

La note de l'Observatoire de l'Habitat

note n°0, octobre 2002



PEUT-ON CARACTERISER LA DEMANDE DE LOGEMENTS DES MENAGES?

INTRODUCTION

Au cours des dix dernières années, la population luxembourgeoise s'est accrue de 14,3%, atteignant plus de 439.500 habitants en 2001, contre 384.400 en 1991¹. Cet essor rejoint les prévisions hautes établies par le STATEC en 1995² et devrait se poursuivre sur le même rythme dans les années à venir du fait d'une immigration forte³.

Traduit en nombre de ménages, l'accroissement démographique est encore plus spectaculaire puisqu'il atteint près de 19% sur la même période. En 2001, le nombre de ménages résidents est de 171.843, contre 144.700 en 1991, ce qui aggrave le problème de l'offre de logements dans un marché déjà tendu.

Ce problème quantitatif est d'autant plus aigu que les ménages résidents formulent de nouveaux souhaits en matière d'habitat, concernant notamment son confort, sa taille et son environnement.

Ainsi, entre 1991 et 2001, la répartition spatiale des ménages (figure 1 page suivante) suit les principaux pôles urbains, mais à un rythme inférieur à la moyenne, tandis que les zones périurbaines et rurales bénéficient d'un fort développement.

Dans ce contexte, analyser et étudier la demande constituent un enjeu majeur pour un développement harmonieux et durable de l'habitat. Toutefois, dispose-t-on des informations et des outils nécessaires pour caractériser la demande de logements des ménages au Luxembourg ?

Pour aborder la demande des ménages, les questions prioritaires sont les suivantes:

- qui sont les demandeurs et combien sont-ils ?
- pour quelles raisons sont-ils demandeurs ?
- quels sont leurs souhaits pour leur futur logement ?

¹ Recensement Général de la Population, 1991 et 2001, STATEC

² Prévisions de la population, qui envisagent 493.000 habitants en 2010. Bulletin du STATEC, Vol.43, n°6, 1996 - Luxembourg

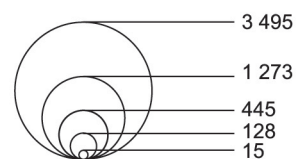
³ L'immigration constitue un moteur essentiel de l'accroissement de la population comme en témoigne la part croissante des étrangers dans la population 36,9% en 2001 contre 29,4% en 1991. Recensement de la Population en 1991 et 2001, STATEC.

Fig. 1: LE PARC DE LOGEMENTS EN 2001 ET SA PROGRESSION ENTRE 1991 ET 2000

Lisez par exemple :
42 logements ont été
construits entre 1991 et
2000 à Wahl, représentant
16,73 % des logements
habités (255) en 2001



Nombre absolu de logements construits
entre 1991 et 2000 (symboles proportionnels)



59 nombre de logements construits par commune

Taux de construction de 1991 à 2000

$$\text{taux} = \frac{\text{nombre de logements de la commune} \times \text{construits entre 1991 et 2000}}{\text{nombre total de logements de la commune} \times \text{en 2001}} \text{ (en \%)}$$



supérieur à la moyenne (70 communes)

moyenne nationale = 17,6 %



inférieur à la moyenne (48 communes)

Parc de logements
habités en 2001

- de 82 à 600 logts
- de 601 à 1 500 logts
- de 1 501 à 5 000 logts
- de 5 001 à 35 093 logts

0 km 5

Nombre total de logements construits entre 1991 et 2000 : 29 431
(sur un parc de 171 843 logements, soit un taux moyen de 17,6 %)

Le CEPS/INSTEAD a réalisé une enquête en 1999⁴ dans le cadre du PSELL⁵ sur ce sujet. Il en ressort que, sur les 167.980 ménages résidant au Luxembourg, 16,8% (24.174 ménages) prévoyaient de déménager dans un autre logement en 2000 ou en 2001. Parmi ces 24.174 ménages, près de 17.000 ménages libèrent entièrement un logement pour en occuper un autre, soit l'équivalent de 8.500 logements libérés par an. Sur ces 8.500, environ 4.900 sont disponibles par rapport au stock existant et 3.600 par la construction neuve.

Ces ménages demandeurs sont essentiellement :

- des ménages récemment constitués qui se créent suite à une décohabitation, à une union ou à un divorce ;
- des ménages immigrants ;
- des ménages mobiles, c'est-à-dire qui souhaitent changer de logement.

L'enquête fait également apparaître que le souhait de changer de domicile est plus marqué chez les ménages de taille moyenne, composés de 2 personnes (47,5%) et de 3 personnes (31,2%). Près de 18% des ménages de 1 personne et 3,5% des ménages de plus de 3 personnes expriment leur intention de déménager.

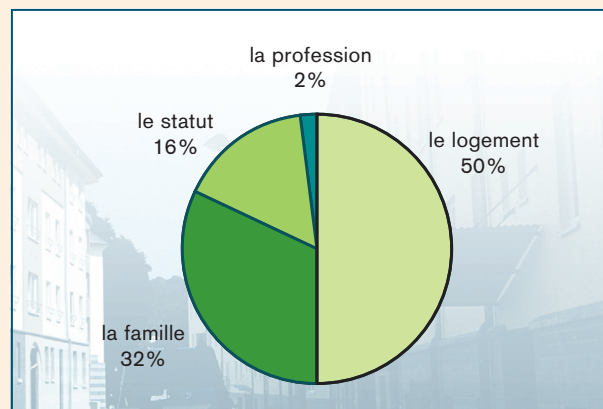
Les ménages sont en moyenne âgés de 30 à 44 ans (35%)⁶. Au-delà de 45 ans, les ménages sont plus stables (26%). Quant aux moins de 30 ans, ils sont moins mobiles (22%).

Il est à noter que l'intention de déménager est plus forte pour les ménages locataires (55,7%) que pour les ménages propriétaires de leur logement (38%).

La prise de décision relative au déménagement résulte souvent de l'association de plusieurs motifs. Parmi les réponses apportées, nous avons effectué un regroupement sous 4 rubriques majeures qui permettent de synthétiser les principales motivations (figure 2) :

- le logement : taille, coût, confort⁷, environnement (50% des ménages résidants) ;
- la famille : souhait d'être indépendant, de constituer un ménage, divorce (32%) ;
- le statut : souhait d'accéder à la propriété (16%) ;
- la profession : changement de poste, mutation et études (2%).

Fig. 2: LES PRINCIPALES MOTIVATIONS D'UN DÉMÉNAGEMENT



Source: Enquête PSELL, 1999 CEPS/INSTEAD

Lorsqu'un ménage formule une demande de logement, il a déjà accompli une longue réflexion. Cette dernière résulte de la recherche d'un point d'équilibre entre ses besoins, ses souhaits et ses possibilités par rapport à l'offre. Dans ce contexte, nous observons que trois souhaits principaux sont formulés par les ménages :

1. Premier souhait : l'intention d'accéder à la propriété

Parmi les ménages qui ont exprimé l'intention de déménager, 39,6% choisissent la location, 11,7% ne savent pas et 48,1% favorisent l'accession à la propriété (figure 3). Ce dernier pourcentage est inférieur au taux de propriétaires (69% en 2001 selon le recensement général de la population). Le choix des ménages évoluerait alors en faveur de la location, du fait du coût important de l'accession à la propriété.

Par ailleurs, les ménages propriétaires cherchent majoritairement à conserver leur statut (60%). Parmi les ménages locataires, 51,5% émettent le souhait d'acquérir leur futur logement.

2. Deuxième souhait : le choix du neuf ou de l'ancien ?

Un logement se définit essentiellement par :

- l'ancienneté,
- le type de la construction,
- la taille,
- le niveau de confort et d'agrément.

Dans cette enquête, nous nous sommes concentrés sur les trois premiers aspects.

Près de 30% des ménages ayant l'intention de déménager privilégient un logement neuf (déjà construit ou en construction)⁸. 33% optent pour un logement ancien (notamment les locataires pour 63,1% d'entre eux). On remarque que 37% des ménages restent indécis entre le neuf et l'ancien. Cela correspondrait à l'attente d'une opportunité répondant à leurs priorités.

Concernant le type de construction, 43,2% des ménages s'orientent vers les appartements et 41,5% vers les maisons unifamiliales (15,3% ne savent pas encore). Pour ce qui relève de la taille des logements futurs, 52,4% des

⁴ Cette enquête excluait les ménages immigrants. L'analyse des résultats obtenus a fait l'objet d'un rapport remis au Ministère du Logement : "La demande des ménages au Grand-Duché de Luxembourg", Differdange, juin 2002, 42 pages.

⁵ Panel Socio-Economique "Liewen zu Lëtzebuerg, CEPS/INSTEAD.

⁶ L'âge moyen du ménage est déterminé à partir de l'âge du chef de famille.

⁷ La tendance fait apparaître que 30,4% de l'ensemble des ménages manifeste un mécontentement concernant l'environnement de leur logement et 26,3% par rapport au confort offert.

⁸ La figure 3 détaille les pourcentages entre futurs locataires et futurs propriétaires.

Le CEPS/INSTEAD a réalisé une enquête en 1999⁴ dans le cadre du PSELL⁵ sur ce sujet. Il en ressort que, sur les 167.980 ménages résidant au Luxembourg, 16,8% (24.174 ménages) prévoyaient de déménager dans un autre logement en 2000 ou en 2001. Parmi ces 24.174 ménages, près de 17.000 ménages libèrent entièrement un logement pour en occuper un autre, soit l'équivalent de 8.500 logements libérés par an. Sur ces 8.500, environ 4.900 sont disponibles par rapport au stock existant et

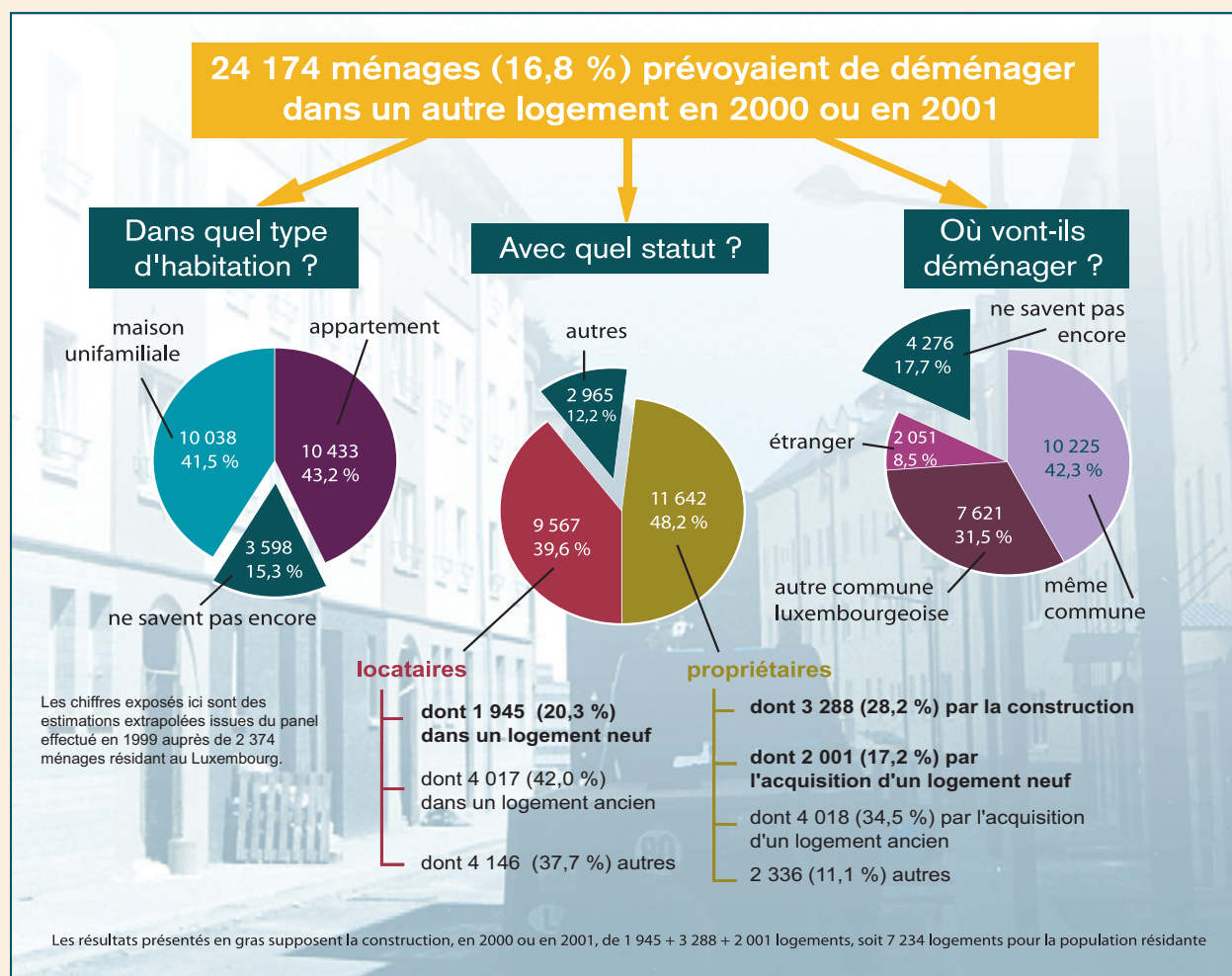
3.600 par la construction neuve.

Ces ménages demandeurs sont essentiellement :

- des ménages récemment constitués qui se créent suite à une décohabitation, à une union ou à un divorce ;
- des ménages immigrants ;
- des ménages mobiles, c'est-à-dire qui souhaitent changer de logement.

L'enquête fait également apparaître que le souhait de

Fig. 3: LES TROIS PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA DEMANDE DES MÉNAGES POUR LEUR FUTUR LOGEMENT



Sources : CEPS/INSTEAD, PSELL 2000 (panel) Conception graphique : Ph. G., cellule GEODE, 2002

CONCLUSIONS

Sous l'effet de la croissance démographique, de l'immigration, de la réduction du nombre de personnes par ménage et des mutations sociales et économiques, nous avons remarqué que la demande de logement évolue quantitativement et qualitativement.

Cependant, la satisfaction des ménages pourrait-elle être maintenue à moyen ou à long terme ? Et, dans le cas d'une réponse satisfaisante à la demande des ménages, quelles seront les répercussions sur le marché, sur le territoire ? Par ailleurs, le fonctionnement du marché du logement peut-il se poursuivre suivant la logique

actuelle du jeu de l'offre et de la demande ?

Les caractéristiques de la demande de logement évoquées ici ne répondent pas encore à ces questions. Seules de nouvelles productions d'informations et de statistiques permettront d'approfondir notre connaissance sur la problématique du logement afin d'en préciser la demande, l'offre et leurs interactions. D'autres analyses doivent être entreprises car la compréhension du système résidentiel constitue un véritable enjeu si l'on souhaite un développement harmonieux et durable de l'espace national.