LA NOTE 16
DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Quels choix de logement pour les résidents luxembourgeois et étrangers entre 2003 et 2009 ?

Introduction

Les projets de déménagement des ménages luxembourgeois ont été analysés d'abord en 2003 dans le cadre de la sixième « Note de l'Observatoire ». Celle-ci s'appuyait alors sur les données de l'enquête EU-SILC/PSELL-3[1] réalisée par le CEPS/INSTEAD auprès de 3 532 ménages résidant dans le pays. Cette enquête est renouvelée tous les ans et donne aujourd'hui l'opportunité de vérifier la réalisation ou non de ces projets pour les 1 557 ménages encore présents dans l'enquête en 2009.

Cette 16e « Note de l'Observatoire » propose de suivre les trajectoires de ces ménages. Un premier objectif consiste à comparer leur choix de déménagement et de logement en 2009 avec leurs intentions initiales en 2003. Un deuxième objectif vise, dans le contexte de l'immigration au Luxembourg, à vérifier s'il existe des différences selon la nationalité des ménages (luxembourgeois ou étrangers). Cette note permettra ainsi d'avancer certains éléments de compréhension de la demande en logement, mais également d'explorer si les étrangers vivant au Luxembourg recherchent et investissent les mêmes segments de marché que les nationaux.

Repères méthodologiques : Pour mettre en place l'exploration présentée ici, les statistiques de l'Union Européenne sur le revenu et les conditions de vie (EU-SILC) ont été utilisées en prenant le ménage comme unité d'observation. La première année (2003) de cette enquête de type « panel » a été analysée et comparée à la dernière année disponible (2009) pour les mêmes ménages. Seuls les 1 557 ménages présents dans la base de données à ces deux dates ont fait l'objet d'analyse.

Les ménages ont été classés selon la nationalité du chef de ménage[2] : luxembourgeoise ou étrangère. En 2009, l'échantillon comptait 1 125 ménages luxembourgeois (72%) et 432 ménages étrangers (28%). Bien qu'il s'agisse d'effectifs relativement importants, cet échantillon qui était représentatif de la population luxembourgeoise en 2003 ne l'est plus en 2009. Plusieurs ménages ont quitté l'enquête dans l'intervalle, soit un peu plus de 55% tant pour les Luxembourgeois que pour les étrangers.

1. Pourquoi s'intéresser aux choix de logement des étrangers résidant au Luxembourg ?

Le Luxembourg a été marqué ces dernières décennies par une croissance économique remarquable, appuyée, entre autres, par un accroissement démographique reposant sur une forte immigration. Cet apport de populations nouvelles vient notamment combler les besoins en main-d'œuvre dans des secteurs clés du marché du travail. L'accueil de nouveaux résidents implique des enjeux d'intégration bien concrets. Sans entrer dans la complexité des « processus intégratifs », **l'accès à un logement, au même titre qu'à un travail, à l'éducation ou à la sécurité sociale, constitue l'un des piliers fondamentaux de l'intégration des étrangers à leur société d'accueil.**

Or, le marché du logement luxembourgeois possède plusieurs spécificités, dont la principale est celle de prix immobiliers et fonciers élevés, tant pour l'achat que pour la location, comme l'indiquent les publications récentes de l'Observatoire de l'Habitat. Dans ce contexte immobilier sous pression, la maison unifamiliale se révèle être le segment du marché qui domine dans les préférences des ménages du pays. **Alors, dans l'évolution récente du marché du logement luxembourgeois, qu'en est-il des différences dans les projets résidentiels entre les Luxembourgeois et les étrangers ?**

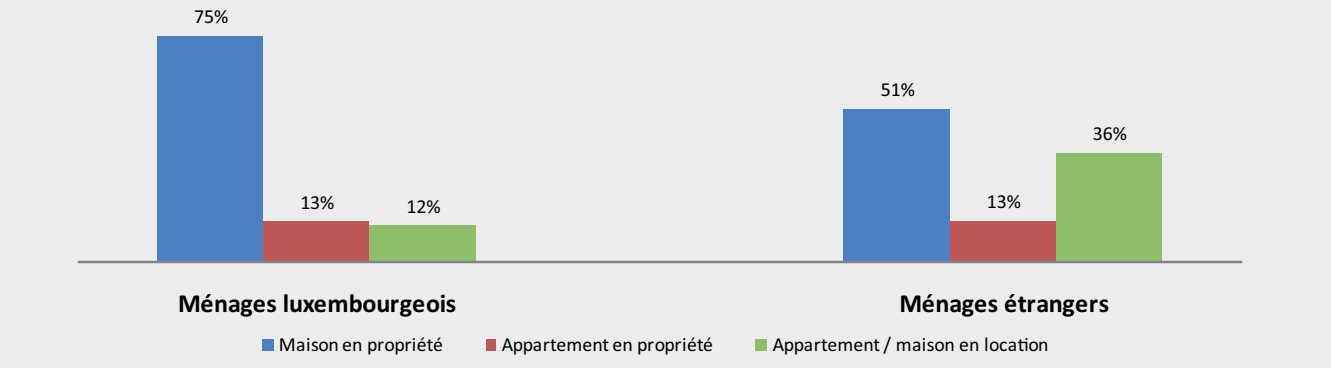
[1] Enquête EU-SILC, « Community Statistics on Income and Living Conditions / Panel Socio-Economique Liewen zu Lëtzebuerg », réalisée auprès d'un échantillon de ménages résidents représentatifs de la population au Luxembourg.

[2] Seule la nationalité du chef de ménage a été considérée, sachant que le conjoint peut posséder une nationalité différente.

2. Quels étaient les projets de déménagement en 2003 ?

La différence selon la nationalité était très nette en 2003 au regard du type et du statut des logements habités par les Luxembourgeois et les étrangers (cf. figure 1). A cette date, 75% des ménages luxembourgeois de notre échantillon résidaient dans une maison unifamiliale en propriété, contre 51% des ménages étrangers. La propriété d'un appartement concernait une proportion équivalente des deux groupes de ménages avec 13%. Par contre, les résidents étrangers se retrouvaient à 36% dans le marché de la location (d'un appartement ou d'une maison) contre seulement 12% pour les ménages nationaux.

Figure 1. Segments de marché occupés par les ménages en 2003



Source : EU-SILC, PSELL-3 (2003), CEPS/INSTEAD, STATEC

Une très forte volonté de stabilité était observée au niveau des projets résidentiels pour l'ensemble des ménages, avec plus de 90% d'entre eux qui déclaraient ne pas avoir l'intention de déménager dans les deux prochaines années (cf. figure 2)[3]. Une légère différence était toutefois notée entre les ménages luxembourgeois et étrangers. En effet, **10% des ménages étrangers envisageaient alors de changer de domicile, contre seulement 6% des ménages luxembourgeois.** Les principales raisons énoncées dans le souhait de déménager étaient relativement semblables entre les deux groupes de ménages. Même si le faible nombre qui envisageaient un déménagement ne permettait pas de relever de conclusions claires, les caractéristiques du logement (superficie, nombre de pièces) semblaient davantage concerner les ménages étrangers, alors que le désir d'accéder à la propriété était plus présent pour les ménages luxembourgeois[4].

Figure 2. Projets de déménagement des ménages envisagés en 2003

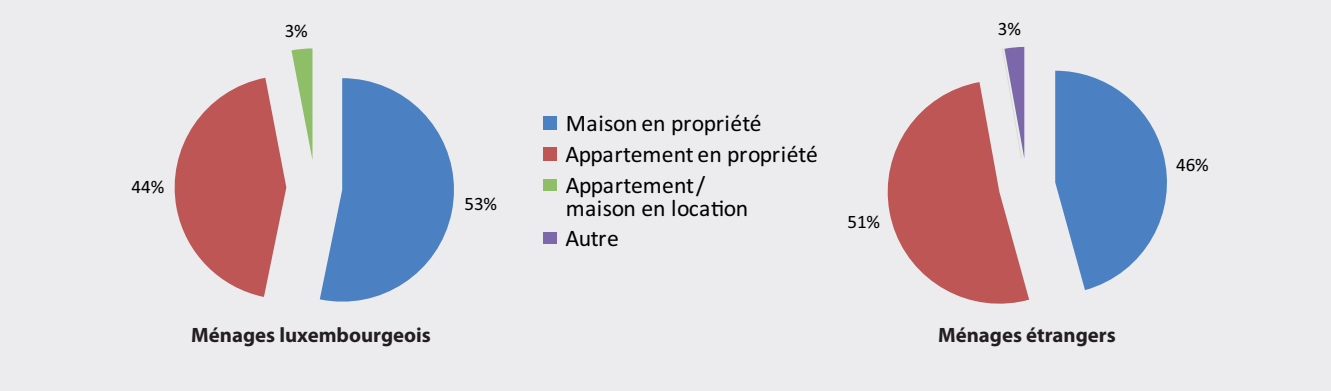
Source : EU-SILC, PSELL-3 (2003), CEPS/INSTEAD, STATEC

Quant aux biens immobiliers envisagés après ce déménagement, en 2003 les préférences des ménages sont sensiblement différentes (cf. figure 3). Alors, qu'**une majorité de ménages luxembourgeois (53%) envisageait la maison en propriété**, 46% des ménages étrangers envisageaient ce même type de bien. Par contre, **l'appartement en propriété était envisagé par une majorité de ménages étrangers (51%),** contre 44% des ménages luxembourgeois. Le segment de la location était, quant à lui, très marginal dans les préférences des ménages suivis, puisqu'aucun des ménages étrangers envisageant un déménagement et seulement 6% des étrangers cherchaient une location.

[3] Seuls les ménages qui envisageaient de libérer complètement leur logement suite à leur déménagement anticipé ont été considérés. Cela explique la légère différence avec la sixième « Note de l'Observatoire » où les ménages qui envisageaient un déménagement sans toutefois libérer complètement le logement étaient aussi comptabilisés dans cette catégorie (par exemple lorsqu'un enfant quittait le ménage pour s'installer dans un autre logement).

[4] En 2003, les ménages qui envisageaient de déménager étaient majoritairement locataires de leur logement. Il s'agissait fréquemment de jeunes couples avec enfant. Le profil de ces ménages était analysé plus en détail dans la « Note de l'Observatoire » n°6.

Figure 3. Segments de marché envisagés par les ménages en 2003



Source : EU-SILC, PSELL-3 (2003), CEPS/INSTEAD, STATEC
Note : La catégorie « autre » concerne les ménages qui envisageaient d'être « logés gratuitement », dans une maison ou un appartement appartenant par exemple à un membre de leur famille.

3. Les projets envisagés en 2003 se sont-ils concrétisés en 2009 ?

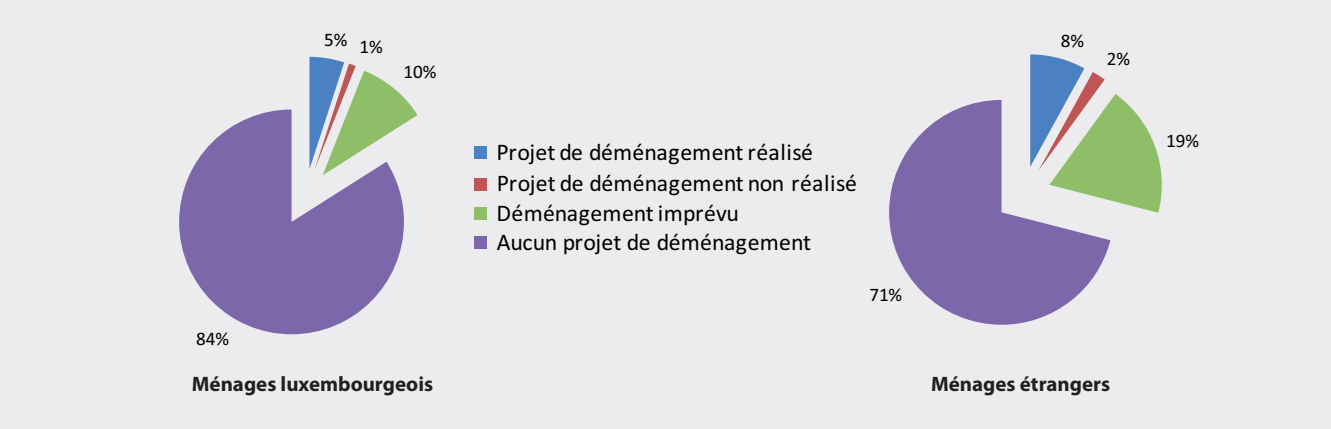
La figure 4 illustre les comportements résidentiels effectifs des ménages suivis en 2003 et 2009. Elle permet en outre de relier ce qui était envisagé en 2003 face à ce qui a été véritablement réalisé en 2009, notamment les incohérences des ménages qui ont changé de logement et qui ne l'avaient pas prévu, ou ceux qui envisageaient un déménagement et qui sont toujours dans le même logement. **Comme énoncé en 2003, la grande majorité des ménages n'envisageait pas de déménagement et n'a pas changé de domicile** : 84% pour les ménages luxembourgeois et 71% pour les ménages étrangers.

Des différences significatives sont toutefois observables dans ces trajectoires. Parmi les ménages luxembourgeois, 5% ont réalisé leur projet de déménagement, seulement 1% n'ont pu réaliser leur projet de déménager en 2003 mais 10% ont vécu un déménagement qui n'était pas prévu en 2003. Chez les ménages étrangers, plus de mobilité est observée : 8% ont réalisé leur projet de déménagement, 2% n'ont pu réaliser ce projet mais 19% ont vécu un déménagement imprévu, soit près d'un ménage sur cinq. Notons ici, en référence à l'encart méthodologique plus haut, que la mobilité des ménages suivis est sans doute sous-estimée, puisqu'elle exclut les répondants sortis de l'enquête entre 2003 et 2009.

Si le faible nombre de ménages ne permet pas d'établir de conclusions claires, il permet néanmoins d'avancer certaines hypothèses. Concernant la plus grande mobilité observée chez les ménages étrangers par rapport à leurs homologues luxembourgeois, il pourrait s'agir, d'une part, d'opportunités saisies en fonction d'une meilleure connaissance du pays ou, d'autre part, de déménagements contraints ou forcés en raison d'une plus grande instabilité ou précarité.

Cela dit, et plus fondamentalement, **l'analyse des projets de déménagements, réalisés ou non, ne semble pas indiquer que les étrangers rencontrent plus de difficultés pour réaliser leurs projets résidentiels que les nationaux.**

Figure 4. Analyse des projets de déménagement de 2003 et des déménagements observés en 2009

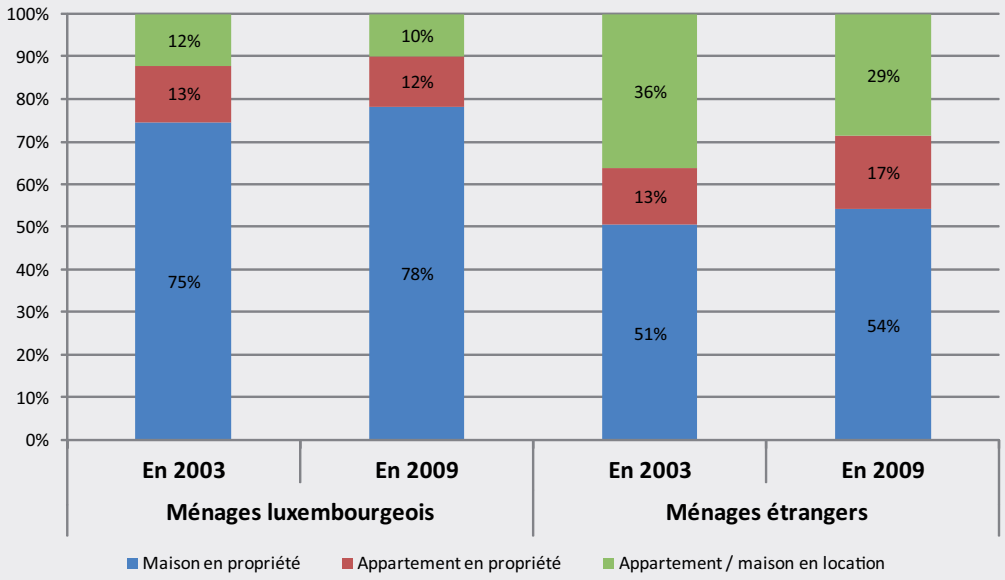


Source : EU-SILC, PSELL-3 (2003, 2009), CEPS/INSTEAD, STATEC

4. Quels sont les segments de marché choisis en 2009 ?

La faible part de déménagements observés pour les ménages luxembourgeois s'est effectuée au profit de la maison en propriété (78% en 2009 contre 75% en 2003). Cette transition s'est effectuée par des ménages provenant des segments associés à l'appartement, que celui-ci soit en propriété ou en location.
Une tendance similaire est observable chez les ménages étrangers, avec cependant une baisse plus nette du segment de la location (maison ou appartement), de 36% à 29%. **Une légère augmentation des ménages étrangers résidant dans une maison en propriété (54% en 2009 contre 51% en 2003) est constatée, de même qu'une hausse pour l'appartement en propriété (17% contre 13% en 2003)**. Notons que, comme pour les ménages luxembourgeois, cette augmentation de la proportion de propriétaires et d'accédants à la propriété se fait aux dépends du segment de la location.

Figure 5. Segments de marché occupés par les ménages en 2003 et en 2009



Source : EU-SILC, PSELL-3 (2003, 2009), CEPS/INSTEAD, STATEC

Ainsi entre 2003 et 2009, une tendance vers l'accession à la propriété s'est observée, et ce, pour l'ensemble des ménages résidents. Il s'agit d'une tendance similaire à celle qui était déjà observée pour une autre période de la même enquête avec d'autres ménages (1995-2002)[5]. Cela dit, cette même tendance est peut-être en transformation.

Pendant que l'accession à la propriété semble toujours être un projet qui se matérialise pour beaucoup de ménages résidents, les Luxembourgeois semblent davantage opter pour la maison, alors que les étrangers se répartissent plus équitablement entre la maison et l'appartement.

Conclusion - Accéder à la propriété au Luxembourg, un projet résidentiel unanimement partagé ?

Globalement, parmi les ménages suivis dans l'enquête EU-SILC/PSELL-3, les luxembourgeois comme les étrangers ont eu, somme toute, des comportements cohérents avec leurs aspirations, c'est-à-dire vers l'accession à la propriété. Les ménages étrangers ont opté à la fois pour l'appartement et la maison en propriété, tandis que les ménages luxembourgeois se sont davantage dirigés vers la maison. Dans le cas où un déménagement n'était pas envisagé en 2003, c'est également la propriété d'une maison qui a davantage attiré l'ensemble des ménages. L'accès à différents segments du marché immobilier au Luxembourg (dont la maison en propriété) semble être relativement égalitaire pour les ménages, tant pour les Luxembourgeois que pour les étrangers, comme le suggèrent les parts relativement similaires des projets de déménagement réalisés et non réalisés entre 2003 et 2009. Cela dit, l'installation temporaire de certains étrangers, la durée de résidence exigée par les politiques d'aide en logement, mais également les différences culturelles, pourraient limiter la volonté d'acheter une maison pour les étrangers, au profit de l'achat d'un appartement impliquant moins de contraintes et d'investissements, ou même de la location allouant encore plus de flexibilité.

[5] Cf. Lord S. & Gerber P. (2009) : « Immigration et intégration : Trajectoires résidentielles (inter)nationales et dynamiques ségrégatives locales au Luxembourg ». Espace, populations et sociétés 1: 85-103.