

Les conditions de logement des ménages à bas revenus

Gaëtan de LANCHY*

En 2004, un quart des ménages vivant au Luxembourg disposait d'un niveau de vie inférieur¹ à 1 800 € par mois, alors que le niveau de vie moyen des autres ménages atteignait près de 3 100 € par mois. Ces 25% de ménages aux niveaux de vie les plus faibles, considérés ici comme des ménages à bas revenus, étaient proportionnellement cinq fois plus nombreux à évoquer des difficultés financières que les ménages plus aisés.

Aussi, compte tenu de l'évolution des prix immobiliers ces dernières années, on est en droit de poser la question suivante : les ménages à bas revenus vivent-ils dans un logement plus dégradé que les autres ? Les réponses fournies lors de l'enquête EU-SILC-2004 permettent de faire le point sur ce sujet.

Le logement constitue une charge importante pour les ménages à bas revenus

Précisons d'emblée que les ménages à bas revenus constituent une catégorie hétérogène. Ainsi, leur faible niveau de vie moyen (1 300 €/mois) masque des situations financières très dissemblables, liées en particulier au statut d'activité du chef de ménage. Parmi ces ménages à bas revenus, ce sont les retraités qui ont le niveau de vie moyen le plus élevé (1 500 €/mois), suivis par ceux qui ont une activité professionnelle (1 300 €/mois), puis par les chômeurs (1 000 €/mois).

D'autres critères, de nature socio-démographique, distinguent encore ces ménages à bas revenus des autres. Premièrement, ils résident davantage dans les communes urbaines de la région Sud (39%) que les ménages plus aisés (30%). Deuxièmement, les compositions familiales sont différentes : 46% des ménages à bas revenus ont au moins un enfant, alors que ce chiffre est de 34% chez les autres ménages. Enfin, les chefs de famille à bas revenus sont majoritairement d'origine étrangère (53%), contre 30% des ménages plus aisés.

En ce qui concerne la part que représente le loyer ou le remboursement d'emprunt hypothécaire dans le budget familial, 29% des ménages modestes ne sont pas concernés car ils sont pleinement propriétaires de leur bien ou sont logés gratuitement, contre 42% des ménages plus aisés. Parmi les ménages qui paient un loyer ou remboursent un emprunt, 57% des ménages à bas revenus déclarent que leur logement constitue une charge financière importante, 33% une charge moyennement importante et seulement 10% une charge pas importante du tout. A l'inverse, les

ménages plus aisés sont proportionnellement moitié moins nombreux à considérer que ces dépenses représentent une charge importante (28%), et sont plus nombreux à estimer que leur logement est une charge moyennement importante (54%), voire pas importante du tout (18%).

Plus précisément, les ménages les plus démunis consacrent 27% de leurs revenus au paiement de leur loyer lorsqu'ils sont locataires et 22% au remboursement de leur emprunt lorsqu'ils accèdent à la propriété. La part de revenu qu'accordent les autres ménages à leur logement est beaucoup plus faible, avec un taux d'effort de 17% pour les locataires et de 16% pour les accédants à la propriété.

Un logement plus petit, mais perçu comme adapté à leurs besoins

En ce qui concerne leur logement, 49% seulement des ménages à bas revenus en sont propriétaires, contre 75% des autres ménages. Par ailleurs, 52% des ménages à bas revenus habitent dans une maison, 45% un appartement et 3% un logement précaire (roulotte, etc.) contre 73%, 26% et 1%, respectivement, pour les ménages plus aisés. Le statut d'occupation et le type de logement sont donc très différents selon le niveau de vie.

Dans la grande majorité des cas, les ménages modestes jugent la surface disponible de leur logement adaptée à la taille de leur ménage (72% contre 77% parmi les ménages plus aisés). Cependant, 19% des ménages à bas revenus considèrent leur logement trop petit, ce qui n'est le cas que de 8% des autres ménages. Inversement, seuls 10% des ménages à bas revenus le jugent trop grand, contre 15% des ménages plus aisés.

En fait, 17% des ménages à bas revenus pourraient être considérés comme étant confrontés à des problèmes de surpeuplement, c'est-à-dire que le nombre de pièces² dont ils disposent est inférieur au nombre de personnes résidant dans le logement (3% pour les autres ménages).

¹ Le concept de niveau de vie permet de comparer le revenu disponible de ménages de composition familiale différente. Ce niveau de vie est obtenu en divisant le revenu total disponible du ménage par le nombre d'unités de consommation recensées dans le ménage, un nombre qui tient compte à la fois du nombre et de l'âge des membres du ménage, et qui cherche à refléter le fait que la vie commune permet de faire des économies d'échelle. Le premier adulte du ménage représente 1 unité de consommation, chaque adulte de 14 ans ou plus en représente 0,5, et chaque enfant de moins de 14 ans en représente 0,3.

² Est comptée comme pièce d'habitation toute pièce qui sert effectivement à l'habitation à condition qu'elle mesure au moins 4m² : cuisine, salle à manger, salon, chambres. Ne comptent pas comme pièces d'habitation la salle de bain, les toilettes, les couloirs, les pièces sous-louées et les pièces utilisées exclusivement à des fins professionnelles.

* CEPS/INSTEAD

Il est vrai que les habitations des ménages à bas revenus sont, en moyenne, plus petites que celles des autres ménages (3,7 contre 4,7 pièces d'habitation). Par ailleurs, les ménages modestes sont proportionnellement plus nombreux que les autres ménages à avoir au moins un enfant. Ce qui expliquerait, entre autres, que les problèmes de surpeuplement soient plus fréquents pour ces ménages.

Des problèmes de confort et de vétusté plus fréquents

En ce qui concerne le confort technique, la vétusté et l'isolation, les ménages à bas revenus sont moins bien lotis que les autres. Ainsi, 8% des ménages à bas revenus sur dix ne disposent pas d'au moins un des équipements techniques suivants : une salle d'eau, des toilettes à l'intérieur, de l'eau chaude courante et un chauffage, contre seulement 1% des autres ménages. Ceci pourrait être lié au fait qu'ils sont plus souvent locataires, et que les locataires sont proportionnellement plus nombreux que les propriétaires à ne pas disposer de ce confort minimal.

33% des ménages à bas revenus (et plus particulièrement ceux qui sont locataires) font état de problèmes de vétusté au niveau de leur logement (l'installation électrique, l'installation sanitaire, les fenêtres et les murs intérieurs), contre 21% des autres ménages. Près de 20% des ménages modestes doivent réaliser des travaux sur les fenêtres (11% pour les autres ménages), 15% sur les murs intérieurs (6% pour les autres) et autant sur l'installation sanitaire (9% pour les autres).

31% des ménages à bas revenus occupent un logement où l'on relève des problèmes d'isolation (étanchéité, fuite, moisissure, humidité) contre 24% des autres ménages. C'est l'étanchéité des fenêtres qui constitue le souci majeur, pour 22% des ménages à bas revenus.

Chiffres clés

	Ménages à bas revenus	Autres ménages	Ensemble des ménages
Niveau de vie moyen du ménage	1 300 €/mois	3 100 €/mois	2 600 €/mois
Coût moyen du loyer ou de l'emprunt	543 €/mois	812 €/mois	735 €/mois
Part moyenne des revenus du ménage dédiée au loyer ou à l'emprunt	24%	16%	17%
Ménages propriétaires	49%	75%	68%
Ménages habitant une maison	52%	73%	67%
Ménages habitant un appartement	44%	27%	31%
Problèmes de confort technique	8%	1%	3%
Problèmes de confort spacieux	28%	23%	24%
Problèmes de vétusté	33%	21%	24%
Problèmes d'isolation	31%	24%	26%
Problèmes de cadre de vie	50%	40%	43%
Problèmes de confort global	48%	33%	37%

Sources : PSELL-3/2004, CEPS/INSTEAD, STATEC

Ces points d'inconfort varient selon la région. Ainsi, 47% des ménages à bas revenus résidant dans la région Est sont confrontés à des problèmes d'isolation, alors qu'ils ne sont que 24% à Luxembourg-Ville (respectivement 21 et 24% pour les autres ménages).

Le quartier où ils vivent est perçu comme satisfaisant mais ils subissent plus de nuisances

Globalement, les ménages à bas revenus considèrent le quartier dans lequel ils résident comme « satisfaisant » (47%), voire « très satisfaisant » (46%) ; ces chiffres sont respectivement de 43% et 53% chez les ménages plus aisés. Plus précisément, les ménages à bas revenus sont un peu plus souvent très peu satisfaits des activités culturelles et des espaces verts et récréatifs (7% et 6%, contre respectivement 4% et 3% des autres ménages) ; ils sont en revanche plus fréquemment très satisfaits de la disponibilité des commerces (40% contre 34%).

Par ailleurs, les ménages modestes déclarent plus souvent que les autres ménages subir des nuisances urbaines (50% contre 41%). Par exemple, le bruit du voisinage est cité par 33% d'entre eux, la pollution par 23% et l'insécurité par 17%, alors que les pourcentages de familles plus aisées qui sont mécontentes de l'un ou l'autre de ces différents aspects s'élèvent à : 24%, 17% et 15%.

Notons toutefois que si les ménages à bas revenus se plaignent davantage de ces nuisances que les autres, c'est peut-être parce que, à l'inverse de ces derniers, ils résident davantage dans des communes urbaines, où ces désagréments sont plus fréquents.