

Propriétaires de logement : des différences de profil importantes selon que les personnes aient ou non fini de rembourser l'achat de leur habitation

Gaëtan de LANCHY*

En 2005, environ la moitié des ménages propriétaires rembourse un emprunt contracté pour l'achat de leur résidence principale (les accédants), alors que l'autre moitié n'a pas ou n'a plus d'emprunt à rembourser (les tenants).

Pour devenir propriétaire de leur logement, la grande majorité des ménages est obligée de contracter un emprunt, et ce n'est en moyenne qu'une vingtaine d'années plus tard que cet emprunt est remboursé. Un élément important qui distingue les accédants des tenants est donc la date à laquelle ils ont acquis le logement. Les accédants ont majoritairement acheté leur logement récemment et sont dès lors souvent beaucoup plus jeunes que les tenants : 43 ans en moyenne pour les premiers contre 64 ans pour les seconds.

Au-delà de ces considérations générales, ce qu'il convient de retenir ici, c'est que les accédants ont bénéficié de conditions financières différentes de celles des tenants lorsqu'ils ont acquis leur logement. Les prix de l'immobilier¹ ainsi que les conditions de crédit ont fortement évolué entre le jour où les accédants ont décidé d'acheter leur logement et celui où les tenants ont fait le même choix, souvent 20 ou 30 ans auparavant.

Vu ces conditions financières différentes et compte tenu de l'importance que revêt l'achat d'un logement, on comprend l'intérêt de savoir si les actuels accédants à la propriété ont fait les mêmes choix que les tenants lors de l'achat de leur résidence principale, et s'ils bénéficient de conditions de logement similaires. Pour explorer ces questions, nous nous basons sur les résultats de l'enquête PSELL-3/EU-SILC réalisée par le CEPS/INSTEAD en 2005.

Les accédants : plus souvent en appartement

Même si tant les accédants que les tenants optent très majoritairement pour une maison, les accédants sont proportionnellement deux fois plus nombreux que les tenants à opter plutôt pour un appartement (20% contre 10%). Ces différences de choix de logement varient selon l'âge et la situation familiale de ces personnes.

Les accédants âgés de moins de 50 ans sont 21% à avoir acheté un appartement, alors que parmi les tenants de la même classe d'âge, ils ne sont que 9% à avoir fait ce choix. Parmi les accédants de 50 ans ou plus, 16% ont privilégié l'acquisition d'un appartement, contre 10% des tenants. Cela ne signifie pas nécessairement que les accédants,

notamment les plus jeunes d'entre eux, aient renoncé à l'achat d'une maison ; il peut, en effet, s'agir de stratégies résidentielles développées en fonction, entre autres, de revenus² insuffisants pour faire face aux prix élevés des maisons³.

Sans surprise, la situation familiale des ménages influe également sur le choix du type de logement. Ainsi, 55% des accédants qui vivent seuls ont acheté un appartement, alors que seulement 19% des tenants dans la même situation ont fait ce choix. Quand ils sont en couple, avec ou sans enfant, les accédants sont 14% à privilégier un appartement, contre seulement 6% des tenants. Ces différences de comportement sont largement liées à l'âge du chef de ménage. En effet, les accédants sont plus fréquemment de jeunes adultes avec enfants, alors que les tenants vivent plus souvent dans des ménages âgés dont les enfants ont quitté le domicile familial.

Les accédants achètent plus souvent leur logement alors que les tenants l'ont plus fréquemment fait construire

Les ménages accédants se distinguent également des tenants en choisissant plus souvent d'acheter un logement déjà construit (71% contre 56%). Cela est dû en partie au fait que les premiers occupent plus souvent un appartement.

Cette préférence des accédants pour l'achat d'un logement existant est directement liée à l'âge du chef de ménage. Parmi les ménages accédants, 71% des moins de 50 ans ont privilégié l'achat à la construction, contre 59% des tenants de la même classe d'âge. Les accédants plus âgés préfèrent également plus souvent acheter un logement existant que les tenants : 64% des accédants de 50 ans ou plus ont acheté, contre 39% des tenants du même âge. Les tenants ont décidé plus fréquemment de faire construire leur logement.

A nouveau, les choix des accédants diffèrent bien sûr aussi de celui des tenants selon leur situation familiale.

¹ Source : Statec, Fichier des ventes de biens immobiliers en 1995 et en 2004. A titre d'exemple, le prix de vente des logements a augmenté d'environ 68% en moyenne entre 1995 et 2004.

² Les accédants de moins de 35 ans disposent d'un revenu moyen d'environ 4 800€/mois, alors que ceux qui ont entre 35 et 49 ans ont un revenu de près de 5 400 €/mois et les 50-65 ans, un revenu de 5 700 €/mois en moyenne.

³ Le prix d'un appartement proposé à la vente est d'environ 300 000 € en moyenne, alors que le prix de vente moyen proposé pour une maison dépasse 500 000 € en 2005, selon les données de l'Observatoire de l'Habitat. (<http://observatoire.ceps.lu/>)

* CEPS/INSTEAD

Parmi les accédants qui vivent seuls, 81% ont opté pour la construction contre 62% des tenants dans la même situation. Même lorsqu'ils sont en couple, les accédants (72%) privilégient davantage l'achat à la construction que les tenants (50%). Par contre, leurs comportements se rapprochent lorsqu'ils ont des enfants : les accédants qui ont un ou plusieurs enfants sont 67% à avoir acheté un logement existant contre 57% pour les tenants.

Des logements de taille identique en moyenne, mais une appréciation différente de l'espace disponible

La surface disponible des logements choisis par les accédants est quasiment identique à celle des tenants, proche de 150 m² en moyenne. A ce titre, les uns et les autres ont donc un logement de taille égale. Néanmoins, des nuances doivent une nouvelle fois être apportées en fonction de l'âge ou de la situation familiale des ménages, même si ces variations ne sont pas directement liées au statut de propriété.

En moyenne, les accédants de moins de 50 ans ont un logement de près de 150 m², soit une surface proche de celles dont disposent les tenants (160 m²). Par contre, les accédants plus âgés bénéficient d'environ 161 m² contre 146m² pour les tenants.

Pour ce qui est du statut familial, les accédants célibataires disposent de 113 m² en moyenne, alors que les tenants isolés ont près de 130 m². Cette différence s'estompe pour les autres types de ménages. Parmi les accédants, ceux qui vivent en couple disposent d'environ 142 m² en moyenne et les tenants 145 m². Et en ce qui concerne les couples avec un ou plusieurs enfants, accédants et tenants ont un logement d'environ 170 m².

Les logements des ménages accédants comprennent, à l'instar de ceux des tenants, 5 pièces en moyenne - en plus de la cuisine, de la salle de bain et des espaces de circulation (couloir).

Accédants et tenants disposent donc globalement d'une surface habitable et d'un nombre de pièces moyen très similaires. Toutefois, 9% des ménages accédants jugent leur logement trop petit, contre 2% des tenants ; ces derniers sont en revanche 23% à le juger trop grand, contre 8% des accédants. Une telle différence d'opinion est vraisemblablement le reflet des configurations familiales respectives de ces ménages, les accédants étant plus fréquemment des couples avec enfants et les tenants, plus souvent des couples sans enfant ou des personnes seules.

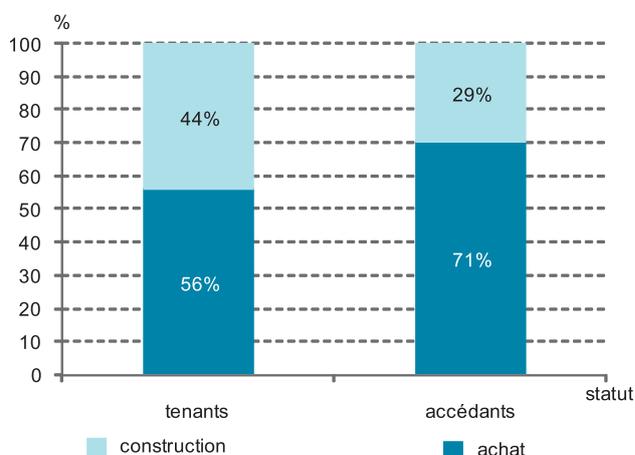
Un niveau de confort similaire, mais des environnements urbains différents

L'état général et le confort des logements des accédants sont relativement proches de ceux des tenants, tant en ce qui concerne l'état du bâti (toiture, murs, fenêtres) que l'état des équipements (chauffage, sanitaire, électricité).

Par ailleurs, accédants et tenants souffrent proportionnellement tout autant du bruit (19% des accédants et 22% des tenants) et de la pollution (15 et 18%).

Enfin, même si accédants et tenants résident majoritairement dans des zones urbaines (Luxembourg-Ville et sa périphérie, ainsi que la région Sud), ils diffèrent par le type de commune dans lequel ils habitent. Les accédants sont plus fréquemment installés dans des communes éloignées de ces centres urbains, notamment dans les petites communes situées au nord-est (vers Junglinster) et au sud-est (vers Mondorf-les-Bains) de la capitale.

Répartition des ménages propriétaires en fonction de leur statut et du mode d'accèsion



Source : PSELL-3/2005, CEPS/INSTEAD, STATEC