



LA NOTE 17

DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT



» Les locataires peuvent-ils acheter plus facilement un logement correspondant à leurs besoins en 2009 qu'en 2005 ?

Introduction

Entre 2005 et 2009, la hausse des prix annoncés à la vente a été de près de 16%, soit, en moyenne, une augmentation de 3% par an¹, dans un contexte inflationniste relativement modéré de 2,5% par an². Plus marqué dans les zones fortement urbanisées du pays que dans les zones rurales, cet accroissement des prix de vente concerne autant le segment des maisons que celui des appartements.

Dans ce contexte, **les locataires ont-ils encore la possibilité d'acheter un logement correspondant à leurs besoins**, ou sont-ils contraints d'adapter leurs attentes par rapport à une situation devenue financièrement plus contraignante ? En se concentrant sur les locataires,

cette Note de l'Observatoire de l'Habitat mesure la part d'entre eux qui est capable d'acheter un logement et étudie l'évolution de leur capacité d'achat entre 2005 et 2009.

La première partie mesure la part des locataires qui ont les moyens financiers d'acheter un appartement ou une maison répondant à leurs besoins. Dans une deuxième partie, les locataires sont différenciés selon leurs caractéristiques familiales. Enfin, la dernière partie esquisse les différences entre ces ménages selon les localisations possibles des biens immobiliers sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg entre 2005 et 2009.

Encart méthodologique : Pour chaque ménage identifié dans le cadre de l'enquête PSELL-3/EU-SILC, la capacité d'acheter un logement est évaluée en comparant la capacité d'investissement du ménage et le prix moyen d'un logement correspondant à ses besoins.

La capacité d'investissement des ménages correspond à la somme maximale qu'ils peuvent investir pour acheter un logement³; c'est-à-dire le montant de l'emprunt qu'ils peuvent contracter additionné à celui de leur apport personnel. Le montant de l'emprunt est défini individuellement sur la base d'un crédit immobilier à taux variable. La somme qu'ils peuvent rembourser est déterminée à partir des revenus et des dépenses courantes. Le taux d'emprunt est celui relevé par la Banque Centrale du Luxembourg pour les nouveaux contrats de crédits immobiliers aux ménages (soit 3,51% en moyenne en 2005, et 2,37% en 2009). La durée d'emprunt est calculée en fonction des pratiques des nouveaux acquéreurs. L'apport des ménages se définit selon leur patrimoine (immobilier).

Le prix du logement se détermine, quant à lui, à partir des prix annoncés moyens relevés pour le bien correspondant aux besoins du ménage. Cette notion de « besoin » ne correspond pas forcément aux souhaits ou aux préférences des ménages. Le logement correspondant aux besoins des ménages est arrêté en fonction de la composition des ménages. Il est supposé ici qu'un célibataire aura besoin d'un logement comprenant une chambre au minimum, un couple avec deux enfants aura besoin d'un bien avec deux ou trois chambres, selon l'âge des enfants.

Les sources de données exploitées ici sont : les enquêtes PSELL/EU-SILC (2005, 2009) réalisées par le CEPS/INSTEAD en collaboration avec le Statec, la base « Prix annoncés » de l'Observatoire de l'Habitat (2005, 2009), les nouveaux contrats de crédit immobilier des ménages de la Banque Centrale du Luxembourg (2005, 2009) et l'Enquête sur le Budget des Ménages (EBM) du Statec (2008).

¹ Source : indicateurs des prix annoncés à la vente, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, 1^{er} trimestre 2005 - 4^e trimestre 2009.

² Source : indice des Prix à la Consommation Nationale, 2005-2009, STATEC.

³ Cf. Beaubrun-Diant K. (2010) : « La capacité d'achat immobilier en Ile-de-France : Evaluation dynamique et disparités géographiques », Baromètre Trimestriel de la Chaire Ville & Immobilier, Juillet 2010 (8 p). Cette Note s'inspire également des travaux de Nappi-Choulet I., Maury T.P. et Cancel M. (2008) : « Une mesure de la distribution de la solvabilité des ménages primo-accédants franciliens », *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, n° 2008-4 (Novembre), pp. 543-563.

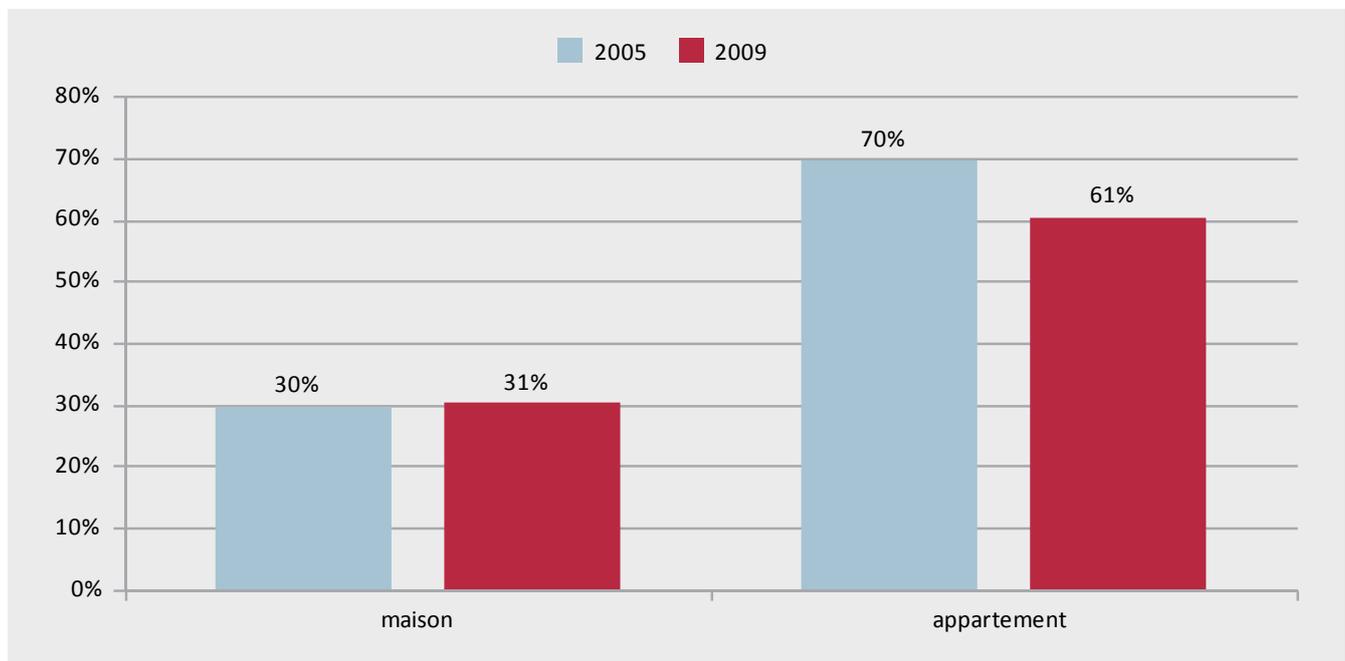


I. Les locataires ont de moins en moins la capacité d'acheter un logement correspondant à leurs besoins

En 2009, 30% des ménages résidant au Grand-Duché de Luxembourg sont locataires de leur logement. Une partie de ces ménages, qui ne possèdent pas de bien immobilier par choix ou par contrainte, pourraient devenir « primo-accédants », c'est-à-dire propriétaires. Les autres locataires disposent de faibles revenus et ne pourront jamais devenir « primo-accédants ».

La capacité d'investissement des locataires s'élève, en moyenne, à près de 440 000 €, contre 770 000 € pour ceux qui sont déjà propriétaires d'un bien immobilier grâce au capital constitué par leur bien. **Près de 61% des locataires disposent de la capacité nécessaire pour l'achat d'un appartement**, au prix moyen observé. Par contre, **ils ne sont que 31% à pouvoir acheter une maison correspondant à leurs besoins** (cf. figure 1). Cela est dû à la forte différence de prix entre ces deux types de bien immobilier⁴.

Figure 1 : Part des locataires pouvant acheter un bien selon le type de logement (en 2005 et en 2009)



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, 2005-2009

Bien qu'entre 2005 et 2009, la capacité financière des ménages locataires s'est accrue de 21% en moyenne (passant de 362 000 € en 2005 à 440 000 € en 2009), **ils peuvent moins fréquemment envisager l'achat d'un bien immobilier en 2009 qu'en 2005** (cf. figure 1). Même s'ils optent pour un appartement, les ménages locataires ne sont que 61% à pouvoir être « primo-accédants » en 2009, contre 70% en 2005. Par contre, la part de locataires pouvant acheter une maison n'a pas évolué entre ces deux dates. Dans les faits, la capacité financière moyenne des locataires les plus aisés s'est accrue proportionnellement aux coûts du logement. Ces ménages financièrement aisés ont fait le choix de rester locataires, entre autres, parce qu'ils résident depuis peu au Grand-Duché. Pour les autres, l'augmentation des prix de vente de l'immobilier a été plus forte que celle de leurs ressources financières.



⁴ En 2009, le prix de vente moyen d'une maison est de 550 000 €, contre 338 000 € pour un appartement.

II. Les familles monoparentales et les couples avec enfants sont les plus défavorisés

En 2009, l'hétérogénéité des situations selon la structure familiale est très prononcée parmi les locataires.

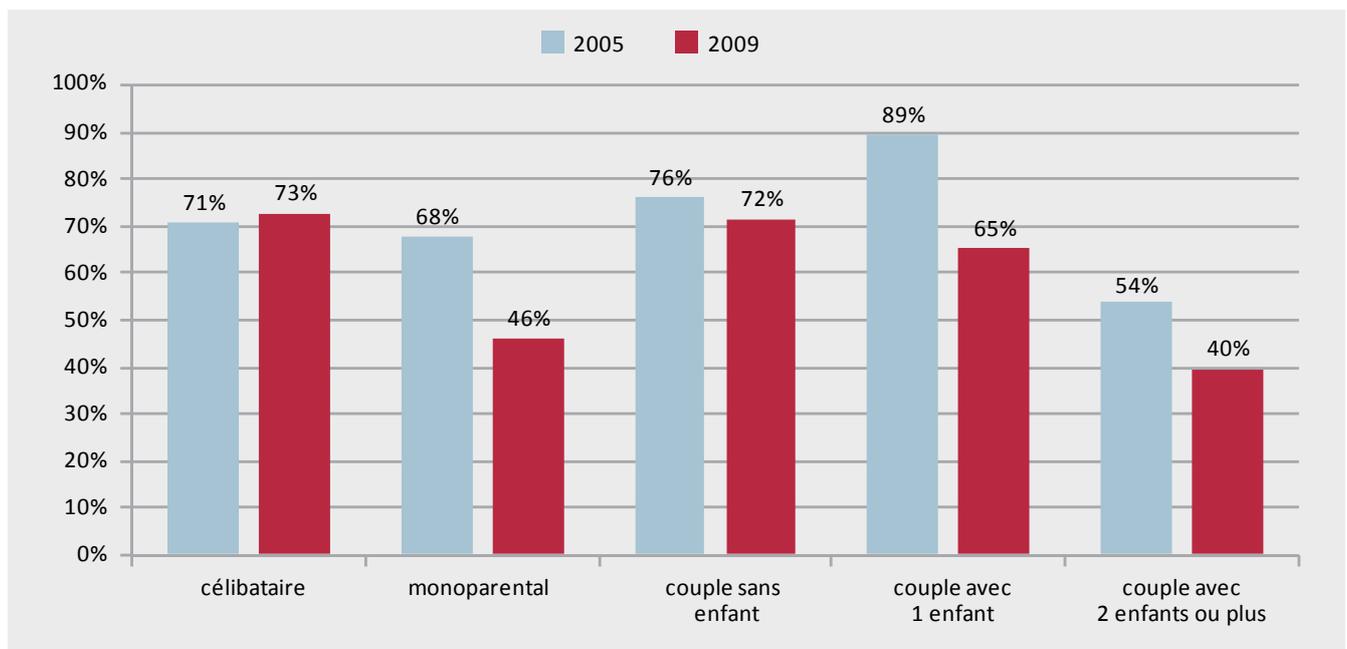
En considérant le segment des appartements, **les célibataires ainsi que les couples sans enfants disposent plus fréquemment que les autres de la capacité financière pour acheter un appartement** en adéquation avec la composition du ménage : 73% des célibataires, dont les besoins sont réduits, et 72% des couples sans enfant, car pour la majorité d'entre eux les deux conjoints ont une activité professionnelle (cf. figure 2).

Les couples avec un seul enfant sont également favorisés puisque 65% d'entre eux peuvent se porter acquéreur d'un

appartement correspondant à leur besoin. En revanche, lorsqu'ils ont plusieurs enfants (deux enfants ou plus), seulement 40% des couples disposent des moyens pour devenir propriétaires. Ces grandes familles ont une capacité financière plus élevée que celles avec un seul enfant, mais elles ont besoin d'un logement plus grand et donc plus onéreux.

Une autre population fragile est identifiée : les familles monoparentales (parent isolé avec un ou plusieurs enfants). Seuls 46% d'entre elles peuvent acheter un bien répondant à leur besoin en 2009, en raison de ressources financières très faibles par rapport aux contraintes du marché immobilier observé.

Figure 2 : Part des locataires pouvant acheter un appartement selon le type de ménage (en 2005 et en 2009)



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, 2005-2009

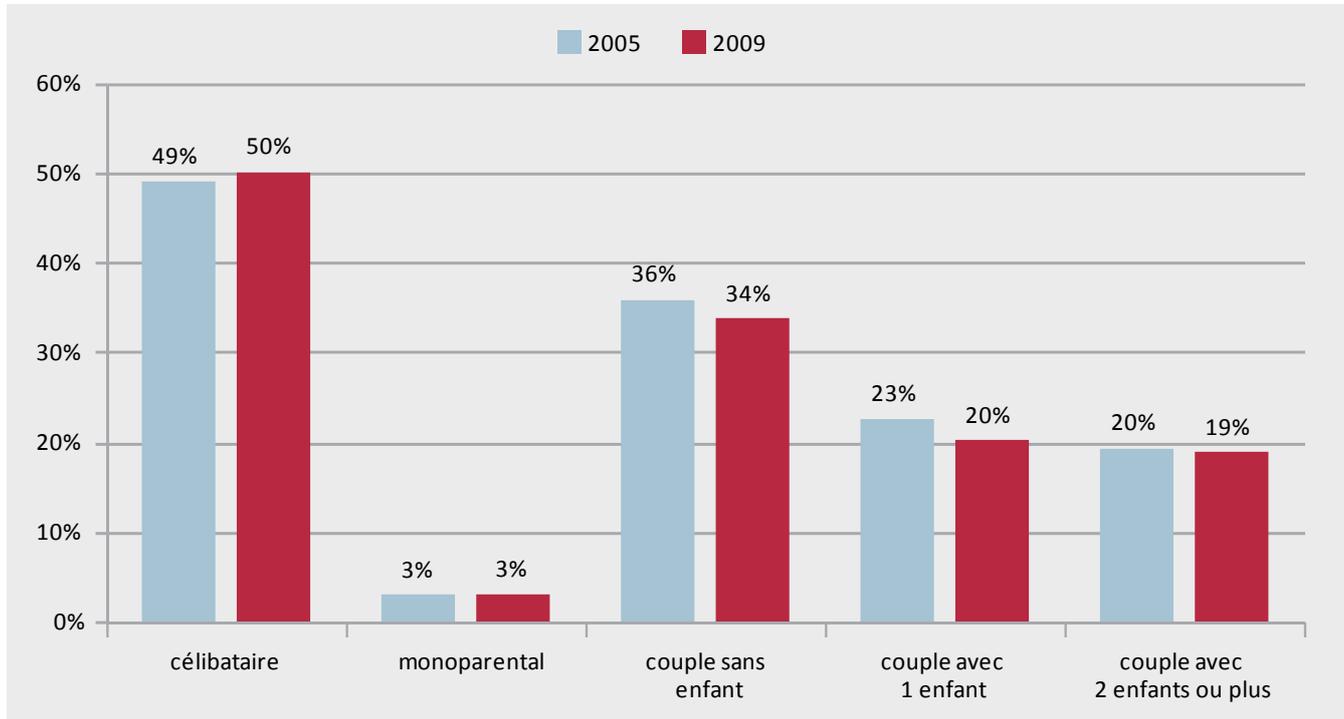
En 2005, la situation était sensiblement plus favorable pour presque tous les ménages. Comme le montre la figure 2, les familles monoparentales ont plus fréquemment perdu la capacité d'acheter un appartement adéquat que les autres ménages : ils étaient 68% à être éligibles en 2005, alors qu'ils ne sont que 46% en 2009. Les couples avec un ou plusieurs enfants ont également supporté une forte dégradation de leur pouvoir d'investissement. Cette forte baisse tient à la nette augmentation des prix des appartements, alors que les ressources financières des ménages se sont plus faiblement accrues au cours de la même période.

Pour les célibataires, la situation n'a pas évolué significativement. Par ailleurs, les couples sans enfants ont majoritairement conservé leur capacité d'acheter un appartement.

En considérant le segment des maisons, en 2009, la moitié des célibataires peuvent envisager l'achat d'une maison correspondant au prix observé sur le marché. Ils ne sont que 34% parmi les couples sans enfants (cf. figure 3).

Les couples avec un ou plusieurs enfants sont plus défavorisés. Parmi ces ménages, seulement deux sur dix peuvent se porter acquéreur d'une maison en 2009. Mais les plus touchés sont très nettement les familles monoparentales. Seuls 3% de ces ménages peuvent se porter acquéreurs d'une maison qui correspond à leurs besoins. **L'achat d'une maison est presque impossible pour une famille monoparentale en 2009.**

Figure 3 : Part des locataires pouvant acheter une maison selon le type de ménage (en 2005 et en 2009)



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, 2005-2009

Entre 2005 et 2009, les pertes de solvabilité ont été plus faibles sur le segment des maisons que sur celui des appartements, qui est pourtant le plus accessible financièrement. En effet, les ménages ont peu perdu de leur capacité d'acheter une maison entre ces deux dates. Une très faible part des couples avec un enfant ont perdu la possibilité de devenir propriétaires : 23% de ces couples pouvaient devenir « primo-accédants » en 2005, contre 20% en 2009. De même, la situation s'est peu dégradée pour les couples avec plusieurs enfants. Une petite portion des couples sans enfant a également perdu en solvabilité.

En revanche, la situation est restée quasiment inchangée pour les célibataires et les familles monoparentales.

La spécificité de l'évolution de la capacité d'achat sur le segment des maisons tient à ce qu'une partie des ménages locataires disposent de ressources importantes et d'une solvabilité élevée. L'évolution de leur situation financière a suivi celle des prix des logements, à l'inverse des autres ménages, moins aisés.

III. La capitale et sa périphérie sont les régions moins accessibles pour les locataires

En 2009, la capacité d'achat des ménages s'accroît en s'éloignant de la capitale.

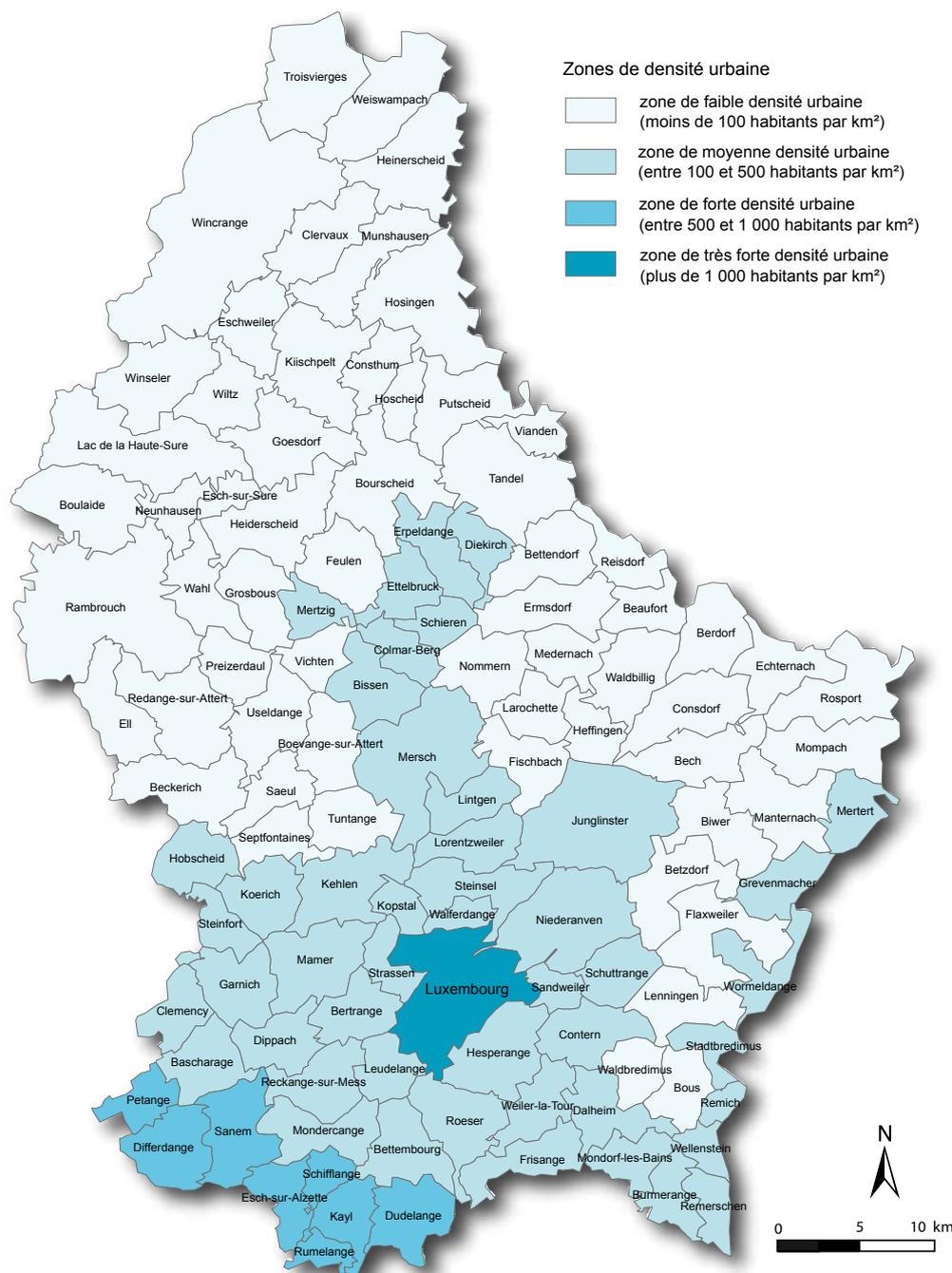
Sans tenir compte du lieu de résidence actuel des locataires, 49% d'entre eux peuvent devenir propriétaires d'un appartement répondant à leurs besoins dans la capitale (zone de très forte densité (cf. figure 4)) et 55% en zone de moyenne densité⁵ (la 1^{ère} et 2^{ème} couronne périurbaine de la capitale, ainsi que la Nordstad et quelques communes de l'est du pays). Cette proportion de ménages s'accroît dans le sud-ouest du pays, qui est pourtant une zone urbaine de forte densité : 67% en moyenne. Mais, c'est dans les zones urbaines de

faible densité, c'est-à-dire les zones plus rurales, que la proportion de ménages capables d'acheter un appartement est la plus élevée (68%).

Entre 2005 et 2009, la part de locataires capables d'acheter un appartement répondant à leurs besoins a diminué dans tout le pays. Une baisse de -16 points de pourcentage est relevée dans le sud-ouest du pays (zone urbaine de forte densité). Dans les autres zones du pays, la réduction est un peu moins forte : -13 points dans la périphérie de la capitale (zone de densité moyenne), -10 points à Luxembourg-Ville et -8 points dans les communes rurales.

⁵ Les zones de densité urbaine continue sont définies par le nombre d'habitants au kilomètre carré (cf. figure 4).

Figure 4 : Identification des zones de densité urbaine continue



Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD 2007 – Source : Ministère du Logement – PSELL 2009

Tableau 1 : Part des locataires pouvant acheter un bien par zone de densité urbaine continue, selon le type de logement (en 2005 et en 2009)

		2005	2009	Variation
zone urbaine de faible densité	maison	40%	43%	+ 3 points
	appartement	76%	68%	- 8 points
zone urbaine de densité moyenne	maison	23%	25%	+ 2 points
	appartement	68%	55%	- 13 points
zone urbaine de forte densité	maison	39%	38%	- 1 point
	appartement	83%	67%	- 16 points
zone urbaine de très forte densité	maison	25%	22%	- 3 points
	appartement	59%	49%	- 10 points

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, 2005 - 2009

Sur le segment des maisons, 43% ont la possibilité d'investir dans les communes rurales, et 38% dans le sud-ouest du pays en 2009. Ils peuvent moins fréquemment trouver la maison correspondant à leurs besoins dans la capitale et sa périphérie : respectivement 22% et 25%.

Entre 2005 et 2009, les **pertes de solvabilité sont nettement plus faibles sur le segment des maisons**, que sur celui des appartements. Une légère baisse est relevée dans la capitale,

ainsi que dans les communes urbaines situées dans le sud-ouest du pays (zones de très forte et forte densité). La part de ménages pouvant se positionner sur le segment des maisons s'est même légèrement accrue dans les zones de densité moyenne et de faible densité (les espaces les plus éloignés de la capitale (cf. tableau1)). Cela tient, entre autres, au fait que la part des ménages qui pouvaient acheter une maison correspondant à leurs besoins était déjà très limitée en 2005. Il s'agit des locataires les plus aisés financièrement.



Conclusions

La mesure individuelle de la capacité d'achat des ménages, c'est-à-dire de leur solvabilité, montre que **61% des locataires résidant au Luxembourg en 2009 peuvent acheter un appartement et seulement 31% une maison** correspondant à leurs besoins. Ils disposent d'une capacité d'achat nettement plus faible que les propriétaires, car leur apport personnel n'est pas enrichi par la valeur d'un patrimoine immobilier.

Les locataires qui voudraient acheter un logement adapté à leur structure familiale sont souvent contraints de rechercher un bien moins cher en jouant sur la localisation ou sur le type de logement. Ils peuvent trouver plus fréquemment un bien correspondant à leurs besoins dans les communes situées dans les zones plus rurales du pays, ainsi que dans le sud-ouest, où les prix des logements sont moins élevés que

dans la capitale et sa périphérie. Leur capacité réduite les oblige également à s'orienter plus souvent sur l'achat d'un appartement, moins coûteux qu'une maison.

Entre 2005 et 2009, la capacité d'achat des locataires a fortement diminué. Les ménages les plus touchés sont les familles monoparentales, ainsi que les couples avec un ou plusieurs enfants. Par ailleurs, l'achat d'un logement dans la capitale ou dans les communes de sa périphérie leur est très difficile.

Au résultat, les locataires qui voudraient devenir propriétaires au Grand-Duché sont contraints d'adopter des stratégies complexes qui englobent, entre autres, l'appel à l'aide intergénérationnelle ou le report de l'accession à la propriété pendant quelques années.