

Octobre 2023

La Note 34



Observatoire de l'**Habitat**

L'indicateur de déprivation cumulée : une nouvelle perspective sur les conditions de logement des ménages

Afin de compléter les études précédentes de l'Observatoire de l'Habitat¹ sur l'évolution du taux d'effort, cette publication se concentre spécifiquement sur les conditions de logement des ménages, en mettant l'accent sur les difficultés ou les privations liées à la propriété et/ou au quartier dans lequel ils résident. En comparant les ménages en fonction de leur mode d'occupation, de leur niveau de vie et de la présence de difficultés financières plus générales, nous pourrions mettre en évidence les facteurs de risque spécifiques liés aux problèmes de coût du logement, y compris l'accumulation des problèmes auxquels ils sont confrontés.

1.

Il s'agit des notes 25, 27 et 31 (source : <https://logement.public.lu/fr/publications.html>)

Introduction

La problématique des conditions et du coût de logement est centrale pour comprendre les conditions de vie des personnes situées dans le bas de la distribution des revenus. Cela est d'autant plus vrai au Luxembourg au vu de l'accroissement important de ces dernières années des prix des logements et des loyers, notamment pour les nouveaux contrats de bail. Bien que les prix de vente connaissent une baisse depuis 2023, les loyers annoncés ont quant à eux fortement augmenté. Pour beaucoup de résidents, et notamment les locataires, le coût du logement pèse donc un peu plus lourdement dans le budget chaque année. La note 27 de l'Observatoire de l'Habitat², via son analyse du taux d'effort, avait en effet identifié que les ménages les plus impactés par ces hausses continues du coût de logement étaient les propriétaires remboursant un emprunt et surtout les locataires les moins aisés, payant un loyer au prix du marché.

Néanmoins cet indicateur du taux d'effort, se basant sur le revenu disponible et les coûts du logement, ne prend pas en compte les conditions de vie dans le logement des ménages les plus vulnérables. Ainsi, à travers la création d'un nouvel indicateur sur la déprivation liée au logement, ce rapport se propose de rendre compte de la situation des locataires les plus pauvres (quintile 1) du marché privé du Luxembourg en 2019. **La déprivation liée au logement, telle que définie dans le cadre de cette note, englobe les problèmes et les défis auxquels les ménages font face en ce qui concerne leur logement ou leur quartier de résidence.** Cela inclut des situations telles que le surpeuplement, les fuites d'eau, les nuisances sonores provenant du voisinage, ainsi que des arriérés de paiement des charges liées au logement³.

Ainsi, après un bref rappel du contexte de l'étude, il s'agira de mettre en évidence les facteurs de risque liés aux problèmes du coût du logement au Luxembourg et notamment le cumul des problèmes dont souffrent les personnes qui sont dans le bas de la distribution des revenus, en comparant les locataires les moins aisés aux autres locataires du marché privé ainsi qu'aux propriétaires avec emprunt. Ces analyses seront conduites à partir des données de l'enquête de l'Union Européenne sur le Revenu et les Conditions de Vie (EU-SILC). De nombreuses ruptures de séries ne permettent pas pour le moment une exploitation optimale de la base 2021 pour le sujet traité ici. C'est pourquoi, dans ce rapport, les auteurs se concentrent sur la base 2019.

2.

Leduc, K., Lorentz, N., Vergnat, V., Peluso, E., Licheron, J., & Paccoud, A. (2021, Oct 7). Évolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2016 et 2019. Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-27.html>

3.

12 difficultés ont été prises en compte (pour plus d'informations cf. partie 2.2.1).

I. Contexte de l'étude : les ménages face à l'augmentation des prix immobiliers et des loyers

1.1. Croissance des prix de vente et des loyers

Bien que les prix de vente des biens amorcent une baisse depuis 2023⁴, les prix immobiliers ainsi que les loyers des nouvelles offres de location ont continuellement augmenté sur le territoire luxembourgeois ces dernières années. En ce qui concerne **les prix de vente**, qu'il s'agisse des logements existants, des logements neufs ou des terrains à bâtir, ils ont tous **plus que doublé entre 2010 et 2022** (source : STATEC) et même la crise sanitaire de 2020 n'a pas freiné cette progression. En ce qui concerne les **appartements en location** - qui représentent 90% de l'offre locative - **les loyers annoncés pour les nouveaux contrats ont augmenté de 59,4%**⁵ entre 2010 et 2022⁶. De plus, entre le 1^{er} trimestre 2022 et celui de 2023, les loyers des appartements ont connu une plus forte progression que les années précédentes : 11,1% contre par exemple 0,5% entre 2021 et 2022, 1,8% entre 2020 et 2021.

1.2. Les locataires les plus pauvres sont les plus impactés par cette hausse des prix et loyers

Les deux types de ménages les plus touchés par la hausse continue des loyers et des prix de vente des biens immobiliers au cours des quinze dernières années sont ceux qui ont acheté pendant cette période et qui ont encore un emprunt à rembourser, ainsi que ceux qui paient un loyer au prix du marché, soit 6 ménages sur 10 en 2019 (59%). Cependant, en raison de logements plus petits et de revenus inférieurs par rapport aux propriétaires avec un emprunt, **les locataires sont davantage impactés par l'augmentation des coûts du logement**. On constate en effet que les locataires du marché privé ont en moyenne les taux d'effort les plus élevés (37,3% contre 29,5% pour les propriétaires avec un emprunt en 2019) et que c'est parmi eux que la croissance de ce taux a été la plus prononcée.

De plus, en comparant la part de ménages dont le taux d'effort pour se loger dépasse 40%⁷, on constate également une croissance plus rapide chez les locataires que chez les propriétaires avec un emprunt. Ainsi, **en 2019, 34,5% des ménages locataires** (24%

4. Cette baisse ne concerne pas les loyers.

5. Source : Observatoire de l'Habitat. Pour les loyers des maisons (10% de l'offre locative), cette progression est un peu moins forte : 43,2% sur la période.

6. Pour les contrats de bail en cours cette progression est de 17,3% sur la même période observée.

7. Communément, le seuil d'environ 40% du taux d'effort pour le logement correspond au seuil au-delà duquel le coût du logement représente une charge très lourde pour le ménage parce qu'il risque d'être en incapacité de rembourser son prêt ou de payer son loyer y compris les charges liées au logement.

des propriétaires avec un emprunt) **consacraient plus de 40% de leur revenu au paiement de leur loyer (plus les charges), contre seulement 25% en 2016** (21,3% pour les propriétaires). Cette part a donc augmenté de 37% sur la période pour les locataires, contre 13% pour les propriétaires.

Enfin, lorsqu'on distingue les niveaux de vie, les différentes études de l'Observatoire de l'Habitat ont montré que la **hausse du taux d'effort ne semble pas toucher la population luxembourgeoise** de la même manière. **Les ménages les moins aisés** (appartenant au premier quintile de niveau de vie), et plus particulièrement les **locataires**, sont les **plus touchés par l'augmentation du taux d'effort**, en enregistrant non seulement les taux d'effort les plus élevés, mais également une croissance plus marquée. Par exemple, **les locataires du premier quintile de niveau de vie** (représentant les 20% des ménages les moins aisés) affichent un **taux d'effort de 50% en 2019, contre 19,9% pour leurs homologues du cinquième quintile** (représentant 20% des ménages les plus aisés). Entre 2016 et 2019, le taux d'effort des locataires du premier quintile a augmenté de 24,6%, contre 11,3% pour leurs homologues du cinquième quintile.

II. Les conditions de logement des locataires du marché privé les moins aisés (1^{er} quintile de niveau de vie)

Comme nous venons de l'observer, les locataires les moins aisés semblent être la population la plus vulnérable sur le marché du logement. Pour mieux appréhender leur situation spécifique, les caractéristiques socio-économiques et relatives aux conditions de logement de ces locataires les moins aisés (Q1) seront comparées à celles des autres locataires du marché privé (Q2 à Q5), et à l'ensemble des propriétaires avec emprunt. Ceci sera suivi d'une analyse du cumul des problèmes dont ils souffrent.

2.1. Les caractéristiques socio-économiques des locataires les moins aisés

En 2019, environ 250 000 ménages résidaient au Grand-duché. En prenant en compte les 20% des ménages les moins aisés parmi ces résidents (soit environ 50 000 ménages), 42% étaient des locataires du marché privé c'est-à-dire près de 21 000 ménages (cf. tableau 1). Ces derniers représentaient par ailleurs 33% de l'ensemble des locataires du marché privé. Les analyses qui suivent se concentreront sur les caractéristiques et les conditions de logement de ces 21 000 ménages en 2019.

TABLEAU 1

Répartition en 2019 des ménages résidant au Luxembourg selon leur mode d'occupation et les quintiles de niveau de vie

Mode d'occupation	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5
Propriétaires sans emprunt	19%	25%	33%	44%	44%
Propriétaires avec emprunt	26%	37%	37%	35%	36%
Locataires	42%	30%	24%	16%	15%
Locataires taux réduit	10%	6%	4%	4%	3%
Logés gratuitement	3%	2%	2%	2%	2%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%

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

Source : EU-SILC 2019

2.1.1. Peu de différences parmi l'ensemble des ménages en termes d'âge et de genre du chef de ménage

Quel que soit le mode d'occupation ou le quintile de niveau de vie, deux-tiers des ménages ont un homme comme chef de ménage. Si les locataires ont en moyenne 46,2 ans (47 ans pour les moins aisés), les propriétaires avec emprunt sont 1,4 ans plus jeunes. Au niveau de la distribution par âge plus spécifiquement, les locataires du 1^{er} quintile de niveau de vie sont un peu plus nombreux que les autres dans la classe d'âge des 40-49 ans (28% contre 19% pour les autres locataires) et un peu moins présents dans celle des 30-39 ans (23% contre 33% pour les autres locataires). Néanmoins, au total, qu'ils appartiennent au 1^{er} quintile ou non, 60% ont moins de 50 ans. Les ménages propriétaires avec emprunt sont quant à eux proportionnellement plus nombreux à avoir moins de 50 ans (69,4%).

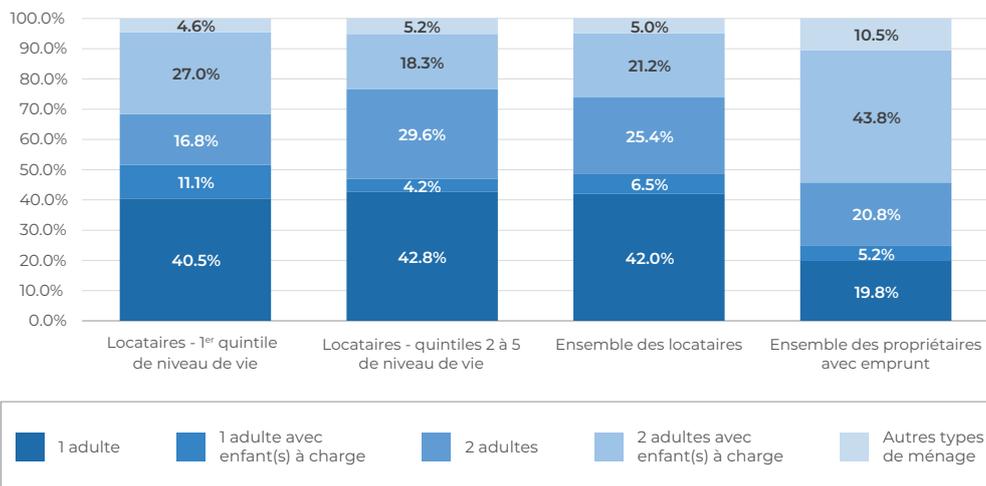
2.1.2. Une surreprésentation des familles monoparentales parmi les locataires les moins aisés

En moyenne, la taille du ménage diffère peu entre les deux populations de locataires ; les locataires du 1^{er} quintile étant un tout petit peu plus nombreux (2,3 personnes) que les autres locataires (2 personnes).

La comparaison de ces ménages selon leur composition familiale amène à deux constats principaux. Le premier est la **sous-représentation des ménages de 2 adultes parmi les locataires les moins aisés comparativement aux autres locataires**. Ils sont 16,8% parmi les locataires du premier quintile alors qu'ils comptent pour 30% des locataires appartenant aux quintiles 2 à 5. Le deuxième constat est la **surreprésentation des familles monoparentales par rapport à l'ensemble des ménages**. En effet, alors **qu'elles représentent 6,5% des ménages parmi les locataires** et 5,2% parmi les propriétaires avec emprunt, elles sont **presque 2 fois plus nombreuses** (11,1% - cf. [graphique 1](#)) **parmi les locataires du quintile 1**. Quant aux couples avec enfant(s), ils sont aussi proportionnellement plus nombreux parmi les locataires les moins aisés (27%) par rapport aux autres locataires (18,3%). A contrario, les propriétaires avec emprunt sont proportionnellement deux fois plus nombreux que l'ensemble des locataires dans cette catégorie.

GRAPHIQUE 1

Répartition des ménages privés résidant au Luxembourg en 2019 selon le type de ménage et le mode d'occupation



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

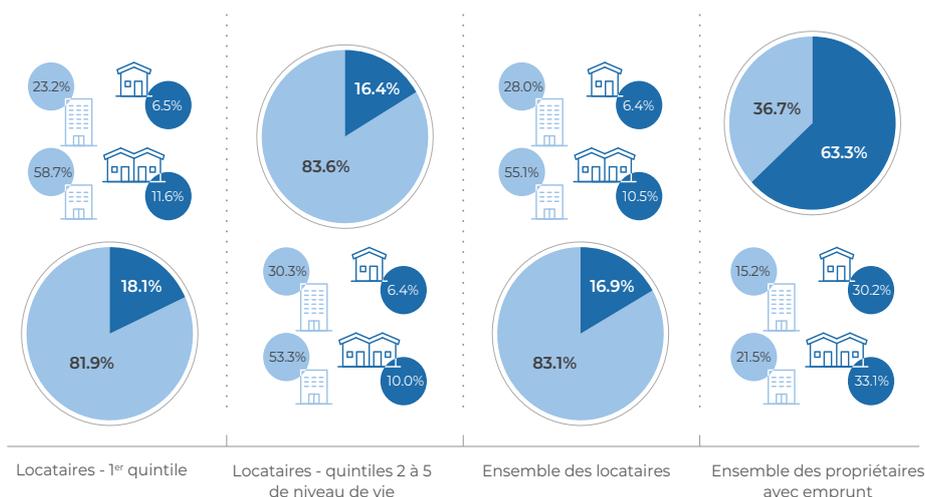
Source : EU-SILC 2019

2.1.3. Quatre locataires sur cinq vivent dans des logements collectifs

Les caractéristiques relatives au type de logement sont assez similaires entre les groupes de locataires. D'abord, la taille de leur logement est quasi identique : 2,8 pièces en moyenne pour les locataires du 1^{er} quintile et 3 pièces pour les autres locataires. Par ailleurs, **plus de 80%** des deux groupes de **locataires vivent dans des logements collectifs**, et parmi eux, la majorité loue leur bien principalement dans des immeubles de moins de 10 logements (cf. [graphique 2](#)). A contrario, ces caractéristiques diffèrent si on les compare aux propriétaires avec emprunt. Ces derniers vivent dans des logements plus grands en moyenne (4,6 pièces) et plus fréquemment dans des maisons (63,3%).

GRAPHIQUE 2

Répartition des ménages locataires du marché privé résidant au Luxembourg en 2019 selon le type de logement



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

Source : EU-SILC 2019

2.1.4. 50% du budget des moins aisés est alloué au logement et deux ménages sur cinq affirment avoir beaucoup de difficultés à joindre les deux bouts

Sans surprise, les différences les plus perceptibles entre les deux groupes de ménages locataires concernent les conditions financières. En 2019, **le revenu disponible et le niveau de vie des locataires du 1^{er} quintile sont plus de 2 fois inférieur à celui des autres locataires** (et leur revenu disponible est près de 3 fois inférieur à celui des propriétaires avec emprunt). Et bien que le coût moyen du logement apparait un peu inférieur pour les moins aisés, il représente une part plus lourde dans leur budget, absorbant la moitié de leur revenu disponible pour couvrir leur loyer et les différentes charges (43% pour les propriétaires du même quintile). Pour les autres ménages locataires, ce poids du logement représente 31% de leur budget⁸.

Par ailleurs, d'autres difficultés financières peuvent également se greffer à celles rencontrées en matière de logement. Ainsi, près de **40% des ménages locataires**

8. Pour rappel, le taux d'effort de l'ensemble des locataires en 2019 est de 37,3%.

les moins aisés déclarent qu'ils joignent les deux bouts avec quelques voire beaucoup de difficultés et 61% affirment qu'ils ne seraient pas capables de faire face à des dépenses financières imprévues (cf. tableau 2). Parmi les autres locataires, ils sont respectivement 11% et 20% dans ces situations. Les propriétaires avec emprunt apparaissent dans une situation un peu moins tendue puisque moins de 8% d'entre eux affirment qu'ils joignent les deux bouts avec quelques voire beaucoup de difficultés et 11,4% qu'ils seraient incapables de faire face à des dépenses imprévues (respectivement 19,8% et 33,2% pour l'ensemble des locataires).

TABLEAU 2

Part des ménages rencontrant des difficultés financières générales selon le type de difficulté et le mode d'occupation (2019)

	Locataires du 1 ^{er} quintile de niveau de vie	Locataires des 2 ^e , 3 ^e , 4 ^e et 5 ^e quintiles de niveau de vie	Ensemble des locataires	Ensemble des propriétaires avec emprunt
Incapacité de faire face à des dépenses financières imprévues	60,9%	19,7%	33,2%	11,4%
Difficile voire très difficile de joindre les deux bouts	38,9%	10,6%	19,8%	7,7%

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

Source : EU-SILC 2019

ENCADRÉ 1

Principaux enseignements - Caractéristiques socio-économiques des locataires

Il existe **peu ou pas de différence d'âge, de genre, de taille du ménage et de type de logement** entre les locataires les moins aisés et les autres locataires.

On peut noter une surreprésentation des familles monoparentales parmi les locataires les moins aisés (11,1% Q1 – 4,2% pour les autres) ainsi qu'une **sous-représentation des ménages de 2 adultes** (16,8% Q1 – 29,6% pour les autres).

S'agissant des conditions financières, le **revenu disponible (et le niveau de vie) des locataires du 1^{er} quintile est plus de deux fois inférieur à celui des autres locataires**. Par ailleurs, près de **40% des ménages locataires les moins aisés** déclarent qu'ils **joignent les deux bouts avec quelques voire beaucoup de difficultés** et **61% affirment qu'ils ne seraient pas capables de faire face à des dépenses financières imprévues**.

2.2. L'indicateur de déprivation cumulée des conditions de logement

Il s'agit dans cette section d'identifier les différents problèmes que les locataires les moins aisés rencontrent concernant leur logement, en les comparant aux autres locataires et aux propriétaires ayant encore un emprunt. Plusieurs types de difficultés ont pu être identifiés grâce aux données EU-SILC : l'insalubrité, le surpeuplement, les difficultés financières liées au logement, et l'environnement dans lequel se situe le bien. Après une explication de la construction des différents indicateurs, les différents problèmes liés au logement seront d'abord analysés un à un, puis de façon cumulée.

2.2.1. La construction des indicateurs de cumul de difficultés liées au logement

Afin de mieux appréhender les conditions de vie des ménages dans leur logement et leur quartier, il était nécessaire d'ajouter à l'analyse du taux d'effort un autre indicateur portant sur la déprivation liée au logement. Cet indicateur repose sur plusieurs variables qui recueillent les difficultés ou les problèmes auxquels les ménages sont confrontés dans leur logement ou leur quartier. Ces difficultés peuvent inclure des fuites d'eau ou de l'humidité, des problèmes de chauffage, des retards dans le paiement du loyer ou des prêts, des difficultés à régler leurs factures, ainsi que des problèmes de pollution dans leur quartier. Il est important de noter que toutes ces questions sont basées sur l'auto-évaluation des ménages, sans possibilité de vérification objective. Par conséquent, les réponses peuvent alors paraître subjectives, car il n'est pas toujours possible de déterminer de manière objective si un logement est insuffisamment chauffé ou si un quartier est particulièrement bruyant. De plus, la perception de ce qui constitue une température adéquate ou une tolérance au bruit peut varier d'un ménage à l'autre. Ces réponses reflètent donc le ressenti des ménages face aux difficultés auxquelles ils sont confrontés, et il est dès lors important de considérer cet indicateur de déprivation liée au logement comme étant influencé dans une certaine mesure par les préférences et les perceptions individuelles de chaque ménage.

Pour construire l'indicateur de déprivation liée au logement, les différentes difficultés reprises dans le questionnaire ont été codées ou recodées de façon binaire : « oui » si la difficulté est rencontrée par le ménage, « non » si elle ne l'est pas ; sans qu'aucune difficulté n'ait plus de poids qu'une autre dans la construction de l'indicateur. Ainsi, si le score de l'indicateur est de 0, cela signifie que les ménages ne rencontrent aucun problème lié au logement. A l'inverse, si le score est de 2, 3 ou plus, cela indique que le ménage cumule 2, 3 ou plus de difficultés liées à leur logement.

Trois indicateurs de cumul ont d'abord été calculés selon leur thème spécifique :

- le **premier** est relatif aux **conditions de logement**. Il regroupe plus particulièrement les variables sur le **surpeuplement**⁹, mais aussi les **fuites rencontrées ou l'humidité, la difficulté à chauffer le logement, les problèmes de luminosité, et le fait de détenir (ou non) des toilettes et une salle de bain à l'intérieur du logement**¹⁰ ;
- le **deuxième** indicateur concerne les **problèmes financiers en rapport avec le logement** comme les arriérés de paiement de loyer, ceux des factures des diverses charges, et l'incapacité de remplacer des meubles usés en raison de manque de moyen¹¹ ;
- le **dernier** indicateur se concentre sur **l'environnement du logement** et notamment la **pollution**¹², les désagréments du voisinage (comme le **bruit**), ou du quartier (**crime, vandalisme**, etc.) .

Enfin, l'indicateur principal de déprivation reprend l'ensemble des trois indicateurs précédents ; ce qui signifie qu'il représente le cumul de l'ensemble des difficultés liées au logement qu'un ménage est susceptible de rencontrer : 0 est le minimum et 12 correspond au maximum ; comme on le verra plus tard il s'avère que les ménage cumulent tout au plus huit difficultés.

Comme pour les premières sections, tous ces indicateurs seront calculés pour les locataires les moins aisés et comparés aux locataires des autres quintiles de niveau de vie ainsi qu'aux propriétaires avec emprunt.

9.
Les conditions de surpeuplement seront décrites dans la partie suivante.

10.
Il s'agit des variables suivantes : Surpeuplement ; Fuites dans la toiture, murs/sols/fondations humides ou pourriture dans les cadres de fenêtres ou le sol ; Capacité à maintenir une température adéquate dans le logement ; Baignoire ou douche dans le logement ; Toilettes à l'intérieur du logement ; Logement trop sombre, pas assez de lumière.

11.
Les variables concernées sont : Arriérés sur les paiements hypothécaires ou les loyers ; Arriérés sur les factures d'eau, de gaz ou d'électricité ; Remplacement de meubles usés.

12.
Les trois variables sont : Bruits des voisins ou de la rue ; Pollution, saleté ou autres problèmes d'environnement ; Crime, violence ou vandalisme.

2.2.2. Les conditions de vie dans le logement

Le surpeuplement dans le logement est une des premières difficultés que les locataires les moins aisés rencontrent plus fréquemment que les autres locataires. Un ménage est considéré comme surpeuplé s'il ne dispose pas au minimum d'un nombre de pièces égal à :

- une pièce pour le ménage;
- une pièce pour chaque couple du ménage et une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 18 ans ou plus;
- une pièce par paire de personnes célibataires de même sexe et âgées entre 12 et 17 ans;
- une pièce pour chaque personne célibataire âgée entre 12 et 17 ans et non reprise dans la précédente catégorie;
- une pièce par paire d'enfants âgés de moins de 12 ans.

En moyenne, **19,4% de l'ensemble des ménages locataires déclarent être en situation de surpeuplement** en 2019 contre 2,8% des propriétaires avec emprunt (cf. [tableau 3](#)). Les ménages **locataires les moins aisés sont 2,5 fois plus nombreux** à être dans cette situation (**32%**) que les autres ménages locataires (13,2%).

D'autres difficultés sont plus liées aux conditions de logement comme l'humidité, la capacité à maintenir une température adéquate, la luminosité, etc. Aucune différence entre les types de ménages n'est à soulever concernant la capacité à maintenir une température adéquate dans les logements ; la majorité n'y étant pas confronté. De même, moins de **10% des ménages affirment vivre dans des logements trop sombres ou avec peu de lumière : 9,6% pour les ménages locataires les moins aisés et 7,4% pour les autres**. Les propriétaires sont encore moins nombreux dans ce cas de figure (5,6%). Par contre, sur les **problèmes de fuites (toitures, murs, sol), ou d'humidité voire de moisissures** dans les cadres de fenêtres ou au sol, si 3 points de pourcentage départagent les locataires (16,5%) et les propriétaires (13,7%), **les ménages locataires les moins aisés** sont deux fois plus nombreux (**24,1%**) à rencontrer ces problèmes que les autres locataires (12,7%).

Par ailleurs, si quasiment l'ensemble des ménages locataires disposent de toilettes ou d'une pièce pour se laver à l'intérieur même de leur logement, ceux avec le moins de ressources déclarent plus fréquemment partager ces derniers avec d'autres ménages. Ils sont respectivement 7,7% et 8,2% à partager leurs toilettes ou pièce pour se laver, tandis qu'ils sont 2% dans cette situation chez les autres locataires (ce problème n'existant pas chez les propriétaires).

TABLEAU 3

Part des ménages privés résidant au Luxembourg ayant vécu un des problèmes liés aux conditions de vie dans le logement selon le mode d'occupation en 2019

	Locataires du 1 ^{er} quintile de niveau de vie	Locataires des 2 ^e , 3 ^e , 4 ^e et 5 ^e quintiles de niveau de vie	Ensemble des locataires	Ensemble des propriétaires avec emprunt
Surpeuplement	31,9%	13,2%	19,4%	2,8%
Fuites dans la toiture, murs/sols/fondations humides ou pourriture dans les cadres de fenêtres ou le sol	24,1%	12,7%	16,5%	13,7%
Logement trop sombre, pas assez de lumière	9,6%	7,4%	8,1%	5,9%
Incapacité à maintenir une température adéquate dans le logement	4,5%	3,1%	3,5%	1,8%
Absence de baignoire ou de douche dans le logement	1,0%	0,3%	0,5%	0,3%
Partage de la baignoire ou de la douche dans le logement	8,2%	2,1%	4,1%	0,0%
Absence de toilettes à l'intérieur du logement	1,0%	0,1%	0,4%	0,0%
Partage de toilettes à l'intérieur du logement	7,7%	2,1%	4,0%	0,0%

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

Source : EU-SILC 2019

En considérant l'ensemble de ces difficultés liées aux conditions de logement, il apparaît de manière générale que **les locataires sont 1,8 fois plus susceptibles que les propriétaires avec un prêt hypothécaire de rencontrer au moins l'une de ces difficultés**. Le tableau 4 montre en effet que 37,5% des locataires connaissent au moins une difficulté, contre 21,1% des propriétaires avec emprunt. Lorsqu'on analyse les conditions de logement selon le niveau de vie, la situation s'avère plus problématique pour les ménages moins aisés. En effet, parmi **les locataires du quintile 1, un peu plus de la moitié (51,7%) sont confrontés à au moins une de ces difficultés, et encore 14,8% cumulent au moins deux difficultés**. Leurs homologues locataires plus aisés se trouvent respectivement dans cette situation à des taux de 30,3% et 5,6%.

TABLEAU 4

Part des ménages privés résidant au Luxembourg selon le cumul de problèmes liés aux conditions de logement rencontrés et le mode d'occupation en 2019

Nombre de problèmes liés aux conditions de logement	Locataires du 1 ^{er} quintile de niveau de vie		Locataires des 2 ^e , 3 ^e , 4 ^e et 5 ^e quintiles de niveau de vie		Ensemble des locataires		Ensemble des propriétaires avec emprunt	
0	48.3%		69.7%		62.5%		78.9%	
1	36.9%	51.7%	24.7%	30.3%	28.8%	37.5%	18.2%	21.1%
2	9.2%		5.1%		6.5%		2.7%	
3	5.6%		0.5%		2.2%		0.1%	
4	0.0%		0.0%		0.0%		0.1%	
TOTAL	100%		100%		100%		100%	

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

Source : EU-SILC 2019

2.2.3. Les arriérés de paiements et les difficultés à remplacer les meubles usagés

Si on prend en compte à présent le côté financier pour les dépenses de logements (meubles, charges, etc.), les **arriérés sur les paiements des loyers** (ou d'emprunt pour les propriétaires) ou de **factures** de charges restent des événements assez exceptionnels pour les ménages locataires ayant le plus de ressources et les propriétaires avec emprunt (cf. [tableau 5](#)). Quant aux **locataires du 1^{er} quintile de niveau de vie, près d'un sur dix de ceux-ci se retrouvent dans cette situation** ; sans compter qu'il n'est pas possible de connaître la part des ménages se restreignant volontairement sur diverses charges, comme le chauffage par exemple, pour alléger leurs factures.

Un autre point abordé dans le questionnaire est la capacité à remplacer des meubles usagés. Près de **la moitié des ménages locataires du 1^{er} quintile de niveau de vie (45,9%) déclarent qu'ils n'auraient pas les moyens de remplacer d'éventuels meubles usagés**. Ils seraient moins de 13% parmi les autres locataires et 10,5% parmi les propriétaires avec emprunt.

TABLEAU 5

Part des ménages ayant vécu un des problèmes liés aux dépenses dans le logement selon le type de ménage privé résidant au Luxembourg en 2019

	Locataires du 1 ^{er} quintile de niveau de vie	Locataires des 2 ^e , 3 ^e , 4 ^e et 5 ^e quintiles de niveau de vie	Ensemble des locataires	Ensemble des propriétaires avec emprunt
Incapacité financière à remplacer des meubles usés	45,9%	12,9%	23,8%	10,5%
Arriérés sur les paiements hypothécaires ou les loyers	9,6%	1,9%	4,4%	1,0%
Arriérés sur les factures d'eau, de gaz ou d'électricité	8,9%	1,4%	3,9%	1,0%

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

Source : EU-SILC 2019

L'indicateur de cumul révèle que la moitié des locataires du premier quintile ne sont pas concernés par ce type de problème, contre plus de 86% pour les locataires plus aisés et les propriétaires avec (cf. [tableau 6](#)). Par conséquent, **les locataires les moins aisés déclarent plus fréquemment faire face à des difficultés telles que des arriérés de paiement de factures de charges ou de loyers, ainsi que des besoins de changement de meubles**. En effet, **48% d'entre eux rencontrent au moins l'une de ces difficultés (13,6% pour les autres locataires), et 10,3% cumulent deux ou même trois de ces problèmes** (1,9% parmi les autres locataires).

TABLEAU 6

Part des ménages privés résidant au Luxembourg selon le cumul des problèmes liés aux dépenses dans le logement et le mode d'occupation en 2019

Nombre de problèmes liés à des arriérés financiers	Locataires du 1 ^{er} quintile de niveau de vie		Locataires des 2 ^e , 3 ^e , 4 ^e et 5 ^e quintiles de niveau de vie		Ensemble des locataires		Ensemble des propriétaires avec emprunt	
0	51.8%		86.4%		75.0%		88.6%	
1	38.0%		11.8%		20.4%		10.6%	
2	4.5%	48.3%	1.1%	13.7%	2.2%	25.0%	0.5%	11.4%
3	5.8%		0.8%		2.4%		0.3%	
TOTAL	100%		100%		100%		100%	

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

Source : EU-SILC 2019

2.2.4. L'environnement du logement

L'environnement du logement prend principalement en compte la vie du quartier, les voisins et les éventuels problèmes environnementaux. Certaines caractéristiques telles que l'emplacement et le voisinage ont en effet une influence sur le montant des loyers, car elles peuvent être source de pollution sonore (par exemple, la proximité d'une voie ferrée) et/ou visuelle. Afin de payer moins cher, certains ménages ont tendance, voire n'ont pas d'autre choix que de résider dans des quartiers plus bruyants ou éloignés du centre-ville, par exemple.

Sur ces différents aspects, on observe des tendances légèrement différentes. En effet, les **deux groupes de ménages locataires mentionnent presque autant** (en moyenne 13% - cf. [tableau 7](#)) **vivre dans des quartiers confrontés à de la délinquance, à de la violence ou à du vandalisme**, alors que les propriétaires avec emprunt semblent être légèrement moins touchés (10,3%). Cependant, **les ménages les moins aisés signalent un peu plus fréquemment résider dans des quartiers pollués ou sales** (19,4% contre 12,6% pour les autres locataires et 13,5% pour les propriétaires avec emprunt), **mais surtout dans des environnements plus bruyants** (27,8% contre 19,2% pour les autres locataires et 17,6% pour les propriétaires avec emprunt).

TABLEAU 7

Part des ménages ayant vécu un des problèmes liés à l'environnement du logement selon le type de ménage privé résidant au Luxembourg en 2019

	Locataires du 1 ^{er} quintile de niveau de vie	Locataires des 2 ^e , 3 ^e , 4 ^e et 5 ^e quintiles de niveau de vie	Ensemble des locataires	Ensemble des propriétaires avec emprunt
Bruits des voisins ou de la rue	27,8%	19,2%	22,1%	17,6%
Pollution, saleté ou autres problèmes d'environnement	19,4%	12,6%	14,9%	13,5%
Crime, violence ou vandalisme	14,5%	12,2%	13,0%	10,3%

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

Source : EU-SILC 2019

En termes de **cumul**, **plus de six locataires du 1^{er} quintile de niveau de vie sur dix disent ne pas souffrir de problèmes liés à l'environnement de leur logement** (cf. [tableau 8](#)) ; on observe une proportion similaire chez les autres locataires, tandis qu'un peu plus de propriétaires avec emprunt ne sont pas concernés par ces problèmes. En revanche, **19,9% des locataires les moins aisés font face à au moins deux de ces difficultés**¹³, soit le **double par rapport à leurs homologues des quintiles supérieurs** (8,6%) et aux propriétaires avec emprunt (10%).

¹³.

12,2% en subissent deux en même temps et 7,6% en connaissent 3.

TABLEAU 8

Part des ménages selon le cumul de problèmes liés à l'environnement du logement et le type de ménages privés résidant au Luxembourg en 2019

Nombre de problèmes liés à l'environnement du logement	Locataires du 1 ^{er} quintile de niveau de vie	Locataires des 2 ^e , 3 ^e , 4 ^e et 5 ^e quintiles de niveau de vie	Ensemble des locataires	Ensemble des propriétaires avec emprunt
0	65,8%	66,5%	66,2%	71,5%
1	14,4%	24,9%	21,4%	18,5%
2	12,2%	6,7%	8,6%	7,3%
3	7,6%	1,9%	3,8%	2,7%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

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

Source : EU-SILC 2019

ENCADRÉ 2

Principaux enseignements - Indicateur de déprivation cumulée des conditions de logement selon le type de difficulté

Analyse des difficultés liées au logement une à une

L'incapacité financière à remplacer des meubles usés (45,9%), le surpeuplement (31,9%), la confrontation au bruit du voisinage ou de la rue (27,8%) ainsi que les problèmes de fuites ou d'humidité dans le logement (24,1%) sont les principales difficultés liées au logement rencontrées par les locataires les moins aisés

Pour les autres locataires, ils rencontrent plus fréquemment les mêmes difficultés principales que leurs homologues les moins aisés, avec néanmoins des niveaux et un classement différents : confrontation au bruit du voisinage ou de la rue (19,2%), surpeuplement (13,2%), incapacité financière à remplacer des meubles usés (12,9%), et problèmes de fuites ou d'humidité dans le logement (12,7%).

Les propriétaires avec emprunt déclarent être confrontés plus souvent au bruit du voisinage (17,6%), aux fuites ou à l'humidité (13,7%), à la pollution ou autres problèmes environnementaux dans leur quartier (13,5%) et à l'incapacité financière à remplacer des meubles usés (10,5%).

Analyse des difficultés liées au logement cumulées

Difficultés relatives aux conditions de vie dans le logement

Plus de la moitié des locataires les moins aisés (51,7%) rencontrent au moins une de ces difficultés tandis que cela concerne 30,3% des autres locataires et 21,1% des propriétaires avec emprunt.

Par ailleurs, 14,8% des locataires les moins aisés en cumulent au moins deux (5,6% pour les autres locataires et 2,9% pour les propriétaires avec emprunt).

Difficultés financières liées au logement

48,2% des locataires les moins aisés rencontrent au moins une de ces difficultés tandis que cela concerne 13,6% des autres locataires et 11,4% des propriétaires avec emprunt.

Par ailleurs, 10,3% des locataires les moins aisés en cumulent au moins deux (1,9% pour les autres locataires et 0,8% pour les propriétaires avec emprunt).

Difficultés liées à l'environnement du logement

Moins de différences apparaissent sur ce type de difficulté entre les modes d'occupation. Ainsi, respectivement 34,2% et 33,5% des locataires les moins aisés et des autres locataires rencontrent au moins une de ces difficultés et cela concerne et 28,5% des propriétaires avec emprunt.

Les différences sont un peu plus perceptibles lorsque les ménages sont confrontés à plusieurs difficultés de ce type en même temps. En effet, les locataires les moins aisés sont proportionnellement deux fois plus nombreux (19,8%) à en cumuler deux voire trois comparé aux autres locataires (8,6%) et aux propriétaires avec emprunt (10,0%).

2.2.5. Le cumul de toutes les difficultés liées au logement¹⁴

Le dernier indicateur de **cumul des conditions/problèmes de logement** tient compte de l'ensemble des difficultés étudiées dans les sections précédentes. Près de **36% des ménages locataires et 54% des ménages propriétaires avec emprunt affirment ne connaître aucune difficulté** concernant leur logement (cf. tableau 9). Les locataires les moins aisés restent sous-représentés, avec seulement **22,6%** déclarant être dans cette situation, contrairement **aux autres locataires (42,2%)**.

TABLEAU 9

Part des ménages privés résidant au Luxembourg en 2019 selon le cumul de problèmes liés au logement et le mode d'occupation

Nombre de problèmes liés au logement rencontrés en même temps	Locataires du 1 ^{er} quintile de niveau de vie	Locataires des 2 ^e , 3 ^e , 4 ^e et 5 ^e quintiles de niveau de vie	Ensemble des locataires	Ensemble des propriétaires avec emprunt
0	22,6%	42,2%	35,8%	53,7%
1	30,4%	34,5%	33,1%	26,1%
2	15,2%	14,1%	14,4%	12,6%
3	11,2%	4,5%	6,7%	4,9%
4	8,4%	2,8%	4,7%	2,0%
5	6,1%	1,8%	3,2%	0,6%
6	3,6%	0,1%	1,2%	0,2%
7	2,4%	0,0%	0,8%	0,0%
8	0,2%	0,0%	0,1%	0,1%
TOTAL	100%	100%	100%	100%

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

Source : EU-SILC 2019

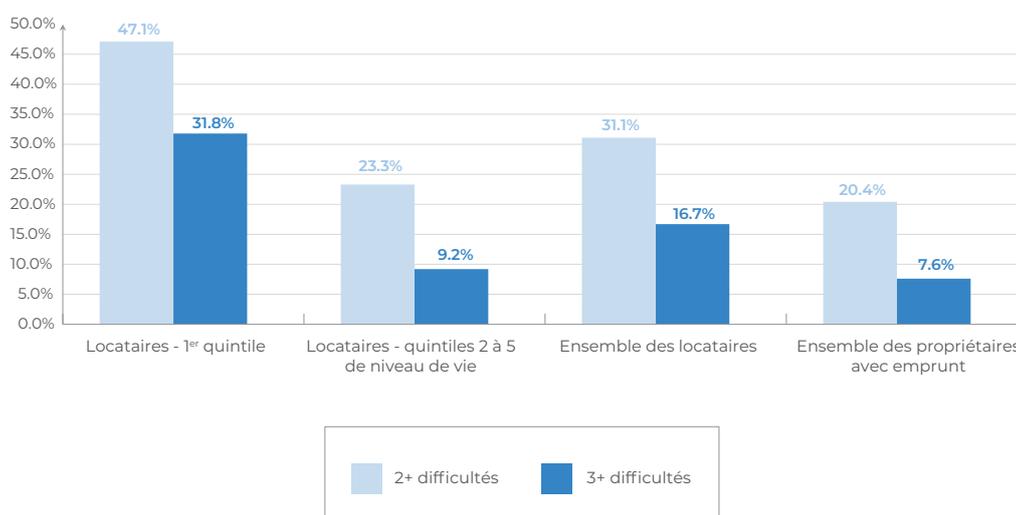
14.

Les auteurs ne prétendent pas être exhaustifs concernant les conditions de logement qui peuvent exister mais cet indicateur prend en compte toutes les variables commentées dans les parties précédentes.

Lorsque les ménages déclarent souffrir d'au moins une difficulté liée au logement, **près d'un tiers des locataires du quintile 1 déclarent n'en avoir qu'une seule** (30,4% - cf. [tableau 9](#)), tandis que **47,1% en cumulent au moins deux** : **15,2% déclarent en avoir deux, un tiers** (31,8% - cf. graphique 3) **en ont au moins trois en même temps, et 12,2% en ont au moins cinq**. Comparativement, **les locataires du marché privé plus aisés** et les propriétaires avec emprunt **sont proportionnellement deux fois moins nombreux à être confrontés à au moins deux problèmes de logement** : respectivement 23,3% et 20,4%. Par ailleurs, moins de 10% de ces deux groupes affrontent en même temps au moins trois problèmes relatifs à leur logement.

GRAPHIQUE 3

Part des ménages privés résidant au Luxembourg en 2019 selon leur mode d'occupation, leur niveau de vie et le nombre de problèmes liés au logement qu'ils cumulent



Source : EU-SILC 2019

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

Parmi les difficultés liées au logement relevées, certaines sont plus récurrentes que d'autres et peuvent varier selon les groupes de ménages. Le [tableau 10](#) ci-dessous présente les combinaisons de problèmes liés au logement les plus fréquemment rencontrées par mode d'occupation. Par exemple, parmi tous les problèmes, les deux qui reviennent le plus souvent lorsque les ménages **n'en rencontrent qu'un seul** sont celui de **l'incapacité à remplacer les meubles usés (43,9%)** et **le surpeuplement (29,4%)** pour les locataires les moins aisés, et **le bruit du quartier (19,7%)** et **le surpeuplement (18,6%)** pour les autres locataires. Quant aux propriétaires avec emprunt, il s'agit du **bruit du quartier (22,8%)** et des **fuites dans le logement (19,7%)**.

Quand les ménages font face à **deux problèmes simultanément**, les combinaisons les plus fréquentes de difficultés diffèrent en fonction des ménages. Ainsi, pour les locataires les moins aisés, la combinaison la plus fréquente est le **surpeuplement** et **l'incapacité à remplacer des meubles usés** (27,9%) ; tandis que pour les autres locataires et les propriétaires avec emprunt, il s'agit du **bruit** et de la **pollution (ou d'autres problèmes environnementaux)** de leur quartier (respectivement 16,3% et 21,8%)

TABLEAU 10

Les combinaisons de problèmes liés au logement les plus fréquemment rencontrées par mode d'occupation

Nombre de problèmes cumulés liés au logement	Locataires Q1	Locataires Q2 à Q5	Propriétaires avec emprunt
1 seul problème	L'incapacité à remplacer les meubles usés (43,9%) et le surpeuplement (29,4%)	Le bruit du quartier (19,7%) et le surpeuplement (18,6%)	Le bruit du quartier (22,8%) et les fuites dans le logement (19,7%).
2 problèmes en même temps	Le surpeuplement et l'incapacité à remplacer des meubles usés (27,9%)	Le bruit et la pollution (ou d'autres problèmes environnementaux) de leur quartier (16,3%)	Le bruit du voisinage et la pollution (ou d'autres problèmes environnementaux) de leur quartier (21,8%)
	Les problèmes de fuites de toitures ou d'humidité et l'incapacité à remplacer des meubles usés (18%)	Le bruit du voisinage et la violence dans le quartier (8,1%)	Les problèmes de fuites de toitures ou d'humidité et la violence (11,8%)
	Le bruit du voisinage et la pollution ou d'autres problèmes environnementaux de leur quartier (10,6%)		Le bruit du voisinage et la violence dans le quartier (8,3%)
3 problèmes en même temps	Le surpeuplement , les problèmes de bruit de voisinage et de violence dans le quartier (12,0%)	Les fuites dans le logement, la pollution ou d'autres problèmes environnementaux de leur quartier et l'incapacité à remplacer des meubles usés (14,2%)	Les problèmes de bruit de voisinage, de pollution ou d'autres problèmes environnementaux et de violence dans le quartier (24,7%)

Source : EU-SILC 2019

CONCLUSION

L'accès au logement et les coûts du logement sont des défis majeurs pour tous les ménages, en particulier les plus démunis. Au Luxembourg, ce défi est d'autant plus préoccupant que les prix du logement continuent d'augmenter rapidement chaque année, ce qui pourrait entraîner l'exclusion d'une partie de la population. Le poids financier du logement ne cesse de croître et n'affecte pas uniformément la population luxembourgeoise. Cette augmentation est particulièrement ressentie par les ménages locataires du marché privé les moins aisés (1^{er} quintile de niveau de vie), pour qui le logement représente en moyenne la moitié de leur revenu disponible en 2019.

De plus, en examinant de plus près les caractéristiques de leur logement, on constate que cette population vulnérable est également celle qui rencontre le plus souvent et cumule un certain nombre de difficultés liées à leur logement, telles que les conditions intérieures, l'environnement ou les arriérés de loyer ou de charges. Ces difficultés sont encore plus prononcées lorsque ces ménages sont également confrontés à d'autres difficultés financières, telles que l'incapacité à faire face à des dépenses imprévues ou des difficultés à joindre les deux bouts. Les contraintes financières liées au logement aggravent donc davantage la situation des ménages les plus vulnérables.

Les données de cette note proviennent d'EU-SILC 2019 et depuis le contexte économique et social a changé notamment avec la crise du COVID-19, la guerre en Ukraine et l'inflation. Les ménages les moins aisés ont été durement touchés par les conséquences économiques et sociales de ces événements (pertes d'emploi, instabilité financière, hausse des prix, etc.). En termes de logement, les perturbations économiques causées par la pandémie ont entraîné des pertes d'emploi et des réductions de revenus pour de nombreux ménages ; ce qui a pu rendre difficile le paiement des loyers ou des prêts hypothécaires ou l'accès à un logement adéquat, surtout parmi les ménages les moins aisés. D'un autre côté, l'inflation a alourdi les factures des différentes charges afférentes au logement et les loyers pour les nouvelles locations augmentent fortement depuis le début de l'année 2022. Si ces tendances se poursuivent, ces ménages risquent de ne plus être en mesure de répondre à d'autres besoins essentiels. Les données EU-SILC 2022, bientôt disponibles, permettront d'apporter un éclairage sur l'étendue de ces différentes conséquences pour les ménages.