L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT JUIN 2020

LA NOTE 25
DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

L'évolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2010 et 2018

Introduction

Cette publication se propose de rendre compte de l'évolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg entre 2010 et 2018 grâce aux données de **l'Enquête Européenne sur le Revenu et les Conditions de Vie** (EU-SILC). Si cette enquête communautaire réalisée auprès des ménages se focalise essentiellement sur les revenus, elle collecte également de l'information sur le logement principal des ménages, comme les caractéristiques de ce dernier, les charges y afférant, et les aides au logement éventuellement perçues par les ménages.

En 2018, plus d'un tiers (36%) des ménages étaient des propriétaires remboursant un emprunt et 25% étaient des locataires déboursant un loyer au taux normal[1] (*cf.* annexe 1). En tout, ce sont donc 6 ménages résidant au Luxembourg sur 10 qui remboursent un emprunt ou paient un loyer (61%). Huit ans plus tôt, ils étaient près de 62% dans cette situation : 32% de propriétaires avec un emprunt et 30% de locataires à taux normal[2]. Ces deux catégories de ménages sont soumises à des charges de logement plus importantes que les autres catégories de ménages, et l'objectif de cette note est de donner un aperçu de l'évolution entre 2010 et 2018 de ce poids dans leur budget, via l'analyse du taux d'effort.

[1] Par ailleurs, 4% payaient un loyer à taux réduit.
[2] En 2010, 3% payaient un loyer à taux réduit.

Encart méthodologique

Le taux d'effort des ménages pour se loger est un indicateur d'accès et de maintien dans le logement, puisqu'il mesure le rapport entre le coût du logement et le revenu disponible d'un ménage. La définition utilisée est celle d'EUROSTAT :

$$\text{Taux d'effort} = \frac{\text{coût du logement} - \text{aides au logement}}{\text{revenu disponible} - \text{aides au logement}}$$

Le coût du logement est égal au montant remboursé de l'emprunt (incluant les intérêts) ou au loyer payé chaque mois par le ménage et prend en compte les charges financières usuelles (électricité, chauffage, etc.). 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 et impôts. 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.

Une rupture de série a eu lieu en 2016. Concernant les données sur le logement, elles sont impactées dans le sens où le calcul des charges vient à être modifié. En 2015 et les années précédentes, les variables des charges du logement qui concernent spécifiquement l'assurance logement, les taxes d'évacuation d'eau, l'enlèvement d'ordures, l'eau, le gaz, l'électricité et les frais d'entretien du logement étaient entièrement imputées. A partir de 2016, la méthode d'imputation de toutes les variables a changé et le montant de chacune des charges relatives au logement ainsi que le rythme de paiement ont commencé à être demandés aux ménages. Puisque les montants sont demandés, cela implique que les données sur les charges deviennent plus précises à partir de 2016.

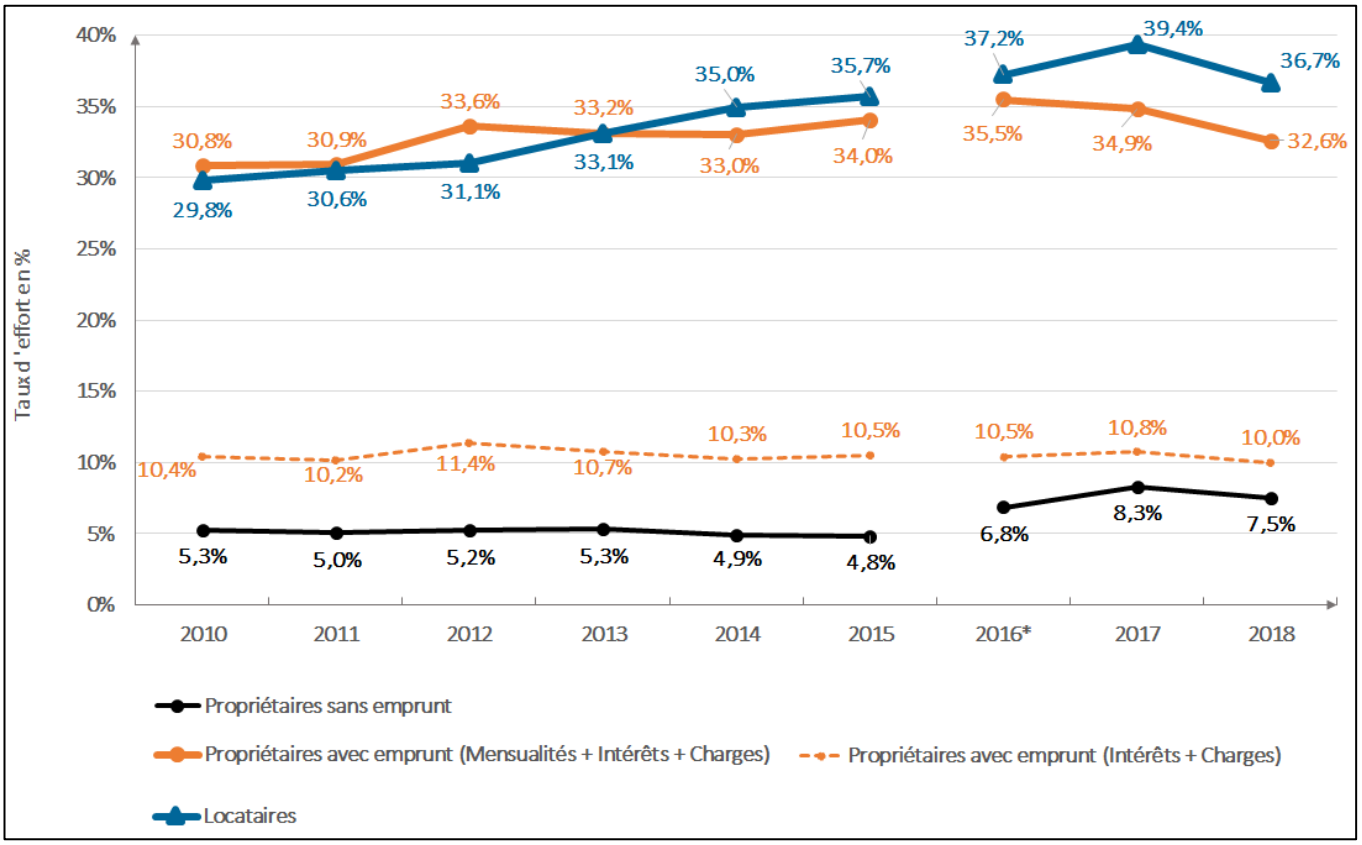
1. L'évolution du taux d'effort dans le temps depuis 2010

Le graphique 1 se concentre sur l'évolution du taux d'effort des ménages résidents au Luxembourg selon leur mode d'occupation. Il s'agira ainsi d'identifier les différences de niveaux et de tendances des taux d'effort entre 2010 et 2018 selon que les ménages soient propriétaires (avec et sans emprunt) ou locataires.

Un taux d'effort qui évolue entre 5% et 8% pour les propriétaires qui n'ont plus d'emprunt à rembourser

La lecture du graphique 1 nous permet d'observer que ce sont **les propriétaires sans emprunt qui enregistrent les taux d'effort les plus bas sur l'ensemble de la période observée, malgré une légère augmentation depuis 2015**. Allégé des mensualités d'emprunts, le coût du logement se « limite » pour les propriétaires sans emprunt aux charges mensuelles telles que l'eau, le gaz, les frais de copropriété, etc. (*cf.* annexe 2). Leur taux d'effort oscille autour de 5% entre 2010 et 2015 et augmente sur la période 2016-2018 (taux compris entre 6,8 et 7,5%).

Graphique 1 : Evolution du taux d'effort moyen par mode d'occupation de 2010 à 2018[3]



Champ : ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte, hors ménages logés gratuitement et locataires à taux réduit
Source : EU-SILC, 2010-2018
Note : Pour les propriétaires ayant encore un emprunt à rembourser, deux taux d'effort ont été calculés selon la prise en compte de certaines charges. Dans une première version les coûts du logement retenus sont composés de la mensualité d'emprunt, des intérêts d'emprunt et des charges mensuelles liées au logement, tandis qu'une seconde version ne tient compte que des intérêts d'emprunt et des charges mensuelles. Ceci permet d'isoler le poids de la mensualité d'emprunt dans le taux d'effort des accédants à la propriété.
**2016 : rupture de série*

En analysant ce groupe de propriétaires sans emprunt, il apparait comme le plus âgé en moyenne comparativement aux autres propriétaires et locataires (65-67 ans ou plus en moyenne contre 50 ans ou moins pour les autres groupes – *cf.* annexe 3).

De plus, en comparant le revenu disponible médian selon les différents modes d'occupation, celui des propriétaires sans emprunt apparait toujours plus élevé que celui des locataires (taux normal et réduit), mais plus faible que celui des propriétaires avec un emprunt. Une des explications de ce dernier constat est probablement qu'au vu de l'âge moyen des deux groupes, les propriétaires sans emprunt sont plus fréquemment à la retraite que les propriétaires avec emprunt, avec des niveaux de pensions plus faibles que les niveaux de salaires des ménages actifs.

[3] Les locataires à taux réduit représentent entre 2% et 4% de tous les ménages. Eurostat explique qu'en fonction de la politique nationale du logement dans les différents pays, les locataires à taux réduit comprennent (a) la location de logements sociaux, (b) la location à un taux réduit auprès d'un employeur et (c) ceux dans un logement dont le loyer réel est fixé par la loi. Au Luxembourg, la rupture de série de 2016 a fortement impacté le calcul des aides leur étant allouées. Ainsi, entre 2010 et 2018, trois différents modes de recueillement ont été identifiés pour comptabiliser les aides qu'ils auraient pu recevoir. Cette hétérogénéité peut dès lors donner des résultats variant fortement d'une année à l'autre sans qu'ils soient significatifs. C'est pourquoi l'évolution du taux d'effort de ces locataires ne figure pas dans les graphiques présentés dans cette note.

En tenant compte de la composition familiale du ménage, le niveau de vie médian[4] de ces propriétaires sans emprunt s'avère toujours plus élevé que celui du groupe des locataires, mais très proche de celui des propriétaires avec emprunt. Le niveau de vie médian des propriétaires sans emprunt a même tendance à dépasser celui de leurs homologues avec emprunt en 2018 (*cf.* annexe 3). Cette différence de tendance, comparativement à celle observée avec le revenu disponible, peut trouver en partie son origine dans la différence de taille des ménages de ces deux groupes. En effet, les propriétaires sans emprunt étant en moyenne plus âgés que les propriétaires avec emprunt, leurs enfants ont probablement plus fréquemment déjà quitté le domicile familial, ce qui réduit leur taille de ménage par rapport aux autres ménages. Par exemple, en 2018, plus de 84% des propriétaires sans emprunt vivent seuls ou dans un ménage sans enfant alors qu'ils ne sont que 47% chez les propriétaires avec emprunt.

Si les charges pour se loger sont de plus en plus pesantes pour les locataires et les propriétaires avec emprunt, l'évolution sur les 8 années observées est un peu plus marquée chez les locataires (au taux du marché)

Les propriétaires avec emprunt (mensualités comprises dans les charges de logement) **ainsi que les locataires sont donc les deux groupes enregistrant les taux d'effort les plus élevés sur toute la période. La progression de ce taux d'effort a toutefois été plus importante pour les locataires.** En effet, partant d'une valeur en commun d'environ 30% en 2010, il est passé à 32,6% en 2018 pour les propriétaires avec emprunt comprenant les mensualités (+5,7% sur la période) et à 36,7% pour les locataires (+23,3%). Si les locataires sont âgés en moyenne d'environ 45 ans, comme les propriétaires avec emprunt, ils sont en revanche dotés d'un revenu disponible et d'un niveau de vie plus faibles ; ce qui explique qu'en moyenne, malgré un coût du logement moyen plus élevé chez les propriétaires avec emprunt que chez les locataires (*cf.* annexe 2), le taux d'effort est proche entre ces deux groupes, voire même supérieur chez les locataires depuis 2014.

D'ailleurs, en affinant cette analyse, la part de ménages locataires dont le taux d'effort pour se loger dépasse 40%, augmente également plus rapidement que pour les ménages propriétaires avec emprunt. En effet, près d'un tiers des ménages locataires allouait plus de 40% de leur revenu à leur loyer (plus charges) en 2018, alors qu'ils étaient moins de 20% en 2010 (*cf.* annexe 4). Pour les propriétaires avec emprunt, ce chiffre est resté à peu près stable depuis 2010, et ce sont moins de 3 ménages sur 10 qui allouaient plus de 40% de leur revenu à leur logement (en incluant les mensualités et intérêts d'emprunt) en 2018.

Par ailleurs, en considérant l'ancienneté du mode d'occupation, on observe que les locataires les plus récents (moins de 5 ans) sont soumis à des coûts moyens du logement plus importants que les locataires de plus de 5 ans (de 7% à 15% plus élevés), et ce, quelle que soit l'année d'observation (*cf.* annexe 5). Comme les revenus disponibles sont quasiment identiques entre ces deux groupes[5], les taux d'effort apparaissent donc plus élevés pour les locataires plus récents (de 5% à 20% plus élevé). Ainsi, en 2018, les locataires de plus de 5 ans enregistrent un taux d'effort moyen de 34,1%, tandis que ce dernier s'élève à 39,2% pour les locataires de moins de 5 ans. Les propriétaires pouvant profiter du changement de locataire pour ajuster la valeur du loyer à celle du marché, les locataires les plus récents auraient alors tendance à plus fortement subir une hausse importante des prix, comme celle observée sur les dernières années. Le même constat est établi de façon encore plus nette entre les propriétaires récents et les plus anciens. Accéder à la propriété lors des deux dernières années leur demande plus d'effort par rapport aux accédants plus anciens. En effet, les taux d'effort des propriétaires récents sont, selon les

[4] Contrairement au revenu disponible, le niveau de vie tient compte de la composition familiale du ménage. Le niveau de vie correspond ainsi au revenu total d'un ménage (revenus monétaires perçus par chaque membre du ménage), après impôt et autres déductions, disponible en vue d'être dépensé ou épargné, divisé par le nombre de membres du ménage converti en équivalents adultes (source : EUROSTAT). L'équivalence entre les membres du ménage est obtenue par pondération en fonction de l'âge, à partir de l'échelle d'équivalence « modifiée » de l'OCDE. Cette échelle assigne une pondération à tous les membres du ménage (dont l'addition constitue la taille équivalente du ménage) : 1 au premier adulte; 0,5 à chaque membre âgé de 14 ans et plus, et 0,3 aux enfants de moins de 14 ans (pour plus d'informations : https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Equivalised_disposable_income/fr).

[5] Données EU-SILC 2010-2018

années, 18% à 45% plus élevés que ceux de tous les propriétaires ayant un emprunt à rembourser sur le territoire (*cf.* annexe 6). Par exemple, pour les ménages ayant emménagé dans leur nouveau bien en 2017 ou 2018, leur taux d'effort pour se loger s'élève en 2018 à 43,6% tandis que le taux d'effort pour l'ensemble des propriétaires avec emprunt cette même année s'élève à 32,6% ; soit 11 points de pourcentage de différence. Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce phénomène. Tout d'abord, le revenu des ménages a tendance à augmenter avec l'âge, donc avec un remboursement d'emprunt relativement constant, le poids de cet emprunt va diminuer dans le temps. On constate d'ailleurs qu'en moyenne, les ménages propriétaires avec emprunt ont un âge moyen plus élevé (44 ans environ) que les ménages propriétaires récents (35 ans environ – *cf.* annexe 6). De plus, la hausse des prix des biens immobiliers de ces dernières années au Luxembourg peut également alourdir la charge pour les ménages ayant accédé à la propriété récemment : ils doivent emprunter plus pour occuper un logement correspondant à leurs besoins. Il est aussi possible que le faible taux d'intérêt appliqué au Luxembourg ces dernières années ait pu favoriser l'accès à la propriété à des ménages moins aisés dont la charge du logement va peser plus lourdement dans le revenu que pour les anciens accédants à la propriété.

Enfin, on observe que lorsque la mensualité de l'emprunt n'est pas prise en compte pour les propriétaires avec emprunt, le taux d'effort pour se loger est divisé par 3 par rapport au taux d'effort tenant compte de la mensualité d'emprunt, quelle que soit l'année observée.

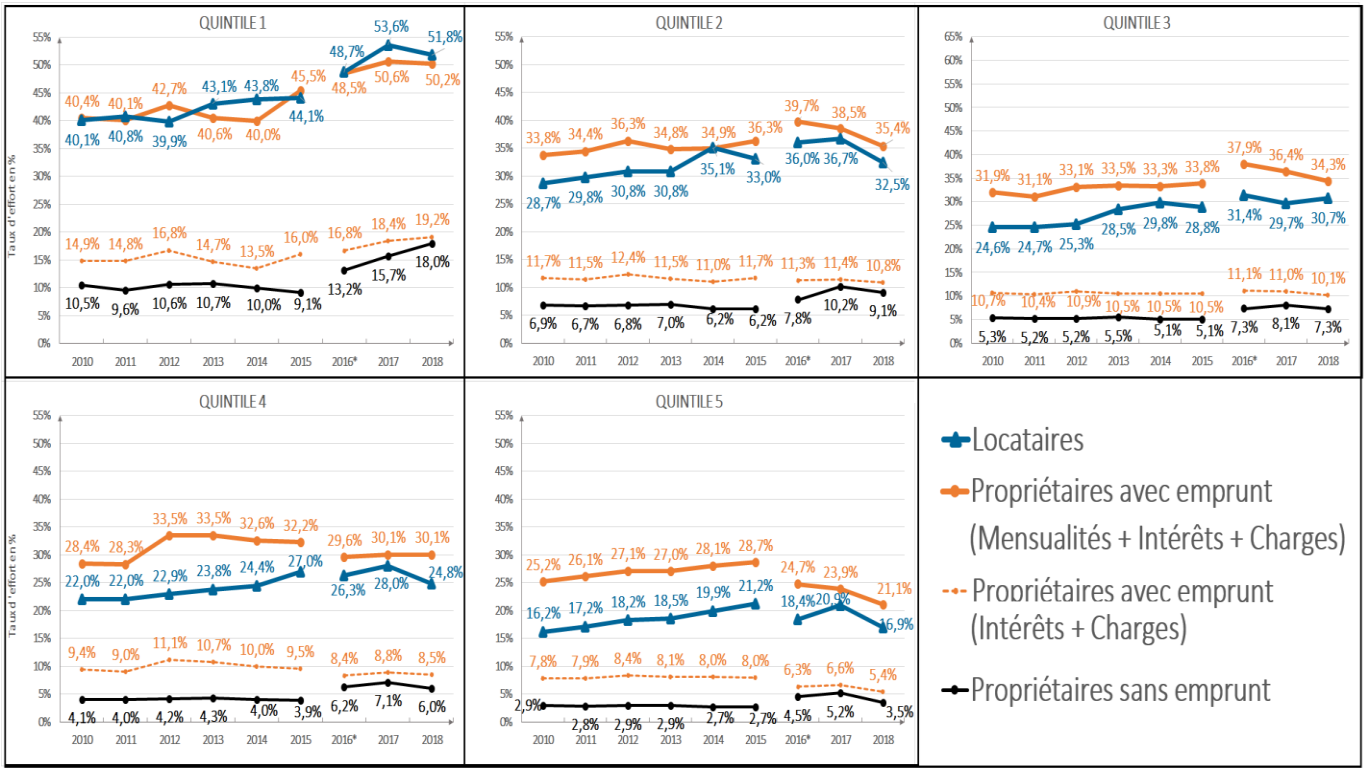
2. L'évolution du taux d'effort en tenant compte du niveau de vie des ménages

Nous nous intéressons à présent à l'évolution du taux d'effort des ménages pour se loger, en fonction de leur mode d'occupation et de leur niveau de vie (graphique 2). Il s'agira d'identifier les différences de niveaux et de tendances des taux d'effort selon que les ménages soient plus ou moins aisés. Pour cette analyse, les quintiles de niveau de vie ont été calculés, du premier quintile qui représente les 20% des ménages les moins aisés au cinquième quintile qui est composé des 20% des ménages les plus aisés. Plusieurs constats émergent du graphique 2.

Qu'ils soient locataires ou propriétaires, plus le niveau de vie des ménages augmente, plus le poids de l'ensemble des charges du logement diminue

Le premier constat confirme que plus le niveau de vie des ménages augmente, moins l'ensemble des charges de logement (emprunt/loyer et charges usuelles) pèse dans leur budget, quel que soit le mode d'occupation. Par exemple, selon les années observées, les taux d'effort des ménages locataires du premier quintile du niveau de vie sont entre 2 et 3 fois plus élevés que les taux d'effort des ménages locataires du cinquième quintile du niveau de vie. Ainsi, en 2018, les ménages locataires du premier quintile du niveau de vie enregistrent un taux d'effort pour se loger de 51,8%. Il passe à 32,5% pour ceux du deuxième quintile du niveau de vie, puis tombe à 16,9% pour ceux du cinquième quintile. Pour les ménages propriétaires avec un emprunt dont la mensualité est prise en compte dans les charges du logement, le taux d'effort est divisé par plus de deux entre le premier et le dernier quintile : il passe en effet de 50,2% pour ces ménages du premier quintile à 21,1% pour ceux du cinquième quintile, en 2018. Même observation du côté des propriétaires sans emprunt : entre les ménages les moins aisés et les ménages les plus aisés, le taux d'effort est divisé par 5. Ainsi, en 2018, leur taux d'effort est de 18% dans le premier quintile du niveau de vie contre 3,5% dans le dernier quintile.

Graphique 2 : Evolution du taux d'effort moyen par mode d'occupation et quintiles du niveau de vie des ménages de 2010 à 2018



Champ : ensemble des ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte, hors ménages logés gratuitement et locataires à taux réduit
Source : EU-SILC, 2010-2018
Note : Pour les propriétaires ayant encore un emprunt à rembourser, deux taux d'effort ont été calculés selon la prise en compte de certaines charges. Dans une première version les coûts du logement retenus sont composés de la mensualité d'emprunt, des intérêts d'emprunt et des charges mensuelles liées au logement, tandis qu'une seconde version ne tient compte que des intérêts d'emprunt et des charges mensuelles. Ceci permet d'isoler le poids de la mensualité d'emprunt dans le taux d'effort des accédants à la propriété.
**2016 : rupture de série*

Un taux d'effort des propriétaires avec emprunt qui dépasse celui des locataires dès le deuxième quintile de niveau de vie des ménages

Le deuxième constat se concentre sur les niveaux du taux d'effort dans chaque quintile. Ainsi, excepté dans le premier quintile de niveau de vie, dans tous les autres, les ménages propriétaires avec emprunt (mensualité comprise) sont les ménages dotés du taux d'effort pour se loger le plus élevé. Les ménages locataires du marché privé enregistrent des taux d'efforts proches de la catégorie précédente mais toujours légèrement plus faibles ; excepté dans le premier quintile.

Les résultats des quintiles 2 à 5 diffèrent de celui du taux d'effort global observé dans le graphique 1, où le taux d'effort des locataires dépasse celui des propriétaires avec emprunt à partir de 2014. Cette variation de résultats s'explique par la différence de concentration de locataires et propriétaires selon les quintiles. En effet, dans le premier quintile, 45% des ménages sont locataires en 2018 (contre 12% dans le dernier quintile – *cf.* annexe 7) alors que 24% sont des propriétaires avec emprunt (contre 41% dans le dernier quintile). Le taux global des locataires (graphique 1) est donc fortement influencé par le taux d'effort élevé des ménages locataires du premier quintile. Les ménages propriétaires avec emprunt sont, quant-à-eux, plus équitablement répartis bien que moins représentés dans le premier quintile. Par conséquent, le taux global des propriétaires avec emprunt (graphique 1) est peu influencé par le taux d'effort élevé des ménages propriétaires avec emprunt observé dans le quintile 1. Au final, le taux d'effort des locataires est supérieur à celui des propriétaires avec emprunt bien que cela ne s'observe

pas dans les quintiles 2 à 5. L'analyse du taux global, du fait des effets de composition des quintiles, semble occulter des tendances qui diffèrent selon le niveau de vie des ménages.

Dans le premier quintile du niveau de vie, comme observé pour le taux d'effort global (graphique 1), le poids du coût du logement pèse de plus en plus avec les années pour les ménages locataires et leur taux d'effort dépasse celui des ménages propriétaires avec emprunt (mensualité comprise). D'ailleurs, parmi ces deux types de ménages, la part de ceux dont le taux d'effort pour se loger dépasse 40% s'élève à plus de 50% (propriétaires avec emprunt), et dépasse 60% pour les ménages locataires dans le premier quintile de niveau de vie (*cf.* annexe 8).

Enfin, en ne tenant pas compte de la mensualité d'emprunt, le taux d'effort des propriétaires serait, comme pointé dans le graphique 1, divisé entre 2,6 et 3,9 sur l'ensemble des quintiles du niveau de vie, par rapport au taux d'effort des propriétaires tenant compte de cette mensualité. Sans surprise, dans chaque quintile, les ménages propriétaires sans emprunt sont les ménages dont les taux d'effort sont les plus faibles[6].

Des disparités constatées dans les tendances d'évolution du taux d'effort selon le niveau de vie des ménages

Le dernier constat indique que selon les quintiles, les tendances d'évolution dans le temps des taux d'effort pour un même mode d'occupation peuvent être contrastées.

Ainsi, pour les ménages propriétaires avec emprunt (mensualité comprise), si le poids du coût du logement dans le revenu disponible du ménage a augmenté dans le quintile des ménages les moins aisés (+24%), cette augmentation est moins forte dans les deuxième, troisième et quatrième quintiles (+6% environ) du niveau de vie. Dans le cinquième quintile (les ménages les plus aisés), le poids de l'ensemble des charges du logement pour ces ménages propriétaires avec emprunt enregistre même une baisse entre 2010 et 2018 de 16%. Deux types d'explications sont possibles quant à l'augmentation plus prégnante du taux d'effort des propriétaires dans le premier quintile. La première relève de la composition des quintiles selon les modes d'occupation. En effet, bien qu'ils ne soient pas majoritaires parmi les propriétaires avec emprunt, la part d'accédants récents a le plus augmenté dans le premier quintile, entre 2010 et 2018, comparativement aux autres quintiles. Or, comme nous l'avons noté dans la partie 1, les accédants récents sont ceux enregistrant les taux d'effort les plus élevés parmi l'ensemble des accédants, et le taux d'effort des propriétaires peut donc s'en trouver légèrement affecté. La deuxième est due à la rupture de série en 2016 et au changement du calcul des charges usuelles (eau, taxes, etc.) du logement (*cf.* encart méthodologique). Ainsi, l'augmentation des charges usuelles, la plus faible augmentation du niveau de vie et la baisse du revenu disponible entre 2015 et 2018 de ces ménages propriétaires dans le premier quintile (*cf.* annexe 9) influencent à la hausse leur taux d'effort dans ce quintile. Dans les autres quintiles, cette tendance est moins prononcée dans la mesure où le revenu disponible et le niveau de vie augmentent aussi[7].

Pour les ménages locataires, la croissance du poids du coût du logement apparait plus soutenue pour le quintile des ménages les moins aisés. En effet, si le taux d'effort croit de 29% entre 2010 et 2018 dans ce premier quintile de niveau de vie, il augmente de 13% à 25% dans les deuxième, troisième et quatrième quintiles, et seulement de 5% dans le dernier quintile des ménages les plus aisés.

L'utilisation du niveau de vie permet de prendre en compte la taille du ménage et donc de ne pas considérer comme identiques, par exemple les cas d'un célibataire et celui d'un couple avec trois enfants disposant du même revenu

[6] Au vu des tailles d'échantillon limitées, les évolutions pour les locataires logés gratuitement sont moins robustes, nous avons donc décidé de ne pas interpréter et commenter les résultats de ce groupe.

[7] Cette deuxième explication vaut également pour l'augmentation du taux d'effort des propriétaires sans emprunt du premier quintile. Ainsi, l'augmentation des charges usuelles et la baisse du revenu disponible et du niveau de vie dans le premier quintile de ces propriétaires sans emprunt ont pour conséquence l'augmentation de leur taux d'effort dans ce quintile, comparativement aux autres quintiles.

et payant le même loyer. Cependant, cette approche mélange informations de revenu et informations démographiques dans une seule variable, ce qui ne permet pas de comparer les différents types de ménages. Aussi, il serait intéressant de développer cette analyse en étudiant l'évolution du taux d'effort dans le temps et selon la distribution de revenu pour chaque type de ménage. Cette étape garantira des résultats solides et aisément interprétables en termes de taux d'effort et d'impact du coût du logement sur le bien-être, au seul prix d'une diminution de la taille des échantillons exploités pour analyser chaque type de composition familiale des ménages. L'utilisation de méthodes plus sophistiquées, comme des échelles d'équivalences capables de comparer le bien-être des ménages prenant en compte leurs besoins en termes de logement et des modèles de microsimulation, capables d'anticiper l'effet des interventions fiscales sur le revenu potentiel des ménages et sur leurs comportements, permettrait également de comparer les résultats et les seuils critiques (en terme de pauvreté, taux d'effort) entre différents types de ménages, sans avoir recours au niveau de vie.

Les principaux enseignements

Le taux d'effort est un indicateur qui permet d'appréhender le poids du coût du logement dans le revenu des ménages. Il illustre notamment les difficultés que peuvent rencontrer les ménages pour financer l'accès ou le maintien dans un logement. Ces difficultés semblent s'accroître au Luxembourg. On observe en effet :

- une hausse du taux d'effort moyen sur la période 2010-2018 que les ménages soient propriétaires ou locataires,
- une hausse un peu plus marquée, d'une manière globale, pour les locataires,
- ainsi qu'une hausse de la proportion de ménages dont le taux effort est de 40% ou plus.

La hausse du taux d'effort ne semble pas non plus toucher la population Luxembourgeoise de la même façon. Ainsi,

- les ménages les moins aisés (appartenant au premier quintile de niveau de vie) semblent les plus impactés par la hausse du taux d'effort,
- quel que soit le niveau de vie, la hausse du taux d'effort des locataires est toujours supérieure à celle du taux d'effort des propriétaires avec emprunt. Néanmoins, si parmi les ménages les moins aisés (premier quintile du niveau de vie), les locataires enregistrent des taux d'effort plus élevés que les propriétaires avec emprunt, cette tendance s'inverse à partir du deuxième quintile de niveau de vie des ménages,
- la croissance du poids des charges apparait plus soutenue pour le quintile des ménages les moins aisés. Puis, on observe que plus le niveau de vie augmente, moins cette croissance est soutenue, aussi bien pour les locataires que pour les propriétaires.

Le taux d'effort moyen par statut d'occupation et par niveau de vie n'est cependant qu'un indicateur partiel qui pourrait être complété par des analyses par sous-groupes ou en utilisant des échelles d'équivalence alternatives afin de mieux appréhender les groupes de la population qui sont les plus vulnérables.

Annexes

Annexe 1 : Evolution de la répartition des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation entre 2010 et 2018

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	2017	2018
Propriétaires sans emprunt	32%	31%	32%	32%	34%	34%	34%	35%	33%
Propriétaires avec emprunt	32%	33%	35%	37%	35%	36%	38%	36%	36%
Locataires	30%	30%	27%	24%	24%	24%	23%	23%	25%
Locataires taux réduit	3%	3%	3%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Autres (logés gratuitement)	2%	2%	2%	3%	2%	2%	2%	2%	2%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Champ : ensemble des ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte
Source : EU-SILC, 2010-2018
**2016 : rupture de série*

Annexe 2 : Evolution du coût moyen mensuel du logement des ménages selon le mode d'occupation du logement entre 2010 et 2018

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	2017	2018
Propriétaires sans emprunt		221 €	220 €	220 €	227 €	216 €	216 €	344 €	434 €	362 €
Propriétaires avec emprunt	Mensualités + Intérêts + Charges	1 675 €	1 724 €	1 796 €	1 847 €	1 899 €	1 960 €	1 926 €	2 017 €	1.979 €
	Intérêts + Charges	565 €	570 €	605 €	597 €	592 €	595 €	563 €	618 €	579 €
Locataires		947 €	963 €	986 €	1 025 €	1 113 €	1 104 €	1 235 €	1 356 €	1.347 €
Locataires taux réduit		616 €	607 €	701 €	644 €	800 €	772 €	776 €	896 €	939 €

Champ : ensemble des ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte, hormis logés gratuitement
Source : EU-SILC, 2010-2018
**2016 : rupture de série*

Annexe 3 : Evolution de l'âge moyen de la 1ère personne responsable du logement, du revenu annuel disponible médian et du niveau de vie annuel médian des ménages, selon leur mode d'occupation

		Propriétaires sans emprunt	Propriétaires avec emprunt	Locataires	Locataires taux réduit
2010	Age moyen	65 ans	44 ans	46 ans	51 ans
	Revenu disponible médian	55 674 €	66 723 €	39 567 €	36 939 €
	Niveau de vie médian	36 051 €	37 134 €	25 970 €	26 185 €
2014	Age moyen	66 ans	44 ans	46 ans	48 ans
	Revenu disponible médian	57 722 €	68 958 €	39 985 €	41 380 €
	Niveau de vie médian	38 996 €	39 464 €	26 318 €	27 423 €
2018	Age moyen	67 ans	44 ans	48 ans	47 ans
	Revenu disponible médian	65 527 €	75 759 €	44 436 €	39 735 €
	Niveau de vie médian	46 772 €	43 926 €	30 973 €	27 313 €

Champ : ensemble des ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte (hormis logés gratuitement)
Source : EU-SILC, 2010-2018
A noter : rupture de série en 2016

Annexe 4 : Evolution de la proportion des ménages propriétaires avec emprunt et locataires dont le taux d'effort pour se loger est supérieur à 40% entre 2010 et 2018

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	2017	2018
Propriétaires avec emprunt	25,2%	25,1%	31,7%	29,0%	30,2%	29,9%	32,3%	30,0%	26,5%
Locataires	19,5%	16,8%	21,5%	25,1%	29,7%	27,2%	36,5%	38,2%	32,5%

Champ : ensemble des ménages privés (propriétaires avec emprunt et locataires) résidant au Luxembourg au moment de la collecte
Source : EU-SILC, 2010-2018
**2016 : rupture de série*

Annexe 5 : Evolution du coût moyen du logement et du taux d'effort moyen des locataires selon leur ancienneté dans ce mode d'occupation

	Locataire depuis moins de 5 ans	Locataire depuis plus de 5 ans	Locataire depuis moins de 5 ans	Locataire depuis plus de 5 ans
	Coût moyen du logement		Taux d'effort	
2010	991 €	900 €	32,3%	27,0%
2011	1 024 €	902 €	32,7%	28,3%
2012	1 022 €	952 €	33,0%	29,2%
2013	1 063 €	989 €	34,8%	31,5%
2014	1 155 €	1 069 €	36,1%	33,9%
2015	1 154 €	1 054 €	37,1%	34,4%
2016*	1 283 €	1 189 €	38,1%	36,4%
2017	1 436 €	1 278 €	42,9%	36,0%
2018	1 437 €	1 249 €	39,2%	34,1%

Champ : ensemble des ménages privés (locataires au taux du marché) résidant au Luxembourg au moment de la collecte
Source : EU-SILC, 2010-2018
**2016 : rupture de série*

Annexe 6 : Evolution du taux d'effort moyen entre 2010 et 2018 des accédants récents* à la propriété comparé au taux d'effort de l'ensemble des ménages propriétaires avec emprunt

	Taux d'effort moyen des ménages propriétaires récents	Taux d'effort de l'ensemble des ménages propriétaires avec emprunts	Age moyen*** des ménages propriétaires récents	Age moyen*** de l'ensemble des ménages propriétaires avec emprunt
2010	42,4%	30,8%	37 ans	44 ans
2011	40,4%	30,9%	37 ans	44 ans
2012	48,8%	33,6%	36 ans	44 ans
2013	45,3%	33,2%	36 ans	44 ans
2014	43,0%	33,0%	38 ans	44 ans
2015	42,6%	34,0%	37 ans	45 ans
2016**	41,9%	35,5%	37 ans	45 ans
2017	43,1%	34,9%	36 ans	45 ans
2018	43,6%	32,6%	35 ans	44 ans

Champ : ensemble des ménages privés (propriétaires avec emprunt) résidant au Luxembourg au moment de la collecte
Source : EU-SILC, 2010-2018
**Les accédants récents correspondent à ceux qui ont emménagé dans leur logement pendant l'année en cours ainsi que pendant l'année précédente. A titre d'exemple, pour l'année 2010 sont considéré tous ceux qui ont emménagé en 2009 et 2010 et ainsi de suite pour les autres années étudiées.*
***2016 : rupture de série*
****L'âge moyen correspond à l'âge de la 1ère personne responsable du logement*

Annexe 7 : Evolution de la répartition des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et les quintiles de niveau de vie entre 2010 et 2018

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	2017	2018
1er quintile de niveau de vie	Propriétaires sans emprunt	14%	14%	14%	15%	16%	17%	16%	20%	19%
	Propriétaires avec emprunt	22%	21%	23%	26%	23%	22%	28%	27%	24%
	Locataires	56%	55%	53%	47%	49%	52%	44%	44%	45%
	Locataires taux réduit	6%	8%	7%	7%	8%	7%	10%	7%	10%
	Autres (logés gratuitement)	2%	2%	2%	4%	3%	2%	3%	2%	2%
	TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2e quintile de niveau de vie	Propriétaires sans emprunt	32%	30%	33%	28%	31%	30%	26%	29%	28%
	Propriétaires avec emprunt	31%	27%	32%	34%	33%	33%	42%	38%	35%
	Locataires	31%	38%	29%	31%	28%	27%	27%	26%	30%
	Locataires taux réduit	5%	3%	4%	5%	6%	7%	4%	5%	5%
	Autres (logés gratuitement)	2%	2%	2%	3%	2%	2%	1%	2%	2%
	TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3e quintile de niveau de vie	Propriétaires sans emprunt	41%	39%	39%	38%	44%	42%	36%	38%	36%
	Propriétaires avec emprunt	29%	35%	40%	40%	34%	36%	41%	38%	38%
	Locataires	26%	22%	18%	17%	18%	18%	18%	19%	21%
	Locataires taux réduit	2%	2%	1%	2%	2%	3%	3%	3%	3%
	Autres (logés gratuitement)	2%	2%	2%	3%	2%	1%	2%	1%	3%
	TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
4e quintile de niveau de vie	Propriétaires sans emprunt	37%	37%	38%	40%	40%	39%	45%	45%	40%
	Propriétaires avec emprunt	38%	39%	38%	41%	41%	43%	39%	38%	41%
	Locataires	20%	19%	20%	13%	13%	13%	13%	13%	16%
	Locataires taux réduit	3%	2%	2%	3%	4%	3%	2%	3%	2%
	Autres (logés gratuitement)	2%	3%	3%	3%	3%	2%	1%	1%	1%
	TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
5e quintile de niveau de vie	Propriétaires sans emprunt	36%	37%	38%	38%	40%	41%	48%	45%	43%
	Propriétaires avec emprunt	42%	41%	43%	45%	43%	46%	38%	40%	41%
	Locataires	19%	18%	15%	13%	14%	9%	11%	12%	12%
	Locataires taux réduit	1%	1%	2%	1%	1%	2%	1%	1%	2%
	Autres (logés gratuitement)	1%	3%	2%	1%	1%	2%	1%	3%	2%
	TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Champ : ensemble des ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte
Source : EU-SILC, 2010-2018
**2016 : rupture de série*

Annexe 8 : Evolution de la proportion des ménages dont le taux d'effort est supérieur à 40% entre 2010 et 2018 selon le mode d'occupation et les quintiles de niveau de vie

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	2017	2018
Propriétaires avec emprunt	1er quintile de niveau de vie	42,1%	39,6%	44,8%	39,2%	39,6%	50,0%	55,0%	63,3%	55,6%
	2e quintile de niveau de vie	26,7%	30,8%	35,9%	29,6%	34,6%	29,7%	39,2%	36,0%	31,2%
	3e quintile de niveau de vie	30,7%	28,4%	30,5%	31,1%	31,6%	32,1%	37,8%	33,1%	31,1%
	4e quintile de niveau de vie	20,3%	19,7%	32,8%	30,3%	31,0%	30,4%	22,3%	21,3%	21,6%
	5e quintile de niveau de vie	16,0%	15,9%	21,4%	19,7%	20,0%	18,1%	12,5%	7,4%	6,3%
Locataires	1er quintile de niveau de vie	41,7%	38,9%	43,3%	50,9%	51,5%	48,6%	63,0%	68,2%	63,9%
	2e quintile de niveau de vie	9,8%	7,3%	14,3%	14,7%	26,8%	18,2%	33,1%	32,2%	26,8%
	3e quintile de niveau de vie	7,7%	3,0%	6,2%	7,3%	14,6%	9,0%	22,5%	17,8%	16,4%
	4e quintile de niveau de vie	5,9%	3,8%	4,2%	4,0%	2,4%	3,2%	7,9%	12,7%	2,7%
	5e quintile de niveau de vie	-	-	-	1,9%	2,8%	1,2%	0,1%	2,1%	-

Champ : ensemble des ménages privés (propriétaires avec emprunt et locataires) résidant au Luxembourg au moment de la collecte
Source : EU-SILC, 2010-2018
**2016 : rupture de série*

Annexe 9 : Taux de croissance entre 2015 et 2018, pour les propriétaires avec et sans emprunt, du coût du logement, du niveau de vie moyen et du revenu disponible moyen selon les quintiles du niveau de vie*

	Propriétaires sans emprunt			Propriétaires avec emprunt		
	Coût	Niveau de vie moyen	Revenu disponible moyen	Coût	Niveau de vie moyen	Revenu disponible moyen
1er quintile de niveau de vie	70,0%	-7,2%	-6,8%	5,1%	4,6%	-4,7%
2e quintile de niveau de vie	57,4%	11,2%	7,3%	-3,5%	10,2%	9,4%
3e quintile de niveau de vie	63,9%	14,7%	13,3%	5,2%	13,7%	7,6%
4e quintile de niveau de vie	70,3%	20,6%	12,8%	4,9%	19,4%	15,1%
5e quintile de niveau de vie	71,9%	30,6%	29,9%	0,8%	27,5%	35,3%

Champ : ensemble des ménages privés propriétaires avec et sans emprunt résidant au Luxembourg au moment de la collecte
Source : EU-SILC, 2015-2018
** 2016 : rupture de série*