

**PANEL SOCIO-ECONOMIQUE**

*"LIEWEN ZU LËTZEBUERG"*

DOCUMENT PSELL N° 103

MAI 1997

**PROPRIETAIRE OU LOCATAIRE :  
QUELLES HABITATIONS ?  
1985-1994**

par

*Bernard GAILLY*

**CEPS/Instead  
Differdange  
Grand-Duché de Luxembourg**

**1997**

## Présentation du programme P S E L L

Les informations présentées dans ce cahier proviennent du programme PSELL développé par la Division "Ménages" du C.E.P.S./Instead. Grâce à ce programme, le Grand-Duché de Luxembourg dispose d'un instrument exceptionnel permettant de connaître les conditions d'existence des personnes et des ménages qui y vivent : le panel socio-économique "Liewen zu Lëtzebuerg" (PSELL).

Dans le cadre de ce programme, de nombreuses informations sont récoltées chaque année sur les principaux aspects de la vie de la population du pays :

- conditions de logement, équipement et composition des ménages
- principales dépenses
- précarité
- endettement
- position scolaire des enfants
- position socioprofessionnelle des adultes
- revenus, ...

Cette recherche a débuté en 1985 par des interviews auprès d'un échantillon de 6110 personnes réparties dans 2012 ménages. Chaque année, cette enquête est reprise et le même échantillon est suivi année après année. Bien sûr, cet échantillon évolue, tout comme la population du pays (naissances, mariages, décès, émigration, ...). En 1994, il était composé de 4966 personnes vivant dans 1809 ménages.

En 1994, cette étude a fêté son dixième anniversaire. Sur le plan scientifique, cet événement représentait certainement un succès parce qu'il est très rare qu'un même programme de recherche puisse être développé sur une période aussi longue. Une large part de ce succès revient toutefois aux milliers de personnes qui, au fil des années, ont accepté de recevoir chez elles nos enquêteurs et de participer à ce vaste programme ; par leur contribution, elles ont permis de réunir un capital de connaissances inestimable, couvrant dix ans de la vie de la population de notre pays.

Les données récoltées ont déjà fait l'objet de nombreuses études publiées pour la plupart au CEPS/Instead dans les séries suivantes :

- ☞ Documents PSELL (voir liste en annexe)
- ☞ Notes de Recherche
- ☞ PSELL INFO
- ☞ ECOCEPS.
- ☞ Population & Emploi - Série "Conditions de vie"

### Pour plus d'informations

**(I. BOUVY)**

**Tel: (00 352) 58 58 55- 513**

**Fax: (00 352) 58 55 60**

*Document produit par le*

### **CEPS/Instead**

*Centre d'études de populations, de pauvreté et de politiques socio-économiques  
B.P. 48 - L 4501 Differdange*

*Président : Gaston Schaber*

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	.....	5
1. Habitat et logement	.....	5
2. Les objectifs de l'étude	.....	5
3. Les dispositifs de mesure	.....	6
4. Ce que nous savons déjà	.....	8
5. L'objet de ce document	.....	8
<b>CHAPITRE I</b>	<b>EVOLUTION DES STATUTS D'OCCUPATION DU LOGEMENT</b>	..... 9
<b>CHAPITRE II</b>	<b>STATUT D'OCCUPATION ET INDICE GENERAL DE L'ETAT DE L'HABITAT</b>	..... 13
<b>CHAPITRE III</b>	<b>STATUT D'OCCUPATION ET ESPACE</b>	..... 17
<b>CHAPITRE IV</b>	<b>STATUT D'OCCUPATION ET CONFORT INTERIEUR</b>	..... 23
<b>CHAPITRE V</b>	<b>STATUT D'OCCUPATION ET CONFORT EXTERIEUR</b>	..... 29
<b>CHAPITRE VI</b>	<b>STATUT D'OCCUPATION ET CONCEPTION DE L'HABITAT</b>	..... 33
<b>CHAPITRE VII</b>	<b>STATUT D'OCCUPATION ET ANCIENNETE DE L'HABITAT : EFFETS CONJOINTS</b>	..... 37
<b>CONCLUSIONS</b>	.....	42
<b>ANNEXE :</b>	<b>ESTIMATIONS DE L'EVOLUTION TENDANCIELLE DES INDICATEURS ET INDICES</b>	..... 45



## INTRODUCTION

Avant d'entamer ce second document relatif à l'habitat au Luxembourg, rappelons brièvement quelques éléments utiles<sup>1</sup> à la compréhension :

1. L'habitat n'est pas le logement.
2. Quels sont les objectifs généraux de cette étude relative à l'habitat ?
3. Le dispositif de mesure adopté.
4. Ce que nous savons déjà
5. et enfin, l'objectif spécifique de ce document.

### *1. HABITAT ET LOGEMENT*

Le propos de cette étude est d'analyser l'évolution de l'habitat et non du logement. Un logement est un bâtiment ou une partie d'un bâtiment localisé à une adresse donnée. L'habitat prend en compte le logement en tant que territoire ou lieu de vie sur lequel les habitants ont la possibilité d'agir. L'habitat est donc un aspect du mode de vie des ménages au même titre que leur propension à dépenser ou leurs conditions de travail. Une étude longitudinale des logements aurait supposé que l'on suive, d'année en année, des logements et non des ménages. Gérer un échantillon de logements de telle manière qu'il reste chaque année représentatif de l'univers des logements et gérer la représentativité annuelle d'un échantillon de ménages sont deux opérations très différentes.

### *2. LES OBJECTIFS DE L'ETUDE*

- ◆ Etudier l'état de l'habitat au Luxembourg et son évolution au cours de ces dix dernières années (1985 - 1994).
- ◆ Examiner les liens éventuels entre les caractéristiques des ménages et leur habitat.
- ◆ Repérer les caractéristiques des ménages et des logements qui ont été les plus déterminantes dans cette évolution.

L'objectif général est de mettre à la disposition des responsables publics, des ménages eux-mêmes et des chercheurs, un ensemble de données au sein duquel chacun pourra trouver matière à réflexion. Nous avons voulu mettre particulièrement l'accent sur les efforts entrepris par les ménages pour améliorer la qualité de l'habitat au Luxembourg. Si nous ne pouvons "chiffrer" exactement l'importance de ces efforts, nous pouvons au moins en montrer les effets sur une période de 10 ans.

---

<sup>1</sup> Pour plus de détails voir : B. Gailly "Evolution de l'habitat au Luxembourg 1985 - 1994" *Document PSELL N°97*, CEPS/I., Differdange, Septembre 1996.

### 3. **LE DISPOSITIF DE MESURE**

Le dispositif de mesure mis en place est basé sur l'idée selon laquelle "l'habitat" est le résultat de l'accumulation d'un certain nombre d'avantages ou, inversement, de l'accumulation de désavantages liés au confort du logement.

Un indice général de **l'état de l'habitat**<sup>1</sup> permet de situer les ménages les uns par rapport aux autres en cumulant l'information apportée par **quatre sous-indices** correspondant chacun à une facette de l'état de l'habitation : **l'espace disponible, le confort intérieur, le confort extérieur et le "modernisme" de la conception de l'habitat.**

Chaque facette est elle-même une mesure qui cumule l'information apportée par différentes indications communiquées par les ménages à propos de leur logement.

**L'espace disponible** est fonction du nombre de pièces dans le logement et du nombre de pièces par personne. La superficie du logement n'a pas été mesurée au cours des enquêtes.

**Le confort intérieur** est fonction de l'existence de différentes commodités dans le logement : le chauffage central, l'eau chaude dans le logement, une salle de bains dans le logement et un w.c. privé.

**Le confort extérieur** est fonction du calme ou du bruit qui règne autour de l'habitation et de la présence ou de l'absence d'odeurs. Cette caractéristique "écologique" semble échapper à l'action des ménages. Elle est peu pertinente si l'on s'en réfère à la définition de l'habitat *comme lieu de vie sur lequel les habitants ont la possibilité d'agir*. Mais l'isolation du logement ou le fait de déménager sont des manières d'agir qui influencent l'habitat des ménages.

**Le concept de l'habitation** évolue peu à peu. Les maisons "modernes" sont souvent conçues en fonction de critères tels que la recherche de la lumière et de l'isolation contre l'humidité. L'aménagement d'anciennes maisons poursuit aussi souvent ces objectifs.

---

<sup>1</sup> On trouvera dans le premier document (*Document PSELL N°97*) un ensemble de considérations critiques concernant cet instrument. Elles permettent de bien saisir sa portée et ses limites.

#### 4. **CE QUE NOUS SAVONS DEJA**

1. L'habitat a évolué entre 1985 et 1994. Il est devenu plus spacieux et plus confortable. Il a intégré les éléments d'une conception plus moderne de l'habitat (clarté, isolation contre l'humidité). Son confort "extérieur" s'est quelque peu amélioré (calme, odeurs) mais une très grande majorité des ménages luxembourgeois donnaient déjà en 1985 l'image d'un pays paisible et sain, ce qui ne laissait plus guère de place à une amélioration vraiment très importante. (On trouvera en annexe un tableau récapitulatif de l'évolution des indicateurs et des indices entre 1985 et 1994).
2. Il y a 10 ans, les logements les plus anciens étaient moins confortables, marquaient un retard dans l'intégration des éléments d'une conception moderne de l'habitat et pour des raisons techniques ou de localisation présentaient moins de confort "extérieur" que les logements construits plus récemment. Par contre, ils étaient plus spacieux, comportaient un plus grand nombre de pièces et plus de pièces par personne.
3. Dix ans plus tard, les ménages ont sensiblement amélioré les conditions de vie dans ces logements plus anciens et résorbé partiellement leur retard.
4. Les logements plus récents ont gagné en espace : la proportion de ménages disposant d'au moins une pièce par personne n'a cessé de croître d'année en année.

#### 5. **L'OBJET DE CE DOCUMENT**

Cette première description ne prenait pas encore en compte les éléments moteurs de cette évolution : le fait d'être propriétaire, de disposer de revenus plus ou moins importants, la durée du séjour des ménages dans le même logement, le coût du logement, l'ampleur des travaux effectués par les ménages, la composition du ménage.

Ce document compare tout d'abord l'évolution de l'habitat selon le statut d'occupation du logement : propriétaire, accédant à la propriété, locataire, logé gratuitement :

*Les propriétaires ont-ils davantage bénéficié de l'évolution de l'habitat que les locataires ?*

Ensuite, il compare l'influence combinée de ce nouveau facteur, être propriétaire ou non, et de l'ancienneté de l'habitat :

*Les propriétaires occupant des logements plus anciens ont-ils particulièrement contribué à l'évolution de l'habitat ? Les accédants à la propriété ont-ils modernisé leur habitat plus vite que les autres ?*



# **CHAPITRE II**

**EVOLUTION DES STATUTS D'OCCUPATION DU LOGEMENT**



## I. EVOLUTION DES STATUTS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Tableau 1

Estimation de l'évolution des statuts d'occupation des logements de 1985 à 1994 (en %)

Statut d'occupation	1985	1987	1989	1991	1993	1994
Propriétaire	39.0	39.5	40.5	42.8	43.7	41.5
Accédant	26.4	27.6	29.9	30.4	32.1	33.6
Locataire	30.7	29.0	26.2	23.8	20.5	20.9 <sup>1</sup>
"gratuit"	3.9	3.9	3.4	3.0	3.7	4.0
<b>Echantillon</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

Sont dits "propriétaires", les ménages propriétaires de leur logement et libérés de toute hypothèque liée au remboursement d'un emprunt destiné à l'achat de ce logement.

Les "accédants" à la propriété sont également des ménages "propriétaires" de leur logement mais ils sont toujours liés par le remboursement de leur emprunt hypothécaire.

Les "locataires" sont les ménages occupant un logement dans le cadre d'un contrat de location ou, beaucoup plus rarement, de sous-location. Les ménages logés "gratuitement" forment un groupe assez marginal (d'un point de vue statistique) et hétérogène. On trouve parmi eux, des personnes et des ménages qui bénéficient d'un logement de fonction, qui profitent d'un logement appartenant à la famille, des usufruitiers et d'autres "locataires" qui ne paient aucun loyer pour différentes raisons.

La proportion des propriétaires évolue peu dans la mesure où les nouveaux propriétaires viennent en partie remplacer les propriétaires décédés (**Tableau 1**).

La proportion des accédants ne cesse de croître. D'autres études nous ont déjà indiqué ce fait<sup>2</sup> : les ménages des jeunes générations s'endettent plus souvent que leurs aînés en vue d'acquérir leur logement (26.4% en 1985, 33.6% en 1995). Parallèlement, la proportion des locataires ne cesse de diminuer. Les locataires représentaient 30.7% de notre échantillon en 1985. En 1994, ils ne représentent plus que 20.9% de l'échantillon (**Tableau 1**).

La proportion des ménages logés gratuitement reste relativement constante.

Lorsqu'on compare les propriétaires et les locataires, on souhaiterait probablement s'intéresser d'abord à l'évolution des coûts du logement mais nous reportons ce sujet à une prochaine publication afin de préserver la clarté des analyses. Notre première question est, ici, de savoir si leurs conditions d'habitation ont évolué de la même manière.

<sup>1</sup> Selon les sources de données, les estimations peuvent varier quelque peu sans que l'on puisse savoir quelles en sont les raisons exactes. Signalons ici le fait que notre échantillon tend à sous-estimer la proportion des étrangers qui résident dans le pays, qu'il ne prend pas en compte les fonctionnaires internationaux ni les employés d'entreprises étrangères qui sont restés attachés au régime de sécurité sociale de leur pays d'origine. Il est donc probable que la proportion des locataires soit plus ou moins sous-estimée.

<sup>2</sup> Voir différentes études relatives à l'endettement publiées dans la collection des documents Psell du CEPS/I.



# **CHAPITRE II**

**STATUT D'OCCUPATION ET INDICE GENERAL DE L'ETAT DE  
L'HABITAT**



## II. STATUT D'OCCUPATION ET INDICE GENERAL DE L'ETAT DE L'HABITAT

Tableau 2

### Indices de l'état général de l'habitat selon le statut d'occupation

Statut d'occupation	Indices 1985	Indices 1994
Propriétaire	100.0	100.0
Accédant	98.8	94.9
Locataire "gratuit"	65.6	<b>72.0</b>
Echantillon	<b>88.2</b>	<b>91.8</b>

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

En 1985, les ménages qui louent leur logement disposent de moins de confort que les propriétaires, les accédants et les ménages logés gratuitement. Les propriétaires occupent les logements les plus confortables. En opposant les deux valeurs extrêmes, on constate que l'indice général de l'état de l'habitat passe de 100 dans les logements des propriétaires à 65.6 dans les logements locatifs (Tableau 2).

En 1994, cet écart s'est réduit mais les ménages qui louent leur habitation enregistrent toujours un désavantage par rapport aux ménages qui occupent leur habitation au titre de propriétaires (indice 100 pour les habitations occupées par leur propriétaire ; indice 72.0 pour les logements locatifs) (Tableau 2).

Il pourrait y avoir deux raisons au fait que l'écart s'est réduit entre les habitations données en location et les immeubles habités par leur propriétaire. Ces deux raisons ne sont pas contradictoires. Elles se renforcent probablement.

Tableau 3

### Evolution de l'indice de l'état général de l'habitat selon le statut d'occupation (base 100 = 1985)

Statut d'occupation	1985	1987	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Propriétaire	100.0	100.8	104.7	108.2	110.2	110.5	113.3	114.5
Accédant	100.0	103.6	104.7	106.7	107.9	108.3	109.9	109.9
Locataire "gratuit"	100.0	96.4	98.2	<b>114.2</b>	116.1	116.1	<b>121.4</b>	<b>125.6</b>
Echantillon	<b>100.0</b>	<b>101.3</b>	<b>105.8</b>	<b>111.5</b>	<b>113.7</b>	<b>115.0</b>	<b>118.1</b>	<b>119.0</b>

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

On sait que les revenus des ménages ont augmenté considérablement depuis 1985. Sous l'impulsion de cette hausse des revenus, les ménages locataires pourraient rechercher de plus en plus des logements mieux équipés. Toutefois, l'importance de l'amélioration de leurs conditions d'habitation entre 1989 et 1990 (**Tableau 3**) supposerait qu'un nombre important de locataires déménagent en 1988 ou en 1989.

On peut observer une activité de déménagement un peu plus intense en 1986, en 1988 et en 1990. Ces proportions, néanmoins, ne sont pas de nature à expliquer à elles seules cette soudaine amélioration (**Tableau 4**)<sup>1</sup>.

Tableau 4

**Propension des locataires à déménager entre 1986 et 1994**

<b>Propension à déménager</b>	<b>1986</b>	<b>1987</b>	<b>1988</b>	<b>1989</b>	<b>1990</b>	<b>1991</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>
<b>en %</b>	11.7	9.9	13.3	7.6	11.1	6.0	7.1	6.0	8.7
<b>Locataires</b>	<b>100.0</b>								

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

Cette explication ne peut donc suffire. On pourrait supposer que les propriétaires ont commencé à améliorer les conditions d'habitation de leurs locataires et entrepris des travaux justifiant peut-être des hausses de loyers (on le verra plus tard) que les locataires peuvent supporter dans la mesure où leurs revenus augmentent. On notera le fait que la mesure de l'état général de l'habitat que nous avons adoptée, repose souvent sur des indicateurs dont l'amélioration dépend prioritairement des obligations des propriétaires. Nous avons exclu tout aspect de "décoration" ou "d'embellissement" des locaux. Par ailleurs, l'ampleur de ces travaux reste limitée. L'état général de l'habitat des locataires s'améliore encore en 1993 et en 1994 (**Tableau 3**) mais il n'en reste pas moins largement déficitaire par rapport à l'habitat des autres catégories d'occupants (**Tableau 2**).

**Les accédants à la propriété** ont "perdu du terrain" par rapport aux propriétaires. Ils passent de l'indice 98.8 à l'indice 94.9 entre 1985 et 1994 (**Tableau 2**). Ce recul relatif par rapport aux propriétaires ne correspond pas nécessairement à une dégradation de leur habitat mais à une amélioration plus lente de leurs conditions d'habitation (**Tableau 3**). Cette progression plus lente peut elle-même s'expliquer par l'arrivée régulière dans leurs rangs de nouveaux accédants qui rachètent des immeubles anciens<sup>2</sup>.

L'évolution des habitations des **ménages logés gratuitement** est remarquable. On pourrait évoquer le fait qu'en l'absence de tout loyer ou remboursement d'emprunt, ils pourraient consacrer un budget plus important à l'amélioration du confort de leur logement. Ils forment néanmoins un petit groupe très hétérogène qu'il conviendra d'analyser plus en détail par la suite.

<sup>1</sup> Il s'agit des locataires "ayant déménagé au cours de l'année". Ceci exclut bien entendu les locataires ayant acheté leur propre logement. Ce sont uniquement des locataires restés locataires ou des nouveaux ménages ayant opté pour une location.

<sup>2</sup> B. Gailly "Evolution de l'habitat au Luxembourg 1985 - 1994" Document PSELL N°97, CEPS/I., Differdange, Septembre 1996, p.27.

# **CHAPITRE III**

## **STATUT D'OCCUPATION ET ESPACE**



### III. STATUT D'OCCUPATION ET ESPACE

Tableau 5

#### Indices de l'espace disponible dans les habitations selon le statut d'occupation

Statut d'occupation	Indices 1985	Indices 1994
Propriétaire	100.0	100.0
Accédant	78.4	82.7
Locataire	62.9	67.3
"gratuit"	72.6	82.6
<b>Echantillon</b>	<b>81.9</b>	<b>86.5</b>

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

En 1985, les ménages **propriétaires** de leur **logement** disposent en général de **plus d'espace** que les ménages accédant à la propriété ou les locataires. Si les logements occupés par leur propriétaire présentent un score de 100, les logements des accédants à la propriété obtiennent un score de 78.4 et les habitations des locataires ne parviennent plus qu'à un score de 62.9 (**Tableau 5**).

**Cette tendance va évoluer.** Nous savions déjà que les ménages ont tendance à accroître l'espace dans leur habitation. Le tableau 6 illustre cette tendance. Elle est, certes, d'une amplitude limitée mais ce qui est remarquable, c'est que tous les indices calculés en 1994, quelle que soit la nature des occupants, sont supérieurs à l'indice calculé en 1985.

Tableau 6

#### Indices de l'espace disponible dans les habitations entre 1985 et 1994 selon le statut d'occupation

Statut d'occupation	Indices de l'espace disponible en 1994 (base 100 = 1985)
Propriétaire	103.8
Accédant	109.4
Locataire	110.9
"gratuit"	118.0
<b>Echantillon</b>	<b>109.7</b>

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

On observe également que l'écart entre les indices correspondant aux différentes catégories d'occupants diminue (**Tableau 5**). L'espace disponible dans les habitations des propriétaires s'est peu modifié au cours de ces années tandis que ce sont les accédants, les locataires et les ménages logés gratuitement qui ont bénéficié le plus de cette évolution (**Tableau 6**).

L'évolution de l'habitat des accédants et des locataires n'est pourtant pas tout à fait de même nature. Les accédants et les ménages logés gratuitement bénéficient d'un plus grand nombre de pièces, les locataires d'un plus grand nombre de pièces par personne.

Tableau 7

**Indices du nombre moyen de pièces selon le statut d'occupation**

Statut d'occupation	Indices 1985	Indices 1994
Propriétaire	100.0	100.0
Accédant	90.6	95.1
Locataire	62.1	62.4
"gratuit"	67.0	77.4
<b>Echantillon</b>	<b>84.6</b>	<b>89.6</b>

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

**Le nombre de pièces**<sup>1</sup> ne s'est modifié ni dans les habitations des propriétaires ni dans les logements locatifs (Tableau 7). Les premiers disposent toujours du plus grand nombre de pièces (en moyenne 5.3) et les seconds du plus petit nombre de pièces (en moyenne 3.3). Ce sont donc les accédants et les ménages logés gratuitement qui ont connu l'amélioration la plus sensible dans ce domaine (Tableau 8).

Tableau 8

**Indices du nombre moyen de pièces selon le statut d'occupation**

Statut d'occupation	Indices du nombre de pièces en 1994 (base 100 = 1985)
Propriétaire	100.4
Accédant	105.3
Locataire	100.9
"gratuit"	115.9
<b>Echantillon</b>	<b>106.3</b>

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

**Le nombre de pièces par personne** s'est particulièrement accru chez les locataires. Les graphiques 1 et 2 permettent de visualiser la rapidité avec laquelle cette modification s'est effectuée en comparant la progression du nombre de pièces par personne dans l'ensemble de l'échantillon et dans les logements locatifs.

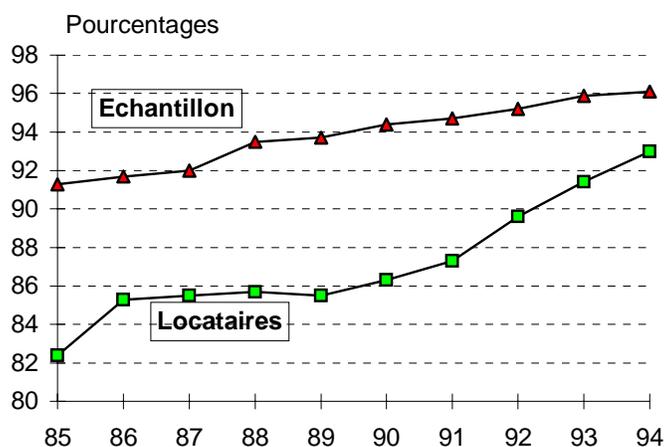
Le nombre de pièces ne s'étant pas modifié, c'est évidemment le nombre de personnes par ménage qui a diminué. Ceci modifie sensiblement notre conclusion.

Ce n'est pas l'habitat qui s'est adapté aux besoins des ménages mais bien l'inverse : **les ménages de locataires se sont adaptés aux conditions de logement dans les logements locatifs de manière à y bénéficier de plus d'espace qu'auparavant.** On peut supposer qu'au delà d'une certaine taille ils envisagent de changer de logement. **On peut désormais exclure toute intervention des propriétaires dans ce domaine de l'habitat des locataires.**

<sup>1</sup> Non inclus la salle de bains, le WC, la cuisine, la cave, le grenier et le garage.

**Graphique 1**

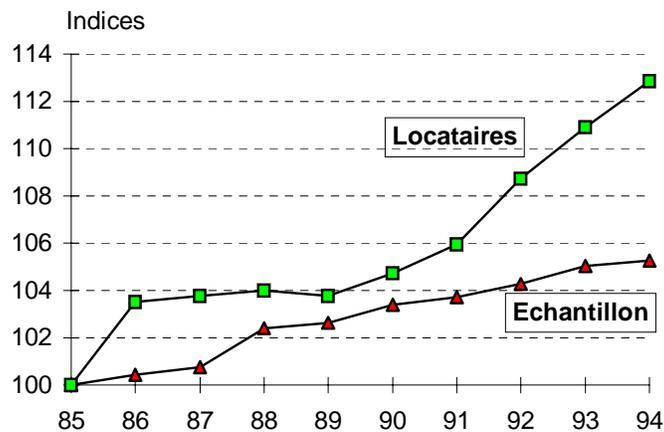
**Evolution (en %) de la proportion des ménages disposant d'au moins une pièce par personne entre 1985 et 1994 dans l'échantillon et chez les locataires**



Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

**Graphique 2**

**Evolution (en indice) de la proportion des ménages disposant d'au moins une pièce par personne entre 1985 et 1994 dans l'échantillon et chez les locataires (base 100 = 1985)**



Source : PSELL 85-94, CEPS/I.



# **CHAPITRE IV**

**STATUT D'OCCUPATION ET CONFORT INTERIEUR**



## IV. STATUT D'OCCUPATION ET CONFORT INTERIEUR

Tableau 9  
Indices du confort intérieur dans les habitations  
selon le statut d'occupation

Statut d'occupatio n	Indices 1985	Indices 1994
Propriétaire	100.0	100.0
Accédant	106.4	101.8
Locataire	86.4	92.0
"gratuit"	91.8	97.0
<b>Echantillon</b>	<b>97.2</b>	<b>98.6</b>

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

**En 1985, les ménages qui louent leur logement et les ménages logés gratuitement disposent de moins de confort intérieur que les ménages propriétaires ou accédants à la propriété de leur logement.** En prenant le niveau de confort dont jouissent les propriétaires comme référence (base=100), on constate que cet indice passe de 100 à 106.4 dans les logements des accédants à la propriété et à 86.4 dans les logements locatifs (**Tableau 9**). Les accédants comptent parmi eux bon nombre de ménages qui construisent de nouvelles habitations et qui incorporent d'emblée le confort contemporain.

**En 1994, les écarts se réduisent.** Si l'indice vaut 100 dans les logements des propriétaires, il vaut 92.0 dans les logements locatifs et ne vaut plus que 101.8 dans les logements des ménages qui accèdent à la propriété (**Tableau 9**). Le confort de l'habitat des locataires s'est nettement amélioré. Dans le cas des accédants, le confort ne s'est pas détérioré mais il a moins progressé que le confort des immeubles occupés par leur propriétaire. On observe également que le confort intérieur de l'habitat des ménages logés gratuitement a progressé très sensiblement.

Tableau 10  
Indices du confort intérieur dans les habitations entre 1985 et 1994  
selon le statut d'occupation

Statut d'occupation	Indices de l'espace disponible en 1994 (base 100 = 1985)
Propriétaire	105.9
Accédant	101.3
Locataire	112.7
"gratuit"	111.9
<b>Echantillon</b>	<b>107.5</b>

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

**Cet écart s'est réduit parce que les propriétaires ont quelque peu amélioré le confort intérieur de leur habitat mais surtout parce que le confort des logements locatifs semble avoir progressé très nettement** (ainsi que le confort intérieur des habitations des ménages logés gratuitement).

Si l'indice de confort des habitations des locataires vaut 100 en 1985, il vaut 112.7 en 1994. Au cours de la même période, cet indice passe de 100 à 111.9 dans les habitations occupées gratuitement, de 100 à 105.9 dans les logements occupés par leur propriétaire et de 100 à 101.3 dans les logements des accédants à la propriété (**Tableau 10**).

Ceci étant dit, il n'en reste pas moins vrai **qu'en 1994 l'habitat des locataires n'a pas encore rattrapé tout son retard** sur la qualité de l'habitat des autres catégories d'occupants : l'indice de leur confort intérieur reste inférieur à l'indice moyen de l'ensemble des habitations (92.0 contre 98.6) (**Tableau 9**) .

**Cette évolution est particulièrement bien illustrée par l'installation de l'eau chaude** dans les logements parce que cet indicateur est, parmi ceux dont nous disposons, celui qui a évolué le plus vite et le plus vigoureusement.

Nous savons déjà qu'en 1985, plus le logement est de construction récente, plus il est probable que l'on y trouve une installation d'eau chaude autonome<sup>1</sup>. L'écart se réduit ensuite jusqu'en 1994.

C'est probablement la raison pour laquelle, en 1985, les habitations des accédants disposent plus souvent d'une telle installation que les autres logements (94.9% contre 84.8% en moyenne pour l'ensemble de l'échantillon). En 1994, l'écart s'est considérablement réduit (98.3% contre 95.7% dans l'ensemble de l'échantillon) (**Tableau 11**). Si cet écart s'est réduit, c'est parce que les habitations des propriétaires et plus encore les logements des locataires et des ménages logés gratuitement ont bénéficié de l'installation d'éléments de confort que l'on trouve généralement dans les habitations plus récentes.

- ♦ Si 100 ménages habitant le logement dont ils sont propriétaires disposent de l'eau chaude en 1985, ils sont 111.2 à en profiter en 1994.
- ♦ Si 100 ménages habitant des logements locatifs disposent de l'eau chaude en 1985, ils sont 120.9 à en profiter en 1994.
- ♦ Comparativement, cette progression se réduit à peu de chose dans les habitations acquises par les accédants à la propriété (**Tableau 12**).

Cette évolution conduit à observer, d'une part, le fait que la situation moyenne de chaque type d'occupant s'est considérablement améliorée mais aussi, d'autre part, que la situation des logements locatifs enregistre encore en 1994 un retard par rapport à l'habitat des autres types d'occupants (**Tableau 13**).

---

<sup>1</sup> B. Gailly "Evolution de l'habitat au Luxembourg 1985 - 1994" *op. cit.*, p.35.

Tableau 11

**Proportion des ménages ayant l'eau chaude dans le logement  
selon le statut d'occupation**

<b>Statut d'occupatio n</b>	<b>1985 %</b>	<b>1994 %</b>
<b>Propriétaire</b>	87.1	96.9
<b>Accédant</b>	94.9	98.3
<b>Locataire</b>	73.9	89.4
<b>"gratuit"</b>	78.1	94.6
<b>Echantillon</b>	<b>84.8</b>	<b>95.7</b>

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

Tableau 12

**Evolution de l'eau chaude dans le logement  
selon le statut d'occupation**

<b>Statut d'occupatio n</b>	<b>Indices 1994 (base 100 = 1985)</b>
<b>Propriétaire</b>	111.2
<b>Accédant</b>	103.6
<b>Locataire</b>	120.9
<b>"gratuit"</b>	121.1
<b>Echantillon</b>	<b>112.8</b>

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

Tableau 13

**Eau chaude dans le logement selon le statut d'occupation**

<b>Statut d'occupatio n</b>	<b>Indices 1985</b>	<b>Indices 1994</b>
<b>Propriétaire</b>	100.0	100.0
<b>Accédant</b>	108.9	101.4
<b>Locataire</b>	84.8	92.2
<b>"gratuit"</b>	89.6	97.6
<b>Echantillon</b>	<b>97.3</b>	<b>98.8</b>

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.



# **CHAPITRE V**

**STATUT D'OCCUPATION ET CONFORT EXTERIEUR**



## V. STATUT D'OCCUPATION ET CONFORT EXTERIEUR

Tableau 14  
Indices du confort extérieur dans les habitations selon le statut d'occupation

Statut d'occupation	Indices 1985	Indices 1994
Propriétaire	100.0	100.0
Accédant	102.3	102.2
Locataire	93.5	97.2
"gratuit"	92.0	102.3
<b>Echantillon</b>	<b>98.3</b>	<b>100.2</b>

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

En 1985, le niveau de satisfaction concernant le confort extérieur du logement est plus élevé dans les ménages propriétaires de leur logement ou accédants à la propriété que dans les ménages locataires ou logés gratuitement. Soit des indices de 100 et de 102.3 pour les "propriétaires" au sens large (avec ou sans hypothèque) contre des indices de 93.5 et 92.0 pour les locataires et les ménages logés gratuitement. Ces écarts sont relativement faibles (Tableau 14) et ce phénomène a été largement commenté dans le premier document.

Tableau 15  
Evolution des indices de confort extérieur dans les habitations entre 1985 et 1994 selon le statut d'occupation

Statut d'occupation	Indices de confort extérieur en 1994 (base 100 = 1985)
Propriétaire	101.1
Accédant	100.9
Locataire	105.1
"gratuit"	112.4
<b>Echantillon</b>	<b>103.0</b>

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

En 1994, la situation n'a guère changé. La situation des locataires s'améliore légèrement. Les ménages logés gratuitement voient leur indice rejoindre le niveau de l'indice des ménages accédants à la propriété (102.3). Les écarts entre les différentes catégories de ménages s'amenuisent. Cette homogénéisation tient essentiellement aux progrès réalisés par les ménages logés gratuitement. Si leur score vaut 100 en 1985, il passe à 112.4 en 1994 pendant que l'ensemble de l'échantillon passe de 100 à 103 durant la même période (Tableau 15).

Tableau 16  
**Indice d'isolation des habitations contre le bruit selon le statut d'occupation**

Statut d'occupation n	Indices 1985	Indices 1994
Propriétaire	100.0	100.0
Accédant	101.7	102.2
Locataire	90.2	93.4
"gratuit"	89.9	102.7
<b>Echantillon</b>	<b>97.1</b>	<b>99.5</b>

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

**L'isolation des habitations par rapport au bruit fournit un bon exemple** : en 1985, les "propriétaires" au sens large manifestent plus souvent que les autres leur plaisir d'être localisés dans un endroit calme ou bien protégés des bruits extérieurs ; c'est toujours le cas en 1994 mais les ménages logés gratuitement les rejoignent sur ce point (**Tableau 16**).

Les changements observés ici peuvent avoir deux origines distinctes : **la localisation des ménages** et les progrès réalisés dans le domaine de **l'isolation**. Le fait que les propriétaires sont un peu plus satisfaits que les autres peut s'expliquer en grande partie par une analyse de leur localisation sur le territoire luxembourgeois :

*"Les ménages locataires habitent d'ordinaire dans les villes alors que les communes rurales ou périurbaines<sup>1</sup> abritent essentiellement des ménages propriétaires. Près de 75% des ménages locataires habitent dans une des 17 communes comptant plus de 5 000 habitants. Dans la capitale, plus d'un ménage sur deux est locataire<sup>2</sup>."*

De tout ceci, on retiendra essentiellement le fait que les tendances évolutives sont peu marquées et que les ménages logés gratuitement sont certainement ceux qui ont tiré le plus de profit soit d'un déménagement soit d'une amélioration de l'isolation de leur habitation (**Tableau 17**).

Tableau 17  
**Evolution des habitations abritées du bruit selon le statut d'occupation**

Statut d'occupation n	Indices 1994 (base 100 = 1985)
Propriétaire	102.5
Accédant	103.0
Locataire	106.2
"gratuit"	117.1
<b>Echantillon</b>	<b>105.0</b>

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

<sup>1</sup> "Tout ce qui est autour de la ville, et en réalité fait partie de la ville par les activités et les modes de vie des habitants. On peut le considérer comme équivalent à l'espace majeur des navettes, l'emploi de ses habitants étant essentiellement fourni par l'agglomération urbaine". F. Berger "Atlas des communes : la population du Luxembourg", Série Population et Territoire, N°1, Publication commune du STATEC et du CEPS/I., novembre 1996, p.64.

<sup>2</sup> F. Berger "Atlas des communes : la population du Luxembourg", *op. cit.*, p.36.

# **CHAPITRE VI**

**STATUT D'OCCUPATION ET CONCEPTION DE L'HABITAT**



## VI. STATUT D'OCCUPATION ET CONCEPTION DE L'HABITAT

Tableau 18

### Indices de la conception des habitations selon le statut d'occupation

Statut d'occupation	Indices 1985	Indices 1994
Propriétaire	100.0	100.0
Accédant	100.7	100.3
Locataire	89.1	96.4
"gratuit"	94.4	103.5
<b>Echantillon</b>	<b>96.7</b>	<b>99.4</b>

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

En 1985, les logements occupés par leur propriétaire (au sens large) intègrent plus souvent des éléments propres à la conception moderne de l'habitation que les logements locatifs. Les immeubles occupés à titre gratuit occupent une position intermédiaire à cet égard. Si le score des logements occupés par leur propriétaire (sans hypothèque) correspond à un indice de 100, le score des logements occupés par des accédants correspond à 100.7 tandis que le score des logements locatifs correspond à 89.1 et le score des ménages logés gratuitement se situe à 94.4 (Tableau 18).

Les propriétaires sont donc les premiers à intégrer dans leur habitat ces éléments de modernité que sont l'isolation contre l'humidité et la recherche de la lumière. Ces deux aspects ne peuvent se répandre dans les habitations qu'accompagnés par l'expansion de l'usage d'une installation de chauffage central, laquelle contribue également à généraliser l'introduction de l'eau chaude dans les maisons. Or, nous savons que ce sont aussi les propriétaires pris dans leur ensemble, et en particulier les accédants à la propriété, qui bénéficient du plus grand confort intérieur en 1985 (voir chapitre 4).

Tableau 19

### Evolution des indices de la conception des habitations entre 1985 et 1994 selon le statut d'occupation

Statut d'occupation	Indices 1994 (base 100 = 1985)
Propriétaire	103.9
Accédant	103.5
Locataire	112.5
"gratuit"	114.0
<b>Echantillon</b>	<b>106.9</b>

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

Entre 1985 et 1994, cet écart se réduit parce que les locataires et les ménages logés gratuitement bénéficient d'une amélioration très nette de leurs conditions d'habitation. Pour un score de 100 points en 1985, ces deux catégories de ménages vont présenter respectivement un score de 112.5 et 114 en 1994. Dans le même temps, le score de l'échantillon dans son ensemble n'a progressé que de 100 à 106.9 points (Tableau 19).

La conception de l'habitat des propriétaires et des accédants n'a pas cessé de progresser, mais le bilan dressé en 1994 permet de constater sans ambiguïté le fait que l'indice des locataires s'est considérablement rapproché de l'indice des propriétaires (96.4 contre 100) et que l'indice des ménages logés gratuitement a même dépassé l'indice des propriétaires pris au sens large (**Tableau 18**).

*L'isolation des habitations contre l'humidité fournit un exemple de cette évolution.*

Tableau 20  
**Indices de l'isolation des habitations contre l'humidité  
selon le statut d'occupation**

Statut d'occupatio n	Indices 1985	Indices 1994
<b>Propriétaire</b>	100.0	100.0
<b>Accédant</b>	100.4	100.8
<b>Locataire</b>	88.7	96.3
<b>"gratuit"</b>	92.7	102.5
<b>Echantillon</b>	<b>96.4</b>	<b>99.6</b>

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

En 1985, si 100 logements habités par leur propriétaire sont bien isolés contre l'humidité, on en trouve 100.4 parmi les logements habités par de nouveaux accédants à la propriété, 88.7 seulement parmi les immeubles donnés en location et 92.7 parmi les habitations occupées par des ménages logés gratuitement (**Tableau 20**).

Tableau 21  
**Evolution des habitations isolées de l'humidité entre 1985 et 1994  
selon le statut d'occupation**

Statut d'occupatio n	Indices 1994 (base 100 = 1985)
<b>Propriétaire</b>	105.4
<b>Accédant</b>	105.8
<b>Locataire</b>	114.4
<b>"gratuit"</b>	116.5
<b>Echantillon</b>	<b>108.9</b>

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

En 1994, la situation a changé. Bien que les logements des propriétaires en général ont continué à progresser dans ce sens, les logements locatifs et les habitations occupées gratuitement ont, en moyenne, rattrapé une partie de leur retard. Si 100 logements d'accédants et 100 logements de locataires étaient bien isolés contre l'humidité en 1985, on en trouve 105.8 chez les accédants et 114.4 chez les locataires en 1994 (**Tableau 21**).

En 1994, pour 100 logements occupés par leur propriétaire et bien isolés contre l'humidité on ne trouve donc plus 88.7 logements donnés en location bien isolés mais 96.3 (**Tableau 21**).

A noter, le fait que le niveau élevé des scores observés dès 1985 ne permettait pas d'observer des progressions très fortes. Renouveler les indicateurs utilisés pour mesurer cet aspect de l'habitat ne serait pas superflu.

# **CHAPITRE VII**

**STATUT D'OCCUPATION ET ANCIENNETE DE L'HABITAT :  
EFFETS CONJOINTS**



## VII. STATUT D'OCCUPATION ET ANCIENNETE DE L'HABITAT : EFFETS CONJOINTS ?

*"En 1985, les ménages qui habitent dans des logements construits avant ce siècle et durant la première moitié du siècle disposent de moins de confort que les ménages habitant dans des logements construits à partir de 1955.*

*En 1994, cet écart s'est réduit considérablement mais les ménages qui habitent dans les logements les plus anciens enregistrent toujours un désavantage par rapport à ceux qui occupent des constructions plus récentes.*

*Cet écart s'est réduit parce que les ménages occupant les habitations les plus anciennes ont pu déployer les efforts les plus intenses pour améliorer la qualité de leur logement tandis que les ménages occupant les habitations les plus récentes se sont dotés d'emblée des avantages du confort moderne".*

Cette observation énoncée dans le premier document de cette étude est-elle toujours d'actualité au terme de cette analyse de l'évolution de l'habitat en fonction du statut des occupants ? Peut-elle être nuancée ou enrichie ?

Tableau 22

### Etat général de l'habitat selon le statut d'occupation et l'ancienneté de l'habitat

Statut d'occupation	ancienneté	1985		1994	
		score	indice	score	indice
Propriétaire	Av. 1955	2.33	100.0	2.67	114.6
	Ap. 1955	2.91	100.0	3.23	110.9
Accédant	Av. 1955	2.18	100.0	2.39	109.6
	Ap. 1955	2.74	100.0	2.99	109.1
Locataire	Av. 1955	1.49	100.0	1.98	132.8
	Ap. 1955	2.22	100.0	2.32	104.5
"gratuit"	-	1.96	100.0	2.71	138.3
<b>Echantillon</b>		<b>2.26</b>	<b>100.0</b>	<b>2.69</b>	<b>119.0</b>

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

*Les logements construits avant la moitié du siècle sont moins confortables que les logements construits depuis la fin des années cinquante*

En 1985, quel que soit le statut de l'occupant, il reste vrai que les logements construits avant la moitié du siècle sont moins confortables que les logements construits depuis la fin des années cinquante. C'est toujours vrai en 1994.

### ***Privilèges pour les propriétaires (au sens large) de logements construits après 1955***

Les propriétaires et les accédants à la propriété de logements construits après 1955 bénéficient d'un habitat qui présente de nombreux avantages sur l'habitat des autres ménages tant en 1985 qu'en 1994 (scores : 2.91 en 1985 et 3.23 en 1994 pour les propriétaires et 2.74 en 1985 et 2.99 en 1994 pour les accédants) (**Tableau 22**).

### ***Les locataires d'immeubles construits avant 1955 sont les plus mal logés***

Les locataires d'immeubles construits avant 1955 sont les plus mal logés (scores : 1.49 en 1985 et 1.98 en 1994). Leur habitat présente des "déficits" ou des "retards" sur tous les indices pris en compte dans le calcul de l'indice général. Ils ont pourtant bénéficié de la plus forte transformation de leur habitat entre 1985 et 1994. Si leur indice vaut 100 en 1985, il vaut 132.8 en 1994. Les ménages logés gratuitement mis à part, aucune autre catégorie de ménages ne bénéficie d'une telle progression. En dépit de quoi, leur score en 1994 (1.98) reste encore inférieur au score le plus bas enregistré par les autres ménages en 1985.

### ***Les locataires d'immeubles construits après 1955 sont mieux lotis***

Cette synthèse nous permet encore d'établir une distinction au sein des locataires. D'une part, les locataires d'immeubles construits après 1955 sont mieux lotis que leurs homologues logés dans des immeubles plus anciens. D'autre part, leurs habitations sont précisément celles qui se transforment le moins au cours de la période observée.

Si tout au long de ce rapport, le "progrès particulier enregistré dans les habitations des locataires" est un thème qui est revenu comme un refrain, nous constatons ici qu'en fait :

- il ne s'agit en aucun cas des habitations des locataires logés dans des immeubles construits au cours des 40 dernières années ;
- ces progrès concernent des habitations plus anciennes qui n'ont pas pour autant atteint un niveau de confort "exhubérant".

### ***Les ménages "logés gratuitement"***

Les habitations occupées par des ménages "logés gratuitement" n'ont pas fait l'objet de nombreux commentaires dans ce rapport. Elles sont pourtant apparues souvent parmi celles qui se sont améliorées avec le plus de dynamisme. La synthèse que propose le tableau 22 met bien en relief l'importance de ces progrès. Mais l'hétérogénéité de ce groupe laisse beaucoup d'hypothèses ouvertes : s'agit-il des mêmes ménages occupant ces logements au même titre (usufruitiers, agents de firmes étrangères, logements de fonction) ? Sont-ils logés dans les mêmes habitations ayant fait l'objet de transformations ou sont-ils relogés dans des habitations plus confortables qu'auparavant ? Une autre hypothèse vient spontanément à l'esprit : logés gratuitement, ils disposent peut-être d'une plus grande partie de leurs revenus que les autres ménages pour améliorer la qualité de leur habitation lorsqu'ils en sont propriétaires.

### *Perspectives*

Toutes ces questions concernant les ménages logés gratuitement sont restées ouvertes.

Les progrès notoires observés dans les habitations des locataires logés dans des immeubles datant de la première partie du siècle sont restés largement inexpliqués.

Ces deux raisons justifient le fait que les documents suivant se pencheront notamment :

- sur l'évolution des coûts de l'habitat
- sur l'analyse des travaux effectués dans les logements entre 1985 et 1994 en prenant des précautions particulières étant entendu que notre objet est d'examiner *l'impact des travaux effectués par les ménages sur leur propre habitation*. Il faut donc prendre en compte le fait qu'un ménage peut changer d'habitation. Nous suivons des ménages et non des immeubles. Nous étudions les effets des travaux des ménages sur leur propre habitation et non sur le parc des logements dans son ensemble. Nous reviendrons sur ce point le moment venu.

## CONCLUSIONS

Au terme de ce second document, il convient de reprendre de manière synthétique l'ensemble des principaux résultats acquis (provisoirement) au cours de ces travaux.

Tableau 23

### Segments de la population, état général et évolution de leurs habitations en 1994 et rôle des sous-indices

Statut <sup>(1)</sup> d'occupation	ancienneté du logement	ind. gén. score 94	indice de progression (base 100=1985)	Espace	confort intér.	confort extér.	concep t
<b>Propriétaire</b>	<b>Ap. 1955</b>	3.23	110.9	<b>1</b>	3	4	2
<b>Accédant</b>	<b>Ap. 1955</b>	2.99	109.1	<b>1</b>	4	2	3
<b>"gratuit"</b>	-	2.71	138.3	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
<b>Propriétaire</b>	<b>Av. 1955</b>	2.67	114.6	3	<b>1</b>	4	2
<b>Accédant</b>	<b>Av. 1955</b>	2.39	109.6	<b>3</b>	<b>2</b>	4	<b>1</b>
<b>Locataire</b>	<b>Ap. 1955</b>	2.32	104.5	2	4	3	<b>1</b>
<b>Locataire</b>	<b>Av. 1955</b>	1.98	132.8	3	<b>1</b>	4	<b>2</b>
<b>Echantillon</b>		<b>2.69</b>	<b>119.0</b>				

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

<sup>(1)</sup> Rangés dans l'ordre décroissant de leur score en 1994

Le tableau 23 se lit de la manière suivante .

**Les ménages propriétaires d'un logement construit au cours de la seconde moitié du siècle** et notamment au cours de la période observée (1985 - 1994) sont les mieux lotis (indice général le plus élevé en 1994) sans avoir pour autant connu l'amélioration la plus forte de l'état de leur habitat au cours de ces 10 dernières années (indice de progression de 110.9 contre 132.8, par exemple, pour les locataires habitants dans des logements construits avant 1955). La "recette" de cette progression repose essentiellement sur deux ingrédients : l'accroissement de l'espace et l'intégration des éléments de la conception moderne d'une habitation (lumière, isolation contre l'humidité). L'accroissement de l'espace (rang "1" en "gras") est un facteur particulièrement important dans l'**amélioration** de la qualité de leur habitat. L'intégration de la modernité dans la construction ne joue qu'un second rôle parce qu'elle est déjà présente dès la conception des nouveaux immeubles.

**Les accédants à la propriété d'immeubles construits après 1955** comptent dans leurs rangs les accédants à des habitations construites au cours des 10 dernières années. On comprend facilement que l'indice de l'état général de leur habitat soit l'un des deux plus élevés (2.99) alors que l'amélioration de leurs conditions d'habitation n'a que peu progressé entre 1985 et 1994 (109.1). Dès leur construction, ces habitations ont intégré des éléments qui sont pris dans cette étude comme des indicateurs de progrès.

L'amélioration de l'habitat repose essentiellement sur l'accroissement de l'espace ("1"). Cette évolution est formée de deux composantes : en moyenne, ces logements comptent plus de pièces et plus de pièces par personne en 1994 qu'en 1985. On ne peut donc pas attribuer unilatéralement cet accroissement d'espace à une réduction systématique de la taille des ménages.

**Les propriétaires de logements construits avant 1955** se distinguent clairement des "accédants" à ce type d'immeubles. Leur habitat présente un meilleur état général en 1994 (2.67 contre 2.39) et il a progressé davantage depuis 1985 (114.6 contre 109.6). Cette différence provient sans doute de trois facteurs :

1. propriétaires, ils ne doivent plus supporter le poids du remboursement de leur logement et disposent de plus de ressources pour entretenir et améliorer leur habitat
2. ils peuvent se consacrer à l'amélioration de points précis (rang 1 : confort intérieur) alors que, comme nous le verrons, les accédants "jouent sur tous les tableaux"
3. chaque année des "accédants" ayant remboursé leur emprunt rejoignent le groupe des "propriétaires" après avoir "rénové" considérablement leur habitation.

Chaque segment de la population peut ainsi être analysé en prenant en compte les différents éléments d'information disponibles.

Par exemple, on peut observer le fait que les trois catégories d'habitations qui restent les moins bien loties, sont :

- celles qui datent de la première moitié du siècle (ou plus anciennes encore) et qui sont en cours d'acquisition
- et celles des locataires pris dans leur ensemble indépendamment du fait que l'immeuble date d'avant ou d'après 1955.

Il est clair que les stratégies de développement de ces différents types d'habitat sont radicalement différentes.

**Les accédants à des immeubles anciens** appuient l'amélioration de leur habitation sur une stratégie qui consiste à jouer simultanément sur tous les tableaux. C'est en quelque sorte une manière de définir ce que l'on appelle couramment la "**rénovation**" de l'habitat :

1. intégration des éléments modernes de la conception de l'habitat (ouverture de baies vitrées, lutte contre toutes les sources d'humidité)
2. amélioration du confort intérieur (installation du chauffage central, raccordement au réseau d'eau, production d'eau chaude, installation d'une salle de bains ou de salles d'eau, ...)
3. création d'espace (regroupement de petites pièces, intégration de dépendances dans l'espace habitable, extension du bâtiment, ...).

**Les locataires d'immeubles construits au cours de ces 40 dernières années** n'ont guère de raisons d'investir dans l'amélioration d'une habitation qu'ils n'occupent peut-être que provisoirement et qui ne leur appartient pas. Leur habitat est celui qui a le moins progressé au cours de ces dix dernières années. Il se résume à des mesures visant à lutter contre le manque de lumière et contre l'humidité.

**Les locataires d'immeubles plus anciens** sont les plus mal logés et les améliorations qui ont été apportées au cours de ces dix ans ont visé essentiellement à introduire un peu de confort domestique (chauffage central, sanitaires) et à préserver le bâtiment des dégâts causés par l'humidité.

Enfin, les habitations des **ménages logés gratuitement** s'améliorent plus que toutes les autres (138.3 contre 119.0 pour l'ensemble de l'échantillon) sans atteindre pour autant l'état général des habitations des propriétaires de logements construits au cours de la seconde moitié du siècle (2.71 contre 3.23).

Parlant de la stratégie des "accédants à la propriété de logements construits avant 1955", nous avons observé qu'ils investissaient dans "tous" les domaines. C'est encore plus vrai, ici, dans la mesure où l'on constate que le "confort extérieur" s'est aussi amélioré de manière très sensible. Or, nous savons par ailleurs que ce confort "extérieur" est très lié à l'environnement des habitations (odeurs, bruit). Il n'y a donc que deux moyens d'obtenir une amélioration de ce facteur : déménager ou isoler sa maison.

Les ménages logés gratuitement forment *le groupe le plus mobile*. Ce statut est très provisoire. Signalons à titre indicatif que

- sur les 72 ménages logés gratuitement observés en 1985, il n'en reste que 16 en 1994
- sur les 71 ménages logés gratuitement observés en 1994, seuls 16 ménages faisaient déjà partie de ce groupe en 1985.

Les ménages logés gratuitement en 1994 bénéficient d'un habitat beaucoup plus confortable que leurs homologues en 1985. Ce phénomène ne dépend pratiquement pas d'une amélioration quelconque apportée aux bâtiments dans lesquels ils étaient logés en 1985, grâce à des transformations ou à de nouveaux investissements. Simplement, ce sont d'autres ménages mieux logés.

## ANNEXE : Estimations de l'évolution tendancielle des indicateurs et indices

Tableau 1

Estimations<sup>1</sup> de l'évolution tendancielle des indicateurs (1985=100)

<i>Année</i>	<i>1985</i>	<i>1987</i>	<i>1989</i>	<i>1991</i>	<i>1993</i>	<i>1994</i>
<b>N. de pièces</b>	100	101.3	104.0	108.7	107.9	106.3
<b>N. pièces/pers.</b>	100	103.5	108.5	115.1	116.2	<b>113.6</b>
<b>chauff. central</b>	100	101.1	105.2	105.9	107.1	<b>108.2</b>
<b>eau chaude</b>	100	105.4	108.1	109.5	112.1	<b>112.8</b>
<b>salle de bains</b>	100	103.5	104.5	105.2	106.4	106.5
<b>w.c. privé</b>	100	101.4	101.3	101.4	102.9	102.9
<b>calme - / +</b>	100	102.4	99.5	101.9	103.7	105.0
<b>odeurs + / -</b>	100	98.3	96.9	98.1	100.9	101.5
<b>clarté - / +</b>	100	102.9	102.9	102.9	104.3	105.0
<b>humidité + / -</b>	100	101.4	103.7	107.0	108.6	<b>108.9</b>
<b>Echantillon N=</b>	<b>2012</b>	<b>1641</b>	<b>1638</b>	<b>1643</b>	<b>1581</b>	<b>1583</b>

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

Tableau 2

## Estimations de l'évolution tendancielle des indices (1985=100)

<i>Année</i>	<i>1985</i>	<i>1987</i>	<i>1989</i>	<i>1991</i>	<i>1993</i>	<i>1994</i>
<b>Espace disponible</b>	100	100.8	104.6	111.1	<b>111.3</b>	109.6
<b>Confort intérieur</b>	100	102.9	104.9	105.5	107.2	<b>107.5</b>
<b>Confort extérieur</b>	100	100.2	97.9	99.8	102.1	103.0
<b>Conception de l'habitat</b>	100	102.1	103.3	105.1	106.4	<b>106.9</b>
<b>Indice général</b>	100	101.3	105.7	113.7	118.1	<b>119.0</b>

Source : PSELL 85-94, CEPS/I.

<sup>1</sup> Les valeurs observées dans le cadre d'un échantillon sont des "estimations" des valeurs "vraies" que l'on observerait si l'observation portait sur l'ensemble d'une population. Ce ne sont pas des estimations quelconques. Chaque fois qu'un échantillon est tiré selon certaines règles, les estimations qu'il permet d'avancer peuvent être situées dans un "intervalle de confiance", ce qui signifie qu'il est possible d'établir la valeur inférieure et la valeur supérieure que cette estimation pourrait prendre 95 fois sur 100 si l'on tirait un nombre quelconque d'échantillons selon les mêmes conditions dans la même population. Chaque échantillon tiré peut fournir des estimations légèrement différentes. Ces différences seront 95 fois sur 100 situées à l'intérieur de cet intervalle de confiance à condition que les échantillons présentent la même taille.