

REGARDS | 22

sur le coût du logement pour les ménages

R

Auteur: Guillaume Osier
Publication périodique | Novembre 2013

50 ans | STATEC

Institut national de la statistique
et des études économiques

Cette publication s'intéresse au problème du coût du logement pour les ménages au Luxembourg. Cette question est devenue centrale avec la hausse régulière des prix de l'immobilier ces dernières années. En 2012, plus de 80% des ménages se déclarent concernés par la charge financière de leur logement. Si l'on regarde le montant réel des coûts du logement, la situation du Luxembourg n'est pourtant pas moins enviable que celle des autres pays européens. Une des raisons tient au niveau plus élevé du revenu des ménages. Un tel résultat « en moyenne » cache cependant des inégalités qui peuvent être importantes d'un ménage à l'autre.

Plus de 80% des ménages au Luxembourg se déclarent concernés par le coût de leur logement

En 2012, 38% des ménages au Luxembourg perçoivent la charge financière de leur logement comme « importante », 45% comme « moyennement importante » et 17% comme « pas importante du tout ». 83% des ménages se déclarent donc concernés par le coût de leur logement. Entre 2003 et 2012, la tendance est à l'aggravation : si 26% des ménages déclaraient en 2003 que la charge financière de leur logement n'était « pas importante du tout », ils ne sont plus que 17% à le déclarer en 2012. Pendant la même période, la part des ménages considérant la charge financière de leur logement comme « importante » est passée de 27 à 38%.

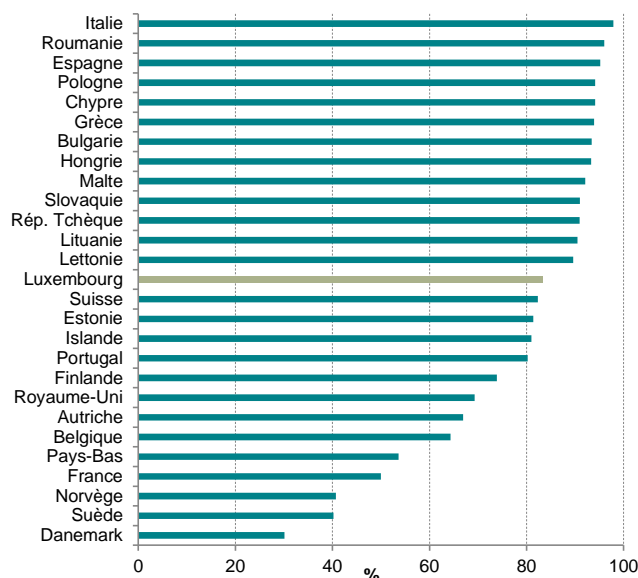
Tableau 1 : Répartition des ménages au Luxembourg selon la perception de la charge financière de leur logement, 2003-2012 (en %)

	Perception de la charge financière du logement			
	Importante	Moyennement importante	Pas importante du tout	Total
2003	27.4	47.1	25.5	100.0
2004	28.2	48.7	23.1	100.0
2005	26.6	46.5	26.9	100.0
2006	28.8	48.7	22.5	100.0
2007	34.0	44.5	21.5	100.0
2008	32.8	45.5	21.7	100.0
2009	33.0	47.0	20.0	100.0
2010	36.4	45.5	18.1	100.0
2011	36.4	46.9	16.7	100.0
2012	38.2	45.2	16.6	100.0

Source : STATEC (en collaboration avec le CEPS/INSTEAD), EU-SILC

Les résultats au niveau européen montrent que la perception de la charge financière du logement est meilleure au Luxembourg que dans la plupart des pays d'Europe de l'Est. Elle est en revanche moins bonne que dans les pays voisins du Luxembourg, comme la Belgique, la France ou les Pays-Bas. C'est au Danemark, en Suède et en Norvège que la perception est la meilleure : 30% des ménages au Danemark se déclarent concernés par le problème du coût de leur logement, 40% en Suède et 41% en Norvège.

Graphique 1 : Pourcentage des ménages qui considèrent comme « importante » ou « moyennement importante » la charge financière de leur logement, 2011



Source : Eurostat, EU-SILC, User Data Base (Version 01-08-13) ; N.B. : pas de données disponibles pour l'Allemagne, l'Irlande et la Slovaquie

Les coûts du logement : 15% du revenu brut du ménage, 19% du revenu total disponible

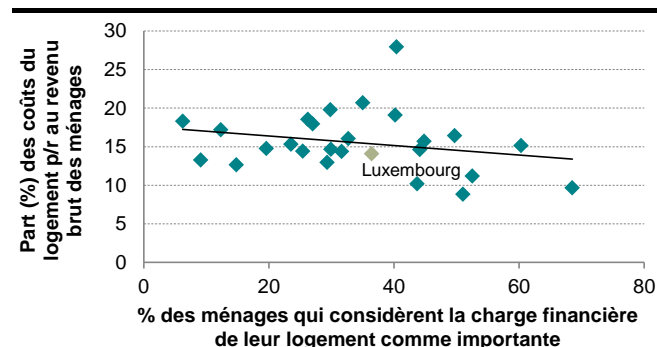
L'enquête communautaire EU-SILC sur les revenus et les conditions de vie collecte pour chaque ménage le montant total des coûts en relation avec le logement. Ces coûts comprennent les remboursements de l'emprunt pour l'acquisition du logement (pour les ménages propriétaires), le paiement du loyer (pour les ménages locataires), l'assurance logement, les taxes communales pour l'enlèvement des ordures et l'évacuation des eaux pluviales, les frais d'entretien

régulier du logement, les charges diverses (eau, électricité, gaz ...) et l'impôt foncier communal. Afin d'obtenir un solde net, il faut retrancher à cela le montant total des aides au logement qui sont perçues par les ménages. Il s'agit essentiellement des systèmes de subventions et de bonifications des intérêts d'emprunt pour les ménages souhaitant acquérir un logement et des loyers réduits accordés sous certaines conditions aux ménages locataires.

En 2012, le montant total des coûts du logement représente en moyenne pour un ménage 15% de son revenu brut ou, de manière équivalente, 19% de son revenu total disponible calculé après impôts sur le revenu et cotisations sociales. Dans la comparaison européenne, Le Luxembourg est plutôt bien placé par rapport à ses voisins. Le pays se place au même niveau que la France et mieux que la Belgique, les Pays-Bas, le Royaume-Uni et l'Espagne, où les coûts du logement pèsent davantage sur le revenu des ménages. Une des raisons à cela est que le revenu des ménages au Luxembourg est en moyenne plus élevé que dans les autres pays d'Europe.

Il faut néanmoins garder à l'esprit qu'il s'agit là d'un résultat « en moyenne » et que les coûts du logement ne pèsent pas de la même manière sur tous les ménages.

Graphique 2 : Pourcentage des ménages qui considèrent la charge financière de leur logement comme importante par rapport à la part réelle des coûts du logement dans le revenu brut des ménages, 2011



Source : Eurostat, EU-SILC, User Data Base (Version 01-08-13) ; N.B. : pas de données disponibles pour l'Allemagne, l'Irlande et la Slovaquie

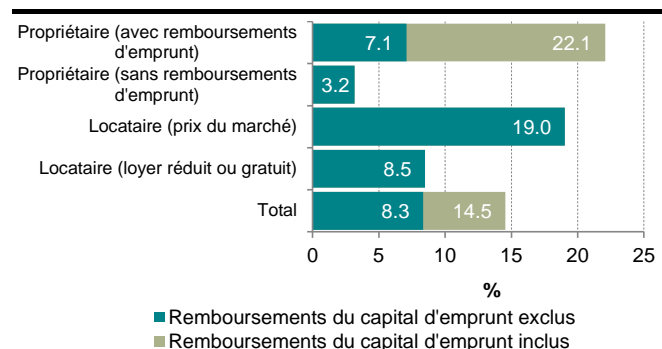
Les loyers et les remboursements d'emprunt sont une part importante des coûts du logement

En 2012, 22% du revenu brut des ménages propriétaires accédants sont consacrés aux coûts du logement. Ces ménages doivent encore rembourser l'emprunt qu'ils ont contracté pour l'achat de leur logement. Pour ces ménages, ce sont les remboursements du capital d'emprunt qui grèvent le plus le budget : sans ces derniers, les coûts du logement ne s'élèveraient qu'à 7% du revenu. À l'inverse, les ménages propriétaires non-accédants n'ont pas ou plus d'emprunt à rembourser. Pour ces

ménages, les coûts du logement ne représentent que 3% du revenu brut. Quant aux ménages locataires au prix du marché, les coûts du logement comptent pour 19% du revenu, contre 8.5% pour les ménages locataires qui bénéficient d'un loyer réduit ou gratuit.

Dans ces conditions, on voit bien que les loyers et les remboursements d'emprunt représentent une part très importante des coûts du logement pour les ménages.

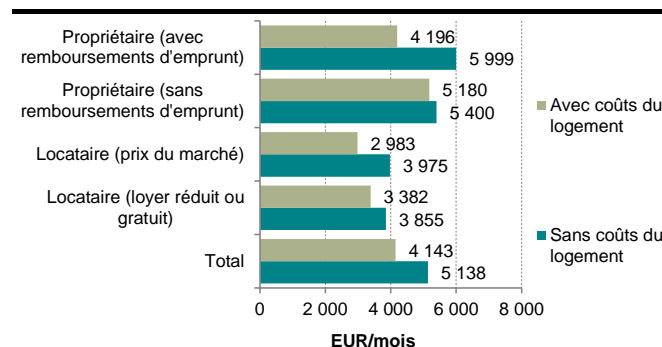
Graphique 3 : Part des coûts du logement dans le revenu brut des ménages selon le statut d'occupation du logement, 2012 (en %)



Source : STATEC (en collaboration avec le CEPS/INSTEAD), EU-SILC

Pour les ménages, les coûts du logement sont des dépenses contraintes. Cela signifie que les ménages doivent tenir compte de ces coûts dans leur budget sans avoir la possibilité d'arbitrer sur le court-terme afin de les réduire. L'impact des coûts du logement sur le revenu disponible des ménages est important : en 2012, le revenu disponible moyen par ménage est de 5 138 EUR/mois. Ce revenu est calculé en enlevant du revenu brut le montant des impôts sur le revenu et des cotisations sociales. Si l'on retire aussi de ce montant l'ensemble des coûts que les ménages doivent payer pour leur logement, on obtient un « reste à vivre » par ménage qui n'est plus que de 4 143 EUR/mois.

Graphique 4 : Revenu disponible et « reste à vivre » mensuel par ménage, 2012 (en EUR)



Source : STATEC (en collaboration avec le CEPS/INSTEAD), EU-SILC

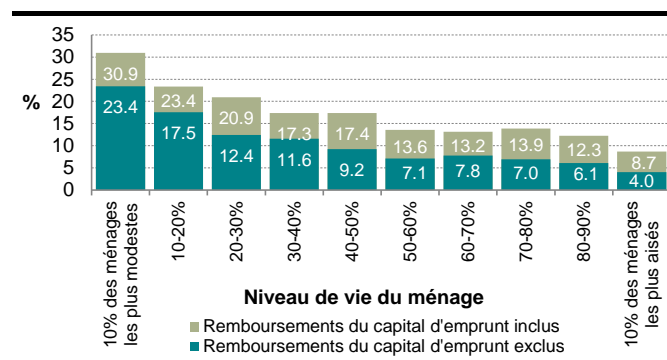
L'impact des coûts du logement sur le niveau de vie est encore plus sensible si l'on compare la situation des ménages propriétaires qui ont encore leur emprunt à rembourser à celle des ménages propriétaires qui n'ont pas ou plus d'emprunt à rembourser. Pour les premiers,

le revenu disponible est de 6 000 EUR/mois, contre 5 400 EUR pour les derniers. Cependant, après avoir retiré les coûts du logement, ce sont les derniers ménages qui disposent du « reste à vivre » le plus important : 5 180 EUR contre 4 196 EUR pour les propriétaires qui ont encore un emprunt à rembourser. On obtient un résultat analogue si l'on compare les ménages locataires au prix du marché avec ceux bénéficiant d'un loyer réduit ou gratuit.

Les coûts du logement pèsent plus lourd sur le budget des ménages modestes que sur celui des ménages aisés

Chez les 10% des ménages les plus modestes¹, les coûts du logement comptent en moyenne pour 31% du revenu, contre 9% chez les 10% des ménages les plus aisés. Les coûts du logement pèsent donc plus lourd sur les ménages modestes que sur les ménages aisés.

Graphique 5 : Part des coûts du logement dans le revenu brut des ménages selon le niveau de vie du ménage, 2012 (en %)



Source : STATEC (en collaboration avec le CEPS/INSTEAD), EU-SILC

Ce résultat a un impact direct sur le niveau de vie des ménages modestes puisque le « reste à vivre » calculé en retirant du revenu disponible le montant des coûts du logement n'est plus que de 1 287 EUR/mois pour les 10% des ménages les plus modestes, contre 9 475 EUR pour 10% des ménages les plus aisés. Si l'on ne tient pas compte des coûts du logement, le rapport entre le revenu disponible des ménages aisés et celui des ménages modestes est de 5, alors qu'il passe à 7 après prise en compte des coûts du logement. En plus d'une baisse de niveau de vie, les coûts du logement sont donc aussi un facteur d'inégalités entre les ménages.

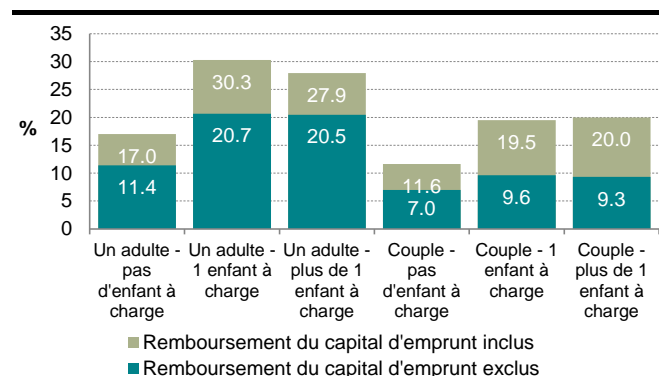
Les jeunes et les familles monoparentales davantage pénalisés que les autres

La part des coûts du logement dans le revenu des ménages est plus importante chez les ménages d'un

¹ Le « niveau de vie » d'un ménage est calculé en divisant son revenu disponible calculé après impôts sur le revenu et cotisations sociales (mais avant coûts du logement) par le nombre d'unités de consommation du ménage selon l'échelle OCDE modifiée. Par extension, le « niveau de vie » d'un individu correspond à celui de son ménage.

seul adulte que chez les couples. Par ailleurs, cette part augmente s'il y a des enfants à charge dans le ménage. Elle atteint 30% du revenu brut chez les familles monoparentales, c'est-à-dire les ménages composés d'un seul adulte avec enfants à charge, alors qu'elle est de 17% s'il n'y a pas d'enfants à charge dans le ménage. Les familles monoparentales avec 1 enfant à charge disposent de 1 800 EUR/mois pour vivre après avoir réglé le montant des coûts du logement. Pour les familles monoparentales avec plus de 1 enfant à charge, le « reste à vivre » est de 2 200 EUR/mois.

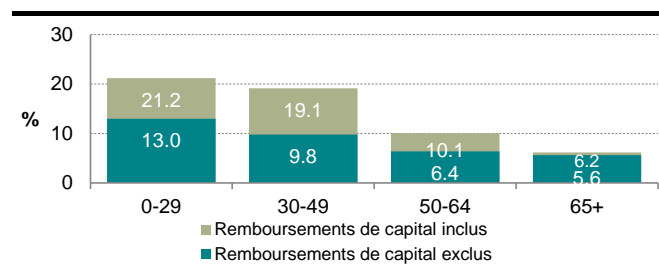
Graphique 6 : Part des coûts du logement dans le revenu brut des ménages selon la composition du ménage, 2012 (en %)



Source : STATEC (en collaboration avec le CEPS/INSTEAD), EU-SILC

Une autre population qui est davantage pénalisée par les coûts du logement est celle des jeunes. Ces derniers sont pénalisés par la hausse régulière depuis plusieurs années des prix de l'immobilier au Luxembourg. En outre, ils doivent combiner cela avec un revenu qui est en moyenne plus faible que celui des ménages plus âgés.

Graphique 7 : Part des coûts du logement dans le revenu brut des ménages selon l'âge du chef de ménage, 2012 (en %)



Source : STATEC (en collaboration avec le CEPS/INSTEAD), EU-SILC

Pour 5% des résidents, les coûts du logement dépassent 40% du revenu total disponible de leur ménage

La part des individus pour lesquels les coûts du logement représentent plus de 40% du revenu total disponible de leur ménage² définit le taux de « surcharge » des coûts du logement. En 2012, 5% des personnes résidant au Luxembourg sont en situation de

² Le revenu total disponible du ménage est calculé après déduction des aides au logement.

surcharge. Si ce taux progresse légèrement par rapport à l'année précédente, la population concernée par le problème reste marginale. À titre de comparaison, le taux de surcharge est de 5% en France, 11% en Belgique, 14% aux Pays-Bas et 17% en Allemagne.

Les enfants âgés de moins de 6 ans et les personnes âgées entre 25 et 29 ans sont davantage touchés par la surcharge des coûts du logement : 6.7% des enfants de moins de 6 ans et 8.3% des personnes entre 25 et 29 ans habitent dans des ménages pour lesquels les coûts du logement dépassent 40% du revenu total disponible. Par ailleurs, les problèmes de surcharge se concentrent surtout chez les personnes à revenu modeste : près de 25% des personnes dont le niveau de vie est inférieur au seuil de risque de pauvreté, c'est-à-dire 60% du niveau de vie médian, sont concernés par le problème, contre seulement 1.5% des personnes dont le niveau de vie est supérieur au seuil de risque de pauvreté.

Tableau 2 : % des individus habitant dans un ménage pour lequel les coûts du logement représentent plus de 40% du revenu total disponible du ménage, 2012

	< seuil de risque de pauvreté	> seuil de risque de pauvreté	Total
Total	23.9	1.5	4.9
< 6 ans	27.9	0.5	6.7
entre 6 et 11 ans	13.4	0.6	3.4
entre 12 et 17 ans	16.1	1.5	4.9
< 18 ans	19.4	0.9	5.1
entre 18 et 24 ans	18.2	0.8	4.1
entre 18 et 64 ans	27.1	1.8	5.5
entre 25 et 29 ans	41.5	2.5	8.3
65 ans ou plus	13.6	1.1	1.9

Source : Eurostat, EuroBase

Les problèmes de surcharge des coûts du logement sont essentiellement rencontrés par les ménages locataires : 17% des personnes qui habitent dans des ménages locataires (au prix de marché) sont en situation de surcharge, contre 0.6% pour les ménages propriétaires sans emprunt à rembourser et 1.1% pour les ménages propriétaires avec emprunt à rembourser. En outre, les problèmes de surcharge sont également plus répandus parmi les ménages monoparentaux : près d'un membre sur quatre d'un ménage composé d'un adulte et d'un ou plusieurs enfants est concerné.

Tableau 3 : % des individus habitant dans un ménage pour lequel les coûts du logement représentent plus de 40% du revenu total disponible du ménage, selon le statut d'occupation du logement et la composition du ménage, 2012

Statut d'occupation du logement	
Propriétaire (avec emprunt à rembourser)	1.1
Propriétaire (sans emprunt à rembourser)	0.6
Locataire au prix du marché	17.1
Locataire à loyer réduit ou gratuit	1.7
Composition du ménage	
Ménage isolé	13.5
Ménage d'un adulte avec enfants à charge (famille monoparentale)	24.9
Ménage de deux adultes sans enfants à charge	2.7
Ménage de deux adultes avec un enfant à charge	4.6
Ménage de deux adultes avec deux enfants à charge	1.9
Ménage de deux adultes avec plus de deux enfants à charge	1.8

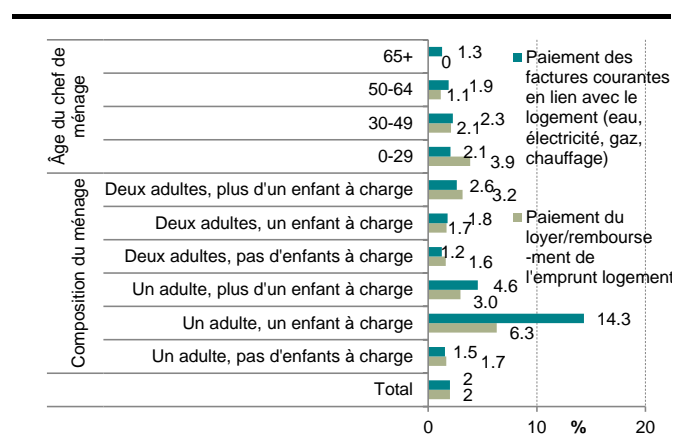
Source : STATEC (en collaboration avec le CEPS/INSTEAD), EU-SILC

2% des ménages ont eu des arriérés sur le paiement de leur loyer ou le remboursement de leur emprunt logement ; la même proportion sur le paiement des factures courantes en lien avec le logement

Des coûts du logement trop élevés font que certains ménages ne peuvent pas toujours s'acquitter dans les délais prévus du paiement de leur loyer ou du remboursement (incluant capital et intérêts) de l'emprunt qu'ils ont contracté pour l'achat de leur logement. Ces problèmes d'arriérés de paiement ne touchent que 2% des ménages au Luxembourg en 2012, c'est-à-dire une population encore très marginale. La même proportion des ménages a déclaré avoir eu au moins une fois au cours de l'année 2012 des arriérés sur le paiement des factures courantes en lien avec le logement (eau, gaz, électricité et chauffage).

La situation varie cependant beaucoup en fonction de la composition du ménage. Par exemple, les ménages monoparentaux (c'est-à-dire, un adulte avec un ou plusieurs enfants à charge) sont davantage confrontés aux arriérés de paiement que les autres ménages : 6.3% des ménages d'un adulte avec un enfant à charge ont déjà eu des arriérés sur le paiement du loyer ou le remboursement de l'emprunt logement, et 14.3% sur le paiement des factures courantes. Les arriérés de paiement sont également plus fréquents chez les ménages dont le chef est âgé de moins de 30 ans.

Graphique 8 : % des ménages qui ont déclaré avoir eu au moins une fois des arriérés de paiement, 2012



Source : STATEC (en collaboration avec le CEPS/INSTEAD), EU-SILC

Institut national de la statistique et des études économiques

Tél.: 247-84219
info@statec.etat.lu

www.statistiques.lu

ISSN 2304-7135