



Appréciation du confort et du quartier en 2004 : complément d'enquête

Philippe GERBER*

Depuis 2003, dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat, et grâce à la participation active du CEPS/INSTEAD, plusieurs indicateurs liés au logement et à son environnement immédiat ont été créés, analysés et diffusés, notamment par le biais de la première publication de la collection *Vivre au Luxembourg*. Au nombre de six, ces indicateurs¹ permettent de mieux caractériser certaines conditions de logement des ménages privés résidant au Luxembourg, tout en offrant l'avantage d'être synthétiques. Il s'agit des indicateurs suivants : 1) le confort technique, 2) le confort spacieux, 3) le confort de cadre de vie, 4) le confort de modernité, 5) le confort de bien-être matériel et, enfin, 6) le confort généralisé, ce dernier étant finalement un résumé des cinq précédents. Bien que les résultats issus de ces indicateurs ne varient pas fondamentalement entre 2003 et 2004, il n'en demeure pas moins intéressant d'insister sur certains d'entre eux, significatifs, et de les commenter en fonction de différentes caractéristiques sociodémographiques des ménages, ou encore de la localisation géographique de ces derniers. Il est également utile de les compléter grâce aux informations recueillies dans l'enquête PSELL-SILC 2004.

3% des ménages vivent dans des conditions de logement précaires

Un logement bénéficie du confort technique lorsqu'il dispose des quatre équipements suivants : une salle de bains (au moins), un WC intérieur (au moins), l'eau chaude courante et le chauffage. La quasi-totalité des ménages privés (97%) du Luxembourg dispose de ce type de confort. Les 3% des ménages restants, concernés par un manque de confort technique, vivent dans des logements précaires. Ils se logent notamment dans des campings ou des chalets, destinés normalement au tourisme, ou encore dans des chambres d'hôtel, des logis situés au-dessus de cafés, bars ou brasseries. Ce type de logement est donc a priori provisoire et essentiellement occupé par des personnes seules (à hauteur de 75%), et de nationalité étrangère (portugaise la plupart du temps).

L'installation récente dans un logement, un des facteurs de surpeuplement

La question du sur- ou du sous-peuplement, qui qualifie le confort spacieux, peut être abordée de diverses façons ; par exemple le calcul d'un ratio d'occupation, lié à la taille du logement et au nombre de personnes composant le ménage. Il est ainsi possible de calculer le nombre moyen de personnes par pièce, qui est égal à 0,6 à l'échelle nationale. La combinaison² de ce ratio avec l'indicateur de confort spacieux, plus subjectif, donne des résultats complémentaires intéressants : un logement est considéré comme sous-peuplé

lorsqu'il est inférieur à un ratio de 0,35 personne par pièce ; à l'opposé, il est surpeuplé quand il dépasse une personne par pièce. Ainsi, près de 7% des ménages (essentiellement des couples mariés avec des enfants) vivent dans des conditions de surpeuplement, avec plus d'une personne par pièce, voire deux, trois ou quatre personnes par pièce. Tandis que 25% des ménages connaissent des conditions de sous-peuplement (moins de 0,35 personne par pièce). Les trois quarts de ces derniers sont des ménages d'une personne, généralement de nationalité luxembourgeoise.

Ce ratio et cet indicateur varient en fonction de nombreux critères, notamment, sans surprise, le niveau de vie des ménages³. En guise d'illustration, le logement est qualifié de trop petit pour : a) un ménage sur cinq parmi les 20% disposant du niveau de vie le plus bas ; b) un ménage sur quinze parmi les 20% disposant du niveau de vie le plus élevé. Mais les caractéristiques les plus discriminantes sont en réalité le type de logement et la date d'emménagement. Ainsi, parmi les 11% de ménages jugeant leur appartement trop petit, a) près des deux tiers vivent dans des appartements, b) 59% se sont installés dans un logement récemment, entre 1997 et 2004. Ce dernier constat reflète sans doute la tension que connaît le marché immobilier depuis quelques années.

Le quartier, plébiscité au niveau des facilités d'équipements et de services

Un logement bénéficie du confort de cadre de vie lorsqu'il n'est caractérisé par aucune des quatre propositions suivantes : 1) un logement trop sombre, 2) du bruit lié au voisinage ou à la rue qui provoque une forte gêne, 3) un quartier pollué, sale ou touché par des problèmes environnementaux, 4) un quartier touché par la délinquance ou le vandalisme. En 2004, 56% des ménages ne souffrent d'aucun de ces problèmes et disposent donc d'un cadre de vie idéal selon cet indicateur.

Parmi les nuisances rencontrées, chez les 44% restants, c'est le bruit qui est cité le plus souvent, avec 26% de

¹ Un site dédié à ces indicateurs s'ouvrira en janvier 2006 à l'adresse suivante : www.ceps.lu. Il offrira des compléments d'information grâce à des tableaux de données qui détaillent les indicateurs en fonction de différentes caractéristiques des ménages et de leur logement, avec les définitions afférentes.

² Les moyennes du nombre de personnes par pièce sont calculées pour chacune des trois modalités de réponse de l'indicateur de confort spacieux, indicateur construit à partir de la question suivante : diriez-vous que votre logement est, pour votre ménage : 1) trop petit, 2) trop grand, ou 3) adapté ?

³ Le concept de niveau de vie permet de comparer le revenu disponible de ménages de composition familiale différente. Pour l'année 2004, le niveau de vie moyen des individus est de 2 536€/mois.

* CEPS/INSTEAD

ménages concernés. Viennent ensuite les désagréments liés à la pollution (19%), à la délinquance (16%) et, enfin, à l'obscurité du logement (6%). Bien entendu, ces différences dépendent surtout de considérations géographiques. La capitale luxembourgeoise concentre par exemple plus du quart des ménages mécontents du bruit, et la région de Differdange⁴ réunit un quart des ménages se plaignant de la pollution.

Malgré cela, l'ensemble des ménages luxembourgeois restent 'plutôt' (44%), voire 'très satisfaits' (51%) de leur quartier résidentiel. Ainsi, ils sont 60% à se déclarer 'très satisfaits' des équipements scolaires, et 32% à se dire 'plutôt satisfaits'. Les chiffres sont équivalents pour les activités culturelles ou les transports publics du quartier. Par contre, les ménages paraissent moins satisfaits quant à la présence ou à l'absence de commerces de proximité. En effet, seuls 36% des ménages en sont 'très satisfaits', et 29% 'plutôt satisfaits'. Et, contrairement à toute attente, ce n'est pas la ville de Luxembourg qui présente les meilleurs taux (respectivement 38 et 33%), mais la zone agglomérée d'Esch / Mondrange / Schifflange (respectivement 52 et 32%).

Le statut d'occupation fortement discriminant pour le confort de modernité

Un logement bénéficie du confort de modernité lorsqu'il n'est pas concerné par la vétusté en fonction des quatre types d'équipement suivants : 1) l'installation électrique, 2) l'installation sanitaire, 3) les fenêtres, ou 4) les murs intérieurs. Les réponses à ces quatre propositions sont réparties en trois modalités hiérarchisées : 'est en bon état', 'nécessite de petites réparations' (vétusté modérée) et 'nécessite de grosses réparations' (vétusté prononcée à très prononcée). Les fenêtres constituent l'équipement qui présente l'état le plus souvent vétuste, avec 13% des ménages qui doivent entreprendre des (petits ou gros) travaux. L'installation sanitaire arrive en deuxième position (10%), suivie des murs intérieurs (8%) et de l'installation électrique (8%).

En combinant ces quatre propositions, la vétusté reste inexistante pour 76% des ménages. Les logements restants se partagent entre une vétusté modérée (14%) et une vétusté prononcée à très prononcée (10%). Sans surprise, les logements les plus anciens restent les plus vétustes : près d'un tiers de ceux construits avant 1919 le sont, contre seulement un dixième pour les logements bâtis après 1991. Toutefois, les disparités les plus importantes sont essentiellement liées au statut d'occupation. Ainsi, parmi

les propriétaires, seuls 8% sont concernés par une vétusté prononcée à très prononcée de leur logement. Les locataires, quant à eux, le sont à hauteur de 19% (cf. tableau). De plus, il existe des disparités au sein des ménages propriétaires, où ceux qui ont fait construire sont généralement moins concernés que les autres.

L'indicateur de bien-être matériel⁵, calculé selon les normes européennes, complète celui de confort de modernité décrit plus haut. Au total, 6% des ménages du Grand-Duché résident dans des logements insalubres. Là encore, la période de construction est un élément déterminant : 13% de logements édifiés avant 1919 sont considérés comme insalubres, contre seulement 3% pour les logements réalisés après 1991.

Pour conclure...

En synthétisant les résultats de ces cinq indicateurs au sein d'un indice unique de « confort généralisé », on observe que 35% des ménages n'ont strictement aucun problème de confort de logement et de cadre de vie. En revanche, ceux qui vivent dans des résidences anciennes sont davantage pénalisés que les autres. Par ailleurs, la nationalité du chef de ménage entraîne également de fortes dissemblances, notamment lorsqu'ils connaissent trois problèmes (ou plus) liés au confort (soit 18% des ménages). Certes, cette dernière catégorie de confort généralisé est liée au niveau de vie des ménages ou à leur type de logement. Cependant, force est de noter que cette catégorie concerne 16% des ménages luxembourgeois, 14% des ménages français, allemands ou belges, alors qu'elle touche plus de 30% des ménages portugais, 27% des étrangers de nationalité hors UE15, et, enfin, 24% des ménages italiens.

Logements selon le degré de vétusté (indicateur de confort de modernité, en %)

Types de ménages selon leur statut d'occupation	aucune vétusté	vétusté modérée	vétusté prononcée à très prononcée	Total
Propriétaire ayant fait construire	89	8	3	100
Propriétaire ayant acheté	76	14	10	100
Propriétaire ayant hérité	79	11	10	100
Locataire	61	20	19	100
Logé gratuitement	83	11	6	100
Total des ménages	76	14	10	100

Source : PSELL-3/2004, CEPS/INSTEAD, STATEC
Champ : les ménages privés résidant au Luxembourg

Pour en savoir plus :
Philippe GERBER, "L'Eden existe-t-il ? Confort et qualité des logements au Luxembourg", CEPS/INSTEAD, 2004, Vivre au Luxembourg, n° 1, 2 p.

⁴ Elle comprend, outre Differdange, les communes de Pétange, Bascharage, Clemency et Sanem.

⁵ Un logement bénéficie du confort de bien-être matériel lorsqu'il n'a aucun problème d'insalubrité parmi les 3 propositions suivantes : 1) des fuites dans la toiture, 2) de l'humidité dans les murs ou les sols, ou 3) des problèmes d'étanchéité au niveau des fenêtres ou des portes. Le logement n'aura pas ce type de confort lorsque deux problèmes d'insalubrité au moins vont se poser, parmi les trois problèmes éventuels répertoriés.

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.