



La note de l'Observatoire de l'Habitat



note n°10, juin 2008

EVOLUTION DU POIDS DES REMBOURSEMENTS D'EMPRUNT ET DES LOYERS DANS LE REVENU DES MÉNAGES ENTRE 1996 ET 2006

INTRODUCTION

Cette 10^{ème} Note de l'Observatoire de l'Habitat aborde le poids du logement dans le revenu des ménages résidant au Luxembourg, défini comme le rapport entre coût et revenu disponible, et également appelé taux d'effort. Le choix de **ce sujet est motivé par l'accroissement important** depuis plus d'une dizaine d'années des prix de l'immobilier, que ce soit à la location ou à la vente, **par rapport aux revenus dont disposent les ménages**. Il soulève notamment les deux questions suivantes :

Quelle est l'augmentation du montant moyen des remboursements d'emprunt ou des loyers entre 1996 et 2006 ?

Comment se répercute cette hausse des coûts du logement sur le revenu dont disposent les ménages ?

Bien sûr, ces questions liées au coût du logement se posent différemment aux ménages selon qu'ils

sont propriétaires ou accédants à la propriété, qu'ils paient un loyer ou sont logés gratuitement. En effet, si l'on ignore les charges d'entretien et d'utilisation, le coût du logement est nul pour les ménages propriétaires, c'est-à-dire ceux qui ont fini de rembourser leur emprunt, ainsi que pour ceux qui sont logés gratuitement.

Les résultats des enquêtes PSELL2 et PSELL3/EU-SILC du CEPS/INSTEAD¹ sont utilisés pour traiter ce sujet. Dans une première partie, l'analyse porte tour à tour sur l'évolution du coût du logement et celle du revenu disponible, afin de mesurer l'évolution moyenne du taux d'effort des ménages. Ensuite, une seconde partie expose les éléments qui permettent d'affiner et de mieux cerner l'évolution de ce ratio entre 1996 et 2006.

Précisons que pour l'ensemble de l'analyse, le raisonnement se fait en euros constants de 2006².

Définition du poids du logement, appelé taux d'effort :

Le taux d'effort est égal au rapport entre le coût du logement et le revenu disponible d'un ménage. Le coût du logement correspond ici au montant remboursé ou au loyer payé chaque mois par le ménage. Ce coût a été déclaré par les ménages le jour de l'enquête. Il ne prend en compte ni les aides de l'Etat, ni les charges financières usuelles (électricité, chauffage, etc.) liées à l'occupation et à l'entretien du logement. Le revenu disponible correspond, quant à lui, à ce qui est à la disposition des ménages pour consommer et épargner, c'est-à-dire après prélèvements obligatoires. Les revenus pris en compte sont les revenus d'activités, les revenus de capitaux mobiliers, les revenus de la location de biens, les transferts sociaux et les transferts privés.

¹ L'enquête PSELL2 de 1996 porte sur un échantillon de 3 996 ménages et l'enquête PSELL3/EU-SILC de 2006 sur un échantillon de 3 836 ménages.

² Pour comparer des prix d'une année sur l'autre, les données doivent être exprimées en monnaie constante. Alors que la monnaie courante est celle du moment, un calcul en monnaie constante consiste à corriger la dépréciation de la monnaie due à l'inflation entre deux dates.

1. Les ménages paient plus pour leur logement en 2006 qu'en 1996

En 2006, 63% des ménages résidant au Luxembourg remboursent un emprunt ou paient un loyer. Ils étaient près de 59% dans cette situation dix ans plus tôt.

Le coût de leur logement est, tout statut confondu, de 820 €/mois en moyenne en 2006, contre environ 690 €/mois en 1996, en euros constants. Ainsi, pour eux, le coût moyen des logements a globalement augmenté de 18,8% entre ces deux dates (cf. tableau 1).

En tenant compte du statut d'occupation des logements, la part d'accédants à la propriété s'est accrue ; elle est de 37% en 2006, contre 33% en 1996. De plus, le montant moyen de leur remboursement d'emprunt a augmenté de 21,0% en moyenne.

En ce qui concerne les 26% de ménages locataires en 2006, le coût de leur logement a augmenté de 13,6% en moyenne entre 1996 et 2006, soit une hausse moins forte que pour les accédants à la propriété.

Tableau 1 : Coûts mensuels moyens des logements en 1996 et en 2006 (calculés en euros constants)

	1996	2006	Evolution entre 1996 et 2006
Accédants et locataires	690 €/mois	820 €/mois	+18,8%
Accédants	760 €/mois	920 €/mois	+21,0%
Locataires	590 €/mois	670 €/mois	+13,6%

Source : CEPS/INSTEAD (PSELL 1996, EU-SILC 2006)

2. Le revenu disponible des ménages a également augmenté sur la même période

En 2006, les accédants à la propriété et les locataires disposent en moyenne de 4 760 €/mois, contre environ 4 010 €/mois en 1996. Autrement dit, entre ces deux dates, **le revenu disponible moyen dont disposent les ménages a augmenté de 18,7%** (cf. tableau 2), soit de 20,0% pour les ménages accédants à la propriété, contre 12,8% pour les locataires.

Notons que l'évolution des revenus, entre ces deux dates, s'explique notamment par l'essor du travail des femmes³, l'indexation des salaires et l'évolution du cadre fiscal et social⁴.

Tableau 2 : Revenus mensuels disponibles moyens en 1996 et en 2006 (calculés en euros constants)

	1996	2006	Evolution entre 1996 et 2006
Accédants et locataires	4 010 €/mois	4 760 €/mois	+18,7%
Accédants	4 650 €/mois	5 580 €/mois	+20,0%
Locataires	3 200 €/mois	3 610 €/mois	+12,8%

Source : CEPS/INSTEAD (PSELL 1996, EU-SILC 2006)

³ Au Luxembourg, la part des femmes professionnellement actives a nettement augmenté passant de 37% en 1996 à 49% en 2006. Source : Eurostat, Enquête européenne sur les forces de travail, principaux résultats en 1995 et 2005 [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page?_pageid=0,1136184,0_45572595&dad=portal&_schema=PORTAL].

⁴ Réduction de 8 à 10 points des taux marginaux d'imposition, passage de 18 à 17 tranches d'imposition et rehaussement du minimum imposable pour la réforme du barème luxembourgeois. Source : F. Berger, B. Jeandidier. Accompagner une réforme fiscale : avec une prime pour l'emploi ou une hausse des allocations familiales ? Cahiers PSELL, mars 2005, n°142, 64p.

3. Le taux d'effort des ménages est resté relativement stable en moyenne

Cette dernière partie vise à déterminer dans quelle mesure la part du revenu familial consacrée au remboursement ou au loyer de leur logement a évolué au cours de la même période. Le coût des logements, à l'achat comme à la location, ainsi que les revenus disponibles moyens des ménages ont augmenté entre 1996 et 2006.

En 2006, le taux d'effort des ménages est, globalement, de près de 20,6%. Dix ans plus tôt, le coût moyen du logement représentait en moyenne 19,4% du revenu disponible (cf. tableau 3). Malgré la hausse des prix, tant à l'accession qu'à la location, la part budgétaire que les ménages consacrent au remboursement de

leur prêt ou au paiement de leur loyer a peu évolué tout au long de cette période. Leur revenu a augmenté de manière similaire au coût de leur logement.

Ce ratio diffère selon que les ménages achètent ou louent leur logement. Pour les accédants à la propriété, il est légèrement supérieur en 2006 (18,9%) qu'en 1996 (18,0%). Ces chiffres indiquent qu'aucune évolution significative du taux d'effort des ménages accédants à la propriété n'a été observée entre 1996 et 2006.

Pour les locataires, le taux d'effort s'est légèrement accru de 1,6 points de pourcentage sur la période étudiée, passant de 21,3% en 1996 à 22,9% en 2006.

Tableau 3 : Poids moyens du logement selon le statut d'occupation en 1996 et en 2006

	1996	2006	Evolution entre 1996 et 2006
Accédants et locataires	19,4%	20,6%	+1,2 points
Accédants	18,0%	18,9%	+0,9 point
Locataires	21,3%	22,9%	+1,6 points

Source : CEPS/INSTEAD (PSELL 1996, EU-SILC 2006)

PLUSIEURS FAITS EXPLIQUENT ET NUANÇENT LA STABILITÉ DU TAUX D'EFFORT

Par rapport au contexte national et international dans lequel les prix de l'immobilier ont évolué entre 1996 et 2006, on peut s'étonner de la stabilité du taux d'effort des ménages résidant au Luxembourg. En réalité,

plusieurs éléments, de nature structurelle ou comportementale, peuvent expliquer cette stabilité et masquer les effets de la forte évolution des prix.

1. L'évolution des prix n'affecte que les nouveaux accédants et les nouveaux locataires

Entre 1996 et 2006, les prix de l'immobilier ont augmenté chaque année. Aussi, un ménage qui achète ou loue en 2006 paie plus cher pour son logement que celui qui aura fait la même démarche un an plus tôt. De ce fait, la hausse des prix observée au cours de la période affecte principalement les nouveaux accédants et les nouveaux locataires (ceux qui occupent leur logement depuis moins de 5 ans). Pour ceux qui ont acheté ou loué avant, le coût de leur logement n'a pas, ou peu, augmenté depuis le jour où ils ont emménagé. Ainsi, les ménages qui résident depuis plusieurs années dans le même logement subissent peu l'effet de la hausse des prix. Le taux d'effort s'accroît donc principalement sous le poids des nouveaux accédants et des nouveaux locataires, ce qui influence faiblement les moyennes.

Or, sur l'ensemble de la population, tel que présenté dans la première partie, il y a en 1996 comme en 2006 des ménages qui ont emménagé depuis moins de cinq

ans et d'autres qui occupent leur logement depuis plus de cinq ans. Ces derniers masquent l'évolution du taux d'effort que subissent les premiers. En effet, les ménages résidant depuis moins de cinq ans dans leur logement ont leur taux d'effort qui n'a pas évolué de la même manière que celui des autres ménages.

Pour les 37% de ménages résidant depuis moins de cinq ans dans leur logement, le poids de ce dernier représentait 22,7% de leur revenu en 1996, alors qu'il est de 25,6% en 2006, soit une hausse de près de 3 points de pourcentage. Par contre, pour les autres ménages, ce ratio n'a pas évolué de manière significative.

En considérant le statut d'occupation, le taux d'effort s'est accru de 4,2 points pour les nouveaux accédants et seulement de 1,6 points pour les nouveaux locataires entre 1996 et 2006 (cf. tableau 4).

Tableau 4 : Poids moyens du logement selon la date d'entrée et le statut d'occupation en 1996 et en 2006

Durée d'occupation	Moins de 5 ans		Plus de 5 ans	
	1996	2006	1996	2006
Année d'enquête				
Accédants et locataires	22,7%	25,6%	16,7%	17,7%
Accédants	22,2%	26,4%	14,9%	15,8%
Locataires	23,3%	24,9%	20,0%	21,1%

Source : CEPS/INSTEAD (PSELL 1996, EU-SILC 2006)

Par ailleurs, le poids du logement des nouveaux accédants à la propriété est proche de celui des nouveaux locataires. Par contre, le taux d'effort des anciens accédants est plus faible que celui des anciens locataires.

Ces informations tendent à montrer que le poids du logement des accédants décroît avec les années grâce à l'augmentation des revenus et à une certaine constance du montant des remboursements. Pour les locataires, ce ratio diminue également sur la période étudiée, mais moins fortement que pour les accédants, car leur loyer est réévalué dans le temps.

2. Les ménages ont modifié leur choix

Le fait que la hausse des prix de l'immobilier ne se répercute pas autant qu'on aurait pu le penser sur le revenu des ménages peut également s'expliquer par une adaptation de leur comportement en matière de logement.

En 2006, près des **deux tiers des ménages qui ont emménagé depuis moins de cinq ans ont opté pour un appartement**, alors qu'ils étaient de 55,6% à faire ce même choix dix ans plus tôt (cf. tableau 5). En d'autres termes, les nouveaux accédants et les nouveaux locataires compensent la hausse des prix par un changement de type de biens ; les appartements étant en moyenne moins chers que les maisons⁵.

Par ailleurs, **les logements** achetés ou loués par les nouveaux accédants **sont sensiblement plus petits**

en 2006 que dix ans auparavant. Le nombre de pièces disponibles par personne est de 1,7 en 2006, alors qu'il était de 2,3 en 1996. Pour les ménages qui résident depuis plus de cinq ans dans le même logement, le nombre de pièces disponibles par personne n'a pas évolué au cours de la période : 1,9 en moyenne. Là encore, les ménages ajustent leur capacité financière à la hausse des prix par une diminution de la taille du logement.

Ensuite, les accédants à la propriété se sont également adaptés en allongeant la durée de remboursement de l'emprunt. En effet, **la durée moyenne de remboursement de l'emprunt a augmenté**, passant de 19 ans en 1996 à 21 ans en 2006 pour les nouveaux accédants. Cette adaptation leur permet d'étaler dans le temps le remboursement du capital emprunté et, dans certains cas, d'augmenter le capital emprunté.

D'autre part, **l'âge moyen des jeunes accédants à la propriété s'est accru de 3 ans** en moyenne, passant de 32 ans en 1996, à 35 ans en 2006. Ce recul de l'âge moyen à l'accession pourrait signifier que les ménages économisent plus longtemps avant d'acheter leur logement.

Précisons enfin que la stabilité du taux d'effort moyen des ménages s'explique également par l'amélioration des conditions de crédit⁶. Le taux moyen des crédits hypothécaires pour l'immobilier est passé de 5,50% en 1996 à 3,44% en 2006. Cette diminution du coût de l'argent se traduit pour les ménages par une augmentation du capital qu'ils peuvent emprunter avec le même montant de remboursement.

Tableau 5 : Type de logements choisis selon la date d'entrée dans le logement en 1996 et en 2006

	1996		2006	
	Maison	Appartement	Maison	Appartement
Accédants et locataires	57,0%	43,0%	55,6%	44,4%
Moins de 5 ans	45,5%	54,5%	37,3%	62,7%
Plus de 5 ans	66,7%	33,3%	65,9%	34,1%

Source : CEPS/INSTEAD (PSELL 1996, EU-SILC 2006)

CONCLUSIONS

Le logement coûte certes plus cher en 2006 qu'en 1996, en euros constants. **Pourtant, la part de revenu que les ménages consacrent au remboursement de leur emprunt ou au paiement de leur loyer a globalement peu augmenté** entre ces deux dates.

Cette stabilité globale du taux d'effort est peut être surprenante compte tenu de la hausse des prix de l'immobilier. Elle **provient notamment du fait que l'évolution récente des prix pénalise principalement les nouveaux accédants et les nouveaux locataires.**

Pour les autres, qui constituent une large majorité, il n'y a aucun changement. L'évolution du taux d'effort des premiers est donc atténuée par la stabilité du taux d'effort des derniers.

Par ailleurs, les ménages ont adapté leurs choix face à la hausse des prix immobilier. Ils achètent ou louent plus fréquemment des appartements et des biens plus petits. L'évolution des prix est donc compensée par un changement du type de biens acquis ou loué.

⁵ Source : Observatoire de l'Habitat – Département du Logement (base prix 2007).

⁶ Source : Banque Centrale du Luxembourg. Marché de capitaux et taux d'intérêt, communiqués statistiques, série Luxembourg, (http://www.bcl.lu/fr/statistiques/series_statistiques/03_marche_capitaux_interets/index.html).