



Magdalena **Górczyńska-Angiulli**
Antoine **Paccoud**

Qui sont les candidats à un logement en location abordable au Luxembourg ?

En raison de la pénurie de logements au Luxembourg et des difficultés croissantes à se loger sur le marché privé, les ménages s'orientent de plus en plus souvent vers les logements abordables et à coût modéré¹. **L'objectif de la Note 33 est de mieux connaître les personnes et ménages qui ont fait la démarche de demander un logement en location abordable.** Elle présente les caractéristiques sociodémographiques des personnes inscrites sur la liste des candidats à un logement en location abordable auprès du Fonds du Logement en mars 2023. Créé en 1979, le Fonds du Logement est un établissement public sous la tutelle du Ministère du Logement. Il loue et vend des logements subventionnés par l'Etat afin d'aider les ménages à accéder à un logement répondant à leurs besoins et à leur situation financière (sous certaines conditions).

Nous commencerons par présenter **les caractéristiques sociodémographiques de l'ensemble des ménages candidats** à un logement en location abordable auprès du Fonds du Logement, telles que l'âge du chef de ménage-candidat, les types de ménages, le revenu net disponible et le revenu net disponible pondéré (RND_UC), le taux d'effort actuel, la situation actuelle de logement et les préférences géographiques concernant la future résidence.

Ensuite, nous nous concentrerons sur les **caractéristiques des ménages candidats récemment inscrits sur la liste d'attente** du Fonds du Logement (entre janvier 2022 et mars 2023), ainsi que sur les ménages candidats sur la liste depuis plus de 6 ans. Ces analyses nous ont permis de formuler plusieurs conclusions et recommandations concernant la collecte d'informations supplémentaires sur ces candidats, afin de mieux comprendre leurs besoins et les facteurs qui les motivent à demander un logement en location abordable. Cette connaissance est indispensable pour créer une offre de logements abordables adaptée non seulement quantitativement, mais aussi qualitativement, aux besoins des ménages candidats.

1. Selon la terminologie proposée dans le Projet de loi relatif au logement abordable (2021).

Une hausse de 43,1 % du nombre de candidats à un logement en location abordable entre 2021 et 2023

A la fin mars 2023, 5 555 candidats-locataires étaient inscrits sur la liste d'attente auprès du Fonds du Logement contre 3 883 au début de l'année 2021. Ceci correspond à une hausse de 43,1 % sur une période d'environ deux ans. **Les personnes ayant entre 28 et 45 ans sont toujours fortement surreprésentées parmi ces candidats** par rapport à leur part dans la population totale au Luxembourg (Tableau 1). La structure d'âge des candidats-locataires a connu une légère évolution entre 2021 et 2023, avec une augmentation de 9,7 % de la part des jeunes âgés de 28 à 35 ans. Cette tendance peut être liée au désir des jeunes de décohabiter et au fait qu'ils rencontrent de plus en plus de difficultés pour trouver un logement sur le marché privé. Bien qu'il y ait toujours un grand nombre de candidats-locataires âgés de 36 à 45, leur proportion a diminué de 4,4 %. Il est possible que certains individus de cette tranche d'âge se soient tournés vers le marché des logements en vente à coût modéré. Enfin, l'évolution de la structure d'âge des candidats-locataires peut être le résultat des attributions de logements locatifs abordables effectuées entre 2021 et 2023, et de la diminution du nombre de certains profils de ménages. Ces pistes de réflexion méritent une analyse plus approfondie, en particulier en ce qui concerne l'évolution des caractéristiques des primo-accédants.

TABLEAU 1 :

L'âge des candidats à un logement en location abordable auprès du Fonds du Logement : comparaison entre 2021 et 2023

Age du chef de ménage	Tous les candidats-locataires en 2021		Tous les candidats-locataires en 2023		Taux de variation	Population totale (2019*)
	Effectifs	%	Effectifs	%	%	%
19-27	179	4,7	257	4,6	-2,1	3,3
28-35	747	19,5	1 189	21,4	9,7	13,8
36-45	1 223	31,9	1 695	30,5	-4,4	19,5
46-55	1 003	26,2	1 406	25,3	-3,4	22,7
56-65	529	13,8	791	14,2	2,9	19,2
66 et plus	152	4,0	216	3,9	-2,5	21,6
Manquant	50	-	1	-	-	-
Tous les ménages	3 883	100,0	5 555	100,0	-	100,0

**En raison de modifications apportées aux variables dans la base de données EU-SILC, il n'a pas été possible de mettre à jour la structure d'âge du chef de ménage.*

Guide de lecture : La surreprésentation des chefs de ménage de 28 à 35 ans dans le groupe des candidats à un logement auprès du Fonds du Logement inscrits en 2023 se voit dans la différence entre leur part parmi les candidats-locataires (21,4 %) et leur part dans la population totale au Luxembourg (13,8 %).

Source : Fonds du Logement (février 2021, mars 2023), Enquête EU-SILC 2019.

Trois types principaux de ménages candidats à un logement en location abordable : les personnes seules, les familles monoparentales et les familles nombreuses

La structure des candidats-locataires n'a pas beaucoup évolué entre 2021 et 2023 (Tableau 2). Plus d'un tiers de ceux-ci sont toujours des ménages composés d'une personne, dont les personnes de 28 à 45 ans en constituent 46 % ([Annexe 1](#)). Les familles monoparentales et les familles nombreuses sont surreprésentées parmi les candidats-locataires par rapport à leur part dans la population totale au Luxembourg ([Annexe 2](#)). Cela peut indiquer que ces types de ménages rencontrent toujours plus de difficultés pour accéder à un logement sur le marché privé et qu'ils s'orientent vers le segment des logements abordables. Néanmoins, on observe une diminution de la part des familles monoparentales et des ménages de deux adultes sans enfants (respectivement de 6,6 % et 3,4 %), tandis que la proportion des ménages composés de deux adultes avec enfants continue à croître.

TABLEAU 2 :

La répartition des candidats à un logement en location abordable auprès du Fonds du Logement selon la composition du ménage (2021, 2023)

Composition du ménage	Tous les candidats-locataires en 2021		Tous les candidats-locataires en 2023		Taux de variation
	Effectifs	%	Effectifs	%	%
1 adulte	1 314	34,2	1 947	35,1	2,6
1 adulte + 1 enfant ou plus	931	24,3	1 259	22,7	-6,6
2 adultes*	223	5,8	309	5,6	-3,4
2 adultes + 1 enfant	317	8,3	480	8,6	3,6
2 adultes + 2 enfants	390	10,2	587	10,6	3,9
2 adultes + 3 enfants ou plus	620	16,2	932	16,8	3,7
Autres types de ménages**	44	1,1	40	0,7	-36,4
Manquant	44	-	1	-	-
Tous les ménages	3 839	100,0	5 555	100,0	-

Note : Les enfants = les enfants à charge et non à charge du ménage. Le manque d'information sur l'âge de chaque enfant ne nous permet pas d'approfondir cette typologie et de faire la distinction entre les enfants non à charge « jeunes » (par exemple, moins de 35 ans) et les enfants plus « âgés » (par exemple, 35 ans et plus).

**un couple ou deux adultes sans information sur les liens de parenté*

*** Il s'agit de ménages avec 3 adultes ou plus et avec 3 adultes ou plus et 1 enfant ou plus.*

Guide de lecture : En 2023, les ménages d'une personne ont constitué 35,1 % de tous les ménages candidats à un logement en location abordable auprès du Fonds du Logement.

Source : Fonds du Logement (février 2021, mars 2023).

Si l'on distingue les enfants à charge des enfants non à charge au sein du ménage, on constate que, en dehors des ménages traditionnels, les communautés domestiques atypiques représentent 6,7 % de la population des candidats-locataires et se composent comme suit ([Annexe 3](#)) :

- 1 adulte + 1 enfant à charge + 1 enfant non à charge ou plus ;
- 1 adulte + 1 enfant non à charge ou plus ;
- 2 adultes + 1 enfant à charge + 1 enfant non à charge ou plus ;
- 2 adultes + 1 enfant non à charge ou plus.

Près de 7 % des ménages qui demandent un logement en location abordable sont donc composés d'enfants déjà « adultes » qui ne sont normalement plus à charge du ménage car ils sont soit salariés, soit actifs sur le marché de l'emploi, soit déjà entrés en vie professionnelle. Cependant, avec les données disponibles sur les candidats-locataires, il n'est pas possible d'expliquer pourquoi ces ménages ne font qu'une seule demande de logement en location abordable (avec les enfants non à charge inclus), alors que les « enfants-adultes » pourraient faire une demande indépendante.

La moitié des candidats-locataires dispose d'un revenu net disponible pondéré inférieur à 1 643 € par mois

Le [Tableau 3a](#) montre la distribution par décile des revenus net disponibles par mois pondérés en fonction de la composition du ménage (RND_UC). Le revenu net disponible pour chaque ménage-candidat a été calculé par le Fonds du Logement selon l'article 18(2) du Règlement Grand-Ducal du 16 novembre 1998. Concernant les unités de consommation (UC), le mode de calcul est également défini par le Règlement Grand-Ducal du 16 novembre 1998². **Les 20 % des candidats-locataires les moins aisés touchent moins de 1 400 € par mois et 90 % des candidats-locataires moins de 2 200 €.** Le RND_UC moyen de tous les candidats-locataires est égal à 1 700 € et le RND_UC médian à 1 643 €.

Remarque : Etant donné les différences entre les modes de calcul du RND et du RND_UC par rapport aux modes de calcul du RND et du niveau de vie proposés par Eurostat (l'enquête EU-SILC), les tableaux [3a](#) et [3b](#) ne peuvent pas être comparés avec les données européennes.

2.

RGD, 1998, Art. 18 (2) : Les UC du ménage se déterminent en additionnant les unités correspondant à chaque personne du ménage, à savoir :

- pour le 1^{er} adulte: 1 ;
- pour tout adulte, à partir du 2^e: 0,70 ;
- pour le 1^{er} enfant à charge: 0,40 ;
- pour le 2^e enfant à charge: 0,45 ;
- pour tout enfant à charge, à partir du 3^e: 0,50.

Pour chaque enfant à charge âgé de 14 ans ou plus, l'unité correspondant à cet enfant est augmentée de 0,1.

TABLEAU 3A :

La distribution des revenus net disponibles pondérés par mois (RND_UC) des candidats à un logement en location abordable auprès du Fonds du Logement (2023)

Décile	Nombre de ménages	Minimum (en €)	Maximum (en €)	Moyenne (en €)	Médiane (en €)
1 ^{er}	553	313,47	1 247,21	989,37	1 026,17
2 ^e	554	1 247,44	1 395,38	1 288,05	1 295,63
3 ^e	554	1 395,82	1 499,86	1 451,85	1 453,88
4 ^e	787*	1 499,88	1 577,73	1 555,98	1 568,45
5 ^e	321*	1 577,90	1 642,90	1 610,09	1 590,02
6 ^e	618*	1 643,03	1 715,40	1 690,12	1 694,08
7 ^e	490*	1 715,43	1 831,80	1 771,69	1 766,81
8 ^e	554	1 832,12	1 975,82	1 905,17	1 905,08
9 ^e	554	1 975,93	2 198,82	2 077,07	2 074,93
10 ^e	553	2 198,86	5 186,85	2 579,96	2 445,84
Manquant	17	-	-	-	-
Tous les candidats-locataires	5 555	313,47	5 186,85	1 701,46	1 642,96

*les différences entre le nombre d'observations par décile sont liées au fait qu'il y a plusieurs ménages ayant le même RND_UC, par exemple : 343 ménages avec le RND_UC égal à 1 577,73€ ; 212 ménages avec un RND_UC égal à 1 715,40€.

Source : Fonds du Logement (mars 2023).

Le [Tableau 3b](#) montre la distribution des revenus net disponibles par mois (sans pondération) des candidats-locataires à un logement en location abordable auprès du Fonds du logement (RND). **Les 20 % des candidats-locataires les moins aisés touchent moins de 1 831 € par mois et 90 % moins de 5 075 €.** Le RND moyen de tous les candidats-locataires est égal à 3 137 € et le RND médian à 2 834 €.

TABLEAU 3B :

La distribution des revenus net disponibles par mois (RND) des candidats à un logement en location abordable auprès du Fonds du Logement (2023)

Décile	Nombre de ménages	Minimum (en €)	Maximum (en €)	Moyenne (en €)	Médiane (en €)
1er	553	360,01	1 621,83	1 520,69	1 577,73
2e	554	1 622,01	1 831,42	1 720,67	1 715,40
3e	555	1 833,00	2 089,43	1 964,11	1 961,42
4e	553	2 089,53	2 443,55	2 260,65	2 269,77
5e	554	2 443,92	2 833,90	2 629,89	2 615,76
6e	556	2 834,78	3 275,66	3 043,41	3 032,26
7e	552	3 276,33	3 812,22	3 555,19	3 561,99
8e	554	3 812,66	4 403,98	4 106,93	4 104,54
9e	554	4 407,50	5 075,34	4 729,08	4 719,07
10e	553	5 082,73	10 220,54	5 840,48	5 616,61
Manquant	17	-	-	-	-
Tous les candidats-locataires	5 555	360, 01	10 220, 54	3 136,68	2 834,34

Source : Fonds du Logement (mars 2023)

En ce qui concerne la structure d'âge des candidats-locataires par déciles de revenu pondéré, dans les trois premiers déciles du RND_UC les chefs de ménage de 36 à 55 ans sont surreprésentés par rapport à la part de ces groupes parmi l'ensemble des candidats-locataires auprès du Fonds du Logement ([Tableau 4](#)). Les ménages dont le chef est jeune (19-27 ans) ou retraité (66 ans et plus), sont surreprésentés à partir du 6^e et 7^e décile. En général, il semble que les jeunes et les retraités aient des revenus pondérés plus élevés, alors que les ménages dont le chef a entre 36 et 65 ans se caractérisent par des revenus pondérés plus faibles. Cela peut être lié à la composition des ménages : par défaut, les ménages d'une seule personne ont un revenu pondéré plus élevé, tandis que les ménages avec enfants ont un revenu pondéré plus faible. Néanmoins, afin d'interpréter ce modèle de distribution par niveau de revenu, il serait nécessaire d'analyser les composantes du revenu pour les différents groupes d'âge et types de ménages.

TABLEAU 4 :

La structure par âge des candidats à un logement en location abordable auprès du Fonds du Logement par décile de revenu net disponible pondéré (RND_UC) par mois (2023)

		Classe d'âge du chef de ménage						Total
		19-27 ans	28-35 ans	36-45 ans	46-55 ans	56-65 ans	66 ans et plus	
Déciles du RND pondéré	1 ^{er}	3,6 % (20)	13,2 % (73)	30,4 % (168)	32,5 % (180)	16,5 % (91)	3,8 % (21)	100,0 % (553)
	2 ^e	2,7 % (15)	16,8 % (93)	35,2 % (195)	31,0 % (172)	11,7 % (65)	2,5 % (14)	100,0 % (554)
	3 ^e	3,4 % (19)	18,1 % (100)	38,0 % (210)	26,8 % (148)	10,3 % (57)	3,4 % (19)	100,0 % (554)
	4 ^e	3,0 % (24)	28,6 % (225)	31,9 % (251)	19,3 % (152)	12,5 % (98)	4,7 % (37)	100,0 % (787)
	5 ^e	4,4 % (14)	27,7 % (89)	30,8 % (99)	23,4 % (75)	12,1 % (39)	1,6 % (5)	100,0 % (321)
	6 ^e	6,1 % (38)	21,7 % (134)	30,9 % (191)	25,6 % (158)	13,1 % (81)	2,6 % (16)	100,0 % (618)
	7 ^e	5,3 % (26)	21,4 % (105)	28,6 % (140)	26,7 % (131)	13,5 % (66)	4,5 % (22)	100,0 % (490)
	8 ^e	6,5 % (36)	22,6 % (125)	26,9 % (149)	24,0 % (133)	15,5 % (86)	4,5 % (25)	100,0 % (554)
	9 ^e	7,6 % (42)	22,6 % (125)	25,8 % (143)	21,5 % (119)	18,4 % (102)	4,2 % (23)	100,0 % (554)
	10 ^e	4,2 % (23)	20,8 % (115)	26,2 % (145)	24,2 % (134)	18,6 % (103)	6,0 % (33)	100,0 % (553)
Manquant		-	-	-	-	-	-	17
Tous		4,6 % (257)	21,4 % (1184)	30,5 % (1 691)	25,3 % (1 402)	14,2 % (788)	3,9 % (215)	100,0 % (5555)

Note : la coloration en bleu montre les catégories surreprésentées par rapport à tous les candidats-locataires.

Guide de lecture : La surreprésentation des chefs de ménage de 46 à 55 ans dans le 1^{er} décile du RND_UC des candidats à un logement en location abordable auprès du Fonds du Logement en 2023 se voit dans la différence entre leur part dans ce décile (32,5 %) par rapport à leur part dans l'ensemble des candidats-locataires (25,3 %) visible dans le [tableau 1](#).

Source : Fonds du Logement (mars 2023.)

Près de 40 % des candidats à un logement en location abordable dépensent plus de 30 % de leur revenu net disponible pour leur logement actuel

Le taux d'effort moyen actuel³ des candidats à un logement en location abordable auprès du Fonds du Logement est égal à 26,5 % en 2023 contre 28 % en 2021. En 2023, 39,6 % des candidats-locataires dépensent plus de 30 % pour le logement actuellement occupé, alors que 4,7 % ne paient pas de loyer ([Tableau 5](#)). **Parmi les candidats-locataires qui ont un taux d'effort supérieur à 30 %, les personnes seules en constituent 52,4 % et les familles monoparentales, 21,2 %.**

Entre 2021 et 2023, on observe une augmentation de la proportion de candidats-locataires qui consacrent moins de 20 % de leur revenu au loyer actuel, alors que la proportion de personnes dépensant plus de 40 % a diminué. L'interprétation de cette évolution peut être abordée sous différentes perspectives. Tout d'abord, il est possible que les ménages avec les taux d'effort les plus élevés en 2021 aient déjà obtenu un logement en location abordable et ne soient donc plus inscrits sur la liste d'attente. Ensuite, il est également envisageable que les ménages confrontés à des taux d'effort très hauts aient pris la décision de passer la frontière. Troisièmement, cette évolution peut être liée à l'augmentation du nombre de candidats-locataires avec un statut de réfugié qui paient des loyers faibles, mais dont les conditions de logement sont problématiques. Enfin, il est possible que d'autres facteurs, en plus d'un loyer actuel élevé, motivent les personnes à soumettre une demande de logement.

3.

Taux d'effort = loyer mensuel actuellement payé / RND mensuel * 100. Il est à noter qu'en raison du manque d'information sur les charges usuelles effectivement payées, ce taux d'effort est inférieur par rapport au taux d'effort réel incluant les charges.

TABLEAU 5 :

La répartition des candidats à un logement en location abordable auprès du Fonds du Logement selon la classe de taux d'effort du candidat-locataire (2021, 2023)

Taux d'effort	Tous les candidats-locataires en 2021		Tous les candidats-locataires en 2023		Taux de variation
	Effectifs	%	Effectifs	%	%
<=15,00 %	293	7,6	521	9,4	23,2
15,01-19,99 %	420	11,0	694	12,5	14,5
20,00-24,99 %	642	16,8	962	17,4	3,8
25,00-29,99 %	587	15,3	904	16,3	6,7
30,00-39,99 %	885	23,1	1337	24,2	4,6
40,00-49,99 %	554	14,5	544	9,8	-32,0
>=50,00 %	286	7,5	312	5,6	-24,4
le candidat-locataire ne paie pas de loyer	165	4,3	258	4,7	8,3
Manquant	51	-	23	-	-
Grand Total	3 883	100,0	5 555	100,0	-

Note : En 2021, N=3 832, en 2023, N=5 532.

Guide de lecture : En 2023, 5,6 % des candidats à un logement en location abordable auprès du Fonds du Logement dépensent plus de 50 % de leur RND pour le logement actuellement occupé.

Source : Fonds du Logement (février 2021, mars 2023).

37,6 % des candidats-locataires louent un logement à contrat à durée déterminée auprès d'une Association sans but lucratif (ASBL)

Habiter un logement non adapté (44,5 %) et louer un logement à contrat à durée déterminée auprès d'une ASBL (37,6 %) sont deux caractéristiques majeures des candidats à un logement en location abordable en 2023. Seulement 4,8 % des candidats-locataires déclarent être confrontés à une situation d'expulsion, 0,6 % occupent un logement insalubre et 0,1 % signalent l'absence de sanitaires dans leur logement actuel. Il est intéressant de noter que 35,3 % des candidats-locataires ne rencontrent aucune de ces difficultés, alors que **42,2 % signalent une difficulté, 22 % cumulent deux difficultés et 0,4 % cumulent trois difficultés**. Il est nécessaire de collecter plus d'informations sur la situation de logement actuel ces candidats ainsi que sur leurs besoins afin de pouvoir comprendre au mieux leurs motivations.

En une année, un tiers de candidats-locataires en plus

Parmi l'ensemble des inscrits sur la liste d'attente au mois de mars 2023, 56,4 % se sont inscrits entre 2017 et 2021, 33,1 % sont inscrits depuis le début d'année 2022, et 10,5 % se sont inscrits entre 2006 et 2016. Les nouveaux inscrits sur la liste d'attente (depuis janvier 2022) se distinguent de l'ensemble des candidats-locataires⁴ de la manière suivante :

- une plus grande proportion de jeunes âgés de 19 à 27 ans : 11,9 % des chefs de ménage, contre 6,6 % pour l'ensemble des candidats-locataires ;
- une plus grande proportion de femmes : 48 %, contre 43,2 % pour l'ensemble des candidats-locataires ;
- une plus grande proportion de ménages composés d'un adulte seul : 43,2 %, contre 35,1 % pour l'ensemble des candidats-locataires ;
- une plus grande proportion de ménages vivant dans un logement non-adapté⁵ : 50,7 %, contre 44,5 % pour l'ensemble des candidats-locataires ;
- une plus grande proportion de ménages consacrant plus de 30 % de leur revenu disponible en loyer : 45,5 %, contre 39,6 % dans l'ensemble des candidats-locataires ;
- une plus grande proportion de ménages ne payant actuellement pas de loyer : 8,4 %, contre 4,7 % pour l'ensemble des candidats-locataires ; 38,3 % de ces nouveaux inscrits qui ne paient pas de loyer ont 35 ans ou moins.

En ce qui concerne les ménages qui doivent attendre plus longtemps pour obtenir un logement en location abordable (inscrits depuis plus de 6 ans sur la liste d'attente), on observe une surreprésentation de ceux ayant des dépenses moins élevées pour le logement. En effet, 16,9 % de ces ménages consacrent moins de 15 % de leur revenu disponible à leur loyer, comparé à 9,4 % pour l'ensemble des candidats-locataires. De plus, **les ménages composés de deux adultes avec trois enfants ou plus représentent 28,1 % de cette catégorie, contre 16,8 % pour l'ensemble des candidats-locataires.** Cette surreprésentation des familles nombreuses peut signaler un manque de logements abordables de plus de 3 chambres pour pallier aux besoins de cette catégorie de ménages.

4. Cette analyse présente deux limitations importantes. Premièrement, elle ne prend pas en compte les personnes historiquement inscrites sur la liste d'attente qui ont obtenu un logement abordable entre janvier 2022 et mars 2023, c'est-à-dire les personnes vivant dans de mauvaises conditions considérées comme prioritaires et qui ont déjà été sorties de la liste d'attente. Deuxièmement, l'analyse se base sur les données de mars 2023 alors que la liste d'attente est mise à jour chaque année en juin. Il est dès lors possible que certaines personnes figurant toujours sur la liste (inscrites entre juin 2022 et mars 2023), ne soient plus intéressées par une attribution de logement abordable par le Fonds du Logement.

5. La part des nouveaux inscrits qui louent un logement à contrat à durée déterminée auprès d'une ASBL est la même que celle de l'ensemble des candidats-locataires.

Augmentation de la part des candidats-locataires sans préférence de localisation, qui passe de 28 % à 37 %

Les candidats-locataires peuvent indiquer dans le formulaire de demande d'un logement en location abordable leur préférence par rapport à la localisation. Ils peuvent indiquer une, deux ou toutes les quatre régions possibles. Globalement, 39,1 % de ces candidats en 2023 préféreraient s'installer dans le Centre et/ou le Sud (Tableau 6), régions qui demeurent très attractives grâce à leur proximité aux principaux bassins d'emploi. En revanche, la part des candidats-locataires qui ne montrent pas de préférence géographique par rapport au lieu de résidence a augmenté : en 2021, 28,3 % de ces derniers étaient prêts à habiter un logement situé dans n'importe quelle région, contre 36,8 % en 2023. Cette tendance peut être interprétée de plusieurs façons. Premièrement, **la détérioration de l'accès au logement entraîne progressivement l'abandon des préférences résidentielles**. La proportion plus importante de personnes sans emploi parmi les candidats-locataires peut aussi expliquer l'absence de préférences particulières en termes de lieu de résidence. Enfin, cette tendance peut également être tirée par l'augmentation du nombre de bénéficiaires de protection internationale parmi les candidats-locataires, qui ne sont peut-être pas encore familiers avec le pays et qui n'ont pas de préférences spécifiques en matière de localisation.

TABLEAU 6 :

La répartition des candidats à un logement en location abordable auprès du Fonds du Logement selon leurs préférences géographiques (2021, 2023)

Préférences géographiques	Tous les candidats-locataires en 2021		Tous les candidats-locataires en 2023		Taux de variation
	Effectifs	%	Effectifs	%	%
Toutes les régions*	1 084	28,3	2 042	36,8	30,0
Centre et/ou Sud	1 817	47,4	2 173	39,1	-17,5
Centre, Nord	263	6,9	372	6,7	-2,9
Centre, Est	177	4,6	343	6,2	34,8
Autres préférences	493	12,9	623	11,2	-13,2
Manquant	49	-	2	-	-
Tous	3 883	100,0	5 555	100,0	-

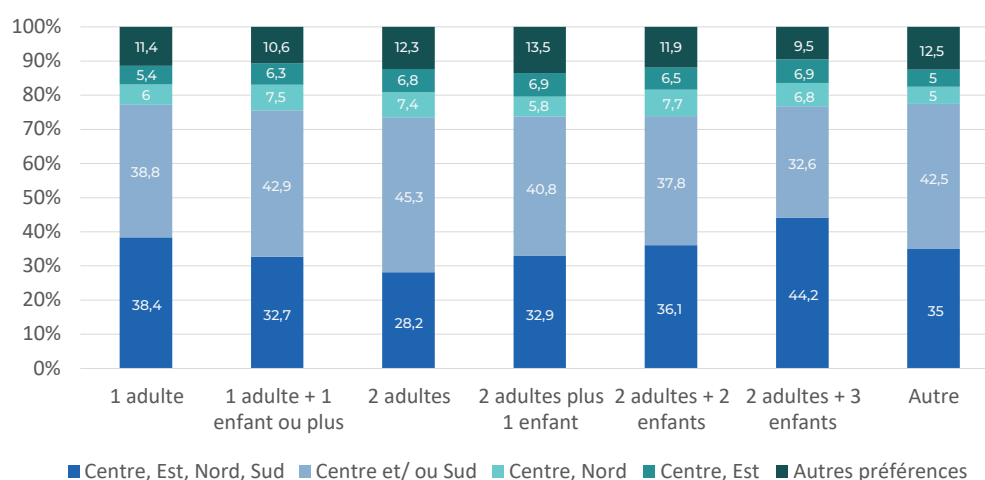
*Les candidats-locataires qui ont indiqué les quatre régions possibles.

Guide de lecture : 36,8 % des candidats-locataires inscrits en 2023 n'ont pas montré de préférence par rapport à la région de résidence contre 28,3 % des candidats-locataires inscrits en 2021.

Source : Fonds du Logement (février 2021, mars 2023).

Les préférences résidentielles varient en fonction de la composition du ménage (Figure 1). Les ménages constitués de deux adultes sans enfants expriment plus fréquemment leur désir de résider dans les régions Centre et/ou Sud (45,3 %) par rapport aux autres types de ménages. En revanche, les ménages composés de deux adultes avec trois enfants ou plus se montrent plus flexibles quant à la région de résidence : 44,2 % déclarent être prêts à habiter n'importe où. Cela confirme que **les familles nombreuses rencontrent davantage de difficultés pour trouver un logement adapté à leur taille, ce qui les pousse à élargir leur zone de recherche**. De plus, compte tenu de la rareté des grands appartements (avec 3 chambres ou plus), les familles nombreuses semblent être contraintes de se tourner vers les maisons, ce qui entraîne deux conséquences. Comme le parc de logements du Fonds du Logement est surtout composé d'appartements, ces familles nombreuses font face à une prolongation du temps d'attente pour un logement. Ces ménages n'ont pas la possibilité de se tourner vers le marché privé, en raison du sous-développement de la location de maisons par rapport au segment des appartements. Ce segment du marché locatif s'adresse aussi davantage aux personnes très aisées. Deuxièmement, les familles nombreuses sont pratiquement exclues de la possibilité de vivre en ville puisque les maisons gérées par le Fonds du Logement sont situées principalement en zone plus rurale.

FIGURE 1 :
Préférences des ménages par rapport à la région de résidence par type de ménage (2023)



Note : N=5 555, manquant=2.

Guide de lecture : 44,2 % des candidats-locataires qui sont des familles nombreuses inscrits sur la liste d'attente en 2023 n'ont pas montré de préférence par rapport à la région de résidence.

Source : Fonds du Logement (mars 2023).

Conclusions

L'analyse sociodémographique des candidats à un logement abordable auprès du Fonds du Logement en 2023 nous permet de tirer quelques conclusions. Tout d'abord, nous constatons une **augmentation rapide du nombre de ces candidats**. Cette tendance peut être attribuée à plusieurs facteurs. L'augmentation des taux d'intérêt et les exigences plus strictes du secteur bancaire pour l'obtention d'un prêt hypothécaire ont probablement impacté la mobilité résidentielle de nombreux ménages. Il est possible que certains individus qui souhaitaient acquérir un logement aient reporté leur décision et continuent donc de louer. L'arrivée continue d'un grand nombre de nouveaux résidents au Luxembourg crée aussi une forte demande dans le secteur locatif. En outre, suite à la guerre en Ukraine, le pays a accueilli plus de 4 500 réfugiés ukrainiens (Eurostat, 2023⁶). Par conséquent, la concurrence entre les personnes à la recherche d'un logement locatif a augmenté, et les ménages présentant des « dossiers solides » (revenus plus élevés et contrat de travail à durée indéterminée) ont plus de chances de louer un appartement sur le marché privé. De plus, à cause de la hausse des prix de l'immobilier et des taux d'intérêt, les loyers ont connu une augmentation de 11,1 % entre le premier trimestre 2022 et le premier trimestre 2023 ([Rapport d'Analyse 5 de l'Observatoire de l'Habitat](#)). Par conséquent, **les ménages à faibles revenus sont encore plus exclus du marché locatif privé**. Ces évolutions nous fournissent des pistes pour interpréter l'augmentation du nombre de candidats à un logement abordable auprès du Fonds du Logement. Néanmoins, pour vérifier ces hypothèses, davantage d'informations sont nécessaires, telles que la nationalité de ces candidats et le type de logement qu'ils occupent actuellement (foyer ou logement classique).

En outre, afin de mieux comprendre la situation actuelle en matière de logement des candidats-locataires, **il est essentiel de collecter davantage d'informations sur cette population et sur leurs motivations pour demander un logement abordable**. Par exemple, parmi ceux inscrits sur la liste depuis janvier 2022, 4,2 % sont des ménages qui déclarent avoir des enfants non à charge parmi leurs membres. Il est important de comprendre pourquoi ces « enfants-adultes » sont inclus dans une demande de logement abordable. Est-ce qu'ils souhaitent vivre ensemble ? Est-ce qu'ils décident d'habiter ensemble pour partager plus facilement le coût du loyer ? Est-ce qu'ils souhaitent décohabiter et ne sont pas conscients qu'ils augmenteraient leurs chances en faisant des demandes indépendantes ?

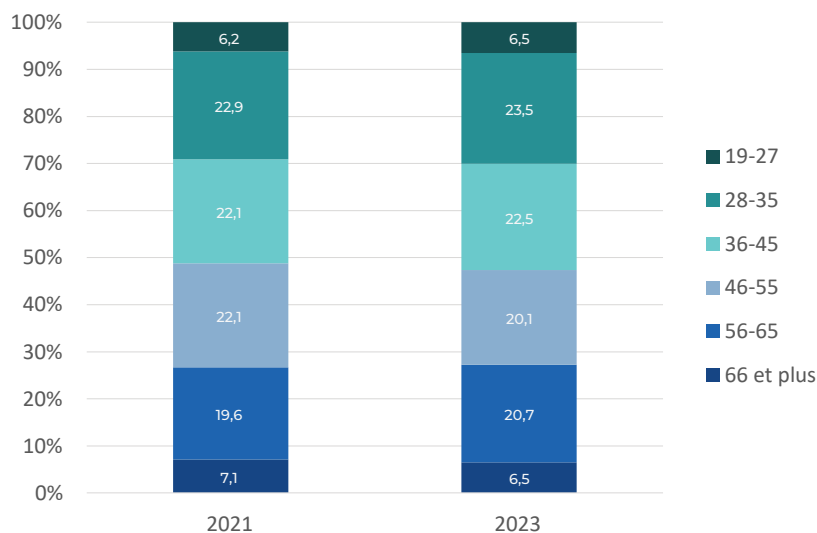
Les données actuellement disponibles ne permettent pas de cerner de manière exacte les motivations et les besoins des individus en termes de logement en location abordable. Alors que 58,2 % des candidats-locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu disponible pour couvrir le loyer actuel, plus d'un tiers ne signale pas de problèmes d'habitat insalubre, de logement inadapté, d'absence de sanitaires, de risque d'expulsion ou de contrat de location à durée déterminée. On ne sait pas si, au-delà de la charge financière élevée, d'autres facteurs motivent cette population à demander un logement en location abordable.

6. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/MIGR_ASYTPSM_custom_5016670/bookmark/table?lang=fr&bookmarkId=5f340e16-491b-4abf-ac35-c6f9833ea567

Annexes

ANNEXE 1 :

Ménages composés d'un adulte selon la classe d'âge du chef du ménage-candidat (2021, 2023)



Note : En 2021, N=1 309 ; en 2023, N=1 947.

Source : Fonds du Logement (février 2021, mars 2023).

ANNEXE 2 :

La composition des ménages au Luxembourg (2021)

Composition du ménage*	Population totale (%)
1 adulte	39,5
1 adulte + 1 enfant à charge ou plus	5,8
2 adultes	23,8
2 adultes + 1 enfant à charge	10,5
2 adultes + 2 enfants à charge	10,1
2 adultes + 3 enfants à charge ou plus	3,1
Autres types de ménages**	7,1
Tous les ménages	100,0

*Il est à noter que la comparaison directe avec les types de ménages-candidats ([Tableau 2](#)) est limitée.

** 3 adultes ou plus ; 3 adultes ou plus et 1 enfant ou plus.

Guide de lecture : En 2021, les ménages d'une personne ont constitué 39,5 % de tous les ménages au Luxembourg.

Source : Enquête EU-SILC 2021.

ANNEXE 3 :

La répartition des candidats à un logement en location abordable auprès du Fonds du Logement selon la composition du ménage détaillée (2023)

Composition de la communauté domestique	Tous les candidats-locataires en 2023	
	Effectifs	%
1 adulte	1 947	35,1
Familles monoparentales, dont	1 259	22,7
1 adulte + 1 enfant à charge	566	10,2
1 adulte + 2 enfants à charge	359	6,5
1 adulte + 3 enfant à charge ou plus	232	4,2
1 adulte + 1 enfant à charge ou plus + 1 enfant non à charge ou plus	87	1,6
1 adulte + 1 enfant non à charge ou plus	15	0,3
2 adultes*	309	5,6
2 adultes + 1 enfant à charge	392	7,1
2 adultes + 1 enfant à charge + 1 enfant non à charge ou plus	40	0,7
2 adultes + 1 enfant non à charge ou plus	104	1,9
2 adultes + 2 enfants à charge	542	9,8
2 adultes + 2 enfants à charge + 1 enfant non à charge ou plus	62	1,1
2 adultes + 3 enfants à charge ou plus	795	14,3
2 adultes + 3 enfants à charge ou plus + 1 enfant non à charge ou plus	64	1,2
Autres types de communautés**	40	0,7
Manquant	1	-
Toutes les communautés domestiques	5 555	100,0

*un couple ou deux adultes sans information sur les liens de parenté

** 3 adultes ou plus ; 3 adultes ou plus et 1 enfant ou plus.

Guide de lecture : En 2023, les communautés domestiques d'une personne ont constitué 35,1 % de tous les ménages-candidats de logement social auprès du Fonds du Logement.

Source : Fonds du Logement (mars 2023).