

REGARDS | 27

sur la surface des logements

R

Auteur: Paul Zahlen
Publication périodique | Décembre 2014

STATEC

Institut national de la statistique
et des études économiques

La surface moyenne des logements au Luxembourg est de 140m^2 et se situe parmi les plus élevées en Europe. La surface de logement moyenne pour les personnes âgées de 65 ans et plus dépasse les 150m^2 . Les inégalités de revenu se reflètent dans les inégalités de surface de logement, particulièrement au Luxembourg. La surface moyenne est de 34.7m^2 par tête pour les personnes en risque de pauvreté (dont le revenu se situe en-dessous de 60% du revenu médian) et de 57.2m^2 par tête pour les personnes non-pauvres. 7.0% des résidents du Luxembourg vivent dans un logement dit « surpeuplé », contre 11.7% en moyenne dans la zone euro. Près de 60% des logements sont sous-occupés au Luxembourg. Pour les personnes âgées de 65 ans et plus où le taux de sous-occupation dépasse les 80%. 14.5% des personnes enquêtées au Luxembourg disent manquer d'espace dans leur logement. Cependant, les personnes en risque de pauvreté affirment beaucoup plus fréquemment manquer d'espace (31.4%) que les non-pauvres (11.5%).

Avec plus de 140m^2 , la surface moyenne des logements au Luxembourg est parmi les plus élevées en Europe

En moyenne, la surface des logements au Luxembourg est de 144.1m^2 au Luxembourg, contre 104.8m^2 dans la zone euro (voir graphique 1). Seulement dans deux pays (Chypre, 156.4m^2 et Islande, 147.1m^2) les loge-

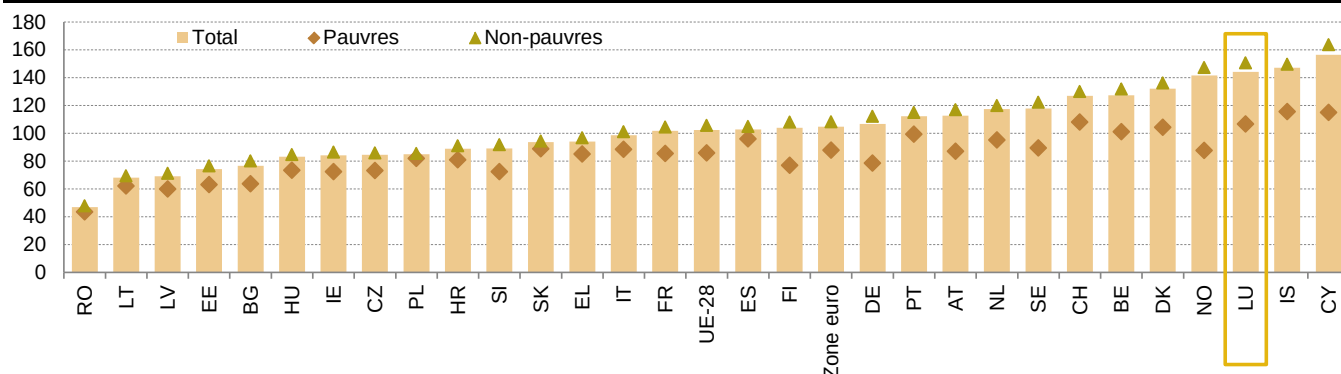
ments sont en moyenne plus grands qu'au Luxembourg. En Roumanie, les logements sont les plus petits (46.9m^2 en moyenne). Les pays baltes se situent également en fin de tableau, tout comme la Bulgarie et la Hongrie. En ce qui concerne les pays voisins du Luxembourg, la surface moyenne de logement est de 127.3m^2 en Belgique, 106.8m^2 en Allemagne et 101.8m^2 en France. Au Grand-Duché, la surface moyenne des maisons isolées est particulièrement importante: 186.2m^2 , contre 157.1m^2 pour les maisons mitoyennes et 85.9m^2 pour les appartements (voir tableau 1). En France, la surface moyenne des maisons isolées n'est que de 123.7m^2 et celle des maisons mitoyennes de 104.5m^2 . Les écarts de surface entre le Luxembourg et les pays voisins sont globalement moins importants pour les appartements que pour les maisons. D'une manière générale, le niveau de vie des pays est corrélé positivement à la surface de logement. Plus le niveau de vie est élevé, plus les logements sont grands.

Tableau 1 : Surface par type de logement, 2012

	Maison isolée	Maison mitoyenne	Appartement
UE-28	127.3	114.6	79.2
Zone €	132.7	115.0	83.0
BE	149.8	129.6	83.4
DE	142.0	126.0	81.5
FR	123.7	104.5	71.4
LU	186.2	157.1	85.9

Source : STATEC, EUROSTAT

Graphique 1 : Surface moyenne des logements en Europe, 2012 (en m^2)



Source : STATEC, EUROSTAT

Les inégalités de revenu se reflètent dans les inégalités de surface de logement, particulièrement au Luxembourg

La surface moyenne de logements des ménages non-pauvres au Luxembourg est de quelque 150m². Pour les ménages en risque de pauvreté (dont le revenu se situe en-dessous du seuil de pauvreté), elle n'est que de 107m². L'écart est donc de quelque 41%. Dans la zone euro, en moyenne, on trouve également un écart consistant entre ménages pauvres et non-pauvres (88m², contre 108m²), mais il est moins important (23% de différence) qu'au Grand-Duché (voir graphique 1). La surface plus grande des logements au Luxembourg se reflète dans le nombre de pièces par personne. On y trouve en moyenne 2.0 pièces par personne, contre 1.7 pièces dans la zone euro.

L'écart entre ménages pauvres et non-pauvres que l'on a constaté au niveau de la surface se retrouve pour le nombre de pièces : 1.4 pièces par personne pour les ménages en risque de pauvreté, contre 2.1 pour les ménages non-pauvres au Luxembourg. Dans la zone euro en moyenne, la différence est beaucoup moins importante (1.6, contre 1.7 pièces).

L'interprétation de la moyenne/médiane de la surface de logement et l'écart entre les « pauvres » et « non-pauvres » pourrait résulter d'un biais statistique, dans la mesure où la taille des ménages pauvres ou non-pauvres peut varier. Or, en ramenant la surface moyenne des logements à la surface par tête, on note qu'au Luxembourg la surface moyenne est de 34.7m² par tête pour les personnes en risque de pauvreté (dont le revenu se situe en-dessous de 60% du revenu médian) et de 57.2m² par tête pour les personnes non-pauvres (voir tableau 2).

Tableau 2 : La surface de logement : quelques indicateurs

	En risque de		Non-pauvres
	Total	pauvreté*	
Surface moyenne des logements en m ²	144.1	106.6	150.5
Surface moyenne par tête en m ²	54.0	34.7	57.2
Surface médiane des logements en m ²	137.0	96.0	140.0
Surface médiane par tête en m ²	43.3	25.7	46.7
Nombre moyen de pièces par personne ^{a)}	2.0	1.4	2.1
Taux de surpeuplement ^{b)}	7.0	21.4	4.4
Proportion de personnes vivant dans des logements sous-occupés ^{c)}	58.8	26.9	64.5
Perception de manque d'espace dans le logement	14.5	31.4	11.5

Source : STATEC ; N.B. : a) Nombre de pièces: toutes les pièces comptent à l'exception des salles de bains, des toilettes et pièces utilisées exclusivement à des fins professionnelles. Une cuisine habitable d'au moins 4m² compte comme une pièce b) et c) : voir définitions dans le texte

Tableau 3 : Surface moyenne et médiane par type de ménage et selon le statut de pauvreté au Luxembourg, 2012 (en m²)

Types de ménage	Moyenne			Médiane		
	Total	Pauvres	Non-pauvres	Total	Pauvres	Non-pauvres
Adulte seul	101.4	68.1	107.1	90.0	50.0	92.0
1 adulte, 1 enfant à ch.*	98.7	70.4	117.6	90.0	67.0	100.0
1 adulte, 2 enfants à ch.	127.5	123.7	130.0	120.0	120.0	130.0
1 adulte, 3 enfants à ch.	127.2	120.1	141.6	100.0	95.0	140.0
2 adultes	140.2	89.2	143.3	130.0	72.0	135.0
2 adultes, 1 enfant à ch.	135.8	103.3	140.3	130.0	95.0	135.0
2 adultes, 2 enfants à ch.	153.0	96.1	162.4	143.0	83.0	150.0
2 adultes, 3 enfants à ch.	169.9	122.7	184.3	160.0	110.0	178.0

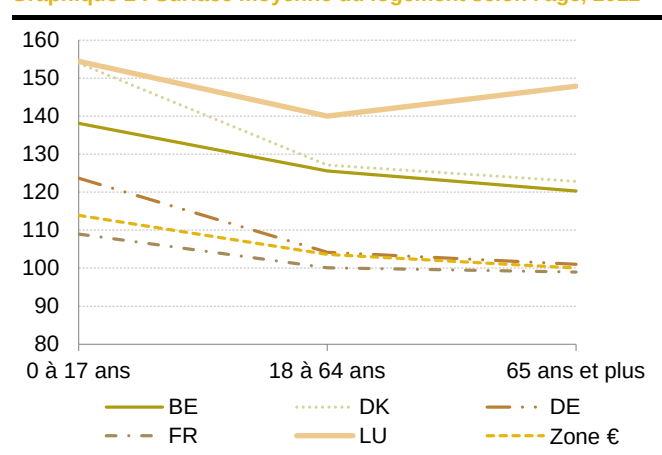
Source : STATEC, EUROSTAT ; N.B. : *à ch. = à charge

Les chiffres des surfaces par type de ménage confirment cette interprétation (voir tableau 3). À titre d'exemple, pour un adulte seul en risque de pauvreté, la surface moyenne du logement est de 68.1m², contre 107.1m² pour un adulte seul non-pauvre. Pour un ménage de deux adultes avec 2 enfants dépendants se situant en-dessous du seuil de pauvreté, la surface moyenne est de 96.1m², contre 162.4m² pour un ménage de ce type non-pauvre.

La surface de logement moyenne pour les personnes âgées dépasse les 150m² au Luxembourg

Globalement, la surface moyenne des logements diminue avec l'âge. Ce n'est pas le cas au Luxembourg (voir graphique 2). Logiquement, les jeunes de moins de 18 ans - qui habitent le plus souvent dans une famille avec d'autres enfants et des adultes - vivent dans les logements les plus grands (154.4m² en moyenne pour les moins de 18 ans). Pour la catégorie des personnes âgées de 18 à 64 ans la surface moyenne du logement est un peu moins importante (140.0m²).

Graphique 2 : Surface moyenne du logement selon l'âge, 2012



Source : STATEC, EUROSTAT

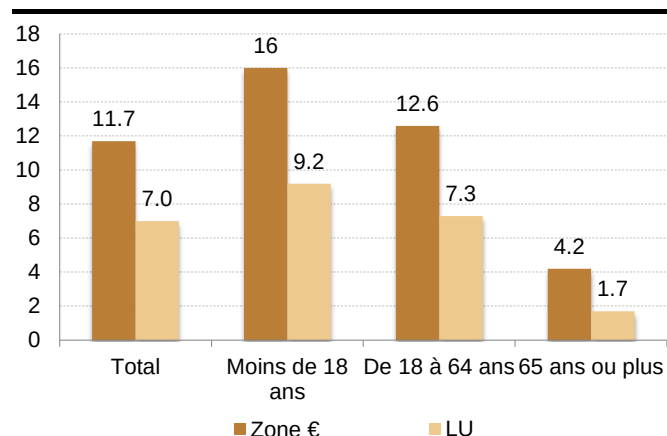
La taille des logements a tendance à diminuer avec l'âge dans pratiquement tous les pays européens, à l'exception du Luxembourg cependant. Le fait que la surface du logement diminue avec l'âge peut être dû au fait qu'avec le temps les enfants partent du ménage et que les parents cherchent un logement plus petit correspondant à leurs nouveaux besoins. En tout état de cause, dans la zone euro, la surface moyenne des logements passe de 113.9m² pour les 0-17 ans à 103.6m² pour les 18-64 ans et 100.0m² pour les 65 ans et plus. Par contre, au Luxembourg, la surface moyenne augmente en passant de 140.0m² dans la classe d'âge des 18-64 ans à 147.9m² pour les 65 ans et plus.

Un taux de « surpeuplement » des logements se situant en-dessous de 10% au Luxembourg ...

Un indicateur des conditions de logements publié au niveau européen est le taux de surpeuplement des logements. Il correspond au pourcentage de la population vivant dans un ménage surpeuplé. Une personne est considérée comme vivant dans un ménage surpeuplé si ce dernier ne dispose pas d'un nombre minimal de pièces, soit :

- une pièce par ménage;
- une pièce par couple composant le ménage;
- une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 18 ans ou plus;
- une pièce pour chaque paire de personnes célibataires de même sexe âgées de 12 à 17 ans;
- une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 12 à 17 ans non incluse dans la catégorie précédente;
- une pièce par paire d'enfants âgés de moins de 12 ans.

Graphique 3 : Taux de surpeuplement selon l'âge au Luxembourg et dans la zone euro, 2012



Source : STATEC, EUROSTAT

7.0% des résidents du Luxembourg vivent dans un logement dit « surpeuplé », contre 11.7% en moyenne dans la zone euro (voir graphique 3). Le taux de surpeuplement diminue avec l'âge : au Luxembourg on passe de 9.2% pour les moins de 18 ans (contre 16.0% dans la zone euro en moyenne dans cette classe d'âge) à 7.3% pour les 18-64 ans (contre 12.6% dans la zone euro). Pour les 65 et plus, le taux de surpeuplement des logements se réduit à seulement 1.7% au Luxembourg (contre 4.2% dans la zone euro en moyenne).

... mais près d'un quart des personnes en risque de pauvreté vit dans des logements surpeuplés

Au Grand-Duché, 21.4% des personnes en risque de pauvreté habitent dans des logements dits surpeuplés, soit un pourcentage qui se situe assez près de la moyenne de la zone euro (23.3%). Pour les personnes en risque de pauvreté, le taux qui caractérise le Luxembourg est largement supérieur à celui de la Belgique (6.4% des personnes pauvres y vivent dans des logements surpeuplés) et supérieur à celui de l'Allemagne (17.6%). En France, le taux correspondant est légèrement plus élevé (23.3%) que celui du Luxembourg. À noter que, pour les personnes en risque de pauvreté, le taux de surpeuplement dépasse les 70% en Hongrie. Dans les pays de l'Est de l'Europe, le taux de surpeuplement dépasse souvent les 40% pour les personnes en risque de pauvreté. En Grèce, le taux de surpeuplement pour les personnes en risque de pauvreté est de 39.4%. En Italie, il atteint 38.6%. Par contre, le taux de surpeuplement pour les personnes non-pauvres n'est que de 4.4% au Luxembourg, contre 9.3% en moyenne dans la zone euro. Avec ce taux (et contrairement au taux de surpeuplement pour les pauvres), le Luxembourg se situe plutôt favorablement dans la comparaison avec les autres pays européens. En Allemagne, le taux de surpeuplement des non-pauvres se situe à un niveau similaire (4.5%), en France il est de 5.6%. En Belgique, par contre, il est largement inférieur (0.8%) au Luxembourg. Dans les pays de l'Est de l'Europe, les taux de surpeuplement dépassent les 30% même pour les non-pauvres.

Tableau 4 : Proportion de personnes vivant dans des logements sous-occupés par âge et statut de pauvreté au Luxembourg et dans la zone euro, 2012 (en %)

	En-dessous de 60% du revenu équivalent médian		Au-dessus de 60% du revenu équivalent médian		Total	
	Zone €	LU	Zone €	LU	Zone €	LU
Total	22.8	26.9	41.7	64.5	38.5	58.8
Moins de 18 ans	16.0	28.0	35.5	57.5	31.5	50.8
De 18 à 64 ans	20.9	23.9	39.4	62.4	36.3	56.8
65 ans ou plus	40.8	55.5	54.8	83.4	52.9	81.7

Source : STATEC, EUROSTAT

Un taux de sous-occupation élevé des logements au Luxembourg (près de 60%) ... plus particulièrement pour les personnes âgées de 65 ans et plus où le taux de sous-occupation dépasse les 80%

La sous-occupation du logement est censée refléter le contraire du surpeuplement. Un logement sous-occupé est un logement considéré comme trop grand pour les besoins du ménage en termes de pièces disponibles. La cause classique de la sous-occupation est le fait que des individus âgés ou des couples âgés restent dans leur logement après que les enfants soient partis du domicile familial. Pour des raisons statistiques, le logement est considéré comme sous-occupé si le ménage qui y vit a à sa disposition un plus grand nombre de pièces que le minimum considéré comme adéquat à la composition du ménage. Le nombre minimal de pièces est le même que celui utilisé pour calculer le taux de surpeuplement

Selon la définition citée ci-dessus, au Luxembourg, 58.8% des personnes vivent dans des logements sous-occupés. Dans la zone euro en moyenne, la proportion ne serait que de 38.5% (voir tableau 4). La sous-occupation des logements augmente avec l'âge. Il s'agit là d'une constante pour tous les pays européens. Au Grand-Duché, la proportion de personnes vivant dans des logements sous-occupés passe de 50.8% pour les moins de 18 ans à 56.8% chez les 18-64 ans et 81.7% chez les 65 et plus. Dans la zone euro, les niveaux des taux de sous-occupation sont moins élevés qu'au Luxembourg, mais augmentent également avec l'âge : on passe d'un taux de sous-occupation de 31.5% chez les 0-17 ans à 52.9% chez les 65 ans et plus. Ce dernier taux est cependant très inférieur à ce qu'il est au Luxembourg (81.7%). La proportion de la population vivant dans des logements sous-occupés est beaucoup plus importante chez les non-pauvres que chez les personnes vivant en-dessous de ce seuil : 64.5% des non-pauvres au Luxembourg vivent dans des logements sous-occupés (voir tableau 4). Ce taux est largement supérieur à la moyenne de la zone euro où 41.7% des personnes non-pauvres habitent des logements sous-occupés. En revanche, seulement 26.9% des personnes en risque de pauvreté du Luxembourg vivent dans des logements sous-occupés, un taux assez proche de la moyenne européenne (22.8% des personnes en risque de pauvreté dans la zone euro vivent dans des logements sous-occupés).

Environ 15% de la population du Luxembourg considèrent qu'ils manquent d'espace dans leur logement

14.5% des personnes enquêtées au Luxembourg manquent d'espace dans leur logement. La proportion est très similaire dans la zone euro (13.5% en moyenne). Cependant, cette perception est très inégale. Les personnes en risque de pauvreté disent beaucoup plus fréquemment manquer d'espace dans leur logement que les non-pauvres : 31.4% des personnes en risque de pauvreté au Luxembourg ont cette perception, contre 11.5% des non-pauvres (voir tableau 5). Dans la zone euro, 20.9% des personnes en risque de pauvreté perçoivent un manque d'espace dans leur logement, contre 12.0% des personnes non-pauvres. D'une façon générale, il semble donc que plus le revenu est élevé, moins la perception du manque d'espace est fréquente. Cela est lié au fait que, plus le revenu est élevé, plus la surface du logement est grande (voir plus haut). On retrouve cette même logique en comparant les pays européens. On a vu déjà vu que les logements sont les plus petits dans les pays de l'Est de l'Europe. C'est aussi dans ces pays que les habitants perçoivent plus fréquemment un manque d'espace. À titre d'exemple, en Roumanie, la surface moyenne des logements est de seulement 46.9 m² (contre 144.1 m² au Luxembourg). Le pourcentage des personnes manquant d'espace dans leur logement est de 22.5% en Roumanie (contre 14.5% au Luxembourg).

Tableau 5 : Proportion des personnes manquant d'espace dans leur logement selon l'âge et le statut de pauvreté

	Âge			Statut de pauvreté	
	0-17 ans	18-64 ans	65 et plus	Pauvres	Non-pauvres
UE-28	22.0	15.2	5.8	21.9	13.3
Zone €	20.0	13.9	5.3	20.9	12.0
BE	18.7	11.4	3.2	21.9	9.7
DE	20.1	13.6	3.9	20.0	11.3
FR	19.3	12.5	3.4	24.1	10.5
LU	20.4	14.4	5.3	31.4	11.5
NL	14.8	12.1	4.6	17.7	10.8

Source : STATEC, EUROSTAT

**Institut national de la statistique
et des études économiques
Luxembourg**

info@statec.etat.lu

Tél.: (+352) 247-84219

www.statistiques.lu

ISSN 2304-7135