Observatoire de l'Habitat

Juillet 2024

La Note 36

Magdalena **Górczyńska-Angiulli**
Konrad **Skoczylas**
Constance **Uyttebrouck**
Antoine **Paccoud**

La satisfaction résidentielle des ménages au Luxembourg*

Introduction

Le droit au logement dit « suffisant »[1] constitue un besoin humain fondamental inscrit dans le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies (1966). Il ne se limite pas à un simple droit à un abri, mais englobe le concept de **logement convenable défini à travers** plusieurs dimensions[2], telles que la sécurité juridique du statut d'occupation, la disponibilité de services, de matériaux, d'installations et d'infrastructures, l'abordabilité, l'habitabilité, l'accessibilité, l'emplacement et l'adéquation culturelle. Pour garantir des conditions de vie dignes et abordables, un logement convenable doit répondre à l'ensemble de ces critères. Par ailleurs, la violation du droit à un logement convenable peut avoir des répercussions sur d'autres droits humains tels que le droit au travail, à la santé, à l'éducation, à la vie privée, etc. Par exemple, l'expulsion ou le manque d'opportunités pour se loger à proximité des zones d'emploi peut considérablement restreindre l'accès à l'emploi et contribuer à la détérioration de la situation économique du ménage. En outre, résider dans un logement indigne et dégradé accroît les risques de diverses maladies physiques et mentales.

Le Grand-Duché de Luxembourg est signataire du Pacte international de 1966.

*This research is a part of a research project on "The Effects of Affordable Housing on Subjective Well-being" (A-HOUSE) supported by the Luxembourg National Research Fund, Project no 12700468.

1. Dans la version anglaise du Pacte, il est question du « right of everyone to (...) an adequate housing (...) », soulignant l'idée d'un logement adapté aux besoins spécifiques du ménage.

2. Observations générales n° 4 du Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU (1991).

Dans cette optique, le gouvernement s'engage à élaborer des mesures législatives, administratives et politiques visant à mettre en œuvre le droit à un logement convenable. Cette responsabilité est également ancrée dans la nouvelle Constitution du Grand-Duché, en vigueur depuis le 1er juillet 2023, qui stipule que « *L'État veille à ce que toute personne puisse vivre dignement et disposer d'un logement approprié* » (article 40). Par conséquent, les études sur les conditions et les besoins en logement servent de base aux décideurs politiques pour élaborer des politiques promouvant le droit au logement convenable, fondées sur des données factuelles.

L'étude de l'adéquation de l'offre de logements aux besoins des ménages repose sur deux approches complémentaires. La **première approche** repose sur des présuppositions **normatives** et utilise des indicateurs objectifs pour estimer la part de ménages mal logés, par exemple ceux dont les dépenses liées au logement dépassent 40 % du revenu net ou qui occupent des logements de mauvaise qualité ou surpeuplés. La **deuxième approche** offre une analyse de l'adéquation du logement du point de vue individuel. Cette approche **subjective** repose sur l'évaluation de facteurs liés au logement et au lieu de résidence qui contribuent à la satisfaction résidentielle des individus.

Les Notes précédentes de l'Observatoire de l'Habitat se sont principalement focalisées sur la première approche (à travers le concept du taux d'effort), tandis que celle-ci se donne comme objectif de **comparer le niveau de satisfaction résidentielle** de ménages résidant dans des logements appartenant aux différents segments présents au Luxembourg (cf. le continuum du logement[3], Note 26).

Le concept de **satisfaction résidentielle** se réfère à l'écart existant entre les aspirations résidentielles d'un individu et ses conditions actuelles de logement définies par des indicateurs objectifs ou subjectifs relatifs aux caractéristiques du logement ou du quartier de résidence. Plusieurs études montrent que ce sont les facteurs subjectifs (plutôt qu'objectifs) qui ont le plus d'influence sur le niveau de satisfaction résidentielle (Amérigo & Aragonés 1990 ; Elsinga & Hoekstra 2005; Nguyen et al. 2018). Par exemple, Nguyen et al. (2018) montrent que les évaluations subjectives du design du logement, de la qualité de sa construction ou de son prix ont des effets significatifs sur la satisfaction résidentielle, contrairement aux caractéristiques objectives du logement, telles que la taille, le nombre de chambres, de salles de bains ou de balcons.

La perception et le niveau de satisfaction d'un individu sont étroitement liés à ses caractéristiques sociodémographiques (telles que l'âge, le niveau de scolarité, le revenu et la composition du ménage), son statut d'occupation, son ancienneté d'emménagement, ou son parcours résidentiel. En outre, l'origine culturelle ou la nationalité peuvent jouer un rôle dans la façon dont une personne perçoit et évalue son logement ou son lieu de résidence. Les différents pays ou zones culturelles développent des normes diverses en matière d'habitat. Par exemple, dans certains pays, la préférence s'oriente vers le statut de locataire, tandis que dans d'autres, la propriété demeure la seule forme d'occupation considérée comme adéquate.

3. Dans l'approche du continuum du logement, le logement abordable est défini comme un segment intermédiaire (en terme de prix d'acquisition ou de loyer) entre les logements d'urgence et les logements du marché privé.

À côté de la situation financière, familiale ou de santé, les conditions de logement constituent l'un des domaines qui influencent la qualité de vie et le bien-être global des individus. Pour les politiques nationales ou locales visant à améliorer la qualité de vie des habitants, **la connaissance du niveau de satisfaction résidentielle (et des facteurs qui y contribuent) constitue une source essentielle d'information permettant d'améliorer les politiques publiques en matière de logement. Ces connaissances peuvent fournir des informations supplémentaires aux décideurs pour rendre plus efficaces leurs politiques d'amélioration de la satisfaction résidentielle, et notamment en clarifiant les domaines et les populations à cibler en priorité** (Adriaanse 2007; Huang & Du 2015; Ren & Folmer 2016; Nguyen et al. 2018). Les citoyens se sentent-ils bien logés ? Quels aspects liés au logement ou au quartier de résidence contribuent à abaisser le niveau de satisfaction pour différentes catégories de résidents ? Les réponses à ces questions permettraient d'alimenter la réflexion sur les améliorations possibles des politiques menées. Des politiques fondées sur les faits (reprenant à la fois des résultats d'études adoptant des données objectives et subjectives) peuvent cibler au mieux les besoins hétérogènes des différents groupes de population et proposer des actions plus efficaces et ciblées en faveur du bien-être des résidents.

Dans cette optique, la Note 36 s'intéresse à la satisfaction résidentielle des bénéficiaires et des non-bénéficiaires de logements abordables au Luxembourg. Le terme « logement abordable » englobe les logements en location ou en accession à la propriété qui ont bénéficié d'une subvention de l'État. Afin d'identifier les occupants de ces segments du marché du logement, cette étude utilise les résultats d'une enquête sur le logement abordable réalisée en 2023 (Encadré 1).

Encadré 1. L'enquête logement abordable au Luxembourg.

Modes de collecte des données

Les enquêtes EU-SILC, les enquêtes de la BCL[4] ainsi que les recensements de la population fournissent des informations sur les conditions de logement au Luxembourg. Toutefois, ces sources de données ne nous permettent pas d'identifier les bénéficiaires de logements abordables (en location et en propriété) ni d'analyser leur situation de logement. L'enquête « logement abordable », mise en place par l'Observatoire de l'Habitat, se concentre spécifiquement sur les logements abordables. Son objectif était de comparer les ménages vivant dans des logements abordables (locatifs ou en propriété) avec ceux vivant dans des logements loués ou achetés sur le marché privé. Nous avons collecté des données sur les conditions de logement des ménages[5], la satisfaction résidentielle, la connaissance et l'évaluation de l'efficacité des aides étatiques au logement au Luxembourg, ainsi que sur les perspectives résidentielles individuelles. Il convient de souligner que cette enquête ne vise pas à identifier le nombre de personnes occupant un logement dans chaque segment (abordable ou relevant du marché privé), un objectif qui relève de deux registres administratifs en cours de mise en place : le Registre National des Bâtiments et des Logements (RNBL) et le Registre National des Logements Abordables (RENLA).

En l'absence d'un registre officiel permettant de distinguer entre les bénéficiaires et les non-bénéficiaires de logements abordables au Luxembourg, nous avons dû développer deux démarches indépendantes pour collecter les données. Dans un premier temps, nous avons tiré un échantillon auprès du fichier des assurés, géré par l'IGSS, dont les adresses proviennent du registre des personnes physiques (RNPP). Dans un second temps, nous avons enquêté les locataires des logements gérés par les deux promoteurs publics (Fonds du Logement et SNHBM), les locataires en gestion locative sociale (GLS) dans des logements gérés par la Fondation pour l'Accès au Logement (FAL), ainsi que les bénéficiaires de la subvention et de la bonification d'intérêt (issus du fichier du service des aides au logement du Ministère du Logement et de l'Aménagement du Territoire). Par conséquent, l'enquête a été réalisée sur la base de cinq échantillons différents. En agrégeant ces échantillons, nous avons effectué un suréchantillonnage des personnes résidant dans des logements abordables locatifs ou bénéficiant d'aides en faveur de l'accès à la propriété. Cela signifie que ces deux groups de bénéficiaires sont surreprésentés dans notre base de données par rapport à leur part dans la population totale du Luxembourg. Ceci était nécessaire pour

4. Les enquêtes menées par la Banque Centrale du Luxembourg : l'enquête de conjoncture auprès des consommateurs, l'enquête sur la distribution du crédit bancaire, et l'enquête sur le comportement financier et de consommation des ménages (HFCS).

5. Chaque participant a répondu à des questions par rapport aux conditions de logement concernant son ménage. L'enquête « logement abordable » définit le ménage comme l'ensemble des personnes cohabitantes et enregistrées dans la commune de résidence.

obtenir les effectifs suffisants permettant de réaliser des analyses par groupes de bénéficiaires et de non-bénéficiaires de logements abordables.

La collecte de données a été réalisée entre février et août 2023. L'ensemble des personnes composant nos échantillons ont reçu une lettre d'invitation pour prendre part à l'enquête, accompagnée d'un identifiant personnel (login et mot de passe) pour accéder à l'interface de l'enquête en ligne. Avant de pouvoir commencer à répondre aux questions, chaque personne a dû donner son consentement pour participer à l'enquête. Au total, plus de 5 000 résidents ont rempli le questionnaire, avec un taux de réponse variant de 7 % (les occupants de logements gérés par la FAL) à 19 % (les personnes provenant de l'échantillon de l'IGSS). Bien que nous ayons suréchantillonné les résidents-bénéficiaires de logements abordables, nous avons rencontré des difficultés pour encourager cette population à participer à l'enquête. En effet, leur nombre reste faible parmi les répondants, ce qui limite certaines analyses nécessitant des croisements de données.

Les limites de l'analyse

Les données de l'enquête « logement abordable » étant issues de cinq échantillons différents, il n'est pas possible d'appliquer des pondérations (qui sont uniques pour chaque échantillon) et de présenter des résultats représentatifs pour l'ensemble des résidents du Luxembourg. Il existe donc des différences entre les caractéristiques sociodémographiques des répondants à cette enquête et celles présentées par d'autres sources de données au Luxembourg (Annexe 1).

Dans l'enquête « logement abordable », par exemple, la proportion de personnes de plus de 65 ans est très faible (ceci étant lié aux critères de tirage de l'échantillon IGSS), ce qui peut impacter certains résultats. Les personnes plus âgées étant plus souvent propriétaires, la part de propriétaires dans notre base de données pourrait dès lors être sous-estimée.

En ce qui concerne la typologie des ménages, les ménages composés d'une seule personne et de couples sans enfant sont sous-représentés dans notre base de données, tandis que les familles monoparentales et les ménages avec deux enfants ou plus sont surreprésentés. Ceci peut être lié au suréchantillonnage de ménages vivant dans des logements abordables.

De plus, concernant le revenu, les répondants ont déclaré le revenu disponible du ménage. Nous n'avons pas calculé le niveau de vie du ménage (qui pondère le revenu par le nombre d'unités de consommation) puisque d'autres enquêtes (EU-SILC par exemple) se chargent déjà de cette tâche à travers la collecte d'informations plus détaillées sur chaque membre du ménage ainsi que sur les liens de parenté entre eux.

En raison du faible nombre de répondants parmi les locataires de logements abordables, nous ne pouvons pas présenter les statistiques pour chaque sous-groupe de locataires séparément (à savoir, les locataires du FdL, de la SNHBM, et sous le régime GLS). En effet, nous les regroupons dans une catégorie « locataires d'un logement abordable » qui reste très hétérogène en termes de type de contrat

de bail (à durée indéterminée pour les logements abordables classiques ou à durée déterminée pour la GLS) et de niveau de loyer (défini en fonction du revenu disponible du ménage pour les logements abordables classiques ou négocié avec le propriétaire privé du logement dans le cas de la GLS). Néanmoins, pour certaines analyses le permettant, nous avons différencié les réponses données par les locataires dans des logements abordables classiques de celles données par les locataires logés dans le cadre de la GLS.

Concernant les propriétaires de logements abordables, nous ne connaissons ni la durée de leur droit d'emphytéose ni celle du droit de préemption en cas de vente du logement. Ces deux conditions ont varié par le passé et dépendent du promoteur public ou du projet résidentiel en vente. Par contre, la collecte de données s'est terminée avant l'entrée en vigueur de la loi sur le logement abordable (2023) qui, en cas de vente d'un logement abordable par son occupant, impose un rachat obligatoire par le promoteur public.

Malgré ces limites, l'enquête sur « le logement abordable » reste la seule source de données au Luxembourg permettant d'analyser et de comparer les conditions de logement et la satisfaction résidentielle de ménages vivant dans les différents segments du continuum des logements.

1. Distinguer entre bénéficiaires et non-bénéficiaires de logements abordables au Luxembourg

1.1. La répartition des répondants en fonction de leur statut d'occupation et du mode de production de leur logement

Au fil des années, la politique du logement au Luxembourg a pris **deux orientations : le soutien à la construction de logements (aides à la pierre) et les aides aux ménages en difficulté (aides à la personne)**. Les aides à la pierre sont ouvertes aux promoteurs publics et à certains acteurs privés sans but lucratif afin de construire des logements en location abordable et des logements en accession à la propriété avec un bail emphytéotique. Quant aux aides individuelles à l'accès à la propriété et à la location sur le marché privé, elles sont versées directement aux ménages-demandeurs répondant aux critères définis par la loi. Selon la nouvelle loi portant sur le « logement abordable », votée en juillet 2023, le parc de logements abordables englobe les habitations qui ont bénéficié :

- d'une aide à la pierre :
  - pour la construction de logements locatifs abordables (Fonds du Logement, SNHBM, communes et promoteurs sociaux sans but de lucre) ;
  - pour la construction de logements en vente abordable ou en vente à coût modéré (Fonds du Logement, SNHBM, communes) ;
- d'une participation financière dans le contexte de la « gestion locative sociale », par exemple, pour les logements gérés par les AIS (Agences Immobilières Sociales), les communes, les offices sociaux, ou par d'autres acteurs du monde associatif.

Bien que la segmentation du parc de logements[6] existe au Luxembourg depuis longtemps, l'absence d'une base de données permettant de comparer bénéficiaires et non-bénéficiaires de logements abordables était un frein à l'étude de leurs conditions de logement et de leur satisfaction résidentielle. Grâce à l'enquête « logement abordable », il est possible, pour la première fois, de distinguer les habitants des différents segments du parc de logements au Luxembourg (Tableau 1). En ce qui concerne le statut d'occupation, un répondant représente la situation d'un ménage. L'extrapolation des réponses sur le statut d'occupation d'une personne à l'ensemble des membres du ménage est pratiquée dans les différentes enquêtes européennes et dans le Recensement de Population.

6. Les segments de la vente abordable ou sur le marché privé, ainsi que les segments en location privée ou abordable.

TABLEAU 1.
Typologie des répondants à l'enquête « logement abordable » au Luxembourg.

Statut d'occupation	Catégorie	Définition
Propriétaires	Bénéficiaires de logements abordables	Propriétaires de logements en vente abordable ou à coût modéré avec bail emphytéotique
	Bénéficiaires d'aides individuelles	Propriétaires de logements achetés sur le marché privé avec des aides individuelles au logement*
	Non-bénéficiaires	Propriétaires de logements achetés sur le marché privé sans aides étatiques*
Locataires	Bénéficiaires de logements abordables	Locataires d'un logement abordable (FdL, SNHBM, communes, ASBL ou de la gestion locative sociale, GLS)
	Bénéficiaires d'aides individuelles	Locataires aidés sur le marché privé (bénéficiaires d'aides individuelles au logement*)
	Non-bénéficiaires	Locataires sur le marché privé sans aides au logement*
Logés gratuitement	Non-bénéficiaires	Les personnes ne payant pas de frais liés au logement

Source : Enquête « logement abordable », 2023.

**Il s'agit des aides au logement attribuées par les Ministère du Logement et de l'Aménagement du Territoire (https://logement.public.lu/fr/politique/reforme-aides.html), à savoir, les aides à la location (la garantie locative et la subvention de loyer) ou pour l'accession à la propriété (la garantie d'État, la prime d'accession à la propriété, la prime d'épargne et la subvention d'intérêt).*

En termes de répartition des statuts d'occupation du logement, les résultats de l'enquête sur « le logement abordable » se distinguent légèrement de ceux présentés par l'enquête EU-SILC[7] (Tableau 2). Notre source de données se caractérise par une sous-représentation des ménages-propriétaires (63 % contre 67 % dans EU-SILC), et par une surreprésentation des personnes logées gratuitement (6 % contre 2 % dans EU-SILC). Parmi les personnes logées gratuitement (parmi les répondants à l'enquête « logement abordable »), 75 % sont des jeunes adultes vivant chez leurs parents. D'autres enquêtes classifient ces personnes selon le statut d'occupation des parents qui n'est pas malheureusement connu dans l'enquête sur le « logement abordable ». Le fait qu'une partie importante de ces jeunes pourrait habiter dans des ménages propriétaires est une explication possible au plus faible taux de propriété relevé dans cette enquête comparée à EU-SILC.

7. Il faut souligner que dans les deux enquêtes, le statut d'occupation du logement est auto-déclaré et qu'il n'existe pas de base administrative au Luxembourg qui pourrait confirmer ces informations.

TABLEAU 2.

Comparaison des structures de statut d'occupation entre les répondants à l'enquête « logement abordable » et à l'enquête EU-SILC.

Statut d'occupation	Catégorie	EU-SILC (2019)	Enquête « logement abordable » (ensemble d'échantillons, non-pondérés)	
		%	Effectifs	%
Propriétaires	Bénéficiaires	67	181	4
	Bénéficiaires d'aides individuelles		1 716	34
	Non-bénéficiaires		1 299	25
Locataires	Bénéficiaires	31	425	8
	Bénéficiaires d'aides individuelles		156	3
	Non-bénéficiaires		1 016	20
Logés gratuitement	Non-bénéficiaires	2	322	6
Total		**100**	**5 115**	**100**

Source : Enquête « logement abordable », 2023 ; Note 27 de l'Observatoire de l'Habitat.

En ce qui concerne la répartition géographique des répondants, leur nombre est plus élevé dans les communes les plus urbanisées du pays (par ex. 881 répondants à Luxembourg Ville, 306 à Esch-sur-Alzette), alors qu'il était inférieur à 10 dans certaines communes les moins peuplées (par ex. Reisdorf, Kiischpelt, Waldbredimus, Waldbillig). Par conséquent, il n'est pas possible de présenter d'informations sur les bénéficiaires et les non-bénéficiaires de logements abordables à l'échelle communale. Pour montrer la répartition géographique de ces ménages, nous avons opté pour un découpage géographique en cinq zones[8] basé sur les limites cantonales (12 cantons) :

- le canton de Luxembourg (zone 1),
- le canton d'Esch-sur-Alzette (zone 2),
- les cantons de Capellen et de Mersch (zone 3),
- les cantons du Nord, à savoir Clervaux, Wiltz, Vianden, Diekirch et Redange (zone 4), et
- les cantons de l'Est du pays (Grevenmacher, Remich, Echternach – zone 5).

8. Étant donné le nombre total de répondants, des statistiques descriptives par communes ne seraient pas statistiquement justifiées.

La répartition des différents groupes de répondants n'est pas homogène[9] (Carte 1) et reflète probablement la distribution des différents segments du parc de logements. Dans les zones les moins urbanisées, les propriétaires sont prédominants parmi les répondants : ils en représentent 73 % dans les cantons du Nord (zone 4) et 74 % dans les cantons de l'Est (zone 5). A l'inverse, les répondants dans les zones les plus peuplées sont plus souvent locataires. Dans le canton de Luxembourg (zone 1), les locataires constituent 44 % des répondants, dont 36 % sont des locataires du marché privé et 8 % des bénéficiaires de logements abordables locatifs[10]. Dans le canton d'Esch-sur-Alzette (zone 2), la part de locataires parmi les répondants s'élève à 28 % (dont 9 % sont des locataires dans des logements abordables), alors que les propriétaires constituent 66 % des répondants[11] (dont 3 % sont des bénéficiaires de logements abordables). L'enquête « logement abordable » permet donc pour la première fois d'explorer l'existence de disparités spatiales concernant les conditions de logement et la satisfaction résidentielle. Cette connaissance est cruciale pour élaborer et proposer des politiques ou des actions ciblées localement.

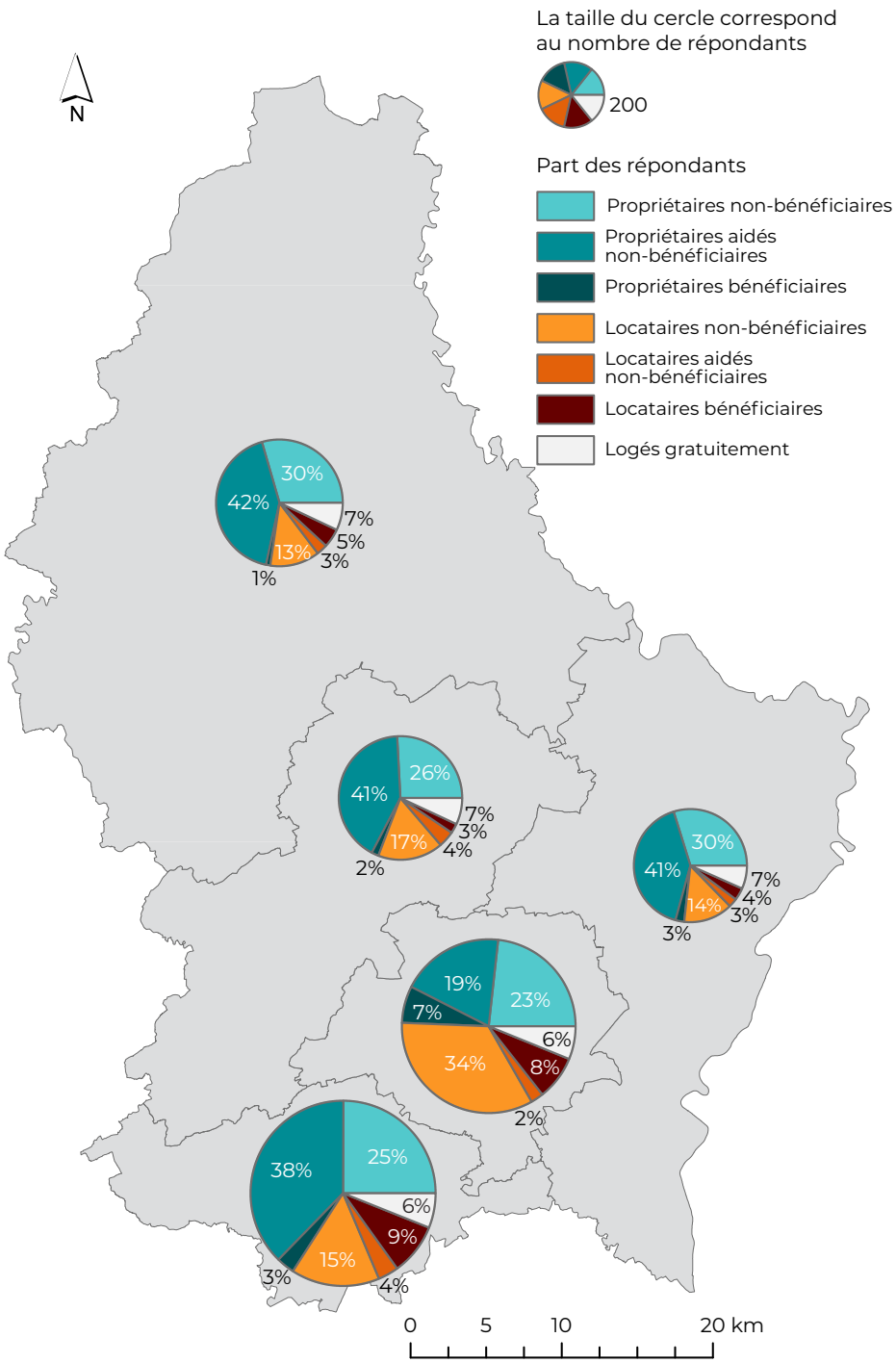
9. Ces chiffres décrivent les personnes qui ont participé à l'enquête « logement abordable », et ne peuvent en aucun cas servir à déterminer précisément le nombre de ménages bénéficiaires et non bénéficiaires de logements abordables.

10. Les dernières données communales disponibles montrent que la part de locataires dans le canton de Luxembourg varie entre 49 % à Luxembourg Ville et 7 % à Weiler-la-Tour (Recensement de la Population de 2011).

11. Les dernières données communales disponibles montrent que la part de propriétaires dans le canton d'Esch-sur-Alzette varie entre 86 % à Reckange et 58 % à Esch-sur-Alzette (Recensement de la Population de 2011).

CARTE 1.

Répartition des répondants par mode d'occupation du logement.



Auteur : K.Skoczylas, LISER 2024.

Note : Les chiffres étant arrondis, la somme n'est pas toujours égale à 100 %.

Source : L'enquête «logement abordable» au Luxembourg, 2023.

1.2. Profil sociodémographique des répondants

La Note 36 se focalise sur une comparaison du niveau de satisfaction résidentielle de quatre groupes (Tableau 3) parmi les sept groupes identifiés au Tableau 1 : les locataires bénéficiaires d'un logement abordable (classique ou sous le régime de la gestion locative sociale) et les autres locataires (logés sur le marché privé sans aides étatiques), ainsi qu'entre les propriétaires-bénéficiaires d'un logement abordable et les autres propriétaires (les propriétaires sans aides énumérées précédemment)[12]. Ces quatre groupes de résidents correspondent aux quatre segments du continuum de logements et représentent les locataires et propriétaires bénéficiant de logements abordables et ceux qui n'ont bénéficié ni d'un logement subventionné ni d'une aide étatique pour leur logement actuel.

TABLEAU 3.

Groupes de répondants à l'enquête « logement abordable » étudiés dans la Note 36.

Statut d'occupation	Catégorie	Terme utilisé dans la Note 36	Effectif
Propriétaires	Bénéficiaires d'un logement abordable	Propriétaire bénéficiaire	181*
	Non-bénéficiaires d'un logement abordable	Propriétaire non-bénéficiaire	1 299
Locataires	Bénéficiaires d'un logement abordable (classique ou via gestion locative sociale)	Locataire bénéficiaire	425
	Non-bénéficiaires d'un logement abordable	Locataire non-bénéficiaire	1 016
Total			**2 921**

Source : Enquête « logement abordable », 2023.

**Attention à l'interprétation des résultats en raison d'un faible effectif dans cette catégorie.*

Chaque groupe de répondants-bénéficiaires et de non-bénéficiaires étudié dans cette Note présente des caractéristiques sociodémographiques différentes telles que l'âge, le niveau d'éducation, la nationalité, le type de ménage, le revenu disponible, ou le temps passé dans le logement. Il est important de mettre en avant ces différences car elles influencent le niveau de satisfaction résidentielle. Cependant, il faut rappeler que notre base de données se caractérise par une faible proportion de personnes âgées, ce qui peut impacter les résultats présentés. De plus, en raison du faible nombre de

12. Cette étude n'inclut donc pas la catégorie de la population « logée gratuitement », ni celle des individus (locataires ou propriétaires) ayant reçu des aides individuelles au logement, mais ne résidant pas dans des logements considérés par la loi de 2023 comme abordables.

propriétaires-bénéficiaires dans l'enquête, les résultats concernant ce groupe doivent être interprétés avec soin.

Les différences dans **la structure d'âge** (Annexe 2) des deux groupes de non-bénéficiaires reflètent les étapes classiques du parcours résidentiel, avec des personnes jeunes étant plus souvent locataires et accédant à la propriété avec le temps[13]. En effet, la part de jeunes de moins de 35 ans est plus élevée parmi les locataires non-bénéficiaires (33 %) par rapport aux propriétaires non-bénéficiaires (17 %). De même, la part de personnes de plus de 56 ans est plus élevée parmi les propriétaires (31 %) que parmi les locataires (17 %). Cette structure est inversée pour le groupe des répondants-bénéficiaires : les propriétaires sont plus jeunes, avec 41 % ayant entre 36 et 45 ans, alors que les locataires sont plus âgés, avec 27 % des locataires ayant plus de 56 ans. Il faut rappeler que ces résultats peuvent être influencés par la structure de notre échantillon qui comprend une très faible proportion de personnes de plus de 65 ans.

Concernant **la composition du ménage** (Annexe 3), nous distinguons les ménages « classiques » - un adulte ou un couple avec ou sans enfants[14] - des ménages ayant une composition plus complexe et qui sont composés d'un adulte (avec ou sans enfants) partageant le logement avec des personnes en colocation, ou avec d'autres membres de la famille (autres que ces enfants ou le ou la partenaire). Certains types de ménages sont clairement associés aux différents segments du parc de logements, probablement en raison de leur revenu. La part des ménages composés d'un seul adulte est plus élevée dans les logements locatifs. Les familles monoparentales sont plus nombreuses dans les logements abordables, quel que soit le statut d'occupation (26 % dans les logements en location et 17 % dans les logements en propriété). Parmi les non-bénéficiaires, les ménages sans enfants constituent près d'un tiers des effectifs. Le nombre d'enfants du ménage semble influencer la position du ménage sur le continuum du logement : les ménages avec un enfant sont plus nombreux parmi les propriétaires non-bénéficiaires, les ménages avec deux enfants sont plus nombreux parmi les propriétaires bénéficiaires, tandis que la part de familles nombreuses est plus élevée parmi les locataires-bénéficiaires. Concernant les ménages dit « atypiques », les colocations restent peu nombreuses dans l'enquête « logement abordable » et leur proportion est plus élevée parmi les locataires non-bénéficiaires. Les ménages regroupant plusieurs membres de la même famille sont présents dans tous les segments du parc de logements, bien que leur part dans les logements en location abordable soit moins élevée.

Si l'on ajoute la composante du **revenu disponible du ménage[15]** (Annexe 4), alors la position dans le continuum du logement est encore plus marquée. Un groupe qui se distingue très fortement par sa structure de revenu disponible est celui des locataires-bénéficiaires : 97 % ont des revenus inférieurs à 5999 € (le revenu moyen disponible par

13. En 2019, l'âge moyen des locataires au Luxembourg était de 46 ans contre 45 ans pour les propriétaires avec emprunt et 66 ans pour les propriétaires sans emprunt (Note 27 de l'Observatoire de l'Habitat).

14. Nous prenons en compte une présence d'enfants de moins de 25 ans en admettant qu'ils sont toujours à la charge du ménage.

15. Cette statistique ne prend pas en compte la composition du ménage.

ménage au Luxembourg est égal à 5700 €[16]). Parmi les propriétaires non-bénéficiaires, la part de répondants avec un revenu disponible supérieur à 8000 € constitue près d'un tiers des effectifs. Le niveau de revenu est typiquement corrélé avec le **niveau d'éducation** (Annexe 5). En effet, les locataires–bénéficiaires se distinguent des autres groupes par une forte proportion de personnes disposant d'un niveau d'éducation primaire ou secondaire (78 %, contre moins de 50 % parmi les autres groupes).

En matière de **nationalité** (Annexe 6), parmi les propriétaires, la prédominance de personnes de nationalité luxembourgeoise est significativement plus importante, atteignant 56 % parmi les non-bénéficiaires et 40 % parmi les bénéficiaires. La répartition par nationalité est plus complexe chez les locataires. Les répondants de nationalité luxembourgeoise représentent 25 % des locataires bénéficiaires et 20 % des locataires non-bénéficiaires. De plus, 20 % des locataires bénéficiaires déclarent avoir une nationalité d'un pays en dehors de l'UE. Ces chiffres montrent que la population des logements en location abordable (classiques et de la GLS) reste très hétérogène en termes de nationalité. Ce segment du continuum de logements sert bien à tous les groupes de population ayant des difficultés pour se loger.

En ce qui concerne la **durée d'occupation** (Annexe 7), on observe une plus grande rotation des occupants parmi les répondants dans les logements en location sur le marché privé : 67 % des répondants locataires non-bénéficiaires, contre 48 % parmi les locataires-bénéficiaires, occupent leur logement depuis moins de 5 ans. Parmi les répondants-propriétaires, la part de personnes vivant dans leur logement depuis moins de 5 ans est également élevée (48 % pour les bénéficiaires et 37 % pour les non-bénéficiaires).

16. En 2020, https://www.statista.com/statistics/667257/average-monthly-disposable-income-per-household-in-luxembourg/

2. Des conditions de logement moins favorables pour les locataires

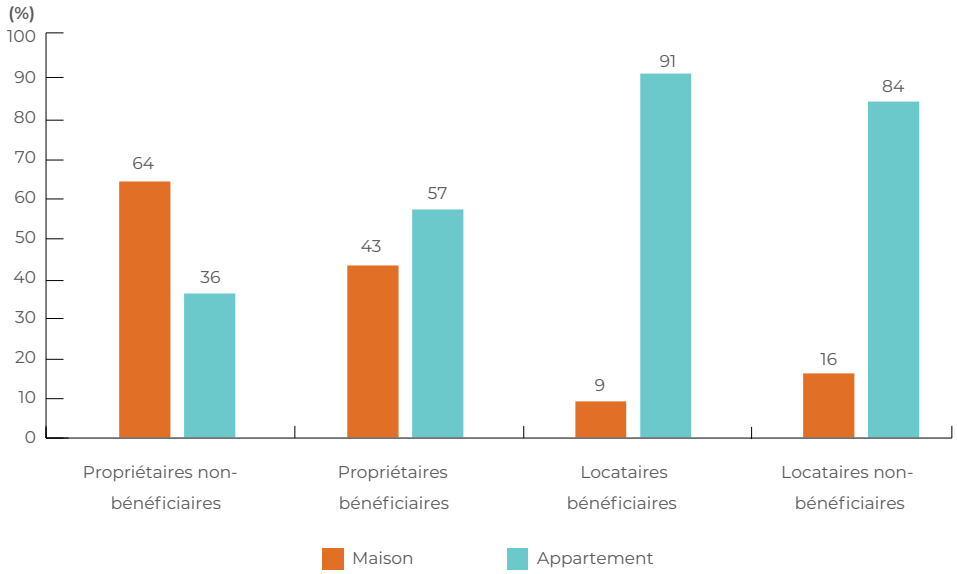
Dans cette section, nous comparons les conditions de logement des bénéficiaires et des non-bénéficiaires de logements abordables au Luxembourg. Nous nous focalisons sur les trois aspects suivants :

- le type de logement et sa surface ;
- la qualité du logement : la période de construction, la classe énergétique et les problèmes auto-déclarés dans le logement ;
- le coût du logement : le taux d'effort et la perception de la charge financière liée au logement.

2.1. Les locataires occupent des logements de plus petite taille

En termes de type de logement, les répondants-propriétaires occupent plus souvent des maisons (64 %) que les autres groupes, notamment les locataires (Figure 1). Ceci reflète la structure du marché de l'immobilier au Luxembourg qui dispose d'une faible proportion de maisons en location. Le type de logement est corrélé avec la surface habitable. Les propriétaires habitent généralement des logements plus grands que les locataires. Cet écart entre les répondants-propriétaires et locataires s'élève à 15 m^2 pour les appartements et à 27 m^2 pour les maisons. Par ailleurs, les répondants-locataires sont plus souvent logés dans des logements d'une surface inférieure à 50 m^2 (18 % parmi les bénéficiaires et 23 % parmi les non-bénéficiaires). Seulement 6 % des propriétaires non-bénéficiaires et 2 % des propriétaires-bénéficiaires occupent un logement de petite ou moyenne taille. En raison des limitations de surface pour les logements en vente abordable (ou à coût modéré), il y a un écart de 40m^2 entre les surfaces moyennes des maisons occupées par des propriétaires-bénéficiaires (135 m^2) et par des propriétaires non-bénéficiaires (174 m^2). En revanche, il n'y pas de différence entre les deux groupes concernant la surface moyenne des appartements (88 m^2).

FIGURE 1.
Type de logement par groupe de répondant étudié dans la Note 36.



Source : Enquête « logement abordable », 2023.

2.2. Plus de 60 % des locataires déclarent être confrontés à au moins un problème dans leur logement

La qualité du logement est ici évaluée en fonction des **problèmes auto-déclarés dans le logement**. Des études menées dans d'autres pays montrent que pour les propriétaires, l'effet de la perception des caractéristiques du logement sur leur satisfaction est plus atténué que pour les locataires. En d'autres termes, pour les propriétaires, les impacts négatifs sur la satisfaction sont moins négatifs et les impacts positifs sont aussi moins positifs (Diaz-Serrano, 2009). Notre analyse montre des disparités de qualité autodéclarée du logement entre les propriétaires et les locataires étudiés : 54 % des répondants-propriétaires (bénéficiaires ou non) déclarent ne pas avoir de problèmes dans le logement qu'ils occupent actuellement, contre 40 % des locataires (bénéficiaires[17] ou non). Ceux qui déclarent avoir rencontré des problèmes indiquent le plus souvent une mauvaise isolation thermique ou acoustique, des moisissures au niveau des fenêtres ou des infiltrations d'eau[18] (Tableau 4). 13 % des locataires non-bénéficiaires et 15 % des locataires bénéficiaires admettent être confrontés à au moins quatre problèmes cumulés (et listés dans le tableau 4), contre 3 % des répondants-propriétaires bénéficiaires et 6 % des propriétaires non-bénéficiaires.

17. Les résultats sont identiques pour les locataires-bénéficiaires logés dans les logements des promoteurs publics et de la gestion locative sociale.

18. Les problèmes perçus concernant les conditions de logement des locataires sont abordés de manière plus détaillée dans la Note 34 de l'Observatoire de l'Habitat (2023), sur la base de l'enquête européenne EU-SILC.

TABLEAU 4.

Perception des problèmes dans le logement par groupe de répondants étudiés dans la Note 36 (réponses multiples).

Problème	Propriétaires		Locataires	
	Non-bénéficiaires	Bénéficiaires	Non-bénéficiaires	Bénéficiaires
Une mauvaise isolation phonique (acoustique)	19 %	20 %	32 %	33 %
Une mauvaise isolation thermique	22 %	8 %	26 %	27 %
Moisissures dans les cadres des fenêtres ou sur les murs	13 %	13 %	26 %	30 %
Des infiltrations d'eau au niveau du toit ou des murs, fondations humides	16 %	16 %	18 %	18 %
Mauvaise exposition/ luminosité	6 %	8 %	13 %	8 %
Une chaudière ou un système de chauffage défaillant	5 %	10 %	9 %	12 %
Une installation de plomberie et d'eau défaillante	4 %	8 %	11 %	10 %
Une installation électrique défaillante	3 %	4 %	7 %	7 %
Une ou plusieurs chambres ne disposent pas de fenêtre	3 %	3 %	6 %	6 %
La hauteur du logement (sauf la partie mansardée) est inférieure à 2,2 m	2 %	1 %	2 %	1 %

Source : Enquête « logement abordable », 2023.

Certains de ces problèmes sont probablement liés à la période de construction des logements (Annexe 7) et à leur classe énergétique (Annexe 8). Malheureusement, ces données techniques concernant les logements ne sont pas toujours renseignées par les participants à l'enquête (notamment par les locataires), avec 56 % d'entre eux ne connaissant pas la classe énergétique de leur logement et 12 % ne connaissant pas sa période de construction. Le croisement de la perception des problèmes dans le logement avec la période d'emménagement montre des différences importantes entre les répondants habitant des logements locatifs privés ou abordables. Parmi les locataires de logements abordables ayant emménagé au cours de l'année, 64 % ne déclarent aucun problème dans leur logement, contre seulement 17 % de ceux y vivent depuis plus de 15 ans. Ceci peut s'expliquer par les obligations des promoteurs publics en matière de qualité des logements, prescrites dans les cahiers des charges, ainsi

que par la rénovation continue du parc de logements anciens[19]. En revanche, parmi les locataires du marché privé, 54 % des répondants ayant emménagé au cours de l'année déclarent avoir des problèmes dans leur logement, contre 29 % des locataires y habitant depuis plus de 15 ans[20]. Ces chiffres peuvent indiquer que l'état d'entretien des logements récemment mis en location sur le marché privé n'est pas satisfaisant pour plus de la moitié des biens.

2.3. Des dépenses déclarées pour le logement supérieures à 40 % du revenu disponible pour près d'un tiers des locataires non-bénéficiaires

Cette section met en lumière les disparités de taux d'effort entre les bénéficiaires et les non-bénéficiaires d'un logement abordable, ainsi que leur perception de la charge financière liée au coût du logement. Nous utilisons **le taux d'effort auto-déclaré,** défini comme la proportion du coût du logement[21] par rapport au revenu net du ménage. Chez **les propriétaires, le taux d'effort augmente s'ils remboursent un prêt hypothécaire :** 31 % de l'ensemble des propriétaires qui remboursent un emprunt, contre seulement 5 % parmi les propriétaires qui n'en remboursent pas, **déclarent avoir un taux d'effort supérieur à 40 %[22]**.

Parmi les quatre groupes de répondants étudiés dans cette Note, les locataires non-bénéficiaires déclarent le taux d'effort le plus élevé (Figure 2) : 29 % d'entre eux consacrent plus de 40 % de leur revenu net au logement, contre 14 % des locataires bénéficiaires. En effet, 59 % des locataires non-bénéficiaires et seulement 30 % des locataires-bénéficiaires estiment que la **charge financière liée à leur logement** est excessive (Figure 3). Il faut rappeler que dans notre étude ce dernier groupe reste très hétérogène, car il englobe les locataires de logements abordables classiques et ceux logés sous le régime de la GLS. Les locataires auprès des promoteurs publics, **grâce à un loyer adapté à leurs revenus, ont des dépenses liées au logement visiblement plus basses : 83 % estiment que leur taux d'effort est inférieur à 30 %, et 69 % d'entre eux considèrent que la charge financière liée à leur logement est correcte**. En ce qui concerne **les locataires de la GLS (où les loyers sont négociés avec les bailleurs privés), seulement 40 % estiment que leur taux d'effort est inférieur à 30 %,** et 56 % d'entre eux considèrent que la charge financière liée à leur logement est correcte (contre 41 % la considérant trop importante).

19. A la fin de 2022, 13 % des logements locatifs du Fonds du Logement étaient de classe énergétique A ou B, 26 % étaient de classe C, D ou E, 43 % étaient de classe F, G, H ou I, et 17 % étaient en attente de passeport énergétique (données administratives du Fonds du Logement, 07.11.2022).

20. Seulement 7 % des répondants locataires non-bénéficiaires habitent un logement depuis plus de 15 ans.

21. Le coût du logement est égal à la somme du montant du loyer ou de la mensualité du prêt hypothécaire et des charges.

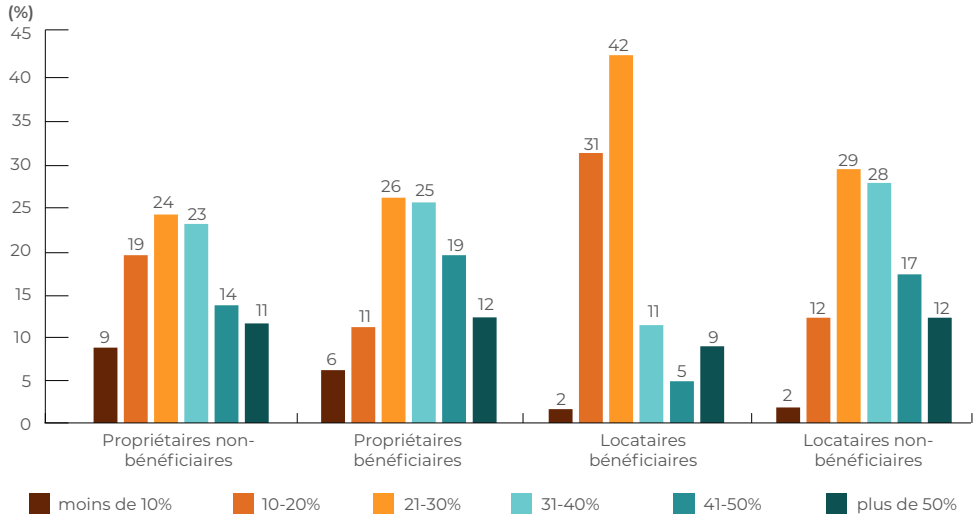
22. Plusieurs pays considèrent un taux d'effort de 40 % ou plus comme un indicateur de non-abordabilité du logement. Cependant, dans le cas des très bas salaires, même un taux d'effort de 20 % pourrait être trop élevé.

Toutefois, des dépenses pour le logement moins élevées ne signifient pas nécessairement que la situation financière de ces locataires est favorable et que le budget de leur ménage leur permet de couvrir d'autres dépenses. En effet, 33 % des locataires-bénéficiaires se déclarent insatisfaits ou très insatisfaits de leur situation financière générale, contre 29 % pour les locataires non-bénéficiaires.

Parmi les répondants-propriétaires, 25 % des non-bénéficiaires et 31 % des bénéficiaires ont un taux d'effort supérieur à 40 %. Le taux d'effort plus élevé chez les propriétaires bénéficiaires peut s'expliquer par le fait qu'un plus grand nombre de répondants dans ce groupe rembourse encore un prêt hypothécaire par rapport aux propriétaires non-bénéficiaires (92 % chez les propriétaires bénéficiaires contre 75 % pour les propriétaires non-bénéficiaires). En comparaison avec les locataires, **la proportion de propriétaires considérant la charge financière liée au logement comme excessive demeure significative, atteignant 44 % parmi les bénéficiaires et 43 % parmi les non-bénéficiaires.** Toutefois, la proportion de répondants-propriétaires insatisfaits de leur situation financière est plus basse, avec respectivement 20 % pour les bénéficiaires et 17 % pour les non-bénéficiaires.

FIGURE 2.

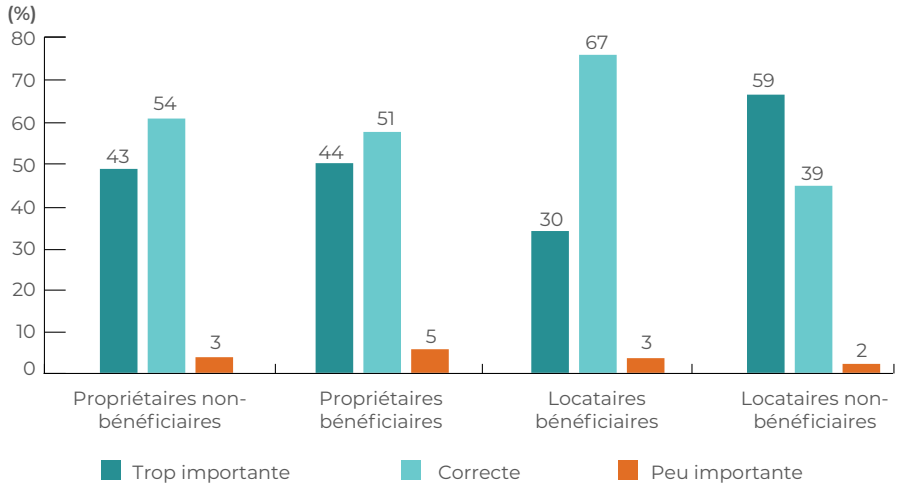
Taux d'effort par groupe de répondants étudiés dans la Note 36.



Source : Enquête « logement abordable », 2023.

FIGURE 3.

Perception de la charge financière du coût du logement par groupe de répondants étudiés dans la Note 36.



Source : Enquête « logement abordable », 2023.

Enfin, concernant les **difficultés à payer les dépenses liées au logement**[23], 26 % des locataires-bénéficiaires et 14 % des locataires non-bénéficiaires admettent avoir eu des difficultés au moins une fois au cours des 12 derniers mois à couvrir les dépenses liées au logement. Ce problème touche plus rarement les propriétaires (8 % des non-bénéficiaires et 14 % des bénéficiaires).

23. Le loyer ou le prêt hypothécaire, majoré des charges.

3. Les répondants apprécient la qualité de vie dans leur quartier

Cette section étudie les caractéristiques du quartier de résidence déclarées par les répondants, telles que :

- la présence ou l'insuffisance de commerces, services de base, équipements culturels et sportifs, espaces verts et places de stationnement ;
- le désordre physique (un mauvais état des bâtiments) et social (la vente de stupéfiants, l'insécurité) et les désagréments liés à la pollution.

3.1. Plus de 60 % de tous les répondants estiment habiter des quartiers bien dotés en différents types d'aménités

Concernant les équipements du **quartier**, près de 80 % de tous les répondants constatent avoir suffisamment ou beaucoup d'espace verts et de services de base dans leur quartier, alors qu'autour de 60 % des répondants apprécient les équipements culturels et sportifs, le nombre de place de stationnement et les commerces de proximité. Les trois types d'aménités qui manquent en particulier sont des commerces de proximité, des places de stationnement, et des équipements culturels et sportifs (Tableau 5). Les écarts de perception entre bénéficiaires et non-bénéficiaires sont marginaux, sauf en ce qui concerne l'insuffisance de commerces de proximité (un écart de 14 points de pourcentage) : les propriétaires non-bénéficiaires en perçoivent plus souvent une offre faible que les locataires bénéficiaires.

TABLEAU 5.

Part de répondants déclarant (trop) peu d'aménités dans leur quartier de résidence.

Aménité	Propriétaires		Locataires	
	Non-bénéficiaires	Bénéficiaires	Non-bénéficiaires	Bénéficiaires
Commerces de proximité	41 %	38 %	33 %	27 %
Places de stationnement	33 %	34 %	34 %	31 %
Equipements culturels et sportifs	21 %	27 %	29 %	24 %
Services de base	19 %	10 %	13 %	9 %
Espace verts de proximité	12 %	17 %	14 %	16 %

Source : Enquête « logement abordable », 2023.

Note : Chaque aspect a été évalué individuellement, ce qui signifie que les pourcentages lus par ligne ou colonne peuvent être différent de 100 %.

Guide de lecture : Parmi les propriétaires non-bénéficiaires interrogés, 12 % estiment qu'il y a peu ou trop peu d'espaces verts à proximité dans leur quartier de résidence.

Malheureusement, nous ne disposons pas d'information sur l'adresse ni sur le nom du quartier de résidence de chaque répondant pour comparer les perceptions du quartier avec ses caractéristiques objectives (par ex. le nombre de commerces de proximité dans le quartier ou proche du logement, la distance moyenne du logement à un commerce, etc.). Néanmoins, nous pouvons comparer les réponses de propriétaires et de locataires habitant des communes présentant différents niveaux d'urbanisation. Dans le Tableau 6 ci-dessous, nous comparons les deux villes les plus peuplées (Luxembourg et Esch-sur-Alzette) avec les communes les moins urbanisées prises dans leur ensemble. Les deux villes se caractérisent par une part de logements locatifs abordables non négligeable (comparé au taux national égal à 1.64 %[24]) : 2.63 % dans la commune de Luxembourg (près de 1 400 logements sociaux recensés en 2022[25]) et 3.85 % dans la commune d'Esch-sur-Alzette (plus de 500 logements sociaux en 2022[26]). Dans les deux villes, les logements locatifs abordables sont situés aussi bien dans des quartiers centraux, souvent mieux pourvus en commerces, que dans des quartiers plus excentrés. Bien que les différences entre les réponses des propriétaires et des locataires soient moins prononcées à l'échelle communale qu'à l'échelle nationale, le Tableau 6 montre que dans les deux villes et dans les communes les moins urbanisées, ce sont toujours les propriétaires qui déclarent le plus souvent avoir (trop) peu de commerces de proximité dans leur quartier, tandis que les répondants locataires (et notamment les locataires-bénéficiaires) restent relativement moins critiques.

TABLEAU 6.

Part de répondants déclarant (trop) peu de commerces de proximité dans leur quartier de résidence.

Lieu d'habitation des répondants	Propriétaires		Locataires	
	Ensemble	Bénéficiaires	Ensemble	Bénéficiaires
Luxembourg Ville	38 %	15 %	31 %	5 %
Esch-sur-Alzette	34 %	15 %*	23 %	9 %*
Communes les moins urbanisées**	66 %	***	59 %	10 %*

Source : Enquête « logement abordable », 2023.

**En raison de faibles effectifs (N≤15) dans ces sous-groupes, il convient d'interpréter ces résultats avec soin.*

*** Les communes où la part des terrains urbanisés est égale ou inférieure à 5 % en (51 communes)[27].*

**** Le nombre de répondants est inférieur à 10.*

Guide de lecture : Parmi les propriétaires interrogés habitant dans la Ville de Luxembourg, 38 % estiment qu'il y a peu ou trop peu de commerces de proximité dans leur quartier de résidence.

24. Fonds spécial de soutien au développement du logement, 2022, p.75.

25. Fonds spécial de soutien au développement du logement, 2022, p.74.

26. Fonds spécial de soutien au développement du logement, 2022, p.73.

27. Les communes ayant moins de 5 % de terrains construits (2021 LIS-L Land Cover).

3.2. Les bénéficiaires se sentent plus fréquemment confrontés à des désagréments dans leur quartier de résidence

Les participants à l'enquête se sont prononcés par rapport au désordre physique (mauvais état des bâtiments) et social (vente de stupéfiants, insécurité), ainsi que sur les désagréments liés à la pollution dans leur quartier de résidence. Parmi eux, 60 % affirment qu'ils ne sont pas confrontés à ces trois types de problèmes. Selon les réponses obtenues, les non-bénéficiaires (61 % des propriétaires et 59 % des locataires) constatent plus fréquemment l'absence de problèmes dans leurs quartiers que les bénéficiaires (55 % des propriétaires et 57 % des locataires). Parmi ceux qui ont signalé des problèmes dans leur quartier, 20 % des locataires-bénéficiaires déclarent avoir rencontré deux problèmes ou plus, contre 13 % des locataires non-bénéficiaires, 13 % des propriétaires-bénéficiaires et 10 % des propriétaires non-bénéficiaires. Globalement, les logements locatifs abordables sont davantage construits dans les espaces les plus urbanisés où la demande en logements abordables est la plus forte. Ces espaces cumulent souvent une variété de problèmes au niveau du quartier, ce que nous présentons ci-dessous en prenant l'exemple de la pollution.

Les désagréments liés à la pollution[28] arrivent en première position des problèmes rapportés, suivis par **le désordre social** et **physique** (Tableau 7). De manière systématique, la part de bénéficiaires constatant divers problèmes dans leur quartier est plus élevée. Comme mentionné auparavant, les données de l'enquête ne nous permettent pas de vérifier le lieu de résidence des répondants, ni de comparer les réponses de bénéficiaires et de non-bénéficiaires habitant les mêmes quartiers. Cependant, nous pouvons comparer les réponses de propriétaires et de locataires habitant des espaces avec des niveaux d'urbanisation différents : les villes de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette et les communes les moins urbanisées.

28. Nous avons défini la pollution de façon générale, comme la pollution de l'air, la pollution sonore (liée au trafic des voitures, des avions) ou tout autre problème environnemental.

TABLEAU 7.

Part de répondants déclarant des problèmes dans leur quartier de résidence.

Problème	Propriétaires		Locataires	
	Non-bénéficiaires	Bénéficiaires	Non-bénéficiaires	Bénéficiaires
Désagréments liés à la pollution	30 %	34 %	29 %	31 %
Désordre social (vente de stupéfiants, insécurité)	15 %	17 %	19 %	23 %
Désordre physique (mauvais état des bâtiments, manque de propreté)	6 %	9 %	7 %	15 %

Source : Enquête « logement abordable », 2023.

Note : Chaque aspect a été évalué individuellement, ce qui signifie que les pourcentages lus par ligne ou colonne peuvent être différent de 100 %

Guide de lecture : Parmi les propriétaires non-bénéficiaires interrogés, 30 % estiment qu'il y a un problème de pollution dans leur quartier de résidence.

Le Tableau 8 montre la part des répondants déclarant des désagréments liés à la pollution dans leur quartier. Comme pour la perception des aménités du quartier, les propriétaires constatent plus souvent des problèmes de pollution dans leur quartier que les locataires. Cependant, ce résultat concerne uniquement les habitants des espaces les plus urbanisés. En effet, la part de répondants indiquant des problèmes de pollution baisse fortement parmi ceux vivant dans les communes les moins urbanisées. De plus, l'écart de perception entre les répondants locataires et propriétaires n'est pas significatif dans ces zones.

TABLEAU 8.

Part de répondants déclarant des désagréments liés à la pollution dans leur quartier de résidence.

Lieu d'habitation des répondants	Propriétaires		Locataires	
	Ensemble	Bénéficiaires	Ensemble	Bénéficiaires
Luxembourg Ville	48 %	14 %	40 %	8 %
Esch-sur-Alzette	39 %	***	35 %	13 %*
Communes les moins urbanisées**	11 %	***	13 %	***

Source : Enquête « logement abordable », 2023.

**En raison des faibles effectifs (N≤15) dans ces sous-groupes, il convient d'interpréter ces résultats avec soin.*

*** Les communes où la part des terrains urbanisés est égale ou inférieure à 5 % en (51 communes).*

**** Le nombre de répondants est inférieur à 10.*

Guide de lecture : Parmi les propriétaires interrogés habitant dans la Ville de Luxembourg, 48 % déclarent des désagréments liés à la pollution dans leur quartier de résidence.

4. Satisfaction résidentielle : logement, quartier et focus sur les bénéficiaires

L'analyse de la satisfaction résidentielle se concentre sur l'identification d'éléments liés au logement (section 4.1.) et au quartier de résidence (section 4.2.) qui génèrent le plus grand niveau d'insatisfaction. Cette approche nous permet de repérer les points critiques et de formuler des recommandations à l'intention des acteurs publics responsables de la politique du logement au Luxembourg. Enfin, les répondants-bénéficiaires qui ont participé à l'enquête « logement abordable » ont été sollicités pour évaluer leurs conditions de logement par rapport à leur logement précédent[29]. Un focus sur le niveau de leur satisfaction par rapport aux caractéristiques spécifiques de leur logement (section 4.3.) termine cette partie de la note.

4.1. Satisfaction par rapport au logement : les locataires non-bénéficiaires sont plus souvent insatisfaits de leur logement que les autres groupes

L'analyse du niveau de satisfaction en matière de logement se décline en deux volets : la satisfaction globale et celle liée aux caractéristiques du logement. Bien que les résidents aient été interrogés en 2012 sur leur satisfaction globale par rapport à leur logement (l'enquête EU-SILC[30]), l'enquête « logement abordable » nous fournit pour la première fois des informations détaillées sur la satisfaction liée aux caractéristiques du logement. Dans cette section, nous nous focalisons sur l'identification des segments où les résidents sont les moins satisfaits de leur logement, ainsi que les aspects spécifiques de ces logements nécessitant des améliorations.

Il est nécessaire de souligner que parmi tous les répondants, 56 % estiment pouvoir choisir les caractéristiques du logement qu'ils occupent. En examinant les réponses par groupes, les propriétaires déclarent plus souvent pouvoir faire le choix des caractéristiques de leur logement (66 % des propriétaires non-bénéficiaires et 53 % de propriétaires bénéficiaires) que les locataires (44 % des locataires non-bénéficiaires et 32 % des locataires bénéficiaires).

Concernant la **satisfaction globale à l'égard du logement**, des écarts (statistiquement significatifs) sont observés entre propriétaires et locataires. Les propriétaires, qu'ils soient bénéficiaires ou non, sont généralement plus satisfaits de leur logement : plus de 80 % des propriétaires et environ 60 % des locataires se déclarent satisfaits ou très satisfaits de leur habitation. En revanche, 17 % des locataires-bénéficiaires et 19 % des locataires non-bénéficiaires expriment leur (très grande) insatisfaction à l'égard de leur logement actuel (Figure 4). La proportion de personnes insatisfaites augmente lorsqu'on décline

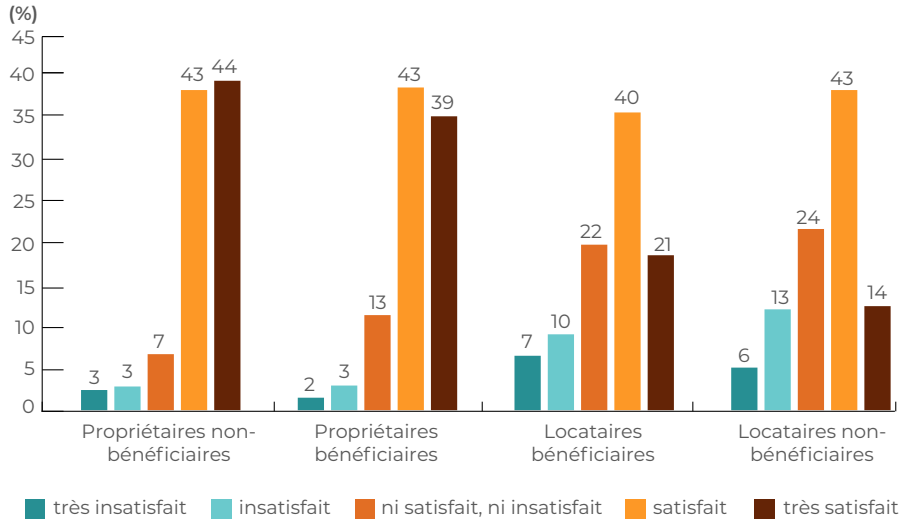
29. En raison du nombre important de valeurs manquantes concernant les caractéristiques du logement antérieur (73 % des locataires bénéficiaires n'ont pas fourni de réponse), nos interprétations sont limitées. Parmi ceux ayant répondu aux questions relatives au logement précédemment occupé, la majorité résidait dans au appartement (75 %), situé au Luxembourg (84 %), et était auparavant locataire sur le marché privé (49 %) ou dans un logement social (37 %).

30. En 2012, 92.3 % de la population au Luxembourg avait un niveau de satisfaction globale concernant le logement élevé (41.9 %) ou très élevé (50.4 %) : https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_hcmp04/default/table?category=livcon.ilc.ilc_ahm.ilc_hcm

la satisfaction en fonction des caractéristiques du logement (Tableau 9). Nous abordons les trois caractéristiques pour lesquelles la proportion de personnes insatisfaites est la plus élevée, à savoir la consommation énergétique, la qualité des matériaux intérieurs et la taille du logement (Annexe 9).

FIGURE 4.

Satisfaction par rapport au logement par groupe de répondants étudiés dans la Note 36.



Source : Enquête « logement abordable », 2023.

TABLEAU 9.

Part des répondants insatisfaits ou très insatisfaits par rapport aux différents caractéristiques du logement.

Caractéristiques du logement	Part des répondants (très) insatisfaits
Consommation énergétique	19 %
Qualité des matériaux intérieurs	15 %
Taille du logement	13 %
Vue dégagée depuis le logement	12 %
Style, architecture, standing	11 %
Agencement des pièces	10 %
Exposition/luminosité	8 %
Type de logement	7 %

Source : Enquête « logement abordable », 2023.

En ce qui concerne la **consommation énergétique de leur logement,** 23 % des locataires non-bénéficiaires, 19 % des locataires-bénéficiaires et 18 % des propriétaires non-bénéficiaires expriment leur insatisfaction ou leur très grande insatisfaction. La situation semble être plus préoccupante pour les locataires de logements sous le régime de la GLS : 30 % des répondants vivant dans ces logements se disent insatisfaits de la consommation énergétique, pour seulement 17 % des locataires-bénéficiaires dans les logements communaux, du Fonds du Logement et de la SNHBM. Ceci est probablement lié au fait que les logements mobilisés dans le cadre de la GLS sont souvent plus vieux. Il est aussi possible que ces logements aient moins souvent été rénovés par leurs propriétaires. L'absence de données administratives sur l'état physique des logements de la GLS ne permettent pas de vérifier cette hypothèse.

Concernant les propriétaires, la proportion de personnes insatisfaites par rapport à la consommation énergétique est la plus faible parmi les propriétaires-bénéficiaires (11 %). Ces répondants résident en effet dans des logements récemment construits bénéficiant d'une bonne performance énergétique (cf. Annexe 10, 11).

Au niveau de la **qualité des matériaux intérieurs**, la proportion de répondants déclarant être « (très) insatisfaits » est plus importante pour l'ensemble des locataires : 31 % des bénéficiaires et 25 % des non-bénéficiaires sont (très) insatisfaits (contre 10 % des propriétaires non-bénéficiaires et 13 % des propriétaires bénéficiaires). Ces résultats peuvent également s'expliquer par l'époque de construction des logements et probablement par le faible nombre de travaux de rénovation entrepris, notamment dans les logements loués par les bailleurs privés ou sous le régime de la GLS.

Quant à la **satisfaction liée à la taille du logement par rapport au nombre de personnes dans le ménage**, les disparités entre les niveaux de satisfaction des différents groupes de répondants sont encore plus marquées. Une fois de plus, les locataires expriment plus fréquemment leur insatisfaction que les autres répondants. De plus, il n'y a presque pas de différence dans part des répondants insatisfaits entre les locataires bénéficiaires (21 % de (très) insatisfaits) et non-bénéficiaires (23 % de (très) insatisfaits). Cependant, les types de ménages locataires insatisfaits sont différents. Ceux louant un logement sur le marché privé sont principalement des petits ménages d'une (23 %) ou deux personnes (23 %) ou des familles avec un ou deux enfants (25 %). Nous supposons qu'il leur manque d'une chambre supplémentaire pour un enfant (53 % de ménages d'un couple avec un enfant ont une chambre ; 68 % de ménages d'un couple avec deux enfants ont deux chambres) ou pour en faire un bureau (73 % des ménages d'un adulte ont une chambre ; 65 % des ménages d'un couple ont une chambre et 17 % occupent un studio).

Concernant les locataires bénéficiaires (dans les logements abordables classiques et de la GLS)[31], les personnes insatisfaites sont majoritairement des familles (couples ou parents isolés) avec plusieurs enfants (51 %). Ces personnes occupent des logements de moyenne (44 % occupent des appartements de 70 à 89m^2) ou grande surface (86 % de ménages avec 3 enfants ou plus habitent dans les appartements de 70 à 129m^2), mais le nombre de chambre dont ils disposent n'est pas toujours adapté au nombre de membres de la famille (94 % de ménages avec 3 enfants ou plus ont deux ou trois

31. En raison du faible effectif dans ce groupe (N=71 personnes (très) insatisfaites), il faut interpréter les résultats avec soin.

chambres).

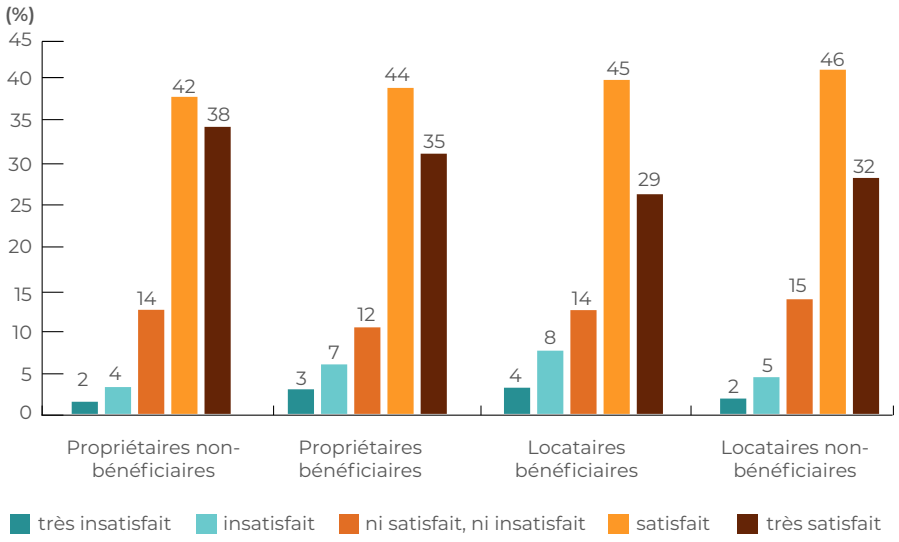
Enfin, parmi les propriétaires, très peu de répondants sont insatisfaits de la taille de leur logement. Dans ce groupe, les propriétaires-bénéficiaires sont plus souvent insatisfaits (13 %) que les propriétaires non-bénéficiaires (7 %).

4.2. Satisfaction par rapport au quartier : les locataires et les propriétaires présentent un niveau de satisfaction similaire par rapport au quartier de résidence

L'enquête « logement abordable » a défini le quartier de résidence comme l'espace autour du logement accessible à pied en 10 minutes. Près de 80 % des répondants sont (très) satisfaits de leur quartier de résidence et seulement 7 % expriment une insatisfaction (Figure 5). Cette proportion varie très légèrement selon le groupe de répondants : il y a 12 % d'insatisfaits parmi les locataires-bénéficiaires, 10 % parmi les propriétaires-bénéficiaires, 7 % parmi les locataires non-bénéficiaires et 6 % parmi les propriétaires non-bénéficiaires.

FIGURE 5.

Satisfaction par rapport au quartier de résidence par groupe de répondants étudiés dans la Note 36.



Source : Enquête « logement abordable », 2023.

Concernant les caractéristiques spécifiques, deux aspects ressortent avec la proportion la plus élevée de répondants insatisfaits (Tableau 10) : l'offre des commerces de proximité (22 %) et le niveau de pollution (21 %). Par ailleurs, concernant certaines caractéristiques du quartier, la part de répondants insatisfaits varie selon les groupes (Annexe 9). Ceci est directement liés à la perception des aménités et des problèmes dans le quartier de

résidence (cf. section 3.1. et 3.2.). En effet, les locataires-bénéficiaires sont généralement plus satisfaits de l'offre de commerces de proximité (66 %) et de services de de base (82 %) que les propriétaires non-bénéficiaires (respectivement 55 % et 66 %).

TABLEAU 10.

Part des personnes insatisfaites ou très insatisfaites par rapport aux différentes caractéristiques du quartier.

Caractéristiques du quartier de résidence	Part des personnes insatisfaites ou très insatisfaites parmi les répondants étudiés dans cette Note
Offre de commerces de proximité correspondant aux besoins du ménage	22 %
Niveau de pollution (bruit, qualité d'air, odeurs,...)	21 %
Attractivité des espaces publics dans le quartier	13 %
Offre de services de base	13 %
Offre d'espaces de loisirs de proximité correspondant à vos besoins	13 %
Vie et animation du quartier	12 %
Sentiment de sécurité dans votre quartier	11 %
Ambiance générale entre habitants dans le quartier	9 %
Présence d'espaces verts de proximité (de parcelles végétalisées, de parcs ou de jardins publics)	9 %
Propreté du quartier, des rues	7 %
Entretien des bâtiments du quartier	5 %

Source : Enquête « logement abordable », 2023.

Il est intéressant de comparer les réponses de propriétaires et locataires habitant des zones au niveau d'urbanisation différents (Tableau 11). La part de personnes (très) insatisfaites est plus élevée parmi ceux habitant des espaces moins peuplés. De plus, on constate que la part de répondants déclarant (trop) peu de commerces de proximité (Tableau 5) est largement plus élevée que la proportion de répondants (très) insatisfaits de l'offre de commerces (Tableau 11). Cela signifie que, même si certaines personnes perçoivent l'offre de commerces dans leur quartier comme insuffisante, cela n'influence pas fortement leur niveau de satisfaction à l'égard de cette caractéristique du quartier.

TABLEAU 11.

Part de répondants déclarant une (grande) insatisfaction par rapport à l'offre de commerces de proximité dans leur quartier de résidence.

Lieu d'habitation des répondants	Propriétaires		Locataires	
	Ensemble	Bénéficiaires	Ensemble	Bénéficiaires
Luxembourg Ville	20 %	8 %	17 %	***
Esch-sur-Alzette	23 %	***	15 %*	***
Communes les moins urbanisées**	36 %	***	38 %	10 %*

Source : Enquête « logement abordable », 2023.

**En raison des faibles effectifs (N≤15) dans ces sous-groupes, il convient d'interpréter ces résultats avec soin.*

*** Les communes où la part des terrains urbanisés est égale ou inférieure à 5 % en (51 communes).*

**** Le nombre de répondants est inférieur à 10.*

Guide de lecture : Parmi les propriétaires interrogés habitant dans la Ville de Luxembourg, 20 % sont (très) insatisfaits par rapport à l'offre de commerces de proximité dans leur quartier de résidence (12 % sont des propriétaires non-bénéficiaires et 8 % sont des propriétaires bénéficiaires).

En ce qui concerne le niveau de pollution, on constate moins de différences entre les réponses données par les différents groupes de bénéficiaires et de non-bénéficiaires. Cependant, le lieu de résidence a un impact significatif sur le niveau de satisfaction (Tableau 12). Les répondants d'Esch-sur-Alzette sont plus souvent insatisfaits du niveau de pollution dans leur quartier. En outre, parmi les répondants vivant à Esch-sur-Alzette, la part de ceux (très) insatisfaits par rapport à la pollution et la proportion de ceux qui considèrent la pollution comme un problème dans leur quartier (Tableau 7) sont pratiquement les mêmes. On observe une relation similaire chez les répondants habitant les communes les moins urbanisées. En revanche, parmi les répondants de Luxembourg Ville, plus de personnes déclarant des désagréments liés à la pollution dans leur quartier de résidence (Tableau 8) qu'il n'y en a de (très) insatisfaits par rapport au niveau de pollution dans leur quartier (Tableau 12).

TABLEAU 12.

Part de répondants déclarant une (grande) insatisfaction par rapport au niveau de pollution dans leur quartier de résidence.

Lieu d'habitation des répondants	Propriétaires		Locataires	
	Ensemble	Bénéficiaires	Ensemble	Bénéficiaires
Luxembourg Ville	28 %	8 %	24 %	6 %
Esch-sur-Alzette	38 %	***	31 %	***
Communes les moins urbanisées**	9 %	***	7 %*	***

Source : Enquête « logement abordable », 2023.

**En raison des faibles effectifs (N≤15) dans ces sous-groupes, il convient d'interpréter ces résultats avec soin.*

*** Les communes où la part des terrains urbanisés est égale ou inférieure à 5 % en (51 communes).*

**** Le nombre de répondants est inférieur à 10.*

Guide de lecture : Parmi les propriétaires interrogés habitant dans la Ville de Luxembourg, 28 % sont (très) insatisfaits par rapport au niveau de la pollution dans leur quartier de résidence (20 % sont des propriétaires non-bénéficiaires et 8 % sont des propriétaires bénéficiaires).

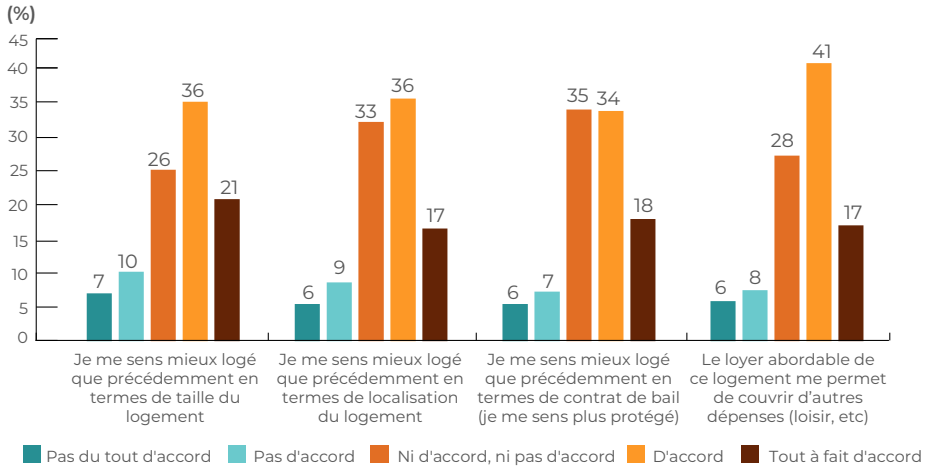
4.3. Focus sur la satisfaction par rapport au logement des répondants bénéficiaires

4.3.1. Les locataires de la gestion locative sociale se sentent moins en sécurité

Concernant les **locataires-bénéficiaires**, en classant les caractéristiques pour lesquelles ces répondants sont satisfaits, le loyer abordable occupe la première place (59 %), suivi de la taille du logement (57 %), de sa localisation (53 %) et du contrat de bail plus rassurant (52 %) par rapport au logement occupé précédemment (Figure 6). Deux points méritent d'être mis en lumière. Premièrement, l'aspect économique du logement (le loyer abordable adapté au revenu disponible du ménage) ressort comme une caractéristique clé du logement pour l'ensemble des locataires-bénéficiaires. Deuxièmement, nous observons des différences entre les perceptions de locataires dans les logements abordables classiques et ceux de la GLS. Ces derniers constatent plus souvent (26 %) que les autres locataires abordables (11 %) qu'ils sont mal logés par rapport à leur situation antérieure. De plus, 19 % des locataires de la GLS ne se sentent pas plus protégés en termes de contrat de bail qu'auparavant, contre 12 % exprimant ce sentiment parmi les répondants locataires dans des logements abordables classiques. Nous supposons que les locataires « GLS » se sentent moins en sécurité dans leur logement à cause de la durée déterminée du contrat de mise à disposition.

FIGURE 6.

Perception des conditions de logement par les locataires-bénéficiaires étudiés dans cette Note.



Source : Enquête « logement abordable », 2023.

Enfin, il est préoccupant que 20 % des locataires-bénéficiaires se sentent stigmatisés en tant que locataires « sociaux », part qui est de respectivement 21 % pour les locataires dans les logements abordables classiques, contre 16 % pour les locataires dans les logements de la GLS. Il est important de prendre des mesures pour que ce statut d'occupation ne devienne pas davantage stigmatisant.

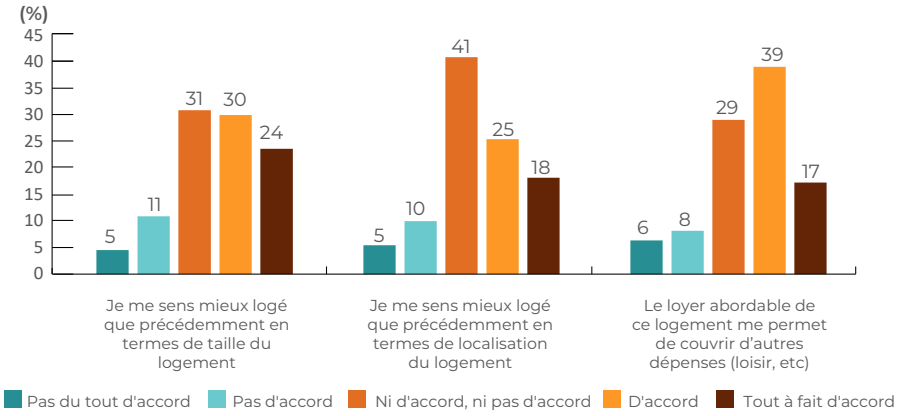
4.3.2. Plus de la moitié des propriétaires bénéficiaires se sent mieux logée qu'auparavant

En ce qui concerne **les propriétaires-bénéficiaires**, plus de la moitié d'entre eux déclare se sentir mieux logée qu'auparavant[32] (Figure 7). Pour 56 % de ces propriétaires un coût plus abordable du logement leur permet de couvrir d'autres dépenses. Concernant la localisation du logement abordable, 40 % des répondants estiment qu'elle n'est ni meilleure ni pire que celle de leur logement précédent.

32. En raison du nombre important de valeurs manquantes concernant les caractéristiques du logement antérieur (76 % des propriétaires bénéficiaires n'ont pas fourni de réponse), nos interprétations sont limitées. Parmi ceux ayant répondu aux questions relatives au logement précédemment occupé, la majorité résidait dans un appartement (84 %), situé au Luxembourg (84 %), et était auparavant locataire sur le marché privé (81 %).

FIGURE 7.

Perception des conditions de logement des propriétaires d'un logement abordable.



Source : Enquête « logement abordable », 2023.

Dans un second temps, nous interrogeons les propriétaires-bénéficiaires sur leur perception des différentes règles liées à l'acquisition de logements abordables ou à coût modéré. Nous nous focalisons particulièrement sur deux aspects :

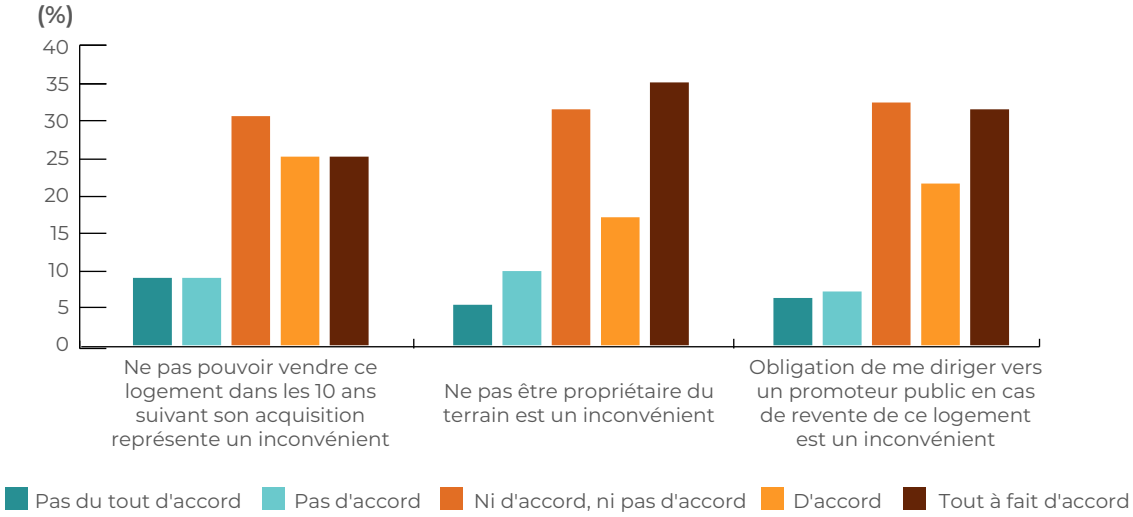
- l'Article 8 du RGD du 5 mai 2011[33] (texte coordonné au 01.09.2019) qui stipule que le logement pour lequel une aide à la construction ou à l'acquisition est accordée doit, sous peine de restitution, servir d'habitation principale et permanente au bénéficiaire pendant un délai d'au moins 10 ans. La dispense de remboursement est prévue par l'Article 9 du même règlement. Cependant, même si le RGD ne le présente pas clairement, les ventes avant la fin des 10 ans sont possibles si le logement avait été acheté par un bénéficiaire des aides individuelles ou par un promoteur public. 54 % de nos répondants pointent l'obligation de se tourner vers un promoteur public en cas de vente comme un inconvénient et 50 % perçoivent de cette façon la période de 10 ans d'occupation obligatoire du logement[34] (Figure 8).
- Le bail emphytéotique pour le terrain. En effet, les bénéficiaires deviennent propriétaires uniquement du logement et paient une redevance pour le terrain. Grâce à cette démarche, le prix des logements à coût modéré est d'au-moins 20 % inférieur au prix des logements vendus sur le marché privé. Toutefois, 52 % de nos répondants considèrent que la non-propriété du terrain est un inconvénient (Figure 8).

33. Règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d›exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l›aide au logement, tel que modifié.

34. Cette condition était toujours en vigueur pendant la réalisation de l'enquête « logement abordable ».

FIGURE 8.

Perception des règles liées à l'acquisition d'un logement abordable.



Source : Enquête « logement abordable », 2023.

5. Conclusions et recommandations

5.1. Suivi des conditions des logements mis en location

Notre étude relève trois aspects liés aux conditions de logement, en particulier en ce qui concerne les besoins potentiels en rénovation thermique des logements locatifs :

- la faible qualité des logements locatifs, notamment en raison d'une mauvaise isolation (acoustique et thermique) et de la présence de moisissures ;
- le besoin de monitoring de la qualité des logements locatifs ;
- les actions nécessaires pour améliorer la qualité des logements locatifs gérés par les bailleurs privés.

5.1.1. Faible qualité des logements locatifs

Les locataires dans les logements abordables ou sur le marché privé déclarent plus souvent que les propriétaires des problèmes dans leur logement. Ces problèmes concernent principalement une mauvaise isolation (acoustique et thermique) et des moisissures dans les cadres des fenêtres ou sur les murs et peuvent être liés à la qualité de construction et aux pratiques quotidiennes des occupants du logement. Les problèmes dans le logement sont déclarés le plus souvent par les locataires sur le marché privé, de la gestion locative sociale, ainsi que par les locataires des plus vieux logements abordables classiques (probablement pas encore rénovés). Il est inquiétant que parmi les locataires du marché privé, 54 % des répondants ayant emménagé au cours de l'année déclarent avoir des problèmes dans leur logement. Ces chiffres peuvent indiquer que l'état d'entretien des logements récemment mis en location sur le marché privé n'est pas satisfaisant pour plus de la moitié des biens.

De plus, les locataires sont plus souvent (très) insatisfaits par rapport à la consommation énergétique de leur logement que les propriétaires. En particulier, les locataires dans les logements abordables de la GLS pointent leur insatisfaction plus souvent concernant la consommation énergétique de leur logement que les locataires des logements abordables classiques. Une faible performance énergétique est liée à l'époque de construction du logement. Souvent, les logements de la GLS sont de vieux logements dont les propriétaires ne veulent pas ou ne peuvent pas se permettre de réaliser de grands travaux de rénovation thermique.

5.1.2. Monitoring des logements locatifs

Concernant la qualité des logements, il manque toujours une source de données fiables et précises. L'enquête « logement abordable » nous a permis de collecter certaines informations subjectives même si les informations objectives (telles que la classe énergétique ou l'époque de construction du logement) n'ont pas été bien renseignées, en particulier par les locataires. Une solution pourrait être de créer un registre des logements en location sur le marché privé (ou d'utiliser le RNBL à cette fin) pour pouvoir

suivre l'évolution des caractéristiques de ce segment du marché qui demeure sous-étudié au Luxembourg.

5.1.3. Mettre en œuvre des actions pour améliorer la qualité des logements locatifs gérés par les bailleurs privés

Les problèmes mentionnés ci-dessus en lien avec l'isolation thermique pourraient influencer le niveau des charges payées par les ménages concernés. 29 % des répondants qui sont locataires dans des logements loués sur le marché privé déclarent payer plus de 40 % de leur revenu net pour couvrir le coût du logement (le loyer et les charges). Les charges ne sont pas couvertes par la subvention de loyer. Comment définir un standard minimum pour les biens en location ? Comment encourager les propriétaires de ces logements à améliorer leur qualité afin de répondre aux critères de salubrité définis par la loi[35] ? Ces questions concernent aussi bien les bailleurs individuels sur le marché privé que ceux participant à la GLS.

5.2. Le décalage entre l'offre et la demande de logements et les choix résidentiels

Un des discours sur la crise du logement au Luxembourg se focalise sur une demande en logement largement supérieure à l'offre. Bien que différentes sources administratives fournissent des chiffres sur le nombre de nouveaux arrivants au Luxembourg et sur le niveau de construction de logements, il y a moins d'informations sur la structure de ces ménages ainsi que sur la taille des logements dont ils ont besoin. L'enquête « logement abordable » montre que plus de 20 % des répondants-locataires sont (très) insatisfaits de la taille de leur logement par rapport au nombre de personnes dans leur ménage. Les petits ménages manquent probablement d'une chambre pour un enfant ou pour en faire un bureau. Les familles nombreuses manquent également de chambres pour leurs enfants. Il est également possible que les ménages décident de louer ou d'acheter un logement plus petit (même si cela leur rend insatisfaits par rapport à la taille du logement) afin de réduire leurs dépenses pour le logement.

Ces résultats nous montrent qu'il est important de lancer des études plus approfondies sur les choix résidentiels et le décalage potentiel entre la typologie des logements mis sur marché et ceux dont ont besoin les ménages. Afin de réaliser ces études, il faudrait mobiliser les informations détaillées sur la construction de logements collectées par le STATEC (par ex. par communes, par classe de surface et en fonction du type de maitre d'ouvrage) ainsi que les données du registre des personnes physiques concernant la typologie des ménages. De plus, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du Territoire, en tant qu'acteur cofinançant la construction de logements abordables, devrait collecter des informations plus détaillées sur la production et la mise à disposition de logements de ce type, y compris les logements en location abordable, l'offre de gestion

35. Loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

locative sociale, et la vente abordable ou à coût modéré. En outre, il est nécessaire d'étudier la répartition géographique des logements abordables en fonction de la demande.

La question du décalage entre l'offre et la demande en logements est également liée au choix résidentiel. L'enquête « logement abordable » révèle que seulement 32 % des locataires bénéficiaires et 44 % des locataires non-bénéficiaires estiment pouvoir choisir les caractéristiques de leur logement. En raison d'une faible offre de logements, les ménages sont-ils forcés de prendre ce qui est disponible, même si cela ne correspond pas à leurs besoins et préférences ? Leur choix résidentiel est-il un choix libre ou un choix contraint ? Qui est en mesure de déménager pour améliorer ses conditions de logements ?

5.3. Actions ciblées pour améliorer le cadre de vie dans les quartiers résidentiels

La Note 36 analyse la satisfaction des répondants par rapport à leur logement et à leur quartier de résidence (défini comme un espace autour du logement accessible en 10 minutes à pied). Notre étude montre que les répondants sont majoritairement (très) satisfaits de leur quartier. Seule une faible offre de commerces de proximité et le niveau de pollution ressortent comme deux caractéristiques par rapport auxquelles plus de 20 % des répondants expriment une (grande) insatisfaction. Nos résultats montrent qu'il y a plus de personnes insatisfaites parmi les propriétaires que parmi les locataires et que les deux problèmes susmentionnés ont une forte corrélation avec le niveau d'urbanisation. En effet, les répondants insatisfaits de l'offre en commerces habitent plus souvent les communes les moins urbanisées, tandis que ceux insatisfaits du niveau de pollution vivent plus souvent dans les communes les plus peuplées. Nous avons également relevé que le manque de commerces de proximité n'est pas toujours lié à un faible niveau de satisfaction par rapport aux commerces dans le quartier. En ce qui concerne la pollution, ce sujet nécessite une analyse approfondie en utilisant également des indicateurs objectifs pour identifier la présence de pollution dans des quartiers précis ainsi que ses différentes formes. Cette connaissance nous permettra de proposer des actions ciblées ayant pour objectif l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers subissant ce type de problème.

Bien que la majorité des répondants, quel que soit leur statut, ait exprimé de la satisfaction à l'égard de leur quartier de résidence, l'insatisfaction de certains envers les équipements du quartier souligne la nécessité d'approfondir une réflexion sur l'avenir des quartiers, basée sur les besoins et attentes des futurs résidents (une réflexion critique sur les principes de mixité fonctionnelle et sur la ville du quart d'heure). Il est essentiel d'étudier les besoins en termes d'espaces publics et/ou de loisirs, en se penchant sur la manière dont les résidents les utilisent, les types d'espaces qu'ils préfèrent, et la fréquence avec laquelle ceux-ci sont utilisés. Ces questions concernent à la fois les quartiers existants et les nouveaux quartiers, qui pourraient servir de véritable laboratoire de co-création. Il s'agit de créer conjointement des projets avec les futurs résidents, les utilisateurs du quartier et les acteurs de l'aménagement du territoire.

5.4. L'enquête « logement abordable » comme nouvelle source de données

Globalement, notre expérience avec la collecte de données à travers l'enquête « logement abordable » est très positive et les vagues suivantes de l'enquête ne devraient pas tarder. Néanmoins, certains aspects liés à l'organisation et à la collecte de données nécessitent des modifications.

Taux de réponse

Dans un premier temps, il est nécessaire d'augmenter le taux de réponse, notamment parmi les personnes habitant dans des logements abordables ou ayant des mauvaises conditions de logement. Cela nécessite de réaliser au moins une partie de la collecte via des entretiens en « face-à-face » plutôt que via un formulaire en ligne. Pour ce faire, il conviendrait de développer une collaboration avec les différents bailleurs publics ou privés et, en particulier, avec les assistantes sociales et assistants sociaux qui sont en contact direct avec les locataires dans les logements abordables.

Base de sondage

Deuxièmement, il conviendrait d'utiliser le registre des logements abordables (RENLA) afin d'enquêter tous les ménages bénéficiaires de logements en location abordable ainsi que les acquéreurs de logements abordables et à coût modéré. La liste des candidats-locataires nous servirait pour contacter les populations habitant dans des conditions précaires.

Lieu de résidence

L'enquête « logement abordable » a collecté des informations sur la commune de résidence des répondants. Grâce à cette information, nous avons pu comparer les réponses de ceux habitant des espaces très ou peu urbanisés. Cependant, notre étude montre qu'une échelle communale reste trop générale pour comparer les perceptions des répondants avec des indicateurs objectifs concernant les quartiers de résidence (par ex. le nombre de commerces de proximité, le niveau et le type de pollution). Il conviendrait de collecter des informations sur l'adresse des répondants pour pouvoir déterminer un ensemble d'indicateurs objectifs décrivant le lieu de résidence. Il est nécessaire de souligner qu'il ne s'agit en aucun cas d'associer le ménage à l'adresse précise et qu'il existe des techniques d'anonymisation nous permettant de traiter séparément les réponses du ménage et son adresse.

En outre, cette étude suscite plusieurs questions. Pour y répondre, une collaboration et une réflexion commune entre plusieurs acteurs publics et privés seront nécessaires. Le nouveau ministère, consolidant les responsabilités en matière de logement et d'aménagement du territoire, offre une opportunité unique pour élaborer une approche interdisciplinaire et transdisciplinaire afin d'adresser les multiples défis liés au logement décent et abordable.

Enfin, la Note 36 n'utilise qu'une partie des résultats de l'enquête « logement abordable », et l'éventail de sujets étudiés par cette enquête va au-delà des problématiques présentées dans cette Note. D'autres questions seront étudiées dans les prochaines Notes de l'Observatoire de l'Habitat, comme par exemple celles concernant les conditions de logements des jeunes adultes, les choix résidentiels et perspectives résidentielles, le cumul des aides au logement par les propriétaires ainsi que les perceptions de la politique du logement et ses outils.

Annexes

ANNEXE 1.

Caractéristiques des répondants à l'enquête « logement abordable » et de la population totale au Luxembourg.

Variable	Modalités	Tous les participants à l'enquête* en 2023 (%)	Population totale (%)	Source
Age (de la personne de référence)	19-27	5	3	EU-SILC 2019
	28-35	15	14	EU-SILC 2019
	36-45	28	19	EU-SILC 2019
	46-55	30	23	EU-SILC 2019
	56-65	20	19	EU-SILC 2019
	65 et plus	2	22	EU-SILC 2019
Types de ménage	1 adulte	15	32	EU-SILC 2018
	1 adulte + 1 enfant à charge ou plus	10	5	EU-SILC 2018
	2 adultes	20	34	EU-SILC 2018
	2 adultes + 1 enfant à charge	13	11	EU-SILC 2018
	2 adultes + 2 enfants à charge ou plus	26	14	EU-SILC 2018
	Autres types de mé-nages	16	4	EU-SILC 2018
Nationalité	Luxembourgeoise (42 %)	55	53	RP 2021
	Luxembourgeoise + autre UE (10 %)			
	Luxembourgeoise + non UE (3 %)			
	Allemande ou Française ou Belge	12	13	RP 2021
	Portugaise	15	14	RP 2021
	Autre dans l'UE	11	7	RP 2021
	Autre hors UE	6	9	RP 2021

** ensemble des répondants à l'enquête ; chiffres non-pondérés*

Source : Note 27 de l'Observatoire de l'habitat, Recensement de la Population 2021, l'enquête « logement abordable » (2023).

ANNEXE 2.

Structure d'âge des répondants étudiés dans la Note 36 par groupes.

en %	Propriétaires		Locataires	
Classe d'âge	Non-bénéficiaires	Bénéficiaires	Bénéficiaires	Non-bénéficiaires
19-27	2	1	4	8
28-35	15	11	10	25
36-45	23	41	26	26
46-55	28	34	32	25
56-65	28	13	20	16
65 et plus	3	0	7	0
Total	100	100	100	100

Source : Enquête « logement abordable », 2023.

ANNEXE 3.

Composition des ménages des répondants étudiés dans la Note 36 par groupes.

en %	Propriétaires		Locataires	
Type de ménage	Non-bénéficiaires	Bénéficiaires	Bénéficiaires	Non-bénéficiaires
1 adulte seul	16	19	23	25
2 adultes sans enfant	30	6	11	28
Famille monoparentale avec un enfant ou plus de moins de 25 ans	6	17	26	8
2 adultes avec un enfant de moins de 25 ans	16	12	6	13
2 adultes avec deux enfants de moins de 25 ans	14	24	14	9
2 adultes avec trois enfants ou plus de moins de 25 ans	4	12	14	3
Ménage avec ou sans enfants, avec des personnes en colocation	2	0	1	3
Ménage avec ou sans enfants, avec d'autres membres de la famille	12	11	5	11
Total	100	100	100	100

Source : Enquête « logement abordable », 2023.

ANNEXE 4.

Revenu disponible du ménage des répondants étudiés dans la Note 36 par groupes.

en %	Propriétaires		Locataires	
Classe de revenu disponible	Non-bénéficiaires	Bénéficiaires	Bénéficiaires	Non-bénéficiaires
Moins de 2000 €	1	3	20	5
2000-2999 €	5	15	26	14
3000-3999 €	8	17	31	16
4000-4999 €	12	10	16	20
5000-5999 €	16	15	5	14
6000-6999 €	14	11	1	9
7000-7999 €	13	14	0	7
8000 € et plus	31	15	1	14
total	100	100	100	100

Source : Enquête « logement abordable », 2023.

ANNEXE 5.

Niveau d'éducation des répondants étudiés dans la Note 36 par groupes.

en %	Propriétaires		Locataires	
Niveau d'éducation	Non-bénéficiaires	Bénéficiaires	Bénéficiaires	Non-bénéficiaires
Enseignement primaire	5	11	16	8
Secondaire	44	42	62	37
Enseignement supérieur	51	48	22	55
Total	100	100	100	100

Source : Enquête « logement abordable », 2023.

ANNEXE 6.

Nationalité des répondants étudiés dans la Note 36 par groupes.

en %	Propriétaires		Locataires	
Nationalité agrégée	**Non-bénéficiaires**	**Bénéficiaires**	**Bénéficiaires**	**Non-bénéficiaires**
Luxembourgeoise	56	40	25	20
Allemande ou Française ou Belge	11	12	9	17
Portugaise	10	8	19	24
Autre UE	7	18	6	20
Autre non-UE	2	3	20	12
Luxembourgeoise + autre UE	11	15	5	5
Luxembourgeoise + autre non-UE	2	3	16	2
Total	100	100	100	100

Source : Enquête « logement abordable », 2023.

ANNEXE 7.

Durée d'occupation du logement actuel par les répondants étudiés dans la Note 36.

en %	Propriétaires		Locataires	
Durée	**Non-bénéficiaires**	**Bénéficiaires**	**Bénéficiaires**	**Non-bénéficiaires**
Moins d'un an	6	7	10	10
1-5 ans	31	41	38	57
6-15 ans	32	35	35	26
Plus de 15 ans	30	17	17	7
Total	100	100	100	100

Source : Enquête « logement abordable », 2023.

ANNEXE 8.

Période de construction du logement déclarée par les répondants étudiés dans la Note 36.

en %	Propriétaires		Locataires	
Période	**Non-bénéficiaires**	**Bénéficiaires**	**Bénéficiaires**	**Non-bénéficiaires**
Avant 2000	53 %	10 %	31 %	40 %
Entre 2001 et 2015	26 %	44 %	13 %	20 %
En 2016 ou après	16 %	43 %	19 %	14 %
Je ne sais pas	5 %	3 %	37 %	26 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : Enquête « logement abordable », 2023.

ANNEXE 9.

Niveau de satisfaction par rapport aux différentes caractéristiques du logement et par groupes de répondants étudiés dans la Note 36.

en %	Propriétaires		Locataires	
Période	**Non-bénéficiaires**	**Bénéficiaires**	**Bénéficiaires**	**Non-bénéficiaires**
Satisfaction par rapport à la consommation énergétique				
(très) insatisfait	18 %	11 %	19 %	23 %
ni satisfait, ni insatisfait	30 %	21 %	31 %	35 %
(très) satisfait	52 %	69 %	51 %	43 %
Satisfaction par rapport à la qualité des matériaux intérieurs (carrelages et sols, robinetterie, vitrages, ...)				
(très) insatisfait	10 %	13 %	31 %	25 %
ni satisfait, ni insatisfait	17 %	20 %	22 %	27 %
(très) satisfait	73 %	66 %	46 %	48 %
Satisfaction par rapport à la taille du logement correspondant à la taille du ménage				
(très) insatisfait	7 %	13 %	21 %	23 %
ni satisfait, ni insatisfait	9 %	10 %	17 %	18 %
(très) satisfait	84 %	77 %	62 %	59 %
Total	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**

Source : Enquête « logement abordable », 2023.

ANNEXE 10.

Classe énergétique du logement déclarée par les répondants étudiés dans la Note 36.

en %	Propriétaires		Locataires	
Classe	**Non-bénéficiaires**	**Bénéficiaires**	**Bénéficiaires**	**Non-bénéficiaires**
A et B	24 %	69 %	20 %	16 %
C, D et E	18 %	7 %	21 %	11 %
F, G, H et I	23 %	3 %	27 %	6 %
Je ne sais pas	35 %	22 %	32 %	67 %
total	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : Enquête « logement abordable », 2023.

ANNEXE 11.

Satisfaction par rapport aux caractéristiques du quartier de résidence selon les groupes étudiés dans la Note 36.

		Propriétaires		Locataires	
	en %	**Non-bénéficiaires**	**Bénéficiaires**	**Bénéficiaires**	**Non-bénéficiaires**
Offre de commerces de proximité					
	(très) insatisfait	23 %	21 %	17 %	19 %
	ni satisfait, ni insatisfait	23 %	23 %	17 %	22 %
	(très) satisfait	55 %	56 %	66 %	59 %
Niveau de pollution					
	(très) insatisfait	20 %	22 %	23 %	21 %
	ni satisfait, ni insatisfait	22 %	25 %	27 %	25 %
	(très) satisfait	58 %	53 %	50 %	54 %
Attractivité des espaces publics dans le quartier					
	(très) insatisfait	12 %	14 %	15 %	13 %
	ni satisfait, ni insatisfait	30 %	22 %	26 %	34 %
	(très) satisfait	58 %	64 %	59 %	53 %
Offre de services de base					
	(très) insatisfait	16 %	11 %	6 %	10 %
	ni satisfait, ni insatisfait	19 %	11 %	12 %	15 %
	(très) satisfait	66 %	78 %	82 %	75 %
Offre d'espaces de loisirs de proximité					
	(très) insatisfait	11 %	13 %	11 %	14 %
	ni satisfait, ni insatisfait	35 %	31 %	32 %	37 %
	(très) satisfait	53 %	55 %	57 %	48 %

Source : Enquête « logement abordable », 2023.

References

Adriaanse, C. C. M. (2007) Measuring Residential Satisfaction: A Residential Environmental Satisfaction Scale (RESS), *Journal of Housing and the Built Environment* 22:287–304.

Amérigo, M., Aragonés J. (1990) Residential Satisfaction in Council Housing, Journal of Environmental Psychology 10:313–25.

Diaz-Serrano L. (2009) Disentangling the housing satisfaction puzzle: Does homeownership really matter?, *Journal of Economic Psychology* 30:745-755.

Elsinga, M., Hoekstra J. (2005) Homeownership and Housing Satisfaction, *Journal of Housing and the Built Environment* 20:401–24.

Huang, Z., Du X. (2015) Assessment and Determination of Residential Satisfaction with Public Housing in Hangzhou, China, *Habitat International* 47:218–30.

Nguyen, A.T., Tran T.Q., Vu H.V., Luu D.Q. (2018) Housing Satisfaction and Its Correlates: A Quantitative Study among Residents Living in Their Own Affordable Apartments in Urban Hanoi, Vietnam, *International Journal of Urban Sustainable Development* 10 (1): 79–91.

Ren, H., Folmer H. (2017) Determinants of Residential Satisfaction in Urban China: A Multigroup Structural Equation Analysis, *Urban Studies* 57 (6): 1407–25.