



Observatoire
de l'**Habitat**

Juillet 2026

La Note 49

Magdalena **Górczyńska-Angiulli**
Karolina **Zięba-Kulawik**

Cherchons-nous une maison avec jardin ? Critères de choix résidentiels des ménages au Luxembourg

Introduction

Les études antérieures sur les préférences résidentielles ont montré que les ménages au Luxembourg exprimaient majoritairement le souhait de devenir propriétaires d'une grande maison isolée avec jardin (Observatoire de l'Habitat, 2006, 2009, 2011). Par ailleurs, les ménages propriétaires se déclarent globalement plus satisfaits de leur logement et ses différentes caractéristiques que les autres ménages (Observatoire de l'Habitat, 2024). La Note 49 s'inscrit dans la continuité de ces travaux en combinant deux sources de données : l'enquête « Logement abordable » et les descriptions des annonces immobilières. La première partie d'étude explore des **critères de choix résidentiel des ménages au Luxembourg** et notamment **des caractéristiques du logement et de sa localisation que les ménages déclarent avoir jugées les plus importantes** lorsqu'ils ont fait le choix de leur résidence actuelle. La deuxième partie d'étude s'appuie sur une analyse automatisée de texte pour **explorer les caractéristiques des logements proposés à la vente ou à la location**, telles qu'elles apparaissent dans les annonces immobilières, et les confronter aux préférences exprimées par les ménages.

Objectif et pertinence de l'étude

L'objectif de cette étude est de mieux comprendre les critères qui sous-tendent les décisions résidentielles des ménages, compte tenu des dynamiques du marché immobilier au Luxembourg et des difficultés accrues d'accès à la propriété¹. La classification des critères de choix relatifs aux caractéristiques du logement et de sa localisation permet également de mettre en évidence les préférences des ménages en matière de mode de vie et de cadre d'habitat. Globalement, la connaissance des critères de choix résidentiel reste essentielle, tant pour les promoteurs publics que privés, dans la conception de projets résidentiels susceptibles d'attirer différentes catégories de ménages. Enfin, les critères déclarés peuvent révéler des tendances en matière de mobilité résidentielle selon les groupes de ménages. Ces informations, notamment concernant les caractéristiques recherchées dans un quartier, peuvent constituer un indicateur précieux pour les communes souhaitant offrir un cadre de vie attractif.

Sources de données et méthodes

La Note 49 utilise deux sources de données : l'enquête sur le logement abordable réalisée au Luxembourg en 2023 et les annonces immobilières publiées sur un portail immobilier en janvier 2025.

Enquête « logement abordable »

L'enquête « logement abordable » a été réalisée par l'Observatoire de l'Habitat entre février et août 2023. L'objectif de cette enquête était de collecter des informations sur les conditions de logement, la satisfaction résidentielle, les préférences en matière de politiques de logement et les aides étatiques au logement au Luxembourg. L'analyse des critères de choix résidentiel repose sur un sous-groupe de répondants issu d'un échantillon représentatif de la population générale. À partir des données administratives disponibles sur une plateforme sécurisée de l'Inspection Générale de la Sécurité Sociale (IGSS), l'ensemble des résidents enregistrés auprès de l'IGSS en décembre 2021 ont été regroupés en ménages dits « administratifs ». Parmi ces ménages, ceux retenus pour la base de sondage sont ceux dont la personne de référence était âgée de 18 à 65 ans. Au 31 décembre 2022, la population de référence de la base de sondage est fixée à 291 752 chefs de ménage dits « administratifs ». À partir de cette base, 19 000 chefs de ménage administratifs ont été sélectionnés selon un plan d'échantillonnage stratifié. Le taux de réponse observé à l'échelle globale est de 19,2 %.

Plus précisément, cette étude porte sur 52 % de la population qui déclarent avoir pu choisir les caractéristiques de leur logement actuel². Il est important de souligner que les jeunes adultes, les personnes ayant un niveau d'éducation primaire, les locataires, les non-

1. Le statut d'occupation privilégié, comme le soulignent les études antérieures.

2. 1. Avez-vous pu choisir les caractéristiques de votre logement actuel ? Oui/Non.

Européens, les personnes seules, les familles monoparentales ainsi que d'autres types de ménages déclarent plus souvent ne pas avoir pu choisir les caractéristiques de leur logement actuel ([Annexe 1](#)). Les répondants estimant avoir pu choisir les caractéristiques de leur logement ont été invités à évaluer 18 caractéristiques prédéfinies³ sur une échelle allant de 1 (« pas du tout important ») à 5 (« très important »).

Analyse exploratoire des annonces immobilières

Grâce à l'extraction automatisée réalisée en janvier 2025, l'analyse exploratoire des annonces immobilières s'appuie sur les informations disponibles sur un portail immobilier (athome.lu), qui au moment de l'analyse, présentait le plus grand nombre d'annonces immobilières. En effet, l'analyse repose sur un ensemble de 14 919 annonces, comprenant 7 734 appartements et 4 679 maisons proposés à la vente, ainsi que 2 304 appartements et 202 maisons proposés à la location.

Les descriptions ont été réparties aléatoirement en plusieurs groupes au sein de chaque segment de marché. Cette étape était nécessaire car les descriptions, prises dans leur ensemble, dépassaient la longueur maximale de texte pouvant être traitée par le grand modèle de langage (LLM pour « large language model »). Par ailleurs, comme l'objectif était d'identifier les caractéristiques récurrentes à partir de plusieurs descriptions à la fois, celles-ci devaient être analysées par groupes plutôt qu'individuellement. La répartition aléatoire a également permis d'éviter que l'ordre initial des annonces n'influence les catégories repérées. Un LLM a ensuite été mobilisé pour analyser ces groupes et extraire les caractéristiques mentionnées dans le texte libre (par exemple la présence d'un jardin, d'une terrasse, d'un emplacement de stationnement ou d'un environnement calme). Ceci a permis d'obtenir, pour chaque segment, des listes exhaustives mais partiellement redondantes de caractéristiques de biens et de leur localisation, ainsi que leurs synonymes.

Ces caractéristiques ont été harmonisées grâce aux modèles d'intégration sémantique. Pour chaque caractéristique et ses synonymes, une définition synthétique a été élaborée puis convertie en une représentation numérique. Les similarités entre ces représentations ont ensuite été calculées et, sur la base d'un seuil prédéfini, les caractéristiques renvoyant à un même concept sous-jacent (par exemple, « garage », « parking ») ont été automatiquement regroupées en clusters.

Enfin, pour chaque cluster, un LLM a été sollicité afin de produire une étiquette explicite et une description concise. Les fréquences ont été agrégées pour l'ensemble des variantes et des segments de marché. Cette démarche a abouti à la constitution d'un catalogue consolidé de caractéristiques canoniques, qui sert de base aux indicateurs quantitatifs présentés dans la section 3 de cette Note. Les limites méthodologiques de l'étude sont présentées dans l'[Annexe 2](#).

3. Quelles caractéristiques du logement/ du quartier et de la localisation étaient importantes lorsque vous avez fait votre choix du logement actuel ?

Études antérieures sur les préférences résidentielles

Bien que les critères de choix résidentiel n'aient pas encore fait l'objet d'études spécifiques au Luxembourg, les préférences et la satisfaction résidentielles ont déjà été étudiées par l'Observatoire de l'Habitat. La Note 6 (Observatoire de l'Habitat, 2006) s'interrogeait sur les préférences résidentielles de ménages envisageant de déménager en 2003. Elle a montré que 64 % des répondants souhaitaient devenir propriétaires, alors que 40 % cherchaient une maison plus grande. La [Note 12](#) (Observatoire de l'Habitat, 2009) sur les préférences résidentielles montrait que les ménages étaient en très grande majorité attirés par une maison individuelle (88 %) et en particulier par des maisons isolées dans des communes rurales (75 %). Enfin, la [Note 16](#) (Observatoire de l'Habitat, 2011) analysait les choix de déménagement et de logement en 2009 avec leurs intentions initiales en 2003, en comparant les ménages luxembourgeois et les étrangers. Elle montrait que les ménages 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 une maison. Enfin, la [Note 36](#) (2024) indiquait que les locataires déclaraient plus souvent des problèmes dans leur logement et se disaient plus souvent (très) insatisfaits que les propriétaires. En ce qui concerne la satisfaction à l'égard du quartier, les ménages étaient majoritairement (très) satisfaits. Toutefois, l'offre de commerces de proximité et le niveau de pollution apparaissaient comme deux points de vigilance, plus de 20 % des répondants exprimaient une (grande) insatisfaction à leur égard. Cette insatisfaction était davantage exprimée par les propriétaires que par les locataires.

1. Critères de choix résidentiel : caractéristiques du logement avant la localisation

Le choix résidentiel s'inscrit dans un processus d'arbitrage que les ménages doivent réaliser en fonction de leurs ressources, de leurs contraintes et des opportunités qui s'offrent à eux (Mulder, 1996). Il est également influencé par les aspirations, les préférences, les expériences, ainsi que par la signification attribuée au logement et par l'importance croissante du choix du mode de vie (Clapham, 2005 ; Clapham et al., 2014 ; Pearce et al., 2020). L'intention de déménager peut être déclenchée par un événement lié à une étape du parcours de vie, par exemple un changement dans la composition du ménage (Mulder, 1996 ; Clapham, 2005).

De nombreuses études sur la formation des prix immobiliers hiérarchisent les caractéristiques intrinsèques (qualité, surface) et extrinsèques (proximité des aménités) du logement comme déterminants du prix. La présente étude adopte une approche différente en considérant les attributs du logement non pas comme des déterminants de prix, mais comme des éléments recherchés par les ménages. Dans cette perspective, les attributs du logement reflètent les objectifs et les valeurs qui orientent les choix résidentiels (Schwartz, 1994 ; Coolen et Hoekstra, 2001). Par exemple, l'importance accordée à l'existence d'une chambre individuelle pour chaque membre du ménage peut traduire une valorisation de l'intimité et de la vie privée (Beamish et al., 2001). Les premières études ont identifié une dizaine de valeurs, souvent regroupées plus tard en quatre grandes catégories : économie, famille, valeurs personnelles et prestige social. Des travaux qualitatifs ultérieurs se sont appuyés sur les dix valeurs identifiées par Schwartz (1994) afin d'établir des liens entre les choix d'attributs résidentiels et les valeurs privilégiées (Coolen et Hoekstra, 2001). L'approche par les valeurs liées au logement constitue ainsi une perspective complémentaire pour interpréter les choix résidentiels.

Notre étude propose une hiérarchisation des différents attributs du logement et de sa localisation selon leur importance déclarée par les répondants et en fonction de leurs caractéristiques socio-démographiques. Des liens entre ces attributs et les valeurs sont présentés en conclusion. Le [Tableau 1](#) présente les caractéristiques du logement considérées comme importantes ou très importantes lorsque les ménages ont effectué leur choix résidentiel. **La taille du logement et le caractère abordable du prix ou du loyer, recueillent le plus grand nombre de réponses positives**, et constituent des critères majeurs. Ces résultats reflètent directement l'impact de la composition du ménage et de ces capacités, qui demeurent les principaux déterminants du choix résidentiel.

Plus de 80 % des répondants déclarent qu'il était (très) important de disposer d'un emplacement pour voiture, ou qu'ils ont accordé une attention particulière à **l'exposition et à la luminosité du logement**. Cela confirme l'attachement persistant à la voiture au Luxembourg, ou bien une dépendance de la voiture. Par ailleurs, l'importance accordée à la luminosité du logement, souvent utilisée comme indicateur de la qualité de l'habitat⁴ et donc un facteur essentiel du bien-être et de la santé⁵, montre que cet

4. En 2019, moins de 10 % des ménages affirment vivre dans des logements trop sombres ou avec peu de lumière : 9,6 % pour les ménages locataires les moins aisés, 7,4 % pour les autres locataires et 5,6 % pour les propriétaires avec emprunt (Observatoire de l'Habitat, 2023).

5. https://www.ehesp.fr/wp-content/uploads/2020/06/F_5_Qualites-logements-web.pdf

aspect demeure central pour les ménages. De plus, l'importance accordée à ce facteur au Luxembourg pourrait s'expliquer par le fait que de nombreux logements sont situés dans des vallées, à proximité de formations rocheuses ou entourés de bâtiments relativement hauts, ce qui peut réduire la luminosité naturelle, dans un pays caractérisé par un ensoleillement globalement modéré⁶. Les ménages semblent dès lors accorder une attention particulière à cet aspect.

En outre, **74 % des répondants jugent important de disposer d'un balcon et 56 % recherchent un jardin privatif**. De même, près de la moitié des ménages recherche une maison ou un logement à **faible consommation énergétique**. Enfin, la présence de **nouvelles technologies**, telles que des solutions intelligentes intégrées au logement n'est un critère jugé important que par **18 % des ménages**. On peut en déduire que, malgré la généralisation des nouvelles technologies dans notre vie et nos activités quotidiennes, elles ne sont pas encore perçues comme un facteur clé dans le choix du logement. Ou bien, elles restent trop coûteuses et relativement peu présentes dans les logements, ce qui fait que les ménages ne les considèrent pas systématiquement.

L'analyse des caractéristiques recherchées du quartier par les ménages révèle **une opposition nette entre la préférence claire pour habiter près des espaces verts (75 %) et celle pour un quartier bien animé, proche du centre-ville (36 %)**. Il est également à noter que, bien que les ménages recherchent très souvent des emplacements pour voiture, **69 % d'entre eux déclarent également souhaiter à habiter un quartier bien desservi par les transports en commun**. Cela suggère qu'en dépit du souhait de posséder une voiture, les ménages manifestent un intérêt pour les transports en commun. Enfin, même si les ménages cherchent à vivre à proximité des espaces verts, des champs ou plus largement de la nature, cela ne se traduit pas systématiquement par **un intérêt pour habiter un quartier à faible densité : seuls 46 % considèrent ce critère comme (très) important**.

Concernant les critères de choix résidentiels évalués comme « ni importants, ni pas importants », il ressort que, pour les trois critères prépondérants, environ 10 % des répondants se déclarent indifférents. Cette part augmente progressivement à mesure que l'on descend dans le classement des critères. En particulier, pour les nouvelles technologies, 38 % des répondants se disent indécis.

Cette classification des critères de choix résidentiel coïncide largement avec les déterminants des prix issus des modèles hédoniques. Par exemple, concernant les loyers annoncés au Luxembourg, trois grands groupes de facteurs expliquent leur niveau (Observatoire de l'Habitat, 2024) :

- la surface habitable et la nature du bien ;
- la présence d'annexes (une salle de bains supplémentaires, jardin, balcon, terrasse, garage, etc.) ;
- la classe de performance énergétique.

6.

L'effet de la lumière sur la valorisation immobilière a également déjà été souligné au Luxembourg, les terrains les plus lumineux tendant à atteindre des valeurs plus élevées, selon une relation toutefois non linéaire (Glumac et al., 2019).

TABLEAU 1

Importance des différentes caractéristiques de logement et de sa localisation lorsque les ménages ont fait leur choix du logement actuel.

Caractéristiques	Catégorie	Part des ménages (en %)	
		(Très) important	Sans importance
Taille du logement (surface, nombre de chambres)	logement	86	2
Prix ou loyer abordable	logement	84	2
Disposer d'un emplacement pour voiture	logement	81	7
Exposition et luminosité du logement	logement	80	2
Vivre à proximité des espaces verts, des champs, de la nature	localisation	75	7
Disposer d'un balcon, terrasse	logement	74	8
Vue dégagée depuis le logement	logement	69	7
Habiter un quartier bien desservi par les transports en commun	localisation	69	11
Localisation près des commodités	localisation	69	9
Qualité des matériaux intérieurs (carrelages et sols, robinetterie, vitrages)	logement	68	9
Habiter près du lieu de travail ou lieu d'étude	localisation	67	9
Style, architecture, standing du logement	logement	59	13
Avoir un jardin privatif	logement	56	21
Basse consommation énergétique	logement	52	13
Le fait que ce soit une maison	logement	51	22
Habiter un quartier de faible densité (majorité de maisons individuelles)	localisation	46	18
Vivre dans un quartier bien animé, près du centre-ville	localisation	36	29
Avoir une « maison intelligente » avec des nouvelles technologies	logement	18	44

Guide de lecture : 86 % des ménages ont considéré la taille du logement comme important ou très important lorsqu'ils ont fait le choix de leur logement actuellement occupé.

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2026

Les sections suivantes examinent plus en détail la manière dont les choix résidentiels se différencient au Luxembourg selon l'âge des répondants, leur statut d'occupation et la composition du ménage.

1.1. Différences des critères de choix résidentiels selon l'âge

Les personnes de 56 ans et plus recherchent plus souvent une maison, bien ensoleillée, avec balcon ou jardin et offrant une vue dégagée

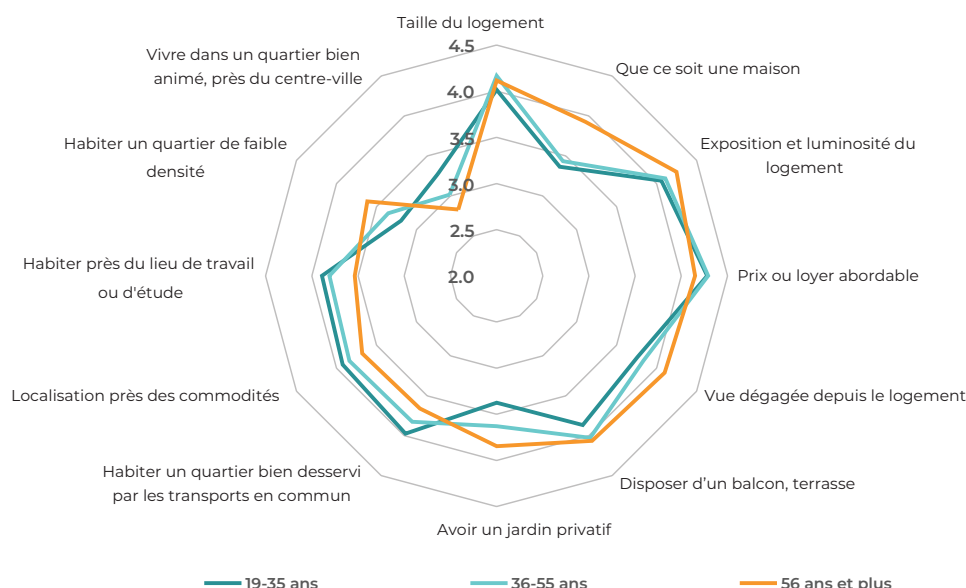
Notre étude montre qu'en moyenne, les personnes âgées de 56 ans et plus accordent davantage d'importance que les autres catégories d'âge au fait d'habiter dans une maison, de disposer d'un jardin, d'un balcon, d'une vue dégagée, d'une bonne luminosité et d'une taille du logement adaptée ([Figure 1](#)). Plus précisément, **70 % des répondants de 56 ans et plus, contre 41 % des jeunes adultes (19-35 ans), considèrent le fait d'habiter une maison comme un critère (très) important** au moment de choisir leur logement actuel. Toutefois, si le prix abordable demeure une préoccupation centrale pour l'ensemble de la population (plus de 80 % dans chaque groupe d'âge), les jeunes adultes sont ceux qui y accordent le plus d'importance. Cela témoigne d'une contrainte budgétaire particulièrement forte, notamment au début de la vie adulte et du parcours professionnel.

Les jeunes adultes cherchent à habiter un quartier bien desservi par les transports en commun

La [Figure 1](#) montre également que les jeunes adultes recherchent plus souvent que les autres groupes d'âge, un logement situé dans un quartier bien desservi par les transports en commun, près du lieu de travail et des commodités. **75 % de jeunes adultes jugent ce critère (très) important**, contre 65 % des personnes de 56 ans et plus. En revanche, ces derniers manifestent en moyenne un intérêt légèrement plus marqué pour les quartiers de faible densité : 59 % des personnes de 56 ans et plus considèrent ce critère comme (très) important, contre seulement 37 % des jeunes adultes.

FIGURE 1.

Importance moyenne accordée aux différentes caractéristiques du logement et de sa localisation selon les catégories d'âge.



Note : le graphique ne présente que les caractéristiques pour lesquelles des différences significatives entre les moyennes des groupes ont été observées (ANOVA, p-value < 0,05).

Guide de lecture : A l'échelle de 1 (pas du tout important) à 5 (très important), avoir une maison était plus important pour les personnes de 56 ans et plus (moyenne égale à 3.9) et ni important ni pas d'important pour ceux ayant de 19 à 35 ans (moyenne égale à 3.4).

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2026

1.2. Différences de critères de choix résidentiels selon le statut d'occupation

Les propriétaires cherchent à habiter des maisons avec jardin

Le statut d'occupation révèle des différences marquées dans le classement des critères des ménages (Figure 2). En moyenne, les propriétaires attachent plus d'importance que les locataires à habiter dans une maison, disposer d'un jardin, d'un balcon, et d'un emplacement pour voiture. Plus précisément, **62 % des propriétaires recherchent une maison contre seulement 29 % des locataires**. Il conviendrait d'étudier plus en détail dans quelle mesure ce critère est influencé par l'offre réelle de logements proposés à la location ou à la vente, notamment en raison du fait que l'offre de maisons en location reste très limitée⁷ et très chère au Luxembourg. En revanche, le coût abordable reste le facteur le plus déterminant dans le choix résidentiel pour les deux groupes, les locataires le considèrent un peu plus souvent comme un critère essentiel (89 % des répondants) que les propriétaires (83 % des répondants).

7.

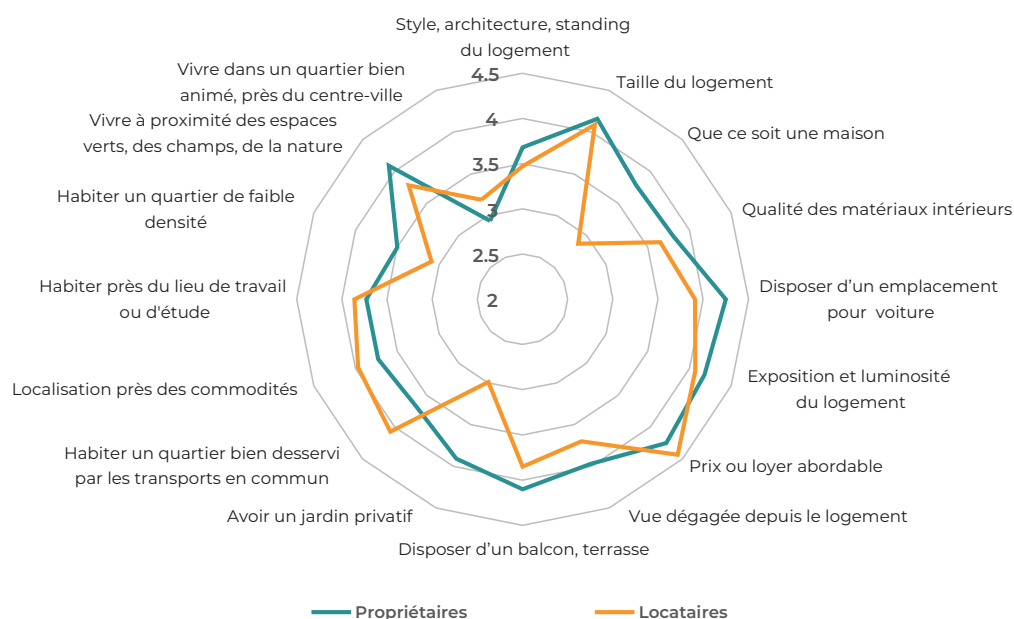
Une explication possible est que le rendement locatif des maisons reste inférieur à celui des petits appartements.

Les locataires cherchent à habiter des quartiers bien desservis par les transports en commun

La Figure 2 illustre qu'en moyenne, **habiter dans un quartier bien desservi par les transports en commun est plus important pour les locataires que pour les propriétaires : 80 % des locataires, contre 63 % des propriétaires jugent ce critère essentiel**. Les propriétaires cherchent plus souvent à habiter à proximité des espaces verts et se montrent nettement moins attirés par les quartiers centraux, bien animés. Seuls 32 % d'entre eux considèrent vivre dans un quartier central comme critère important, alors que 80 % accordent de l'importance à habiter à la proximité d'espaces verts.

FIGURE 2.

Importance moyenne accordée aux différentes caractéristiques du logement selon le statut d'occupation.



Note : le graphique ne présente que les caractéristiques du logement pour lesquelles des différences significatives entre les moyennes des groupes ont été observées (ANOVA, p -value < 0,05).

Guide de lecture : A l'échelle de 1 (pas du tout important) à 5 (très important), en moyenne, avoir une maison était plus important pour les propriétaires (moyenne égale à 3.8) que pour les locataires (moyenne égale à 2.9).

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2026

1.3. Différences de critères de choix résidentiels selon la composition du ménage

Les ménages avec enfants privilégient une maison avec jardin

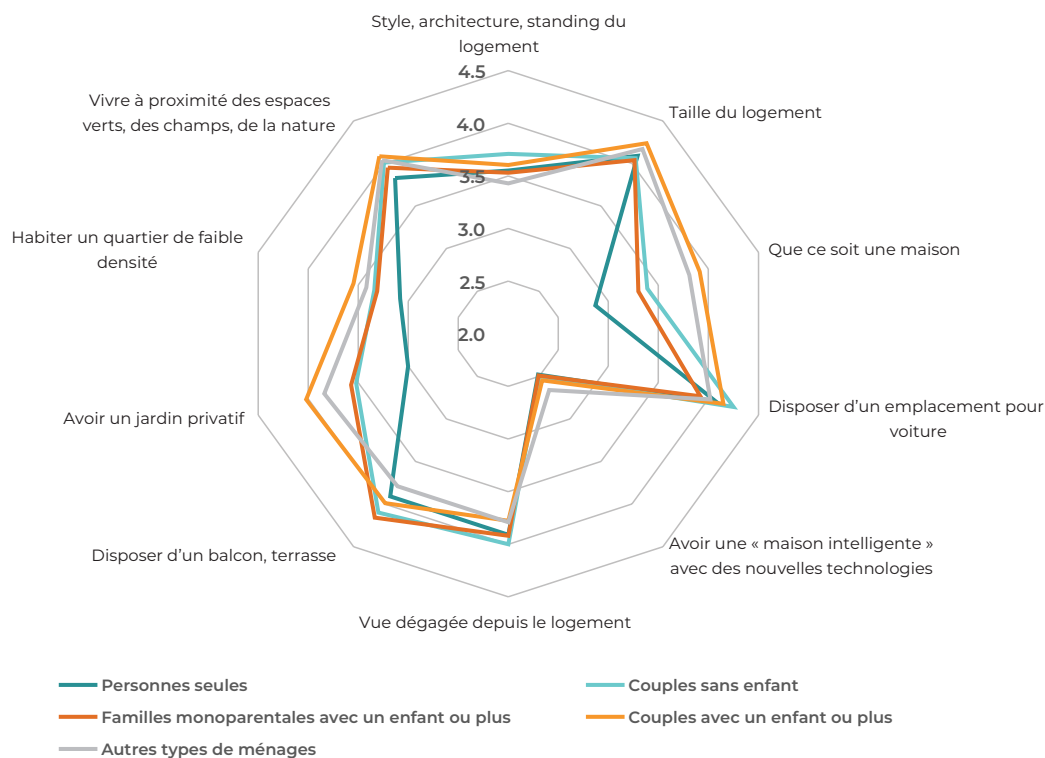
Suivant les étapes du parcours de vie, la composition du ménage reste un facteur déterminant dans le choix résidentiel. Bien que les différents types de ménage évaluent de manière assez similaire la majorité des caractéristiques du logement, les écarts les plus marqués concernent le souhait d'habiter une maison avec jardin ([Figure 3](#)). En moyenne, les personnes seules, les couples sans enfant et les familles monoparentales accordent moins d'importance à ce critère que les couples avec enfants. **L'attrait des familles pour la maison reste néanmoins prépondérant : seulement 28 % des personnes seules, contre 70 % des couples avec deux enfants ou plus**, considèrent qu'habiter une maison est un critère (très) important dans leur choix résidentiel. Cette tendance se retrouve également pour le critère relatif à la présence d'un jardin privatif.

Les personnes seules se montrent peu attirées par les quartiers de faible densité

La [Figure 3](#) montre que la composition du ménage a globalement moins d'importance dans le choix résidentiel en matière de localisation du logement. En moyenne, les ménages avec enfants se révèlent légèrement plus enclins à rechercher un logement situé à proximité d'espaces verts que les autres types de ménages. Cependant, ces écarts restent modestes : 77 % des couples avec enfants, contre 71 % des personnes vivant seules, considèrent la proximité des espaces verts comme un critère (très) important. Les divergences entre les types de ménages deviennent en revanche plus marquées en ce qui concerne le critère d'habiter un quartier de faible densité. **Seuls 37 % des ménages d'une seule personne jugent ce critère (très) important, contre plus de 50 % des couples avec enfants.**

FIGURE 3.

Importance moyenne accordée aux différentes caractéristiques du logement selon la composition du ménage (la moyenne par groupe).



Note : le graphique ne présente que les caractéristiques du logement pour lesquelles des différences significatives entre les moyennes des groupes ont été observées (ANOVA, p -value < 0,05).

Guide de lecture : A l'échelle de 1 (pas du tout important) à 5 (très important), avoir une maison était plus important pour les couples avec enfants (moyenne égale à 3.9) que pour les personnes seules (moyenne égale à 2.9).

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2026

2. Variation des critères de choix résidentiels selon le canton de résidence

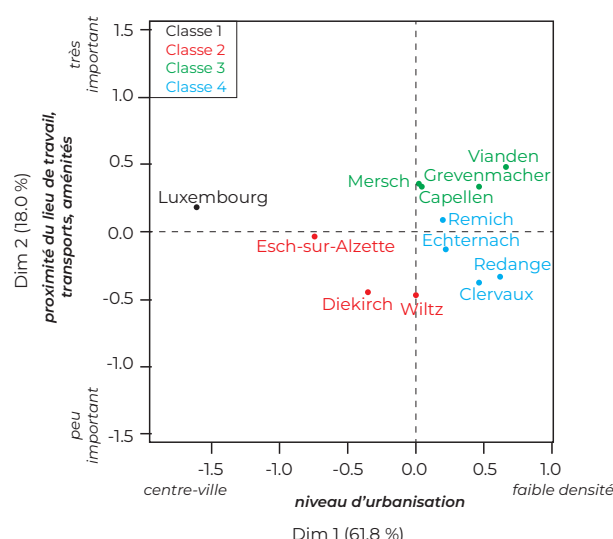
Cette section s'intéresse à la représentation spatiale des critères de choix résidentiels des ménages. Elle analyse ce que déclarent avoir recherché les ménages résidant dans les différents cantons, tant en matière de caractéristiques du logement que de sa localisation. Dans cette optique, nous avons utilisé une technique de classement non-supervisée⁸ nous permettant de regrouper les cantons en fonction des caractéristiques du logement et de sa localisation que les ménages y habitant ont jugées (très) importantes lors de leur choix résidentiel. Cette analyse a permis de positionner les cantons selon deux dimensions (Figure 4) :

1. **le niveau d'urbanisation recherché et le type de logement** : cette dimension oppose la préférence pour habiter près du centre-ville à celle pour habiter une maison avec un jardin, située dans un espace moins urbanisé, à proximité des champs et espaces verts ;
2. **l'importance accordée à la proximité du lieu de travail et des différentes commodités** : très important ou peu important.

En fonction de ces deux dimensions, le Tableau 2 présente les critères de choix résidentiel associés à chacun des quatre clusters identifiés (les coefficients sont détaillés en [Annexe 2](#)), ainsi que les cantons qui y sont rattachés. Chaque cluster (représenté par une couleur distincte dans la Figure 4) regroupe les cantons présentant les profils les plus similaires en termes de critères de choix résidentiel des répondants.

FIGURE 4.

Positionnement des cantons selon les deux dimensions des critères de choix résidentiels.



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2026

8. Ces classes ne sont pas connues a priori et sont identifiées à partir des données.

Le canton de Luxembourg est le seul canton dans le cluster 1 où les résidents privilégient en premier lieu un logement situé dans un quartier central, à proximité du travail, des commodités et bien desservi par les transports en commun. Selon la première dimension, ce cluster s'oppose aux clusters 3 et 4 où les résidents recherchent en premier lieu une maison avec jardin, située à proximité d'espaces verts (notamment les cantons de Vianden, Capellen, Redange et Clervaux). Pour les répondants habitant dans le canton de Luxembourg ainsi que dans les cantons de Vianden, Mersch, Capellen et Grevenmacher, la proximité du lieu de travail, des aménités et des transports en commun constitue des critères de choix jugés importants. En revanche, ceux habitant les cantons de Wiltz, Diekirch, Clervaux et Redange semblent accorder une importance légèrement moindre à cet aspect.

TABLEAU 2

Classification des cantons en fonction de critères de choix résidentiels déclarés par les répondants (2023).

Cluster	Profils des clusters	Canton
Cluster 1	Critères de choix résidentiels privilégiant un quartier animé et bien situé (à proximité du lieu de travail, bien desservi par les transports en commun et proche des commodités) .	Luxembourg
Cluster 2	Critères de choix résidentiels privilégiant un quartier animé et bien desservi par les transports en commun , où ni la vue, ni la proximité de la nature, ni la présence d'un jardin, ni le fait d'habiter une maison en quartier de faible densité, ni la proximité immédiate des commodités n'ont une importance majeure.	Esch-sur-Alzette, Diekirch, Wiltz
Cluster 3	Critères de choix résidentiels privilégiant un quartier de faible densité, une maison avec jardin, une taille de logement adaptée aux besoins du ménage, une vue dégagée, la proximité d'espaces naturels, ainsi qu'une localisation proche du lieu de travail .	Mersch, Vianden, Grevenmacher, Capellen
Cluster 4	Critères de choix résidentiels privilégiant une maison avec jardin, proche des espaces verts et offrant une vue dégagée , tandis que la proximité géographique (du lieu de travail, des transports en commun) apparaît comme un critère de moindre importance.	Echternach, Clervaux, Remich, Redange

Note : Les profils des clusters ont été définis sur la base des coefficients de la classification associés à chaque variable (cf. Annexe 4).

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2026

3. Caractéristiques des logements mises en avant dans les annonces immobilières

Pour compléter la connaissance des critères de choix résidentiels des ménages au Luxembourg, cette section s'intéresse au classement des caractéristiques des logements et de leur localisation, réalisé à partir des annonces immobilières publiées au Luxembourg. Afin de comparer avec l'analyse des critères de choix résidentiels (voir sections antérieures) basée sur 18 caractéristiques du logement et de sa localisation, cette analyse se concentre également sur les 18 caractéristiques les plus fréquemment mentionnées dans les annonces.

Globalement, pour l'ensemble des annonces analysées, **la présence d'un emplacement de parking⁹, d'une terrasse ou d'un balcon, une haute performance énergétique**, ainsi qu'une localisation dans **un environnement calme et verdoyant** et à **proximité des transports en commun ou des axes routiers**, sont les caractéristiques les plus fréquemment mentionnées (Tableau 3). Étant donné les différences importantes dans le nombre d'annonces recueillies pour chaque segment du marché immobilier et pour chaque type de logement (cf. la section « Analyse exploratoire des annonces immobilières »), qui peuvent fortement influencer l'ordre du classement, il est plus pertinent d'étudier les détails du classement des différents attributs pour chaque segment et type de logement séparément.

TABLEAU 3

Classement des caractéristiques des logements et leur localisation à partir des annonces immobilières au Luxembourg (2025).

Caractéristiques	Catégories	Part d'annonces
Emplacement(s) de parking et nombre disponible	logement	60 %
Terrasse, balcon, loggia	logement	60 %
Un environnement calme et verdoyant	localisation	40 %
Haute performance énergétique / NZEB-Classe immeuble	logement	40 %
Transport public et accès routier	localisation	40 %

Guide de lecture : 60 % des annonces immobilières mentionnent que le bien dispose d'un emplacement de parking.

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2026

9.

Cette catégorie englobe les places de stationnement sur site, qu'il s'agisse de garages, de places de stationnement intérieures ou souterraines, de carports ou de places de stationnement extérieures.

3.1. Différences dans le classement des attributs des logements et de leur localisation selon les segments de marché et les types de logement

Le [Tableau 4](#) présente les quatre classements qui correspondent aux :

- deux segments de marché : logements proposés à la vente versus proposés à la location ;
- deux types de logements : les appartements et les maisons.

Plusieurs catégories de caractéristiques du logement et de sa localisation apparaissent de manière récurrente pour les quatre groupes de logements, mais dans un ordre différent.

La présence de terrasse, balcon ou loggia, occupe une place centrale et elle est mentionnée dans 70 % des annonces de vente d'appartements, 50 % des annonces de vente de maisons, ainsi que dans 70 % des annonces de location de maisons. En revanche, cette caractéristique n'apparaît que dans 30 % des annonces d'appartements à la location. Une tendance similaire est observée pour les emplacements de parking, ce qui suggère que ces deux caractéristiques sont perçues comme des attributs à forte valeur ajoutée. Elles restent toutefois relativement peu présentes dans les appartements proposés à la location.

Le classement des autres caractéristiques varie selon le segment du marché et le type de logement :

- pour les **maisons proposées à la vente**, la présence d'un **jardin**, un **environnement calme ou verdoyant**, ainsi qu'une **haute performance énergétique** apparaissent dans environ la moitié des annonces ;
- pour les **appartements proposés à la vente**, la présence d'une **cave ou d'espaces de rangement** ressort parmi les caractéristiques les plus fréquemment mentionnées ; la haute performance énergétique et les caractéristiques de localisation, telles qu'un environnement calme ou verdoyant, la proximité des transports publics, ainsi que l'accès à différents services et commodités viennent ensuite ;
- pour les **maisons proposées à la location**, la présence d'un **jardin** et la localisation dans un **environnement calme ou verdoyant** demeurent des caractéristiques souvent signalées. De plus, le fait que le bien soit **neuf ou rénové**, ainsi que des **finitions de haute qualité**, figurent parmi les éléments fréquemment mentionnés, de même que la **proximité des transports** en commun ou un bon accès routier ;
- pour les **appartements proposés à la location**, le classement de leurs caractéristiques se distingue fortement des autres segments et types de logement ; globalement, les annonces présentent moins de caractéristiques et se concentrent sur deux éléments clés : **le prix et la surface** ; environ 50 % des annonces indiquent que l'appartement est **équipé et/ ou meublé** ; 30 % mentionnent la présence d'un **balcon**, d'un **emplacement de parking** ou la **proximité des transports en commun**. Il est possible que les autres attributs n'apparaissent pas dans les annonces car les appartements n'en disposent pas.

Cette analyse montre que les annonces des maisons proposées à la location contiennent les détails similaires à celles concernant les logements proposés à la vente. Les annonces des appartements à louer montrent beaucoup moins de détails, ou simplement ils ne disposent pas de certains attributs (qui ne sont donc pas présentés dans l'annonce). Ces observations rejoignent les résultats de l'enquête présentés dans les sections antérieures, qui indiquent que les ménages locataires accordent une importance primordiale au prix et à la taille du logement, alors que les ménages propriétaires prennent en compte un éventail plus large de caractéristiques du logement. Enfin, les différences entre les attributs les plus fréquemment mentionnés pour les appartements proposés à la location et ceux des maisons peuvent suggérer que ces deux types de biens, bien qu'appartenant au même segment du marché, cherchent à attirer des catégories distinctes de locataires. En effet, les annonces concernant les maisons contiennent davantage d'informations relatives à l'équipement, à la qualité du bien et aux caractéristiques de la localisation que celles portant sur les appartements.

TABLEAU 4

Caractéristiques des logements et de leur localisation les plus fréquemment mentionnées selon quatre groupes d'annonces immobilières au Luxembourg (2025).

Caractéristiques	Catégories	Appartements annoncés à la vente	Maisons annoncées à la vente	Appartements annoncés à la location	Maisons annoncées à la location
Terrasse, balcon, loggia	logement	70 %	50 %	30 %	70 %
Emplacement(s) de parking et nombre disponible	logement	70 %	50 %	30 %	70 %
Un environnement calme et verdoyant	localisation	50 %	40 %	20 %	60 %
Jardin privatif ou partagé / espace vert extérieur	logement	30 %	50 %	10 %	70 %
Transport public et accès routier	localisation	50 %	20 %	30 %	40 %
Finitions haut de gamme et design moderne	logement	40 %	20 %	20 %	40 %
Haute performance énergétique / NZEB-Classe immeuble	logement	50 %	40 %	20 %	10 %
Logement neuf, récent ou rénové	logement	30 %	20 %	10 %	40 %
Proximité aux aménités, commerces, écoles	localisation	40 %	20 %	10 %	20 %
Séjour ouvert avec cuisine entièrement équipée	logement	10 %	20 %	20 %	30 %
Caves et espaces de rangement	logement	70 %	-	-	-
Vues panoramiques, exposition au soleil et environnement verdoyant	localisation	10 %	10 %	-	30 %
Sécurité, contrôle d'accès et systèmes domotiques	logement	10 %	10 %	10 %	20 %
Pompe à chaleur avec chauffage par le sol	logement	30 %	20 %	-	-
Double/triple vitrage haute performance	logement	30 %	20 %	-	-
Logement meublé et/ ou entièrement équipé	logement	-	-	50 %	-
Buanderie (dans le logement ou partagée)	logement	30 %	-	20 %	-
Cheminée ou poêle à bois	logement	-	10 %	-	30 %

Guide de lecture : 70 % des annonces de vente d'appartements mentionnent que le bien dispose d'une terrasse, d'un balcon ou d'une loggia. Dans le tableau, l'absence de chiffres signifie qu'une caractéristique n'a pas figuré parmi les 18 attributs les plus fréquemment signalés dans les annonces.

Pourcentage estimé des 18 caractéristiques principales des logements et de leur localisation dans les annonces immobilières (2025), basé sur le LLM.

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2026

3.2. Alignement et écarts entre le classement des ménages et celui issu des annonces immobilières

La comparaison entre le classement des attributs des logements selon les critères de choix résidentiels et selon les informations issues des annonces, révèle à la fois des convergences et des divergences. Une convergence apparaît pour certaines caractéristiques, telles que la présence d'une terrasse ou d'un balcon, d'un emplacement de parking ou encore la proximité d'espaces verts. Ces éléments figurent parmi les critères importants pour les ménages et sont également fréquemment mis en avant dans les annonces immobilières.

En revanche, des divergences se manifestent, notamment en ce qui concerne la qualité du logement. Bien que de nombreux ménages déclarent accorder de l'importance à la qualité, au style ou à l'architecture du bien, ces critères apparaissent relativement plus bas dans leur classement comparativement à celui issu de l'analyse des annonces. Ces dernières mettent fortement l'accent sur l'état et les finitions du logement : construction ou rénovation récente, « finitions de haute qualité », cuisine équipée, salle de bains moderne ou présence de rangements intégrés. Ces éléments sont particulièrement visibles dans les annonces et contribuent à construire l'image d'un logement « clé en main », ne nécessitant que peu de travaux de la part des futurs occupants. Ils peuvent ainsi aider à attirer des acquéreurs ou des locataires potentiels, mais aussi servir à justifier un prix plus élevé.

Par ailleurs, les annonces immobilières valorisent fréquemment la performance énergétique et le confort (isolation, double ou triple vitrage, systèmes de chauffage performants, mention explicite de la classe énergétique). Dans un contexte de hausse des prix de l'énergie et de sensibilisation croissante aux enjeux climatiques, les propriétaires et les bailleurs semblent ainsi mobiliser l'efficacité énergétique comme un argument de différenciation, notamment pour les logements neufs ou récemment rénovés. Ils se servent probablement aussi de cet argument pour demander un prix ou un loyer plus élevé. Toutefois, certains biens de moindre qualité ne renseignent pas la classe énergétique ou plutôt indiquent que son établissement est en cours.

Conclusion

Cette étude, qui explore les critères de choix résidentiels déclarés par des ménages ainsi que les caractéristiques de logements issues d'annonces immobilières, vient compléter les connaissances du logement au Luxembourg, dressée par les indicateurs objectifs caractérisant des logements et leur localisation, présentés dans les différentes publications de l'Observatoire de l'Habitat et du STATEC. Elle offre un éclairage précieux sur les caractéristiques résidentielles recherchées par les ménages (qui estiment avoir pu choisir les caractéristiques de leur logement).

Caractéristiques du logement

Les ménages interrogés ont accordé la plus grande importance, dans leur choix résidentiel, à quatre éléments : **la taille du logement, le caractère abordable du prix ou du loyer, la présence d'un emplacement pour voiture, et la luminosité ainsi que l'exposition du logement.** Ces critères peuvent renvoyer à des valeurs liées au confort, à l'économie et au bien-être. Cependant, l'enquête sur le « logement abordable » ne permet pas de déterminer avec certitude si les ménages associent effectivement ces différentes valeurs aux attributs étudiés. Par exemple, au-delà de sa dimension liée au bien-être, la luminosité et l'exposition du logement peuvent également avoir des implications économiques. Un logement bien exposé bénéficie d'un meilleur apport solaire, ce qui contribue à réduire le recours à l'éclairage artificiel et, par conséquent, à diminuer les factures d'électricité. Il serait donc pertinent d'approfondir cette analyse à l'aide d'une méthodologie qualitative permettant de mieux comprendre les valeurs que les habitants associent aux différentes caractéristiques du logement et de sa localisation. Par ailleurs, l'analyse repose uniquement sur les ménages ayant déclaré avoir eu la possibilité de choisir certaines caractéristiques de leur logement. La hiérarchisation des critères aurait potentiellement pu être différente si les autres ménages (disposant probablement de moins de ressources et faisant face à davantage de contraintes) avaient également répondu à cette question.

Enfin, la forte importance accordée à la présence d'un emplacement de stationnement mérite d'être soulignée, car elle témoigne d'un attachement persistant, voire d'une dépendance, à la voiture. Ce constat rejoint la réflexion relative aux modes de transports utilisés par les ménages et aux moyens de soutenir la transition vers une mobilité durable, compte tenu de l'importance accordée à la voiture. Plus largement, il renvoie également aux enjeux d'aménagement des quartiers résidentiels, notamment à l'organisation du stationnement (places individuelles versus parkings collectifs) pour optimiser l'utilisation des espaces publics. Comme indiqué dans le rapport « [Luxembourg 2030](#) » (2019, pp. 44-45) : « *Le ministère [du Logement] continuera à s'engager en faveur d'une dérogation relative au nombre minimal d'emplacements à prévoir pour les promoteurs publics. Ce dernier volet permettra de réduire de manière considérable les coûts de construction des logements, de prévoir des espaces extérieurs agréables et de favoriser la vie de quartier.* ». Dans cette perspective, il serait pertinent de mieux comprendre comment organiser le stationnement pour répondre aux besoins clairement exprimés par les ménages.

Localisation du logement

Globalement, **les ménages interrogés souhaitent habiter à proximité d'espaces verts ou des champs, mais pas nécessairement dans des quartiers de faible densité**. Ce résultat est particulièrement pertinent dans le contexte actuel du débat sur la densification résidentielle. Dans le cas du Luxembourg, il est principalement guidé par les objectifs de la planification urbaine durable grâce à la lutte contre le changement climatique, la zéro artificialisation nette des sols, la préservation des espaces verts et l'augmentation de l'offre de logements abordables (Luxembourg 2030, 2019 ; Luxembourg in transition, 2021 ; Accord de coalition 2023-2028, 2023). Dans ce débat, la réforme de l'impôt foncier occupe une place importante, car elle permettra de mobiliser le foncier afin de construire plus de logements et notamment de manière plus dense. Alors que « *l'introduction d'outils supplémentaires visant à inciter les communes à planifier des quartiers plus denses* » apparaît comme une piste potentiel dans l'Accord de coalition 2023-2028 (2023, p. 47), la dimension de l'acceptabilité de la densification par les habitants passe relativement inaperçue. Il serait utile d'en approfondir notre connaissance, afin de renforcer **une approche participative** dans la planification et la mise en œuvre des projets de densification résidentielle. Une sensibilisation des résidents, associée à une telle démarche, permettrait de limiter les oppositions à l'égard des projets de densification résidentielle.

Enfin, le fait d'habiter dans des **quartiers bien desservis par les transports en commun, à proximité des commodités et du lieu de travail**, ne ressort qu'aux huitième, neuvième et onzième rang dans le classement des différents critères de choix résidentiel. Toutefois, près de 70 % des résidents considèrent ces éléments comme (très) importants. Ce résultat rejoint les constats précédents, en soulignant l'intérêt de densifier les quartiers existants, notamment ceux situés à proximité des pôles d'emplois, tout en poursuivant les efforts d'amélioration de l'efficacité et de l'attractivité des transports publics.

Critères de choix résidentiel selon l'âge, la composition du ménage et le statut d'occupation

Les **critères de choix résidentiels deviennent plus diversifiés selon les catégories de population, qu'il s'agisse de l'âge, de la composition du ménage ou du statut d'occupation**. Les personnes plus âgées sont davantage attirées par une image soit disant classique au Luxembourg du « chez-soi » : une maison avec jardin, située dans un quartier résidentiel de faible densité. En revanche, pour les jeunes adultes, la dimension pratique de la localisation demeure prioritaire : habiter dans un quartier bien desservi par les transports en commun, proche des services, et du lieu de travail, constituent les critères les plus importants de leur choix résidentiel. L'intérêt des jeunes adultes pour vivre dans un quartier central et bien animé apparaît certes moins important que d'autres critères de localisation, mais il reste néanmoins plus marqué que chez les personnes plus âgées.

Ces différences de critères de choix résidentiels apparaissent également entre les différents types de ménages, notamment en ce qui concerne la recherche d'une **maison avec jardin**. **Ce critère reste plus important pour les familles avec enfants que pour les personnes seules ou les couples sans enfants**.

Une comparaison de critères de choix résidentiels entre propriétaires et locataires fait ressortir deux constats majeurs. Premièrement, **les propriétaires accordent de l'importance à un plus grand nombre de caractéristiques du logement que les locataires**. Ces derniers se focalisent avant tout sur le prix abordable et la taille du logement. Par conséquent, lorsqu'ils envisagent une location, ils semblent moins rechercher une maison avec jardin, qui demeure une option plus coûteuse. Deuxièmement, en ce qui concerne la localisation (proximité du lieu de travail, accès aux transports en commun ou présence de services), les deux groupes se montrent en revanche relativement alignés. Ces différences peuvent s'expliquer par le fait que l'acquisition du logement s'inscrit généralement dans une étape plus stable du parcours de vie. Les propriétaires évaluent donc un ensemble plus large de critères avant de décider quel logement acheter et où s'installer. A l'inverse, la location constitue souvent une étape plus courte ou transitoire, ce qui peut amener les locataires à accorder moins d'importance à certains aspects.

Classification des cantons selon les critères de choix résidentiel des résidents

Une analyse spatiale des critères de choix résidentiels nous a permis de comparer les cantons du Luxembourg selon les caractéristiques du logement et de sa localisation, recherchées par les ménages, à travers deux dimensions principales : le niveau d'urbanisation et le type de logement recherché, d'une part, et la proximité des aménités, d'autre part. Au regard de ces deux dimensions, **le canton de Luxembourg se distingue des autres par le fait que ses habitants accordent de l'importance à la proximité du lieu de travail, des transports en commun et des commodités, ainsi que par la possibilité d'habiter dans des quartiers animés**.

Classement des attributs de logements issu des annonces immobilières

L'analyse des annonces immobilières montre que les caractéristiques du logement et de sa localisation n'apparaissent pas dans le même ordre selon qu'il s'agit de biens proposés à la vente ou à la location. **La présence de terrasse, balcon ou loggia, occupe une place centrale et elle est mentionnée dans 70 % des annonces de vente d'appartements, 50 % des annonces de vente de maisons, ainsi que dans 70 % des annonces de location de maisons**. De manière générale, les annonces d'appartements proposés à la location présentent relativement peu d'attributs, au-delà du prix et de la surface. Il est possible que certains attributs n'apparaissent pas simplement parce que les logements n'en disposent pas. Cette analyse met également en évidence des différences entre les maisons et les appartements proposés à la location. Bien qu'ils appartiennent au même segment du marché, ces deux types de biens semblent s'adresser à des catégories de locataires distinctes. En effet, les annonces de maisons contiennent davantage d'informations relatives à l'équipement, à la qualité du bien et aux caractéristiques de la localisation que celles des appartements.

Perspectives pour les recherches futures

Compte tenu des caractéristiques des logements recherchés par les ménages, il serait pertinent de les comparer aux caractéristiques des logements achevés chaque année, afin **d'évaluer dans quelle mesure l'offre et la demande sont compatibles** et pour quels profils de ménages. Une telle analyse permettrait de mieux cerner les besoins en logements et de compléter les estimations quantitatives existantes. Par ailleurs, des attributs des logements et de leur localisation, jugés importants par les ménages, peuvent **guider le développement des projets résidentiels**, tant par les promoteurs publics que privés. De plus, il serait essentiel d'assurer un **suivi régulier de l'évolution des critères de choix résidentiels**, afin d'adapter l'offre de logements aux besoins des générations futures.

Une méthodologie d'analyse automatisée de textes, basée sur le contenu des annonces, s'est révélée efficace et pourrait être réutilisée dans d'autres travaux de l'Observatoire de l'Habitat, en particulier pour l'analyse de bases de données textuelles très volumineuses, dont le traitement manuel serait particulièrement chronophage. Dans cette étude, la combinaison des données d'enquête et de l'analyse des annonces immobilières offre une vision plus complète du marché résidentiel. Elle permet de constater comment les logements proposés à la location ou à la vente sont effectivement présentés, hiérarchisés et rendus visibles. L'analyse des annonces corrobore largement les résultats de l'enquête sur les critères de choix résidentiels : la présence d'un emplacement de parking, l'exposition et la luminosité, ainsi que la présence de balcons, terrasses ou jardins privés apparaissent comme des attributs centraux et sont systématiquement mis en avant dans les annonces. Les références fréquentes à des « quartiers résidentiels calmes » et à un « environnement verdoyant » reflètent également la forte préférence des ménages pour la proximité des espaces verts et d'un cadre paisible, confirmant que **la qualité résidentielle au Luxembourg est perçue comme étroitement liée à l'accès à des espaces verts, même en dehors des contextes de très faible densité**. Ainsi, l'intégration et la planification des espaces verts dans les projets résidentiels demeurent des éléments cruciaux pour la qualité de vie des habitants.

Références

Accord de coalition 2023-2028 (2023), Le gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg : <https://gouvernement.lu/fr/publications/accord-coalition/accord-de-coalition-2023-2028.html>.

Beamish, J. O., Goss, R. C., Emmel J. A. (2001) Lifestyle Influences on Housing Preferences, *Housing and Society*, 28(1-2) : 1-28.

Coolen, H., & Hoekstra, J., (2001) Values as Determinants of Preferences for Housing Attributes, *Journal of Housing and Built Environment* 16 : 285-306.

Clapham, D. (2005) *The meaning of housing. A pathways approach*, The Policy Press, Bristol.

Clapham, D., Mackie, P., Orford, S., Thomas, I. & Buckley, K. (2014) The housing pathways of young people in the UK, *Environment and Planning A*, 46 : 2016-2031.

Glumac B., Herrera-Gomez M., Licheron J. (2019) A hedonic urban land price index, *Land Use Policy*, 81 : 802-812.

Observatoire de l'Habitat (2024). Une segmentation géographique des loyers au Grand-Duché – Actualisation et approfondissement. Julien Licheron. Rapport d'Analyse # 11. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/rapport-analyse-11.html>

Luxembourg 2030 (2019), *Luxembourg 2030. 3ème Plan National pour un Développement Durable*, Décembre 2019, Le gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg.

Luxembourg in transition (2021) *Luxembourg en transition : Visions territoriales pour le futur décarboné et résilient de la région fonctionnelle luxembourgeoise. Consultation internationale urbano-architecturale et paysagère*. Rapport 01, janvier, ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire Département de l'aménagement du territoire, DATer.

Mulder, C.H. (1996) Housing choice: Assumptions and approaches. *Neth J of Housing and the Built Environment* 11 : 209-232.

Observatoire de l'Habitat (2023). L'indicateur de déprivation cumulée : une nouvelle perspective sur les conditions de logement des ménages. Kristell Leduc & Nathalie Lorentz. Note 34. Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-34.html>

Observatoire de l'Habitat (2011). Quels choix de logement pour les résidents luxembourgeois et étrangers entre 2003 et 2009 ? Note 16. Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-16.html>

Observatoire de l'Habitat (2009). Préférences et satisfaction résidentielle des habitants du Luxembourg - un aperçu. Note 12. Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-12.html>

Observatoire de l'Habitat (2006). Les projets de déménagement en 2003. Note 6. Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-6.html>

Preece, J., Crawford, J., McKee, K., Flint J. & Robinson D. (2020) Understanding changing housing aspirations: a review of the evidence, *Housing Studies*, 35(1) : 87–106.

Schwartz, S.H. (1994) Are there Universal Aspects in the Structure and Contents of Human Values?, *Journal of Social Issues*, 50 : 19–45.

Annexes

Annexe 1. Profil des répondants selon leur sentiment d'autonomie dans le choix du logement.

Caractéristiques	<u>Je n'ai pas pu choisir les caractéristiques de mon logement</u>
Jeunes adultes (19-35 ans)	61 %
Personnes 36 – 45 ans	48 %
Personnes 46 – 55 ans	42 %
Personnes 56 ans et plus	36 %
Luxembourgeois avec au moins un parent né au Luxembourg	43 %
Non-Européens dont les parents sont nés à l'étranger	50 %
Personnes ayant un niveau d'éducation primaire	61 %
Personnes ayant un diplôme de l'enseignement supérieur	43 %
Propriétaires non aidés	35 %
Propriétaires d'un logement abordable	36 %
Locataires non aidés	57 %
Locataires dans un logement en location abordable	76 %
Personne seule	51 %
Couple sans enfant	46 %
Famille monoparentale avec 1 enfant ou plus	51 %
Couple avec 1 enfant	41 %
Couple avec 2 enfants	35 %
Couple avec 3 enfants ou plus	41 %
Autres types de ménages	64 %

Guide de lecture : 61 % des jeunes adultes estiment ne pas avoir pu choisir les caractéristiques de leur logement actuel.

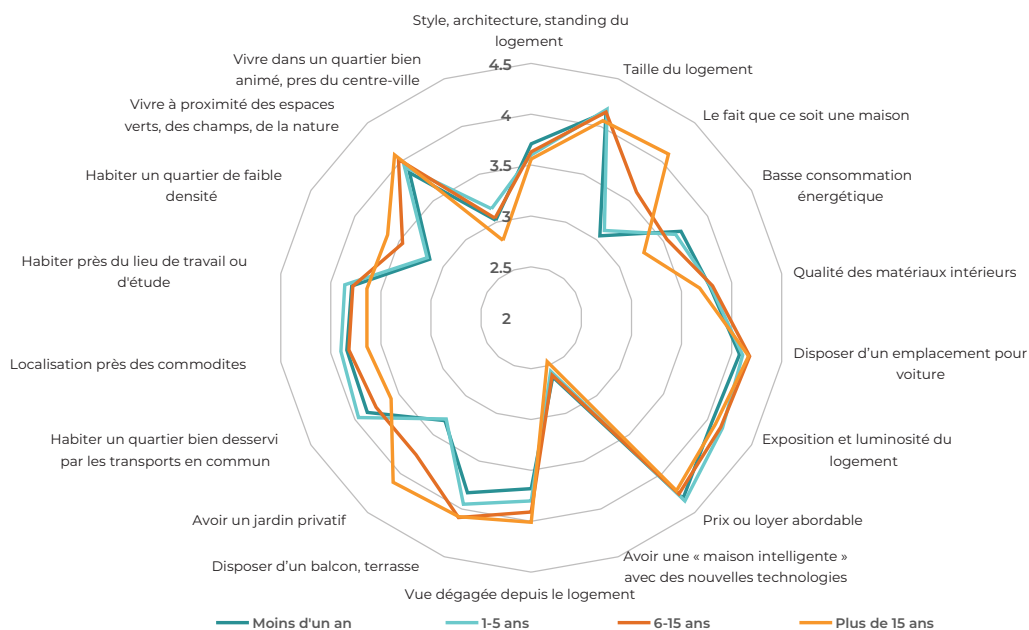
Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2026

Annexe 2. Limites méthodologiques de l'étude

Cette étude présente certaines limites. Premièrement, la liste de critères de choix résidentiels proposée dans l'enquête était prédéfinie et reposait sur les critères couramment mobilisés dans la recherche sur le choix résidentiel. Il est toutefois possible que d'autres aspects, non pris en compte, restent importants pour les résidents. De plus, l'enquête s'adressait aux représentants des ménages. Il est possible que les membres d'un même ménage aient des perceptions différentes, et nous ne disposons pas d'informations sur les arbitrages réalisés au sein du ménage lors du choix du logement. En outre, les critères de choix résidentiel peuvent varier selon la période d'emménagement (récent ou plus ancien). L'[annexe 3](#) montre que les répondants ayant emménagé depuis plus longtemps déclarent plus souvent avoir recherché une maison avec jardin que ceux ayant emménagé plus récemment. Par ailleurs, la période d'emménagement est positivement corrélée à l'âge des répondants. Toutefois, en raison de la taille limitée de l'échantillon, cette étude ne permet pas d'analyser simultanément les différences de critères de choix résidentiel selon les caractéristiques sociodémographiques des répondants et selon la période d'emménagement.

Concernant l'analyse des annonces, celle-ci repose uniquement sur les descriptions des logements, c'est-à-dire sur les caractéristiques déclarées par les acteurs proposant les logements à la vente ou à la location. Aucune vérification sur le terrain, ni des logements ni de leur localisation, n'a pu être réalisée. Par conséquent, il n'est pas possible de constater avec certitude que les logements sont moins bien équipés ou moins bien situés que les autres, car les annonces concernant les appartements à la location présentent moins de caractéristiques des biens. Néanmoins, cette analyse permet d'identifier les attributs des biens que les acteurs du marché immobilier (les propriétaires, les bailleurs ou les agents immobiliers) jugent importants pour attirer des clients, qu'il s'agisse de propriétaires potentiels ou de locataires.

Annexe 3. Importance moyenne accordée aux différentes caractéristiques du logement et de sa localisation selon l'ancienneté d'emménagement



Guide de lecture : A l'échelle de 1 (pas du tout important) à 5 (très important), avoir une maison était important pour les personnes ayant emménagé il y a plus de 15 ans (moyenne égale à 4.1) et ni important ni pas d'important pour celles ayant emménagé il y a moins d'un an (moyenne égale à 3.1).

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2026

Annexe 4. Coefficients de la classification ascendante hiérarchique

Critères de choix résidentiel	Cluster 1	Cluster 2	Cluster 3	Cluster 4
Vue dégagée depuis le logement	-0.03	-2.85	1.94	0.69
Avoir un jardin privatif	-2.03	-1.85	2.12	0.77
Taille du logement (surface, nombre de chambres)	0.76	0.26	2.12	-2.80
Le fait que ce soit une maison	-2.44	-1.23	1.67	0.89
Habiter un quartier bien desservi par les transports en commun	2.35	0.45	0.45	-2.24
Localisation près des commodités	2.20	-0.52	0.49	-1.31
Habiter près du lieu de travail ou lieu d'étude	2.55	0.03	0.80	-2.33
Habiter un quartier de faible densité (majorité de maisons individuelles)	-2.22	-1.09	2.20	0.10
Vivre à proximité des espaces verts, des champs, de la nature	-1.19	-2.13	1.88	0.77
Vivre dans un quartier bien animé, près du centre-ville	2.74	0.67	-0.58	-1.64
Nombre de cantons	1	3	4	4

Note : Cette étude mobilise une classification ascendante hiérarchique (CAH), une technique visant à regrouper progressivement les observations les plus similaires. Le regroupement des observations (les cantons) repose sur la distance euclidienne et sur la méthode d'agrégation de Ward, couramment utilisée dans le cadre de la CAH, qui cherche à minimiser la variance au sein des clusters. Les coefficients positifs et négatifs associés à chaque variable indiquent si celle-ci est surreprésentée (présente des valeurs supérieures à la moyenne) ou sous-représentée (présente des valeurs inférieures à la moyenne) dans le cluster. Sur cette base, les profils des clusters ont été définis (Tableau 2).

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2026