2.2 DEMANDES DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE ET TENDANCES DE LONG TERME SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL⁵⁸

1. Introduction

Selon la troisième vague de l'enquête sur le comportement financier et de consommation des ménages (LU-HFCS⁵⁹), plus de deux-tiers des ménages au Luxembourg étaient propriétaires de leur résidence principale en 2018. Parmi ces propriétaires, 39 % étaient en train de rembourser un crédit hypothécaire sur leur logement.

Dans le Tableau 1, la population des ménages propriétaires de leur logement est répartie en cinq groupes de taille similaire, selon l'année d'acquisition de leur résidence principale. Naturellement, la plupart des ménages ayant des prêts hypothécaires en cours en 2018 ont acheté leur logement relativement récemment : 63,2 % l'ont ainsi acquis entre 2008 et 2018, tandis que seulement 9,0 % l'ont acheté avant 1999.

En ce qui concerne le montant global des prêts hypothécaires qui étaient en cours en 2018, la part des acheteurs récents était encore plus importante. Les ménages ayant acheté leur logement entre 2008 et 2014 représentaient seulement 24 % de tous les ménages propriétaires en 2018, mais contribuaient à hauteur de 44,2 % à la dette hypothécaire totale. Les ménages ayant acquis leur résidence principale entre 2015 et 2018 constituaient seulement 14 % des propriétaires, mais 36,2 % de la dette totale.

Tableau 1 :

Propriétaires en 2018 et dette hypothécaire sur la résidence principale selon l'année d'acquisition

ANNÉE D'ACQUISITION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE	(1) PART DE TOUS LES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES DE LEUR LOGEMENT	(2) PART DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES REMBOURSANT DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES SUR LEUR LOGEMENT EN 2018	(3) PART DE LA DETTE HYPOTHÉCAIRE SUR RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2018
Avant 1986	20 %	1,9 %	1,7 %
1986 - 1998	21 %	7,1 %	2,2 %
1999 - 2007	20 %	27,9 %	15,7 %
2008 - 2014	24 %	39,8 %	44,2 %
2015 - 2018	14 %	23,4 %	36,2 %
Total	100 %	100,0 %	100,0 %

Sources : calculs BCL basés sur la 3° vague de l'enquête LU-HFCS. Les données sont pondérées et à imputations multiples 60 . Il n'a pas été possible de partager les groupes 4 (2008-2014) et 5 (2015-2018) de façon plus équitable

L'édition 2018 de l'enquête HFCS⁶¹ s'est fondée sur un échantillon représentatif de 1 616 ménages, parmi lesquels 1 207 étaient propriétaires de leur logement et 539 avaient au moins un prêt hypothécaire sur leur habitation principale. Nous nous focalisons ci-après sur les ménages ayant une seule hypothèque, car seulement 69 ménages en avaient davantage.

- 58 Analyse rédigée par Natalia Andries et Michael Ziegelmeyer, économistes au département Économie et Recherche.
- 59 En anglais « Household Finance and Consumption Survey ».
- 60 Les données de l'échantillon sont pondérées pour être représentatives de la population. Lorsqu'un ménage ne sait pas ou ne veut pas répondre à une question, la donnée manquante est imputée par une estimation basée sur les réponses fournies à l'ensemble des questions par l'ensemble des ménages. L'imputation multiple permet de prendre en compte l'incertitude de cette procédure. Pour davantage d'informations, voir le Cahier d'études N° 142 de la BCL.
- 61 L'exploitation des données issues des vagues antérieures de l'enquête HFCS aurait pu améliorer la précision de nos estimations mais compliquerait l'interprétation des résultats, en les rendant moins pertinents pour la situation actuelle au Luxembourg.

2. Profils des emprunteurs et comportements en matière de demande de prêt

Parmi les ménages ayant un prêt hypothécaire sur leur résidence principale en 2018, l'emprunteur moyen avait 33,6 ans au moment de l'achat de l'habitation. Il est intéressant de noter que l'âge moyen a augmenté à travers le temps, passant de près de 24 ans pour les habitations acquises avant 1986 à près de 35 ans pour les logements achetés en 2015-2018. La différence est statistiquement significative au

Âge moyen de l'emprunteur au moment de l'acquisition

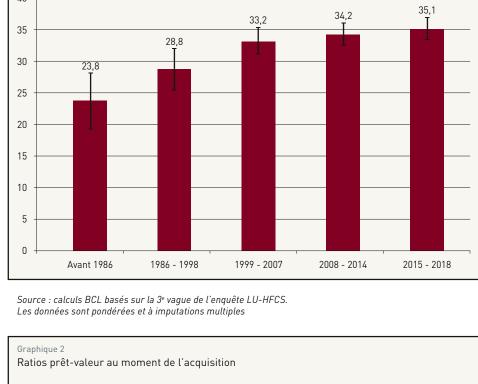
Graphique 1

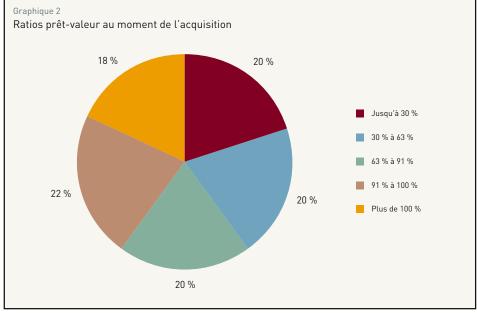
(en années)

ΔN

seuil de 1 %, aussi par rapport à la période 1986-1998 (Graphique 1). L'augmentation de l'âge moyen pourrait tenir au fait que, face à la hausse des prix des logements, les ménages ont besoin de davantage de temps pour accumuler des économies leur permettant de réaliser l'apport demandé ou pour voir leur revenu s'accroître à mesure qu'ils acquièrent de l'ancienneté dans l'emploi⁶².

En 2018, l'enquête comprenait une question⁶³ destinée à calculer le ratio prêt-valeur au moment de l'acquisition de la résidence principale. Les réponses proviennent de tous les ménages propriétaires, y compris ceux qui avaient entièrement remboursé leur dette. Il en ressort qu'un cinquième des ménages propriétaires de leur logement avait initialement emprunté jusqu'à 30 % du prix d'achat de l'habitation. Des parts similaires de cette population avaient emprunté entre 30 % et 63 % ou entre 63 % et 91 % du prix total d'acquisition. Enfin, 22 % des ménages propriétaires de leur logement avaient emprunté entre 91 % et 100 % du prix d'acquisition et 18 % de ces ménages avaient emprunté plus de 100 % (en principe pour couvrir des coûts de rénovation ou de

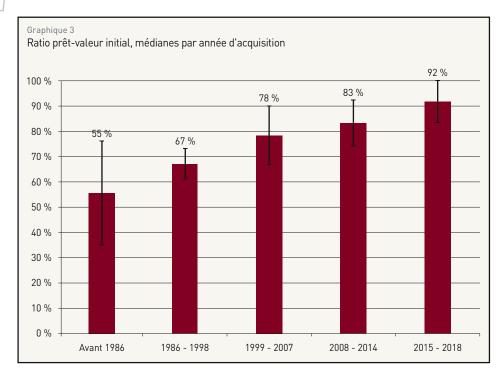




Source : calculs BCL basés sur la 3° vague de l'enquête LU-HFCS. Les données sont pondérées et à imputations multiples

⁶² Pour une analyse de l'impact du prix du logement sur l'inégalité entre ménages, voir les Cahiers d'études N° 142 et N° 144 de la BCL.

^{63 «} Au moment où vous (ou un membre de votre ménage) avez acquis votre résidence principale, quel montant de la valeur initiale avez-vous payé en utilisant un prêt ou un prêt hypothécaire? ».



Source : calculs BCL basés sur la 3° vague de l'enquête LU-HFCS. Les données sont pondérées et à imputations multiples transaction), ainsi que le montre le Graphique 2.

Le graphique 3 présente le ratio prêt-valeur initial selon l'année d'acquisition de la résidence principale. Ce ratio a augmenté significativement à travers le temps, passant de 55,4 % pour les ménages ayant acheté leur logement avant 1986 à 91,8 % pour ceux ayant l'acheté entre 2015 et 2018. Vraisemblablement, cette tendance résulte de la hausse régulière des prix des logements depuis les années 1980.

Pour la première fois, l'édition 2018 de l'enquête a demandé aux ménages comment ils ont choisi la banque avec laquelle ils ont contracté leur crédit. À cette question, 63 % ont répondu qu'ils avaient déjà leur relation bancaire

principale avec l'établissement en question, et 18 % ont indiqué que leur choix avait été motivé par le taux d'intérêt le plus bas, (tableau 2).

Tableau 2 : Raisons données pour le choix de l'institution de crédit

HYPOTHÈQUE PRINCIPALE SUR LA RÉSIDENCE	PART	[INTERVALLE DE CONFIANCE À 95 %]	
1 – Votre ménage effectue ses opérations bancaires avec cette banque	63,2 %	58,0 %	68,4 %
– personne de référence née à l'étranger	57,4 %	49,8 %	64,9 %
– personne de référence née au Luxembourg	68,5 %	61,9 %	75,2 %
2 – Cette banque a offert un taux d'intérêt plus bas	17,7 %	13,9 %	21,5 %
– personne de référence née à l'étranger	21,6 %	15,4 %	27,9 %
– personne de référence née au Luxembourg	14,1 %	9,7 %	18,5 %
3 – Cette banque a demandé une garantie plus faible	4,4 %	2,0 %	6,9 %
4 – Cette banque a demandé un apport plus faible	2,4 %	0,4 %	4,3 %
5 – Cette banque a offert une durée de crédit plus longue	0,5 %	0,0 %	1,0 %
6 – Cette banque applique des frais de gestion plus faibles	0,6 %	-0,1 %	1,2 %
7 - Autre	11,2 %	7,8 %	14,6 %

Source : calculs BCL basés sur la 3° vague de l'enquête LU-HFCS. Les données sont pondérées et à imputations multiples. L'estimation de la variance repose sur des poids de rééchantillonnage basés sur 1 000 réplications⁴⁴

⁶⁴ Afin de capturer l'erreur d'échantillonnage dans la mesure de l'incertitude, le processus d'échantillonnage est simulé 1 000 fois, générant chaque fois un ensemble différent de poids de rééchantillonnage. Ensuite, les statistiques sont calculées 5 000 fois (1 000 ensembles de poids de rééchantillonnage multipliés par cinq jeux de données complets issus de l'imputation multiple).

Il y a une différence significative de comportement entre les ménages dont la personne de référence est née à l'étranger (255 observations pondérées) et ceux dont la personne de référence est née au Luxembourg (284 observations pondérées). Ceux qui sont nés au Luxembourg ont mis davantage l'accent sur l'existence d'une relation principale avec la banque tandis que ceux qui sont nés à l'étranger ont invoqué les conditions relatives aux taux d'intérêt.

Le Tableau 3 rapporte qu'en moyenne les ménages propriétaires ont déposé moins de deux dossiers de demande de prêt, généralement auprès de banques au Luxembourg. En moyenne, ceux qui sont nés à l'étranger ont déposé plus de demandes de prêt que ceux qui sont nés au Luxembourg. Cela concorde avec l'observation (Tableau 2) que les ménages privilégient l'établissement avec lequel ils ont leur relation bancaire principale, surtout quand la personne de référence est née au Luxembourg. Selon les ménages interrogés, les banques au Luxembourg ont répondu positivement à 88 % des dossiers relatifs à une demande de prêt. La part des réponses négatives n'est pas statistiquement différente pour les ménages dont la personne de référence est née à l'étranger et ceux dont la personne de référence est née au Luxembourg⁶⁵.

Tableau 3 : Nombre moyen des dossiers de demande de prêt et de réponses positives et négatives

HYPOTHÈQUE PRINCIPALE SUR LA RÉSIDENCE	MOYENNE	[INTERVALLE DE CONFIANCE À 95%]	
Nombre de dossiers de prêt :	1,9	1,8	2,0
- au Luxembourg	1,7	1,6	1,8
- à l'étranger	0,2	0,1	0,2
Nombre de réponses données par les banques au Luxembourg :			
- réponses positives	1,6	1,5	1,7
- réponses négatives	0,2	0,1	0,3

Source : calculs BCL basés sur la 3º vague de l'enquête LU-HFCS. Les données sont pondérées et à imputations multiples. L'estimation de la variance repose sur des poids de rééchantillonnage basés sur 1 000 réplications

Nous estimons une simple régression multivariée pour expliquer le nombre de demandes de prêt déposées par chaque ménage à partir d'un ensemble de ses caractéristiques (sexe de la personne de référence, âge, éducation, secteur d'activité, compétences linguistiques et pays de naissance). Selon nos résultats, le nombre de dossiers déposés est généralement plus élevé pour les ménages dont la personne de référence a un niveau d'éducation plus élevé et parle l'allemand ou le français comme langue maternelle. Les ménages employés dans le secteur financier et dans celui de l'assurance sont susceptibles de déposer moins de dossiers, probablement parce qu'ils bénéficient de conditions favorables à travers leur employeur.

De plus, ceux qui sont nés à l'étranger tendent à déposer plus de dossiers que ceux qui sont nés au Luxembourg. Les ménages composés de membres plus âgés sont susceptibles de déposer moins de dossiers, vraisemblablement parce que la relation bancaire principale a plus d'importance.

Lorsqu'un dossier de demande de prêt est déposé, la banque peut décider de refuser la demande ou d'accorder seulement une partie de la somme, exigeant un apport personnel plus important. Pour les cas où un dossier a été rejeté (même en partie), le Tableau 4 rapporte les raisons telles qu'identifiées par les ménages. Les trois raisons les plus citées sont un revenu insuffisant (39 %), des garanties insuffisantes (37 %) ou un montant trop important du prêt demandé (32 %). Ces réponses ne sont pas surprenantes, car elles correspondent aux éléments habituellement considérés lors de l'évaluation du risque de l'emprunteur.

⁶⁵ Les demandes de prêt de la part des ménages locataires en 2018 ne sont pas couvertes par l'enquête HFCS.

Tableau 4 :
Raisons pour un rejet du dossier de demande de prêt

HYPOTHÈQUE PRINCIPALE SUR LA RÉSIDENCE	PART	[INTERVALLE DE CONFIANCE À 95 %]	
a - Revenu insuffisant	38,5 %	20,3 %	56,8 %
b - Emploi / source de revenu (contrat temporaire)	3,3 %	-2,3 %	8,9 %
c - Garantie insuffisante	37,0 %	22,0 %	52,0 %
d - Mauvaises expériences de crédit dans le passé	3,4 %	-3,0 %	9,7 %
e - Non éligible au type du crédit demandé	2,5 %	-3,1 %	8,1 %
f - Le montant du prêt était trop important	32,0 %	17,7 %	46,3 %
g - Âge	2,9 %	-4,2 %	9,9 %
h - Temps passé à l'adresse actuelle / dans le pays	2,4 %	-3,2 %	8,1 %
i - Institution plus stricte dans les exigences de prêt	19,0 %	7,1 %	31,0 %
j - Aucune raison donnée par l'institution	6,0 %	-0,6 %	12,6 %
k - Assurances	0,0 %		
l - Autre	18,5 %	6,7 %	30,4 %

Source : calculs BCL basés sur la 3º vague de l'enquête LU-HFCS. Les données sont pondérées et à imputations multiples. L'estimation de la variance repose sur des poids de rééchantillonnage basés sur 1 000 réplications

3. Les caractéristiques de la résidence principale

En classant les ménages propriétaires selon l'année d'acquisition de leur logement, il est possible de retracer l'évolution des caractéristiques de la résidence principale, telles que la surface, le type du logement et l'efficience énergétique. Pour les logements achetés entre 2015 et 2018, la surface moyenne⁶⁶ est de 131 m², en baisse par rapport aux logements acquis avant 1986, dont la surface moyenne est de 186 m² (Graphique 4). La différence est statistiquement significative au seuil de 10 %, aussi par rapport

Graphique 4 Surface moyenne de la résidence principale par année d'acquisition (en mètres carrés) 186.0 200 176,3 171.7 180 160 131,0 140 120 100 RΠ 60 40 20 Λ Avant 1986 1986 - 1998 1999 - 2007 2008 - 2014 2015 - 2018

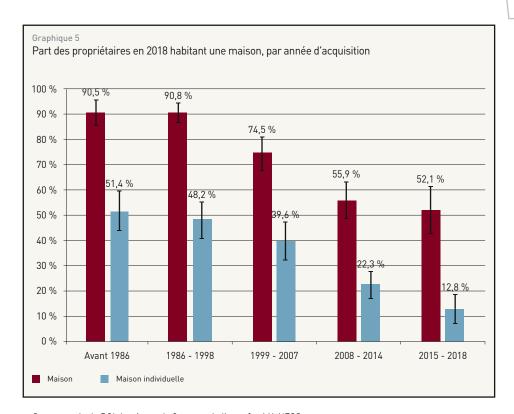
Source : calculs BCL basés sur la 3° vague de l'enquête LU-HFCS. Les données sont pondérées et à imputations multiples aux logements acquis dans les périodes intermédiaires.

La réduction de la surface moyenne du logement est presque entièrement due à l'augmentation de la part des ménages habitant des appartements. Les ménages propriétaires en 2018 ayant acheté leur logement avant 1999 étaient presque deux fois plus nombreux à habiter une maison que ceux ayant acheté entre 2015 et 2018. La différence est statistiquement significative au seuil de 1 %, également pour les périodes intermédiaires. En distinguant les maisons individuelles des maisons jumelées, la

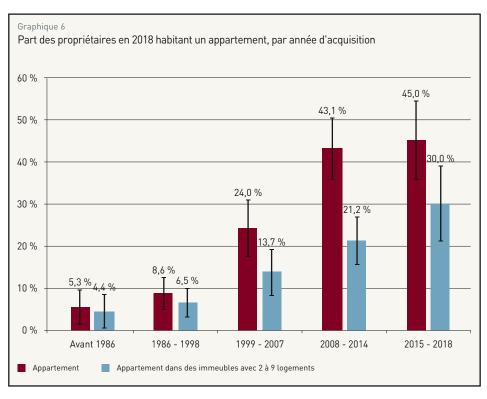
66 Selon le rapport « Le logement en chiffres » du STATEC (2020, page 9), la surface habitable moyenne des logements est de 130 m² au Luxembourg. Elle est respectivement de 168 m² pour les maisons unifamiliales et de 85 m² pour les appartements. part des propriétaires d'une maison individuelle était de 51,4 % parmi ceux ayant acheté avant 1986 mais seulement de 12,8 % parmi ceux ayant acheté en 2015-2018 (voir le Graphique 5). La différence est statistiquement significative au seuil de 5 % (aussi par rapport aux périodes intermédiaires).

La part des propriétaires habitant un appartement⁶⁷ en 2018 était de 5,3 % parmi ceux ayant acheté leur logement avant 1986 et de 45 % parmi ceux ayant acheté en 2015-2018. La différence est statistiquement significative au seuil de 1 % (aussi par rapport à ceux ayant acheté pendant les périodes intermédiaires). Cette augmentation semble être principalement liée à la part des propriétaires habitant un appartement dans des immeubles disposant de 2 à 9 logements, qui est passée de 4,4 % chez ceux ayant acheté avant 1986 à 30 % parmi ceux ayant acheté après 2015 (voir le Graphique 6). La différence est statistiquement significative.

Le Graphique 5 et le Graphique 6 sont cohérents avec les données issues du recensement de la population⁶⁸. D'un côté, la part d'immeubles à appartements dans les logements construits a augmenté à travers le temps, pour passer de 35,4 % en 1981-2000 à 49,9 % pour la période post-2001. De l'autre côté, la part des maisons unifamiliales parmi les constructions



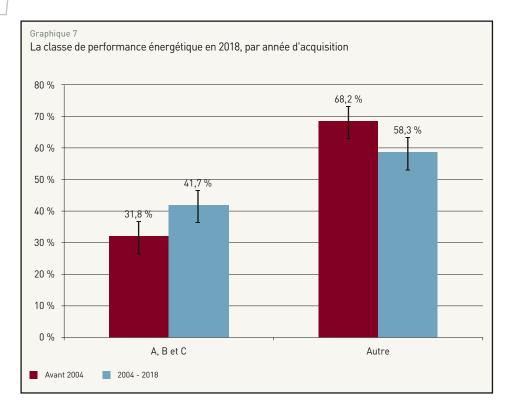
Source : calculs BCL basés sur la 3° vague de l'enquête LU-HFCS. Les données sont pondérées et à imputations multiples



Source : calculs BCL basés sur la 3° vague de l'enquête LU-HFCS. Les données sont pondérées et à imputations multiples

⁶⁷ Les pourcentages pour les maisons et les appartements ne totalisent pas 100 % du fait de la présence d'une troisième catégorie (fermes et autres types d'hébergements).

⁶⁸ STATEC (2020): « Le logement en chiffres », Numéro 9, la partie droite du graphique 7.



Source : calculs BCL basés sur la 3º vague de l'enquête LU-HFCS. Les données sont pondérées et à imputations multiples. Note: la catégorie « autre » inclut les classes D, E, F, G, H et l. La question sur l'efficience énergétique a généré beaucoup de réponses manquantes qui ont dû être imputées, nous obligeant à considérer seulement deux groupes par année d'acquisition afin de limiter l'incertitude des estimations

neuves est passée de 51,8 % à 36,6 %.

Enfin, le Graphique 7 rapporte l'efficience énergétique selon année d'acquisition. Les classes A, B et C⁶⁹ représentaient 31,8 % des résidences principales achetées avant 2004, une part qui a augmenté à 41,7 % parmi les résidences achetées en 2004-2018, suggérant une amélioration de la qualité des logements. La différence est statistiquement significative au seuil de 1 %.

4. Conclusion

Nous constatons que les ménages qui recourent à l'emprunt pour acheter leur résidence principale choisissent l'établissement prêteur avant tout sur la base de leur relation bancaire principale et du niveau des taux d'intérêt offerts. Les ménages dont la personne de référence est née au Luxembourg mettent en évidence la relation

bancaire, tandis que ceux qui sont nés à l'étranger accordent plus d'attention aux taux d'intérêt.

Les ménages dont la personne de référence est née à l'étranger tendent à déposer plus de dossiers de demande de prêt que ceux qui sont nés au Luxembourg. Les ménages qui déposent davantage de dossiers sont aussi susceptibles d'avoir un niveau d'éducation plus élevé et de parler le français ou l'allemand comme langue maternelle. Les ménages employés dans le secteur financier sont susceptibles de déposer moins de dossiers, probablement parce qu'ils bénéficient de conditions favorables offertes par leurs employeurs. Selon les ménages interrogés, les établissements bancaires au Luxembourg ont rejeté peu de dossiers. Les principales raisons citées pour des rejets sont un revenu insuffisant, des garanties insuffisantes ou un montant trop important du prêt demandé.

L'âge moyen de l'emprunteur au moment de l'acquisition de la résidence principale semble augmenter à travers les années, ce qui pourrait indiquer que les ménages ont besoin de davantage de temps pour accumuler des économies leur permettant de réaliser l'apport demandé ou pour voir leur revenu s'accroître à mesure qu'ils acquièrent de l'ancienneté dans l'emploi.

Enfin, la surface moyenne des logements a baissé au fil des années, à mesure que la part des appartements s'est accrue par rapport à la part des maisons. L'efficience énergétique a augmenté à travers le temps, suggérant une amélioration globale de la qualité des logements qui aurait pu contribuer à l'augmentation des prix.

⁶⁹ Ces classes sont attribuées aux logements ayant une haute efficacité énergétique.