

Luxembourg, le 22 juin 2020

Publication du Cahier d'études n° 144**Housing and inequality: The case of Luxembourg and its cross-border workers**

Auteurs: Guillaume Claveres, Thomas Y. Mathä, Giuseppe Pulina, Jan Stráský, Nicolas Woloszko et Michael Ziegelmeyer

Ce cahier analyse la part des locataires et des propriétaires parmi les ménages résidents au Luxembourg et les ménages des travailleurs frontaliers, ainsi que les inégalités de patrimoine liées à l'immobilier. La première section examine l'accession à la propriété et la dette hypothécaire, en comparant les ménages résidents au Luxembourg avec ceux des autres pays de l'OCDE. La deuxième section se concentre sur les ménages des travailleurs frontaliers au Luxembourg résidents dans la Grande Région, en analysant leur statut de locataire ou propriétaire et les raisons qui expliquent leur choix. La troisième partie compare le patrimoine des ménages résidents au Luxembourg à celui des ménages frontaliers et évalue les inégalités attribuables aux propriétés immobilières.

La part des ménages résidents au Luxembourg qui possèdent leur logement est comparable à la moyenne de l'OCDE. Toutefois, la forte hausse des prix de l'immobilier au Luxembourg, soutenue principalement par l'augmentation de la population et une offre limitée de logements, contribue à limiter l'accession à la propriété, en particulier pour les jeunes, et ainsi à l'augmentation de l'écart de patrimoine (net de dette) entre les propriétaires et les locataires. Au Luxembourg, comme dans d'autres pays de l'OCDE, le logement constitue le principal actif détenu par la « classe moyenne ». Toutefois, parmi les ménages les plus fortunés la part de la résidence principale dans l'actif total est plus faible au Luxembourg que dans la plupart des pays de l'OCDE. De plus, la part des ménages qui détiennent une dette hypothécaire est plus grande au Luxembourg que dans les pays voisins. En effet, au Luxembourg les ménages aux revenus moyens et ceux aux revenus élevés sont presque aussi susceptibles de détenir un prêt hypothécaire. Un tiers des résidents luxembourgeois sont locataires, un choix qu'ils expliquent souvent par les prix élevés des logements et leurs fonds propres insuffisants pour

devenir propriétaires. Même en prenant en compte d'autres caractéristiques des ménages, il reste un écart important entre le patrimoine net des locataires et celui des propriétaires.

Les frontaliers qui travaillent au Luxembourg sont plus susceptibles d'être propriétaires-occupants que le ménage moyen dans leur pays de résidence, ce qui s'explique en partie par leurs revenus plus élevés. Souvent les frontaliers accèdent à la propriété à un âge plus jeune, mais ils déclarent aussi être confrontés à des difficultés financières. Certains affirment qu'ils ont dû reporter l'achat de leur résidence pour constituer des fonds propres, ou qu'ils ont contribué avec un apport personnel en main-d'œuvre, tandis que d'autres déclarent que les prix élevés au Luxembourg les ont empêché d'acheter dans le pays où ils travaillent.

L'analyse empirique confirme que le niveau d'enseignement supérieur et le revenu sont des facteurs importants pour expliquer les différences de patrimoine entre les ménages des employés résidents au Luxembourg tout comme entre les ménages des frontaliers résidents dans la Grande Région. Le patrimoine médian des ménages résidents au Luxembourg est nettement supérieur à celui des ménages frontaliers. Bien que l'inégalité parmi les ménages frontaliers soit généralement inférieure à celle parmi les ménages résidents, les différences sont assez limitées.

Le contenu de cette étude ne doit pas être perçu comme étant représentatif des opinions de la Banque centrale du Luxembourg ou de l'Eurosystème. Les opinions exprimées reflètent celles des auteurs et non pas nécessairement la position de la Banque centrale, de ses dirigeants ou de l'Eurosystème.

Ce cahier d'études est disponible sur le site internet de la BCL : www.bcl.lu

Département Relations internationales et communication
Section Communication
Tél. : (+352) 4774-4265 ou 4599
Email : press@bcl.lu
www.bcl.lu