

Capacité des ménages de rembourser leur dette hypothécaire à l'aide de leurs revenus et de leurs actifs financiers

Les ménages peuvent être confrontés à des problèmes financiers lorsque leur flux de revenus est insuffisant pour honorer les remboursements périodiques de leur emprunt hypothécaire et que leurs actifs financiers (liquides) ne sont pas suffisants pour financer ces versements. S'appuyant sur les données de l'enquête de l'Eurosystème sur le patrimoine et la consommation des ménages (Eurosystem Household Finance and Consumption Survey – HFCS) réalisée en 2010, le présent encadré analyse dans quelle mesure les ménages sont à même de rembourser leur dette hypothécaire et examine les problèmes qu'ils peuvent rencontrer à cet égard. Les données d'enquête au niveau des ménages offrent les avantages de permettre d'étudier séparément le groupe des ménages endettés et de fournir des informations sur la répartition des dettes et des actifs entre ces ménages. En revanche, elles présentent l'inconvénient de n'être ni exhaustives, ni exactes. En effet, les personnes interrogées ne constituent qu'un échantillon de la population, et leurs réponses sont susceptibles d'être incomplètes ou imprécises. En outre, les sondages de ce type ne sont réalisés qu'épisodiquement, et les résultats n'en sont publiés qu'avec retard⁽¹⁾. Les données de la HFCS permettent d'accorder une attention particulière aux aspects de distribution, et plus précisément à la question de savoir qui détient des actifs et qui a contracté des dettes, ainsi qu'à la partie de l'encours des dettes hypothécaires qui est éventuellement exposée à un risque.

Pour évaluer l'endettement hypothécaire des ménages, on calcule deux ratios d'endettement qui rapportent le remboursement de la dette hypothécaire aux revenus ou aux actifs financiers :

- le ratio debt-service-to-income (DSTI) est le rapport entre le flux des mensualités de l'emprunt hypothécaire et le flux mensuel des revenus bruts du ménage au moment de l'enquête. Ce ratio indique la part des revenus des ménages qui est nécessaire pour rembourser la charge de la dette ;
- le ratio liquid-assets-to-debt-service (LATDS) est le rapport entre la valeur des actifs liquides (dépôts, obligations et bons de caisse, actions cotées et placements en fonds communs de placement) d'un ménage et le flux des mensualités de l'emprunt hypothécaire au moment de l'enquête. Ce ratio indique la durée, en nombre de mois, pendant laquelle un ménage peut financer les remboursements de sa dette à l'aide de ses actifs financiers liquides, par exemple en cas de perte subite de revenus.

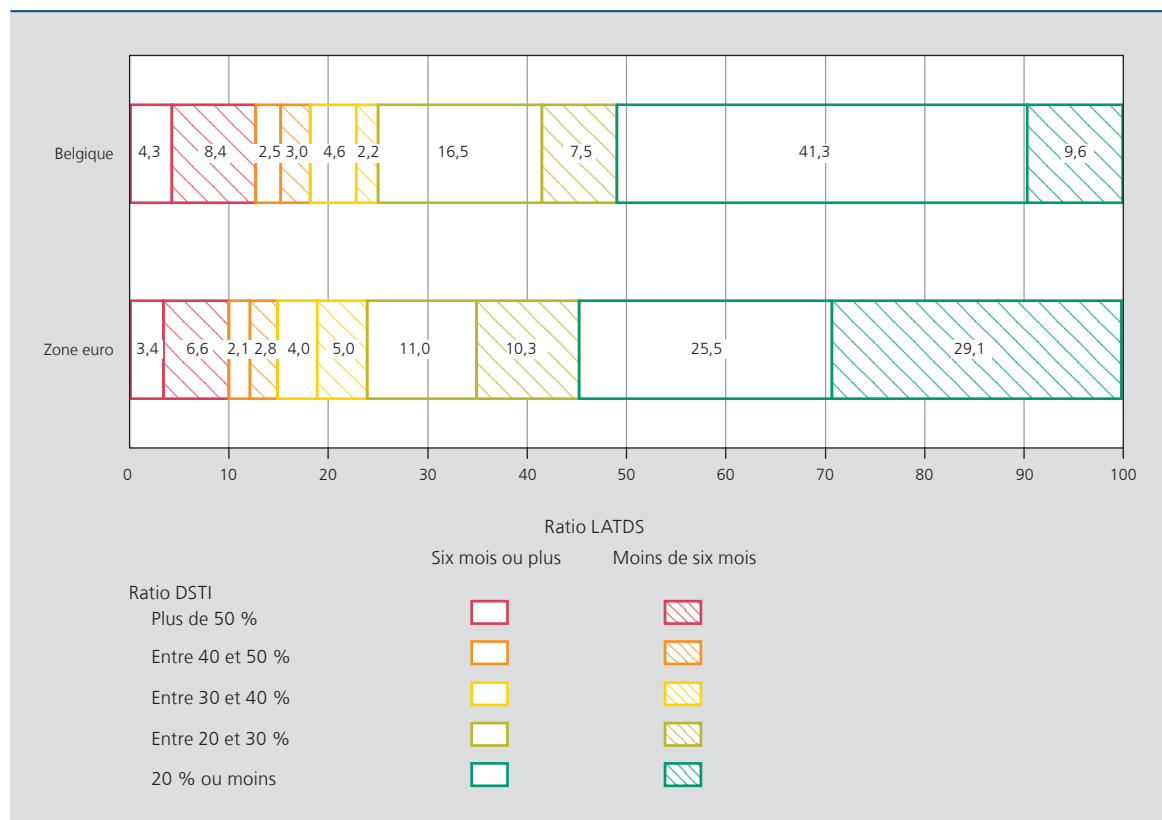
Lorsque les ratios d'endettement rapportés aux revenus ou aux actifs liquides deviennent trop défavorables, le risque que les ménages ne soient pas en mesure de rembourser leur dette est susceptible d'augmenter. C'est pourquoi l'attention se concentre principalement sur les ménages emprunteurs hypothécaires dont le ratio d'endettement est défavorable (DSTI élevé, LATDS faible), et en particulier sur la proportion de ces ménages dans l'encours total des dettes hypothécaires. Selon les données de la HFCS de 2010, 69,7 % des ménages belges sont propriétaires de leur propre logement, contre 60,1 % dans la zone euro, tandis que 30,5 % ont souscrit un emprunt hypothécaire, contre 23,1 % dans la zone euro.

S'agissant de la capacité de rembourser la dette hypothécaire à l'aide des flux des revenus actuels, il s'avère que 18,2 % de l'encours total des dettes hypothécaires en Belgique sont détenus par des ménages qui consacrent plus de 40 % de leurs revenus au remboursement de leur dette, contre 14,9 % dans la zone euro. Ceux dont le ratio DSTI est supérieur à 50 % détiennent 12,7 % de la dette hypothécaire en Belgique et 10 % de celle de la zone euro. De manière générale, les ménages belges accèdent au marché immobilier – et donc au marché hypothécaire – à un âge relativement jeune, lorsque leurs revenus peuvent encore progresser. En outre, la part des emprunts hypothécaires assortis d'une très longue échéance ou dépourvus de remboursements en capital est relativement modeste en Belgique, ce qui entraîne des remboursements échelonnés généralement plus importants. Ces caractéristiques, en soi favorables, sont toutefois de nature à accroître le nombre de ménages dont le ratio DSTI est élevé.

(1) Les caractéristiques structurelles de la répartition des actifs et des dettes sont relativement stables dans le temps, de sorte qu'une analyse basée sur des données de 2010 est toujours pertinente. La HFCS est réalisée non seulement en Belgique, mais également en Allemagne, en Autriche, à Chypre, en Espagne, en Finlande, en France, en Grèce, en Italie, au Luxembourg, à Malte, aux Pays-Bas, au Portugal, en Slovaquie et en Slovénie. Par « ensemble de la zone euro », il faut ici entendre ces 15 pays.

VENTILATION DE L'ENCOURS DES DETTES HYPOTHÉCAIRES DES MÉNAGES SELON LES RATIOS DEBT-SERVICE-TO-INCOME⁽¹⁾ (DSTI) ET LIQUID-ASSETS-TO-DEBT-SERVICE⁽²⁾ (LATDS)

(pourcentages de l'encours total des dettes hypothécaires des ménages)



Sources: BCE, BNB (HFCS).

(1) Le flux des mensualités de l'emprunt hypothécaire divisé par le flux mensuel des revenus bruts du ménage.

(2) La valeur des actifs financiers liquides (dépôts, obligations et bons de caisse, actions cotées et placements en fonds communs de placement) d'un ménage divisée par le flux des mensualités de l'emprunt hypothécaire.

L'analyse de la mesure dans laquelle l'encours des dettes hypothécaires d'un ménage est couvert par des actifs financiers se limite aux actifs liquides. Les actifs financiers liquides permettent à un ménage de surmonter les périodes de faibles revenus, par exemple pour cause de chômage. Bien que de telles périodes puissent se prolonger, des cas plus modérés de perte de revenus, comme par exemple une période de six mois, valent la peine d'être examinés. Les actifs liquides incluent les dépôts, les obligations et les bons de caisse, ainsi que les actions cotées et les placements en fonds communs de placement. Les actions non cotées et la valeur des entreprises indépendantes, des droits à la pension acquis et d'autres actifs financiers ne sont donc pas prises en considération. D'après les comptes financiers, ces actifs financiers liquides s'élevaient au troisième trimestre de 2015 à 160 % du PIB en Belgique, contre 106 % dans la zone euro.

Les données de la HFCS attestent des disparités en matière de distribution du patrimoine financier total des ménages⁽¹⁾. Tout d'abord, les ménages, selon qu'ils ont contracté ou non un emprunt hypothécaire, ne sont pas égaux en matière de répartition des actifs financiers liquides. Les ménages emprunteurs hypothécaires représentent 30,5 % des ménages belges, mais ils ne possèdent que 21,9 % de l'ensemble des actifs financiers liquides. Par ailleurs, ce patrimoine

(1) Cf. Du Caju Ph. (2013), « Structure et répartition du patrimoine des ménages: une analyse menée sur la base de la HFCS », BNB, *Revue économique*, septembre, 43-66.

financier est réparti de manière inégale entre les ménages ayant contracté un prêt hypothécaire. En d'autres termes, les ménages ne disposent pas tous de moyens financiers suffisants pour couvrir leur dette.

D'une part, les données de la HFCS suggèrent que 14,9% de l'encours hypothécaire est aux mains de ménages disposant d'assez d'actifs liquides pour rembourser immédiatement l'intégralité de leur dettes. Ils conservent toutefois ceux-ci en vue de parer à d'autres dépenses (imprévues) ou parce que le rendement qu'ils en obtiennent est parfois supérieur aux frais hypothécaires, notamment en raison du traitement fiscal des remboursements. Au sein de la zone euro, 8,9% de l'encours hypothécaire total sont couverts de cette manière par les actifs liquides des ménages.

D'autre part, cette répartition inégale des actifs et des dettes met au jour des groupes vulnérables. Ainsi, en Belgique, les ménages qui ne détiennent pas assez d'actifs liquides pour couvrir leurs remboursements pendant six mois représentent 30,8% de l'encours hypothécaire. Pour la zone euro, ce pourcentage atteint 53,8%. La part de ces dettes – qui ne sont couvertes que dans une mesure très limitée par des moyens financiers – est en outre plus importante parmi les groupes de ménages qui éprouvent déjà des difficultés à s'en acquitter à l'aide de leurs revenus. Si un cinquième à peine de l'encours hypothécaire affichant un ratio DSTI de 20% ou moins est le fait de ménages ne disposant pas d'actifs liquides suffisants pour couvrir leurs remboursement durant six mois, cette part grimpe à sept dixièmes pour l'encours hypothécaire dont le ratio DSTI est supérieur à 50%. Au sein de la zone euro, la part de ces dettes hypothécaires faiblement couvertes se situe entre 50% pour les groupes de ménages affichant le ratio DSTI le plus faible et 70% pour ceux dont le ratio DSTI est le plus élevé. Il semble donc que, en Belgique, les actifs liquides soient principalement détenus par des ménages qui n'ont pas contracté d'emprunt hypothécaire et, au sein du groupe des ménages emprunteurs hypothécaires, par ceux qui éprouvent relativement peu de difficultés à rembourser leur dette à l'aide des revenus du ménage.

Globalement, l'important patrimoine financier des Belges contribue dans une certaine mesure à la soutenabilité de leur dette hypothécaire. Une proportion significative des ménages ayant contracté un emprunt hypothécaire consacrent toutefois une large part de leurs revenus à rembourser celui-ci et conservent en outre peu de moyens financiers liquides pour compenser une perte de revenus temporaire. Ces ménages sont donc vulnérables en cas de chocs de revenu et forment ce qu'on appelle des poches de risque (pockets of risk) sur le marché hypothécaire. Ce risque pèse d'autant plus sur les ménages emprunteurs hypothécaires dont les revenus sont faibles – en particulier lorsqu'il s'agit de jeunes ménages⁽¹⁾ qui n'ont pas nécessairement eu le temps de constituer une épargne financière suffisante.

(1) Cf. Du Caju Ph., Th. Roelandt, Ch. Van Nieuwenhuyze et M.-D. Zachary (2014), « L'endettement des ménages : évolution et répartition », BNB, *Revue économique*, septembre, 65-85.