

# POPULATION & EMPLOI



## L'impact du loyer fictif sur la distribution des revenus

Frédéric BERGER - CEPS/INSTEAD

*Le loyer fictif représente l'avantage en nature que retirent les ménages propriétaires, ceux logés gratuitement et ceux dont le loyer est inférieur au prix du marché, par rapport aux locataires acquittant un loyer au prix du marché.*

*Près de 80% des ménages bénéficient de cet avantage non-matériel; essentiellement les propriétaires. Le volume de cet avantage représente, selon nos estimations, 14% du volume du revenu disponible monétaire net de l'ensemble des ménages. Pour ses bénéficiaires, la moyenne de cet avantage s'élève à 684 euros/mois avec des différences importantes selon le statut d'occupation du logement.*

*Comparativement au fait de ne retenir que des éléments monétaires dans le calcul du niveau de vie, la prise en compte du loyer fictif dans son calcul, réduit les inégalités. Par exemple, le coefficient de Gini passe de 26,3% à 25,3%.*

*Plus fréquemment propriétaires non-accédants, c'est-à-dire libérées de l'emprunt lié au logement, ce sont les personnes âgées qui bénéficient du gain le plus important en termes de niveau de vie après prise en compte du loyer fictif.*

Le loyer fictif représente l'avantage en nature que retirent les propriétaires, ainsi que, par extension, les ménages logés gratuitement et ceux dont le loyer est inférieur au prix du marché, par rapport aux locataires qui acquittent un loyer au prix du marché. Or, les analyses de la distribution des revenus ne retiennent, en général, que les éléments monétaires<sup>1</sup> pour définir le revenu. Pourtant, il est facile de comprendre que les revenus non monétaires, en l'occurrence le loyer fictif, affectent certainement la position relative des ménages dans la distribution des revenus. C'est précisément ce que

nous mesurons dans cet article : l'effet du loyer fictif sur la distribution des revenus. Dans un premier temps, nous présentons la situation des ménages par rapport au statut d'occupation du logement qu'ils occupent. Puis, nous exposons les approches couramment utilisées en matière de détermination du loyer fictif ainsi que le traitement, au niveau national, du loyer fictif dans la fiscalité et la comptabilité nationale. Ensuite, nous développons la méthodologie utilisée pour évaluer le loyer fictif dans le cadre de cet exercice. Enfin, nous évaluons les effets du loyer fictif sur la distribution des revenus.

<sup>1</sup> Revenus du travail, revenus du capital (mobiliers, immobiliers), transferts privés monétaires et revenus de la sécurité sociale (pensions de vieillesse, de survie, d'invalidité, indemnités de chômage, de maladie, de maternité, prestations familiales, aides sociales...)

## Près de 7 ménages sur 10 sont propriétaires du logement qu'ils occupent

En 2000, près de 70% des ménages déclarent être propriétaires du logement qu'ils occupent. Les 30% des ménages restant se partagent comme suit : 27% sont locataires et 3% sont logés gratuitement (cf. tableau 1). Parmi les propriétaires, il faut distinguer, d'une part, les propriétaires ayant fini de rembourser les emprunts liés à l'achat ou à la construction de leur logement que nous appellerons les propriétaires non-accédants et, d'autre part, les accédants à la propriété, c'est-à-dire ceux qui n'ont pas fini de rembourser leur(s) emprunt(s) immobilier(s). La population des propriétaires se répartit de manière quasiment égale : 52% sont des propriétaires non-accédants et 48% sont des accédants à la propriété. Le statut d'occupation du logement est indissociable du cycle de vie. Avant 30 ans, près de deux tiers des ménages sont locataires (63%), les autres ménages sont principalement des accédants à la propriété. Entre 30 ans et 39 ans, les locataires ne représentent déjà plus que 40% des ménages ; l'accession à la propriété devient le statut d'occupation dominant (54%) et les propriétaires non-accédants restent encore rares. Entre 40 et 49 ans, les locataires sont de moins en moins nombreux, ils représentent à peine un quart des ménages ; ils font presque jeu égal avec les propriétaires non-accédants ; les accédants à la propriété forment encore la plus grande part des ménages : 55%. C'est entre 50 et 59 ans que s'effectue le renversement entre la part des propriétaires non-accédants et celle des accédants à la propriété. A ces âges, la moitié des ménages sont désormais propriétaires non-accédants, 28% sont accédants à la propriété et seuls 20% sont encore locataires. Entre 60 et 69 ans, près de 80% des ménages sont des propriétaires non-accédants, 8% sont encore accédants et uniquement 11% sont locataires. Au-delà de 69

ans, le taux de propriétaires non-accédants n'évolue presque plus. Les accédants à la propriété sont l'exception et les ménages locataires représentent 16% de l'ensemble des ménages de plus de 69 ans. Les ménages logés gratuitement représentent une part relativement faible de l'ensemble des ménages (3%) mais ils se concentrent surtout au début et à la fin du cycle de vie. Au début du cycle de vie, ces ménages bénéficient fréquemment d'un logement mis à disposition par les parents, le temps de constituer un capital en vue de l'acquisition d'un logement. A la fin du cycle de vie, le fait d'être logé gratuitement résulte souvent de la transmission de la propriété du logement (la donation) tout en en gardant la jouissance (l'usufruit). La répartition des ménages selon le statut d'occupation du logement et selon l'âge du chef de ménage annonce déjà une première tendance, à savoir que l'avantage lié au loyer imputé augmente en moyenne avec l'âge. Il reste alors à estimer cet avantage.

## Les différentes approches de la détermination du loyer fictif

En matière de détermination du loyer fictif, et plus particulièrement dans le cadre de l'analyse de ses effets sur la distribution des revenus, la littérature économique<sup>2</sup> fait état de quatre approches principales : l'approche par la valeur du marché de la location, celle par la valeur de l'investissement en capital, celle par l'auto-estimation et celle par la valeur modifiée du marché de la location.

- L'approche par la valeur du marché de la location s'appuie sur les prix pratiqués sur le marché locatif privé. Ainsi, un prix moyen des loyers est calculé selon certains critères (type de logement, taille du logement, âge du logement, localisation du logement...), puis ce prix moyen est imputé aux propriétaires dont le logement présente les mêmes caractéristiques.
- L'approche par la valeur de l'investissement en capital repose sur une utilisation alternative de la valeur que représente le bien immobilier. Cette alternative est

### T<sub>1</sub> Répartition du statut d'occupation du logement selon l'âge du chef de ménage en 2000

	Propriétaire		Locataire	Logé gratuitement	Ensemble
	Propriétaire non accédant	Propriétaire accédant			
Moins de 30 ans	1%	31%	63%	6%	100%
De 30 à 39 ans	2%	54%	40%	3%	100%
De 40 à 49 ans	19%	55%	24%	1%	100%
De 50 à 59 ans	50%	28%	20%	3%	100%
De 60 à 69 ans	77%	8%	11%	4%	100%
70 ans et plus	79%	1%	16%	4%	100%
<b>Ensemble</b>	<b>36%</b>	<b>33%</b>	<b>27%</b>	<b>3%</b>	<b>100%</b>

Source : PSELL2 - CEPS/INSTEAD  
Unité d'analyse : le ménage

<sup>2</sup> Yates, Judith (1994) "Imputed rent and income distribution", Review of Income and Wealth, 40 (1), pp. 43-66, Frick, Joachim R. et Grabka, Markus M. (2002) "The personal distribution of income and imputed rent. Comparison for the UK, West Germany and the USA", DIW discussions papers 271.

le placement de ce capital dans des valeurs mobilières. A partir de la valeur du logement et du taux d'intérêt en placement qui a cours, on estime les revenus que retireraient les propriétaires.

- L'approche par l'auto-estimation se base sur une estimation faite par les propriétaires du loyer qu'ils devraient payer s'ils louaient le logement dans lequel ils habitent.
- L'approche par la valeur modifiée du marché de la location s'apparente à celle de la valeur du marché de la location mais, ici, il est tenu compte des dépenses inhérentes au fait d'être propriétaire. Le point de départ de cette approche reste le même que dans l'approche par la valeur du marché de la location. Un prix moyen des loyers pratiqués sur le marché privé locatif est calculé selon certains critères puis ce prix moyen est imputé aux propriétaires dont le logement présente les mêmes caractéristiques. Dans un deuxième temps, sont déduits de ce prix différents frais. Parmi les plus importants, on peut citer les intérêts débiteurs liés à l'emprunt pour l'achat du logement, les frais de maintenance du logement et les impôts liés à ce logement.

Ces différentes approches connaissent toutes des limites, et le choix de l'une ou de l'autre est souvent guidé par le type de données disponibles.

### **Le traitement du loyer fictif dans la fiscalité directe et dans la comptabilité nationale**

Au Luxembourg, le principe du loyer fictif que retirent les propriétaires du logement qu'ils occupent est retenu dans la fiscalité directe et dans la comptabilité nationale. La fiscalité directe pose pour principe d'intégrer dans le calcul des revenus nets des ménages fiscaux propriétaires du logement

qu'ils occupent, la valeur locative de ce dernier. Cette valeur locative annuelle est fixée à 4% de la tranche de la valeur unitaire correspondant à l'habitation ne dépassant pas 3800 euros et à 6% de la tranche de cette valeur unitaire dépassant 3800 euros (valeurs applicables à l'impôt sur les revenus de 2003). La valeur unitaire de l'habitation est fixée par application de règles qui datent des années 1940. Même si cette valeur unitaire ne reflète donc pas la valeur réelle du bien, la fiscalité directe pose néanmoins le principe d'un revenu non-monnaire ou en nature. En contrepartie de la valeur locative de l'habitation ainsi déterminée, les intérêts passifs liés à l'acquisition de l'habitation peuvent être déduits jusqu'à concurrence d'un plafond annuel qui varie selon la date d'occupation de l'habitation : 1500 euros si la date d'occupation se situe après le 31/12/1997, 1125 euros si la date d'occupation se situe entre le 31/12/92 et le 1/1/1998 et 750 euros si la date d'occupation se situe avant le 1/1/1993 (valeurs applicables à l'impôt sur les revenus de 2003). Le loyer fictif, ainsi calculé dans le cadre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, peut être assimilé sur le principe, et non sur la valeur réelle, à un loyer fictif net.

La comptabilité nationale retient, elle aussi, le principe du loyer fictif que retirent les propriétaires du logement qu'ils occupent. Il est une des composantes du produit intérieur brut (PIB) et du revenu national brut (RNB), et participe donc à la richesse nationale créée. En effet, le loyer fictif ou loyer imputé entre dans le compte de production de la branche « location de logements ». Pour estimer le loyer fictif dans la comptabilité nationale, le STATEC s'appuie sur deux sources : le recensement de la population et le recensement fiscal annuel du 15 octobre. Le calcul du loyer fictif se fait, pour les années où a lieu le recensement de la population (année de base), par stratification à partir des loyers effectifs tirés de ce recensement. Les variables de stra-

tification sont la taille du logement, la localisation du logement, l'âge du logement et le type d'immeuble. Pour les autres années, le calcul du loyer imputé s'appuie sur l'année de base et sur le recensement fiscal du 15 octobre. Le loyer fictif ainsi calculé est donc conforme aux loyers réellement pratiqués sur le marché privé.

### **La méthode utilisée dans cette analyse**

Pour estimer le loyer fictif, nous nous sommes inspirés de l'approche par l'auto-estimation des loyers<sup>3</sup>. Le choix de cette approche a été largement guidé par le fait que cette information est disponible dans la base de données sur laquelle repose notre analyse. Du loyer auto-estimé par les propriétaires, nous avons déduit, le cas échéant, les intérêts liés à l'achat du logement et les frais d'entretien et de réparation du logement<sup>4</sup>. Le calcul de cet avantage a été étendu aux ménages locataires dont le loyer est inférieur au prix du marché et aux ménages logés gratuitement. Le principe retenu ici, est donc de confronter la situation des ménages locataires qui paient un loyer au prix du marché à celle de l'ensemble des autres ménages. Pour illustrer ce principe, prenons deux exemples.

- Soient deux ménages de même composition et ayant le même revenu monétaire, 3000 euros/mois composé uniquement de revenus du travail. Tous deux sont propriétaires d'un logement. Le premier ménage loue sa propriété pour 700 euros/mois et réside dans un autre logement pour lequel il verse un loyer. Le deuxième ménage réside dans son logement. Parce qu'il met son logement en location, le premier ménage dispose alors d'un revenu monétaire de 3700 euros/mois, alors que le deuxième ménage

<sup>3</sup> A titre exploratoire, nous avons également estimé le loyer fictif par l'approche de la valeur modifiée du marché de la location. Les résultats ne sont pas présentés dans cet article mais ils sont très proches de ceux obtenus par l'approche par l'auto-estimation. Une des limites de cette approche réside dans la détermination des loyers fictifs à partir des loyers observés sur le marché privé. La taille de l'échantillon (un peu plus de 2000 ménages) et les caractéristiques des logements loués sur le marché privé (surtout des appartements), comparativement à ceux occupés par les propriétaires (surtout des maisons), ne nous permettent pas de créer des strates suffisamment fines pour imputer un loyer fictif qui correspondrait à la réalité du marché.

<sup>4</sup> Lorsque le montant des intérêts et des frais d'entretien et de réparation est supérieur au loyer auto-estimé, le loyer fictif est égal à zéro.

conserve un revenu monétaire de 3000 euros/mois. Ne pas prendre en compte le loyer fictif du deuxième ménage (qu'il obtiendrait s'il mettait lui aussi son logement en location) fausse donc la comparaison des revenus.

- Soient deux ménages ayant la même composition et le même revenu monétaire, 2000 euros/mois. Les deux ménages présentent les conditions nécessaires pour être locataires d'un logement social. Mais, faute d'offre suffisante de logements sociaux, le premier est obligé de louer sur le marché privé au prix de 600 euros/mois alors que le deuxième est locataire d'un logement social au prix de 300 euros/mois. Ne pas prendre en compte le gain, en termes de loyer, réalisé par le deuxième ménage par rapport au premier, fausse donc la comparaison de leurs revenus respectifs.

Dans la pratique, nous avons opéré de la manière suivante pour déterminer l'avantage non monétaire lié au fait d'être propriétaire ou locataire avec un loyer inférieur au prix du marché.

#### **Pour les propriétaires**

Pour déterminer l'avantage non monétaire des propriétaires, nous sommes partis des informations suivantes : l'évaluation par les propriétaires du loyer qu'ils payeraient s'ils louaient leur logement, le montant mensuel du remboursement de l'emprunt lié à l'achat de leur logement, la date du début de cet emprunt, la durée de cet emprunt et le taux d'emprunt en 2000. A partir de ces informations, nous avons estimé la part du remboursement de l'emprunt qui relève du capital et celle qui relève des intérêts. Face à l'absence

d'un tableau d'amortissement, qui décrit précisément les éléments de remboursement d'un emprunt immobilier, à savoir la part du capital et la part des intérêts, les hypothèses suivantes ont été posées pour calculer le montant des intérêts passifs en 2000 : le montant du remboursement et le taux d'intérêt restent constants pendant toute la durée du remboursement. Par ailleurs, nous posons aussi l'hypothèse que le taux d'intérêt et le montant à rembourser reflètent le fait que le ménage bénéficie ou non d'une subvention d'intérêt et/ou d'une bonification d'intérêt<sup>5</sup> allouées par l'Etat. L'estimation du montant des intérêts mensuels est obtenu en appliquant la formule suivante :

$$I_j = M - [M * (1+i)^{-n+j-1}]$$

Avec :  $I_j$  : montant des intérêts à rembourser le mois  $j$  ( $j=1$  pour la première mensualité)  
**M** : versement constant en fin de mois  
**i** : taux d'intérêt mensuel ; soit le taux d'intérêt divisé par 12  
**n** : nombre de mensualités

En ce qui concerne les frais d'entretien et de réparation du logement, et en l'absence d'informations précises à ce sujet, nous avons posé l'hypothèse suivante : plus le logement est ancien<sup>6</sup>, plus grande est la probabilité d'y effectuer des travaux d'entretien et de réparation, donc plus élevés sont les coûts des travaux. Ainsi, nous avons fixé les frais d'entretien et de réparation à un montant correspondant à 4%, 8%, 12% et 16% du loyer auto-évalué<sup>7</sup> (après déduction éventuelle des intérêts) selon que le ménage est entré dans le logement après 1995, entre 1991 et 1996, entre 1981 et 1990 et avant 1981.

Par exemple, un ménage propriétaire de son logement fournit les informations suivantes en 2000 :

- auto-estimation du loyer mensuel sans les charges : 1250 euros
- date du début de l'emprunt : 01/01/1991
- date de fin de l'emprunt : 01/12/2010
- durée de l'emprunt : 240 mois
- remboursement mensuel de cet emprunt : 1000 euros
- taux d'intérêt : 4,5%
- rang de la mensualité remboursée en décembre 2000 : 120
- date d'entrée dans le logement : 1991

Le loyer fictif (F), c'est-à-dire l'avantage non monétaire, sera le suivant en décembre 2000 :

$$F = [1250 - [1000 - (1000 * (1 + (0.045/12))^{-240+120-1})]] * (1 - 8\%)$$

$$F = (1250 - 364) * 0.92$$

$$F = 815 \text{ €/mois}$$

#### **Pour les locataires payant un loyer inférieur au prix du marché**

Les locataires payant un loyer inférieur au prix du marché sont définis ici comme étant ceux qui sont logés dans un logement social (par l'intermédiaire du Fonds du logement, de la Ville de Luxembourg et de la Ville d'Esch/Alzette essentiellement) et ceux dont le loyer est inférieur à 372 euros/mois (15 000 LUF/mois). Dans les faits, le loyer des logements sociaux est déterminé en fonction du revenu et de la composition du ménage. La différence entre les loyers qui sont pratiqués sur le marché privé pour des logements

<sup>5</sup> La subvention d'intérêt et la bonification d'intérêt visent à réduire les charges mensuelles lorsque le ménage a contracté un prêt hypothécaire en vue de la construction, de l'acquisition et de l'amélioration d'un logement. La subvention d'intérêt se calcule sur base du revenu imposable et de la composition familiale alors que la bonification d'intérêt se calcule en fonction du nombre d'enfants à charge. Ces aides ne sont accordées que pour le logement qui sert d'habitation effective, principale et permanente du ménage et lorsque le ménage n'est ni propriétaire, ni usufruitier d'un autre logement, que ce soit au Luxembourg ou à l'étranger. En outre, l'obtention de la subvention d'intérêt est soumise à des conditions de surface utile d'habitation et au fait que le prêt hypothécaire ait été accordé sur base du taux social. En 2000, ce sont un peu plus de 40 millions d'euros qui ont été alloués au titre des subventions et bonifications d'intérêts. A titre comparatif, le montant des allocations familiales versées aux ménages résidents était de 282 millions d'euros.

<sup>6</sup> En l'absence d'information précise sur la date de construction du logement, celle-ci a été approchée par la date d'entrée du ménage dans le logement.

<sup>7</sup> Ces pourcentages sont dérivés de l'enquête budget des ménages 1998. Dans cette enquête, on constate, que pour les propriétaires, le poste "services d'entretien et de réparation courants du logement" représente en moyenne 1,5% du loyer imputé des propriétaires occupant leur logement et que ce pourcentage augmente légèrement avec l'âge du logement. Mais, les services pour gros travaux de réparation et d'entretien du logement n'apparaissent pas dans ce poste (exemple : la réfection complète d'une toiture ou le ravalement des façades). Par conséquent, nous avons augmenté, de manière arbitraire, le poids que représentent les frais d'entretien et de réparation dans le loyer imputé.

semblables et le loyer réellement versé par ces ménages constitue l'avantage non monétaire des locataires payant un loyer inférieur au prix du marché. Le loyer réellement versé par ces ménages est une information directement collectée auprès des ménages, alors que le loyer pratiqué sur le marché privé pour des logements semblables est dérivé des loyers collectés auprès des locataires du marché privé. Pour les locataires sur le marché privé dont le loyer est inférieur à 372 euros/mois, l'avantage non monétaire est estimé par la différence entre les loyers réellement pratiqués sur le marché privé pour un logement semblable et le loyer effectivement versé.

### **Pour les locataires à titre gratuit**

L'avantage non monétaire retiré du fait d'être logé gratuitement est déterminé en fonction du loyer que ces ménages auraient payé s'ils avaient loué ce bien sur le marché privé. Ce loyer est dérivé des loyers collectés auprès des locataires du marché privé.

### **Un avantage non monétaire qui représente en moyenne 14% du revenu disponible monétaire**

En moyenne, pour l'ensemble des ménages, l'estimation de l'avantage non monétaire lié au fait d'être propriétaire ou locataire à un prix inférieur au prix du marché représente 14% du revenu disponible monétaire. En 2000, le revenu disponible mensuel moyen net d'un ménage, composé uniquement de revenus monétaires, s'élevait à 3726 euros/mois et l'avantage non monétaire lié au logement s'élevait en moyenne à 513 euros/mois. Ce sont 75% des ménages qui bénéficient de cet avantage. Sans surprise, quasiment l'ensemble

des ménages propriétaires et tous ceux qui sont logés gratuitement disposent de cet avantage non monétaire. En ce qui concerne les locataires, 12% d'entre eux en bénéficient. Il s'agit des locataires dont le loyer est inférieur au prix du marché, en l'occurrence ceux bénéficiant d'un logement subventionné. La moyenne de cet avantage pour les seuls bénéficiaires de cet avantage s'élève à 684 euros/mois mais ce montant varie nettement selon le statut d'occupation du logement. Les propriétaires non-accédants disposent de l'avantage le plus élevé : 780 euros/mois. Les propriétaires accédants disposent d'un avantage moyen de 630 euros/mois, les locataires dont le loyer est inférieur au prix du marché d'un avantage moyen de 294 euros/mois et ceux dont le loyer est nul, d'un avantage moyen de 544 euros/mois.

### **Statut d'occupation et niveau de vie monétaire**

Afin de mesurer l'effet du loyer imputé sur la distribution des niveaux de vie, nous fixons comme référence la distribution des niveaux de vie monétaires, c'est-à-dire le revenu par unité de consommation (échelle d'équivalence OCDE modifiée, où le premier adulte compte pour 1, les autres adultes comptent pour 0,5 (personnes de 14 ans ou plus) et les enfants de moins de 14 ans comptent pour 0,3). L'unité d'analyse est constituée par l'individu. À l'intérieur d'un même ménage, chacun des individus dispose du même niveau de vie. Le tableau 2 présente la répartition des individus selon le statut d'occupation du logement et selon la position qu'ils occupent dans la distribution des niveaux de vie avant prise en compte du loyer imputé. Pour l'ensemble de la population,

cette répartition présente le profil suivant : 32% des individus sont propriétaires non-accédants, 40% sont propriétaires accédants, 22% sont locataires au prix du marché, 3% sont locataires à un prix inférieur au prix du marché et 2% sont logés gratuitement<sup>8</sup>. Dans le bas de la distribution des niveaux de vie monétaires, particulièrement dans les deux premiers déciles, le poids des locataires est bien plus important que dans le reste de la distribution. Les locataires qui payent un loyer inférieur au prix du marché, c'est-à-dire bénéficiant d'un logement social, sont d'ailleurs presque exclusivement présents dans les deux premiers déciles, reflétant les critères d'attribution de ce type de logements. Plus on s'élève dans la distribution, moins les locataires sont présents. À l'inverse donc, les propriétaires (non-accédants et accédants) sont proportionnellement plus nombreux dans le haut de la distribution. Cette répartition des individus selon le statut d'occupation du logement et selon les niveaux de vie monétaires augure déjà la répartition des individus selon qu'ils bénéficient ou non d'un loyer fictif : la proportion d'individus qui bénéficient d'un loyer fictif croît avec le niveau de vie monétaire (cf. tableau 2). Dans les deux premiers déciles de niveau de vie monétaire, c'est-à-dire pour les 20% d'individus disposant des revenus monétaires les plus bas, cette proportion oscille autour de 70%. Dans les déciles supérieurs, elle atteint, voire dépasse 80%. L'exception reste le dixième décile, dans lequel à peine plus de 70% des individus bénéficient d'un loyer fictif. Dans ce décile, comparativement aux déciles qui le précèdent, on trouve une forte proportion de locataires. Il s'agit de jeunes adultes disposant de revenus très confortables mais qui n'ont pas encore opté pour la propriété, ne bénéficiant ainsi pas d'un loyer fictif.

<sup>8</sup> Le poids des différents statuts d'occupation du logement diffère de ceux présentés dans le tableau 1 du fait d'un changement d'unité d'analyse. Dans le tableau 2, l'unité d'analyse est l'individu alors que, dans le tableau 1, l'unité d'analyse est le ménage. Dans la mesure où la taille des ménages accédant à la propriété (très souvent des ménages avec enfants) est plus élevée, en moyenne, que celle des ménages propriétaires non-accédants et que celle des ménages locataires, la part des individus accédant à la propriété est plus élevée que la part des ménages accédant à la propriété.

## T<sub>2</sub> Statut d'occupation du logement, bénéficiaires d'un loyer fictif et niveau de vie selon les déciles de niveau de vie monétaire en 2000

Statut d'occupation	Déciles de niveau de vie monétaire										Ensemble
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Propriétaire non-accédant (%)	15	28	31	38	34	43	35	36	33	28	32
Propriétaire accédant (%)	32	35	41	33	46	36	42	48	44	43	40
Locataire au prix du marché (%)	31	29	23	25	19	17	19	14	18	27	22
Locataire à prix réduit (%)	19	5	3	3	1	1	1	0	0	0	3
Logé gratuitement (%)	3	2	1	2	0	3	3	2	5	1	2
<b>Bénéficiaires d'un loyer fictif (%)</b>	<b>69</b>	<b>71</b>	<b>76</b>	<b>75</b>	<b>80</b>	<b>82</b>	<b>80</b>	<b>85</b>	<b>81</b>	<b>72</b>	<b>77</b>
Niveau de vie mensuel avant loyer fictif	918	1250	1468	1647	1836	2082	2367	2699	3230	4808	2231
Niveau de vie mensuel après loyer fictif	1091	1474	1710	1899	2112	2438	2706	3044	3601	5206	2528
Hausse du niveau de vie après prise en compte du loyer fictif (en %)	19	18	16	15	15	17	14	13	11	8	13

Source : PSELL2 - CEPS/INSTEAD  
Unité d'analyse : l'individu

### La prise en compte du loyer fictif réduit les inégalités

La prise en compte du loyer fictif dans le calcul du niveau de vie modifie la distribution des niveaux de vie par rapport au modèle de référence et réduit les inégalités. Ainsi, le coefficient de Gini, borné entre 0% et 100%, 0% signifiant une égalité complète et 100% une inégalité complète des niveaux de vie, passe de 26,3% dans le modèle de référence à 25,3% lorsque le loyer imputé est inclus dans le niveau de vie. Les rapports interdéciles (D9/D1)<sup>9</sup> et interquintiles (S80/S20)<sup>10</sup> se réduisent aussi. Dans le modèle de référence, ces rapports sont respectivement de 5,2 et 3,7 alors qu'ils sont de 5,0 et 3,6 lorsque le loyer fictif est pris en compte dans le niveau de vie. Il peut paraître surprenant que la prise en compte du loyer fictif dans le niveau de vie réduise les inégalités alors même que la part des bénéficiaires

d'un loyer fictif est globalement croissante en fonction des déciles de niveau de vie monétaire. Mais, cette situation est due au fait que, en valeur relative, le loyer fictif pèse plus lourd dans le niveau de vie des individus appartenant aux déciles inférieurs que dans celui des déciles supérieurs même si, en valeur absolue, le loyer fictif est plus important pour les déciles supérieurs. La lecture de la hausse relative des niveaux de vie après prise en compte du loyer fictif selon les déciles de niveau de vie monétaire (cf. tableau 2) rend compte de cette situation. Dans les déciles inférieurs, cette hausse frôle 20%, puis elle baisse presque progressivement pour atteindre 8% dans le décile supérieur. Donc, les écarts de niveau de vie, entre les plus démunis en termes strictement monétaires et les plus riches, se sont réduits.

<sup>9</sup> Rapport entre la somme des niveaux de vie des 10% d'individus les plus riches sur la somme des niveaux de vie des 10% d'individus les moins riches.

<sup>10</sup> Rapport entre la somme des niveaux de vie des 20% d'individus les plus riches sur la somme des niveaux de vie des 20% d'individus les moins riches.

## Les effets du loyer fictif sur la population en risque de pauvreté

Pour mesurer les effets du loyer fictif sur la population en risque de pauvreté, nous retenons comme seuil de risque de pauvreté celui de 60% de la médiane du niveau de vie, convention adoptée au niveau européen. Avant prise en compte du loyer fictif, le taux de risque de pauvreté est de 12% (cf. tableau 3). Après prise en compte du loyer fictif, ce taux reste à 12% bien que le seuil de risque de pauvreté s'accroisse légèrement. Pour une personne seule, le seuil de risque de pauvreté est égal à 1174 euros/mois avant prise en compte du loyer fictif et il est égal à 1365 euros/mois après prise en compte du loyer fictif. Par contre, la composition de la population en risque de pauvreté varie, puisqu'un peu plus de 20% des personnes en risque de pauvreté avant prise en

compte du loyer fictif ne le sont plus après prise en compte de ce loyer fictif et vice versa, près de 20% de la population en risque de pauvreté après prise en compte du loyer fictif ne l'étaient pas auparavant. Sans surprise, le poids des propriétaires non-accédants dans la population en risque de pauvreté diminue fortement après prise en compte du loyer fictif, alors qu'il augmente pour les locataires. Avant prise en compte du loyer fictif, les locataires représentaient 51% de la population en risque de pauvreté, les propriétaires accédants 33% et les propriétaires non-accédants 16%. Après prise en compte du loyer fictif, ces proportions sont respectivement de 67%, 25% et 7% (cf. tableau 3). Comme les propriétaires non-accédants se recrutent plus

fréquemment parmi les personnes plus âgées, le poids de ces derniers dans la population en risque de pauvreté diminue fortement après prise en compte du loyer fictif. Ainsi, avant prise en compte du loyer fictif, les personnes de 65 ans et plus représentaient 9% de la population en risque de pauvreté, après prise en compte du loyer fictif, elles ne représentent plus que 5% de cette population. Dans une moindre mesure, les personnes âgées de 50 à 64 ans connaissent le même phénomène : leur part dans la population en risque de pauvreté passe de 11% à 8% (cf. tableau 3). Le corollaire à la baisse de la part des personnes âgées dans la population en risque de pauvreté est une hausse du poids des générations plus jeunes.

### T<sub>3</sub> Niveau de vie moyen, taux de risque de pauvreté et répartition de la population en risque de pauvreté avant et après prise en compte du loyer fictif selon le statut d'occupation du logement et selon l'âge en 2000

	Niveau de vie standardisé		Taux de risque de pauvreté		Répartition de la population en risque de pauvreté	
	Avant	Après	Avant	Après	Avant	Après
<i>Selon le statut d'occupation du logement</i>						
Locataire	93	84	22	30	51	67
Propriétaire accédant	104	104	10	8	33	25
Propriétaire non-accédant	101	108	6	3	16	7
<b>Ensemble</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Selon l'âge</i>						
Moins de 15 ans	89	87	18	20	31	34
15-24 ans	89	88	16	16	13	14
25-49 ans	106	103	11	12	35	39
50-64 ans	111	115	8	6	11	8
65 ans et plus	94	101	8	4	9	5
<b>Ensemble</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Source : PSELL2 - CEPS/INSTEAD  
Unité d'analyse : l'individu

## **Conclusion**

L'exercice mené ici a permis de dépasser le concept purement monétaire, généralement utilisé, pour mesurer le niveau de vie. En intégrant un élément non monétaire, en l'occurrence le loyer fictif, la distribution des niveaux de vie présente un visage différent : réduction des inégalités, hausse significative du niveau de vie des propriétaires non-accédants et dans une moindre mesure de celui des propriétaires accédants. Avec ce type de mesure, certainement plus proche, bien qu'encore imparfaite, de ce que tout

un chacun estime être son niveau de vie, ce sont les personnes plus âgées, propriétaires et libérées des coûts importants liés au logement, qui bénéficient du gain le plus important. Enfin, du point de vue méthodologique, des investigations complémentaires devront être menées pour parfaire la mesure du loyer fictif. Néanmoins, les tendances générales observées ici ne devraient pas fondamentalement changer suite à une amélioration de la mesure du loyer fictif.

# POPULATION & EMPLOI

## **CEPS/INSTEAD**

B.P. 48

L-4501 Differdange

Tél. : 58 58 55-513

e-mail : [isabelle.bouvy@ceps.lu](mailto:isabelle.bouvy@ceps.lu)

[http:// www.ceps.lu](http://www.ceps.lu)

## **statec**

B.P. 304

L-2013 Luxembourg

Tél. : 478-4276/4250

[http:// www.statec.lu](http://www.statec.lu)

## **IGSS**

B.P. 1308

L-1013 Luxembourg

Tél. : 478-6359

[http:// www.igss.etat.lu](http://www.igss.etat.lu)