



# La note de l'Observatoire de l'Habitat



note n°6, février 2006

## LES PROJETS DE DÉMÉNAGEMENT EN 2003

### INTRODUCTION

La première « Note de l'Observatoire » portait sur les souhaits des ménages qui envisageaient de déménager. Elle s'appuyait sur les données d'une enquête réalisée par le CEPS/INSTEAD auprès d'un échantillon représentatif de ménages vivant au Luxembourg en 1999<sup>1</sup>.

En 2003, à l'aide d'une enquête<sup>2</sup> effectuée en collaboration avec l'Office statistique des Communautés européennes (Eurostat), le CEPS/INSTEAD a de nouveau interrogé des ménages résidant au Grand-Duché.

Les résultats de cette dernière enquête indiquent que 12% des ménages questionnés (contre 14% en 1999) souhaitaient déménager dans les deux ans. Cette diminution semble monter que les ménages sont moins enclins à vouloir déménager en un moment où les prix immobiliers continuent de progresser.

Cette note vise à élucider les caractéristiques de la demande des ménages qui souhaitaient déménager et à analyser les principales évolutions intervenues entre les enquêtes de 1999 et 2003.

### 1

## QUI SOUHAITE DÉMÉNAGER EN 2003 ?

Pour illustrer les projets de déménagement, il y a lieu de distinguer :

- **Les ménages qui libèrent un logement** (70% de l'ensemble) : Le logement occupé devient disponible, car tous les membres du ménage envisagent de déménager dans les deux ans à venir. Ces ménages sont divers : ils peuvent être constitués aussi bien d'un célibataire que d'une famille avec ou sans enfants.
- **Les ménages qui ne libèrent pas de logement** (30%) : Ici, par contre, le logement reste occupé car une seule personne faisant partie du ménage envisage de changer de résidence, tandis que les autres membres continuent d'occuper le logement.

Cette distinction est importante car elle a un impact direct sur le parc immobilier.

### 1.1. Ceux qui libèrent un logement : principalement des jeunes couples avec enfants

En 2003, près de 15 000 ménages envisageaient de changer de logement dans les deux ans à venir avec tous les membres de leur ménage.

Ces ménages sont généralement jeunes (42% des chefs de ménages concernés ont entre 25 et 34 ans). Il s'agit le plus souvent de couples (55%). Les célibataires vivant seuls représentent 26% de ces ménages et les chefs de famille séparés ou divorcés 15% (cf. figure 1).

La majorité des couples et des familles séparés ont un ou plusieurs enfants à charge.

1 Enquête PSELL 2 du CEPS/INSTEAD.

2 Enquête EU-SILC, « Community Statistics on Income and Living Conditions / Panel Socio-Economique Liewen zu Lëtzebuerg », réalisée auprès d'un échantillon de 3 500 ménages résidents représentatifs de la population au Luxembourg.

Près de 77% de chefs de ménages sont salariés. Ils disposent d'un niveau de vie moyen de 27 000 €/an. Ce niveau de vie est inférieur de 10% à celui des ménages qui n'envisagent pas de déménager (30 000 €/an), notamment en raison de la différence d'ancienneté professionnelle (les premiers ménages étant généralement plus jeunes que les seconds).

Enfin, seulement 49% de ces ménages sont luxembourgeois, alors que 65% des ménages sur l'ensemble de la population du pays sont luxembourgeois.

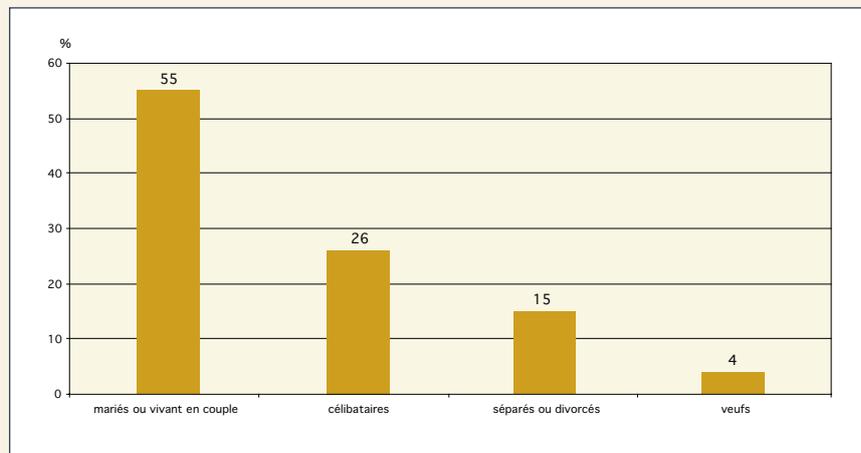
### 1.2. Ceux qui ne libèrent pas de logement : majoritairement de jeunes adultes célibataires

Ce second groupe, comprenant environ 6 000 ménages, se compose presque exclusivement de jeunes adultes. Ils n'ont pas d'enfants à charge.

Ils sont majoritairement luxembourgeois (83%), célibataires (72%) et résident pour la plupart encore chez leurs parents au moment de l'enquête (80%). Il s'agit d'enfants prêts à quitter le logement familial.

Du point de vue professionnel, 85% occupent un emploi, souvent en tant qu'ouvriers ou employés qualifiés. Ces emplois leur permettent de disposer en moyenne d'un niveau de vie de 33 600 €/an.

Figure 1 : Situation familiale des ménages



Source : Enquête EU-SILC 2003, CEPS/INSTEAD

## 2

### POUR QUELLES RAISONS DEMENAGENT-ILS?

Lorsque tous les membres du ménage envisagent de déménager, c'est essentiellement pour des raisons de taille, de confort et d'environnement du logement car celui-ci ne correspond plus aux besoins de leur famille.

En revanche, les individus du second groupe sont principalement motivés par le souhait d'être indépendant.

#### 2.1. Ceux qui libèrent un logement : par manque d'espace et d'un confort jugé insuffisant

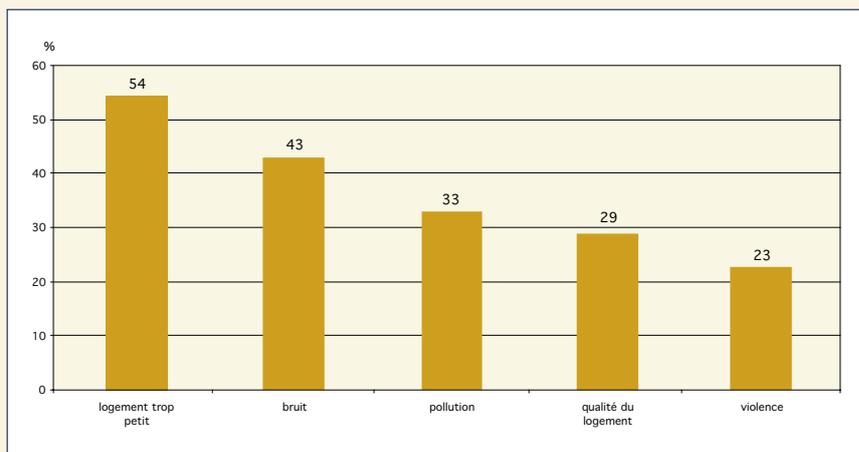
La première raison avancée concerne le manque d'espace : plus de la moitié considèrent leur logement trop petit (cf. figure 2). En effet, le nombre de pièces et la surface disponibles par personne sont, en moyenne, inférieurs de 20% à ce dont disposent les ménages qui ne souhaitent pas déménager. Ce problème d'espace est encore plus important pour les ménages qui habitent dans un appartement. La surface moyenne dont ils disposent est près de la moitié de celle des maisons.

La deuxième raison évoquée a trait à la qualité perçue de leur environnement. Près de 43% de ces ménages se plaignent du bruit du voisinage, 33% de la pollution et 23% de l'insécurité, alors que le mécontentement des familles ne désirant pas déménager est plus faible (respectivement 24% pour le bruit : 18% pour la pollution et 17% pour l'insécurité). Ces points d'insatisfaction sont encore plus

marqués pour les locataires d'un appartement. En effet, 52% d'entre eux déclarent être gênés par le bruit, de leur voisinage par exemple. A ce sujet, la localisation est fondamentale car 93% des ménages concernés par le bruit ou la pollution vivent dans les communes urbaines des régions Centre Sud et Sud.

En troisième lieu, près d'un tiers des ménages libèrent leur logement à cause de sa qualité de confort. Ces ménages, et plus particulièrement ceux qui sont locataires, déclarent que des travaux sont nécessaires, notamment en ce qui concerne les sanitaires (31%), l'isolation (27%) et l'étanchéité des fenêtres (24%), alors qu'en moyenne seulement 11% des ménages ont des problèmes de confort.

Figure 2 : Principales insatisfactions évoquées par les ménages libérant leur logement



Source : Enquête EU-SILC 2003, CEPS/INSTEAD

3 Gerber Ph. L'Eden existe-il ? Confort et qualité des logements au Luxembourg. CEPS/Instead, 2004, Vivre au Luxembourg, n°1, 2p.

4 Kuepie M. Le passage à l'âge adulte au Luxembourg : de la fin des études à la fondation d'une famille. CEPS/Instead, septembre 2003, Cahier PSELL, n° 137, 37p.

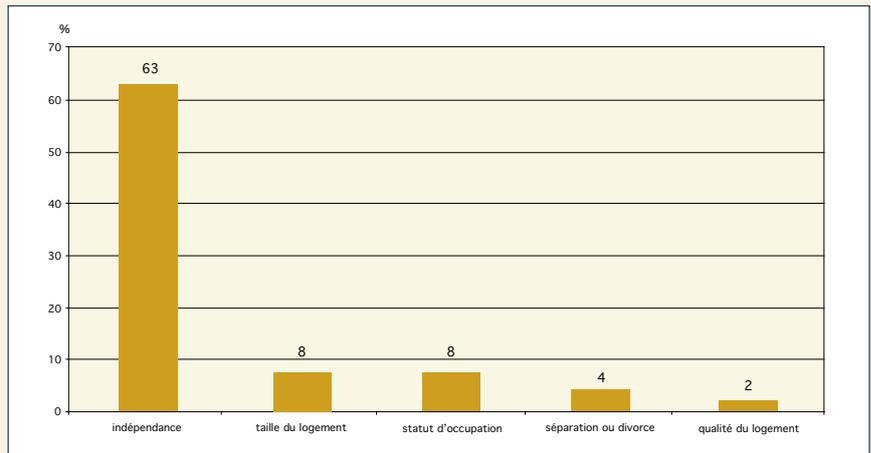
## 2.2. Ceux qui ne libèrent pas de logement : le plus souvent une volonté d'indépendance

Le plus souvent, c'est pour être indépendant que ces personnes souhaitent déménager (63%). Contre toute attente, seulement 4% des personnes déménageraient suite à un divorce ou une séparation (cf. figure 3).

Cette volonté d'indépendance peut paraître relativement tardive : l'âge moyen de ces jeunes adultes est de 24 ans, alors qu'il était de 21 ans à la fin des années 1970<sup>4</sup>. L'allongement des études et les difficultés d'accès à un logement à un prix abordable pourraient expliquer cette situation. De plus, il est vraisemblablement plus difficile de quitter le domicile familial quand celui-ci est confortable. Le logement de leurs parents est le plus souvent une maison (81%) avec un jardin, dont la surface habitable est d'environ 160 m<sup>2</sup> pour 5 à 6 pièces

en moyenne. En outre, les équipements techniques tels que les installations sanitaires, l'isolation des fenêtres ou le système électrique sont jugés satisfaisants par 91% de ces ménages.

Fig. 3 : Principales raisons évoquées par les personnes qui libèrent pas de logement



Source : Enquête EU-SILC 2003, CEPS/INSTEAD

## 3

### QUEL LOGEMENT SOUHAITENT-ILS ?

#### 3.1. Ceux qui libèrent un logement : le plus souvent être propriétaires d'une grande maison

L'achat de leur logement est une priorité pour 64% de ces ménages. Seulement 26% envisagent la location et 10% ne savent pas encore. Ce souhait d'être propriétaire est vraisemblablement lié à ce que 74% d'entre eux sont locataires et qu'il serait mieux pour eux d'investir dans une propriété compte tenu des prix des loyers.

Près de 40% de ces ménages souhaitent une maison plus grande que leur logement actuel, soit une surface moyenne de 120m<sup>2</sup> pour 4 à 5 pièces.

Par contre, ils sont plus indécis en 2003 qu'auparavant. En effet, près de 33% hésitent encore entre une maison et un appartement, contre 15% en 1999. De plus, 42% d'entre eux ne savent pas s'ils habiteront un logement récent, rénové ou ancien, alors que 34% souhaitaient un logement neuf en 1999.

#### 3.2. Ceux qui ne libèrent pas de logement : de préférence un appartement de grande taille

Près de 52% de ces personnes souhaitent être propriétaires et 24% locataires. Le fait qu'ils soient moins nombreux à envisager l'achat de leur logement que le groupe précédent pourrait être lié à l'absence d'un capital financier suffisant pour certains, leur statut familial ou l'attente d'un emploi plus stable pour d'autres.

En ce qui concerne les caractéristiques de leur futur logement, ils recherchent également un bien relativement spacieux, soit 100m<sup>2</sup> pour 3 pièces en moyenne. Le choix d'un appartement est privilégié par 44% de ces personnes. Seulement 29% optent pour une maison. Il est vrai que ces jeunes ménages n'ont pas les mêmes besoins que leurs aînés qui ont des enfants et qui souhaitent majoritairement s'installer dans une grande maison avec un jardin.

Cependant, la proportion d'indécis est également importante chez ces personnes. Ainsi, à la question : « habiterez-vous dans un logement récent ou ancien », 33% ne se prononcent pas. De même, 27% hésitent entre une maison et un appartement. Enfin, 22% ne savent pas s'ils achèteront ou loueront leur logement.

## 4

### OÙ ENVISAGENT-ILS D'HABITER ?

#### 4.1. Ceux qui libèrent un logement : une majorité souhaite rester dans la même commune

Près de 40% de ces ménages souhaitent rester dans la commune où ils habitent déjà. Cependant, 30% cherchent un logement dans une autre commune du pays, notamment dans les petites communes éloignées de la capitale (Centre Sud) ou dans la région de la Minette (Sud).

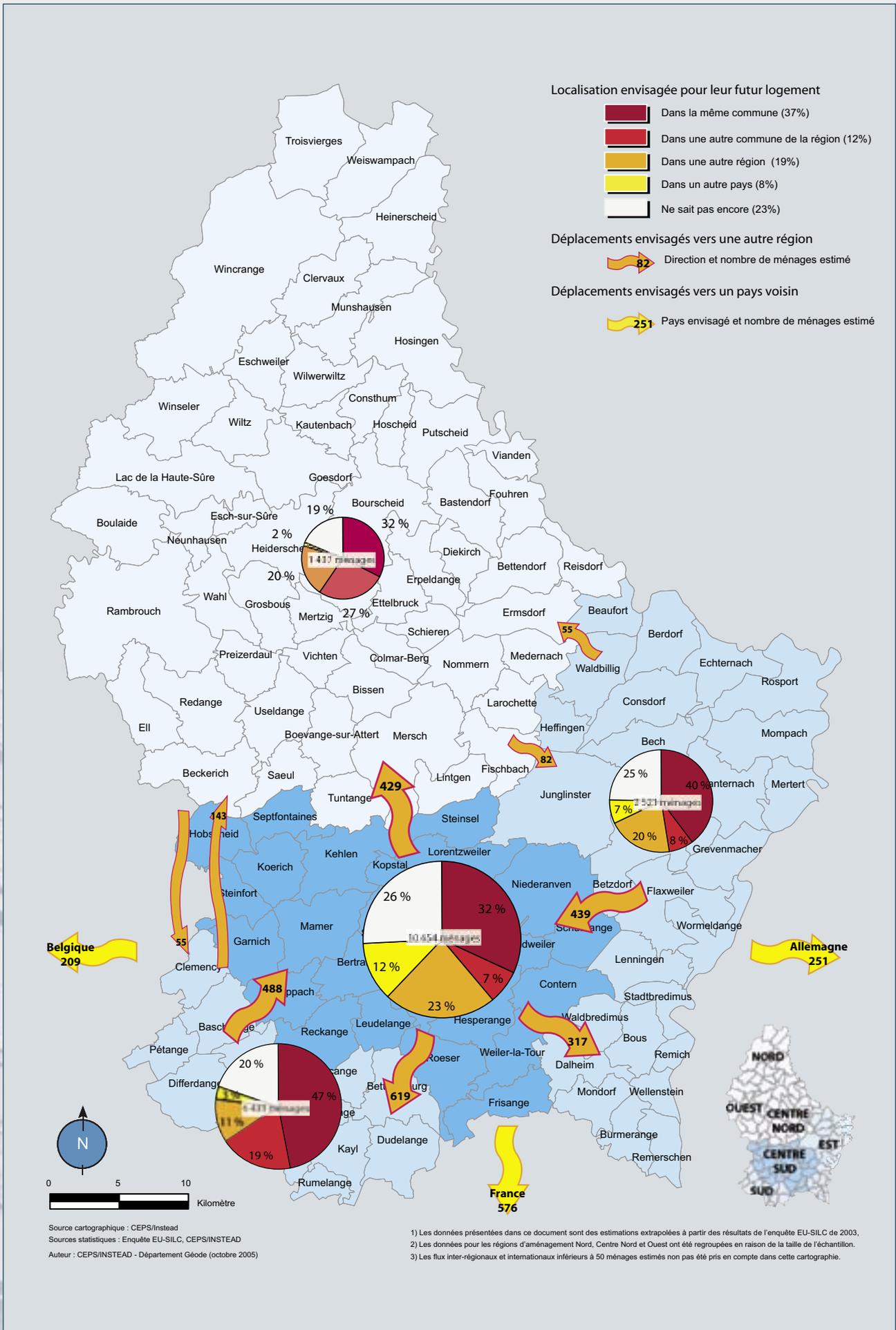
Ce choix permettrait aux ménages de trouver un logement à un prix plus abordable que celui des logements dans la capitale<sup>5</sup>. C'est sans doute pour cette même raison économique que plus de 1 000 ménages envisagent d'habiter dans un des pays voisins (cf. figure 4).

#### 4.2. Ceux qui ne libèrent pas de logement : pas de communes de prédilection

Sur ce sujet, seuls 24% de ces personnes souhaitent habiter dans leur commune actuelle, alors que 43% envisagent de déménager dans une autre commune, ou même un autre pays pour 12%.

Lorsqu'ils disent souhaiter rester dans le pays, ils privilégient toujours autant qu'en 1999 les communes urbaines, en particulier Luxembourg-Ville et Esch-sur-Alzette. Cependant, on observe également un attrait pour les petites communes éloignées de la capitale et celles de la région Centre Sud. Lorsqu'ils pensent résider à l'étranger, ils privilégient la France parmi les pays voisins du Grand-Duché (cf. figure 4).

Figure 4 : Où envisagent d'habiter les ménages ?



5 Lanchy G. (de). Offres et prix de vente des logements en 2003-2004. Note de l'Observatoire de l'Habitat, 2004, n°4, 6p.

## CONCLUSION

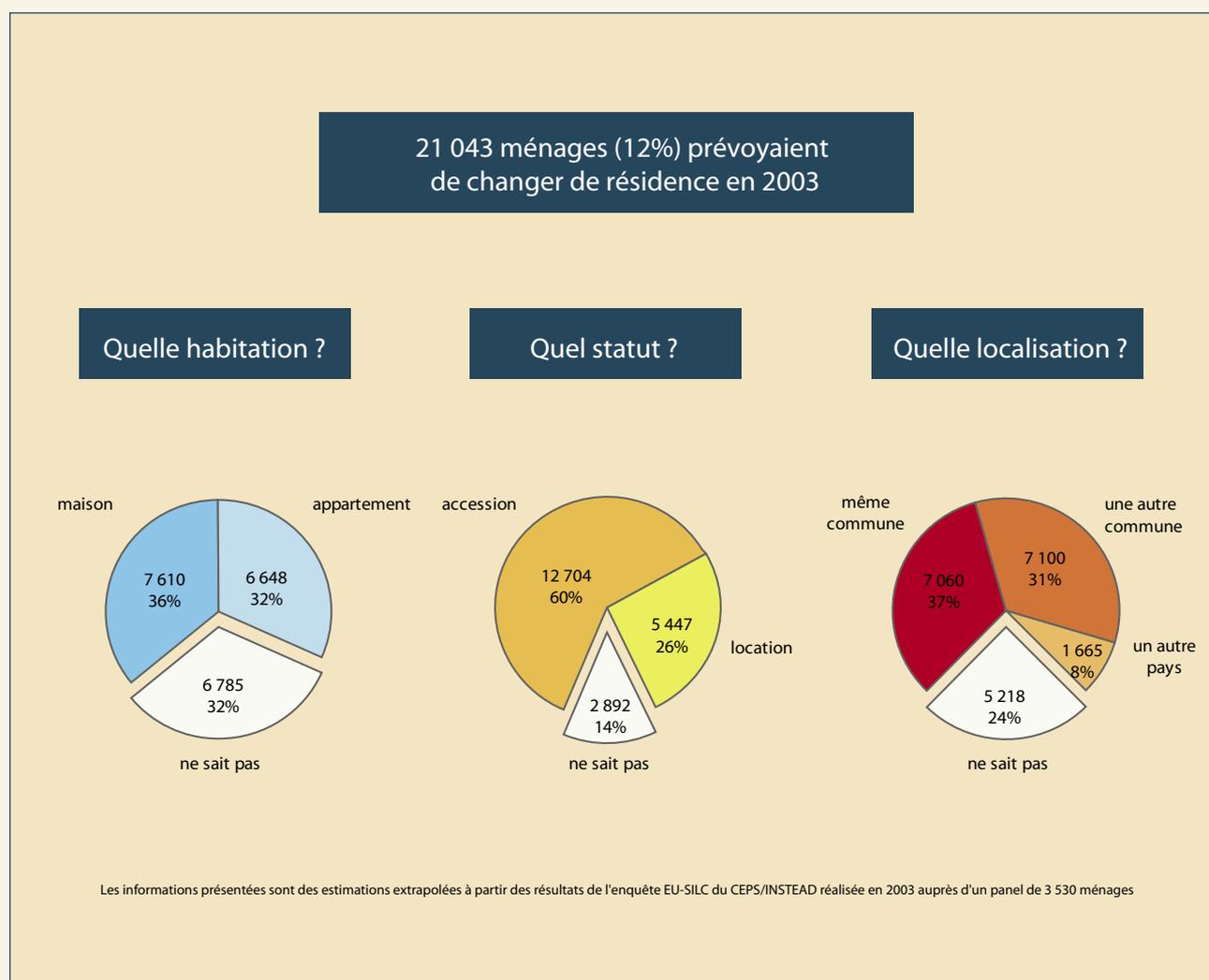
Globalement, les ménages qui envisagent en 2003 de changer de résidence ont les mêmes motivations que ceux de 1999. Ainsi, près des **deux tiers souhaitent changer de logement en raison de l'inconfort de leur logement actuel ou parce que celui-ci est devenu trop petit par rapport à l'évolution de la famille. Le tiers restant envisage de déménager essentiellement pour être indépendant.**

**L'ensemble des ménages se prononcent plus largement pour la propriété aujourd'hui (60% - cf. figure 5) que quatre ans auparavant (48%).**

**Au niveau de la localisation** de leur futur logement, les ménages se disent plus mobiles qu'auparavant. Dans le cadre de ces déplacements, **Luxembourg-Ville et sa périphérie attirent toujours autant. Toutefois, la région Sud et les communes éloignées de la capitale restent très attractives** en raison de prix immobiliers moins élevés. Certains envisagent même d'habiter dans un pays voisin.

Enfin, **les ménages sont plus indécis aujourd'hui qu'en 1999**. Plus d'un ménage sur cinq ne sait pas encore s'il habitera dans une maison ou un appartement et autant dans quelle commune.

Figure 5 : Les trois principaux souhaits de l'ensemble des ménages pour leur futur logement



Source: Enquête EU-SILC 2003, CEPS/Instead

## SOURCE

Le PSELL-3 (Panel Socio-Economique Liewen zu Lëtzebuerg) est une enquête qui a été lancée en 2003 auprès d'un échantillon représentatif de la population résidant au Luxembourg. Grâce à la méthodologie mise en oeuvre pour sa réalisation, les résultats issus de cette enquête effectuée auprès d'un échantillon initial de quelque 3500 ménages (9500 individus) constituent des estimations précises des

chiffres concernant l'ensemble de la population. Le PSELL-3 sera réalisé chaque année par le CEPS/INSTEAD, en collaboration avec le STATEC. Il s'inscrit dans le programme statistique EU-SILC de l'Union Européenne (European Union - Statistics on Income and Living Conditions) destiné à connaître les revenus et conditions de vie des personnes et des ménages dans les différents Etats membres.

## VI

## DEFINITIONS

**Ménage** : Un ménage se compose d'une ou de plusieurs personnes qui vivent dans une même résidence principale (ne sont pas compris les résidences secondaires, ainsi que les résidences collectives telles que les maisons de retraite, les casernes, etc.), sans qu'elles soient forcément unies par des liens de parenté.

**Logement** : Un logement est une unité d'habitation qui peut être une ferme, une maison individuelle ou un appartement dans un immeuble collectif. Pour chaque logement identifié, un ménage y est associé.

**Niveau de vie** : Le concept de niveau de vie permet de comparer le revenu disponible de ménages de composition familiale différente. Ce niveau de vie est obtenu en divisant le revenu disponible par le nombre d'unités de consommation recensés dans le ménage, qui tient compte à la fois du nombre de personnes présentes dans le ménage, et du fait que la vie commune permet de faire des économies d'échelle. Le premier adulte du ménage représente 1 unité de consommation, chaque adulte de 14 ans ou plus en représente 0,5, et chaque enfant de moins de 14 ans en représente 0,3. Pour l'année 2004, le niveau de vie moyen des individus est de 2 536 €/mois, soit un peu plus de 30 000 €/an.