



Kristell **Leduc**
Constance **Uyttebrouck**
Nathalie **Lorentz**
Laureen **Vanni**
Antoine **Paccoud**

Coût du logement : Une comparaison du Luxembourg avec la France, la Belgique et l'Allemagne

Introduction

Avec l'augmentation des prix immobiliers, la pénurie de logements abordables et la baisse de la construction neuve frappant l'ensemble des pays européens, la question du logement en Europe est devenue plus pressante que jamais, comme l'a souligné Ursula von der Leyen (présidente de la Commission Européenne) lors de son discours en juillet 2024. En nommant un commissaire spécialement dédié au logement (Dan Jørgensen), et en réfléchissant à un plan européen pour le logement abordable, elle compte placer la question du logement au centre des priorités européennes, et coordonner les efforts des Etats-membres pour atténuer cette crise.

Si les notes précédentes de l'Observatoire de l'Habitat sur le taux d'effort¹ se sont focalisées sur le Luxembourg, la présente note propose de comparer la situation du logement en termes de prix, de poids dans le budget et de politiques, dans quatre pays européens au cœur de la Grande Région : le Luxembourg, la France, la Belgique et l'Allemagne. Ces pays, bien qu'étroitement liés par leurs échanges économiques et leurs frontières partagées, présentent des dynamiques immobilières distinctes en raison de leurs contextes démographiques, économiques et politiques.

¹

Leduc, K., & Lorentz, N. (2023, Oct 5). L'indicateur de déprivation cumulée : une nouvelle perspective sur les conditions de logement des ménages. Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat.

Leduc, K., Lorentz, N., Vergnat, V., Peluso, E., Licheron, J., & Paccoud, A. (2021, Oct 7). Évolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2016 et 2019. Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat.

Au Luxembourg, le secteur du logement est sous pression depuis un certain nombre d'années. Ceci est en grande partie dû à la forte demande et à l'offre limitée, ce qui entraîne une flambée des prix immobiliers depuis plus de deux décennies. La croissance démographique rapide et l'afflux de travailleurs transfrontaliers ajoutent une pression supplémentaire sur le marché du logement luxembourgeois. Ainsi, depuis un certain nombre d'années, les gouvernements successifs mettent en place des politiques pour augmenter l'offre de logements abordables, apporter des aides individuelles au logement pour accéder à la propriété et améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. Le logement joue aussi un rôle crucial en France car c'est un secteur économique représentant une part importante du PIB et générant de nombreux emplois. L'accessibilité au logement, les politiques de logement social et les mesures favorisant la mixité sociale sont au cœur des politiques publiques françaises. En Belgique, le marché immobilier est très diversifié et reflète les particularités régionales du pays, avec une forte proportion de propriétaires occupants. Les politiques belges visent à soutenir l'accession à la propriété et à maintenir l'équilibre entre l'offre et la demande, tout en assurant un accès décent aux logements pour les populations à faible revenu. Quant à l'Allemagne, son marché immobilier se distingue par une forte proportion de locataires, avec des politiques axées, entre autres, sur la régulation du marché locatif, le contrôle des loyers et la promotion de la construction de logements abordables. L'Allemagne mise également sur l'efficacité énergétique dans le secteur du logement afin d'atteindre les objectifs environnementaux du pays.

Pour mieux comprendre cette problématique du logement, les orientations prises par les différents gouvernements et l'impact sur les conditions de logement des ménages au Luxembourg et dans les régions/pays voisin(e)s, nous aborderons ces sujets en deux parties. La [partie 1](#) se concentrera sur les similitudes et les disparités de politiques de logement et les répercussions sur les territoires dans les quatre pays avec une évolution historique. Quant à la [partie 2](#), elle dressera un profil démographique des ménages résidents selon leur mode d'occupation (propriétaires, locataires) et analysera l'évolution de la part des revenus consacrée aux coûts du logement (taux d'effort) dans les quatre pays.

I. D'une crise à l'autre : évolution de la politique du logement dans les quatre pays

Cette section introductive présente les grandes tendances historiques et les tournants critiques en matière de politique du logement au Luxembourg, en Belgique, en France et en Allemagne, afin de mieux comprendre les similarités et divergences observées dans la section suivante. La comparaison du Luxembourg avec ses pays voisins n'est pas seulement pertinente pour comprendre les dynamiques transfrontalières, mais aussi car ces pays représentent des régimes de logement différents. La Belgique et le Luxembourg font partie des régimes libéraux-corporatistes, caractérisés par une forte orientation vers le marché, mêlée à une aide sociale segmentée par piliers (Uyttebrouck, 2020). L'Allemagne est plutôt représentative des régimes corporatistes avec un secteur locatif (initialement) unitaire, c'est-à-dire avec des loyers régulés et un système de protection des locataires, et la France se positionne comme un cas intermédiaire (Górczyńska-Angiulli & Uyttebrouck, 2024). Nous repartons de la fin du XIX^{ème} siècle, période d'essor de l'industrie et d'enjeux majeurs en termes d'assainissement des villes, avant de montrer l'impact des deux guerres mondiales sur la massification de la production de logement, puis les tournants (néolibéraux) observés à la fin du XX^{ème} siècle, jusqu'aux orientations actuelles dans un contexte de crise globale et structurelle du logement.

1.1. De l'industrialisation à l'entre-deux guerres: premières normes, lois et institutions dédiées au logement

Cette période a été marquée dans les quatre pays par la prise de conscience des conditions de logement médiocres des classes ouvrières dans un contexte d'urbanisation à proximité des pôles industriels et d'épidémies dans les grandes villes. En ont résulté des transformations urbaines marquées par des discours hygiénistes et la création des premières normes, lois sur le logement et institutions dédiées au logement. Au Luxembourg, la première étape de ce processus a été la loi sur les Habitations à Bon Marché (1906). La première loi sur le logement est arrivée plus tôt en Belgique (1889) et soutenait déjà l'accession à la propriété privée à travers la production de logement, des avantages fiscaux et des prêts sociaux, avec l'idée sous-jacente (et anti-urbaine) d'*ancrer* la classe ouvrière à la campagne (et la maintenir à distance des villes – De Decker, 2008). Le développement du rail a joué un rôle déterminant dans la mise en œuvre de cet objectif. En France, l'intervention publique a d'abord porté sur le logement insalubre (1850² - normes sanitaires, assainissement de logements), mais la particularité de ses premières Habitations à Bon Marché (HBM, dont le cadre légal a été fixé en 1912) a été de se concentrer sur la régulation des loyers (Driant, 2023). L'Allemagne est un cas singulier à cette période, où les corporations de logement non lucratives sont devenues des acteurs majeurs de la production du logement, de même que la classe moyenne des

2.

Source : Florence Bourillon, « La loi du 13 avril 1850 ou lorsque la Seconde République invente le logement insalubre », *Revue d'histoire du XIX^e siècle* [En ligne], 20/21 | 2000, mis en ligne le 06 décembre 2016, consulté le 13 août 2024. URL : <http://journals.openedition.org/rh19/212> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/rh19.212>

petits propriétaires bailleurs (Kohl, 2015). L'Allemagne se distingue également par son large secteur coopératif de logement locatif ouvrier, dont le cadre légal a été instauré en 1889 (Egner et al., 2004 ; Kohl, 2015). Le pays s'est également doté d'une loi sur la protection des locataires (1914), et durant la première guerre mondiale, de fonds pour la construction de maisons pour les familles des hommes enrôlés (Egner et al., 2004).

Les quatre pays ont dû ensuite répondre aux traces laissées par la première guerre mondiale et aux crises qui ont marqué la période d'entre-deux guerres. La Belgique et le Luxembourg ont simultanément vu naître la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM³ - 1919) pour stimuler la construction de logements abordables, à la fois locatifs et en propriété privée, ainsi que la création de crédits à taux réduits dans les années 1920. En Belgique, durant la crise des années 1930, les ouvriers sans emploi ont été encouragés à quitter la ville pour une maison avec un jardin (le « retour aux champs » ; De Decker, 2008 ; Ryckewaert, 2013). En France, l'intervention publique s'est plutôt orientée vers la construction de logements sociaux (loi Loucheur, 1928⁴) financés par l'Etat. Le secteur locatif a aussi continué à se développer en Allemagne, où une première législation a rendu ce segment à la fois plus attractif pour les occupants et les bailleurs privés ; c'est aussi à cette époque que les premières sociétés de construction (*Bausparkassen*) ont été établies (Kohl, 2015). Les subsides publics ont principalement bénéficié aux coopératives et la production de logement s'est concentrée dans les grandes villes (ibid). En 1930, la loi fondamentale sur le logement non lucratif a renforcé la fiscalité et la régulation des loyers ainsi que les subventions publiques (Egner et al., 2004). Les chemins choisis en termes de type de logement (collectif locatif ou acquisitif individuel) et leur localisation (concentrée en ville ou diffusée dans les campagnes) étaient donc déjà marqués à cette époque et se sont renforcés dans la période suivante.

1.2. L'après-guerre et la production de masse de logements, entre grandes banlieues et étalement urbain

La période d'après-guerre a été marquée dans toute l'Europe par la production massive de logements. Dans les pays étudiés, cet effort a été opéré par la force publique (en France), le secteur coopératif (en Allemagne) ou a été partiellement reporté sur les individus (en Belgique et au Luxembourg). Ces divergences sont toujours apparentes aujourd'hui dans leurs conséquences spatiales, avec un développement de banlieues concentrant les grands ensembles de logement locatif social en France, une concentration du logement, majoritairement locatif, dans les villes allemandes, et un étalement urbain caractérisé par le développement de masse de la maison individuelle (en propriété) en Belgique et au Luxembourg. Néanmoins, le Luxembourg a connu une intervention plus active de l'Etat dans la construction et la régulation du logement, notamment via

3.

Luxembourg : SNHBM <https://snhbm.lu/>

Belgique : La loi du 11 octobre 1919 crée la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché (SNHBM) qui devient la SNHBM en 1956.

4.

Source : Journal officiel de la République française. Lois et décrets (version papier numérisée) n° 0167, Loi du 13 juillet 1928 établissant un programme de construction d'habitations à bon marché et de logements en vue de remédier à la crise de l'habitation ([lien](#))

la réquisition d'immeubles inoccupés et l'introduction d'un plafonnement des loyers (1955). En Belgique, les modes d'occupation se sont polarisés de manière plus explicite, le logement périurbain étant plutôt détenu par les ménages des classes moyenne et supérieure, et le logement locatif concentré dans les centres-villes et occupé par les classes populaires (Uyttendaele, 2020). La loi De Taeye (1948) a permis la consommation de masse du logement et le soutien à la propriété privée à travers la création de conditions favorables d'emprunt (Kesteloot, 1988). La production de logement social a par contre souffert de visions politiques conflictuelles (Terhorst & Van de Ven, 1997). La disponibilité foncière, combinée à l'accessibilité du rail, au manque de logement social et à l'absence de planification spatiale jusque dans les années 1960, ont contribué à la progression et la diffusion spatiale de la propriété privée (ibid).

En France, la politique d'aménagement du territoire d'après-guerre a financé la construction de grands ensembles pour les classes moyennes et populaires, en réponse au besoin de reconstruction, à la croissance démographique et à l'exode rural tardif (Couch et al., 2011 ; Kalinowski & Samson, 2024). Cet effort de grande ampleur – 100.000 logements sociaux ont été construits chaque année entre 1966 et 1976 – a relancé l'activité des organismes d'HBM (devenus HLM) et a notamment été mis en œuvre grâce à des mécanismes d'expropriation au niveau local⁵. La participation du secteur privé à l'effort de construction de logements a également été formalisée à travers l'instrument du « 1% logement », créé en 1953 (Epstein, 2011). L'Allemagne n'a pas pu mettre en œuvre la même politique volontariste par manque de moyens et la RFA a continué à soutenir les promoteurs privés et les corporations de logement, suivant une économie sociale de marché (Rowell, 2006 ; Wijburg & Aalbers, 2017). Toutefois, la régulation du secteur locatif et la prolongation du gel des loyers dans l'immédiate après-guerre ont permis de protéger les locataires (Kohl, 2015 ; Rowell, 2006). La phase de reconstruction, dont le besoin était énorme, a seulement commencé avec la loi sur le subsidé au logement en 1952, et en particulier le subsidé des *Bausparkassen*, qui a permis aux travailleurs de devenir propriétaires (Kohl, 2015). Ces fonds publics ont relancé le secteur privé pour construire 500.000 logements par an en RFA jusqu'en 1973 (Rowell, 2006). La relance du logement locatif social a aussi été soutenue et organisée autour du principe de bien commun (Wijburg & Aalbers, 2017). A partir des années 1960, l'Etat s'est néanmoins progressivement désinvesti de la production de logements au profit d'instruments fiscaux, ce qui a contribué à augmenter le taux d'effort des ménages modestes (Egner et al., 2004 ; Rowell, 2006).

1.3. Une réorientation de l'intervention publique à partir des années 1970 vers les classes moyennes, la propriété et l'investissement privé

A partir des années 1970, l'intervention publique dans le logement s'est réorientée vers le soutien (renforcé) à la propriété privée et/ou les aides individuelles. Dans les années 1990, ces orientations ont été influencées dans les milieux urbains par les politiques de

5.

Loi n°53-683 du 6 août 1953 dite foncière accordant des facilités supplémentaires pour l'acquisition de terrains nécessaires à la construction d'habitations et à l'aménagement de zones affectées à l'habitation ou à l'industrie.

rénovation urbaine et de mixité sociale. Au Luxembourg, en pleine crise sidérurgique, la loi d'aide au logement ([1979](#)) a permis le soutien de l'accession à la propriété privée et la création de logements sociaux, à travers la création du Fonds du Logement, ainsi que le soutien aux promoteurs sociaux publics et privés pour l'acquisition de foncier. Les aides individuelles au logement ont été introduites la même année. Malgré le ralentissement économique de 1991, la reconversion du pays dans les secteurs de la finance et du tertiaire au sens large ainsi que l'explosion démographique (essentiellement due à l'afflux migratoire) ont ensuite généré une pression sans précédent sur le marché du logement. Dans ce contexte, les mesures de soutien à la propriété ont été renforcées, avec l'introduction d'avantages fiscaux pour les investisseurs sous forme d'amortissement accéléré (introduit en 1991, puis revu à la hausse en 2002) et de conditions avantageuses lors de l'achat d'un bien d'investissement destiné à être loué (entre 2002 et 2014), puis l'introduction du crédit d'impôt pour les primo-acquéreurs dans le Bëllegen Akt (2002) (Mezaroş & Paccoud, 2022).

Contrairement au Luxembourg, la Belgique n'a pas réussi sa reconversion post-industrielle et les villes se sont paupérisées (Lejeune et al., 2016). Avec la création de l'Etat fédéral et les réformes institutionnelles successives (à partir de 1970), la politique du logement a été progressivement régionalisée. En Wallonie, région limitrophe du Luxembourg, malgré la création de la Société Régionale Wallonne du Logement (devenue SWL) en 1984, responsable du logement social, le gouvernement fédéral est resté influent, étant toujours compétent sur la fiscalité du logement jusqu'en 2014. Par exemple, des incitants fiscaux à la propriété privée ont été introduits en 2005, venant s'ajouter à la loi sur les crédits hypothécaires (1993) protégeant les consommateurs contre le risque de crédit (Winters & den Broeck, 2016). C'est également au niveau fédéral que les objectifs de régénération urbaine ont été intégrés via la définition de la Politique des Grandes Villes (PGV - 1999), un programme d'intervention focalisé sur les quartiers urbains en difficulté et accompagné d'un plan logement (les deux programmes ont été fusionnés en 2009) permettant aux communes d'investir dans la production de logement abordable, en partenariat avec les propriétaires et promoteurs privés (Francq et al., 2010).

La France est le pays qui a le plus explicitement basculé d'une vision centrée sur les aides à la pierre à un accent sur les aides à la personne. La réforme de 1977 a facilité l'accès au crédit hypothécaire pour les ménages et a contribué à réduire les moyens financiers des bailleurs sociaux, les obligeant à fixer des loyers plus élevés (Herrault, 2024). Si le parc de logement social a presque doublé entre 1978 et 2021, sa composition s'est diversifiée (en particulier depuis 1999) en incluant de plus en plus de logements intermédiaires (ibid). A partir des années 1980 est aussi apparue la politique d'aide à l'investissement locatif pour encourager les ménages à investir dans l'immobilier (Kalinowski & Samson, 2024). C'est enfin durant cette période que la planification spatiale et la politique du logement ont été progressivement décentralisées vers les communes (Couch et al., 2011). Le recul de l'intervention publique dans le logement est devenu encore plus apparent dans les années 1990 avec les ventes de logements sociaux (Kalinowski & Samson, 2024). De nombreux grands ensembles ont par ailleurs fait l'objet d'opérations de régénération urbaine pour stimuler la réhabilitation de logements et attirer des ménages plus aisés. Le retrait de l'Etat du financement du logement social a continué dans les années 2000 (Driant, 2011), entre autres via l'obligation pour certaines communes de construire 20% de logements sociaux ([loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000](#) ; Coloos, 2012). La rénovation urbaine et ses objectifs de mixité sociale

ont également été poursuivis à travers un programme national sur la période 2004-2013 (Epstein, 2011), consistant en des opérations de démolition-reconstruction qui ont contribué au remplacement du logement social à bas loyer par du logement à destination des classes moyennes (Herrault, 2024).

En Allemagne, la politique du logement s'est d'abord ouverte à l'économie de marché en RFA, surtout dans les années 1980, à travers l'expansion de l'industrie bancaire (Wijburg & Aalbers, 2017). Si les groupes à bas revenus ont pu bénéficier d'avantages spécifiques à partir de 1969, les subsides publics ont été significativement réduits à partir de 1974 (Kohl, 2015). Comme en France, le secteur du logement social a souffert de retraits de subsides et d'avantages fiscaux dans les années 1980, en particulier après l'abolition de la loi de l'intérêt commun (1989). Le secteur s'est continuellement marchandisé et privatisé depuis (avec un pic au début des années 2000, correspondant au basculement du pays vers un régime de croissance « socio-libéral » - Grubbauer & Metzger, 2023), à travers le développement de logements au prix du marché et de ventes en bloc, notamment à des fonds privés, de logements sociaux (Egner et al., 2004). Quant au secteur coopératif (public et privé), il représentait toujours 23% du stock de logement en 2006 (Wijburg & Aalbers, 2017). Le taux de propriété a cependant presque doublé entre 1950 et aujourd'hui (Kohl, 2015). Comme en Belgique, d'anciennes régions industrielles se sont appauvries dès la fin des années 1970 et ont fait l'objet d'initiatives de régénération urbaine (Couch et al., 2011). D'autres problématiques spécifiques ont touché l'Est au moment de la réunification (1990) et de l'ouverture à l'économie de marché, telles que le transfert des institutions et l'engagement d'acteurs de l'immobilier de l'Ouest à l'Est, la dépopulation de certaines villes, et les déséquilibres entre régions (Couch et al., 2011). Si le clivage Est-Ouest subsiste aujourd'hui au niveau du marché du logement, l'Allemagne reste un des pays d'Europe de l'Ouest où les prix du logement ont le moins augmenté entre les années 1990 et la crise financière de 2008-2009 (Wijburg & Aalbers, 2017).

1.4. De la crise financière de 2008-2009 à aujourd'hui : la politique du logement, entre diversification et financiarisation, dans un contexte de crise globale et structurelle du logement

Si la crise financière n'a pas eu d'effets directs aussi dramatiques en Europe de l'Ouest qu'aux Etats-Unis, elle a participé à rediriger des processus de financiarisation, déjà apparents au niveau de la propriété privée, vers les secteurs locatifs privé et public (Wijburg & Aalbers, 2017). A contrario, la superposition de crises résultant de la pandémie de Covid-19 et de la situation géopolitique actuelle a eu des répercussions très visibles, à la fois dans les secteurs de l'immobilier et de la construction, et pour les conditions de vie et de travail des ménages (Uyttebrouck et al., 2023). Dans ce contexte, de nombreux pays déplorent une crise du logement caractérisée par un manque structurel de logements abordables (sociaux et intermédiaires) et des difficultés croissantes, y compris pour les classes moyennes, à accéder au logement. Les réponses locales à cette crise globale sont influencées par le cadre institutionnel et son histoire.

Au Luxembourg, l'envolée des prix constatée depuis le début des années 2000 a été la plus conséquente en Europe alors que le parc de logements abordables est un des moins développés (Paccoud et al., 2022). Afin de palier à ce déficit, le premier pacte logement

(2008-2020) visait à augmenter l'offre de logements abordables et réduire le coût du foncier en renforçant la collaboration entre l'Etat et les communes. En réaction à son manque d'effectivité sur la construction de logements abordables, le pacte logement 2.0 (2021) a conditionné le soutien de l'Etat à la construction effective de ce type de logements par les communes. Un fonds spécial pour le logement abordable (2020) est venu compléter ce cadre. Par ailleurs, les aides individuelles au logement, existantes depuis 1979, ont été réformées à de nombreuses reprises pour augmenter les aides individuelles à la location et à l'accession à la propriété privée⁶. Une subvention de loyer a également été introduite en 2015 puis réformée plusieurs fois pour aider les ménages à faibles revenus, locataires du marché privé et sujets à un taux d'effort élevé. Néanmoins, de nombreux ménages, bien qu'éligibles, n'ont pas recours à ces aides (Górczyńska-Angiulli & Paccoud, 2023). En réponse à la crise immobilière observée depuis la mi-2022, l'Etat a également créé un ensemble de mesures, à la fois provisoires et de long terme, portant aussi bien sur la fiscalité que sur les aides au logement ou la création de logements abordables (Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, 2024). Enfin, la nouvelle réforme du Bail à loyer (août 2024) vise à améliorer la situation des locataires et à rendre plus équitable le paiement des frais d'agence, et la réglementation du plafonnement des loyers (actuellement limité à 5% du capital investi) est en cours de révision.

En Belgique, les politiques fiscales de soutien aux propriétaires ont contribué à protéger le marché du logement de la crise financière de 2008-2009 (Winters & den Broek, 2016). Si la majorité des ménages restent propriétaires de leur logement (sauf en région de Bruxelles-Capitale où les locataires sont majoritaires), le stock de logement social reste très faible. En Wallonie, les attributions de logements publics diminuent continuellement, attestant de la difficulté du secteur à répondre à la demande croissante (Anfrie et al., 2023). A défaut d'offre publique suffisante, les ménages les plus vulnérables sont relégués vers les segments du secteur locatif privé présentant les pires conditions de logement (Lejeune et al., 2016). Environ un tiers des ménages wallons sont locataires, majoritairement du secteur privé avec un loyer au prix du marché (Anfrie et al., 2023) – les régions disposent de grilles indicatives de loyers (non contraignantes) – et peu de sécurité (Verstraete & Moris, 2019). La régulation du secteur locatif, dominé par les petits propriétaires bailleurs, a été régionalisée en 2017 et réformée pour encourager la flexibilité et la mobilité résidentielle, ce qui a contribué à diminuer encore la sécurité d'occupation des locataires (Uyttebrouck, 2020). Sur le marché acquisitif, les prix du logement ont augmenté de manière significative au cours de la dernière décennie, dans un contexte de taux d'intérêt faibles, d'incitants à la propriété privée et d'influence croissante des acteurs financiarisés sur le marché immobilier, en particulier à Bruxelles (ibid). L'accès à la propriété privée demeure néanmoins une étape clé pour s'assurer une sécurité d'occupation à long terme et un complément de retraite en fin de vie, et le discours politique de la propriété privée subsiste (Fikse & Aalbers, 2021). Ainsi, la déclaration de politique régionale du nouveau Gouvernement wallon mentionne par exemple qu'il « fait de l'accès à la propriété une *priorité absolue* » (Gouvernement wallon, 2024) et prévoit notamment de rendre le secteur plus « efficient » – à travers la « rationalisation » des acteurs publics du logement – et un logement public qui retrouve son rôle « d'ascenseur social », des intentions qui font écho aux orientations prises par la France ces deux dernières décennies.

6.

[Loi du 8 novembre 2002](#); [Loi du 7 août 2023](#); [Loi du 22 mai 2024](#)

Comme en Belgique et au Luxembourg, la crise financière de 2008-2009 n'a pas mené à un effondrement du marché du logement en France (Kalinowski & Samson, 2024). Surtout, la période d'après-crise a été marquée par un recul plus important des subventions de l'Etat, obligeant les acteurs du logement social à trouver des moyens de financement complémentaires (Driant, 2011). Une des conséquences a été la croissance de logements sociaux avec des loyers plus élevés qu'auparavant (Herrault, 2024). Depuis 2009, l'Etat a également imposé une augmentation de la contribution du « 1% logement » (Epstein, 2011). Plus généralement, les aides publiques au logement au niveau de l'Etat relèvent à présent majoritairement des aides à la personne (Ernoult, 2011). Au niveau de la production de logements sociaux, la part de 20% exigée dans les communes urbaines intègre une proportion de plus en plus importante de logements à loyers plus élevés tandis que les bailleurs sociaux continuent à vendre une partie de leur patrimoine (Driant, 2011). Si les ventes de logements sociaux sont autorisées depuis 1965, ce phénomène s'est nettement accéléré après 2010, et les limites de revenu des acheteurs ont été revues à la hausse avec la loi ELAN de 2018 (Herrault, 2024). Le secteur locatif bénéficie néanmoins d'une réglementation du niveau et de l'évolution des loyers (par exemple, avec l'utilisation d'un indice de référence et la fixation de loyers de référence dans les zones tendues – à nouveau, dans la loi ELAN). Depuis 2014, le secteur du logement social est également ouvert aux fonds d'investissement et aux sociétés foncières (Kalinowski & Samson, 2024). Sur le marché acquisitif, il existe un bail réel solidaire (depuis 2016) qui facilite l'accès à la propriété privée dans les zones tendues (par exemple, Lille ou Paris - Chardeaux, 2020). La financiarisation du logement est néanmoins devenue une réalité, qui se remarque à travers le rôle des acteurs du logement social dans le financement du logement locatif intermédiaire ainsi que la place grandissante des investisseurs institutionnels, y compris dans ce segment, et des gestionnaires d'actifs immobiliers, en particulier en région parisienne (Kalinowski & Samson, 2024).

L'Allemagne reste un pays dominé par le secteur locatif privé, un taux de propriétaires relativement bas et un secteur bancaire public et coopératif. Des quatre pays analysés, c'est sans doute celui qui a été le moins touché, non seulement par la crise financière, mais aussi par l'augmentation rapide des prix du logement qui l'a précédé (Wijburg & Aalbers, 2017). La population s'y concentre aussi plus en milieu urbain où les locataires d'appartements sont majoritaires, mais suivant un développement plus polycentrique et décentralisé que la France (Couch et al., 2011). L'investissement et l'encadrement publics demeurent substantiels par rapport aux autres pays analysés, y compris en matière de régulation et de plafonnement des loyers (système de *Mietspiegel* déployé dans certains *länder*). Néanmoins, les prix du logement ont rapidement augmenté au cours de la dernière décennie – du moins dans certaines régions – le pays étant considéré comme un refuge sûr par les investisseurs étrangers (y compris les acteurs financiarisés du secteur - Wijburg & Aalbers, 2017). La privatisation de masse du secteur locatif a également contribué à l'augmentation des prix, de même que le regain d'urbanisation observé aussi bien à l'Est qu'à l'Ouest (ibid). Pour faire face au besoin de logements abordables, et bien que le logement soit une compétence des *länder*, le gouvernement socio-démocrate élu en 2021 a lancé un programme d'aide fiscales aux propriétaires bailleurs prêts à louer leur bien avec un loyer réduit ainsi qu'un plan pour la construction de 400.000 logements par an dont 100.000 logements abordables, mais la mise en œuvre de ce plan a été affectée par la crise de la construction (Integra-dom, 2024).

II. Profils et poids du logement : comparaison des quatre pays

L'évolution historique des politiques du logement dans les quatre pays révèle des trajectoires variées, influencées par des contextes économiques, sociaux et institutionnels spécifiques. Ces différentes trajectoires ont des conséquences directes sur les conditions de vie des ménages, comme l'essor de la propriété privée en Belgique et au Luxembourg, ou la présence d'un large secteur locatif en Allemagne. Pour illustrer et comprendre l'impact concret de ces divergences, la prochaine partie commencera par une mise en contexte des prix immobiliers dans la Grande Région. Elle analysera ensuite le profil des quatre pays en matière de mode d'occupation, de types et de taille de logement et, enfin de taux d'effort des ménages.

2.1. Contexte des prix immobiliers dans la Grande Région

La Grande Région est un territoire qui se caractérise par un marché commun de l'emploi et une mobilité transfrontalière en constante augmentation. Elle regroupe les Länder de Sarre et de Rhénanie-Palatinat en Allemagne (respectivement 8% et 35% de la population de la Grande Région), la région Lorraine en France (20%), la Wallonie (31%) et le Luxembourg (6%). Elle compte 11,8 millions d'habitants (au 1er janvier 2023⁷), dont plus de 267 000 travailleurs frontaliers (source : OIE-IBA⁸) et le taux de chômage s'élève à 5,5%, variant de 3,1% en Rhénanie-Palatinat à 8,3% en Wallonie.

Outre ces différences en termes de populations, de PIB ou de taux de chômage, la Grande Région présente également des disparités significatives sur le marché immobilier, notamment entre le Grand-duché et les autres régions. En effet, les prix de l'immobilier au Luxembourg sont les plus élevés, notamment dans la capitale et les communes proches, où ils dépassent 10 000€/m² (cf. [annexe 1](#)). Les prix diminuent progressivement en s'éloignant de la ville, atteignant environ 5 600€/m² dans des régions comme Wiltz ou Echternach.

En France⁹, les prix sont nettement plus bas, avec une moyenne de 1 794€/m² pour les appartements en Lorraine, mais pouvant dépasser 3 500€/m² près des frontières. En Belgique, la province du Luxembourg affiche des prix plus élevés près de la frontière luxembourgeoise, tandis qu'en Allemagne, certaines villes frontalières, comme Palzem et Perl, enregistrent des prix supérieurs à la moyenne de leurs régions.

7.

Source : Portail statistique de la Grande-Région et OIE-IBA.

8.

<https://www.iba-oie.eu/fr/themes/mobilite-des-frontaliers/grande-region/les-flux-de-frontaliers-en-grande-region>

9.

Un Cahier de la Grande Région sur cette problématique sera publié en décembre 2024. Une présentation sur les prix immobiliers avait été par ailleurs faite à Thionville en mars 2024 (<https://institut-gr.eu/2024/03/17/presentations/>).

Malgré une baisse des prix de vente au Luxembourg depuis le troisième trimestre 2021¹⁰, le marché immobilier y est toujours sous pression. Cette situation pourrait générer des tensions dans les zones frontalières belge, française et allemande, où de plus en plus de résidents locaux et de nouveaux arrivants sont confrontés à des difficultés d'accessibilité au logement. La demande croissante, alimentée par les travailleurs transfrontaliers et la proximité avec le Luxembourg, pousse les prix à la hausse dans ces régions, accentuant les disparités et rendant le logement moins abordable pour les habitants locaux.

2.2. Le profil des pays

Pour mieux comprendre les dynamiques et les défis auxquels sont confrontés les habitants de la Grande Région, il est essentiel à présent d'analyser les profils des ménages dans chaque pays en fonction de leurs conditions de logement. C'est à travers cette étude comparative des profils nationaux¹¹, basée sur les enquêtes SILC de 2012 et 2022 (Statistics on Income and Living Conditions), que nous pourrions identifier les différences en termes de modes d'occupation, de types et tailles de logements, ainsi que les niveaux de vie et taux d'effort pour le logement au Luxembourg, en France, en Belgique et en Allemagne.

2.2.1. Les modes d'occupation du logement

Parmi les quatre pays étudiés dans cette note, le Luxembourg est celui qui a connu la plus forte croissance de population entre 2012 et 2022. Le nombre de ménages y a augmenté de 28,2 % sur cette période (cf. [tableau 1](#)), contre 9,8 % en France, 6,8 % en Belgique et seulement 1,3 % en Allemagne.

En 2012 comme en 2022, le Luxembourg, la Belgique et la France présentent une forte proportion de ménages propriétaires, atteignant respectivement 69,9 %, 67 % et 60,5 % en 2022. Au Luxembourg et en Belgique, les propriétaires se répartissent presque équitablement entre ceux avec et sans emprunt, alors qu'en France, les propriétaires sans emprunt sont 1,6 fois plus nombreux que ceux avec emprunt. À l'inverse, l'Allemagne se distingue par un mode d'occupation différent, où plus de la moitié des ménages (54,9 %) sont locataires soit du marché privé (51,9%), soit à taux réduit, une proportion légèrement en hausse par rapport à 2012, où elle était de 52,3%.

10.
-14,1 % pour les maisons et -9,1 % pour les appartements entre le deuxième trimestre 2021 et le premier trimestre 2023 →
Source : Série rétrospective des loyers annoncés en EUROS COURANTS - statistiques issues des annonces immobilières
(<https://data.public.lu/fr/datasets/r/5aae0e80-5c79-4f98-b95b-937c3c968ca9>)

11.
Si ces enquêtes fournissent des données essentielles pour ces analyses, elles ne permettent pas d'études comparables au niveau régional ; notamment parce que pour certains pays les données ne sont pas disponibles. Bien que des différences puissent exister entre régions/cantons, comme on l'a vu précédemment à l'intérieur de la Wallonie ou entre les districts allemands, les régions adoptent les spécificités nationales en termes de politiques de logement et de systèmes d'aide sociale. C'est pourquoi, cette partie comparera les quatre pays dans leur ensemble.

TABLEAU 1

Evolution 2012-2022 de la répartition des ménages selon leur mode d'occupation dans le logement au Luxembourg, en France, en Belgique et en Allemagne

	Luxembourg		2022 : <269 300 ménages 2012 : <210 000 ménages		France		2022 : <29 980 800 ménages 2012 : <27 300 000 ménages	
Part & nombre ménages	Propriétaires sans emprunt	Propriétaires avec emprunt	Locataires (marché privé + tarif réduit)	Logés gratuit	Propriétaires sans emprunt	Propriétaires avec emprunt	Locataires (marché privé + tarif réduit)	Logés gratuit
2022	32.8% 88 840	37.1% 99 911	28.0% 75 380	2.1% 5 611	37.6% 11 271 309	22.9% 6 860 785	37.3% 11 180 393	2.2% 668 327
2012	32.5% 68 222	35.1% 73 683	30.2% 63 468	2.2% 4 680	38.6% 10 544 004	21.9% 5 975 655	36.0% 9 829 355	3.5% 952 019
	Allemagne		2022 : <40 250 000 ménages 2012 : <39 720 000 ménages		Belgique		2022 : <5 000 000 ménages 2012 : <4 690 000 ménages	
2022	25.3% 10 203 439	15.5% 6 251 822	54.9% 22 103 800	4.2% 1 692 044	31.7% 1 591 576	35.3% 1 772 798	31.4% 1 573 522	1.6% 793 66
2012	24.7% 9 817 575	20.1% 7 975 533	52.3% 20 776 147	2.9% 1 153 341	34.0% 1 597 793	33.2% 1 561 094	31.2% 1 464 071	1.6% 73 812

Source : EU-SILC 2012-2022, calculs LISER

Les propriétaires sans emprunt apparaissent comme les plus âgés dans les quatre pays (plus de 60 ans en moyenne) aussi bien en 2012 qu'en 2022. Ceci est assez logique dans la mesure où la majorité d'entre eux ont souvent terminé de rembourser leur crédit immobilier, ce qui prend généralement plusieurs décennies. D'ailleurs, sans surprise, la part des ménages dont le répondant a 50 ans voire plus parmi ce type de propriétaires est de 81%¹² (88% en 2012).

À l'inverse, les propriétaires avec emprunt sont généralement plus jeunes en moyenne (42,6 ans au Luxembourg, 43,9 ans en France et 44,7 ans en Belgique), sauf en Allemagne. Dans des pays comme la France, la Belgique et le Luxembourg, la majorité des répondants dans cette catégorie sont âgés de 16 à 49 ans, représentant entre 66% en Belgique, 72% en France et 77% au Luxembourg. Cela reflète souvent le début du parcours résidentiel et familial, où les ménages contractent un emprunt pour accéder à la propriété, souvent en pleine phase active de leur vie professionnelle. En Allemagne, cependant, la situation est différente. Les propriétaires avec emprunt ne sont pas aussi jeunes que dans les autres pays mentionnés (49 ans en moyenne).

12.
L'âge du répondant est pris en compte à partir de 16 ans.

Les locataires¹³, se situent généralement entre les deux groupes de propriétaires en termes d'âge. Une exception est l'Allemagne, où l'âge moyen des locataires est de 49 ans, comme pour les propriétaires avec emprunt. C'est en Belgique que les locataires sont les plus âgés, avec une moyenne de 51 ans, tandis qu'au Luxembourg, ils sont les plus jeunes avec une moyenne de 46 ans. En France, l'âge moyen des locataires est de 49 ans.

2.2.2. La taille des ménages, composition familiale et taille des logements

La taille des ménages est restée relativement stable entre 2012 et 2022, avec seulement quelques variations mineures dans certaines catégories.

Par exemple, on observe une tendance à la réduction de la taille des ménages parmi les propriétaires avec emprunt, notamment au Luxembourg de 3 à 2,7 personnes (cf. [tableau 2](#)). Ce phénomène est probablement lié à des changements dans les dynamiques familiales, comme l'augmentation du nombre d'adultes vivant seuls dans cette catégorie plus particulièrement qui est passée de 22% en 2012 à 31% en 2022 au Luxembourg (cf. [annexe 2](#)), alors que la taille des ménages est restée plus ou moins stable dans les autres catégories et dans les autres pays¹⁴. On peut noter par ailleurs que la part de ménages composés de deux adultes avec un ou des enfant(s) à charge parmi les propriétaires avec emprunt au Luxembourg a baissé de 42% en 2012 à 35% en 2022 ; ce qui n'est pas le cas dans les autres pays pour cette catégorie. L'augmentation des divorces (augmentation de la part des ménages monoparentaux de 3,9% à 6,5%) explique en partie cette tendance, d'autant que le Luxembourg enregistre le taux le plus élevé des quatre pays (source : Eurostat)¹⁵. Elle pourrait aussi trouver son origine dans l'évolution des modes de vie et des priorités personnelles où, en raison des coûts élevés de la vie et surtout du logement dans le pays, les couples retardent la naissance de leur premier enfant, ou attendent des conditions de travail favorables à l'équilibre entre vie professionnelle et vie familiale.

13.

Cette note regroupe l'ensemble des locataires (ceux du marché privé et ceux payant un prix inférieur au marché) pour deux raisons principales. La première est que la comparaison de la catégorie des locataires à taux réduit selon les pays s'avère particulièrement complexe dans la mesure où chacun a sa propre définition. Chaque pays a ses propres questions et définitions des locataires sociaux ou abordables et ils n'incluent pas forcément les mêmes types de loyers réduits. La deuxième est que ces informations sur le mode d'occupation sont déclaratives et des erreurs de la part des répondants sont toujours possibles. Au Luxembourg plus particulièrement, la question a été modifiée ces deux dernières années (rupture de série) et un locataire est classé en tant que locataire à taux réduit si à la question : « Payez-vous un loyer? », l'enquête répond « Inférieur au prix du marché ». Or, si un ménage est locataire depuis longtemps, son loyer peut être inférieur aux loyers actuels, ce qui peut l'amener à se considérer dans cette catégorie, même si ce n'est pas le cas.

14.

Il n'y a qu'en France et parmi les locataires du marché privé qu'on recense le même type d'accroissement de ménages d'un adulte (de 45% à 54% entre 2012 et 2022), ce qui se retranscrit sur la taille moyenne de ces ménages locataires qui passe de 2,1 à 1,9 sur la décennie 2012-22.

15.

Le taux brut de divorce est le rapport entre le nombre de divorces au cours de l'année et la population moyenne de l'année, exprimée pour 1000 habitants). Ce taux en 2021 s'élevait à 1,7 pour l'UE27, à 2,2 pour le Luxembourg, 1,7 et 1,8 respectivement pour l'Allemagne et la Belgique. Pour la France, le dernier taux disponible en 2016 indiquait 1,9. Source : Eurostat (extraction en Août 2024 : https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/demo_ndivind/default/table?lang=en)

TABLEAU 2

Evolution 2012-2022 de la taille des ménages (nombre de personnes), du logement (nombre de pièces) et du rapport (nombre de pièce pour 1 personne) au Luxembourg, en France, en Belgique et en Allemagne

Taille 2022 (↑, ↓, ↔ par rapport à 2012)	Luxembourg				France			
	Propriétaires sans emprunt	Propriétaires avec emprunt	Locataires (marché privé + tarif réduit)	Logés gratuit	Propriétaires sans emprunt	Propriétaires avec emprunt	Locataires (marché privé + tarif réduit)	Logés gratuit
Taille ménage	2 (-0.1)	2.7 (-0.3)	2.1 (-0.1)	1.8 (-0.1)	1.9 (-)	2.9 (-0.1)	2 (-)	2 (+0.1)
Taille logement	5.1 (-0.1)	4.6 (-0.2)	3.4 (+0.1)	4 (-0.3)	4.5 (+0.1)	4.4 (0)	3 (-)	3.5 (-)
	Allemagne				Belgique			
Taille ménage	2 -0.1	2.8 (-)	1.8 (+0.1)	1.7 (-0.2)	1.9 (-0.1)	2.9 (-0.1)	1.9 (-)	1.8 (-0.1)
Taille logement	4.3 -0.1	4.5 (-)	2.8 (+0.1)	3.6 (+0.2)	4.9 (-0.3)	4.9 (-0.4)	3.5 (-0.5)	4.3 (-)

Source : EU-SILC 2012-2022, calculs LISER

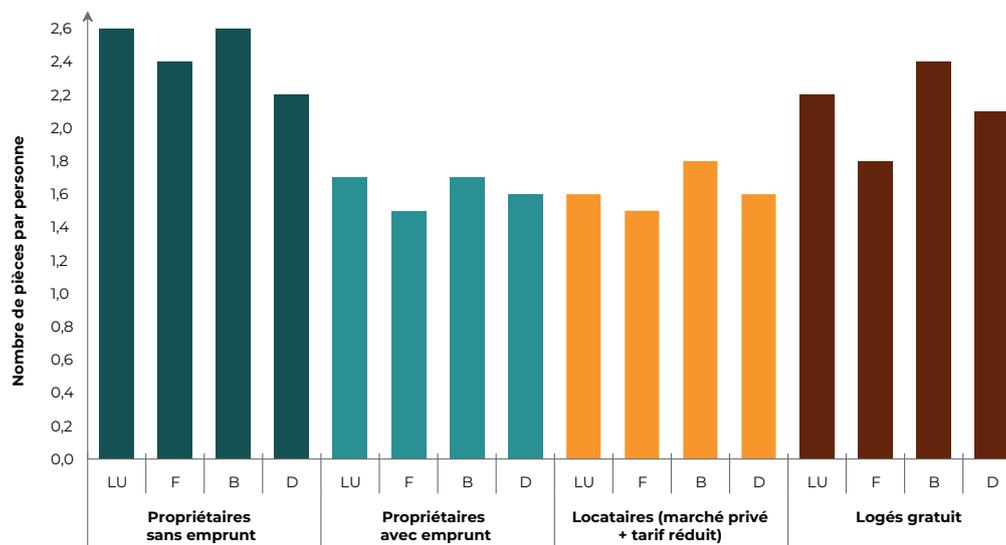
Les ménages propriétaires sans emprunt sont généralement composés d'une ou deux personnes dans tous les pays. Comme il a été dit précédemment, il s'agit de personnes plus âgées en moyenne et il est fort probable que leurs enfants aient grandi et donc quitté le domicile familial. Au Luxembourg, respectivement 40% et 35% de ces ménages sont des personnes seules ou des couples sans enfant en 2022 (même profil en 2012). De même dans les autres pays, où ce sont plutôt les couples sans enfant qui sont majoritaires. Par exemple, en France, 45% des ménages propriétaires sans emprunt sont composés de deux adultes et 37% d'un adulte (même proportion environ en Belgique et en Allemagne).

La caractéristique particulière des locataires dans tous les pays est qu'ils enregistrent une part de ménages d'un adulte plus importante que parmi les propriétaires avec emprunt. S'ils comptent pour 41% parmi les ménages locataires du marché privé au Luxembourg, ils représentent plus de la moitié de ces derniers dans les trois autres pays.

En comparant la taille des logements à celle des ménages, on constate que les ménages belges occupent en moyenne les habitations les plus spacieuses, suivis de près par ceux du Luxembourg. Cette tendance était déjà visible en 2012. Par exemple, en 2022, les propriétaires sans emprunt au Luxembourg et en Belgique vivent en moyenne dans des logements de respectivement 5,1 et 4,9 pièces, tandis que leurs homologues allemands disposent d'une pièce de moins en moyenne (4,3 pièces). Lorsque l'on rapporte ces chiffres au nombre de personnes par ménage, la différence s'atténue quelque peu, mais reste à l'avantage des Luxembourgeois et des Belges. Ainsi, ces ménages propriétaires sans emprunt disposent de 2,6 pièces par personne (cf. [graphique 1](#)), contre 2,2 pour leurs homologues allemands.

GRAPHIQUE 1

Rapport entre la taille du logement (nombre de pièces) et la taille des ménages : nombre de pièces pour 1 personne au Luxembourg, en France, en Belgique et en Allemagne selon les modes d'occupation des ménages



Source : EU-SILC 2012-2022, calculs LISER

Pour l'ensemble des locataires au Luxembourg et en Belgique, leurs biens dépassent les trois pièces, ce qui n'est pas le cas en Allemagne et en France, les locataires à taux réduit étant dotés de logements un peu plus grands que les locataires du marché privé au Luxembourg. On constate par ailleurs, qu'entre 2012 et 2022, la taille de ces logements a diminué uniquement en Belgique de 0,5 pièces pour les deux catégories de locataires.

Par ailleurs, si on rapporte la taille du logement au nombre de personnes, la Belgique se distingue toujours par des logements plus spacieux pour l'ensemble de ces ménages locataires (1,8 pièces/personne) tandis qu'ils apparaissent de quasiment la même taille en France (1,5 pièces/personne), en Allemagne et au Luxembourg (1,6 pièces/personne).

2.2.3. Les types de logement

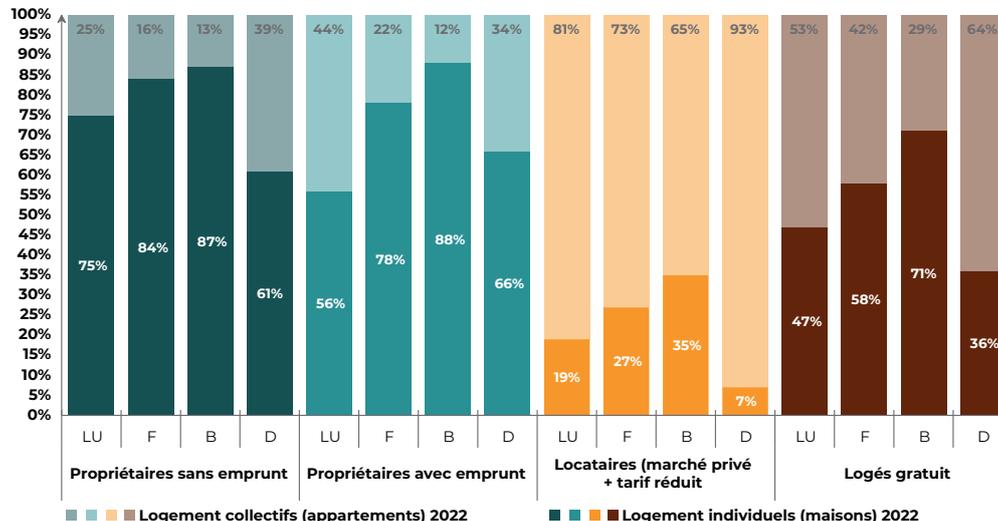
Les politiques de logement adoptées dans les différents pays (historiques et actuelles) ont influencé les choix des ménages en matière de logement. Cela se traduit par une répartition variée des types de logements occupés par ces ménages. Par exemple, on notera une fréquence plus élevée en Allemagne de ménages vivant en logement collectif par rapport aux trois autres pays dont les ménages logent plus souvent dans des logements individuels. Trois constats principaux émergent de l'étude des types de logements du [graphique 2](#).

Le premier est que les propriétaires ont montré une préférence constante pour les logements individuels tout au long de la décennie 2012-2022. Cette préférence est particulièrement prononcée en 2022 chez les propriétaires sans emprunt en Belgique

(87% - cf. [annexe 3](#)), en France (84%) et au Luxembourg (75%), et un peu moins marquée en Allemagne (61%). Ces logements sont majoritairement des maisons individuelles au Luxembourg, en Allemagne et en France, tandis qu'en Belgique, la répartition entre maisons individuelles (56% des propriétaires de logements individuels) et maisons jumelées (44%) est presque égale. Pour les propriétaires avec emprunt, la part de ceux vivant en maison est très élevée en Belgique (88%) et en France (78%). En Allemagne, ils sont 66% dans cette situation. Bien que ce type de logement reste majoritaire au Luxembourg pour les propriétaires avec emprunt, seuls 56 % d'entre eux y vivent, soit 32 points de pourcentage de moins qu'en Belgique et 19 points de moins que leurs homologues sans emprunt. Ceci peut s'expliquer par la cherté du foncier au Luxembourg qui a comme conséquence une forte progression de la part des appartements parmi les logements récemment construits (Skoczylas et al., 2023). Comme pour les propriétaires sans emprunt, ceux avec emprunt optent majoritairement pour des maisons individuelles (plus de 64% d'entre eux parmi ceux vivant en logement individuel), à l'exception de la Belgique, où cette proportion chute à 42% parmi ceux qui résident en logement individuel.

GRAPHIQUE 2

Le type de logement dans lequel vivent les ménages selon leur mode d'occupation au Luxembourg, en France, en Belgique et en Allemagne en 2022



Source : EU-SILC 2022, calculs LISER

Le deuxième constat est qu'il existe une différence marquée entre les propriétaires et les locataires, quelle que soit l'année considérée, dans la mesure où ces derniers logent majoritairement dans des logements collectifs. En effet, qu'ils viennent du marché privé ou qu'ils paient un loyer à taux réduit, entre 65% (en Belgique) et 93% (Allemagne) de l'ensemble des locataires vivent dans des logements collectifs. Une petite différence entre les types de locataires dans chaque pays apparaît concernant le type de bâtiments. Ainsi, en Belgique, en Allemagne et au Luxembourg, les locataires du marché privé

habitent le plus fréquemment dans des bâtiments de petite taille, comprenant moins de 10 appartements, tandis qu'en France, ils sont plus majoritairement dans des immeubles de plus de 10 appartements. Concernant les locataires bénéficiant d'un loyer réduit, au Luxembourg et en Allemagne, ils habitent plus fréquemment dans de petits bâtiments de moins de 10 appartements, alors qu'en France, ils sont davantage concentrés dans de grands immeubles, avec une situation plus équilibrée en Belgique.

Le troisième constat est l'augmentation, entre 2012 et 2022, de la proportion de ménages vivant en logements collectifs dans presque tous les modes d'occupation et dans tous les pays étudiés, à l'exception de la France. Au Luxembourg, cette tendance est particulièrement visible parmi les propriétaires avec ou sans emprunt. La part des propriétaires sans emprunt résidant en logements collectifs a progressé de 15% en 2012 à 25% en 2022, soit une hausse de 10 points de pourcentage. Pour les propriétaires avec emprunt, cette proportion est passée de 32% à 44%, enregistrant ainsi une augmentation de 12 points. En Allemagne, cette évolution est également notable, avec une hausse de 30% à 39% pour les propriétaires sans emprunt et de 28% à 34% pour ceux avec emprunt. En Belgique, cette part a légèrement augmenté de 2 points de pourcentage pour les deux groupes de propriétaires. A contrario, en France, on observe un léger recul de 1 point de pourcentage dans la proportion de propriétaires vivant en logements collectifs.

Concernant les locataires, si la moyenne pour l'ensemble montre peu de variation entre 2012 et 2022, il existe en réalité des disparités entre les locataires du marché privé et ceux à tarif réduit. En effet, si la part des locataires privés logeant en appartement reste assez stable pour tous les pays, les locataires à taux réduit, quant à eux, vivent plus souvent en logement collectif en 2022 par rapport à 2012. La part passe de 68 à 76% au Luxembourg et de 70 à 78% en France. En Belgique, ils étaient 50% dans cette situation en 2012 et 55% en 2022. En Allemagne, 91% de ces derniers vivaient déjà dans ce type de logements en 2012, et ils sont 93% en 2022.

2.2.4. Comparaison et évolution du niveau de vie des ménages et du poids du logement dans le budget des ménages

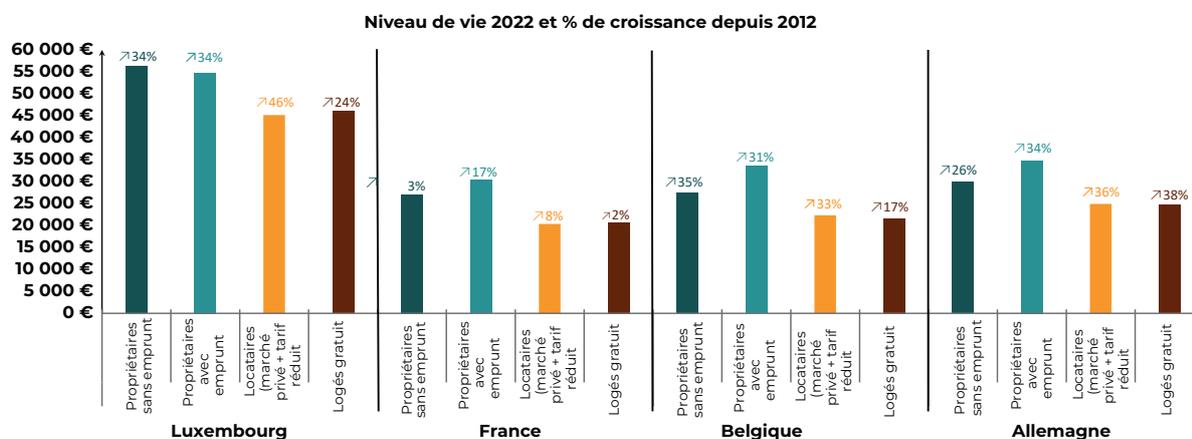
Depuis plusieurs années, l'Observatoire de l'habitat au Luxembourg se penche sur le taux d'effort des ménages, mettant en lumière la vulnérabilité croissante des locataires, en particulier ceux du marché privé. L'évolution du niveau de vie et le poids des coûts du logement sont des indicateurs précieux pour comprendre les défis auxquels ces ménages sont confrontés, tant au Luxembourg que dans les pays voisins. Cette partie vise à comparer la situation du Luxembourg aux autres pays qui possèdent d'autres dynamiques économiques, sociales et de logement.

En 2022, au Luxembourg, les propriétaires sans emprunt se trouvent dans une situation financière particulièrement confortable, avec un niveau de vie atteignant 56 295 € (cf. [graphique 3](#)). Ce chiffre est le plus élevé parmi les catégories et les pays étudiés. Libérés du poids des remboursements immobiliers, ces propriétaires consacrent environ 8% de leurs revenus aux coûts liés à leur logement (cf. [graphique 3](#)), principalement des frais courants. À titre de comparaison, dans les autres pays comme la France, l'Allemagne et la Belgique, ces mêmes propriétaires sans emprunt jouissent d'un niveau de vie bien inférieur, souvent réduit de moitié, mais ils parviennent aussi à maintenir des taux d'effort parmi les plus bas. Cependant, au Luxembourg, la part des coûts du logement dans leur

budget a grimpé, passant de 5,2% en 2012 à 8% en 2022, une augmentation notable, aussi influencée par la hausse des prix de l'énergie, tandis que dans les autres pays, cette part est restée stable ou a même légèrement diminué. Les différences dans les mesures d'aides dans chaque pays pourraient expliquer ces tendances variées selon les pays.

GRAPHIQUE 3

Evolution 2012-2022 du niveau de vie des ménages au Luxembourg, en France, en Belgique et en Allemagne selon leur mode d'occupation



Source : EU-SILC 2012-2022, calculs LISER.

Guide de lecture : Le niveau de vie des ménages propriétaires sans emprunt au Luxembourg est d'environ 56 000€ en 2022 et a augmenté de 34% depuis 2012.

Pour les locataires, notamment ceux du marché privé, la situation devient préoccupante. Ces ménages, à la fois au Luxembourg et dans les pays voisins, sont parmi les plus fragiles. Leur niveau de vie est en moyenne inférieur de 10 000€ par rapport à celui des propriétaires avec emprunt. Entre 2012 et 2022, les ménages locataires luxembourgeois ont connu la plus forte progression de leur niveau de vie (+46%), surpassant largement les augmentations observées en Belgique et en Allemagne (+33%) et en France (+8%). Mais cette amélioration matérielle s'accompagne d'une hausse considérable du taux d'effort lié au logement, particulièrement au Luxembourg et en France. Ainsi, excepté en Allemagne (27,4% - cf. [graphique 4](#)), le poids des coûts du logement représente plus de 32% du budget des ménages locataires en 2022 au Luxembourg et en France, voire même 37,5% en Belgique. Par ailleurs, sur la dernière décennie il est à noter que si ce taux d'effort a augmenté au Luxembourg (+8%) et en France (+10%), il a diminué en Allemagne (-20%) et en Belgique (-4%).

En affinant selon la catégorie de locataires, les locataires du marché privé apparaissent, sans surprise, les plus touchés. Au Luxembourg, en 2019, ils affichaient le taux d'effort moyen le plus élevé (37,3%¹⁶) comparé aux autres modes d'occupation, et pour les moins aisés d'entre eux, ces coûts du logement représentaient même la moitié de leur revenu disponible. Cette tendance s'est poursuivie en 2022 où ils ressortent, tout comme les propriétaires avec emprunt, comme les plus exposés en Belgique. C'est également le cas dans les trois autres pays, surtout en France et au Luxembourg. Ainsi, ces taux d'effort sont quasi identiques pour les deux catégories au Luxembourg (autour de 35%). La situation est encore plus alarmante en France et en Belgique, où les locataires du marché privé doivent supporter des taux d'effort bien supérieurs à ceux des propriétaires avec emprunt : 35,7% contre 28,7% en France, et 40,4% contre 28,3% en Belgique. Avec un niveau de 27,6%, l'Allemagne est le seul pays des quatre pour lequel le taux d'effort de ce type de locataire est inférieur de plus de 3 points à celui des propriétaires avec emprunt.

En termes d'évolution, c'est en France et au Luxembourg que le taux d'effort des locataires du marché privé a le plus fortement augmenté, respectivement de 14% et 12%. Cette hausse est d'autant plus frappante au Luxembourg que les locataires bénéficient d'un niveau de vie moyen bien plus élevé (plus du double) que celui des Français, et que son augmentation a été beaucoup plus marquée entre 2012 et 2022, avec une progression de 51% au cours de cette décennie, contre seulement 23% en France. À l'inverse, en Allemagne et en Belgique, où le niveau de vie des locataires du marché privé a augmenté dans des proportions similaires (+34% environ), le taux d'effort a légèrement diminué en Belgique (-3,1%) et plus significativement en Allemagne (-20%).

Quant aux propriétaires avec emprunt, ils ont eux aussi connu une hausse significative de leur niveau de vie au Luxembourg, en Allemagne et en Belgique (+34% environ) entre 2012 et 2022, mais les variations du taux d'effort diffèrent selon les pays. Si les ménages allemands et belges ont vu leur taux d'effort diminuer (respectivement -13 % et -8 %), les propriétaires luxembourgeois, eux, ont subi une légère augmentation (+5 %). En France, malgré une progression deux fois moins rapide du niveau de vie, les propriétaires avec emprunt ont réussi à réduire leur taux d'effort de 15 %.

Enfin, les ménages logés gratuitement restent ceux pour qui le logement représente la moindre part du budget. Partout, ces ménages affichent des taux d'effort ne dépassant pas les 10 %, sauf en Belgique où ils atteignent 12,6 %. En Allemagne, cette catégorie a bénéficié d'une réduction spectaculaire de leur taux d'effort, divisé par deux en l'espace de dix ans.

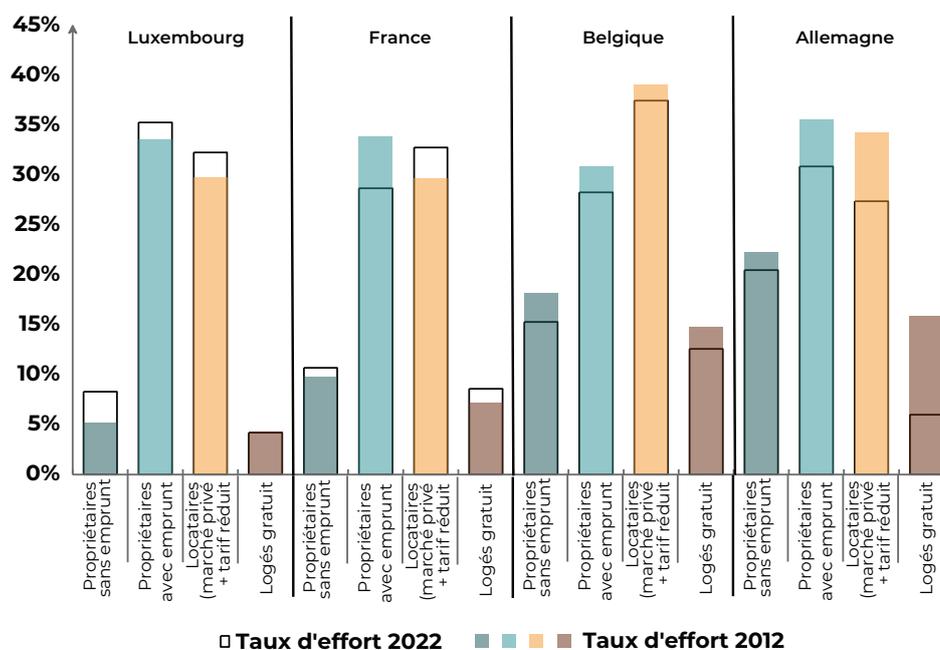
16.

Leduc, K., Lorentz, N., Vergnat, V., Peluso, E., Licheron, J., & Paccoud, A. (2021, Oct 7). Évolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2016 et 2019. Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-27.html>

Leduc, K., & Lorentz, N. (2023, Oct 5). L'indicateur de déprivation cumulée : une nouvelle perspective sur les conditions de logement des ménages. Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-34.html>

GRAPHIQUE 4

Evolution 2012-2022 du taux d'effort lié au logement des ménages au Luxembourg, en France, en Belgique et en Allemagne selon leur mode d'occupation



Source : EU-SILC 2012-2022, calculs LISER.

L'évolution contrastée des niveaux de vie et des taux d'effort entre propriétaires et locataires, ainsi qu'entre les différents pays, révèle que le logement demeure une source d'inégalité et de pression croissante pour de nombreuses catégories de ménages. Au Luxembourg, malgré une amélioration générale des revenus, le poids des coûts du logement pèse de plus en plus lourd, particulièrement pour les locataires du marché privé. À l'inverse, en Allemagne et en Belgique, les ménages semblent avoir mieux résisté aux pressions économiques, avec des taux d'effort en baisse ou stables et des niveaux de vie en hausse. En France, la situation est contrastée, avec des améliorations pour les propriétaires avec emprunt, mais une détérioration pour les locataires. Ces dynamiques et disparités observées entre les différents pays soulignent la nécessité d'une réflexion sur les politiques publiques actuelles et anciennes en matière de logement.

Conclusion

Les politiques du logement des quatre pays étudiés (Luxembourg, Belgique, France, Allemagne) ont suivi des trajectoires distinctes, influençant directement les conditions de vie des ménages. Le Luxembourg, avec ses prix immobiliers particulièrement élevés, continue de créer des tensions sur le marché, en particulier dans les régions frontalières. Les disparités entre propriétaires et locataires, ainsi qu'entre les différents pays, montrent que le logement reste une source importante d'inégalités économiques. Alors que certains pays, comme l'Allemagne et la Belgique, ont mieux résisté aux pressions économiques, d'autres, comme la France et le Luxembourg, subissent une augmentation du taux d'effort, notamment pour les locataires, renforçant ainsi la nécessité de persévérer au niveau des politiques publiques en matière de logement.

Notre analyse mériterait d'être approfondie afin d'examiner plus en détail comment les disparités entre les zones urbaines et rurales amplifient les inégalités au sein de chaque pays, et comment ces inégalités sont affectées par les dynamiques des marchés immobiliers au niveau national. Au Luxembourg par exemple, la forte augmentation des prix entre 2017 et 2022 n'a pas été suivie par une augmentation substantielle du nombre de nouveaux logements, ce qui a contribué à creuser les inégalités d'accès au logement. Ceci montre aussi le besoin d'analyser les évolutions du taux d'effort à l'aune des politiques publiques mises en place pour stimuler l'offre et la demande de logements.

Dans le cas du Luxembourg, la spécificité de son économie et le nombre important d'immigrés et de travailleurs transfrontaliers suggèrent d'analyser comment les données présentées dans notre note se reflètent dans les conditions de logement dans le contexte de la Grande Région. En particulier, il serait intéressant d'évaluer comment la tendance d'évolution des prix/loyers au Luxembourg se répercute sur ceux des zones proches des frontières et d'obtenir des données régionales afin d'analyser plus finement les conditions de logement (type de logement, taux d'effort, déprivation) des ménages de ces différentes zones.

Bibliographie

Anfrue, MN., Coban E., Delinte A., Kryvobokov M. & Staron T. (2023). *Chiffres clés du logement en Wallonie — Sixième édition* ». Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie.

Chardeaux, M.-A. (2020). Repenser la propriété pour promouvoir la solidarité. À propos du bail réel solidaire. *Délibérée*, 10, 38–42.

Coloos, B. (2012). Quelques faits sur la « crise » du logement. *ESPRIT*, 104–119.

Couch, C., Sykes, O., & Börstinghaus, W. (2011). Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France: The importance of context and path dependency. *Progress in Planning*, 75(1), 1–52. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2010.12.001>

De Decker, P. (2008). Facets of housing and housing policies in Belgium. *Journal of Housing and the Built Environment*, 23, 155–171. <https://doi.org/10.1007/s10901-008-9110-4>

Driant, J.-C. (2011). Les mutations en sourdine du financement du logement social. *Regards croisés sur l'économie*, 9, 187–197.

Egner, B., Georgakis, N., Heinelt, H., & Bartholomäi, R. C. (2004). *Wohnungspolitik in Deutschland. Positionen. Akteure. Instrumente*. Schader-Stiftung. Darmstadt

Epstein, R. (2011). Politiques de la ville : bilan et (absence de) perspectives. *Regards croisés sur l'économie*, 9.

Erlend Fikse & Manuel B. Aalbers. (2021) The really big contradiction: homeownership discourses in times of financialization. *Housing Studies*, 36 (10), 1600-1617. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1784395>

Francq, B., Masson, O., & Patart, S. (2010). Logement et politique publique en Belgique. *Lien Social et Politiques*, 63, 43–53. <https://doi.org/10.7202/044148ar>

Górczyńska-Angiulli, M., & Paccoud, A. (2023, 4 juillet). *Qui sont les candidats à un logement en location abordable au Luxembourg ?* Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat. <https://logement.public.lu/fr/observatoire-habitat/publications.html>

Górczyńska-Angiulli, M. & Uyttebrouck, C. (2024, à paraître). *Situation des jeunes adultes sur le marché du logement luxembourgeois*. Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat.

Gouvernement wallon. (2024, 11 juillet). Déclaration de politique régionale wallonne. Avoir le courage de changer pour que l'avenie s'éclaire. 11 juillet 2024. Législature 2024-2029. <https://www.wallonie.be/sites/default/files/2024-07/DPR2024-2029.pdf>

Grubbauer, M., & Metzger, J. (2023). *Wohnen in Hamburg - Akteure, Instrumente und Konfliktfelder*. transcript Verlag, Bielefeld

Herrault, H. (2024). Unravelling social housing exclusion. Marketization, privatization and neoliberal reforms in the Métropole européenne de Lille. *Housing Studies*. <https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2381786>

Integra-Dom (2024, 13 juin). Germany renews subsidies for affordable housing landlords. <https://integra-dom.com/en/germany-renews-subsidies-for-affordable-housing-landlords/>

Kalinowski, W., & Samson, L.-A. (2024). Vers une financiarisation de la politique du logement ? Entretien avec Antoine Guironnet. *L'économie politique*, 103, 60–71.

Kesteloot, C. (1988). Accumulation regimes, reproduction of labour force and the organization of urban residential space: The case of Belgium. *International Conference on the Theory of Regulation: Present Situation and Future Prospects*, 19.

Kohl, S. (2015). The Power of Institutional Legacies: How Nineteenth Century Housing Associations Shaped Twentieth Century Housing Regime Differences between Germany and the United States. *European Journal of Sociology*, 56(2), 271–306. doi:10.1017/S0003975615000132

Lejeune, Z., Xhignesse, G., Kryvobokov, M., & Teller, J. (2016). Housing quality as environmental inequality: the case of Wallonia, Belgium. *Journal of Housing and the Built Environment*, 31(3), 495–512. <https://doi.org/10.1007/s10901-015-9470-5>

Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg. (2024, 31 Janvier). Mesures de soutien "logement." <https://Gouvernement.Lu/Dam-Assets/Documents/Actualites/2024/01/31-Mesures-Logement-Fiscalite/Mesures-Adoptes-Logement-et-Fiscalit-31012024.Pdf>.

Licheron, J. (2024, Mar 27). Le logement en chiffres n°15 - mars 2024. STATEC - Observatoire de l'Habitat. LISER. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/logement-en-chiffres-15.html>

Licheron, J. (2023). *Rapport d'analyse #6. Les prix de l'immobilier résidentiel au Luxembourg sur longue période (1975-2022)*. Observatoire de l'Habitat.

Mezaros, M., & Paccoud, A. (2022). Accelerating housing inequality: property investors and the changing structure of property ownership in Luxembourg. *International Journal of Housing Policy*. <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2106540>

Morrhaye J., (2018). « Droit au logement : aperçu historique de la législation belge jusqu'en 1945 ». Analyse de l'IHOES, no 194, 24 décembre 2018, [En ligne] http://www.ihoes.be/PDF/IHOES_Analyse194.pdf

Paccoud, A., Hesse, M., Becker, T., & Górczyńska, M. (2022). Land and the housing affordability crisis: landowner and developer strategies in Luxembourg's facilitative planning context. *Housing Studies*, 37(10), 1782–1799. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1950647>

Puissant J., (2008). « L'exemple belge : l'habitat privé, la maison individuelle l'emportent sur l'habitat collectif » *Revue du Nord*, (n° 374) (1), 95-116. <https://doi.org/10.3917/rdn.374.0095>

Rowell, J. (2006). Le financement des logements sociaux en RFA 1949-1975. Origines et paradoxes d'un engagement limité de l'Etat fédéral. *Histoire et Sociétés*, 20, 26-37. <https://shs.hal.science/halshs-00104935>

Ryckewaert, M. (2013). *Building the economic backbone of the Belgian welfare state: infrastructure, planning and architecture 1945-1973*. (1st ed.). Uitgeverij 010.

Skoczylas, K., Zięba-Kulawik, K., Feltgen, V., & Paccoud, A. (2023). *Nouveaux logements et densité résidentielle sur les terrains consommés et reconstruits entre 2016 et 2022*. Note 35 de l'Observatoire de l'Habitat.

Terhorst, P. J., & van de Ven, J. C. L. (1997). *Fragmented Brussels and consolidated Amsterdam: a comparative study of the spatial organization of property rights*. Netherlands Geographical Society.

Uyttebrouck, C. (2020). *New ways of working, new ways of living...What housing and planning implications? Ontologies and governance of live-work mix. A comparison of Amsterdam, Brussels and Stockholm*. Doctoral thesis. Université de Liège. <http://hdl.handle.net/2268/251615>

Uyttebrouck, C., de Decker, P., & Newton, C. (2023). Living and working in the (post-pandemic) city: a research agenda. *Housing Studies*. <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2286359>

Wijburg, G., & Aalbers, M. B. (2017). The alternative financialization of the German housing market. *Housing Studies*, 32(7), 968–989. <https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1291917>

Winters, S., & den Broeck, K. (2016). Milestones in 25 Years of Housing Finance in Belgium. In *Milestones in European Housing Finance* (pp. 75–91). John Wiley & Sons, Ltd. <https://doi.org/https://doi.org/10.1002/9781118929421.ch5>

ANNEXES

ANNEXE 1

Récapitulatif des prix immobiliers (moyenne prix/m²) des appartements au Luxembourg, en France, Belgique et Allemagne.

	Moyenne (prix/m ²) prix de vente des appartements	
Luxembourg (national) <i>1er avril 2023 au 31 mars 2024</i>	7 904 €	
LU – Exemple prix élevé <i>1er avril 2023 au 31 mars 2024</i>	10 239 €	Strassen
LU – Exemple prix bas <i>1er avril 2023 au 31 mars 2024</i>	5 529 €	Echternach
France (national) <i>juillet 2024</i>	3 829 €	
FR (Lorraine- juillet 2024)	1 794 €	
FR (Meurthe – et – Moselle - juillet 2024)	1 824€	
Exemple prix élevé <i>juillet 2024</i>	2 256 € 2 341€	Nancy Villers-la-Montagne - frontière LU
Exemple prix bas <i>juillet 2024</i>	1 824€	Pulney – Sud Meurthe et Moselle
FR (Moselle- juillet 2024)	1 953€	
Exemple prix élevé <i>juillet 2024</i>	2 204 € 2 412€ 3 575€	Metz Thionville Volmerange les Mines - frontière LU
Exemple prix bas <i>juillet 2024</i>	1 953€	Ommeray – Sud-ouest Moselle
Belgique (national) <i>Septembre 2024</i>	3 040€	
BE - Province wallonne du Luxembourg	2 409€	
Exemple prix élevé <i>Septembre 2024</i>	2 664€ 2 820€	Arrondissement d'Arlon - frontière LU Ville d'Arlon
Exemple prix bas <i>Septembre 2024</i>	1 941€ 1 716€	Arrondissement de Neufchâteau (centre) Ville Herbeumont
Allemagne (national)	3 104€	
DE - Rhénanie-Palatinat	2 564€	
Exemple prix élevé <i>Août 2024</i>	3 352€	Palzem - frontière LU
Exemple prix bas <i>Août 2024</i>	1 408€	Faid (centre du district)
Sarre	1 978€	
Exemple prix élevé <i>Août 2024</i>	3 200€	Perl - frontière LU
Exemple prix bas <i>Août 2024</i>	1 503€	Oberthal (centre district)

LU : Licheron, J. (2024, Mar 27). Le logement en chiffres n°15 - mars 2024. STATEC - Observatoire de l'Habitat, LISER.
FR : seloger.com (extraction Août 2024) ; BE : immoweb.be (extraction Septembre 2024) ; DE : immowelt.de (extraction Août 2024)

ANNEXE 2

Evolution (%) de la composition familiale des ménages entre 2012 et 2022 au Luxembourg, France, Allemagne et Belgique selon les modes d'occupation du logement

		Luxembourg				France			
		Propriétaires sans emprunt	Propriétaires avec emprunt	Locataires (marché privé + tarif réduit)	Logés gratuit	Propriétaires sans emprunt	Propriétaires avec emprunt	Locataires (marché privé + tarif réduit)	Logés gratuit
2022	1 adulte	40%	31%	43%	47%	37%	20%	50%	53%
	1 adulte avec enfant(s) à charge	1%	7%	7%	4%	2%	7%	10%	9%
	2 adultes	35%	17%	23%	27%	45%	18%	18%	15%
	2 adultes avec enfant(s) à charge	13%	35%	21%	16%	9%	49%	17%	18%
	Autres	11%	10%	6%	6%	7%	6%	5%	5%
	TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2012	1 adulte	35%	22%	43%	49%	35%	16%	44%	48%
	1 adulte avec enfant(s) à charge	1%	4%	6%	2%	1%	5%	9%	6%
	2 adultes	37%	19%	21%	28%	46%	19%	23%	21%
	2 adultes avec enfant(s) à charge	9%	42%	22%	14%	10%	53%	19%	20%
	Autres	18%	13%	8%	7%	8%	7%	5%	5%
	TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
		Allemagne				Belgique			
2022	1 adulte	31%	15%	52%	52%	36%	18%	53%	54%
	1 adulte avec enfant(s) à charge	1%	3%	5%	3%	1%	7%	9%	2%
	2 adultes	48%	29%	25%	33%	48%	19%	19%	27%
	2 adultes avec enfant(s) à charge	10%	42%	15%	8%	8%	49%	15%	11%
	Autres	10%	11%	3%	4%	7%	7%	4%	6%
	TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2012	1 adulte	30%	17%	53%	41%	34%	18%	51%	57%
	1 adulte avec enfant(s) à charge	1%	3%	6%	4%	2%	6%	10%	2%
	2 adultes	47%	26%	26%	39%	45%	20%	19%	20%
	2 adultes avec enfant(s) à charge	12%	41%	12%	12%	7%	46%	15%	15%
	Autres	10%	13%	3%	4%	12%	10%	5%	6%
	TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

EU-SILC 2012-2022

ANNEXE 3

Evolution 2012-2022 du type de logement dans lequel vivent les ménages selon leur mode d'occupation au Luxembourg, en France, en Belgique et en Allemagne

Logements 2022 (%, -, + par rapport à 2012)	Luxembourg				France			
	Propriétaires sans emprunt	Propriétaires avec emprunt	Locataires (marché privé + tarif réduit)	Logés gratuit	Propriétaires sans emprunt	Propriétaires avec emprunt	Locataires (marché privé + tarif réduit)	Logés gratuit
Individuels 2022	75% (-10 pts)	56% (-12 pts)	19% (-)	47% (-15 pts)	84% (+1 pts)	78% (+1 pts)	27% (-3 pts)	58% (+1 pts)
Collectifs 2022	25% (+10 pts)	44% (+12 pts)	81% (-)	53% (+15 pts)	16% (-1 pts)	22% (-1 pts)	73% (+3 pts)	42% (-1 pts)
	Allemagne				Belgique			
Individuels 2022	61% (-9 pts)	66% (-6 pts)	7% (-)	36% (-2 pts)	87% (-2 pts)	88% (-2 pts)	35% (-1 pt)	71% (2 pts)
Collectifs 2022	39% (+9 pts)	34% (+6 pts)	93% (-)	64% (+2 pts)	13% (+2 pts)	12% (+2 pts)	65% (+1 pt)	29% (-2 pts)

Source : EU-SILC 2012-2022, calculs LISER