

Sources : BCL, Commission européenne

Encadré 1

LES LOCATAIRES ET L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ²⁰

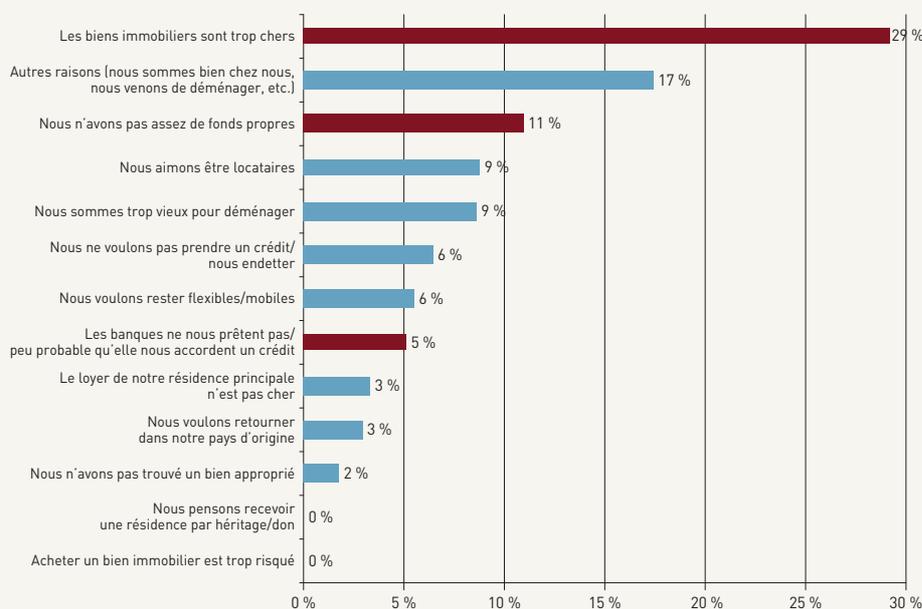
Environ deux tiers des ménages luxembourgeois sont propriétaires de leur résidence principale. Au Luxembourg, l'accession à la propriété est souvent préférée à la location en raison du dynamisme du marché immobilier, des avantages fiscaux et des aides au logement accordées par l'État. Dans ce contexte, plusieurs questions se posent : qu'en est-il du tiers des ménages qui louent leur logement ? Pourquoi choisissent-ils de louer plutôt que d'acheter ? Les raisons sont-elles liées à la situation financière ou aux préférences individuelles des ménages ?

Dans son édition 2014, l'Enquête luxembourgeoise sur les finances et la consommation des ménages (LU-HFCS) comprenait plusieurs questions à ce sujet. Les ménages qui n'étaient pas propriétaires ont été interrogés sur les raisons de leur choix et sur leurs éventuels projets de devenir propriétaires. Par exemple, parmi les 32,4 % des ménages locataires, environ trois quarts (75,5 %) ont déclaré qu'ils n'avaient pas l'intention de devenir propriétaires.

²⁰ Le contenu de cet encadré provient d'un cahier technique lié au rapport économique de l'OCDE sur le Luxembourg. Voir Claveres, G., T.Y. Mathä, G. Pulina, J. Stráský, N. Woloszko and M. Ziegelmeyer (2019), "Housing and inequality: The case of Luxembourg and its cross-border workers", *OECD Economics Department Working Papers*, forthcoming, OECD Publishing, Paris.

Graphique 1

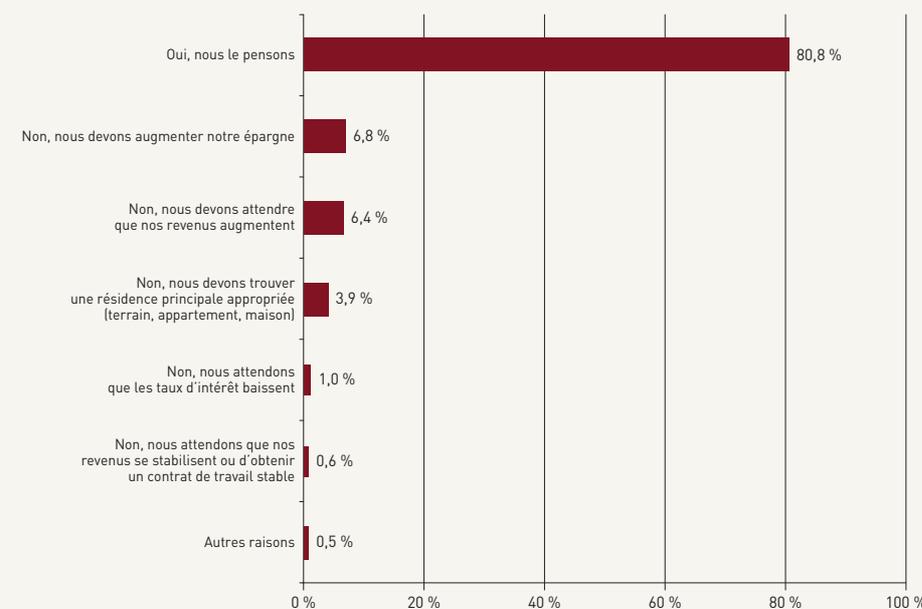
Principale raison avancée pour ne pas acquérir une résidence au Luxembourg



Source : Calculs BCL basés sur la 2ème édition de la LU-HFCS. Les données sont pondérées et à imputations multiples.

Graphique 2

Pensez-vous devenir propriétaire au cours des cinq prochaines années ?



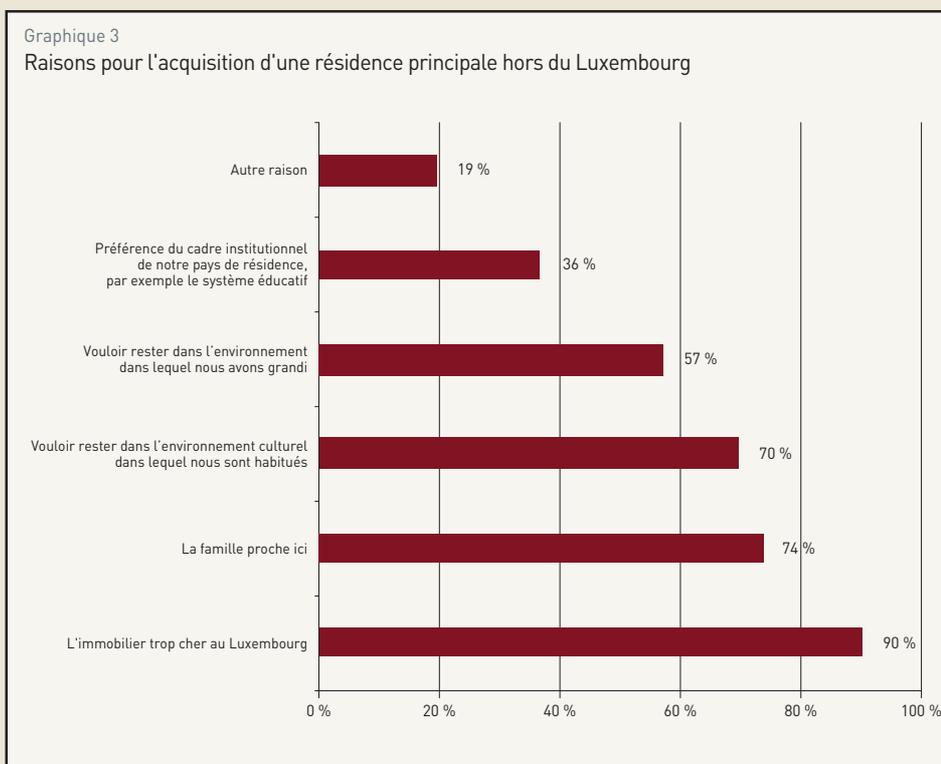
Note : Question adressée aux 24,5 % des ménages prévoyant devenir propriétaire un jour. Source : Calculs BCL basés sur la 2ème édition de la LU-HFCS. Les données sont pondérées et à imputations multiples.

Le graphique 1 présente les différentes raisons avancées pour expliquer la décision de ne pas devenir propriétaire. La plus fréquente était la cherté de l'immobilier (29 %), suivie de l'insuffisance de fonds propres (11 %). En outre, 5 % des ménages locataires craignaient que la banque leur refuse un crédit. Ainsi, 45 % citaient des raisons financières, tandis que 55 % exprimaient une préférence pour la location ou avaient d'autres raisons pour ne pas acheter un logement.

Parmi les ménages locataires, un quart (24,5 %) prévoyait de devenir propriétaires un jour. Parmi eux, 81 % prévoyait l'accession à la propriété dans les cinq ans à venir (Graphique 2). Pour les autres, les deux principales raisons invoquées pour ne pas acheter dans un avenir proche étaient une épargne insuffisante (7 %) et/ou un revenu insuffisant (6 %).

En combinant les informations obtenues à partir des réponses précédentes, il en résulte une image globale de la situation des ménages. Ainsi, 67,6 % des ménages étaient propriétaires de leur résidence, 6,5 % prévoyait d'acheter d'ici 5 ans, 1,5 % projetaient de le faire après 5 ans. 11,1 % des ménages n'avaient pas l'intention d'acheter pour des raisons financières et 13,4 % invoquaient une préférence pour la location ou d'autres

raisons. Les ménages qui n'envisageaient pas d'acheter ou qui n'envisageaient d'acheter qu'après cinq ans se caractérisaient généralement par des niveaux relativement faibles de revenu brut ou de patrimoine net. De plus, dans ces ménages le niveau d'éducation de la personne de référence (c'est-à-dire la personne financièrement informée) était généralement plus faible. Les personnes plus âgées étaient généralement propriétaires. Les ménages qui envisageaient d'acheter étaient jeunes et généralement employés. Enfin, les femmes et les hommes dégageaient un comportement fort semblable face à la décision d'acheter ou de louer.



Note : Multiples raisons possibles.

Source : Calculs BCL basés sur la 2^{ème} édition de la XB-HFCS.

Les données sont pondérées et à imputations multiples.

Les contraintes financières étaient un facteur important pour 11,1 % des ménages au Luxembourg (12,6 % si l'on inclut les ménages qui reportaient leurs projets d'achat). Ces contraintes pourraient inciter les ménages concernés à acheter ou à construire dans la région transfrontalière plutôt qu'au Luxembourg. Les résultats d'une enquête parallèle destinée aux ménages des travailleurs frontaliers (XB-HFCS) révèlent que 90 % déclaraient habiter les régions voisines du Grand-Duché parce que les biens immobiliers étaient trop chers au Luxembourg (Graphique 3). Les autres raisons invoquées étaient le souhait d'habiter près des membres de leur famille (74 %), la préférence pour leur propre environnement culturel (70 %), le désir de rester dans l'environnement de leur enfance (57 %) ou la préférence pour le cadre institutionnel de leur pays de résidence (36 %). Plus généralement, cela montre l'importance des liens familiaux, notamment le fait qu'une grande partie des frontaliers a grandi à proximité du Luxembourg. Ceci est confirmé par le fait qu'entre 84 % et 91 % des frontaliers vivent dans le pays où ils sont nés²¹.

21 Voir Mathä, TY, G. Pulina and M. Ziegelmeyer (2018): The Cross-border Household Finance Consumption Survey: Results from the second wave, BCL WP 119. Banque centrale du Luxembourg.