

Julien Licheron / Patrick Bousch

Quels moyens d'intervention publique ?

Une brève présentation du marché du logement luxembourgeois

Les prix de l'immobilier ont régulièrement augmenté depuis une décennie au Grand-Duché de Luxembourg¹. Cette augmentation s'explique essentiellement par un décalage entre l'offre et la demande. La demande de logements a été soutenue par le dynamisme économique du pays ainsi que par le dynamisme démographique qui lui était associé. Aujourd'hui, la forte demande en logements est évidente au regard du solde migratoire très nettement positif et du solde naturel également positif². L'offre de logements n'a pas pu suivre la même dynamique, avec 2 500 à 3 000 logements mis sur le marché chaque année lors de la dernière décennie³.

Une étude récente du CEPS/Instead, présentée en commission parlementaire du Logement le 18 février 2013, suggère que le marché immobilier du Luxembourg ne se caractérise pas par l'existence d'une bulle immobilière. Cela signifie que les prix de vente des logements correspondent aux fondamentaux de l'économie (croissance économique et démographique, taux d'intérêt actuellement faibles, offre limitée). Durant la période analysée (1974-2011), seules deux phases de surévaluation faible ont pu être constatées (1986-1992 et 2004-2008), avec un écart maximal de 14% entre le prix observé et un prix « théorique » qui résulterait des fondamentaux de l'économie. Comparée aux pays

voisins, qui ont également connu entre 2004 et 2007 une phase de surévaluation, la dernière phase de surévaluation au Luxembourg a été nettement moins prononcée. Dès lors, il ne semble pas que des mouvements spéculatifs massifs viennent fausser le jeu de l'offre et de la demande. En revanche, l'insuffisance d'une offre de logement financièrement abordable pour une frange de la population pose de réels problèmes.

Un pays de propriétaires occupants

Au Luxembourg, plus de 68% des ménages étaient propriétaires de leur logement en 2010 (parmi lesquels 39% n'avaient pas terminé le remboursement d'un prêt pour l'acquisition de leur logement, alors que 29% avaient achevé ces remboursements). Le Luxembourg se situe à ce titre au-dessus de la moyenne de l'Union européenne, en dessous des chiffres de l'Espagne (83% de propriétaires), mais très largement au-dessus du niveau relevé en Allemagne (seulement 53% de propriétaires)⁴.

Une proportion non négligeable des ménages n'est plus en mesure d'accéder à la propriété, modèle résidentiel dominant jusqu'ici au Luxembourg. Une note récente de l'Observatoire de l'habitat⁵ montre ainsi que seuls 61% des ménages locataires résidents avaient les ressources

financières suffisantes pour acheter un appartement correspondant à leurs besoins en 2009, et que 31% seulement pouvaient se permettre d'acheter une maison. Entre 2005 et 2009, la capacité d'achat des locataires semble avoir fortement diminué, et les ménages les plus touchés sont les familles monoparentales ainsi que les couples avec un ou plusieurs enfants. Par exemple, seuls 46% des familles monoparentales auraient pu envisager d'acheter un appartement d'une taille suffisante en 2009.

Or, le Luxembourg étant un pays de propriétaires, une très grande majorité des aides étatiques est destinée à faciliter l'accès à la propriété, et l'accès au logement locatif n'est que marginalement aidé.

Un marché de la location peu développé et peu subventionné

29% des ménages locataires du parc privé (c'est-à-dire payant un loyer au prix du marché) vivent aujourd'hui en dessous du seuil de risque de pauvreté, ce qui représente environ 14 000 ménages en 2009. Parmi ceux-ci, plus de 43% consacrent plus de 40% de leurs revenus disponibles aux dépenses de logement (loyer et charges

Patrick Bousch et Julien Licheron sont chercheurs au CEPS/Instead.

liées au logement) et 59 % déclarent avoir des difficultés à « joindre les deux bouts ». Depuis 2003, ce taux de risque de pauvreté des locataires a fortement augmenté et le Luxembourg se situe aujourd'hui au-dessus de la moyenne européenne en la matière.

Seul 1,5 % des ménages louent des logements sociaux du Fonds du logement, de la Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM) ou appartenant à des administrations communales, ce qui correspond à un total d'environ 3 000 logements locatifs sociaux. 1,5 % des ménages sont des ménages locataires payant un loyer inférieur au prix du marché, mais parce qu'ils sont logés par des membres de leur famille ou bénéficient d'une aide de leur employeur. Enfin, près de 2 % des ménages sont, quant à eux, logés à titre gratuit. Ici, il apparaît que l'appel à l'aide intergénérationnelle est une dimension essentielle au Luxembourg pour ceux qui accèdent à la propriété, mais également pour le paiement d'un loyer. Cette aide permet de pallier l'absence de subventions de l'État ou vient en complément des dispositifs existants.

L'accès à un logement décent devient de plus en plus coûteux, et la part du revenu disponible des ménages consacré aux dépenses de logement a fortement augmenté depuis plusieurs années. C'est particulièrement le cas pour les *outsiders* du marché du logement, c'est-à-dire principalement les ménages les plus jeunes contraints de changer de logement pour des raisons professionnelles ou familiales (en cas de mise en couple, de naissance d'un enfant, etc.). Au contraire, les ménages occupant le même logement depuis longtemps n'ont pas été affectés dans la même proportion. C'est évidemment le cas parmi les propriétaires pour lesquels les hausses récentes des prix du logement ont même constitué une augmentation de leur patrimoine. Mais c'est également le cas pour les locataires, puisque dans les cas de changement de location, les loyers ont augmenté beaucoup plus vite que les loyers de ceux qui n'ont pas changé de logement. Finalement, les mouvements récents des prix de vente et des loyers ont conduit à une forte redistribution des revenus et de la richesse.



Hugh Ferriss, *Manhattan*

Ce sont donc les locataires, dont la situation financière appelle un soutien appuyé, qui sont les moins aidés financièrement pour le paiement de leurs charges de logement.

L'exclusion du logement croît

Pour les situations les plus graves, un nombre important de ménages se retrouvent en situation d'« exclusion du logement ». Une enquête réalisée par le CEPS/Instead⁶ en 2006 dénombrait ainsi 715 personnes en situation d'« exclusion du logement⁷ ». 23 % de ces personnes appartenaient à la catégorie des « sans-abris », alors que 59 % étaient des personnes « sans logement » vivant dans des foyers, des centres d'accueil, des logements encadrés, etc.

L'étude du CEPS/Instead a surtout montré que la situation de sans-abri n'est que la situation la plus extrême, l'aboutissement d'un phénomène d'exclusion du logement. Pour de nombreux ménages, le coût du logement représente un lourd fardeau, et un événement fortuit (perte d'emploi, chômage partiel, séparation du couple) risquerait de conduire progressivement ces ménages fragiles vers une situation d'exclusion du logement.

Dans cette situation de pénurie de logements à prix abordable, l'intervention

de l'État semble donc particulièrement nécessaire.

Demande et besoins en matière de logement au Luxembourg

Dans le scénario démographique central du Stateg, le nombre total de ménages augmenterait d'un peu plus de 40 % entre 2010 et 2030, pour atteindre 284 438 ménages en 2030. Le nombre moyen de personnes par ménage diminuerait, quant à lui, passant de 2,43 en 2010 à 2,23 personnes par ménage en moyenne en 2030.

Fait très intéressant, les exercices du Stateg suggèrent que la baisse de la taille des ménages est due essentiellement à la déformation de la structure par âge de la population luxembourgeoise (les ménages de retraités comptant moins de membres que les ménages constitués de couples entre 20 et 40 ans, qui ont plus fréquemment des enfants à charge), alors que l'augmentation du nombre des divorces joue un rôle moindre.

À partir des projections des ménages privés, François Peltier projette les besoins en logements correspondants⁸. Pour faire face à l'accroissement du nombre de ménages (+81 702 ménages), le nombre de logements nouveaux à construire devrait légèrement dépasser les 4 000 logements par an.

En complément, 45 600 logements environ seraient nécessaires pour assurer le remplacement du stock de logements, soit environ 2 280 logements supplémentaires par an. Au total, les besoins en logements nouveaux s'élevaient à environ 129 000 logements nouveaux, soit un peu plus de 6 500 logements nouveaux chaque année de 2010 à 2030.

Ce nombre est très nettement supérieur aux dernières statistiques sur les logements achevés chaque année. Selon les chiffres les plus récents du Statec, le nombre de logements achevés ne s'élevait qu'à 2 266 en 2006, 3 023 en 2007, 4 444 en 2008 et 3 740 en 2009. Dès lors, il apparaît clairement que l'effort de construction devra être intensifié dans les prochaines années.

Néanmoins, François Peltier souligne que les exercices de chiffrage de la demande potentielle en logements doivent être interprétés avec prudence. Il s'agit simplement d'un exercice de projection démographique qui ne fait que traduire une tendance. Les facteurs économiques, en particulier les évolutions des prix des logements, des loyers, du revenu des ménages privés et des taux d'intérêt, ne sont pas intégrés à ces projections. Toutes ces variables macroéconomiques sont ici supposées évoluer tendanciellement. Dès lors, ces projections ne permettent pas d'évaluer les conséquences d'une nouvelle hausse des prix de logements et des loyers. Autrement dit, que se passerait-il si l'offre de logements évoluait conformément aux projections relatives aux besoins en logements, mais avec des prix des logements nouvellement construits totalement inabordable pour une frange non négligeable des nouveaux ménages ?

Par ailleurs, les exercices de projection du Statec supposent qu'il n'existait pas initialement un déficit de logements disponibles. Dans le cas contraire, les besoins en logements pourraient être plus importants que les 6 500 logements par an annoncés, pour que ce déficit initial puisse progressivement se résorber.

Une intervention publique visant à limiter la hausse des prix de l'immobilier, même en l'absence d'une bulle immobilière, peut se justifier pour différentes rai-

sons. Tout d'abord, la hausse des prix de l'immobilier accentue les inégalités (entre ménages précaires et plus aisés, mais aussi entre générations). Ensuite, cette hausse des prix des logements peut générer des inefficacités économiques, par exemple en accroissant l'éloignement entre le domicile et le travail. Enfin, la hausse des prix des logements peut affecter la compétitivité macroéconomique si elle se répercute sur les salaires (donc sur le coût du travail) ou sur le coût de l'immobilier pour les entreprises.

**[...] il ne semble pas que des
mouvements spéculatifs massifs
viennent fausser le jeu de l'offre
et de la demande.**

Accroître l'offre

Comme le souligne Marco Hoffmann⁹, « le discours politique des dernières années s'est fortement articulé autour du pacte "logement", un pacte qui vise un effort conjoint – étatique et communal – pour augmenter l'offre ». Par la signature d'un tel pacte, introduit par la loi du 22 octobre 2008, les communes s'engagent ainsi à augmenter leur population d'au moins 15 % sur une période de dix ans, à participer activement aux efforts et mesures de l'État visant à réduire le coût du foncier, à assurer une mixité sociale de la population et à favoriser une densité de bâti appropriée qui permettra une utilisation rationnelle des ressources foncières.

Pour réduire le coût du foncier, la loi du 22 octobre 2008 a aussi prévu la création de nouveaux instruments et a renforcé certains instruments existants à disposition des communes. En particulier, ces dernières sont incitées à utiliser le droit d'emphytéose et le droit de préemption. Pour accélérer la mobilisation du foncier disponible, les communes ont également le droit de mettre en place une taxation sur les terrains à bâtir susceptible de faire l'objet d'une autorisation de bâtir et sur lesquels les travaux de construction n'ont pas débuté. De même, pour favoriser l'occupation ou la mise en location des logements existants, les communes se sont vu doter du droit de mettre en place une taxe com-

munale spécifique sur certains immeubles destinés au logement et inoccupés depuis plus d'un an et demi consécutivement.

À peine plus de quatre ans après le vote de la loi du 22 octobre 2008, il est difficile de procéder à son évaluation complète. Toutefois, le ministère du Logement note que 103 communes avaient signé un pacte « logement » avant le mois de décembre 2011. Ces 103 communes se sont engagées à faire construire près de 52 000 unités de logements. Même si elles remplissent ces objectifs dans les dix prochaines années, le nombre de logements nouveaux par an construit dans ces 103 communes (5 200) ne sera toutefois pas suffisant pour faire face aux besoins quantitatifs en logement identifiés par le Statec (environ 6 500 logements par an de 2010 à 2030).

En revanche, il faut noter que les instruments prévus dans la loi du 22 octobre 2008 n'ont été pour l'instant que modérément utilisés par les communes signataires. En particulier, le droit de préemption ne peut porter que sur un nombre limité de terrains, situés soit en « zone d'aménagement différé » dans le plan d'aménagement général (PAG), soit en bordure du périmètre d'agglomération. Seuls 19,16 hectares de terrain avaient dès lors été acquis par l'intermédiaire du droit de préemption avant le mois de décembre 2011, selon le ministère du Logement. Enfin, parmi les communes signataires du pacte « logement », seules celles d'Esch-sur-Alzette et de Diekirch ont introduit, ou vont introduire sous peu, un système de taxation des logements vides autorisé par la loi du 22 octobre 2008.

Pour faire face aux besoins en logements, une autre solution possible serait la densification des zones urbaines, qui serait prévue et même encouragée dans les PAG communaux. Des mesures pour soutenir ou même forcer l'aménagement des terrains vacants dans le tissu urbanisé (*Baulücken*) permettraient en partie de réaliser cette densification sans augmenter nécessairement le nombre d'étages autorisés sur les bâtiments.

Une autre piste serait la création d'opérateurs publics fonciers opérant à une échelle intercommunale ou régionale pour rendre

la mobilisation des terrains constructibles plus facile et plus abordable.

« Solvabiliser » la demande

Actuellement, les aides individuelles au logement sont surtout destinées à favoriser l'accès à la propriété. Les aides en capital (primes de construction et d'acquisition) et les aides en intérêt (subvention et bonification d'intérêt) absorbent une forte part du budget consacré à la politique du logement au Luxembourg. Ces aides permettent d'alléger la charge représentée par le remboursement de l'emprunt pour une frange importante des ménages accédant à la propriété. Une étude du CEPS/Insee a montré en particulier que les aides en intérêt jouent un plus grand rôle dans la réduction du taux d'effort des ménages (défini comme la part du revenu des ménages consacré au remboursement du crédit hypothécaire) : les ménages les moins aisés (avec des revenus compris entre 20 000 et 40 000 euros par an) accédant à la propriété auraient vu en 2009 leur taux d'effort augmenter de plus de 9 points de pourcentage en moyenne en cas de suppression conjointe de la subvention d'intérêt et de la bonification d'intérêt. Leur taux d'effort, qui s'élevait déjà à 27,4 %, aurait alors atteint 36,6 %.

Le rôle majeur des aides en intérêt est encore plus marqué pour les « nouveaux » accédants à la propriété, qui avaient contracté un crédit immobilier en 2008 ou 2009 : pour ceux-ci, une suppression des aides en intérêt induirait une hausse de plus de 11 points de pourcentage du taux d'effort et porterait le poids moyen des dépenses de logement dans le budget de ces ménages au-dessus de 44 %.

En revanche, il faut souligner que l'attribution de la bonification d'intérêt ne dépend que de la composition des ménages, et pas du tout des conditions sur les revenus des ménages accédant à la propriété. Une réorientation de certaines des aides individuelles à l'accession à la propriété pourrait donc être envisagée. Le ministère du Logement prévoit déjà de conditionner certaines de ces aides à des critères liés aux performances énergétiques des bâtiments pour inciter les futurs acquéreurs à être attentifs à l'isolation et à l'efficacité du sys-

tème de chauffage dans le choix de leur logement.

Les locataires ne disposent pour l'instant quasiment d'aucune aide pour la prise en charge de leur loyer, alors qu'ils sont les plus nombreux à figurer en dessous du seuil de pauvreté. Pour les aider, les acteurs publics pourraient envisager de créer une allocation ou une subvention pour ces ménages. Celle-ci viendrait utilement compléter le dispositif de « garantie locative » existant pour aider les ménages à intégrer le marché

[...] le problème posé sur le marché du logement est avant tout lié à une insuffisance de l'offre de logements financièrement abordables

de la location. Le règlement grand-ducal du 2 avril 2004 introduisant l'« aide étatique au financement d'une garantie locative » n'a connu qu'un succès limité, puisqu'il est stipulé que le loyer versé par le futur locataire ne devrait pas représenter plus du tiers de ses revenus disponibles pour que ce locataire puisse prétendre à une garantie locative¹⁰. Or nombreux sont les locataires qui consacrent plus de 33 % de leur budget au paiement de leur loyer, particulièrement parmi les ménages modestes, a priori les plus concernés par le besoin d'une garantie locative. L'introduction d'une aide financière visant à couvrir une partie du loyer permettrait de s'affranchir de ce problème et de « solvabiliser » les ménages locataires du parc privé. Une « subvention de loyer », sur le modèle de la subvention d'intérêt pour l'accession à la propriété, pourrait être conditionnée aux revenus et à la composition du ménage locataire.

Les détracteurs de tels dispositifs d'aide directe aux locataires argumentent que ces aides conduisent essentiellement à une hausse des loyers. La théorie économique suggère que cette hausse de la demande solvable devrait augmenter simultanément le volume de l'offre et les prix. Le partage entre ces deux effets dépendra en grande partie de l'élasticité-prix de l'offre, autrement dit de la réaction des bailleurs suite à une hausse des loyers en réaction à l'introduction d'une aide individuelle aux locataires. S'ils réagissent rapidement et for-

tement en accroissant l'offre de logements locatifs, alors la hausse des loyers devrait être limitée et l'ajustement se fera sur les quantités de logement consommées. En revanche, si l'offre de logements locatifs ne réagit que modérément ou lentement, alors les hausses de loyer devraient être plus importantes. Certaines études menées en France suggèrent ainsi que plus de 50 % du montant des allocations perçues par les ménages locataires du parc privé ont été absorbées à court terme par des hausses de loyer et ont profité essentiellement aux bailleurs¹¹.

Une aide plus ciblée et plus limitée pourrait avoir des effets plus modérés sur les loyers. Par ailleurs, l'effet potentiellement « inflationniste » de l'introduction d'une aide financière à destination des locataires pourrait être neutralisé par une réglementation visant un encadrement ou un contrôle des loyers.

Renforcer la réglementation

La mise en place d'un contrôle ou d'un encadrement des loyers peut prendre diverses formes. À ce titre, la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (dite « loi sur le bail à loyer ») prévoit déjà une forme de plafonnement des loyers, puisque le loyer réclamé pour une année entière ne pourra pas dépasser 5 % du « capital investi » par le bailleur. En revanche, la solution extrême de blocage des loyers ne paraît guère envisageable en temps de paix, puisque cette solution risque de conduire à une forte baisse de l'offre de logements locatifs et à un non-entretien des logements. Un dispositif plus fin, prenant exemple sur les *Mietspiegel* à l'œuvre en Allemagne, pourrait en revanche fournir une solution réglementaire pour contenir les hausses de loyer. Mais un tel dispositif requiert une connaissance fine, voire exhaustive, des loyers pratiqués, ce qui n'existe pas à l'heure actuelle au Luxembourg.

De plus, il n'est pas envisageable d'encadrer les hausses de loyer sans maîtriser les évolutions des prix de vente des logements. En cas de forte hausse des prix, les rendements locatifs diminueraient en effet et rendraient l'investissement non rentable pour les bailleurs. Dès lors, la mise en place d'un système d'encadrement des loyers ne

Hugh Ferriss, *The Metropolis of Tomorrow*

peut pas se faire sans résoudre auparavant ou en même temps le problème de la pénurie des logements.

La réglementation peut également être utilisée pour imposer un « quota » de logements sociaux à l'échelle des projets ou des communes. Le pacte « logement » instauré par la loi du 22 octobre 2008 stipule ainsi que 10 % de la surface nette ou des logements réalisés doivent être réservés au logement à coût modéré dès lors que le projet de construction occupe une surface supérieure ou égale à 1 hectare. Le risque est alors que les promoteurs décident de fractionner leurs projets pour contourner cette obligation... Le ministère note ainsi que seuls 77 logements à coût modéré sont actuellement en construction dans l'ensemble des projets en cours dans les communes signataires du pacte « logement ».

Favoriser la mobilité résidentielle

Au Luxembourg, la mobilité résidentielle est relativement limitée¹². Or il existe parallèlement de nombreux logements sous-occupés. Par exemple, de nombreuses personnes âgées occupent de grandes maisons qui pourraient être utilisées pour loger des ménages avec enfants. Pour ces personnes âgées, la sous-occupation de leur logement représente également un coût, puisqu'elles doivent chauffer un logement très grand qui n'est plus nécessairement adapté à leurs besoins. Dès lors, il serait utile de favoriser la mobilité résidentielle en agissant sur les coûts de la mobilité (par la prise en charge d'une partie des frais et de la charge de travail engendrés par un

déménagement pour les personnes âgées par exemple) *et/ou* en permettant à un ménage d'extraire des liquidités de sa résidence principale (en mettant en location cette résidence principale, devenue trop grande pour les besoins du ménage, pour prendre en location un logement plus petit, et éventuellement plus adapté et plus accessible). Une solution alternative dans ce contexte pourrait être la mise en place de systèmes de cologement de personnes de différentes classes d'âge, contribuant à la mixité générationnelle et assurant des avantages mutuels aux participants (sécurité pour les personnes âgées et loyer plus attractif pour les jeunes locataires).

En conclusion, il apparaît que le problème posé sur le marché du logement du Grand-Duché de Luxembourg est avant tout lié à une insuffisance de l'offre de logements financièrement abordables. Dans ce cadre, une intervention publique peut être souhaitable à la fois pour des raisons d'équité, mais aussi d'efficacité économique et de compétitivité de l'économie luxembourgeoise. Les solutions passent à la fois par des mesures visant à accroître l'offre, par des dispositifs de soutien à la demande des ménages, mais aussi par des dispositifs réglementaires. Certaines des mesures présentées dans le présent article sont déjà en préparation au ministère du Logement (un projet de loi portant création d'une subvention de loyer a ainsi été déposé). L'amélioration du fonctionnement du marché du logement apparaît comme un enjeu crucial pour la société et l'économie luxembourgeoise dans les prochaines années. ♦

1 Cet article reprend en partie, tout en le complétant et en l'actualisant, le contenu d'un article des mêmes auteurs paru initialement dans le *SozialAlmanach* 2012 de Caritas, puis reproduit partiellement dans le n° 318 de *forum* en mai 2012 : Bousch P. et Licheron J., 2012, « Demande et besoins en logements au Luxembourg : Quelles solutions potentielles pour les acteurs publics ? », in Schronen D. et Urbé R., *SozialAlmanach* 2012, Caritas Luxembourg, 2012, p. 249-258.

2 Selon les chiffres du Statec, l'excédent des arrivées sur les départs se chiffrait à environ 11 000 personnes en 2011. L'excédent des naissances sur les décès équivalait à environ 1 800 individus en 2011.

3 La statistique des bâtiments achevés du Statec affiche cependant une tendance haussière ces dernières années.

4 Voir les chiffres produits par Eurostat pour 2010.

5 Observatoire de l'habitat (2011) : *Les locataires peuvent-ils acheter plus facilement un logement correspondant à leurs besoins en 2009 qu'en 2005 ?*, ministère du Logement-CEPS/Instead, collection « Note de l'Observatoire de l'habitat », n° 17, décembre 2011, 6 p.

6 CEPS/Instead (2007) : *L'exclusion liée au logement des personnes prises en charge par les centres de jour, les centres d'accueil et les logements encadrés : Dénombrement et caractéristiques*, Étude réalisée pour le compte du ministère de la Famille et de l'Intégration, février 2007, 74 p.

7 La nature de cette exclusion a été mesurée selon la typologie ETHOS (European typology on homelessness and housing exclusion) établie par la FEANTSA (Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri).

8 La demande potentielle de logements représente alors le flux annuel de construction de logements neufs qui permettrait de répondre à la croissance projetée du nombre des ménages privés, et de faire face aux flux qui affectent le stock de logements (destructions, fusions, éclatements, désaffectations et réaffectation de certains bâtiments en logements). Peltier, François (2011) : « Projection des ménages privés et des besoins en logements 2010-2030 », Statec, *Economie et Statistiques* n° 55, septembre 2011, 53 p.

9 Hoffmann, Marco (2009) : « L'accès au logement décent et abordable. La politique luxembourgeoise du logement au cours de la dernière période législative », in Schronen D. et Urbé R. (dir.) : *Sozialalmanach* 2009, *Schwerpunkt: Nachhaltigkeit der sozialen Sicherung*, Caritas Luxembourg, p. 99-109.

10 Kneip, René (2008) : « L'accès au logement pour tous ! », in Schronen D. et Urbé R. (dir.) : *Sozialalmanach* 2008, *Schwerpunkt: Kinderarmut & Bildung*, Caritas Luxembourg, p. 25-35.

11 Les aides aux locataires sont très largement diffusées en France, puisque plus de 45 % des ménages locataires touchaient une aide en 2005. De plus, elles couvrent en moyenne près de 43 % du montant du loyer parmi les ménages bénéficiaires dans le secteur locatif privé.

12 Cf. Observatoire de l'habitat (2011) : *Quels choix de logement pour les résidents luxembourgeois et étrangers entre 2003 et 2009 ?*, ministère du Logement-CEPS/Instead, collection « Note de l'Observatoire de l'habitat » n° 16, juin 2011, 4 p.