



Observatoire
de l'**Habitat**

Octobre 2021

La Note 27

Kristell **Leduc**
Nathalie **Lorentz**
Vincent **Vergnat**
Eugenio **Pelouso**
Julien **Licheron**
Antoine **Paccoud**

Evolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2016 et 2019

1.
Leduc, K., Lorentz, N., & Vergnat, V.
(2020, juil. 2). 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.
Ministère du Logement - Observatoire
de l'Habitat.

En juillet 2020, le LISER rédigeait **la note 25**¹ de l'Observatoire de l'Habitat sur le taux d'effort des ménages résidents, montrant son évolution sur la période 2010-2018. Cette note a permis d'observer que si la croissance continue du poids du logement dans le budget des ménages touche la majeure partie des ménages résidents ayant un emprunt ou payant un loyer, les locataires sont plus particulièrement touchés par cette hausse. La part de ces derniers allouant plus de 40% de leur revenu disponible s'est accrue constamment alors que celle des propriétaires est restée stable. Par ailleurs, cette hausse du taux d'effort est encore plus importante parmi les ménages les moins aisés (quintile 1), et impacte encore plus les locataires. La présente note se propose de faire une mise à jour en ajoutant les données pour 2019 et de donner un éclairage supplémentaire en comparant l'évolution des prix de vente et des loyers à celle du taux d'effort.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

logement.lu/observatoire

observatoire-habitat@liser.lu



Introduction

La courbe des loyers comme celle des prix de vente de biens immobiliers ne cesse de progresser au Grand-Duché ; montants qui pèsent chaque année un peu plus lourdement dans le budget des ménages, et ceci essentiellement pour les locataires du marché privé et les propriétaires remboursant un emprunt. Afin d'identifier quels sont les ménages les plus impactés par ces hausses continues de coût de logement, cette Note se propose de donner un aperçu de l'évolution depuis 2016 du poids de ce coût dans le budget des ménages résidents, via l'analyse du taux d'effort. Après une description de la répartition des modes d'occupation sur le territoire et un exposé de l'évolution des loyers et des prix de vente, cette note se concentrera sur l'étude du taux d'effort selon les différents mode d'occupation des ménages puis fera le croisement entre taux d'effort, mode d'occupation et niveau de vie. Cette étude est réalisée 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 sur les caractéristiques de ce dernier, les charges y afférant, et les aides au logement éventuellement perçues par les ménages.

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. Plus ce taux est élevé et plus la charge financière que représente le logement est importante pour le 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 transferts sociaux. 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.

La présente Note se concentre sur la **période 2016-2019**, contrairement à la Note N°25 qui portait sur la période 2010-2018. Deux explications justifient cette décision. Comme il avait été évoqué dans la note 25, une rupture de série a eu lieu en 2016. Les données sur le logement ont été impactées car le calcul des charges a été modifié. En 2015 et les années précédentes, les variables concernent les charges liées au 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/estimées. A partir de 2016, le montant de chacune des charges relatives au logement ainsi que le rythme de paiement ont commencé à être demandé aux ménages. Puisque les montants sont demandés, cela implique que les données sur les charges deviennent plus précises à partir de 2016.

A cette rupture de série, s'est ajoutée en 2020 une révision des données de 2016 à 2018 ; ce qui expliquera que les niveaux de taux d'effort de ces années peuvent différer de la Note N°25, sans toutefois modifier la conclusion principale de l'étude. Cette révision concerne :

- Les revenus manquants. Pour affiner certains modèles d'estimation dans le cas où les revenus sont manquants (notamment pour les fonctionnaires nationaux et internationaux), le STATEC a en effet procédé à une révision des données de l'enquête EU-SILC qui ont été collectées en 2016, 2017 et 2018 (source : STATEC (2020), Rapport travail et cohésion sociale : le monde de l'emploi en mutation, analyses, 6/2020).
- Les données 2017 et 2018 suite à la réforme fiscale de 2017. Cette révision, relative à la conversion des revenus bruts en revenus nets en tenant compte des dernières réformes fiscales, concerne les données sur le taux d'effort du logement dans la mesure où elle impacte la mesure du revenu disponible utilisé pour calculer le taux d'effort.

1. Les différents modes d'occupation des ménages au Luxembourg

En 2019, un peu plus de 250 000 ménages résident sur le territoire du Grand-Duché. Parmi eux, 170 000 ménages sont des propriétaires occupants leurs biens (cf. encadré 1). Ils représentent donc 67% de la population totale des ménages. Cette part a légèrement augmenté depuis 2010 puisqu'ils étaient alors 64%. Près des trois-quarts d'entre eux vivent dans une maison individuelle ou jumelée en 2019. Néanmoins, ces propriétaires n'ont pas forcément tous fini de payer la totalité de leur bien et, parmi eux, un peu plus de la moitié déclare avoir encore un emprunt à rembourser en 2019. Ainsi, par rapport à la population totale des ménages du Luxembourg, 34% ont toujours un emprunt en cours et 33% ont fini de payer leur bien (cf. annexe 1).

En plus des ménages propriétaires, on recense en 2019, une proportion de 2% de ménages qui sont logés gratuitement et une proportion de 30% de ménages qui sont locataires au Grand-Duché (cf. annexe 1). Si 5% des ménages sont des locataires de biens qui louent un prix inférieur au prix du marché (taux réduit), 25% des ménages sont des locataires qui s'acquittent d'un loyer au prix du marché privé. Contrairement aux propriétaires, les locataires du marché privé vivent plus fréquemment dans des logements collectifs. En effet, plus de 80% d'entre eux occupent des appartements dans des immeubles (55% dans des immeubles de moins de 10 logements et 28% dans des immeubles de plus de 10 logements - cf. encadré 1) contre près de 20% dans des maisons.

Au vu de l'ensemble de ces catégories, deux d'entre-elles sont plus particulièrement soumises à des charges de logement plus importantes : il s'agit des propriétaires avec un emprunt toujours en cours et des locataires louant sur le marché privé. Au total, ce sont donc près de 6 ménages résidant au Luxembourg sur 10 qui remboursent un emprunt ou paient un loyer (59%). Malgré un recul de la part des locataires de 5 points depuis 2010, la part totale des ménages payant des frais d'achat ou de location a peu évolué en 9 ans : ils étaient près de 62% dans cette situation en 2010, 61% en 2016 et 59% en 2019.

ENCADRÉ 1 :

Les principales caractéristiques des ménages sur le territoire luxembourgeois en 2019, selon le mode d'occupation

	ENSEMBLE DES MENAGE	LES PROPRIETAIRES OCCUPANT LEUR BIEN		LES LOCATAIRES DU MARCHÉ PRIVE
		 SANS EMPRUNT	 AVEC EMPRUNT	
 NOMBRE DE MENAGES	Plus de 250 000	Près de 83 000 (33%)	Environ 86 400 (34%)	Moins de 65 000 (25%)
 TYPE LOGEMENT	*55,9 % occupent des logements individuels (maisons) *44,1% occupent des logements collectifs (appartements)	81% des propriétaires occupent des logements individuels : • 51% en maison individuelle • 30% en maison jumelée	63% des propriétaires occupent des logements individuels : • 30% en maison individuelle • 33% en maison jumelée	83% des locataires vivent dans un logement collectif : • de moins de 10 logements (55%), • de 10 logements ou plus (28%)
 NOMBRE DE PIECES	4,3 pièces en moyenne	5 pièces en moyenne 50% vivent dans 6 pièces et plus	4,6 pièces en moyenne 36% vivent dans 6 pièces et plus	3 pièces en moyenne 6% vivent dans 6 pièces et plus (58% dans 2 ou 3 pièces)
 AGE MOYEN CHEF DU MENAGE	52,2 ans 54,7% ont 50 ans et plus	66,2 ans 93,5% sont âgés de 50 ans et plus	44,8 ans 30,6% sont âgés de 50 ans et plus	46,2 ans 39,5% ont 50 ans et plus
 TAILLE MENAGE	2,3 personnes en moyenne 32% vivent seuls	2 personnes 33,9 % vivent seuls	2,8 personnes 19,9 % vivent seuls	2,1 personnes 42% vivent seuls
 NIVEAU DE VIE	43 400€	49 300€	44 500€	36 800€
 TAUX D'EFFORT DU LOGEMENT	24,03%	8,4%	29,5%	37,3%

Source : EU-SILC 2019 sauf mention contraire, ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte

2. L'évolution du taux d'effort selon les modes d'occupation depuis 2016

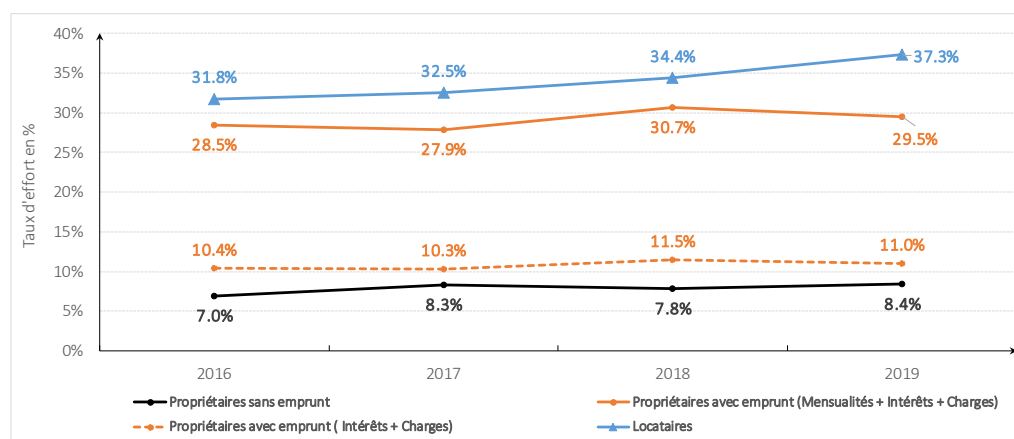
Le graphique 1 permet de retracer l'évolution du taux d'effort depuis 2016 selon le mode d'occupation des ménages. Pour les lecteurs intéressés et tenant compte de la note méthodologique, l'évolution du taux d'effort entre 2010 à 2015 se trouve en annexe 2.

Un taux d'effort en légère augmentation pour les propriétaires qui n'ont plus d'emprunt à rembourser

Les propriétaires sans emprunt sont les ménages qui enregistrent les taux d'effort les plus bas sur l'ensemble de la période observée, malgré une légère augmentation. 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 3). Leur taux d'effort oscille autour de 7% en 2016 et 8,4% en 2019.

GRAPHIQUE 1 :

Evolution du taux d'effort moyen par mode d'occupation de 2016 à 2019



Champ : ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte, hors ménages logés gratuitement et locataires à taux réduit

Source : EU-SILC 2016-2019

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.

Un coût du logement de plus en plus lourd pour les locataires...

2. 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:Equivalent_disposable_income/fr).

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, alors que les propriétaires avec emprunt enregistrent un taux de croissance de leur taux d'effort de 3,6% entre 2016 et 2019; celui des locataires a augmenté de 17,5% sur la même période. Si les locataires sont âgés en moyenne d'environ 46-48 ans (cf. annexe 4), soit 1 ou 2 ans de plus que les propriétaires avec emprunt, ils sont en outre dotés d'un revenu disponible et d'un niveau de vie² plus faibles (cf. annexe 5). Ce constat explique qu'en moyenne, malgré un coût du logement moyen plus élevé chez les propriétaires avec emprunt que chez les locataires (cf. annexe 3), le taux d'effort des locataires est toujours plus élevé que celui des propriétaires avec emprunt, avec un écart qui se creuse au fil des années.

Par ailleurs, en regardant plus précisément la part de ménages locataires dont le taux d'effort pour se loger dépasse 40%, on observe que celle-ci augmente également plus rapidement que pour les ménages propriétaires avec emprunt. En effet, plus d'un tiers des ménages locataires (34,5%) allouait plus de 40% de leur revenu au paiement de leur loyer (plus charges) en 2019, alors qu'ils n'étaient que 25% en 2016 (cf. tableau 1). Pour les propriétaires avec emprunt (en incluant les mensualités et intérêts d'emprunt, et les charges), cette part a peu augmenté depuis 2016 passant de 21,3% à 24%, soit +2,7 points de pourcentage sur la même période.

3.
Les auteurs attirent l'attention sur le fait que des variations de plusieurs points peuvent apparaître d'une année sur l'autre : ceci ne signifie pas forcément une baisse ou hausse significative dans la mesure où sur des séries il est important de se focaliser sur la tendance générale. Dans ce tableau, la conclusion la plus importante est que la part des locataires dont le taux d'effort pour se loger est supérieur à 40% augmente plus rapidement que celle des propriétaires avec emprunt entre 2016 et 2019.

TABLEAU 1 :

Evolution de la proportion des ménages propriétaires avec emprunt et locataires dont le taux d'effort pour se loger est supérieur à 40% entre 2016 et 2019³

	2016	2017	2018	2019
Propriétaires avec emprunt	21,3%	17,1%	23,6%	24,0%
Locataires	25,1%	27,1%	30,2%	34,5%

Champ : ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte, hors ménages logés gratuitement et locataires à taux réduit
Source : EU-SILC 2016-2019

Enfin, si on considère l'ancienneté du mode d'occupation, on observe, aussi bien pour les locataires que pour les propriétaires avec emprunt, que les ménages ayant emménagé le plus récemment sont soumis à des coûts moyens du logement plus importants, et par conséquent des taux d'effort plus importants que ceux déjà propriétaires ou locataires depuis un certain nombre d'années. Ainsi, les locataires les plus récents (moins de 5 ans) enregistrent des coûts moyens du logement 8 à 16% plus élevés que les locataires de plus de 5 ans, et ce, quelle que soit l'année d'observation (cf. tableau 2). Comme les revenus disponibles sont quasiment identiques entre ces deux groupes⁴, les taux d'effort apparaissent donc plus élevés pour les locataires plus récents (de 3% à 16% plus élevé). Ainsi, en 2019, si pour les locataires de plus de 5 ans on enregistre un taux d'effort moyen de 34,5%, il s'élève à 39,7% pour les locataires de moins de 5 ans. Comme mentionné dans la Note 25 en 2020, les propriétaires peuvent profiter du changement de locataire pour ajuster la valeur du loyer au prix du marché, et les locataires les plus récents auraient alors tendance à subir plus fortement une hausse des prix, comme celle observée sur les dernières années.

4.
Source : EU-SILC 2016-2019

TABLEAU 2 :

Evolution entre 2016 et 2019 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	
1.208 €	1.116 €	32,4%	31,2%
1.358 €	1.205 €	35,0%	30,2%
1.348 €	1.157 €	36,2%	32,4%
1.367 €	1.214 €	39,7%	34,5%

Champ : ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte, hors ménages logés gratuitement et locataires à taux réduit

Source : EU-SILC 2016-2019

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 ménages déjà propriétaires. En effet, les taux d'effort des propriétaires récents sont, selon les 5 années, 19% à 31% plus élevés que ceux de tous les propriétaires ayant un emprunt à rembourser sur le territoire (cf. tableau 3). Par exemple, pour les ménages ayant emménagé dans leur nouveau bien en 2018 ou 2019, le taux d'effort pour se loger s'élève en 2019 à 35,3% tandis que le taux d'effort pour l'ensemble des propriétaires avec emprunt cette même année s'élève à 29,5% ; soit +5,8 points de pourcentage de différence. Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce phénomène, comme le revenu des ménages, leur âge et la hausse des prix immobiliers observée depuis plusieurs années sur le territoire luxembourgeois. 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 au cours du temps. D'ailleurs, en moyenne, l'ensemble des ménages propriétaires avec emprunt à rembourser ont un âge moyen plus élevé (44-45 ans environ) que les ménages propriétaires qui ont acquis plus récemment leur bien immobilier (35-39 ans environ – cf. tableau 3). Enfin, la hausse des prix des biens immobiliers importante ces dernières années au Luxembourg peut également alourdir la charge pour les ménages ayant accédé à la propriété récemment. Ils doivent alors emprunter plus pour occuper un logement correspondant à leurs besoins. Le faible taux d'intérêt appliqué au Luxembourg, comme dans les autres pays ces dernières années, a également pu favoriser l'accès à la propriété à des ménages moins aisés dont la charge financière du logement va peser plus lourdement dans leur revenu que pour les anciens accédants à la propriété.

TABEAU 3 :

Evolution du taux d'effort moyen entre 2016 et 2019 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 propriétaires avec emprunts	Age moyen** des ménage propriétaires récents	Age moyen** de l'ensemble des propriétaires avec emprunts
2016	36,2%	28,5%	37 ans	45 ans
2017	34,0%	27,9%	36 ans	45 ans
2018	40,3% ⁵	30,7%	35 ans	44 ans
2019	35,3%	29,5%	39 ans	45 ans

Champ : ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte, hors ménages logés gratuitement et locataires à taux réduit

Source : EU-SILC 2016-2019

**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 2016 sont considérés tous ceux qui ont emménagé en 2015 et 2016 et ainsi de suite pour les autres années étudiées.*

***L'âge moyen correspond à l'âge de la 1ère personne responsable du logement*

... alors que ce sont les prix de vente qui ont le plus augmenté

5. La variabilité du taux d'effort des propriétaires récents est en partie due au faible effectif de cette catégorie. Néanmoins, ce qu'il faut retenir de ce tableau est l'écart du taux d'effort entre les propriétaires récents et l'ensemble des propriétaires.

6. Au Grand-Duché, 90% de l'offre locative sur le territoire concerne des appartements, et de façon complémentaire, 10% concerne des maisons.

Cette section examine, dans un premier temps, l'évolution des prix de vente des biens et des loyers et le coût total d'un logement pour ces ménages. Dans un deuxième temps, il s'agira de comparer les différences dans les évolutions des niveaux des taux d'effort et des niveaux des prix de vente et des loyers pratiqués sur le territoire entre 2016 et 2019.

Depuis plusieurs années, les prix immobiliers ainsi que les loyers des nouvelles offres de location n'ont cessé d'augmenter sur le territoire luxembourgeois. Entre 2010 et 2019, les loyers annoncés des appartements, constituant la majorité de l'offre locative⁶, affichent une croissance de 47,4% (cf. annexe 6). Pour les loyers des maisons, cette progression est un peu moins forte : 31,3% sur la période. Néanmoins, ces taux de croissance restent inférieurs à ceux des prix de vente. En effet, pour les logements existants, les prix de vente ont augmenté de 65% environ et ceux des logements neufs de près de 62%.

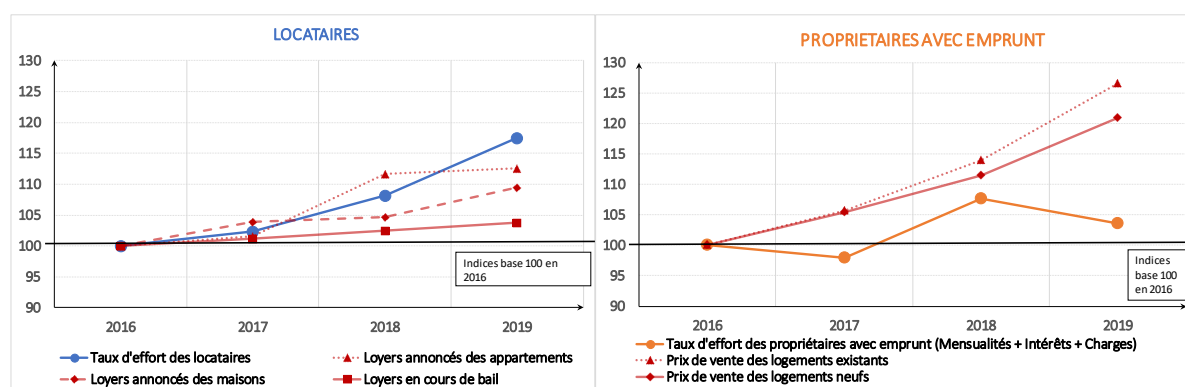
Toutefois, cette croissance moyenne masque des rythmes différents selon les périodes ; excepté pour les loyers de maisons (3,1% de croissance en moyenne par an). Ainsi, les loyers des appartements ont connu une progression annuelle moyenne légèrement plus importante entre 2010 et

2015 (4,7% par an) qu'entre 2016 et 2019 (4% par an, soit 12,6% sur la période 2016-2019). A contrario, pour les prix de vente, l'évolution à la hausse s'est accélérée en 2e période. Les prix de vente des logements existants affichent, en effet, une progression de 4,2% par an pour la période 2010-2015 contre près du double (8,2%) pour la période 2016-2019 ; soit une progression globale des prix de 26,5% sur la période 2016-2019. Si la croissance est moins marquée pour les prix de vente des logements neufs, la tendance reste identique et ces prix augmentent de 4,9% par an durant la première période et de 6,5% par an durant la deuxième période (croissance globale de 20,9% pour la période 2016-2019).

Le graphique 2 met en relation, pour la période 2016-2019, l'évolution du taux d'effort pour les locataires et celle des loyers pratiqués d'un côté, et l'évolution du taux d'effort pour les propriétaires avec emprunt et celle des prix de vente des biens au Luxembourg d'un autre côté.

GRAPHIQUE 2 :

Evolution du taux d'effort des locataires et des loyers annoncés ou en cours de bail des appartements, et du taux d'effort des propriétaires avec emprunt et des prix de vente des logements existants et neufs



Champ : ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte

Source : Taux d'effort à EU-SILC 2016-2019 ; Loyers annoncés à Observatoire de l'habitat ; Loyers en cours de bail et Prix de ventes à STATEC

Note : sont considérés ici les propriétaires avec emprunt dont les charges comprennent la mensualité, les intérêts et les autres charges de logement.

Ces graphiques mettent en lumière le contraste entre des loyers qui ont moins fortement progressé que les prix de vente au Luxembourg entre 2016 et 2019, et un taux d'effort qui progresse plus vite chez les locataires que chez les propriétaires avec encore un emprunt en cours. Ce phénomène peut trouver son origine dans les différentes conditions de financement des biens entre les deux modes d'occupation. En effet, l'accès aux prêts immobiliers, la possible extension de leur durée et/ou la baisse de la mensualité de remboursement durant la période de leur emprunt permettent aux propriétaires devant contracter un emprunt de minimiser l'impact de la hausse des prix sur leur taux d'effort, ce qui est impossible pour les locataires. Un deuxième type d'explication vient de la possible différence d'évolution, entre les propriétaires avec emprunt et les locataires, des facteurs composant le taux d'effort, c'est-à-dire le revenu disponible et le coût du logement.

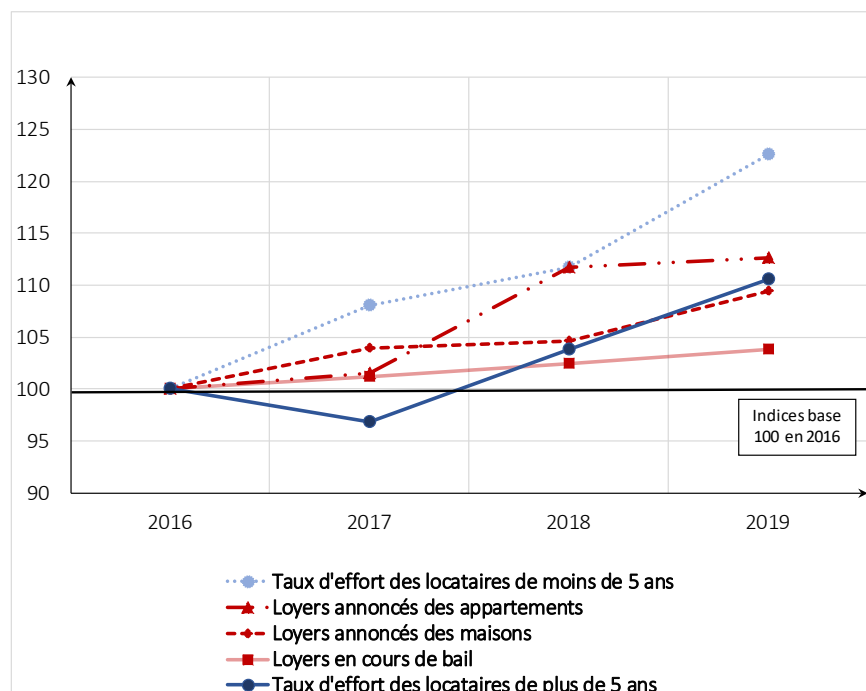
- Le premier facteur est le revenu disponible. Comme nous l'avons mentionné précédemment, ce revenu disponible est plus faible chez les locataires que chez les propriétaires avec emprunt. En 2019, par exemple, il est possible d'observer un écart moyen de près de 25 000€ sur l'année entre ces deux modes d'occupation (cf. annexe 5). Par ailleurs, sur la période étudiée, si les revenus disponibles ont progressé pour les deux types de ménage (+6,5% pour les propriétaires avec emprunt, et +10,6% pour les locataires), l'écart de revenu est finalement toujours resté plus ou moins le même (24 781€ en 2016). L'explication de la hausse plus importante du taux d'effort des locataires doit donc résider principalement dans le deuxième facteur.
- Le deuxième facteur composant le taux d'effort est le coût total du logement ; c'est-à-dire le loyer et les charges pour les locataires, et les mensualités, les intérêts et les charges pour les propriétaires devant encore rembourser un emprunt. Doté de logements plus petits en moyenne, le coût total y afférant est légèrement plus faible pour les locataires que pour les propriétaires avec emprunt (cf. annexe 3). Néanmoins en regardant l'évolution de ces coûts sur la période étudiée, on constate que ce poids a progressé plus vite pour les locataires, et en particulier pour les locataires récents. En effet, entre 2016 et 2019, le coût total du logement pour l'ensemble des locataires a augmenté de 12,2%, et pour les locataires récents de 13,2% (cf. tableau 2), tandis que celui des propriétaires avec emprunt s'est accru de 7,5%.

Ainsi, malgré une hausse plus mesurée des loyers par rapport aux prix de vente ces dernières années, ce sont les taux d'effort des locataires qui sont les plus impactés⁷. Par ailleurs, en affinant cette analyse selon l'ancienneté dans le logement des locataires, on observe que ce sont ceux ayant emménagé le plus récemment (moins de 5 ans) qui sont les plus impactés. En effet, plus vulnérables aux changements du marché du logement et à la hausse des loyers, ils voient leur taux d'effort croître plus rapidement par rapport aux locataires plus anciens : +22,5% sur la période par rapport à 10,6% pour les locataires logeant depuis plus de 5 ans dans leur logement (cf. graphique 3) et aux propriétaires en général (+3,6%).

7. De futures études permettront d'affiner les explications de ce phénomène.

GRAPHIQUE 3 :

Evolution du taux d'effort des locataires selon leur ancienneté dans le logement et des loyers annoncés ou en cours de bail



Champ : ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte

Source : Taux d'effort à EU-SILC 2016-2019 ; Loyers annoncés à Observatoire de l'habitat ; Loyers en cours de bail à STATEC

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

8. Pour calculer les quintiles, la population des ménages est divisée en cinq parties égales en fonction des niveaux de vie. Le premier quintile désigne la valeur du niveau de vie en deçà de laquelle vivent les 20 % de ménages les plus modestes de la population (c'est-à-dire les 20 % de la population ayant les niveaux de vie les plus faibles), le deuxième quintile représente les 20 % suivants (de 20 % à 40 %), etc.; et le cinquième quintile représente les 20 % des ménages ayant les niveaux de vie les plus élevés.

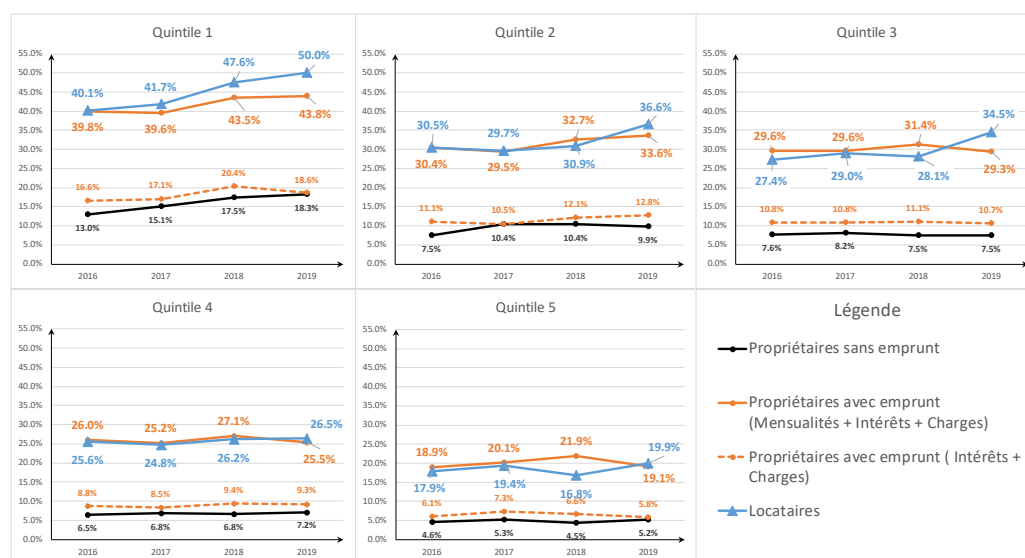
Dans la partie précédente, nous avons constaté que l'augmentation plus rapide de la globalité du coût du logement chez les locataires par rapport à un écart de revenu disponible avec les propriétaires avec emprunt qui reste stable sur la période justifiait principalement la hausse plus importante des taux d'effort des locataires. Néanmoins, ces tendances globales peuvent cacher des effets plus particuliers dans certaines sous-population. Nous nous intéressons donc 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 4). Il s'agira d'identifier les différences de niveaux et de tendances des taux d'effort selon que les ménages sont plus ou moins aisés. Pour cette analyse, les quintiles⁸ 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, identiques à ceux de la Note N°25 de 2020, émergent du graphique 4. Tout d'abord, quel que soit le mode d'occupation des ménages et l'année observée, plus leur niveau de vie augmente, plus le poids de l'ensemble des charges du logement diminue, et donc plus les niveaux de taux d'effort décroissent. On observe en effet que chez les ménages du quintile 5, soit les ménages les plus aisés, les taux d'effort sont divisés par plus de deux par rapport aux taux d'effort des ménages les moins aisés du quintile 1.

- En 2019, les ménages locataires du premier quintile de niveau de vie enregistrent un taux d'effort pour se loger de 50.0%. Il passe autour des 30% pour ceux des deuxième, troisième et quatrième quintiles de niveau de vie, pour passer sous la barre des 20% pour les locataires du cinquième quintile.
- De même, les ménages propriétaires avec un emprunt dont la mensualité est prise en compte dans les charges du logement enregistrent un taux d'effort de 43,8% dans le 1er quintile et celui-ci diminue au fur et à mesure pour atteindre 19,1% dans le 5e quintile. Bien que leur taux d'effort soit le plus faible de tous les modes d'occupation, la même tendance est observée chez les propriétaires sans emprunt. Leur taux d'effort est déjà divisé par deux entre le 1er et 2e quintile (de 18,3% à 9,9%) pour tourner autour de 5% dans le 5e quintile.

GRAPHIQUE 4 :

Evolution du taux d'effort moyen par mode d'occupation et quintiles de niveau de vie des ménages de 2016 à 2019



Champ : ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte

Source : EU-SILC 2016-2019

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.

Le deuxième constat concerne l'évolution différenciée des niveaux de taux d'effort dans chaque quintile. En effet, pour un même mode d'occupation, la croissance (ou décroissance) du taux d'effort dans le temps est différente selon le niveau de quintile où se situe le ménage, et la croissance du taux d'effort est toujours la plus importante dans le quintile 1 des ménages les moins aisés.

- Ce constat est d'ailleurs très net parmi les locataires. Ainsi, si leur taux d'effort a progressé de 24,6% dans le quintile des ménages les moins aisés entre 2016 et 2019, cette augmentation est moins soutenue dans le 2e quintile (+20%), et surtout dans les 4e et 5e quintiles (respectivement 3,6% et 11,3%). Une décroissance de leur revenu disponible mensuel moyen dans les quintiles 1 et 2, comparativement aux autres quintiles (cf. annexe 7) où celui-ci croît, accompagnée d'une hausse des coûts du logement dans l'ensemble des quintiles, traduit en partie cette différence d'évolution des taux d'effort.
- De même, pour les ménages propriétaires avec emprunt (mensualité comprise), si le poids du coût du logement dans le revenu disponible du ménage a augmenté dans les deux quintiles des ménages les moins aisés (+10%), il a une tendance à la stabilisation, voire même à la baisse, dans les trois quintiles suivants. L'examen des évolutions entre 2016 et 2019 des coûts du logement auxquels ils sont confrontés et de leur revenu disponible explique en partie ces tendances. En effet, dans les quintiles des ménages les moins aisés (quintiles 1 et 2), il apparaît que le revenu disponible moyen de ces ménages propriétaires avec emprunt croît moins vite que les coûts afférant à leur logement (cf. annexes 7 et 8) : dans le quintile 1 par exemple, leur revenu disponible moyen s'accroît de 4,3% et les coûts du logement de 7,1%. Or ce constat n'est pas vérifié dans les quintiles 3 et 4. Ainsi, dans le quintile 3, la croissance de ces deux variables est similaire (+6,4%), et dans le quintile 4, les coûts augmentent moins vite que le revenu disponible moyen. Dans le quintile 5, les coûts progressent de nouveau légèrement plus rapidement que le revenu disponible.
- Par ailleurs, un autre fait a pu contribuer à renforcer cette tendance de croissance plus élevée du taux d'effort parmi les propriétaires avec emprunt du premier quintile. Bien qu'ils représentent une faible part parmi les propriétaires avec emprunt, c'est en effet dans ce 1er quintile que la part des accédants récents - dotés de taux d'effort plus élevés que ceux des propriétaires moins récents - a le plus augmenté (cf. annexe 9). Dans les autres quintiles, leur part a même reculé.

Un dernier constat diffère par rapport à la Note N°25 de 2020 concernant le rang des taux d'effort selon les modes d'occupation. Si le taux d'effort des propriétaires avec emprunt dépassait celui des locataires dès le deuxième quintile de niveau de vie des ménages, cette tendance est moins perceptible après les révisions de données effectuées (cf. encart méthodologique). En effet, les taux d'effort des locataires sont effectivement plus élevés que ceux des propriétaires avec emprunt (mensualité comprise) dans le 1er quintile. Néanmoins, il n'y a pas d'inversion de tendance dès le 2e quintile. Les taux d'effort des deux modes d'occupation se rapprochent fortement dans le 2e quintile, mais celui des locataires est toujours un peu plus élevé globalement. D'ailleurs, dans ces

deux quintiles de ménages les moins aisés, on observe que les revenus disponibles des propriétaires augmentent légèrement, alors que ceux des locataires diminuent entre 2016 et 2019 (cf. annexe 7). Les locataires de ces quintiles, chez qui le coût du logement pèse déjà plus lourdement dans leur budget, deviennent alors plus pauvres sur la période contrairement aux propriétaires avec emprunt, ce qui explique aussi leur niveau de taux d'effort plus élevé. Enfin, dans les quintile 3 à 5, les taux d'effort des propriétaires avec emprunt se situent légèrement au-dessus de ceux des locataires pour les années 2016, 2017 et 2018, mais quel que soit le quintile de niveau de vie, en 2019, les locataires enregistrent des taux d'effort toujours plus élevés que les propriétaires avec emprunt.

Les principaux enseignements

En appréhendant le poids du coût du logement dans le revenu des ménages, le taux d'effort permet d'identifier les difficultés que peuvent rencontrer les ménages pour financer l'accès ou le maintien dans un logement, dans un contexte de hausse importante des prix de vente et des loyers. Ces difficultés semblent s'accroître au Luxembourg. On observe en effet :

- une hausse globale du taux d'effort moyen sur la période 2016-2019 quel que soit le mode d'occupation des ménages,
- une croissance du taux d'effort beaucoup plus soutenue pour les locataires,
- ainsi qu'une hausse de la proportion de ménages dont le taux effort est de 40% ou plus, et ce de façon plus perceptible parmi les locataires.

Lorsque l'on fait la distinction par niveau de vie, d'autres disparités apparaissent. En effet, la hausse du taux d'effort ne semble pas toucher la population Luxembourgeoise de la même façon. Ainsi,

- ce sont les ménages les moins aisés (appartenant au premier quintile de niveau de vie) qui 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 sur la période 2016-2019.

Bien que le niveau de vie ait permis 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 et payant le même loyer, il n'a pas été possible de comparer les différents types de ménages. Par ailleurs, aucune distinction n'a été faite non plus selon le type de logement ou encore sa taille, voire son emplacement. Une prochaine étape serait d'établir des profils de ménages selon leur niveau de taux d'effort pour permettre une analyse encore plus fine des populations les plus vulnérables face au logement.

Annexes

ANNEXE 1 :

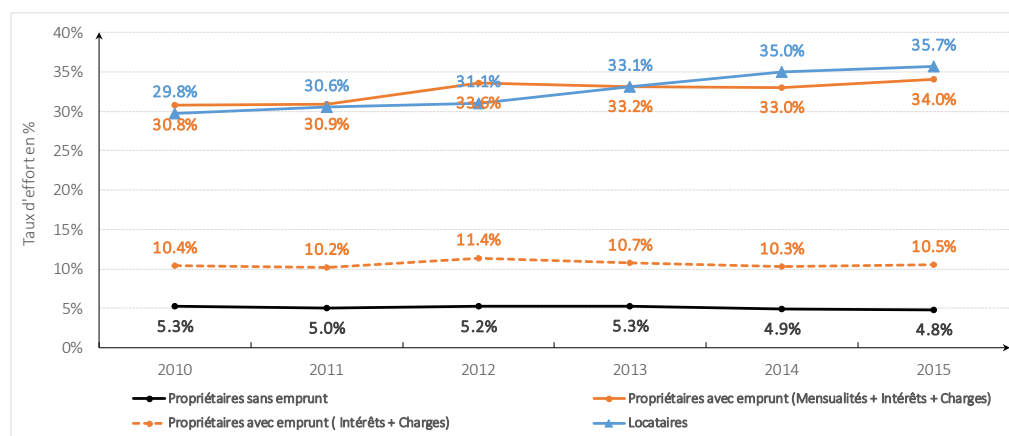
Evolution, selon leur mode d'occupation, de la répartition des ménages résidents du Luxembourg entre 2010 et 2019

	2010	2016	2017	2018	2019
Propriétaires sans emprunt	32%	34%	35%	33%	33%
Propriétaires avec emprunt	32%	38%	36%	36%	34%
Locataires	30%	23%	23%	25%	25%
Locataires taux réduit	3%	3%	4%	4%	6%
Logés gratuitement	3%	2%	2%	2%	2%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%

Champ : ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte
Source : EU-SILC 2016-2019

ANNEXE 2 :

Evolution, selon leur mode d'occupation, du taux d'effort moyen de 2010 à 2015



Champ : ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte, hors ménages logés gratuitement et locataires à taux réduit
Source : EU-SILC 2010-2015

ANNEXE 3 :

Evolution, selon le mode d'occupation des ménages, du coût moyen mensuel du logement entre 2016 et 2019

	2016	2017	2018	2019
Propriétaires sans emprunt	355 €	445 €	376 €	415 €
Propriétaires avec emprunt (Mensualités + Intérêts + Charges)	1528 €	1664 €	1591 €	1642 €
Propriétaires avec emprunt (Intérêts + Charges)	565 €	613 €	578 €	612 €
Locataires	1161 €	1280 €	1254 €	1303 €

Champ : ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte, hors ménages logés gratuitement et locataires à taux réduit
Source : EU-SILC 2016-2019

ANNEXE 4 :

Evolution, selon le mode d'occupation des ménages, de l'âge moyen du chef de ménage entre 2016 et 2019

	2016	2017	2018	2019
Propriétaires sans emprunt	64 ans	65 ans	66 ans	66 ans
Propriétaires avec emprunt	45 ans	45 ans	44 ans	45 ans
Locataires	47 ans	47 ans	48 ans	46 ans

Champ : ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte, hors ménages logés gratuitement et locataires à taux réduit
Source : EU-SILC 2016-2019

ANNEXE 5 :

Evolution, selon le mode d'occupation des ménages, du revenu disponible moyen annuel et du niveau de vie moyen annuel entre 2016 et 2019

	2016		2017		2018		2019	
	Revenu disponible moyen	Niveau de vie moyen	Revenu disponible moyen	Niveau de vie moyen	Revenu disponible moyen	Niveau de vie moyen	Revenu disponible moyen	Niveau de vie moyen
Propriétaires sans emprunt	72.735 €	44.848 €	76.199 €	46.395 €	74.089 €	49.060 €	73.338 €	49.295 €
Propriétaires avec emprunt	72.275 €	40.576 €	79.196 €	43.586 €	71.651 €	42.600 €	76.964 €	44.519 €
Locataires	47.494 €	30.961 €	51.100 €	32.995 €	48.223 €	32.925 €	52.533 €	36.782 €

Champ : ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte, hors ménages logés gratuitement et locataires à taux réduit

Source : EU-SILC 2016-2019

ANNEXE 6 :

Evolution et taux de croissance des indices des loyers et des prix de vente sur la période 2010-2019 (base 100 en 2010)

	Loyers annoncés des appartements	Loyers annoncés des maisons	Loyers en cours de bail	Prix de vente des logements exis- tants	Prix de vente des logements neufs
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	106,7	106,7	101,9	104,8	101,5
2012	105,6	101,1	103,3	108,9	106,1
2013	113,3	108,8	104,7	112,6	114,2
2014	121,1	110,7	105,7	118,3	117,2
2015	125,6	116,3	107,5	123,0	126,8
2016	130,9	120,0	108,4	130,6	133,9
2017	132,9	124,7	109,6	138,1	141,2
2018	146,2	125,6	111,0	148,9	149,2
2019	147,4	131,3	112,5	165,3	161,8
Variation annuelle moyenne 2010-2019	4,4%	3,1%	1,3%	5,7%	5,5%
Variation annuelle moyenne 2010-2015	4,7%	3,1%	1,4%	4,2%	4,9%
Variation annuelle moyenne 2016-2019	4,0%	3,1%	1,3%	8,2%	6,5%
Variation 2010-2019	47,4%	31,3%	12,5%	65,3%	61,8%
Variation 2016-2019	12,6%	9,4%	3,8%	26,5%	20,9%

Source : pour les loyers annoncés, il s'agit de l'Observatoire de l'habitat, et pour les loyers en cours de bail et les prix de ventes du STATEC

ANNEXE 7 :

Evolution, selon leur mode d'occupation et les quintiles de niveau de vie, du revenu disponible mensuel moyen des ménages résidents du Luxembourg entre 2016 et 2019

Quintiles NDV	Mode d'occupation	2016	2017	2018	2019
1	Propriétaires sans emprunt	2368 €	2486 €	2217 €	2229 €
	Propriétaires avec emprunt	3147 €	3234 €	2989 €	3281 €
	Locataires	2488 €	2421 €	2256 €	2277 €
2	Propriétaires sans emprunt	3776 €	3944 €	3554 €	3852 €
	Propriétaires avec emprunt	4438 €	4776 €	4328 €	4448 €
	Locataires	3612 €	3923 €	3555 €	3509 €
3	Propriétaires sans emprunt	4644 €	5034 €	4616 €	5125 €
	Propriétaires avec emprunt	5280 €	5693 €	5329 €	5620 €
	Locataires	4366 €	4690 €	4310 €	4507 €
4	Propriétaires sans emprunt	5975 €	6683 €	5950 €	6077 €
	Propriétaires avec emprunt	6716 €	7292 €	6677 €	6893 €
	Locataires	5267 €	6259 €	5753 €	5988 €
5	Propriétaires sans emprunt	9626 €	10537 €	10142 €	9863 €
	Propriétaires avec emprunt	10112 €	10710 €	9996 €	11018 €
	Locataires	8039 €	8746 €	8750 €	9962 €

Champ : ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte

Source : EU-SILC 2010, 2016-2019 ; NDV signifie Niveau de vie

ANNEXE 8 :

Evolution, selon leur mode d'occupation et les quintiles de niveau de vie, du coût mensuel moyen du logement des ménages résidents du Luxembourg entre 2016 et 2019

Quintiles NDV	Mode occupation	2016	2017	2018	2019
1	Propriétaires sans emprunt	271€	351€	342€	361€
	Propriétaires avec emprunt (Mensualités+Intérêts+Charges)	1288€	1274€	1216€	1379€
	Propriétaires avec emprunt (Intérêts + Charges)	508€	526€	513€	560€
	Locataires	1003€	1121€	1107€	1063€
2	Propriétaires sans emprunt	275€	398€	352€	365€
	Propriétaires avec emprunt (Mensualités+Intérêts+Charges)	1303€	1351€	1377€	1437€
	Propriétaires avec emprunt (Intérêts + Charges)	507€	519€	534€	582€
	Locataires	1171€	1199€	1184€	1240€
3	Propriétaires sans emprunt	340€	381€	342€	369€
	Propriétaires avec emprunt (Mensualités+Intérêts+Charges)	1474€	1582€	1599€	1568€
	Propriétaires avec emprunt (Intérêts + Charges)	562€	603€	590€	581€
	Locataires	1148€	1319€	1319€	1443€
4	Propriétaires sans emprunt	401€	475€	381€	428€
	Propriétaires avec emprunt (Mensualités+Intérêts+Charges)	1727€	1866€	1696€	1758€
	Propriétaires avec emprunt (Intérêts + Charges)	621€	618€	614€	698€
	Locataires	1349€	1524€	1497€	1524€
5	Propriétaires sans emprunt	398€	548€	419€	490€
	Propriétaires avec emprunt (Mensualités+Intérêts+Charges)	1807€	2085€	1990€	2003€
	Propriétaires avec emprunt (Intérêts + Charges)	614€	765€	628€	628€
	Locataires	1509€	1641€	1511€	1632€

Champ : ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte

Source : EU-SILC 2010, 2016-2019 ; NDV signifie Niveau de vie

ANNEXE 9 :

Evolution, selon leur mode d'occupation et les quintiles de niveau de vie, de la répartition des ménages résidents du Luxembourg entre 2016 et 2019

Quintiles de NDV	Mode d'occupation	2016	2017	2018	2019
1	Propriétaires sans emprunt	15,9%	22,5%	17,1%	19,3%
	Propriétaires avec emprunt récents	1,8%	1,2%	2,8%	2,8%
	Autres propriétaires avec emprunt	27,1%	23,7%	23,8%	23,5%
	Locataires récents (moins de 5 ans)	23,1%	21,1%	22,0%	21,7%
	Locataires non récents (plus de 5 ans)	19,8%	22,6%	22,3%	20,3%
	Autres*	12,3%	8,9%	12,0%	12,4%
	TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
2	Propriétaires sans emprunt	25,6%	28,2%	22,8%	25,0%
	Propriétaires avec emprunt récents	3,6%	3,5%	4,8%	2,8%
	Autres propriétaires avec emprunt	36,6%	34,4%	35,1%	34,1%
	Locataires récents (moins de 5 ans)	12,7%	13,1%	15,9%	14,7%
	Locataires non récents (plus de 5 ans)	15,3%	14,0%	14,7%	15,1%
	Autres*	6,2%	6,8%	6,7%	8,3%
	TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
3	Propriétaires sans emprunt	39,4%	39,2%	35,4%	33,1%
	Propriétaires avec emprunt récents	5,1%	4,0%	6,3%	3,4%
	Autres propriétaires avec emprunt	35,4%	35,3%	33,3%	33,9%
	Locataires récents (moins de 5 ans)	7,0%	8,7%	10,2%	15,7%
	Locataires non récents (plus de 5 ans)	9,9%	8,9%	10,9%	8,5%
	Autres*	3,2%	3,9%	3,9%	5,4%
	TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
4	Propriétaires sans emprunt	40,9%	40,6%	41,8%	43,7%
	Propriétaires avec emprunt récents	4,4%	3,4%	2,4%	4,5%
	Autres propriétaires avec emprunt	37,5%	37,4%	34,8%	30,6%
	Locataires récents (moins de 5 ans)	7,2%	7,8%	10,1%	8,2%
	Locataires non récents (plus de 5 ans)	6,8%	6,0%	6,4%	7,6%
	Autres*	3,2%	4,8%	4,5%	5,4%
	TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
5	Propriétaires sans emprunt	49,4%	46,0%	48,3%	44,1%
	Propriétaires avec emprunt récents	4,9%	3,7%	1,8%	2,9%
	Autres propriétaires avec emprunt	31,1%	35,3%	34,0%	33,5%
	Locataires récents (moins de 5 ans)	6,8%	6,2%	7,0%	9,5%
	Locataires non récents (plus de 5 ans)	4,8%	5,9%	5,1%	5,8%
	Autres*	3 %	2,9%	3,8%	4,2%
	TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Champ : ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte

Source : EU-SILC 2010, 2016-2019

*Autres : concernent les locataires à taux réduit et les logés gratuits