



# La note de l'Observatoire de l'Habitat



note n°11, février 2009

## IMPACT DU COÛT DU LOGEMENT SUR LE BUDGET DES MÉNAGES SELON LEUR NIVEAU DE VIE EN 1996 ET EN 2006

### INTRODUCTION

Entre 1996 et 2006, le coût des logements s'est accru de près de 19% au Luxembourg<sup>1</sup>. Pourtant, la part de revenu consacrée au remboursement de l'emprunt ou au paiement du loyer est restée relativement stable sur la même période. Cette stabilité masque une disparité importante selon la date d'entrée dans le logement : d'un côté, les ménages ayant emménagé il y a plus de 5 ans pour lesquels l'évolution des prix de l'immobilier a eu peu d'impact, et d'un autre côté, les ménages récemment installés, pour qui la hausse du coût du logement sur leur revenu a été importante.

Cette nouvelle Note de l'Observatoire poursuit cette analyse en se concentrant sur l'impact de la hausse du coût du logement (cf. définitions ci-dessous) sur

le revenu disponible des ménages en les distinguant selon leur niveau de vie. Dans ce cadre, le poids du logement est observé en fonction des différents niveaux de vie des ménages en 2006 et dans une perspective d'évolution depuis 1996. Dans une dernière partie, les principaux faits qui pourraient expliquer les écarts et les divergences observés entre les ménages sont identifiés.

Ces travaux sont effectués à partir des résultats des enquêtes PSELL2 et PSELL3/EU-SILC du CEPS/INSTEAD<sup>2</sup>. Ils concernent uniquement les ménages qui remboursent un emprunt ou paient un loyer.

Le raisonnement se fait sur base du revenu disponible de 1996 et de 2006 en euros constants<sup>3</sup>.

### Définitions :

**1. Poids du logement :** Le poids du logement, appelé taux d'effort, est égal au rapport entre le coût du logement et le revenu disponible d'un ménage. Le coût du logement correspond ici au montant remboursé pour les emprunts (crédits hypothécaires) ou au loyer payé chaque mois par le ménage. Ce coût a été déclaré par les ménages le jour de l'enquête. Il ne prend en compte ni les aides de l'État, ni les charges financières usuelles (électricité, chauffage, etc.) liées à l'occupation et à l'entretien du logement.

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

**3. Revenu disponible :** Le revenu disponible correspond, quant à lui, à ce qui est à la disposition des ménages pour consommer et épargner, c'est-à-dire après prélèvements obligatoires. Les revenus pris en compte sont les revenus d'activités, les revenus de capitaux mobiliers, les revenus de la location de biens, les transferts sociaux et les transferts privés.

<sup>1</sup> Note de l'Observatoire n°10, « Évolution du poids des remboursements d'emprunt et des loyers dans le revenu des ménages entre 1996 et 2006 ».

<sup>2</sup> L'enquête PSELL2 de 1996 porte sur un échantillon de 3 996 ménages et l'enquête PSELL3/EU-SILC de 2006 sur un échantillon de 3 836 ménages.

<sup>3</sup> Pour comparer les prix d'une année sur l'autre, les données doivent être exprimées en monnaie constante. Alors que la monnaie courante est celle du moment, un calcul en monnaie constante consiste à corriger la dépréciation de la monnaie due à l'inflation entre deux dates. Ici, la valeur de l'euro de 1996 a été rapportée à celle de 2006

## 1. MÉNAGES MODESTES ET PLUS AISÉS

En 2006, 63% des ménages résidant au Luxembourg (soit 108 000 ménages) déclarent rembourser un emprunt ou payer un loyer. Les autres ménages (37%) ont fini de rembourser leurs prêts immobiliers ou sont logés gratuitement.

Pour étudier l'impact du coût du logement sur le revenu, les ménages qui supportent ces frais sont répartis en deux groupes définis selon leur niveau de vie, à savoir :

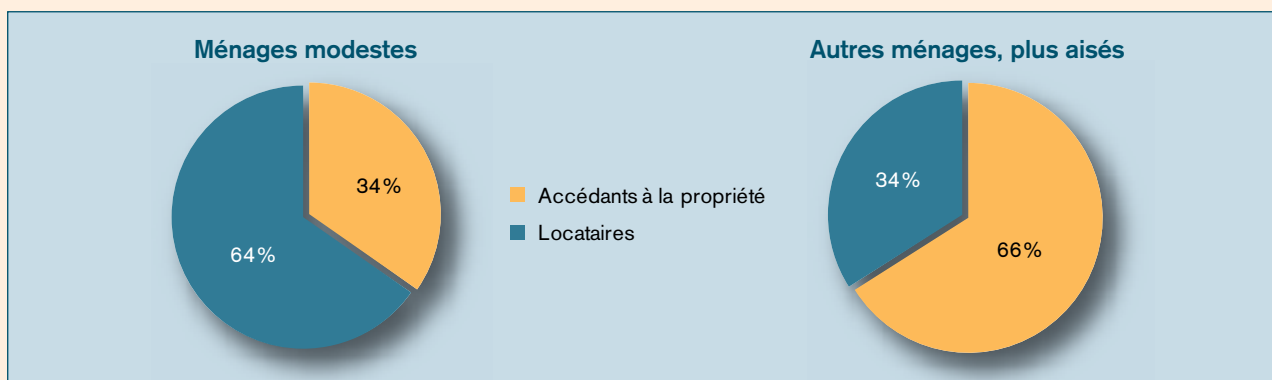
**1. les ménages à niveau de vie modeste** ; ils correspondent au premier quart de la distribution du niveau de vie (1er quartile). En 2006, près de 27 000, soit

25% sur l'ensemble des ménages ont un niveau de vie « modeste » ;

**2. les ménages à niveau de vie moyen et aisé** ; il s'agit des 75% restants, soit 81 000 ménages.

En 2006, 66% des ménages modestes sont locataires de leur logement (cf. graphique 1), à l'inverse des autres ménages qui, eux, sont majoritairement propriétaires (66%). Entre 1996 et 2006, le nombre de ménages modestes locataires a progressé de 6%, alors que les plus aisés ont privilégié plus fréquemment l'accession à la propriété (+5%).

Graphique 1 : Distribution des ménages selon leur niveau de vie et leur statut d'occupation en 2006



Source : CEPS/INSTEAD (EU-SILC 2006)

Par ailleurs, 60% des ménages modestes occupent un appartement, alors qu'ils ne sont que 39% parmi les ménages plus aisés. Depuis 1996, les plus modestes résident de plus en plus en appartement (ils étaient 54% en 1996), alors que les ménages aisés n'ont pas modifié leur comportement.

En 2006, les ménages modestes sont plus mobiles que les ménages plus aisés. Cela provient du fait que

les ménages modestes sont majoritairement locataires, contrairement aux autres.

Toutefois, la mobilité des ménages s'est réduite entre 1996 et 2006. En effet, la proportion de ménages résidant depuis moins de 5 ans dans leur logement à fortement diminuée entre ces deux dates, pour les ménages modestes comme pour les autres.

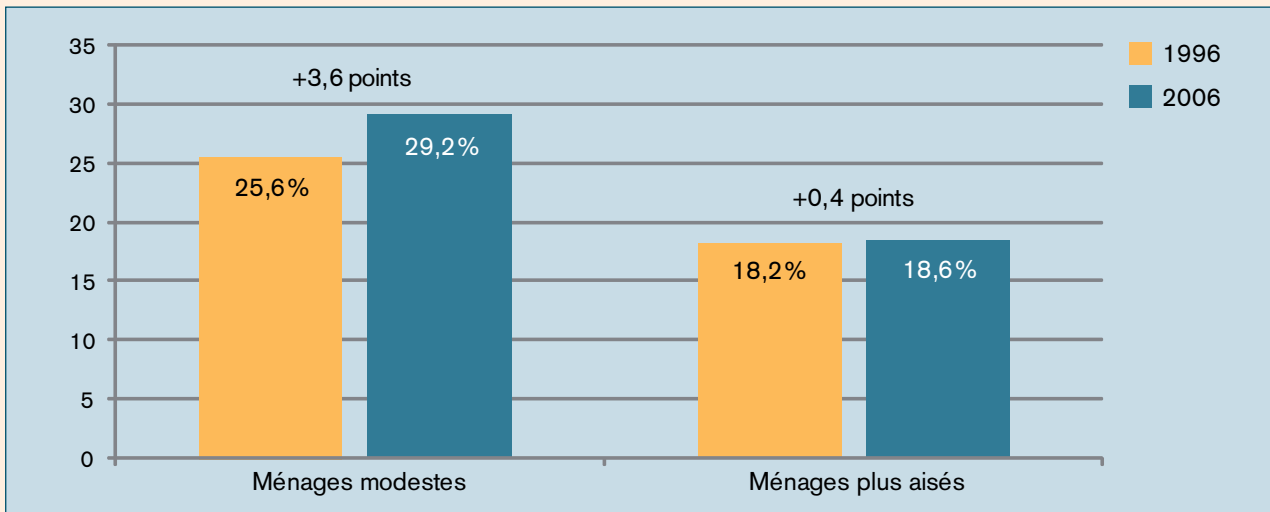
## 2. POIDS DU LOGEMENT : PLUS LOURD POUR LES PLUS MODESTES

Le montant remboursé ou le loyer payé est, en moyenne, de 820 €/mois en 2006. Ce coût représente environ 19% du revenu disponible des ménages. Ce taux est proche de celui relevé en 1996 (18,4%), et signifie que le poids du coût du logement a très peu augmenté entre ces deux dates.

Pourtant, ce poids moyen masque des disparités importantes selon le niveau de vie des ménages. Les ména-

ges modestes supportent un poids du logement plus élevé que les autres : 29,2%, contre 18,6% en 2006. Cette situation s'est accentuée depuis 1996. Entre cette date et 2006, le poids du coût du logement est resté stable pour les ménages disposant d'un niveau de vie plus aisé, alors qu'il s'est accru pour les ménages modestes (cf. graphique 2).

Graphique 2 : Évolution du poids du logement des ménages selon leur niveau de vie en 1996 et en 2006



Source : CEPS/INSTEAD (PSELL1996, EU-SILC 2006)

Par ailleurs, qu'ils optent pour l'achat ou la location de leur logement, les ménages modestes supportent toujours un poids du logement plus élevé que les autres. Pour les locataires modestes, la situation est encore plus marquée puisque leur taux d'effort s'élève à 30,6% en 2006.

Qu'ils habitent une maison ou un appartement, le poids du logement est également plus élevé pour les ménages modestes.

Enfin, ce poids du logement est encore plus élevé lorsque les ménages résident depuis peu dans leur logement (moins de 5 ans). Il atteint 31,6% pour les ménages modestes locataires, contre seulement 22,5% pour les ménages plus aisés.

### 3. REVENU ET COÛT DU LOGEMENT EXPLIQUENT LES ÉCARTS

Le poids du logement est le rapport entre le coût du logement et le revenu disponible, soit la part de revenu consacré chaque mois au remboursement des prêts hypothécaires ou au paiement du loyer.

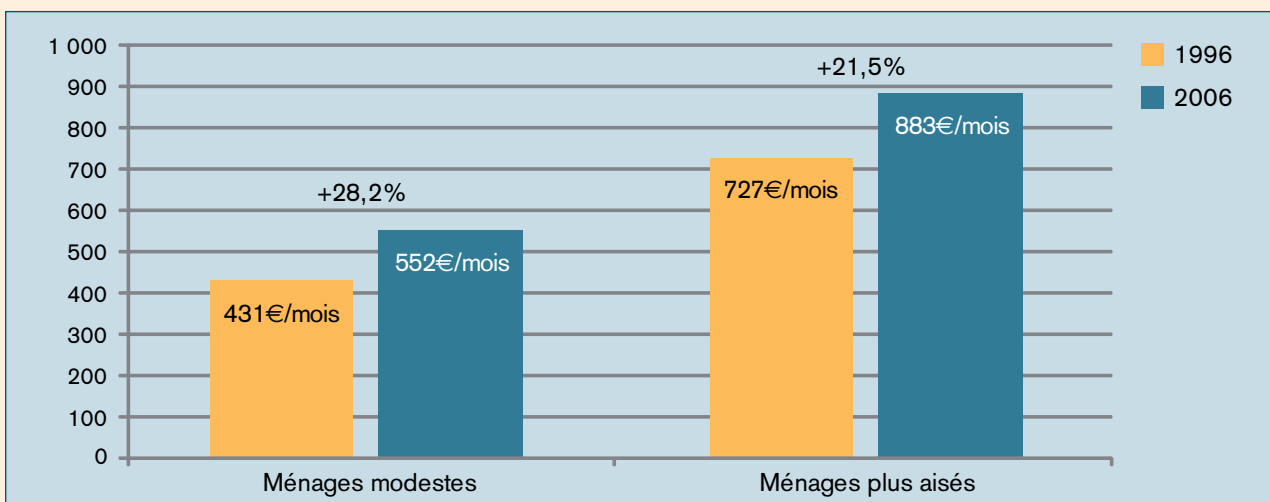
Le fait que le poids du logement soit plus élevé pour les ménages modestes que pour les autres tient avant tout du niveau de revenu dont disposent les uns et les autres.

En effet, les 25% de ménages ayant un niveau de vie modeste en 2006 supportent un coût du logement plus

faible que les autres : en moyenne 552 €/mois pour les premiers, contre 883 €/mois pour les autres.

Par contre, les ménages modestes disposent d'un revenu moyen de 2 140 €/mois, alors que les ménages plus aisés ont plus du double en 2006 (5 400 €/mois). Ces différences de revenu peuvent s'expliquer, entre autres, par le nombre d'actifs travaillant dans le ménage. Seulement 23% des ménages modestes compte deux actifs, contre près de 52% pour les ménages plus aisés.

Graphique 3 : Évolution du coût du logement des ménages selon leur niveau de vie en 1996 et en 2006



Source : CEPS/INSTEAD (PSELL1996, EU-SILC 2006)

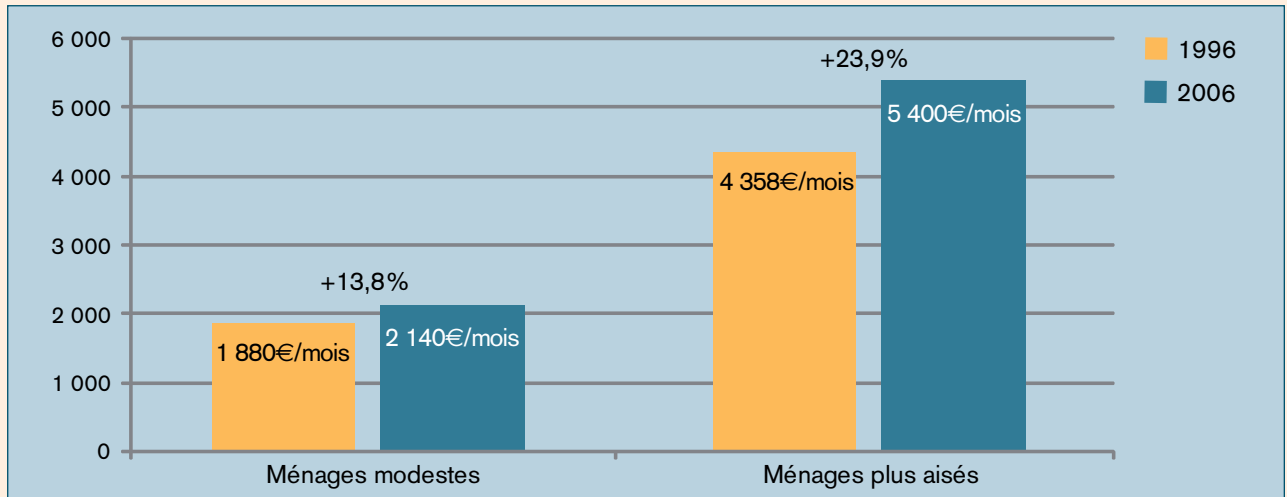
La différence du poids du logement des ménages existait déjà en 1996, mais elle s'est accentuée depuis. Entre 1996 et 2006, le coût du logement (en euros constants) s'est plus fortement accru pour les ménages modestes (+28,2%) que pour les ménages plus aisés (+21,5%). Cette situation provient, entre autres, de deux éléments, à savoir :

**1. le type de logement :** les ménages modestes habitent plus fréquemment des logements plus petits que les autres ménages. Or, la hausse des prix de l'immobilier a été plus importante pour les petits logements que pour les grands ;

**2. la date d'entrée dans le logement :** les ménages modestes résident majoritairement depuis peu dans leur logement, à l'inverse des ménages plus aisés. Aussi, ces ménages modestes ont subi plus fortement la hausse des prix de l'immobilier, notamment les accédants à la propriété. L'augmentation des coûts a été plus très forte sur ce segment (+37,4%), rendant encore plus difficile l'achat d'un logement pour les ménages modestes.

Parallèlement, le revenu disponible a augmenté moins vite pour les ménages modestes (+13,8%) que pour les ménages plus aisés (+23,9%) au cours de la même période (cf. graphique 4).

Graphique 4 : Évolution du revenu disponible des ménages selon leur niveau de vie en 1996 et en 2006



Source : CEPS/INSTEAD (PSELL1996, EU-SILC 2006)

Ainsi, le coût du logement, à la location comme à l'achat, a évolué plus rapidement que le pouvoir d'achat des plus modestes, alors que pour les autres

ménages, plus aisés, la hausse de leur revenu a plus que compensé celle du coût du logement.

## CONCLUSIONS

L'observation du poids du logement en fonction du niveau de vie des ménages permet de constater que ce poids est sensiblement plus lourd pour les ménages modestes que pour ceux qui ont un niveau de vie supérieur. Cette situation est principalement due à la différence de revenu dont disposent les uns et les autres, même si les ménages les plus démunis supportent, en moyenne, un montant de remboursement d'emprunt ou un loyer moins élevé que les ménages aisés en 2006.

Entre 1996 et 2006, le poids du logement s'est accru plus fortement pour les ménages modestes que pour les ménages plus aisés. Cela provient, entre autres, de deux faits :

- le coût du logement s'est accru plus rapidement pour les ménages modestes que pour les autres, notamment pour ceux qui ont récemment accédés à la propriété ;
- le revenu disponible des ménages modestes a augmenté plus faiblement que celui des ménages plus aisés.

La hausse du coût des logements a contribué à accentuer les écarts sociaux-économiques entre les ménages modestes et les autres, plus aisés. Elle

a également eu d'autres conséquences, dont une modification du comportement des ménages, notamment en ce qui concerne :

- **le statut d'occupation :** les ménages les plus aisés privilégient plus l'accession à la propriété en 2006 (66%) qu'en 1996 (63%), alors que les plus modestes sont restés majoritairement locataires (environ 66%). Sans doute, parce que ces derniers n'ont pas une capacité financière suffisante pour acheter un logement ;
- **le type de logement :** les ménages modestes résident de plus en plus en appartement : 60% en 2006, contre 54% en 1996. Par contre, les ménages aisés n'ont pas modifié leur comportement (environ 61% optent pour une maison en 1996 et en 2006).

Il est clair que l'offre pour l'accession à un prix abordable se faisant plus rare, ce sont les ménages à revenus modestes qui subissent plus fortement le contrecoup financier de cette situation. De ce fait, ces ménages sont contraints de rechercher des logements moins chers en optant, notamment, plus souvent pour la location (qui comporte un taux d'effort plus faible).