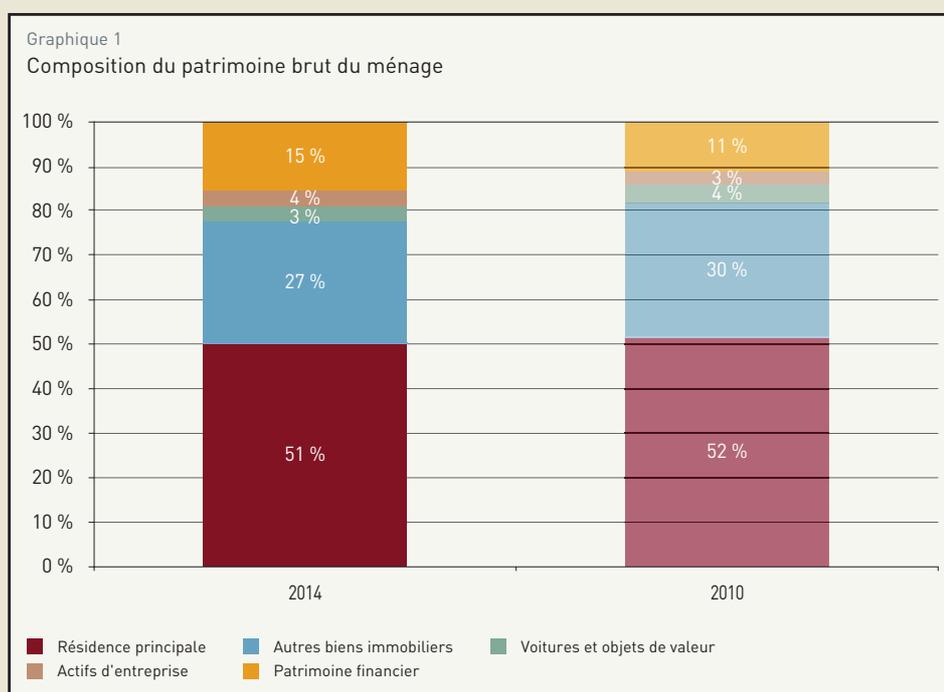


Encadré 4 :

## LE RÔLE DES BIENS IMMOBILIERS AUTRES QUE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE POUR LES RÉSIDENTS LUXEMBOURGEOIS

Les deux actifs principaux des ménages sont leur résidence principale et leurs autres propriétés immobilières (OREP, pour *Other Real Estate Property*)<sup>50</sup>. Selon l'édition 2014 de l'enquête sur le comportement financier et de consommation des ménages luxembourgeois (LU-HFCS), 26,3 % des ménages résidents possédaient d'autres propriétés immobilières en sus de leur résidence principale. Cela représente une légère baisse par rapport à l'édition 2010 (28,2 %), mais cette différence n'est pas statistiquement significative. La valeur brute moyenne de cet autre actif immobilier était de 885 200 euros en 2014 et représentait environ 27 % du patrimoine brut du ménage détenteur, une part similaire à celle de 2010 (Graphique 1). La valeur moyenne des prêts hypothécaires utilisant ces autres propriétés immobilières comme garantie était de 83 100 euros en 2014.

Le Graphique 2 décompose le patrimoine des ménages en fonction des différents quintiles de revenu. La fraction des ménages propriétaires d'autres biens immobiliers augmente avec le revenu du ménage. Cette fraction est de 12 % pour les 20 % des ménages ayant les revenus les plus faibles (premier quintile), et presque de 50 % pour les 20 % des ménages ayant les revenus les plus élevés (dernier quintile). De la même manière, la part des autres propriétés immobilières dans le patrimoine brut a tendance à augmenter avec le revenu du ménage. En 2014, pour les ménages du premier quintile cette part n'était que de 14 %, mais elle était de 37 % pour ceux du dernier quintile (Graphique 2). En 2014, l'ensemble des actifs immobiliers (résidence principale et autres propriétés) représentait 82 % du patrimoine brut des ménages dans le premier quintile de revenu et 73 % pour le dernier quintile. Par rapport à 2010, les ménages ayant les revenus les plus faibles ont vu la part représentée par la résidence principale diminuer, mais elle a été compensée par une augmentation de la part des autres propriétés immobilières. Les ménages ayant les revenus les plus élevés ont également connu une diminution de la part de la résidence principale dans leur patrimoine brut. Cet encadré se focalise sur les biens immobiliers autres que la résidence principale, mais plus d'informations sur les revenus et le patrimoine des ménages résidents au Luxembourg ont été publiées dans le Cahier d'études N°106 de la BCL<sup>51</sup>.

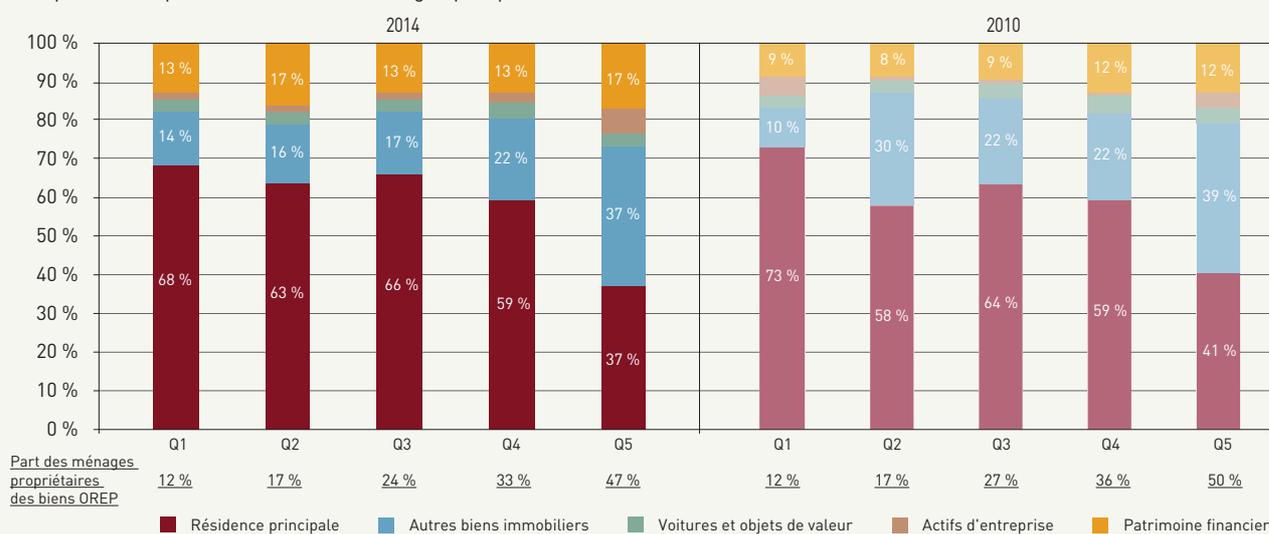


Sources : Calculs BCL basés sur la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> vagues de la LU-HFCS.  
Les données sont pondérées et à imputations multiples.

50 Voir Ziegelmeyer, M. (2015): Other real estate property in selected euro area countries, BCL working paper 99.

51 A. Girshina, T.Y. Mathä, M. Ziegelmeyer, « The Luxembourg Household Finance Consumption Survey: Results from the 2nd wave », BCL Working Paper 106, 2017.

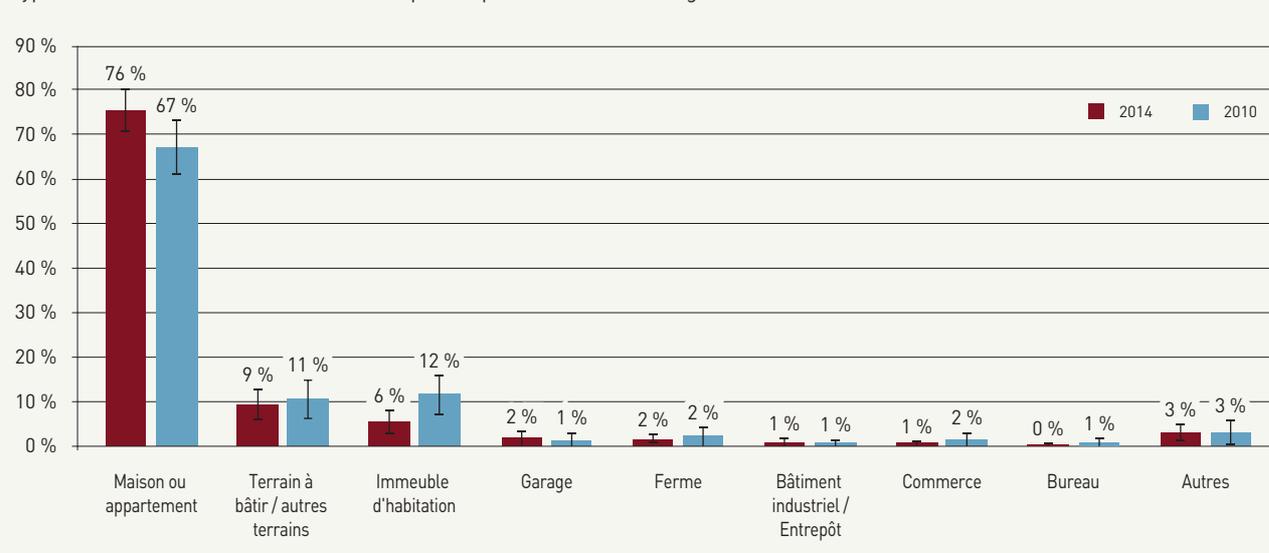
Graphique 2  
Composition du patrimoine brut des ménages par quintiles de revenu



Source : Calculs BCL basés sur la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> vagues de la LU-HFCS. Les données sont pondérées et à imputations multiples.

Comme en 2010, les ménages propriétaires d'autres biens immobiliers possédaient en moyenne deux de ces propriétés en 2014. Pour chaque ménage, l'enquête collecte des informations détaillées seulement pour les deux biens OREP les plus importants (en termes de valeur financière). Les informations sur d'éventuels biens immobiliers supplémentaires sont collectées uniquement sous forme agrégée. Par conséquent, l'analyse se limite au bien OREP le plus important en termes de valeur<sup>52</sup>, ce qui limite l'échantillon à 52 % du nombre total des autres propriétés immobilières en 2014, mais représente 54 % de leur valeur totale.

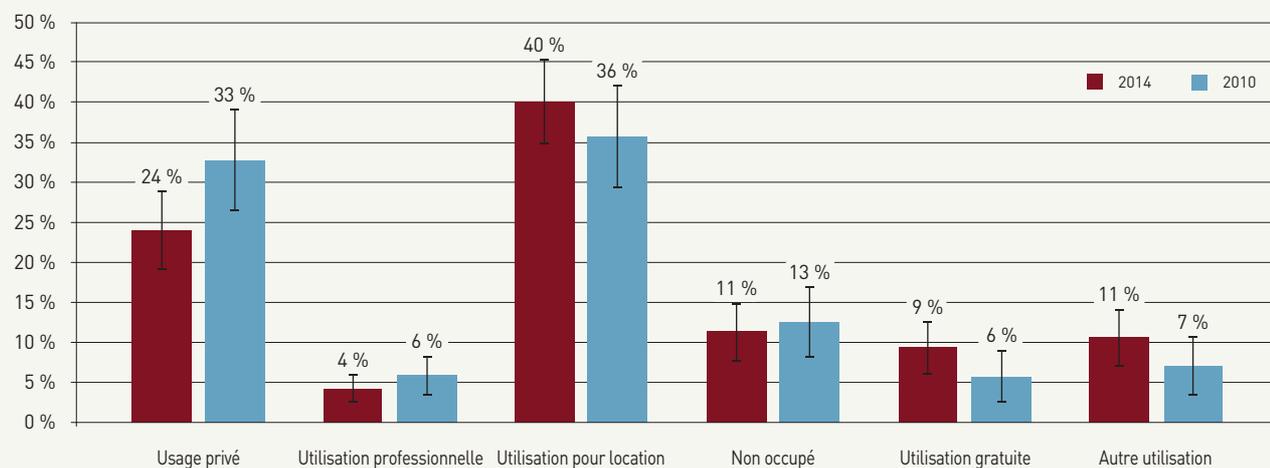
Graphique 3  
Type de l'autre bien immobilier (OREP) le plus important dans le ménage



Source : Calculs BCL basés sur la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> vagues de la LU-HFCS. Les données sont pondérées et à imputations multiples.

52 La prise en compte du second bien immobilier le plus important aurait réduit encore plus l'échantillon car certains ménages ne disposent que d'un seul autre bien immobilier.

Graphique 4  
Utilisation de l'autre bien immobilier (OREP) le plus important dans le ménage

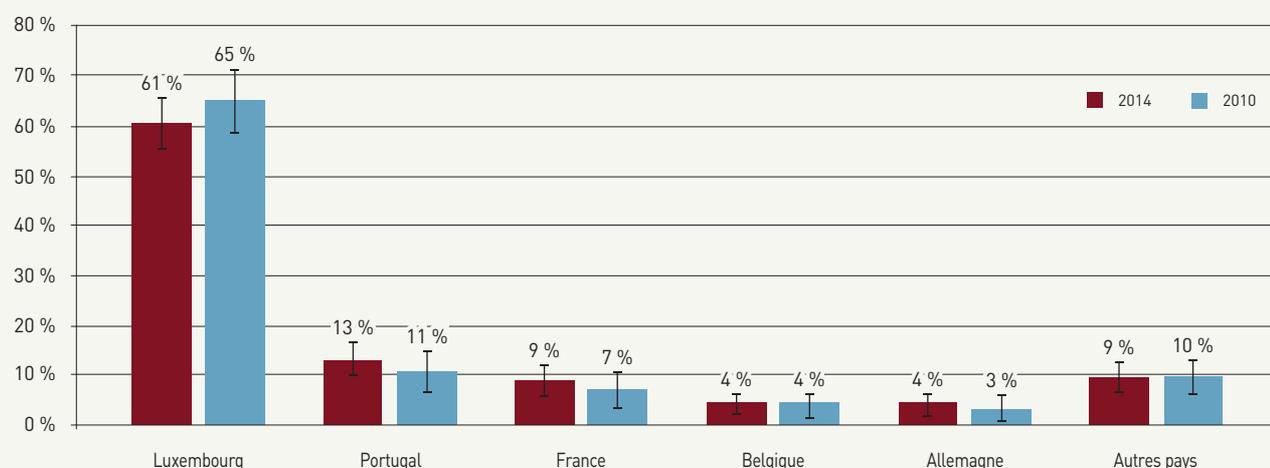


Source : Calculs BCL basés sur la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> vagues de la LU-HFCS. Les données sont pondérées et à imputations multiples.

Comme indiqué dans le graphique 3, le bien OREP le plus important était généralement une maison ou un appartement (76 %). Ces catégories étaient suivies par les terrains à bâtir (9 %) et les immeubles d'habitation (6 %).

Le graphique 4 montre qu'en 2014 environ 40 % des autres biens immobiliers étaient loués. L'utilisation à des fins privés (par exemple, résidence secondaire) représentait 24 % des biens OREP, tandis que 11 % n'étaient pas occupés. Environ 9 % des biens OREP étaient mis à disposition d'un autre ménage pour une utilisation gratuite. Seulement 4 % étaient utilisés à des fins commerciales.

Graphique 5  
Pays de l'autre bien immobilier (OREP) le plus important dans le ménage



Source : Calculs BCL basés sur la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> vagues de la LU-HFCS. Les données sont pondérées et à imputations multiples.

Les biens OREP étaient majoritairement situés au Luxembourg (61 %) et en moindre partie au Portugal (13 %), en France (9 %), en Belgique et en Allemagne (4 % chacun). La répartition des biens OREP par pays n'a pas changé de manière statistiquement significative entre 2010 et 2014 (Graphique 5).

La situation géographique du bien OREP le plus important du ménage était étroitement liée au pays de naissance de la personne de référence du ménage, qui est normalement celle financièrement la mieux renseignée (Tableau 1). Par exemple, les biens (OREP) situés au Luxembourg étaient principalement détenus par des ménages où la personne répondant à l'enquête était également née au Luxembourg (81,5 % en 2014). De même, les biens OREP situés au Portugal étaient détenus principalement par des ménages d'origine portugaise (76,7 % en 2014). Parmi les biens OREP situés au Luxembourg, les terrains à bâtir, les garages et les fermes étaient relativement plus fréquents (Tableau 2). De plus, l'utilisation des autres biens immobiliers dépendait fortement du pays où ils se trouvaient (Tableau 3). En 2014, près de 50 % des biens OREP situés hors du Luxembourg étaient destinés à un usage privé, contre seulement 8 % pour ceux situés au Luxembourg. La moitié des biens situés au Luxembourg était louée. La part des biens OREP non occupés au Luxembourg est passée de 15,9 % en 2010 à 12,4 % en 2014, reflétant la forte demande sur le marché immobilier. La part des biens OREP non occupés situés hors du Luxembourg a augmenté entre 2010 et 2014, passant de 6,5 % à 9,8 %. La valeur des biens OREP varie également selon le pays (Graphique 6). Ainsi, en 2014 la valeur moyenne des biens OREP situés au Luxembourg était 2,3 fois plus élevée que celle des biens situés à l'étranger.

Tableau 1 :

**Pays de l'autre bien immobilier (OREP) le plus important selon le pays de naissance de la personne de référence du ménage (en pourcentage)**

2010	PAYS DE NAISSANCE							2010	PAYS DE NAISSANCE						
	EMPLACEMENT DES OREP	LU	PT	FR	BE	DE	AUTRES PAYS		TOTAL	EMPLACEMENT DES OREP	LU	PT	FR	BE	DE
Luxembourg	81,6	5,1	4,3	1,2	2,0	5,9	100,0	LU	90,2	25,5	37,7	19,4	55,1	26,8	65,2
Portugal	3,8	87,5	0,0	4,2	0,0	4,5	100,0	PT	0,7	73,2	0,0	11,5	0,0	3,5	10,9
France	26,5	0,0	49,7	11,3	0,0	12,5	100,0	FR	3,2	0,0	47,5	20,1	0,0	6,3	7,1
Belgique	22,5	0,0	6,7	51,2	1,7	17,9	100,0	BE	1,5	0,0	3,4	48,7	2,8	4,8	3,8
Allemagne	43,8	5,1	12,4	0,0	29,5	9,3	100,0	DE	2,5	1,3	5,5	0,0	42,1	2,2	3,3
Autres pays	11,9	0,0	4,5	0,2	0,0	83,4	100,0	Autres	2,0	0,0	5,9	0,4	0,0	56,5	9,6
Total	59,0	13,1	7,4	4,0	2,3	14,2	100,0	Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

2014	PAYS DE NAISSANCE							2014	PAYS DE NAISSANCE						
	EMPLACEMENT DES OREP	LU	PT	FR	BE	DE	AUTRES PAYS		TOTAL	EMPLACEMENT DES OREP	LU	PT	FR	BE	DE
Luxembourg	81,5	3,4	3,7	2,8	1,9	6,8	100,0	LU	86,8	16,8	24,3	37,7	29,5	30,7	60,6
Portugal	13,9	76,7	4,5	0,0	0,2	4,8	100,0	PT	3,2	81,9	6,4	0,0	0,8	4,7	13,1
France	25,9	0,0	60,7	3,3	3,4	6,8	100,0	FR	4,0	0,0	59,1	6,4	7,8	4,5	8,9
Belgique	34,3	0,0	2,5	46,5	0,0	16,6	100,0	BE	2,5	0,0	1,2	42,9	0,0	5,2	4,2
Allemagne	19,6	2,8	0,0	14,9	60,1	2,7	100,0	DE	1,3	0,9	0,0	12,8	61,2	0,8	3,9
Autres pays	12,6	0,5	8,8	0,1	0,3	77,7	100,0	Autres	2,1	0,4	9,0	0,2	0,8	54,1	9,3
Total	56,9	12,3	9,1	4,6	3,8	13,4	100,0	Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Calculs BCL basés sur la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> vagues de la LU-HFCS. Les données sont pondérées et à imputations multiples.

Tableau 2 :

**Type de l'autre bien immobilier (OREP) le plus important par pays**

(en pourcentage)

	MAISON OU APPARTEMENT	IMMEUBLE D'HABITATION	BÂTIMENT INDUSTRIEL / ENTREPÔT	TERRAIN À BÂTIR / AUTRES TERRAINS	GARAGE	COMMERCE	BUREAU	FERME	AUTRES
<b>2010</b>									
Situé à l'étranger	85,6	10,1	0,0	2,8	0,0	0,0	0,0	0,4	1,2
Situé au Luxembourg	57,7	12,7	1,3	14,8	2,0	2,4	1,6	3,3	4,2
Total	67,4	11,8	0,8	10,6	1,3	1,6	1,0	2,3	3,2
<b>2014</b>									
Situé à l'étranger	84,0	7,8	0,0	5,9	0,0	0,0	0,0	0,6	1,7
Situé au Luxembourg	70,4	4,1	1,6	11,7	3,1	1,3	0,7	2,6	4,5
Total	75,8	5,5	1,0	9,4	1,9	0,8	0,4	1,8	3,4

Source : Calculs BCL basés sur la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> vagues de la LU-HFCS. Les données sont pondérées et à imputations multiples

Tableau 3 :

**Utilisation de l'autre bien immobilier (OREP) le plus important par pays**

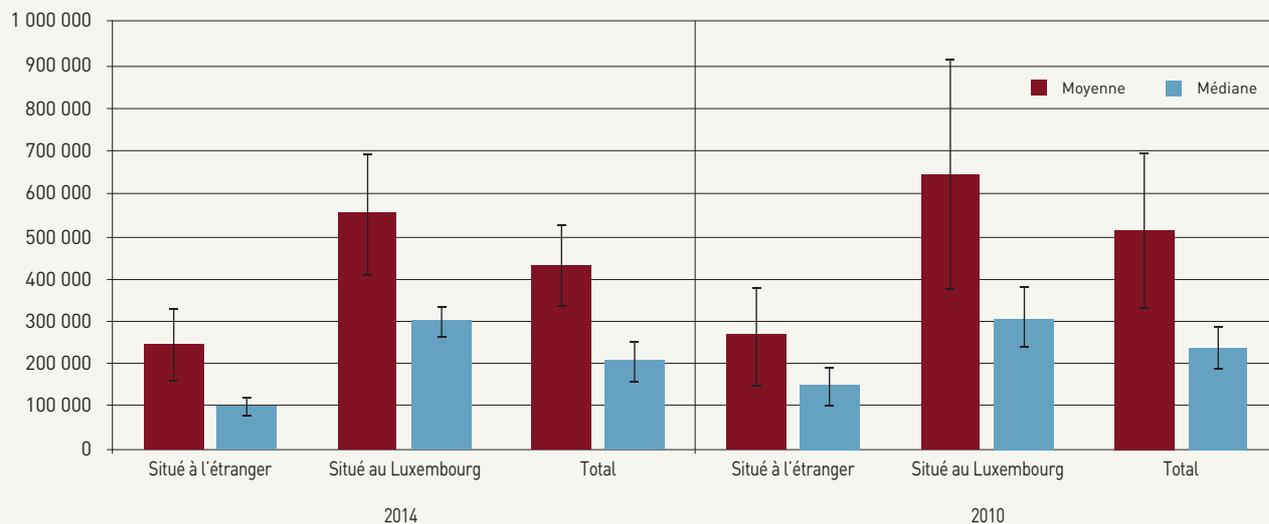
(en pourcentage)

	USAGE PRIVÉ	UTILISATION PROFESSIONNELLE	UTILISATION POUR LOCATION	NON OCCUPÉ	UTILISATION GRATUITE	AUTRE UTILISATION	TOTAL
<b>2010</b>							
Situé à l'étranger	68,0	1,4	16,0	6,5	3,8	4,3	100,0
Situé au Luxembourg	14,1	8,4	46,3	15,9	6,8	8,6	100,0
Total	32,8	5,9	35,8	12,6	5,8	7,1	100,0
<b>2014</b>							
Situé à l'étranger	48,4	0,8	25,9	9,8	10,3	4,7	100,0
Situé au Luxembourg	8,2	6,5	49,6	12,4	8,9	14,4	100,0
Total	24,1	4,3	40,3	11,4	9,5	10,6	100,0

Source : Calculs BCL basés sur la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> vagues de la LU-HFCS. Les données sont pondérées et à imputations multiples.

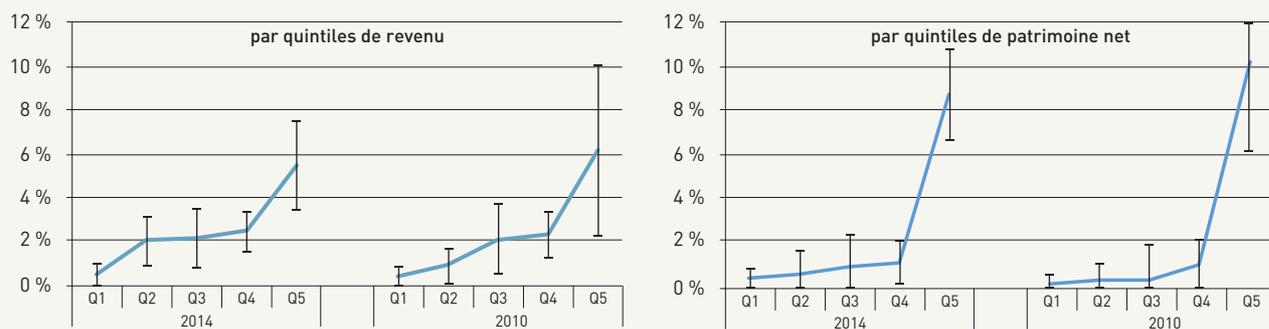
En 2014, 12,5 % des ménages déclaraient avoir reçu des revenus locatifs, une part similaire à celle observée lors de la première enquête (13,3 %). En moyenne, les revenus locatifs représentaient 3,7 % du revenu total brut des ménages en 2014. Parmi les ménages propriétaires des biens OREP loués, le revenu locatif moyen s'élevait à 25 500 euros, soit 16,3 % du revenu total de ces ménages. La part du revenu total provenant de loyers était plus élevée pour les ménages plus aisés (Graphique 7). Pour les 20 % de ménages ayant les revenus les plus faibles, les revenus locatifs ne représentaient que 0,4 % du revenu total, alors que cette part était de 5,5 % pour les 20 % de ménages ayant les revenus les plus élevés. En se basant, par contre, sur une répartition en fonction du patrimoine, cette part passait de 1,1 % pour les 20 % des ménages avec le patrimoine le plus faible à 8,7 % pour les 20 % avec le patrimoine plus élevé.

Graphique 6  
Valeur nette de l'autre bien immobilier (OREP) le plus important par pays  
(en euros)



Source : Calculs BCL basés sur la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> vagues de la LU-HFCS. Les données sont pondérées et à imputations multiples. Aucun ajustement de l'IPCN pour les valeurs de 2010.

Graphique 7  
Part du revenu locatif dans le revenu brut total selon le revenu ou le patrimoine du ménage



Source : Calculs BCL basés sur la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> vagues de la LU-HFCS. Les données sont pondérées et à imputations multiples.