

CONFÉRENCE DE PRESSE

02.07.2020



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

L'Observatoire de l'habitat constate l'urgence croissante des ménages à faibles revenu pour un logement « abordable »

Afin de disposer de données fiables quant à l'effort économique des ménages résidents pour se loger, le ministère du Logement a fait réaliser par l'Observatoire de l'Habitat deux études socio-économiques. Alors que la première présente des données quant au pourcentage du revenu dépensé par les locataires et les accédants à la propriété pour leur logement – appelé « taux d'effort », la deuxième étude analyse les différentes catégories de logements au Luxembourg afin de mieux situer le débat qui tourne autour de « l'abordabilité du logement ».

Le constat est clair : le coût du logement augmente plus rapidement que les revenus et ceci est particulièrement vrai pour les locataires qui se situent parmi les 40 % de la population aux revenus les plus modestes. Lors de la présentation des deux études pendant une conférence de presse, le ministre du Logement, Henri Kox, a précisé ses pistes pour relever le défi du logement abordable.

Le « taux d'effort » des ménages pour se loger va croissant

Les résultats de l'étude réalisée par le LISER pour l'Observatoire de l'Habitat révèlent que 45 % des ménages du quintile inférieur (20 % de la population qui disposent des niveaux de vie les plus bas) sont locataires au taux du marché. L'évolution des loyers les touche donc particulièrement. Parmi eux, la part des ménages dépensant plus de 40 % de leur revenu disponible pour le logement est passée de 41,7 % en 2010 à 63,9 % en 2018. Ceci correspond à approximativement 14.000 ménages en 2018.

Pour les locataires au taux du marché du 2^e quintile, la part des ménages dépensant plus de 40 % de leur revenu disponible pour le logement est passée de 9,8 % en 2010 à 26,8 % en 2018 ; soit environ 4.000 ménages en 2018.

Ainsi, en additionnant les deux premiers quintiles des ménages les moins aisés, ce sont environ 18.000 ménages locataires au taux du marché dépensant plus de 40 % de leur revenu disponible pour leur logement en 2018.

L'étude montre que la situation des ménages remboursant un emprunt a également empiré au courant de la décennie passée, même si à moindre envergure.

Ainsi, pour les accédants à la propriété parmi les 20 % des ménages les moins aisés, la part dépensant plus de 40 % de leur revenu pour le logement est passée de 42,1 % en 2010 à 55,6 % en 2018. Ceci concerne approximativement 6.400 ménages en 2018. Dans le 2^e quintile, ils sont environ 5.400 ménages concernés en 2018.

Dès lors, en additionnant les ménages concernés des deux premiers quintiles, environ 11.800 ménages propriétaires, avec un emprunt, dépensent plus de 40 % de leur revenu disponible pour leur logement en 2018.

« Ces recherches montrent que la crise du logement au Luxembourg ne touche pas tous les ménages de la même façon. Nous devons donc agir prioritairement pour aider les personnes à bas revenus, dépensant un pourcentage élevé de ce revenu pour se loger », souligne le ministre du Logement Henri Kox lors de la conférence de presse.



Quelle abordabilité pour qui ?

Dans la deuxième étude commandée, l'Observatoire de l'habitat s'est penché sur la notion « d'abordabilité » et a comparé les approches suivies dans d'autres pays pour en déduire des conclusions pour le Luxembourg. Le terme « d'abordabilité » est souvent utilisé dans les discussions au Luxembourg, mais n'a jusqu'à présent jamais connu de définition claire. L'étude réalisée également par le LISER pour l'Observatoire de l'Habitat permet de mieux peser les termes du débat. La refonte prévue de la loi de 1979 concernant l'aide au logement constitue ainsi l'occasion de définir le cadre légal pour parvenir à une réelle abordabilité du logement au Luxembourg.

La note 26 de l'Observatoire de l'habitat donne aussi des indications sur la situation des personnes qui sont actuellement sur la « liste d'attente » d'un logement abordable. Leur situation précaire démontre l'importance d'investir de manière ciblée dans le logement public, abordable et durable.

Le ministre du Logement retient trois **conclusions** majeures sur base des deux études de l'Observatoire de l'habitat:

- **Le loyer doit être mieux encadré**

Le programme gouvernemental note que « la législation existante [du bail à Loyer] sera modernisée pour mieux contrôler l'évolution des loyers ». La législation actuelle prévoit un plafond des loyers calculé par rapport aux 5 % du capital investi par le propriétaire dans le logement. Cette réglementation doit être mieux définie et précisée afin qu'elle soit efficace et que les locataires puissent s'y référer.

- **Plus de logements abordables et publics, pour plus de ménages**

Il est essentiel de créer davantage de logements abordables en main publique. Dans ce sens, l'accord de coalition stipule que : « L'objectif est de donner accès au parc public de logements (FdL, SNHBM, communes) à un plus grand nombre de citoyens, le montant des loyers devant cependant être adapté au revenu des ménages et privilégier les personnes aux revenus faibles. »

« Evidemment, on souhaiterait suivre la recommandation du Liser et garantir l'abordabilité à 60 % des ménages. Mais cela n'est guère réalisable du jour au lendemain, considérant qu'actuellement à peine 5.000 logements sont loués à des loyers modérés. Voilà pourquoi, dans une première phase, nous devons nous concentrer sur les 20 à 40 % de la population dont les revenus sont les plus bas et l'urgence la plus importante », relève le ministre du Logement.

- **Augmenter le parc locatif de l'Etat**

« Si nous voulons agrandir l'offre en logements à loyer modéré pour les ménages ne pouvant pas s'offrir un bien immobilier, nous devons alors poursuivre la mise en oeuvre de la décision prise par le gouvernement précédent et mettre en location abordable 70 % des logements que les promoteurs publics développeront au courant des années à venir dans les grands projets d'envergure. »

Le Ministre du Logement Henri Kox a encore précisé que « cela ne signifie pas qu'on va créer 70 % des logements sociaux, mais nous allons définir une « abordabilité différenciée ». Le loyer sera adapté à la situation du revenu des ménages, afin que le « taux d'effort » avoisine plutôt les 30 % du revenu disponible au lieu de 50 %. Ainsi, après déduction du loyer, il restera aux familles l'argent nécessaire pour un niveau de vie décent ! »



L'évolution sur le marché locatif

Entre 2010 et 2018

	Locataires au prix du marché dont le taux d'effort > 40%	Locataires au prix du marché dont le taux d'effort > 40%	Part des locataires au prix du marché parmi les ménages du quintile	Estimation du nombre de ménages concernés	Niveau de vie mensuel maximal du quintile
	2010	2018	2018	2018	2018
1er quintile du niveau de vie	41,7 %	63,9 %	45 %	14.094	2.164 €
2e quintile du niveau de vie	9,8 %	26,8 %	30 %	3.935	2.960 €
Somme des deux premiers quintiles de niveau de vie				18.029	

Source : Note 25 de l'Observatoire de l'Habitat, LISER

L'évolution pour les propriétaires avec emprunt

Entre 2010 et 2018

	Propriétaires avec emprunt dont le taux d'effort > 40%	Propriétaires avec emprunt dont le taux d'effort > 40%	Part des Propriétaires avec emprunt parmi les ménages du quintile	Estimation du nombre de ménages concernés	Niveau de vie mensuel maximal du quintile
	2010	2018	2018	2018	2018
1er quintile du niveau de vie	42,1 %	55,6 %	24 %	6.389	2.164 €
2e quintile du niveau de vie	26,7 %	31,2 %	35 %	5.342	2.960 €
Somme des deux premiers quintiles de niveau de vie				11.731	

Source : Note 25 de l'Observatoire de l'Habitat, LISER



Le logement abordable au Luxembourg: constats, définitions et recommandations

LISER / Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement



La problématique du logement abordable au Luxembourg

En 2020, l'Observatoire de l'Habitat* a rédigé 2 Notes qui apportent des éclairages complémentaires sur la problématique du logement abordable au Luxembourg :

- **Note n°25 : L'évolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2010 et 2018**
Quelle est la situation des ménages au Luxembourg en ce qui concerne le coût du Logement ? Quels sont les évolutions récentes par statut d'occupation et niveau de vie ?
- **Note n°26 : Le « logement abordable » au Luxembourg : définition, offre et bénéficiaires potentiels**
Comment définir et mesurer l'abordabilité du logement ? Comment définir un « logement abordable » ? Quel(s) segment(s) du logement abordable existe au Luxembourg ?

*L'Observatoire de l'Habitat, créé en 2003, est un projet du Ministère du Logement réalisé en collaboration avec le LISER dont l'objectif est de produire les informations nécessaires à la planification de la politique du logement et à l'information du public sur les questions relatives à l'habitat.



L'évolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2010 et 2018



Table des matières

- A. Contexte et objectifs du projet
- B. Les données
- C. L'évolution du taux d'effort selon le mode d'occupation depuis 2010
- D. L'évolution du taux d'effort selon le mode d'occupation et le niveau de vie des ménages résidents depuis 2010
- E. Conclusion



Note n°25 – L'évolution du taux d'effort au Luxembourg

A. Contexte et objectifs du projet

En 2018, 6 ménages privés sur 10 remboursent un emprunt ou paient un loyer au taux du marché (stable depuis 2010) : **36% de propriétaires avec emprunt et 25% de locataires du marché privé** → soumis à un coût de logement plus important que les autres catégories de ménages ; coût qui peut peser de plus en plus dans leur budget.

L'objectif de cette étude est de **rendre compte de l'évolution entre 2010 et 2018 du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg**.

Définition du taux d'effort (EUROSTAT) :

$$\text{Taux d'effort net} = \frac{(\text{Coût du logement} - \text{Aides au logement})}{(\text{Revenu disponible} - \text{Aides au logement})}$$

B. Les données

Enquête Européenne sur le Revenu et les Conditions de Vie 2010-2018 - Informations sur :

- le **revenu des ménages** et leur **composition**
- le **logement principal** : caractéristiques (emprunt, etc.), charges usuelles, aide au logement.



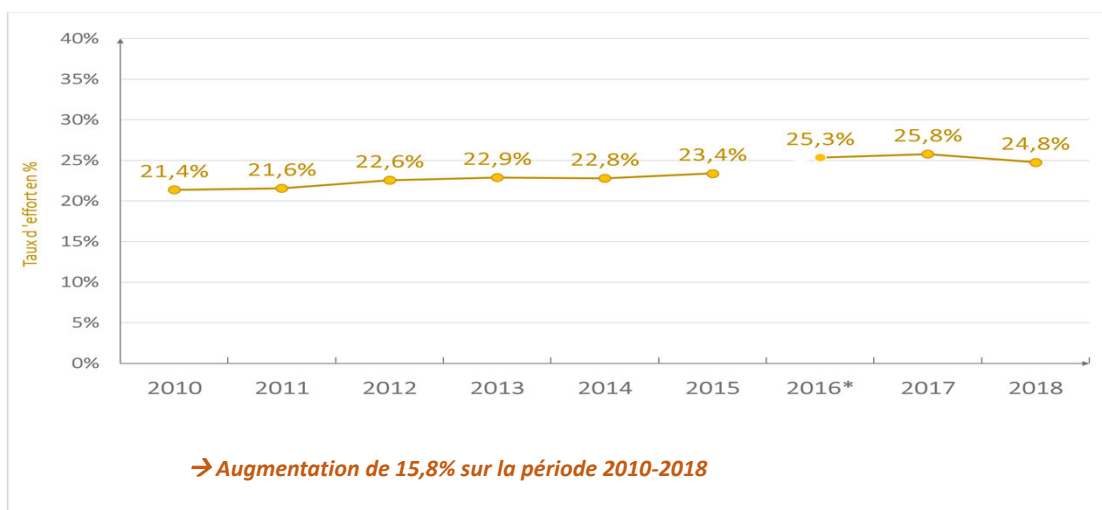
Calcul des charges modifié : imputation totale avant 2016 VS montant et rythme demandé pour chaque charge après 2016

Conséquences : données plus précises sur les charges et **une hausse** par rapport aux années précédentes → **répercussion sur le taux d'effort**



Note n°25 – L'évolution du taux d'effort au Luxembourg

C. L'évolution du taux d'effort global depuis 2010 (1)

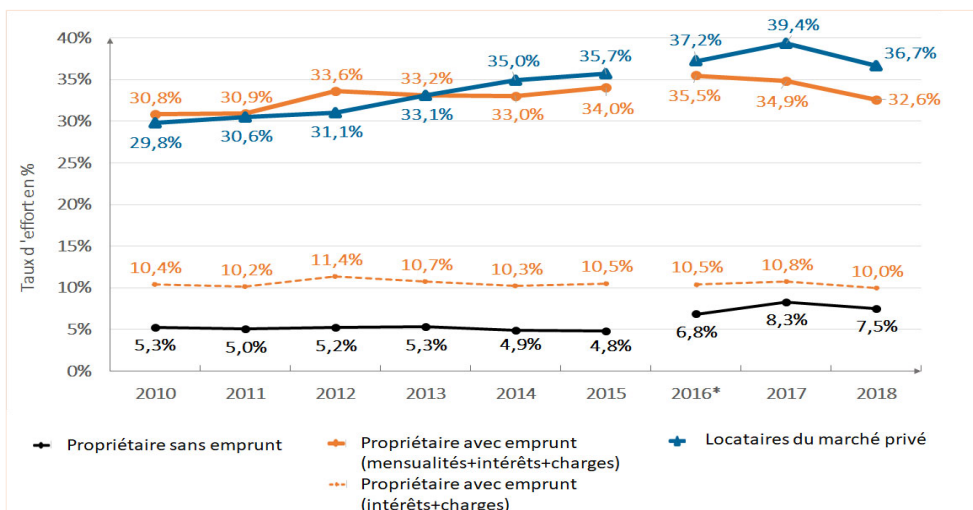


Champ : ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte, hors ménages logés gratuitement et locataires à taux réduit / Source: EU-SILC, 2010-2018 *2016 : rupture de série



Note n°25 – L'évolution du taux d'effort au Luxembourg

C. L'évolution du taux d'effort selon le mode d'occupation des ménages depuis 2010 (2)



Champ : ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte, hors ménages logés gratuitement et locataires à taux réduit / Source: EU-SILC, 2010-2018 *2016 : rupture de série



Note n°25 – L'évolution du taux d'effort au Luxembourg

C. L'évolution du taux d'effort selon le mode d'occupation des ménages depuis 2010 (3)

Propriétaires sans emprunt :

- Plus âgés en moyenne
- Revenu disponible plus élevé que celui des locataires mais plus faible que celui des propriétaires ayant un emprunt (annexe 2)

Propriétaires avec emprunt (avec et sans mensualité) :

- Avec mensualité :
 - 2^e taux le plus élevé; croissance moins forte que pour les locataires (6% environ)
 - Disparités selon l'ancienneté dans le logement (cf. annexe 4)
- Sans mensualité : taux d'effort divisé par 3

Locataires du marché privé :

- Augmentation du taux d'effort plus importante (plus de 20% entre 2010 et 2018)
- Disparités selon l'ancienneté dans le logement (cf. annexe 3)
- Part des locataires dont le taux d'effort dépasse 40% augmente plus rapidement que part des propriétaires avec emprunt

Evolution de la part des ménages propriétaires avec emprunt et locataires dont le taux d'effort pour se loger est supérieur à 40%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	2017	2018
Propriétaires avec emprunt	25.2%	25.1%	31.7%	29.0%	30.2%	29.9%	32.3%	30.0%	26.5%
Locataires	19.5%	16.8%	21.5%	25.1%	29.7%	27.2%	36.5%	38.2%	32.5%

Champ : ensemble des ménages privés (propriétaires avec emprunt et locataires) résidant au Luxembourg au moment de la collecte
Source: EU-SILC, 2010-2018 / *2016 : rupture de série



Note n°25 – L'évolution du taux d'effort au Luxembourg

D. L'évolution du taux d'effort selon le mode d'occupation et le niveau de vie des ménages résidents depuis 2010 (1)

Définition du niveau de vie :

Le **niveau de vie** tient compte de la **composition familiale du ménage**. Il correspond au **revenu total disponible d'un ménage** (après impôt et autres déductions) en vue d'être dépensé et/ou épargné, **divisé par le nombre de membres du ménage** converti en équivalents adultes (EUROSTAT).

Exemple :

	REVENU DISPONIBLE MENSUEL	NIVEAU DE VIE MENSUEL
2 adultes	12 558€	8 372 €
2 adultes avec 2 enfants à charge et +	12 550€	5 976 €

Répartition par quintile de niveau de vie :

Répartition de la population, en cinq catégories qui ont la même taille, selon un niveau de vie croissant

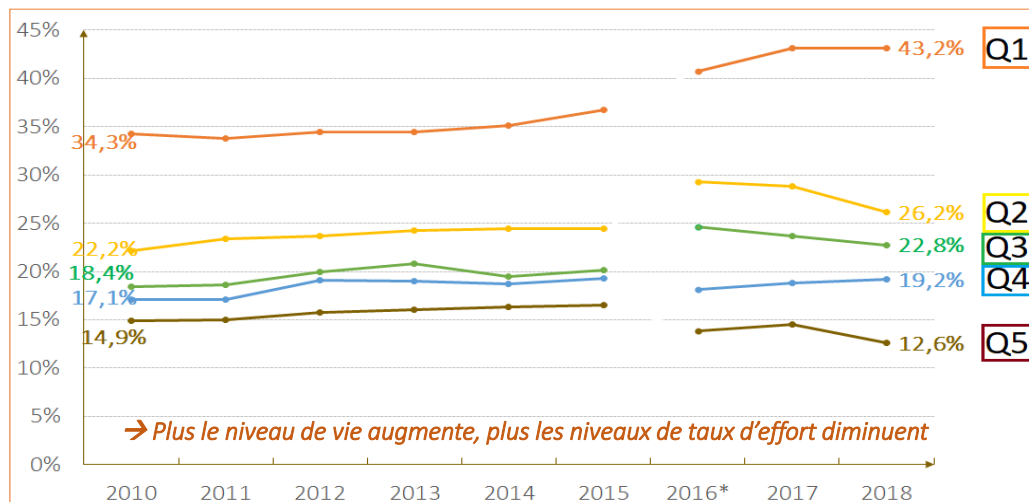
→ Le quintile 1 (Q1) regroupe les 20% de ménages les moins aisés

→ Le quintile 5 (Q5) est composé des 20% de ménages les plus aisés



Note n°25 – L'évolution du taux d'effort au Luxembourg

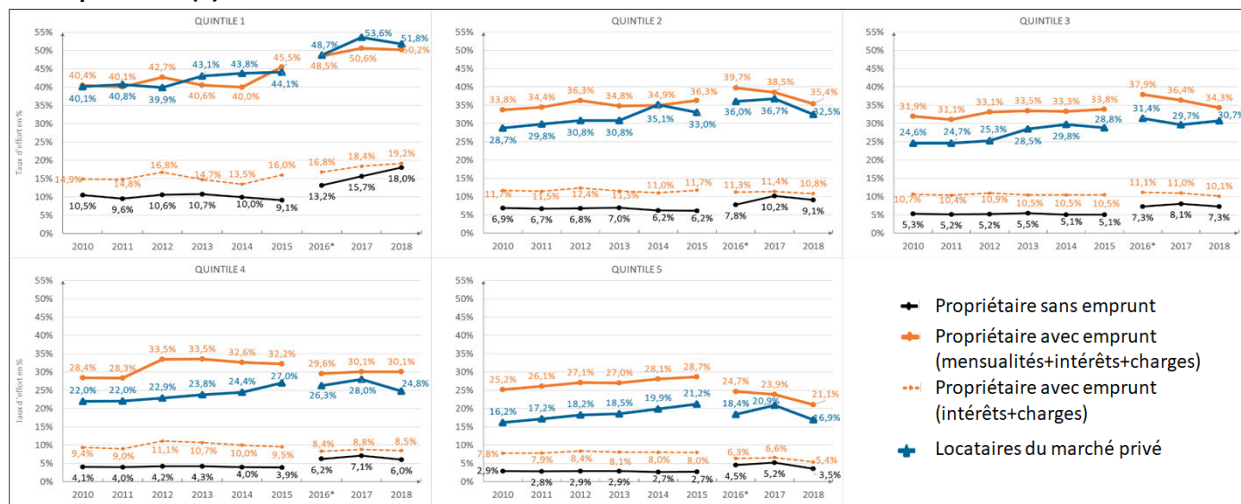
D. L'évolution du taux d'effort selon le niveau de vie des ménages résidents depuis 2010 (2)





Note n°25 – L'évolution du taux d'effort au Luxembourg

D. L'évolution du taux d'effort selon le mode d'occupation et le niveau de vie des ménages résidents depuis 2010 (3)



Champ : ensemble des ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte, hors ménages logés gratuitement et locataires à taux réduit / Source : EU-SILC, 2010-2018 *2016 : rupture de série



Note n°25 – L'évolution du taux d'effort au Luxembourg

D. L'évolution du taux d'effort selon le mode d'occupation et le niveau de vie des ménages résidents depuis 2010 (5)

Quel que soit le mode d'occupation :

- ❖ Plus le niveau de vie augmente, plus les taux d'effort diminuent

→ ex: Locataires du Q1 ont des taux 2 à 3 fois supérieurs par rapport aux locataires du Q5;
Propriétaires avec emprunt du Q1 : 1,6 à 2,4 fois supérieurs par rapport aux propriétaires avec emprunt du Q5

- ❖ La croissance de l'effort consenti par les ménages pour leur logement apparaît plus forte pour les ménages les moins aisés

→ MAIS : plus le niveau de vie augmente, moins cette croissance est soutenue

Locataires – Propriétaires avec emprunt :

Parmi les 20% des ménages les moins aisés, le taux d'effort des locataires a tendance à être supérieur aux propriétaires avec emprunt

→ Phénomène inverse pour les ménages plus aisés



Note n°25 – L'évolution du taux d'effort au Luxembourg

E. Conclusion

Le **taux d'effort** illustre, entre autres, les **difficultés que peuvent rencontrer les ménages pour financer l'accès ou le maintien dans un logement**.

Ces difficultés semblent s'accroître au Luxembourg.

- hausse du taux d'effort moyen sur la période 2010-2018 que les ménages soient propriétaires ou locataires ;
- hausse un peu plus marquée, d'une manière globale, pour les locataires ;
- hausse de la proportion de ménages dont le taux effort est de 40% ou plus (plus marquée pour les locataires).

La **hausse du taux d'effort semble ne pas toucher la population luxembourgeoise de la même façon** :

- Les ménages les moins aisés semblent les plus impactés par la hausse générale du taux d'effort ;
- Taux d'efforts élevés pour les locataires du marché privé appartenant aux 20% des ménages les moins aisés (Q1), ainsi qu'une nette détérioration de leur situation parmi les 40% de ménages suivants (Q2 et Q3) ;
- Les propriétaires avec emprunt font aussi face à des taux d'effort considérables, enregistrant régulièrement des taux d'effort au-dessus de 30%, excepté parmi les 20% des ménages les plus aisés (Q5).



Note n°26

Le « Logement abordable » au Luxembourg : Définition, offre et bénéficiaires potentiels



Note n°26 – Le « logement abordable » au Luxembourg

Table des matières

A. Définitions

- a) l'abordabilité du logement → une approche normative
- b) le logement abordable → une approche du continuum du logement

B. Proposition de définition du logement abordable au Luxembourg

- a) le continuum du logement
- b) la création d'un nouveau sous-segment du logement abordable

C. Recommandations



Note n°26 – Le « logement abordable » au Luxembourg

A. Définition de l'abordabilité du logement : l'approche normative

L'approche normative, quantitative, est largement utilisée pour étudier l'abordabilité du logement, à travers :

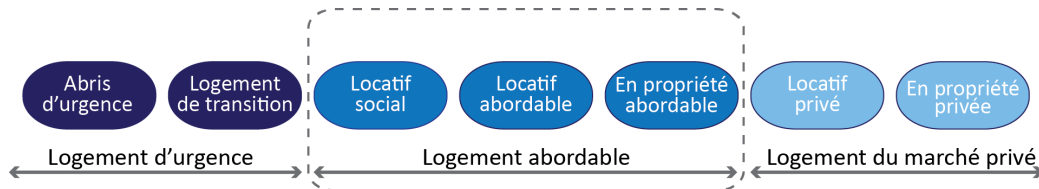
- les **indicateurs d'abordabilité** :
 - le **taux d'effort (TdE)** → pour mesurer le poids des dépenses effectives liées au logement actuellement occupé dans le revenu disponible du ménage ; le seuil d'abordabilité → **30-40%** ;
 - les indicateurs d'abordabilité **pour accéder au logement** → pour mesurer **combien et quels types des ménages** (en fonction de la composition, du revenu, etc.) **rencontrent des difficultés pour accéder au logement**, souvent utilisés pour analyser le problème **d'accès à la propriété**.
- le **budget de référence** ou le **revenu résiduel** disponible du ménage:
 - « **budget de référence** » → le montant minimal dont a besoin « **un ménage type** » pour couvrir les dépenses « de base » ;
 - « **revenu résiduel** » → le revenu restant après avoir payé la part destinée au logement pour couvrir les autres besoins du ménage ; **un ménage pauvre dans son logement** → son revenu résiduel est insuffisant pour couvrir les autres besoins du ménage.



Note n°26 – Le « logement abordable » au Luxembourg

A. Définition du logement abordable : l'approche du continuum du logement

Le **logement abordable** est un **segment intermédiaire** sur le continuum du logement



Le continuum du logement

Source : The Housing Partnership Action Plan (2018).



Note n°26 – Le « logement abordable » au Luxembourg

B. Proposition de définition du logement abordable et de création d'un nouveau sous-segment abordable (1)

Logements aidés au Luxembourg (cf. annexe 8, 9)

Les logements *locatifs subventionnés* selon la loi de 1979 :

- réalisés dans le cadre des programmes de construction d'ensembles (aide à la pierre) ;
- réalisés en dehors du programme de construction d'ensembles mais bénéficiant d'autres aides étatiques.

Les logements *locatifs subventionnés* par le Ministère du Logement ou par le Ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région :

- les logements d'urgence et les logements de transition pour des populations spécifiques.

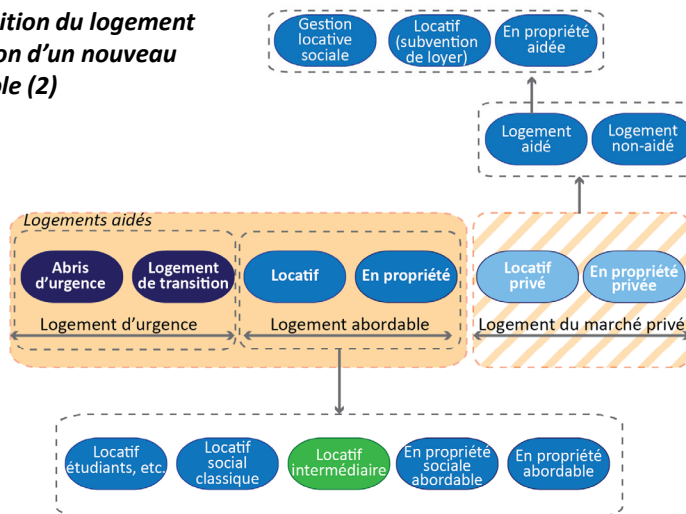
Les logements *en accession à la propriété subventionnée* selon la loi de 1979 :

- réalisés dans le cadre des programmes de construction d'ensembles (aide à la pierre) ;
- dont les bénéficiaires sont aidés par les aides individuelles (les primes de construction, d'acquisition, de réhabilitation, la subvention d'intérêt, la bonification d'intérêt) ;
- les logements réalisés par des promoteurs privés et vendus à un prix inférieur au prix du marché (les projets résidentiels ≥1ha, Pacte Logement, 2008) les plans d'aménagement particuliers « nouveau quartier » > 25 unités (loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal).



Note n°26 – Le « logement abordable » au Luxembourg

B. Proposition de définition du logement abordable et de création d'un nouveau sous-segment abordable (2)



Le continuum du logement au Luxembourg

Source : Note 26, p. 33



Note n°26 – Le « logement abordable » au Luxembourg

B. Proposition de définition du logement abordable et de création d'un nouveau sous-segment abordable (3)

Contexte :

les **logements locatifs aidés existants** au Luxembourg:

- permettent de garder le **taux d'effort** des locataires modestes à un niveau bas :
 - le taux d'effort moyen (charges incluses) des locataires du **Fonds du Logement** est de **21,3%** (FdL, 2019) ;
 - contre **30,0% (charges usuelles exclues) pour les demandeurs** d'un logement social (**43,3% d'entre eux dépensent plus de 50%** de leur revenu pour le logement) ;
 - le taux d'effort moyen (charges incluses) des **locataires sur le marché privé** est de **36,7%** (EU-SILC, 2018).
- sont **indispensables mais insuffisants** pour combler les besoins en logement des **populations modestes** (Q1 du revenu disponible) ;
- sont **insuffisants** pour combler les besoins des ménages à revenu moyen et moyen inférieur (Q2 et Q3 du revenu disponible) qui ne sont pas **bénéficiaires prioritaires** de ces logements.



Note n°26 – Le « logement abordable » au Luxembourg

B. Proposition de définition du logement abordable et de création d'un nouveau sous-segment abordable (4)

Contexte :

La situation des **ménages-locataires dans les logements locatifs du marché privé s'est aggravée :**

- **depuis 2003 : augmentation du taux d'effort des ménages :**
 - **Q1** du revenu disponible : de 40,4% à 53,6% (EU-SILC)
 - **Q2** du revenu disponible : de 30,1% à 38,1% (EU-SILC)
 - **Q3** du revenu disponible : de 24,1% à 31,0% (EU-SILC)
- **2010-2018 : augmentation du taux d'effort des locataires récents** (ancienneté du bail < 5 ans) de 32,3% à 39,2% (EU-SILC).

Les **logements en accession à la propriété subventionnée existants** au Luxembourg permettent aux ménages des Q2 et Q3 du revenu disponible d'accéder à la propriété **sous condition qu'ils aient la capacité d'emprunter, mais leur offre n'est pas suffisante.**



Note n°26 – Le « logement abordable » au Luxembourg

B. Proposition de définition du logement abordable et de création d'un nouveau sous-segment abordable (5)

Comment répondre aux besoins en logement des ménages du Q1, Q2 et Q3 du revenu disponible dont les taux d'effort sont trop importants et les revenus résiduels trop faibles ?



Note n°26 – Le « logement abordable » au Luxembourg

B. Proposition de définition du logement abordable et de création d'un nouveau sous-segment abordable (6)

Solution N° 1. Il est nécessaire de dynamiser la construction de logements à coût modéré locatifs pour répondre aux besoins des ménages du Q1 du revenu disponible et des logements à coût modéré en accession à la propriété pour répondre aux besoins des ménages du Q2 et Q3.

Solution N° 2. Il est nécessaire de créer un nouveau sous-segment de logements locatifs aidés qui répondra aux besoins en logement des ménages du Q2 et Q3 du revenu disponible qui ne peuvent pas bénéficier de la solution n° 1.



Note n°26 – Le « logement abordable » au Luxembourg

B. Proposition de définition du logement abordable et de création d'un nouveau sous-segment abordable (7)

Objectif des deux solutions :

Diminuer les dépenses pour le logement et faciliter l'accès à un logement décent et abordable aux ménages-locataires qui sont surchargés par le coût du logement, et en particulier :

- aux familles et familles monoparentales avec 1 enfant ou plus → 56,2% des demandeurs d'un logement social
- aux personnes de 36-45 ans → 32,4% des demandeurs d'un logement social
- aux jeunes adultes de moins de 35 ans → 23,5% des demandeurs d'un logement social

Caractéristique clé d'un nouveau sous-segment de *logement abordable locatif « intermédiaire »* :

Introduction du loyer intermédiaire fixé entre le loyer social (4€/m²) et le loyer libre (19€/m²) en fonction de la composition du ménage et du revenu.



Note n°26 – Le « logement abordable » au Luxembourg

C. Recommandations (1)

Recommandations en matière de politique du logement :

- unifier dans la loi les **définitions relatives au logement abordable**, subventionné, social, à coût modéré, ... ;
- unifier dans la loi les **définitions relatives au « revenu »** du ménage éligible aux aides au logement, à un logement subventionné ;
- créer un **nouveau sous-segment de logements abordables**.

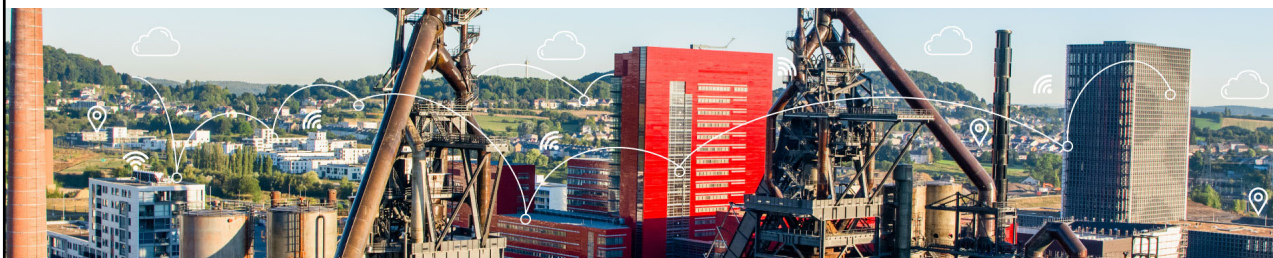


Note n°26 – Le « logement abordable » au Luxembourg

C. Recommandations (2)

Recommandations en vue d'approfondir les connaissances sur l'habitat, les logements et leurs habitants :

- créer un **répertoire national des logements subventionnés** ;
- **collecter de nouvelles données**, par exemple à travers une enquête dédiée à la thématique du logement ;
- **mobiliser les sources multiples d'information sur l'habitat, les logements et leurs habitants** pour :
 - estimer la capacité d'accueil du parc de logements en fonction de la composition du ménage et de besoins particuliers ;
 - mettre à jour l'estimation du coût de construction et de maintenance des logements subventionnés selon les différents sous-segments ;
 - projeter les besoins en logements subventionnés à l'échelle nationale et locale (communale).



Merci de votre attention !

Note 25

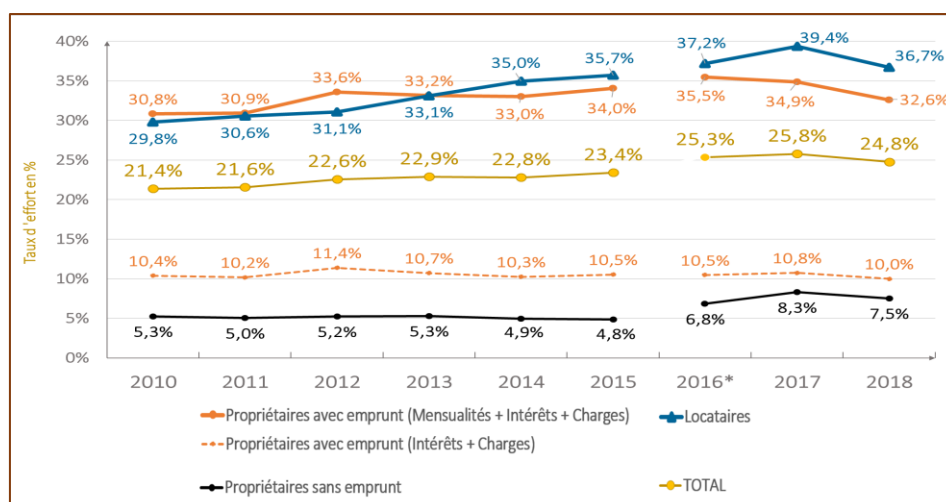
L'évolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2010 et 2018

Observatoire de l'Habitat – Ministère du

Logement 2 juillet 2020

A partir des données de l'enquête européenne sur le revenu et les conditions de vie (EU-SILC), nous constatons, sur la période 2010-2018, que plus d'un tiers des ménages résidant au Luxembourg sont des propriétaires remboursant un emprunt pour leur logement et plus d'un quart sont des locataires du marché privé. Ces ménages sont ceux qui font face à un coût important du logement (cf. graphique). Une mesure permettant de décrire le coût du logement est le taux d'effort. Il mesure le poids du coût total du logement (loyer ou emprunt et les charges usuelles) des ménages dans leur revenu disponible (revenu après prélèvements obligatoires et impôts). Ainsi, sur la période 2010-2018, nous observons des taux d'efforts élevés pour les locataires du marché privé appartenant aux 20% des ménages les moins aisés, ainsi qu'une nette détérioration de la situation des locataires du marché privé parmi les 40% de ménages suivants.

Illustration – L'évolution du taux d'effort moyen par mode d'occupation de 2010 à 2018



Champ : ensemble des ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte

Source : EU-SILC, 2010-2018

*2016 : rupture de série

en collaboration avec le

Nous observons également que les accédants récents à la propriété font face à des taux d'effort importants, enregistrant régulièrement des taux d'effort au-dessus de 30%, excepté parmi les 20% des ménages les plus aisés. De plus, le taux d'effort s'accroît sur la période, en particulier pour les locataires du marché privé. Cette tendance se traduit, entre autres, par une hausse de la proportion de ménages consacrant 40% ou plus de leur revenu pour le logement, une hausse qui est particulièrement marquée chez les locataires du marché privé.

Cependant, même si en moyenne les propriétaires avec emprunt et les locataires du marché privé ont connu une forte croissance du taux d'effort, il semble que ce sont les ménages les moins aisés qui ont été le plus fortement touchés par cette hausse. En effet, plus le niveau de vie augmente, moins la croissance du taux d'effort est soutenue, aussi bien pour les locataires du marché privé que pour les propriétaires. Par ailleurs, nous observons que parmi les 20% des ménages les moins aisés, le taux d'effort des locataires du marché privé a tendance à être supérieur aux propriétaires avec emprunt alors que le phénomène inverse s'observe pour les ménages plus aisés.



Note 26

Le « Logement abordable » au Luxembourg : définition, offre et bénéficiaires potentiels

Observatoire de l'Habitat – Ministère du

Logement 2 juillet 2020

Au Grand-Duché de Luxembourg, l'augmentation continue des prix du logement et des loyers pratiqués sur le marché immobilier (entre 2009-2019, le prix moyen enregistré par m² pour des appartements construits passe de 3 488 € à 6 057€) a rendu l'accès au logement difficile tant pour les locataires que pour les primo-accédants à la propriété. Une solution souvent mise en avant par des acteurs politiques, ainsi que par des personnalités du monde de la recherche et des médias, est la création de plus de « logements abordables ». Néanmoins, ce terme n'a toujours pas de définition claire et de base légale au Luxembourg. Afin d'appuyer la réflexion sur ce sujet, la Note 26 propose deux approches pour étudier le « logement abordable » au Luxembourg.

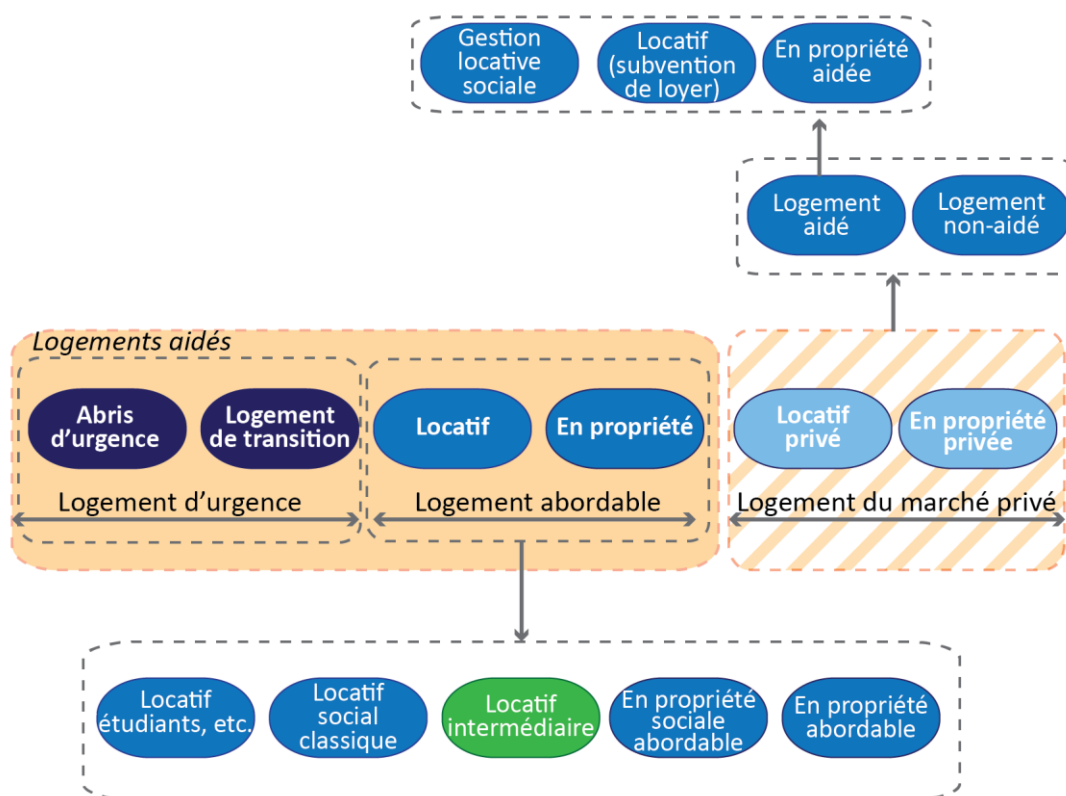
Dans la première approche (dite normative), nous nous appuyons sur la notion du **taux d'effort** mensuel qui stipule que les dépenses effectives pour le logement ne doivent pas dépasser 30% du revenu disponible du ménage. En utilisant cette approche, nous montrons que **le taux d'effort des locataires sur le marché privé a continuellement augmenté** depuis l'origine des données EU-SILC, une enquête communautaire sur les revenus et les conditions de vie réalisée dans les pays de l'Union Européenne depuis 2003. Les **locataires de logements sociaux** (du Fonds du Logement en 2020) sont mieux protégés de l'augmentation des prix et des loyers : en moyenne, ils dépensent 21,3% de leur revenu pour le logement contre 30,0% pour les demandeurs d'un logement social, et 36,7% pour les locataires sur le marché privé (EU-SILC, 2018). Les **logements locatifs sociaux** sont **indispensables pour répondre aux besoins en logement des populations modestes** (du 1er quintile du revenu disponible) mais ils ne permettent pas de répondre aux besoins des ménages à revenu moyen et moyen inférieur (les 2^e et le 3^e quintiles du revenu disponible). Par ailleurs, la **situation des ménages qui louent sur le marché privé s'aggrave**. Le taux d'effort des ménages des 2^e et 3^e quintiles du revenu disponible augmente depuis 2003 (EU-SILC). Cette augmentation pose problème tout particulièrement pour les **locataires récents sur le marché privé** (dont les baux courent depuis moins de 5 ans). Les **logements en accession à la propriété subventionnée peuvent être une solution** pour certains de ces ménages du 2^e et 3^e quintile du revenu disponible, **mais sous condition d'avoir une certaine capacité d'emprunt**. Par conséquent, il **manque une offre de logements locatifs dédiée aux ménages aux revenus moyens et moyens inférieurs** pour qui l'accès à un logement social n'est pas prévu mais qui éprouvent néanmoins des difficultés pour se loger de manière abordable sur le marché privé.

en collaboration avec le

La seconde approche (dite du continuum du logement – voir le graphique ci-dessous) définit **le logement abordable comme un segment intermédiaire** (en terme de prix d'acquisition ou de loyer) entre les logements d'urgence et les logements du marché privé. En s'appuyant sur le continuum du logement, la Note 26 propose qu'au Luxembourg, le segment « abordable » englobe les logements locatifs étudiants, les logements locatifs à coût modéré, ainsi que les logements à coût modéré en vente (définis par la loi modifiée de 1979) et en propriété abordable construits par les promoteurs privés (définis par la loi modifiée de 2004 concernant l'aménagement communal).

Pour compléter le segment « abordable », nous proposons un nouveau sous-segment que nous appelons le « **logement locatif intermédiaire** ». Ce segment répondrait aux besoins des familles (en particulier des 36-45ans) et des jeunes (< 35ans) au revenu moyen ou moyen inférieur. Ces catégories de ménages ont souvent des revenus trop élevés pour être prioritaires pour un logement locatif social, mais ceci ne veut pas dire qu'ils ont la capacité d'emprunter pour devenir propriétaires, soit parce qu'il leur manque la mise de départ ou parce qu'ils n'ont pas un revenu suffisant pour contracter un prêt hypothécaire. Cette proposition prévoit un **loyer intermédiaire** fixé entre le loyer social (~4€/m²) et le loyer pratiqué sur marché privé (~19€/m²), en fonction de la composition du ménage et de son revenu.

Illustration – Le continuum du logement au Luxembourg



Afin de faciliter l'évaluation des résultats de la politique du logement et de soutenir la refonte de ses objectifs, nous recommandons **d'unifier les définitions relatives au logement abordable et du « revenu » du ménage éligible** dans la loi. De plus, il est fortement recommandé **de mobiliser les données issues du répertoire national des demandeurs de logements, de créer un répertoire**

national des logements subventionnés et de collecter de nouvelles données, par exemple à travers une enquête dédiée à la thématique du logement. Ces **sources multiples d'information sur l'habitat, les logements et leurs habitants sont indispensables pour réaliser des études et analyses stratégiques relatives au logement**, par exemple : estimer la capacité d'accueil du parc de logements en fonction de la composition du ménage et de besoins particuliers (par ex. les personnes âgées, les personnes en situation d'handicap) ; pour mettre à jour une estimation du coût de construction et de maintien des logements subventionnés selon les différents sous-segments ; enfin, pour projeter les besoins en logements subventionnés à l'échelle nationale et locale (communale).

Contact presse :

Mick Entringer

Tel : 247 84 827

Mail : mick.entringer@ml.etat.lu

