90-P95 sont ceux pour lesquels cette hausse a été la plus forte (+ 33%, cf. graphique 7 *infra*), leur endettement immobilier médian s'établissant à 148 000 euros en 2021, contre 110 000 euros en 2017. Pour les ménages du « top 5% », l'endettement immobilier médian atteint 180 000 euros, ce qui correspond à une hausse de l'ordre de 6% entre 2017 et 2021, inférieure à celle qu'on observe entre 2014 et 2017 (Coffinet *et al.*, 2020).

La hausse de l'encours de la dette immobilière des ménages aux revenus élevés coïncide avec la

### Endettement médian par ménage au sein des ménages endettés

(en euros constants 2021)

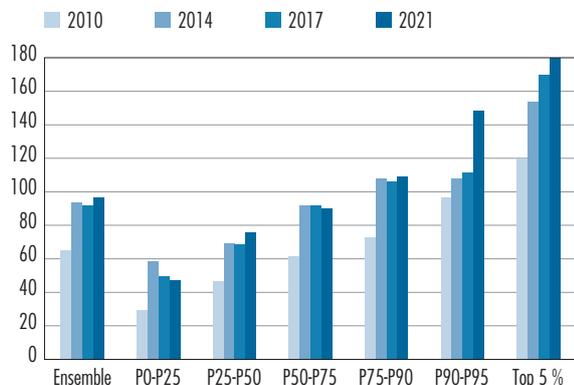
	Endettement total		Endettement immobilier		Autre endettement	
	2017	2021	2017	2021	2017	2021
France	30 827	35 454	92 006	96 972	7 110	6 200
Allemagne	21 391	18 000	87 061	85 000	5 348	5 500
Espagne	35 784	33 107	69 975	68 965	5 424	6 190
Italie	12 836	15 000	72 172	85 000	5 155	5 163

Source : HFCS 2010, 2014, 2017, 2021.



### G7 Endettement immobilier médian en France, par niveau de revenus

(en milliers d'euros constants 2021)

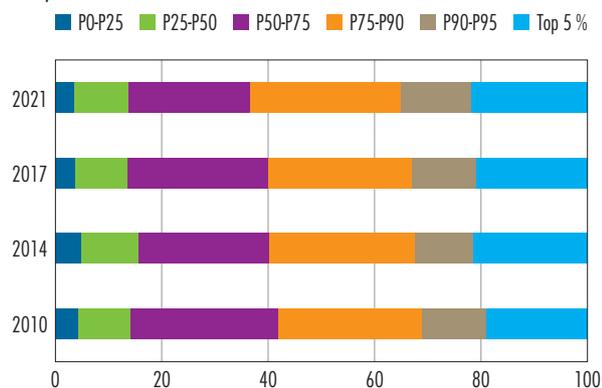


Note : Pour l'unité, en euros constants de 2021, et le niveau de revenus défini par le percentile des revenus du ménage, cf. annexe 1.

Source : HFCS 2010, 2014, 2017, 2021.

### G8 Part de l'endettement immobilier des ménages, détenue par groupe de revenus

(en %)



Note : Niveau de revenus défini par le percentile des revenus du ménage (cf. annexe 1).

Source : HFCS 2010, 2014, 2017, 2021.

concentration de l'endettement immobilier sur cette catégorie (cf. graphique 8). En 2021, les ménages dont le revenu se situe dans le quart supérieur (P75 et au-delà) concentrent ainsi 63% de l'endettement immobilier, contre 60% en 2017.

### Les ratios d'endettement mettent en évidence des situations contrastées selon les pays

Quatre indicateurs ont été calculés pour les ménages endettés<sup>6</sup> : les ratios « dettes/actifs » et « dettes/revenus » rapportent, pour chaque ménage, l'encours total de ses

dettes respectivement à la valeur de l'ensemble de ses actifs et à l'ensemble de ses revenus. Le taux d'effort (ratio « service de la dette/revenus ») rapporte le montant annuel des remboursements de tous les emprunts du ménage à l'ensemble de ses revenus annuels. Le rapport prêt-valeur ou ratio LTV (*loan-to-value*) rapporte le montant de l'endettement immobilier pour la résidence principale à la valeur de celle-ci.

La médiane de ces ratios individuels fait apparaître une légère amélioration (ou peu de changement) en Allemagne et en Espagne, entre 2017 et 2021 (cf. graphique 9 *infra*). En Espagne, comme vu précédemment, cela est à mettre sur le compte du mouvement de désendettement global des ménages. Dans les deux pays, la hausse des prix immobiliers dans un contexte de taux d'intérêt bas a contenu, voire orienté à la baisse les indicateurs « dettes/actifs » et LTV. L'amélioration du ratio « dettes/revenus » a concerné tous les ménages endettés en Allemagne et en Espagne, quel que soit leur niveau de revenus (cf. tableau en annexe 2).

En France et en Italie, on observe à l'inverse une dégradation de certains indicateurs. En Italie, l'indicateur de LTV a augmenté depuis 2010, et sa valeur médiane entre 2017 et 2021 est passée de 0,40 à 0,45. Cette augmentation a concerné essentiellement les ménages dont le revenu est supérieur au revenu médian (cf. tableau en annexe 2). Au niveau agrégé, les autres ratios d'endettement sont relativement stables, mais cela cache des disparités selon les niveaux de revenus. Ainsi, entre 2017 et 2021, le ratio « dettes/revenus » des ménages dont le revenu est supérieur au revenu médian s'est dégradé (à l'exception du « top 5 % »), alors qu'il s'est amélioré pour les revenus plus faibles.

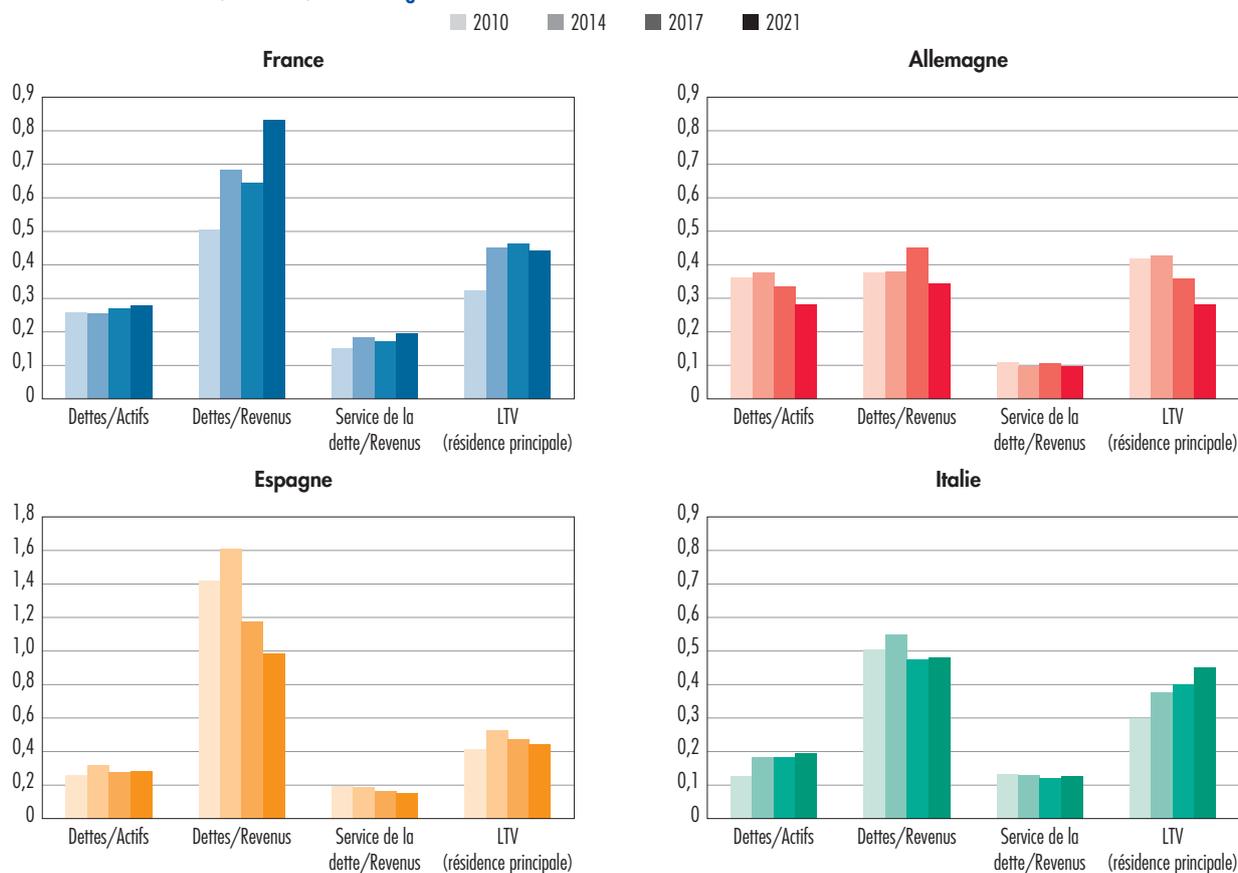
**La France est le seul pays où le ratio « dettes/revenus » a augmenté, et fortement.** La valeur médiane est ainsi passée de 0,64 à 0,83 entre 2017 et 2021, et cette évolution a surtout concerné les 25% supérieurs de la distribution des revenus, soit les ménages qui ont connu les plus fortes hausses de l'endettement.

Au total, ces indicateurs soulignent la résilience au niveau individuel. Cependant la concentration de l'endettement sur les revenus les plus aisés et les multipropriétaires a pu accentuer le caractère cyclique de la demande de crédit, très dépendante des taux d'intérêt, et qui s'est retournée en 2022.

<sup>6</sup> L'un des apports des données individuelles est de pouvoir calculer des indicateurs de fragilité financière prenant en compte les revenus des seuls ménages endettés, et non de l'ensemble de la population (comme c'est le cas avec les données macroéconomiques).



### G9 Ratios d'endettement (médiane) des ménages endettés



Notes : Les ratios sont calculés pour chaque ménage endetté, et les graphiques représentent la médiane de ces ratios individuels par pays et par vague d'enquête. Le rapport prêt-valeur ou *loan-to-value ratio* (LTV) est le ratio entre l'emprunt et la valeur du bien (ici la résidence principale).  
Source : HFCS 2010, 2014, 2017, 2021.

\*  
\*\*

À travers le prisme d'une question sur l'évolution de la dette des ménages dans les quatre grandes économies de la zone euro, la présente étude permet de mieux comprendre ce qui est derrière la hausse continue du ratio macroéconomique de dette sur PIB en France, de mieux cerner les inégalités de patrimoine en France, et d'éclairer les politiques publiques.

Elle souligne aussi tout l'intérêt pour les économistes de disposer de données granulaires et comparables entre pays, pour expliquer les comportements financiers des ménages. Ces données permettent d'affiner les analyses sur

les questions d'hétérogénéité entre pays de la zone euro, tout en rendant compte des évolutions différenciées au sein même des pays.

Depuis 2021 et la hausse rapide des taux d'intérêt, le contexte a radicalement changé. La collecte de la nouvelle vague de l'enquête HFCS réalisée en 2023 sera particulièrement intéressante, car elle devrait permettre d'appréhender les conséquences de la hausse de l'inflation et des taux sur les comportements d'accumulation patrimoniale des ménages européens.



## Bibliographie

Baltagi (B. H.), Bresson (G.) et Étienne (J.-M.) (2015)  
« Hedonic housing prices in Paris: an unbalanced spatial lag pseudo-panel model with nested random effects », *Journal of Applied Econometrics*, vol. 30, n° 3, p. 509-528.

Banque d'Espagne (2020)  
« The Housing Market in Spain: 2014-2019 », *Documentos Ocasionales*, n° 2013, Directorate General Economics, Statistics and Research.

Brécard (D.), Le Boennec (R.) et Salladarré (F.) (2018)  
« Accessibility, local pollution and housing prices: evidence from Nantes Métropole, France », *Économie et Statistique*, nos 500-501-502, p. 97-115.

Bricker (J.), Henriques (A.), Krimmel (J.) et Sabelhaus (J.) (2016)  
« Measuring income and wealth at the top using administrative and survey data », *Brookings Papers on Economic Activity*, printemps, p. 261-312.

Cazenave-Lacrouts (M.-C.), Cheloudko (P.) et Hubert (O.) (2022)  
« La composition du patrimoine des ménages évolue peu à la suite de la crise sanitaire », *Insee Première*, n° 1899, mai.

Coffinet (J.), Garbinti (B.), Mouliom (M.) et Savignac (F.) (2020)  
« Patrimoine et endettement des ménages en France, en Allemagne et en Italie avant la crise Covid-19 », *Bulletin de la Banque de France*, n° 230/3, juillet-août.  
[Télécharger le document](#)

Garbinti (B.) et Savignac (F.) (2018)  
« 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, janvier.  
[Télécharger le document](#)

Garbinti (B.), Goupille-Lebret (J.) et Piketty (T.) (2021)  
« Accounting for wealth inequality dynamics: methods, estimates and simulations for France (1800-2014) », *Journal of the European Economic Association*, vol. 19, n° 1, février, p. 620-663.

Household Finance and Consumption Network (2023a)  
« Household Finance and Consumption Survey: methodological report for the 2021 wave », *Statistical Paper Series*, n° 45, Banque centrale européenne.  
[Télécharger le document](#)

Household Finance and Consumption Network (2023b)  
« Household Finance and Consumption Survey: results from the 2021 wave », *Statistics Paper Series*, n° 46, Banque centrale européenne.  
[Télécharger le document](#)

Vermeulen (P.) (2016)  
« Estimating the top tail of the wealth distribution », *American Economic Review*, vol. 106, n° 5, mai, p. 646-650.



## Annexe 1

### Précisions méthodologiques

#### Périodes de référence

Par souci de simplification, les périodes couvertes par chacune des vagues d'enquête pour les quatre pays étudiés sont désignées comme étant les années 2010, 2014, 2017 et 2021. En pratique, les périodes d'enquête dans chaque pays ne sont pas parfaitement alignées et les périodes de référence peuvent légèrement varier d'un pays à l'autre (cf. tableau TA1). L'édition 2021 a été menée pendant la période de la Covid-19, les calendriers de collecte ont donc dû être modifiés en fonction des périodes de confinement. La collecte habituellement réalisée en face à face s'est aussi adaptée, avec, selon les pays, un recours aux entretiens téléphoniques ou aux questionnaires par internet. L'analyse a montré que ces évolutions n'avaient pas eu d'impact significatif sur la qualité des informations recueillies (Household Finance and Consumption Network, 2023a).

#### Inflation

Dans cet article, les montants monétaires sont ajustés de l'évolution de l'inflation par pays à partir de l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH). Concrètement, pour comparer les montants monétaires observés en vagues d'enquête 1, 2 et 3 avec ceux de l'année 2021 (vague 4), les coefficients résumés dans le tableau TA2 sont appliqués. Tous les montants monétaires (revenus et patrimoines) présentés dans cet article sont donc des montants en euros constants 2021.

#### Revenus

L'information sur les revenus du ménage collectée par l'enquête porte sur les revenus bruts (avant impôts sur

TA2 Facteur d'ajustement pour les variables monétaires entre les vagues d'enquête 1 (2010), 2 (2014), 3 (2017) et 4 (2021)

	Vagues 2010 et 2021 (vagues 1 et 4)	Vagues 2014 et 2021 (vagues 2 et 4)	Vagues 2017 et 2021 (vagues 3 et 4)
France	1,1648637	1,07777	1,0612004
Allemagne	1,1779935	1,0996979	1,0695397
Espagne	1,0719001	1,0325947	1,0218311
Italie	1,112311	1,031031	1,031031

Source : Banque centrale européenne.

TA3 Revenu moyen des ménages par classe de revenus (vague d'enquête 4, 2021)

(en euros constants 2021)

Groupes de revenus	France	Allemagne	Espagne	Italie
<b>Ensemble</b>	<b>40 661</b>	<b>61 145</b>	<b>36 124</b>	<b>35 877</b>
P0-P25	12 588	16 248	9 529	10 163
P25-P50	25 059	36 020	21 872	21 625
P50-P75	39 882	58 259	35 547	37 055
P75-P90	59 981	91 645	54 576	63 676
P90-P95	84 026	133 176	76 557	104 266
Top 5%	161 666	263 891	148 750	221 990

Note : La catégorie « P0-P25 » regroupe les 25 % de ménages percevant les revenus bruts les plus faibles ; la catégorie P25-P50 regroupe les 25 % ayant les revenus immédiatement supérieurs. Parmi le quart des ménages déclarant les revenus les plus élevés, une répartition est faite entre les 5 % les plus aisés (le « top 5 % »), les 5 % immédiatement en dessous (P90-P95) et les 15 % précédents (P75-P90). Source : HFCS 2021.

le revenu et contributions sociales). Pour comparer les niveaux d'endettement et de patrimoine par niveau de revenus entre pays, six classes de revenus (des moins aisés aux plus aisés) sont définies au sein de chaque pays, à partir des percentiles de revenus bruts (salaires, retraite, transferts, revenus du capital). Les montants moyens de revenus dans chacune de ces classes sont détaillés dans le tableau TA3 pour l'année 2021.

TA1 Périodes de référence d'enquête par pays

		France	Allemagne	Espagne	Italie
Vague 1	Dates de collecte	10/2009 - 02/2010	09/2010 - 07/2011	10/2011 - 04/2012	01/2011 - 08/2011
	Période de référence (actifs et dettes)	Date de l'interview	Date de l'interview	Date de l'interview	31/12/2010
Vague 2	Dates de collecte	10/2014 - 02/2015	04/2014 - 11/2014	09/2014 - 03/2015	01/2015 - 06/2015
	Période de référence (actifs et dettes)	Date de l'interview	Date de l'interview	Date de l'interview	31/12/2014
Vague 3	Dates de collecte	09/2017 - 01/2018	03/2017 - 10/2017	10/2017 - 05/2018	01/2017 - 09/2017
	Période de référence (actifs et dettes)	Date de l'interview	Date de l'interview	Date de l'interview	31/12/2016
Vague 4	Dates de collecte	09/2020 - 03/2021	04/2021 - 01/2022	11/2020 - 07/2021	03/2021 - 12/2021
	Période de référence (actifs et dettes)	Date de l'interview	Date de l'interview	Date de l'interview	31/12/2020

Source : HFCS 2010, 2014, 2017, 2021.



## Annexe 2

### Indicateurs de fragilité financière des ménages endettés, par niveau de revenus

(en euros constants 2021)

	Dettes/Actifs		Dettes/Revenus		Service de la dette/Revenus		LTV (résidence principale)	
	2017	2021	2017	2021	2017	2021	2017	2021
<b>France</b>								
<b>Ensemble</b>	<b>0,27</b>	<b>0,28</b>	<b>0,64</b>	<b>0,83</b>	<b>0,17</b>	<b>0,19</b>	<b>0,46</b>	<b>0,44</b>
P0-P25	0,23	0,25	0,30	0,30	0,20	0,25	0,29	0,34
P25-P50	0,31	0,30	0,39	0,41	0,16	0,19	0,47	0,47
P50-P75	0,33	0,31	0,77	0,79	0,18	0,19	0,53	0,47
P75-P90	0,25	0,26	0,96	1,35	0,17	0,20	0,47	0,45
P90-P95	0,22	0,25	0,84	1,44	0,16	0,19	0,38	0,38
Top 5 %	0,21	0,21	1,07	1,14	0,16	0,17	0,34	0,34
<b>Allemagne</b>								
<b>Ensemble</b>	<b>0,33</b>	<b>0,28</b>	<b>0,45</b>	<b>0,34</b>	<b>0,11</b>	<b>0,1</b>	<b>0,36</b>	<b>0,28</b>
P0-P25	0,83	0,22	0,28	0,21	0,13	0,11	0,51	0,10
P25-P50	0,40	0,44	0,29	0,26	0,12	0,11	0,36	0,29
P50-P75	0,36	0,26	0,40	0,40	0,11	0,11	0,41	0,26
P75-P90	0,29	0,28	0,69	0,52	0,10	0,09	0,34	0,30
P90-P95	0,29	0,18	0,77	0,51	0,10	0,08	0,37	0,30
Top 5 %	0,23	0,22	0,54	0,49	0,08	0,06	0,27	0,25
<b>Espagne</b>								
<b>Ensemble</b>	<b>0,28</b>	<b>0,28</b>	<b>1,18</b>	<b>0,98</b>	<b>0,16</b>	<b>0,15</b>	<b>0,47</b>	<b>0,45</b>
P0-P25	0,27	0,26	1,45	0,74	0,31	0,28	0,45	0,46
P25-P50	0,34	0,32	0,97	0,99	0,20	0,19	0,49	0,44
P50-P75	0,29	0,32	1,26	1,10	0,16	0,14	0,53	0,48
P75-P90	0,27	0,25	1,24	1,11	0,14	0,12	0,44	0,44
P90-P95	0,23	0,23	0,96	0,76	0,11	0,09	0,42	0,34
Top 5 %	0,19	0,21	0,88	0,94	0,10	0,10	0,41	0,37
<b>Italie</b>								
<b>Ensemble</b>	<b>0,18</b>	<b>0,19</b>	<b>0,48</b>	<b>0,48</b>	<b>0,12</b>	<b>0,13</b>	<b>0,4</b>	<b>0,45</b>
P0-P25	0,30	0,10	0,66	0,30	0,36	0,19	0,38	0,33
P25-P50	0,21	0,16	0,49	0,38	0,16	0,17	0,44	0,45
P50-P75	0,22	0,24	0,35	0,46	0,12	0,12	0,40	0,45
P75-P90	0,15	0,21	0,32	0,85	0,10	0,11	0,35	0,48
P90-P95	0,14	0,18	0,67	0,98	0,10	0,11	0,40	0,42
Top 5 %	0,15	0,16	0,64	0,68	0,08	0,07	0,41	0,36

Notes : Niveau de revenus défini par le percentile des revenus du ménage (cf. annexe 1).

Les ratios sont calculés pour chaque ménage endetté, et le tableau représente la médiane de ces ratios individuels pour chaque groupe de revenus (cf. annexe 1) par pays et par vague d'enquête. Les ratios « dettes/actifs » et « dettes/revenus » rapportent l'encours total des dettes respectivement à la valeur de l'ensemble de actifs et à l'ensemble des revenus du ménage. Le ratio « service de la dette/revenus » rapporte le montant annuel des remboursements de tous les emprunts du ménage à l'ensemble de ses revenus annuels. Le rapport prêt-valeur ou ratio LTV (*loan-to-value*) rapporte la valeur de l'endettement immobilier pour la résidence principale à la valeur de celle-ci. Source : HFCS 2017, 2021.



---

**Éditeur**

Banque de France

**Secrétaire de rédaction**

Alexandre Capony

**Directeur de la publication**

Claude Piot

**Réalisation**

Studio Création

Direction de la Communication

**Rédaction en chef**

Corinne Dauchy

ISSN 1952-4382

Pour vous abonner aux publications de la Banque de France

<https://www.banque-france.fr/fr/alertes/abonnements>

