



LA NOTE 19

DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT



» Portrait des locataires du marché privé

Introduction

L'objectif de cette Note est de dresser un portrait des locataires sur le marché privé au Grand-Duché de Luxembourg. Cette étude se base sur les données issues du PSELL-3 (*Panel Socio-Economique Liewen zu Lëtzebuerg*), volet luxembourgeois de l'enquête communautaire EU-SILC (*Statistics on Income and Living Conditions*) pour l'année 2012.

La présente Note est organisée en cinq sections. Après avoir relativisé la proportion des locataires du marché privé dans l'ensemble des ménages dans la première

section, il s'agit de dresser un portrait socio-économique de ces locataires, en termes de nationalité et d'âge du chef de ménage, ainsi que de composition du ménage et de niveau de vie. Dans une troisième section, sont abordées les conditions de logement de ces ménages. La quatrième section apporte un éclairage sur les poids des dépenses de logement dans le budget des ménages locataires du parc privé, et la dernière section, enfin, quantifie le nombre de ménages pour lesquels ce coût est particulièrement élevé.

Encart méthodologique:

L'enquête PSELL auprès des ménages vise à collecter des informations relatives à leurs conditions de vie, leurs revenus et leurs dépenses. Elle s'inscrit dans un processus européen, dont le volet luxembourgeois est mené conjointement par le CEPS/INSTEAD et le STATEC. Le PSELL-3 a débuté en 2003 et porte chaque année sur un échantillon représentatif de

l'ensemble des ménages privés ordinaires (environ 6.000 ménages en 2012). Le PSELL-3 présente l'avantage de fournir de nombreuses informations sur les profils des ménages, leurs caractéristiques socio-démographiques, leurs conditions de logement et leurs revenus et dépenses.

Définition des termes utilisés dans cette Note:

1. **Taux d'effort (hors charges)** : part des revenus disponibles que le ménage consacre au paiement des dépenses liées au logement [= *loyer pour les locataires*], hors charges [*locatives*].
2. **Taux d'effort incluant les charges liées au logement** : part des revenus disponibles que le ménage consacre aux dépenses de logement [= *loyer + charges d'électricité, d'eau, de chauffage, etc. pour les locataires*].
3. **Taux de surcharge des coûts du logement** : proportion des ménages qui consacrent plus de 40% de leur revenu disponible au paiement des dépenses de logement (loyer+charges) – Indicateur retenu par EUROSTAT.
4. **Niveau de vie** : revenu disponible net du ménage divisé par le nombre d' « équivalents adultes (EA) » dans le ménage. On compte 1 EA pour le chef de ménage, 0,5 EA pour tout autre individu âgé de 14 ans ou plus et 0,3 EA pour chaque enfant de moins de 14 ans.
5. **Quintile de niveau de vie des ménages** : les quintiles permettent de partitionner l'ensemble des ménages considérés en cinq sous-populations comptant le même nombre de ménages, mais ordonnées en fonction de l'importance du niveau de vie. Le premier quintile regroupe ainsi les 20% de ménages ayant les plus faibles niveaux de vie, tandis que le cinquième quintile regroupe les 20% de ménages bénéficiant des plus hauts niveaux de vie. A titre d'exemple, les ménages du 1^{er} quintile correspondent en 2012 à ceux dont le niveau de vie est inférieur à 1 843 € par équivalent-adulte (soit 1 843 € par mois pour un célibataire, 2 765 € par mois pour un couple sans enfant, ou encore 3 870 € par mois pour un couple avec deux enfants).

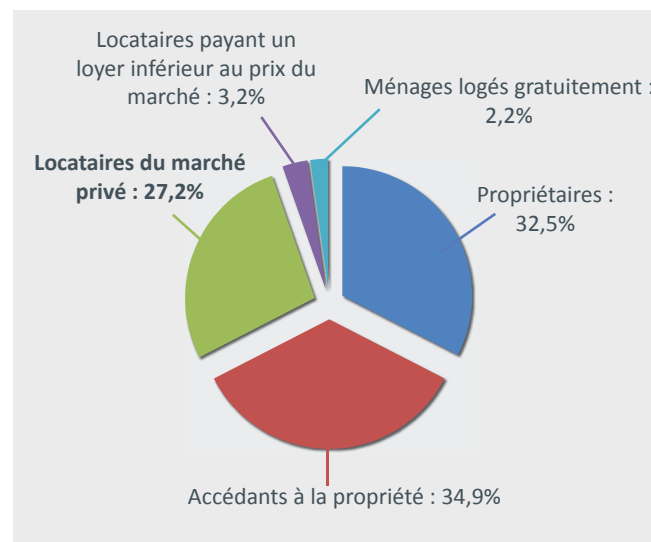


1. Moins d'un tiers des ménages sont locataires sur le marché privé

Au Luxembourg, le statut d'occupation des logements est largement dominé par la propriété ou l'accèsion à la propriété immobilière¹ (cf. figure 1), puisque plus de deux tiers du total des ménages (67,4%) sont propriétaires ou accédants à la propriété en 2012. 27,2% de l'ensemble des ménages sont locataires du parc privé, et 5,4% des ménages bénéficient soit de loyers inférieurs au prix du marché (3,2%), soit de la gratuité de leur logement (2,2%). Les ménages-locataires payant un loyer inférieur au prix du marché sont soit des locataires du parc de logements locatifs dit « social », c'est-à-dire bénéficiant d'un logement d'un promoteur public tel que le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, la Société Nationale des Habitations à Bon Marché ou d'une commune, soit des locataires dont le loyer est partiellement pris en charge par leur famille, par des amis ou par leur employeur.¹

La présente Note se concentre sur les 27,2% des ménages qui sont locataires du parc locatif privé. En 2012, cela correspondait à environ 57.700 ménages privés.

Figure 1 : Répartition des ménages selon le statut d'occupation du logement en 2012



Source : EU-SILC/PSELL-3, 2012, CEPS/INSTEAD, STATEC

2. De nombreux étrangers et personnes seules parmi les locataires du parc privé

Le statut d'occupation des ménages diffère très fortement en fonction de la nationalité du chef de famille (cf. tableau 1). Les ménages comportant un chef de famille luxembourgeois (ce qui est le cas pour 58,4% de l'ensemble des ménages vivant au Luxembourg en 2012) représentent 82,5% de l'ensemble des ménages-propriétaires, et 61,2% de l'ensemble des ménages accédant à la propriété. Cette catégorie de ménages est donc surreprésentée pour ces deux types de statut d'occupation par rapport à son poids relatif dans l'ensemble

des ménages résidant au Luxembourg. La même année, les ménages-locataires du parc privé payant un loyer au prix du marché sont composés à 73,1% d'un chef de ménage non luxembourgeois. L'ancienneté de la présence au Luxembourg, de même que la connaissance du marché ou l'ancrage familial local sont autant de facteurs qui, ensemble, viennent expliquer que les ménages luxembourgeois soient plus en mesure de se porter acquéreurs de leurs logements.

Tableau 1 : Répartition des ménages selon le statut d'occupation et la nationalité du chef de ménage en 2012

Nationalité du chef de ménage	Ensemble des ménages	Propriétaires	Accédants à la propriété	Locataires du parc privé	Locataires payant un loyer inférieur au prix du marché	Logés gratuitement
Luxembourgeois	58,5%	82,5%	61,2%	26,9%	42,3%	71,4%
Portugais	14,5%	3,6%	14,9%	26,9%	19,0%	10,0%
Belge	3,7%	2,3%	3,0%	5,7%	7,1%	4,2%
Français	6,8%	2,7%	5,9%	12,7%	10,7%	2,9%
Allemand	2,6%	1,8%	1,6%	4,5%	5,6%	0,8%
Italien	4,4%	4,1%	3,7%	6,1%	4,0%	1,8%
Autre nationalité de l'UE-15	3,6%	2,2%	3,8%	5,0%	3,6%	5,2%
Autre nationalité hors de l'UE-15	5,9%	0,8%	5,9%	12,2%	7,7%	3,7%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : EU-SILC/PSELL-3, 2012, CEPS/INSTEAD, STATEC

¹ Les propriétaires correspondent aux ménages ayant terminé le remboursement de tous leurs emprunts relatifs à l'acquisition de leur résidence principale, alors que les accédants à la propriété sont ceux qui remboursent encore un ou plusieurs de ces emprunts.

PORTRAIT DES LOCATAIRES DU MARCHÉ PRIVÉ

La composition des ménages influence également le fait d'être locataire ou non (cf. tableau 2).

Tableau 2 : Répartition des ménages selon le statut d'occupation et selon la composition du ménage en 2012

Composition du ménage	Ensemble des ménages	Propriétaires	Accédants à la propriété	Locataires du parc privé	Locataires payant un loyer inférieur au prix du marché	Logés gratuitement
Personne seule	33,3%	34,9%	22,3%	42,5%	47,0%	49,1%
Couple sans enfant	19,5%	32,1%	13,4%	13,1%	11,5%	19,1%
Couple avec enfant(s)	30,4%	22,1%	47,3%	21,0%	22,9%	12,5%
Famille monoparentale	11,2%	6,1%	11,3%	16,9%	13,3%	12,3%
Autre type de ménage	5,6%	4,6%	5,7%	6,5%	5,3%	7,0%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : EU-SILC/PSELL-3, 2012, CEPS/INSTEAD, STATEC

Les différents stades de la vie correspondent souvent à des étapes dans le parcours résidentiel d'un ménage. Le tableau 2 l'illustre bien. Les personnes seules représentent ainsi plus de 42% de l'ensemble des locataires du parc privé du pays. Cette catégorie de ménages compte notamment de jeunes individus n'étant pas en capacité financière d'accéder à la propriété, ou des personnes divorcées ou veuves. Les couples avec enfant(s) comptent pour près de la moitié de l'ensemble des accédants à la propriété. Le besoin de place, qui implique de consacrer un budget important, pousse ainsi fréquemment ces ménages, souvent jeunes, à investir et donc à se porter acquéreurs d'un logement en recourant à un emprunt. En

revanche, le groupe des couples sans enfant, qui comprend, entre autres, les parents dont les enfants ont quitté le domicile à l'âge adulte, représentent près d'un tiers des propriétaires alors qu'ils comptent pour moins d'un cinquième de l'ensemble des ménages. Ces ménages se sont, pour bon nombre d'entre eux, portés acquéreurs de leur bien immobilier il y a plusieurs décennies, et ont fini de rembourser leurs emprunts. Les familles monoparentales, qui constituent des ménages potentiellement plus exposés à la précarité, sont moins nombreuses à avoir la capacité financière pour se porter acquéreurs, et sont donc plus contraints de rester locataires, que ce soit au prix du marché ou de manière aidée.

3. Des conditions de logement moins favorables pour les locataires du parc privé

En 2012, les locataires du parc privé résident dans leur grande majorité en appartements (82,0%), alors que la situation est inversée pour les propriétaires ou les accédants à

la propriété, qui logent principalement dans des maisons² (cf. tableau 3).

Tableau 3 : Type de logement occupé par les ménages, selon le statut d'occupation de leur logement en 2012

Type de logement	Ensemble des ménages	Propriétaires	Accédants à la propriété	Locataires du parc privé	Locataires payant un loyer inférieur au prix du marché	Logés gratuitement
Maison	56,5%	80,9%	67,4%	16,2%	31,6%	57,4%
Appartement	41,5%	15,8%	31,9%	82,0%	68,4%	36,1%
Autre logement	2,0%	3,3%	0,7%	1,8%	0,0%	6,5%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : EU-SILC/PSELL-3, 2012, CEPS/INSTEAD, STATEC

² Cette différenciation se retrouve dans la série statistique des prix annoncés produite par l'Observatoire de l'Habitat qui montre que l'offre de maisons ne représentait que 13% des annonces de l'ensemble du parc locatif en 2012 (Observatoire de l'Habitat, Rapport d'activités 2012). Notons que la différence entre la part des locataires de maisons et la part des annonces concernant des locations de maisons s'explique du fait d'une moindre rotation des locataires dans le parc de maisons que dans le parc d'appartements. En conséquence, les maisons à louer se libèrent moins souvent, ce qui se reflète dans le nombre d'annonces parues.

PORTRAIT DES LOCATAIRES DU MARCHÉ PRIVÉ

Par ailleurs, les ménages locataires ont plus fréquemment des problèmes de confort liés à leur logement, comme l'indique l'indicateur de confort généralisé construit par l'Observatoire de l'Habitat. Cet indicateur permet de mesurer le nombre de problèmes de confort auxquels font face les ménages parmi cinq notions de qualité du logement et de son cadre de vie : le confort technique, le confort spacieux normé, le confort de cadre de vie, le confort de bien-être matériel et le confort de

modernité³. En moyenne, il s'avère que les locataires du parc privé ne sont que 42% à n'avoir aucun problème de confort parmi les cinq items retenus, contre 64% des propriétaires et 61% des accédants à la propriété. A l'inverse, 22% des locataires du parc privé font face à trois problèmes de confort ou plus, contre seulement 6% des propriétaires et 9% des accédants à la propriété (cf. tableau 4).

Tableau 4 : Indicateur de confort généralisé : nombre de problèmes de confort des logements selon leur statut d'occupation en 2012

Type de logement	Ensemble des ménages	Propriétaires	Accédants à la propriété	Locataires du parc privé	Locataires payant un loyer inférieur au prix du marché	Logés gratuitement
Aucun problème	56%	64%	62%	42%	35%	65%
1 problème	20%	20%	19%	21%	27%	18%
2 problèmes	12%	10%	10%	15%	16%	9%
3 problèmes ou plus	12%	6%	9%	22%	22%	8%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%

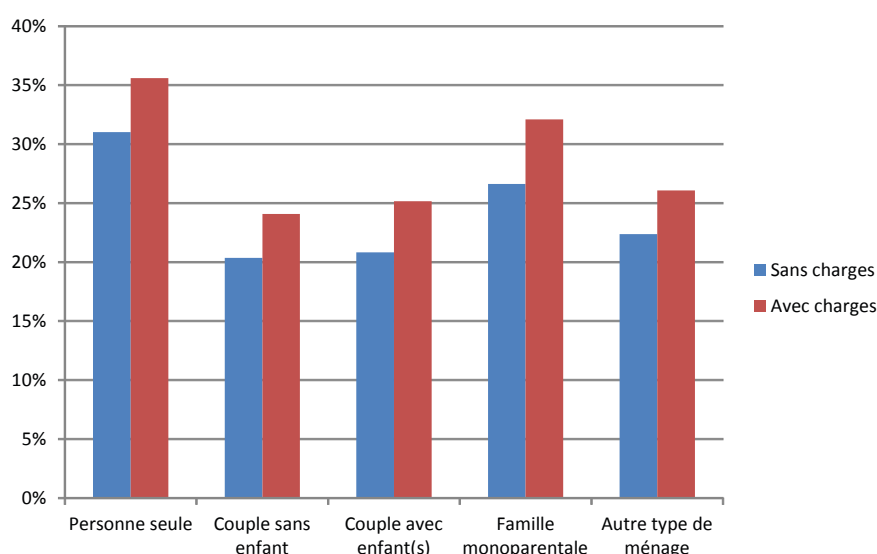
Source : EU-SILC/PSELL-3, 2012, CEPS/INSTEAD, STATEC

4. Des taux d'effort très différents selon les revenus et la composition du ménage

En ce qui concerne la part des revenus disponibles que le ménage consacre aux dépenses de logement, c'est-à-dire le « taux d'effort », la figure 2 montre d'importantes différences entre les ménages en fonction de leur composition. Notons que les revenus disponibles utilisés ici sont des revenus

mensuels nets, après prélèvements obligatoires. Sont pris en compte les revenus d'activité, les revenus de capitaux mobiliers, les revenus de la location de biens, les transferts sociaux et les transferts privés.

Figure 2 : Taux d'effort moyen (avec et sans les charges liées au logement) des ménages locataires du parc privé en 2012, selon la composition du ménage



Source : EU-SILC/PSELL-3, 2012, CEPS/INSTEAD, STATEC

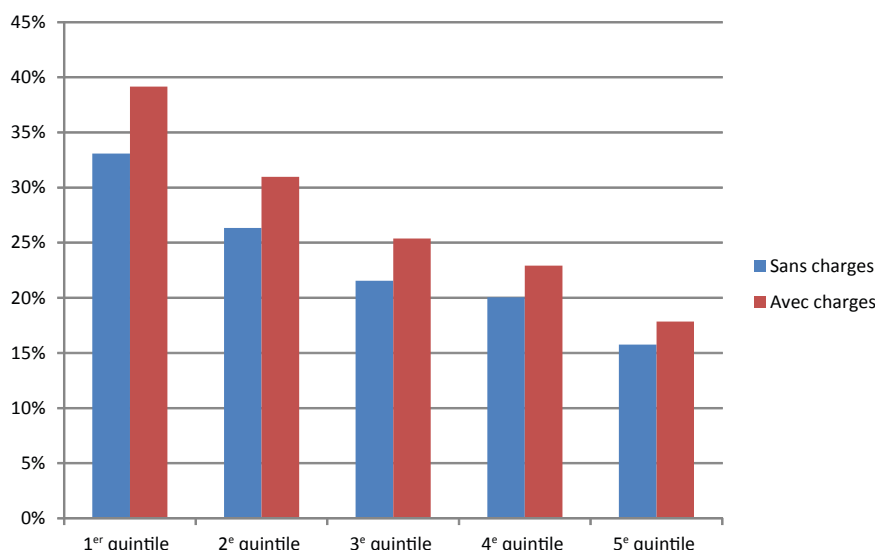
³ Les indicateurs de confort des logements sont décrits en détail dans le Rapport d'Activité 2012 de l'Observatoire de l'Habitat, ainsi que sur le site internet : <http://observatoire.ceps.lu/index.cfm?pageKw=indicconfort>

PORTRAIT DES LOCATAIRES DU MARCHÉ PRIVÉ

Les personnes seules sont celles qui consacrent la part la plus importante de leurs revenus disponibles (36% en incluant les charges) pour payer leur loyer, alors que les couples sans enfant n'y consacrent que 24% de leurs revenus.

Par ailleurs, il apparaît que plus le niveau de vie est important, moins la part des revenus dépensés dans le paiement des loyers est importante (cf. figure 3).

Figure 3 : Taux d'effort moyen des ménages locataires du parc privé selon leur niveau de vie en 2012



Source : EU-SILC/PSELL-3, 2012, CEPS/INSTEAD, STATEC

Cette diminution de la part des revenus alloués au logement avec l'augmentation du niveau de vie se retrouve de manière moins prononcée pour les ménages accédant à la propriété.

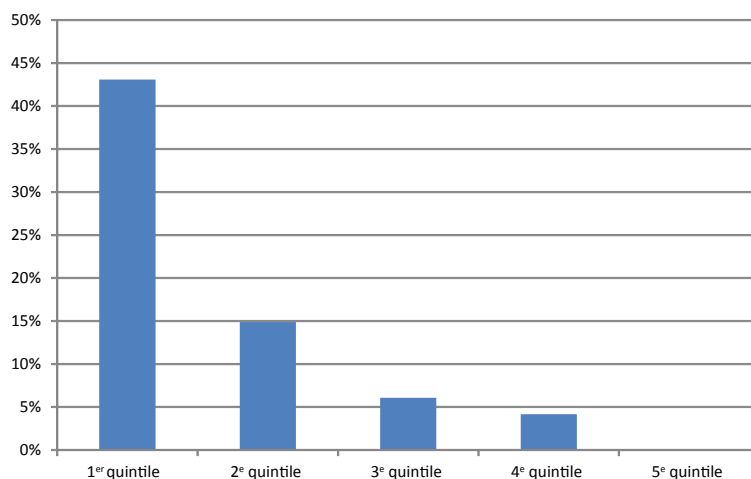
Cela signifie que les ménages aisés ne sont pas prêts à dépenser autant dans un loyer que dans le remboursement d'un emprunt immobilier, qui constitue un investissement.

5. Les ménages locataires du parc privé les plus modestes consacrent fréquemment plus de 40% de leur revenu aux dépenses de logement

La figure 4 permet d'aller plus loin dans l'analyse du revenu disponible consacré au logement par les ménages locataires du parc privé, en faisant apparaître le taux de surcharge, c'est-à-dire la part des ménages dépensant plus de 40% de

leur revenu disponible net aux dépenses de logements (incluant les charges). Les taux de surcharge sont ventilés, dans le graphique, en fonction des quintiles de niveau de vie des ménages.

Figure 4 : Taux de surcharge des coûts du logement pour les locataires du parc privé, selon le niveau de vie du ménage en 2012



Source : EU-SILC/PSELL-3, 2012, CEPS/INSTEAD, STATEC

PORTRAIT DES LOCATAIRES DU MARCHÉ PRIVÉ

Les ménages locataires du parc privé faisant partie du premier quintile de niveau de vie sont très fortement concernés par le taux de surcharge, puisque 43% d'entre eux consacrent plus de 40% de leurs revenus disponibles nets aux dépenses de logement. Ce taux chute avec l'augmentation du revenu. Aucun

ménage faisant partie du cinquième quintile de niveau de vie ne se trouvait en situation de surcharge par rapport aux coûts du logement dans l'échantillon représentatif de l'ensemble des ménages pris en compte.

Conclusion

Les éléments présentés dans cette Note de l'Observatoire de l'Habitat ont permis de montrer toute la diversité des ménages qui sont aujourd'hui locataires du parc privé. Selon la composition du ménage et son niveau de vie, la location n'occasionne pas du tout la même pression sur les revenus disponibles des ménages.

Par ailleurs, les comportements vis-à-vis du choix entre la lo-

cation et l'accession à la propriété varient en fonction de la nationalité, de la composition du ménage, ou encore du type de logement habité.

Une conclusion s'impose néanmoins, celle du nombre élevé de ménages bénéficiant de faibles revenus et consacrant plus de 40% de leur revenu aux dépenses liées au logement.

