

## Home sweet home : le confort des logements s'est amélioré, mais pas pour tous les ménages

Gaëtan de LANCHY

En 2004, un premier article sur le confort et la qualité des logements était diffusé dans les chroniques « Vivre au Luxembourg »<sup>1</sup>. Cet article, fondé sur les données de l'enquête EU-SILC 2003, dressait deux constats majeurs. Si l'on adopte une perspective minimaliste du confort, en tenant compte uniquement de l'existence dans le logement d'une salle de bains, d'au moins un WC intérieur, de l'eau chaude courante et du chauffage, 97% des ménages disposaient d'un niveau de confort satisfaisant, voire très satisfaisant. En revanche, si l'on adopte une perspective plus large du confort, en incluant notamment des éléments liés à la qualité et à l'environnement du logement, seuls 33% des ménages déclaraient n'avoir aucun problème de logement. Les ménages les moins satisfaits étaient majoritairement des locataires d'appartements. Etre propriétaire d'une maison semblait être le gage d'un meilleur confort, selon les déclarations des ménages.

Entre 2003 et 2008, le parc de logements a évolué. Des bâtiments ont été détruits, des résidences ont été réhabilitées et, surtout, près de 11 600 logements ont été construits<sup>2</sup>, dont une majorité d'appartements (65%). L'évolution du parc de logements a-t-elle eu des répercussions sur le niveau de confort ? Si oui, lesquelles et pour qui ? A partir de l'analyse de l'indicateur de confort élargi et de ses différentes composantes<sup>3</sup>, nous allons tout d'abord analyser si le confort s'est amélioré entre 2003 et 2008 ; ensuite, nous déclinons les évolutions du confort en fonction du statut d'occupation des logements.

### Le confort des logements s'est globalement amélioré

En ce qui concerne le confort d'un point de vue « minimaliste » (au moins une salle de bains, un WC intérieur, l'eau chaude courante et un mode de chauffage), le niveau très élevé de 2003 est maintenu, il passe de 97% à 98% en 2008.

Si l'on adopte la mesure élargie du confort, on note une forte progression ; 43% des ménages déclarent disposer d'un confort optimal en 2008, soit 10 points de plus qu'il y a cinq ans.

Dans le détail, cette amélioration sensible diffère selon les quatre indicateurs utilisés, à savoir le cadre de vie (1), l'espace disponible (2), la vétusté (3) et l'insalubrité (4). Tout d'abord, la

progression la plus forte touche au **cadre de vie**, c'est-à-dire le bruit du voisinage, la pollution, la délinquance ressentie dans le quartier ou la luminosité. Ainsi, près de 66% des ménages indiquent qu'ils sont satisfaits de leur cadre de vie en 2008, alors qu'ils n'étaient que 52% cinq ans plus tôt. Pour ceux qui ne sont pas satisfaits, le bruit demeure toujours la gêne la plus souvent évoquée (21% en 2008 et 26% en 2003), suivi de problèmes de pollution et de saleté (16% en 2008 et 19% en 2003), ainsi que de délinquance et d'insécurité (12% en 2008 et 16% en 2003).

Une amélioration du confort est également relevée à propos de l'**espace habitable**. En 2008, 79% des ménages considèrent la taille de leur logement comme adaptée à leurs besoins, contre 70% en 2003. En mesurant le rapport entre le nombre de personnes dans le ménage et le nombre de pièces disponibles, les ménages disposent majoritairement de plus de place que le strict minimum<sup>4</sup> : c'est le cas de 81% des ménages en 2008, contre 78% en 2003.

En ce qui concerne les autres indicateurs, les évolutions sont plus ténues. Dans le cas de la **vétusté**, 18% des ménages rencontrent encore des problèmes en 2008, contre 22% en 2003. Ce sont les problèmes d'isolation des fenêtres qui reviennent le plus souvent parmi les déclarations des ménages, que ce soit en 2008 ou en 2003 (respectivement 9 et 10%).

Pour l'**indicateur d'insalubrité**, basé sur des standards européens de mesure du bien-être matériel, la situation n'a, là non plus, pas beaucoup évolué. Seuls 5% des ménages rencontrent des problèmes d'insalubrité en 2008 (6% en 2003). Pour ces derniers, des problèmes d'humidité dans les murs et les sols sont encore relevés en 2008 chez 12% des ménages (13% en 2003), alors que les problèmes d'étanchéité au niveau des fenêtres et des portes se sont fortement réduits : 9% en 2008 contre 21% en 2003.

### Certaines inégalités entre propriétaires et locataires persistent

De manière générale, 47% des propriétaires<sup>5</sup> déclarent ne rencontrer aucun problème de logement en 2008, contre 34% des locataires. En 2003, ils étaient respectivement 33% et 27% à ne pas avoir de problèmes. Si la situation s'est améliorée pour les uns et les autres, l'écart entre eux s'est accentué car l'amélioration chez les propriétaires a été plus favorable.

C'est notamment le cas pour l'**indicateur de cadre de vie**. En 2003, 52% des propriétaires et une même proportion de locataires se déclaraient satisfaits tandis qu'en 2008, ces chiffres étaient respectivement de 68% et 62%. De façon générale, l'avantage pour les propriétaires par rapport aux locataires s'explique, entre autres, par le cumul de trois faits :

<sup>1</sup> Cf. GERBER Philippe. *Leden existe-t-il ? Confort et qualité des logements au Luxembourg*. CEPS/INSTEAD, 2004, coll. *Vivre au Luxembourg* n°1, 2 pages.

<sup>2</sup> Près de 7 600 appartements et 4 000 maisons unifamiliales ont été construits entre 2003 et 2007 (source : Statistiques des Bâtiments Achevés – Statec).

<sup>3</sup> L'indicateur élargi de confort a été développé dans le cadre des travaux de l'Observatoire de l'Habitat [<http://observatoire.ceps.lu/>].

<sup>4</sup> Le strict minimum est défini par un nombre de pièces habitables (hors cuisine, bureau et salle de bains) égal à la taille du ménage.

<sup>5</sup> Le terme « propriétaire » désigne ici les ménages qui ont achevé de payer leur logement et ceux qui remboursent encore leur prêt.

1. 78% des locataires habitent dans un appartement où la promiscuité avec le voisinage est plus forte que dans une maison, alors que seuls 20% des propriétaires occupent un appartement ;
2. 76% des logements des locataires sont anciens, contre 53% chez les propriétaires. Or, les logements anciens sont souvent moins bien insonorisés que ceux qui ont été construits plus récemment ;
3. 71% des locataires résident dans des communes urbaines (telles que Luxembourg-Ville (34%), sa périphérie (15%) et les communes du sud du pays (22%)), où les nuisances sonores sont les plus fréquentes ; ce chiffre est de 62% chez les propriétaires.

Par rapport au **confort spacieux**, c'est-à-dire, l'espace habitable disponible, les propriétaires ont également bénéficié d'une amélioration (81% d'entre eux disposent d'un logement adapté à la taille de leur famille en 2008, contre 77% en 2003), alors que la situation reste inchangée, à 73%, pour les locataires.

Concernant la **vétusté du logement**, la situation s'améliore tant pour les propriétaires que pour les locataires, mais ici, l'amélioration est plus favorable aux locataires. En 2003, 38% des locataires déclaraient des problèmes de vétusté dans leur logement (problèmes de fuite, d'humidité ou d'étanchéité), contre 28% en 2008. Pour les propriétaires, ces

chiffres s'élèvent à 20% et 14%. Cette amélioration tiendrait principalement à l'essor de la construction de logements neufs et, plus particulièrement, d'appartements.

Quant à l'**insalubrité**, elle est restée stable. En 2008, près de 96% des propriétaires déclarent n'avoir aucun type de réparation à envisager (94% en 2003). Chez les locataires, ce chiffre est de près de 92% aux deux dates.

Le confort des logements s'est donc fortement amélioré entre 2003 et 2008. Et c'est là, sans doute, un des effets de la construction de logements neufs. Cependant, les propriétaires disposent toujours d'un niveau de confort plus élevé que les locataires. Cela proviendrait, entre autres, de deux faits majeurs qui interagissent entre eux. Tout d'abord, les propriétaires bénéficient d'un niveau de vie de 3 263€/mois, contre 2 487€/mois chez les locataires, et sont davantage en mesure de choisir le logement qui leur convient. De même, ils sont plus susceptibles d'effectuer des travaux de rénovation de leur logement. Leur maison ou leur appartement constitue un patrimoine avec lequel ils développent des liens affectifs particuliers dans le temps. Les locataires, quant à eux, n'ont pas exactement les mêmes rapports avec leur logement. Ils doivent notamment s'en remettre à leur bailleur pour la plupart des travaux (fenêtres, murs, toitures), car ceux-ci sont de la responsabilité du propriétaire.

**TABLEAU 1.** Evolution des principaux indicateurs de confort entre 2003 et 2008 selon le statut d'occupation

Indicateurs de confort des logements	2003			2008		
	Propriétaires	Locataires	Ensemble	Propriétaires	Locataires	Ensemble
Confort général, version minimaliste	98%	97%	98%	99%	95%	98%
Confort général, version élargie	33%	27%	<b>32%</b>	47%	34%	<b>43%</b>
Confort de cadre de vie	52%	52%	52%	68%	62%	66%
Confort spacieux	77%	72%	70%	81%	73%	79%
Confort de vétusté	80%	62%	78%	86%	72%	82%
Confort d'insalubrité	94%	92%	94%	96%	92%	95%

Source : EU-SILC/PSELL-3, 2008, CEPS/INSTEAD, STATEC

Guide de lecture : En 2003, 32% des ménages sont satisfaits du confort de leur logement, c'est-à-dire qu'ils n'ont aucun désagrément sur les quatre indicateurs de confort concernant le cadre de vie, l'espace, la vétusté et l'insalubrité. En 2008, ils sont 43%.

<sup>6</sup> Le niveau de vie est mesuré en divisant le revenu total disponible net du ménage par le nombre d'« équivalents adultes (EA) » qui y sont recensés (1 EA pour le chef de ménage ; 0,5 EA pour tout autre adulte âgé de 14 ans ou plus et 0,3 pour chaque personne de moins de 14 ans / échelle OCDE modifiée). Dans une famille composée de 2 adultes et de 2 enfants (1+0,5+0,3\*2=2,1 EA) et disposant d'un revenu net total de 42 000 euros par an, le revenu par EA est de 42 000/2,1 soit 20 000 euros par an.

<sup>7</sup> PALMADE Guy. *L'économie et les sciences humaines*. Ed. Dunod, 1967, 678 pages.

BASSAND Michel, KAUFMANN Vincent et JOYE Dominique. *Enjeux de la sociologie urbaine. Espace et société*, Presses polytechniques et universitaires romandes, 2007, 412 pages.

THALMANN Philippe, FAVARGER Philippe. *Enjeux et mythes de l'accession à la propriété en Suisse*. Science Technique et Société, PPUR presses polytechniques, 2002, 316 pages.

## ■ Nous contacter

CEPS/INSTEAD  
B.P. 48  
L-4501 Differdange  
Tél.: +352 58.58.55-801  
www.ceps.lu | communication@ceps.lu



## ■ Source de données

Le PSELL-3 (Panel Socio-Economique Liewen zu Lëtzebuerg) est une enquête qui a été lancée en 2003 auprès d'un échantillon représentatif de la population résidant au Luxembourg. Grâce à la méthodologie mise en oeuvre pour sa réalisation, les résultats issus de cette enquête effectuée auprès d'un échantillon initial de quelque 3500 ménages (9500 individus) constituent des estimations précises des chiffres concernant l'ensemble de la population. Le PSELL-3 est réalisé chaque année par le CEPS/INSTEAD, en collaboration avec le STATEC. Il s'inscrit dans le programme statistique EU-SILC de l'Union Européenne (European Union - Statistics on Income and Living Conditions) destiné à connaître les revenus et conditions de vie des personnes et des ménages dans les différents Etats membres.