

L'Eden existe-t-il ? Confort et qualité des logements au Luxembourg

Philippe GERBER*

En 1970, selon le recensement de la population, 69% des ménages du Luxembourg disposaient d'une salle de bains dans leur logement. D'après les résultats les plus récents, issus du panel PSELL-3/2003, ce sont à présent pas moins de 97% des ménages qui possèdent non seulement (au moins) une salle de bains, mais aussi un ou plusieurs WC intérieurs, l'eau chaude courante et le chauffage. Ces quatre éléments servent à la construction de l'indicateur de *confort technique du logement* dans la plupart des instituts statistiques européens (*premier indicateur*). Cependant, aujourd'hui, la mesure de ce confort ne peut plus se résumer à la présence ou à l'absence de ces équipements. En effet, la satisfaction des ménages ne se détermine plus uniquement par un certain degré de confort technique dont pratiquement tout le monde dispose, mais également selon d'autres attributs, liés aux qualités du logement et du cadre de vie.

Ainsi, l'état de vétusté ou d'insalubrité du logement peut entraîner des différences de confort majeures. De même, les éventuelles nuisances sonores ou certains problèmes de vandalisme dans le quartier peuvent engendrer une dégradation sensible de la qualité de vie. Aussi, dans cet article, ce sont cinq indicateurs¹ que nous examinerons successivement. Tout d'abord (1) le confort technique, (2) la vétusté et (3) l'insalubrité ; ensuite, (4) le confort spacieux ; et, enfin, (5) le cadre de vie.

Au-delà d'une approche simple du confort technique : vétusté et insalubrité des logements

Certes, la présence ou l'absence d'équipements sanitaires (cf. indicateur 1 ci-dessus) permet de définir l'indicateur de confort technique. Mais il ne faut pas pour autant omettre la notion de qualité d'autres équipements, comme l'état de l'installation électrique ou de l'étanchéité des fenêtres, par exemple. De nombreuses questions de l'enquête susmentionnée ont été posées à cet effet et ont été rassemblées en deux indicateurs : la vétusté et l'insalubrité, correspondant à la nécessité de faire (ou non) des travaux par rapport à différents éléments matériels du logement, comme l'installation électrique, les murs ou l'installation sanitaire.

- Si l'on retient le *deuxième indicateur*, basé sur des standards européens de mesure du bien-être matériel, on observe que 6% des ménages vivent dans des logements touchés par la *vétusté*, c'est-à-dire qu'ils ont au moins deux problèmes parmi les trois suivants : des fuites dans la toiture, de l'humidité dans les murs ou les sols, ou des problèmes d'étanchéité au niveau des fenê-

tres ou des portes. Ce dernier problème est celui qui ressort le plus souvent (21%). Viennent ensuite l'humidité des sols ou des murs (13%) et enfin, dans une moindre mesure, les fuites de toiture (5%).

C'est dans les régions d'aménagement du nord et de l'ouest du Grand-Duché que la vétusté apparaît le plus souvent (14% des ménages) ; dans les autres régions, le pourcentage se situe aux alentours de 4%. Entre les propriétaires et les locataires, peu de différences s'affichent. Par contre, si l'on considère les ménages louant leur logement à des prix inférieurs au marché, le pourcentage s'élève à 14% (contre 6% pour les autres ménages locataires). D'autres facteurs permettent encore des différenciations, notamment la période de construction du logement. Ainsi, sans surprise, 11% des ménages vivant dans des logements construits avant la deuxième guerre mondiale sont logés dans des conditions vétustes, contre seulement 3% des ménages habitant des logements construits après 1990.

- Au niveau de l'*insalubrité*, qui constitue le *troisième indicateur*, les trois-quarts des ménages ont déclaré n'avoir aucun type de réparation (même minime) à envisager en ce qui concerne les éléments suivants : l'installation électrique, l'installation sanitaire, les fenêtres ou les murs intérieurs. 14% des ménages auraient une ou plusieurs petites réparations à effectuer (insalubrité modérée) et 11% devraient envisager au moins une grosse réparation (insalubrité prononcée à très prononcée).
- 4% des ménages habitent dans des conditions à *la fois* très insalubres et vétustes, moins de 1% des ménages cumulent ces deux inconforts et l'inconfort technique : les logements présentant des problèmes ne cumulent quasiment jamais les gênes liées en même temps à l'insalubrité, à la vétusté et au confort technique².

Le confort spacieux, quatrième indicateur

Trois ménages sur quatre considèrent que leur logement est adapté à leur taille³. Le quart restant se partage en deux : soit le logement est trop grand (*sous-peuplement* pour 14% des ménages), soit il est trop petit (*surpeuplement* pour 11% des ménages).

¹ Ces indicateurs seront intégrés, de manière plus détaillée, en tant qu'indicateurs annuels de l'Observatoire de l'Habitat (du Ministère du Logement).

² Il est à noter que l'enquête PSELL-3/2003 ne couvre pas les sans-abri.

³ Le confort spacieux a été défini par la question suivante : « Si vous tenez compte de la taille de votre ménage, diriez-vous que votre logement est : trop petit ou trop grand ou adapté à la taille de votre ménage ? »

* CEPS/INSTEAD

Le sous-peuplement d'un logement provient, entre autres, de l'avancée du ménage dans le cycle de vie (enfants devenus adultes, décès d'un membre du ménage...). Ce phénomène concerne presque exclusivement des propriétaires (90% des cas). Ce chiffre dénote l'existence d'un surdimensionnement plus fréquent de logements de personnes propriétaires par rapport aux logements de locataires.

Le surpeuplement, quant à lui, touche indifféremment les ménages locataires, logés gratuitement ou propriétaires. En fait, parmi les ménages qui déclarent que leur logement est trop petit, 33% habitent dans des logements dont le nombre de pièces est inférieur à la taille du ménage lui-même⁴. Par exemple, 8% des ménages ayant déclaré que leur logement était trop petit sont composés de trois personnes ou plus et habitent dans un logement de deux pièces. Par ailleurs, le surpeuplement est, sans surprise, lié au revenu des ménages. Ainsi, un tiers des ménages déclarant un surpeuplement fait partie des 20% des ménages au niveau de vie le plus bas ; à l'opposé, un dixième seulement des ménages déclarant un surpeuplement appartient aux 20% des ménages ayant le niveau de vie le plus haut.

Confort de cadre de vie

De nombreuses recherches tendent à montrer que le quartier dans lequel se situe le logement entre dans la mesure de la qualité de vie et du confort du ménage. A ce sujet, plusieurs questions ont été introduites dans l'enquête pour essayer de mesurer la qualité de ce cadre de vie. Ainsi, 48% des ménages interrogés connaissent au moins un désagrément dans leur quartier, qu'il s'agisse de bruit ou encore de pollution, de délinquance, de violence ou de problèmes de luminosité au sein de leur logement (*indicateur 5*). Le bruit est l'inconvénient qui est cité le plus souvent, avec un quart de ménages.

Des disparités existent selon le niveau de vie des ménages, mais ce n'est pas là qu'elles sont les plus franches. En fait, le *zonage géographique* est beaucoup plus discriminant, comme le montrent les résultats du tableau suivant.

Les régions ouest et nord, c'est-à-dire les plus rurales, sont celles qui connaissent le moins de soucis au niveau a) du bruit de voisinage ou de rue, b) de la pollution ou d'autres problèmes environnementaux et c) de la délinquance ou de la violence. A contrario, les régions à dominante urbaine affichent des taux de satisfaction très variables. Ainsi, Luxembourg-Ville arrive en tête de classement quant aux désagréments causés par les bruits de voisinage ou de rue, avec 33% de ménages mécontents. Au niveau de la pollution, Differdange et son agglomération, ainsi que l'agglomération d'Esch/Alzette, avec respectivement 36 et 33% de ménages, sont les plus exposées à ce risque. Par contre, Luxembourg-Ville est en dessous de la moyenne

⁴ Il importe de noter que les pièces visées ici sont les pièces habitables. Sont donc exclues de ces pièces la cuisine, la salle de bains éventuelle...

nationale, avec 17% des ménages se sentant incommodés par la pollution. Enfin, en ce qui concerne la violence, la capitale du Grand-Duché et l'agglomération d'Esch/Alzette arrivent nettement en tête, avec un quart de ménages mécontents, alors qu'ils ne sont que 19% en moyenne nationale. La région d'aménagement du Centre-Sud, celle qui entoure largement Luxembourg-Ville, se caractérise également par un sentiment d'insécurité, avec en moyenne 22% de ménages concernés.

Pour conclure...

Le confort technique concerne donc 97% des résidents. Mais, en cumulant les cinq indicateurs traités lors de cette brève analyse, seul un tiers des ménages du Luxembourg vit dans un Eden de confort absolu (aucun problème déclaré au niveau de l'ensemble des indicateurs). Ceux qui ne connaissent qu'un seul problème de confort sont en majorité les ménages qui ont un cadre de vie bruyant ou pollué. Les ménages cumulant deux problèmes ont tendance à occuper en plus des logements anciens, avec des problèmes au niveau de la vétusté ou de l'insalubrité.

Mise à part la période de construction du logement, nous avons vu que plusieurs autres facteurs entraînent des différences dans la mesure du confort. Ainsi, les régions d'aménagement demeurent un facteur discriminant, notamment par rapport à la qualité du cadre de vie, ainsi qu'au niveau du confort spacieux. De même, des revenus élevés permettent de limiter certains inconvénients, mais l'Eden évoqué n'est pas uniquement réservé aux ménages aisés : parmi tous les ménages qui vivent dans le confort absolu, un quart appartient certes aux 20% les plus fortunés, mais 14% se retrouvent parmi les 20% les moins aisés. Un autre facteur discriminant, déjà cité, est celui du statut d'occupation du logement. Les ménages propriétaires ayant fait construire leur logement disposent d'une qualité de logement et de cadre de vie nettement supérieure aux autres ménages propriétaires (ayant acheté ou hérité).

Ménages concernés par trois types de problèmes liés au cadre de vie (*indicateur 5*). Pourcentages par zone géographique

Zones...concernées par...	Le bruit	La pollution	La violence
Région d'aménagement Centre-Nord	21	13	17
Région d'aménagement Centre-Sud (sauf Luxembourg-Ville)	25	17	22
Région d'aménagement Est	20	15	11
Région d'aménagement Nord + Ouest	16	9	14
Luxembourg-Ville	33	17	25
Differdange, Pétange, Bascharage, Clemency, Sanem	28	36	20
Esch/Alzette, Mondercange, Schifflange	28	33	24
Dudelange, Bettembourg, Kayl, Rumelange	23	16	15
Moyenne nationale	25	20	19

Source : PSELL-3/2003, CEPS/INSTEAD, STATEC
 Champ : les ménages privés résidant au Luxembourg

La 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 sera 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. Plus d'infos : www.ceps.lu/vivre.