

Encadré 4 :

L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ: RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE LU-HFCS

1. INTRODUCTION

Selon une récente étude, l'accès à la propriété a augmenté ces dernières décennies dans la plupart de pays de l'OCDE. Cette évolution est à mettre en relation avec le vieillissement de la population (Andrews et Caldera Sanchez, 2011), car en règle générale l'accès à la propriété tend à augmenter avec l'âge. D'autres facteurs, comme la libéralisation des marchés financiers, peuvent également expliquer l'accès croissant à la propriété. La diminution des apports en capital favorisée par la libéralisation financière permettrait notamment aux jeunes ménages d'accéder plus aisément à la propriété (par exemple Chiuri et Jappelli, 2003). La propriété immobilière fait partie de la richesse des ménages, dont elle constitue en général une part prépondérante. Ainsi elle exerce une influence déterminante sur décisions économiques des ménages. Le fait d'être propriétaire de sa résidence principale est souvent associé avec l'accumulation de richesse, de meilleurs comportements et résultats scolaires des enfants, des relations sociales plus nourries ou encore une réduction de la mobilité résidentielle (Andrews et Caldera Sanchez, 2011).

Dans ce contexte, l'encadré présente une brève analyse du patrimoine immobilier des ménages luxembourgeois. Une attention particulière est portée aux résidences principales des ménages, aux aspects redistributifs et aux facteurs qui déterminent l'accès à la propriété. Les données sont issues de l'enquête sur le comportement financier et de consommation des ménages résidant au Luxembourg (Luxembourg Household Finance and Consumption Survey », ou LU-HFCS). Il s'agit d'une enquête représentative des ménages résidents qui vise à compiler des informations détaillées sur les actifs et passifs des ménages. L'enquête a été menée par la BCL et par le CEPS/INSTEAD en 2010/2011.⁶⁰

2. LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DES MÉNAGES

Selon les données issues de l'enquête LU-HFCS, la richesse réelle des ménages constitue 89% de leur richesse brute totale. La part la plus importante de la richesse réelle (58%) est attribuée à la valeur de la résidence principale. Ce chiffre reflète le pourcentage élevé des ménages propriétaires de leur résidence principale (67%). Ce dernier taux de propriété correspond d'ailleurs aux estimations de l'OCDE, qui révèlent qu'à l'instar de la plupart des pays de l'OCDE, le taux de propriété a augmenté au Luxembourg du début des années 1980 (environ 60%) aux années 2000 (de l'ordre de 70%) (OCDE, 2004). Une légère réduction se serait cependant manifestée au cours des années récentes, comme en témoigne un taux d'accès à la propriété de 72% en 1997 et de 69% seulement en 2004 (Andrews et Caldera Sanchez, 2011).

La valeur de la résidence principale représente en moyenne 65% des placements immobiliers des ménages, cette proportion variant cependant selon les quartiles de revenu. Ainsi, la part de la résidence principale dans le patrimoine immobilier total est moindre pour le quartile de revenu supérieur, comme l'indique le tableau 1.

Le tableau 1 présente notamment une distinction entre les ménages nationaux et étrangers. Les moyennes respectives de ces deux catégories sont extrêmement proches. Cependant, des différences substantielles se manifestent entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile de revenu, la part de la résidence principale au sein du patrimoine immobilier étant inférieure de 10 points de pourcentage pour les ménages nationaux du premier quartile de revenu. Par contre, pour le troisième quartile cette part est supérieure de 14 points de pourcentage. De plus, pour les étrangers la part se réduit de façon systématique avec le passage aux quartiles de revenu plus élevés.

⁶⁰ Pour une introduction et quelques résultats descriptifs basés sur les données préliminaires du LU-HFCS, voir Mathä, Porpiglia et Ziegelmeier (2012) et/ou Bulletin BCL 2012/1.

Tableau 1 :

**Valeur de la part des résidences principales dans le patrimoine immobilier des ménages
(en excluant la propriété en entreprises)**

Quartile de revenu	Total	National	Étranger
Q1 (<60% du revenu médian)	74%	71%	81%
Q2	77%	77%	76%
Q3	76%	79%	65%
Q4	56%	56%	58%
Total	65%	65%	66%

Source: calculs BCL basés sur le l'enquête LU-HFCS 2010/2011. Les données sous-jacentes sont imputées et pondérées.

Comme déjà indiqué, le taux de possession de la résidence principale au Luxembourg s'établit en moyenne à 67% (Tableau 2). Ce taux est l'un des plus élevés au sein de la zone euro. En guise de comparaison, le taux de la zone euro est inférieur au taux luxembourgeois à raison de quelque 10 points de pourcentage.⁶¹ Au Luxembourg comme dans d'autres pays, ce pourcentage tend à varier en fonction de la structure démographique des ménages. Comme le montre le tableau 2, les célibataires sont moins susceptibles d'être propriétaires de leur résidence principale et le taux de possession de la résidence principale augmente clairement avec l'âge du ménage. Ces résultats sont robustes d'un pays à l'autre (Chiuri et Jappelli, 2003; Andrews et Caldera Sanchez, 2011). Le critère de l'éducation joue également un rôle fondamental, dans la mesure où les ménages n'ayant reçu aucune éducation formelle ou seulement une éducation primaire présentent généralement des taux de propriété inférieurs aux autres ménages. Enfin, les ménages étrangers sont deux fois plus susceptibles d'être locataires que les ménages luxembourgeois.

Il apparaît par ailleurs que les transferts intergénérationnels ou les dons financiers sont de nature à favoriser l'accès à la propriété. En effet, les ménages ayant reçu de tels transferts ou dons tendent à présenter un taux de propriété supérieur de quelques 29 points de pourcentage aux autres ménages. Selon Chiuri et Jappelli (2003), ces ménages peuvent utiliser les transferts intergénérationnels pour payer des acomptes ou servir de garantie. Enfin, il existe une relation positive et significative entre l'accès à la propriété de la résidence principale d'une part et le revenu brut du ménage d'autre part.

61 Voir ECB Statistical DataWarehouse: Structural Housing Indicator Statistics (ESCB).

Tableau 2 :

Taux de propriété de la résidence principale, valeurs correspondantes et déterminants

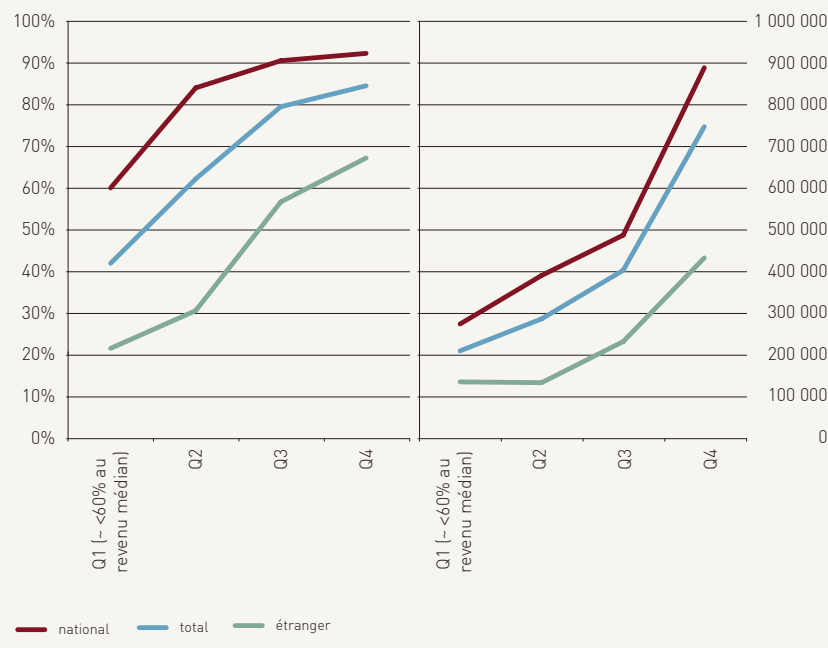
	Taux de possession	Valeur RPM*		RPM valeur hypothécaire*		Part de la population	Taille du sous-groupe
		moyenne	médiane	moyenne	médiane		
Taille du ménage							
1	55.9%	247,678	250,000	39,162	0	30.0%	55,932
2	74.8%	454,002	400,000	34,875	0	28.0%	52,203
3	68.2%	540,437	400,000	70,933	0	17.0%	31,695
4	70.8%	477,281	474,496	91,027	0	16.0%	29,830
5	71.8%	455,018	450,000	79,606	15000	9.0%	16,780
Classe d'âge							
16-29	39.6%	155,619	0	75,202	0	9.1%	16,943
30-39	58.3%	333,871	270,000	122,143	12000	18.3%	34,098
40-49	62.0%	420,825	350,000	68,245	0	27.1%	50,469
50-59	69.6%	422,163	370,000	31,821	0	18.0%	33,573
60-69	84.4%	588,687	500,000	5,708	0	12.5%	23,355
70-100	86.3%	477,592	450,000	8,049	0	15.0%	28,001
Nationalité							
luxembourgeois	83.0%	530,148	450,000	58,266	0	62.1%	115,726
étranger	41.1%	214,993	0	50,449	0	37.9%	70,714
Education (ISCED)							
pas formel ou primaire	52.8%	265,374	200,000	22,957	0	24.2%	45,106
secondaire inférieur	72.7%	398,944	350,000	55,331	0	11.4%	21,236
secondaire supérieur et supérieur non-universitaire	72.4%	396,829	400,000	51,753	0	38.3%	71,430
universitaire	70.2%	569,940	450,000	90,327	0	26.1%	48,669
Statut d'emploi							
employés	61.5%	373,727	328,491	82,826	0	56.1%	104,623
travailleurs indépendants	54.2%	564,638	300,000	68,549	0	5.8%	10,793
retraités	83.9%	498,665	500,000	8,604	0	24.3%	45,375
Quartile de revenu							
Q1 [~<60% du revenu médian]	42.2%	207,235	0	11,891	0	24.7%	45,998
Q2	62.3%	285,245	300,000	44,516	0	24.9%	46,485
Q3	79.5%	403,228	430,000	73,178	0	24.8%	46,194
Q4	84.5%	747,872	600,000	91,808	0	25.6%	47,763
Transferts intergénérationnels/cadeaux							
non	58.7%	355,660	290,000	60,732	0	71.1%	132,572
oui	87.8%	545,696	500,000	41,951	0	28.9%	53,868
Total	67.1%	410,615	360,000	55,301	0	100.0%	186,440

* inconditionnel

Source: calculs BCL basés sur l'enquête LU-HFCS 2010/2011. Les données sous-jacentes sont imputées et pondérées. RPM=Résidence principale des ménages.

Graphique 1

Taux de possession de la résidence principale et valeurs correspondantes par quartiles de revenu



Source: calculs BCL basés sur le LU-HFCS 2010/2011. Les données sous-jacentes sont imputées et pondérées.

La valeur moyenne de la résidence principale augmente de façon continue à travers les quartiles de revenu brut total des ménages (Graphique 1). Dans le 1^{er} quartile de revenu et pour l'ensemble des ménages résidents, la valeur moyenne s'élève à €207 000. Elle augmente ensuite graduellement jusqu'à €748 000. Les ménages nationaux déclarent une valeur moyenne systématiquement plus élevée que celle des ménages étrangers.

3. QUELLES CARACTÉRISTIQUES DU MÉNAGE FAVORISENT L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ ?

L'analyse économétrique permet de quantifier l'influence de diverses caractéristiques du chef du ménage sur la probabilité d'être propriétaire de sa résidence principale. Nous estimons un modèle Probit afin d'analyser l'effet simultané de plusieurs caractéristiques du ménage. L'effet du revenu est représenté par quatre variables binaires identifiant chacune un quartile de revenu différent. Une autre variable binaire identifie les ménages étrangers, avec une influence supposée négative sur la probabilité d'être propriétaire. Le niveau d'éducation est capturé par trois variables binaires indiquant l'absence d'éducation formelle ou primaire, un niveau d'enseignement secondaire inférieur ou un niveau d'enseignement secondaire supérieur. Le niveau d'enseignement tertiaire est utilisé comme catégorie de référence. D'autres caractéristiques du chef de ménage sont également considérées, comme l'âge, le sexe, l'état matrimonial, le nombre d'enfants à charge ou encore l'emploi.

Un examen des aspects distributifs des taux de possession de la résidence principale à travers les différents quartiles de revenu révèle d'autres différences entre les ménages. Alors que les ménages luxembourgeois ont en moyenne deux fois plus de chance d'être propriétaires de leur résidence principale (83% contre 41% pour les ménages étrangers), ce ratio tend à évoluer en fonction du niveau de revenu (graphique 1). Dans le 1^{er} quartile de revenu brut total, 41% seulement des ménages résidant au Luxembourg sont propriétaires de leur résidence principale. De surcroît, au sein de cette catégorie de revenu les ménages luxembourgeois ont trois fois plus de chance d'être propriétaires de leur résidence principale que les ménages étrangers (60% par rapport à 22% respectivement). Dans le 2^{ème} quartile, la part respective des ménages luxembourgeois et étrangers qui possèdent une résidence principale augmente respectivement à 84% et à 31%. Ayant atteint une part assez importante pour les Luxembourgeois, les taux de propriété n'augmentent plus que modérément pour le 3^{ème} et pour le 4^{ème} quartile de revenu (91% et 92% respectivement). En comparaison, le pourcentage de ménages étrangers a alors tendance à combler son retard. Ainsi, au sein du 3^{ème} quartile, la part de propriété est déjà de 57% et elle augmente encore à 67% dans le 4^{ème} quartile.

Le modèle Probit permet de prédire correctement 80% des cas. Les résultats, qui sont synthétisés dans le tableau 3, corroborent les observations faites dans la partie descriptive de cet encadré. Ainsi, il apparaît que le taux de propriété de la résidence principale augmente avec le revenu et avec l'âge. Des résultats similaires ont également été signalés par Andrews et Caldera Sanchez (2011) pour un certain nombre de pays de l'OCDE, dont le Luxembourg. Le fait de recevoir des transferts intergénérationnels ou des dons financiers exerce un effet positif sur l'accès à la propriété, comme le laissait présager la partie descriptive du présent encadré. La probabilité de possession augmenterait à raison de 9% en cas de transfert ou don de ce type.

Tableau 3 :

Estimation probit de la probabilité d'être propriétaire de sa résidence principale

	dy/dx	err.std.
Étranger (d)	-0.252	0.026
Quartile de revenu 1 (d)	réf.	réf.
Quartile de revenu 2 (d)	0.144	0.041
Quartile de revenu 3 (d)	0.257	0.042
Quartile de revenu 4 (d)	0.293	0.049
Sexe féminin (d)	0.087	0.030
Age <=29 (d)	-0.130	0.053
Age 30-39 (d)	-0.032	0.040
Age 40-49 (d)	réf.	réf.
Age 50-59 (d)	0.008	0.044
Age 60-69 (d)	0.109	0.056
Age >=70 (d)	0.118	0.067
Célibataire (d)	-0.123	0.041
Marié/mariée (d)	réf.	réf.
Veuf/veuve (d)	0.045	0.073
Divorcé/divorcée (d)	-0.147	0.045
Nombre d'enfants	-0.003	0.017
Pas d'éducation formelle ou éducation primaire	-0.053	0.046
Cycle inférieur d'éducation secondaire	-0.010	0.053
Éducation secondaire supérieure et supérieur non-universitaire	0.014	0.038
Éducation universitaire	réf.	réf.
Travailleurs indépendants (d)	-0.100	0.045
Transferts intergénérationnels/cadeaux (d)	0.091	0.034
Pseudo moyenne R2	0.300	
Correctement classés	80.4%	

Source: calculs BCL basés sur l'enquête LU-HFCS 2010/2011 ; nombre d'observations=950. Nous rapportons la moyenne des effets marginaux (dy/dx) pour tous les facteurs explicatifs et les écarts-types respectifs (std. err.), sur la base d'une estimation des variables probit pondérées. Les effets marginaux et les erreurs types sont calculés en utilisant 5 ensembles de données imputées et combinées selon la règle de Rubin (Rubin, 1987, 1996). Le terme (d) indique le changement d'une variable « dummy » de 0 à 1. Le terme RÉF. indique la catégorie de référence lorsque différentes variables binaires sont utilisées.

D'autres caractéristiques exercent en revanche une incidence négative, par exemple le fait d'être célibataire, de sexe masculin, divorcé(e), travailleur indépendant ou étranger. Ces résultats correspondent aux attentes. Par exemple, il peut sembler plus difficile pour un célibataire d'épargner pour le paiement d'un apport en capital ou d'accéder à un prêt hypothécaire, car le risque de défaillance ne peut être étalé sur plusieurs membres du ménage. Le coefficient négatif

des travailleurs indépendants suggère que ces travailleurs éprouvent également plus de difficultés à obtenir un prêt hypothécaire, ce qui peut s'expliquer par des revenus plus volatils et moins susceptibles de bénéficier de garanties. Cependant, pour les travailleurs indépendants qui sont déjà propriétaires de leur résidence principale, la valeur moyenne de cette dernière tend à être nettement plus élevée (cela résulte d'une analyse Heckman non montrée). Le coefficient négatif pour les ménages étrangers signale de possibles contraintes de crédit, des possibilités d'épargne inférieures ou l'absence d'un garant pour un prêt hypothécaire.

Le nombre d'enfants à charge et le niveau de scolarité n'ont pas d'effet statistiquement significatif (vraisemblablement à cause d'une corrélation avec le niveau de revenu). Si on exclut les variables liées au revenu, la probabilité de devenir propriétaire augmente avec le niveau d'instruction.

4. REMARQUES FINALES

Cet encadré utilise les données de l'enquête sur le comportement financier et de consommation des ménages résidant au Luxembourg (LU-HFCS) pour analyser les facteurs qui incitent les ménages à investir dans l'immobilier, en particulier pour devenir propriétaire de leur résidence principale. La valeur de la résidence principale représente la composante majeure du patrimoine immobilier des ménages résidents, ainsi que de leur richesse réelle. C'est surtout vrai pour les ménages à revenu faible ou moyen. Une régression multivariée confirme les résultats trouvés pour d'autres pays de l'OCDE : la probabilité d'être propriétaire de sa résidence principale est liée aux caractéristiques des ménages, telles que le niveau de revenu brut, l'âge, l'état matrimonial, le statut d'étranger du chef de ménage et aussi la présence de transferts intergénérationnels ou de dons financiers reçus.

5. RÉFÉRENCES

Andrews, D. et A. Caldera Sanchez (2011): Drivers of homeownership rates in selected OECD countries. OECD Economics Department Working Papers No. 849.

BCL (2012): *Bulletin* 2012-01. Banque centrale du Luxembourg.

Chiuria, M.C., et T. Jappelli (2003): Financial market imperfections and home ownership: A comparative study. *European Economic Review* 47: 857-875.

Mathä, T.Y., A. Porpiglia et M. Ziegelmeier (2012): The Luxembourg Household Finance and Consumption Survey: Introduction and results. BCL WP 73.

OECD (2004): *OECD Economic Outlook*. Paris, OECD.

Rubin, D. B. (1987, 2004): *Multiple Imputation for Nonresponse in Surveys*. 1st and 2nd ed., New York, J. Wiley & Sons.

Rubin, D. B. (1996): Multiple imputation after 18+ years (with discussion). *Journal of the American Statistical Association* 91: 473-489.