

Mir **zielen**, well Dir **zielt**!

Vollekszielung | Lëtzebuerg

# PANORAMA DU LOGEMENT EN 2021 :

du changement dans la continuité

01 juillet 2024

**STATEC**

**uni.lu**  
UNIVERSITÉ DU  
LUXEMBOURG

**LISER**  
LUXEMBOURG INSTITUTE OF  
SOCIO-ECONOMIC RESEARCH

Antoine PACCOUD, Magdalena GORCZYNSKA-ANGIULLI (LISER)  
Yann FERRO, Kerry SCHIEL, Isabelle PIGERON-PIROTH (Université du Luxembourg)

# Agenda

- 1 Caractéristiques du parc de logements
- 2 Situation des ménages dans leur logement
- 3 Q&A

# Introduction

## Recensement de la Population : une source incontournable de données sur le logement

- Registre National des Bâtiments et des Logements (RNBL) → *en préparation*
- Registre National des Logements Abordables (RENLA) → *en préparation*
- Enquête Européenne sur les revenus et les conditions de vie des ménages (EU-SILC) d'Eurostat
- Enquête sur le budget des ménages (EBM) d'Eurostat
- Enquête sur le comportement financier et de consommation des ménages (HFCS) de la BCE
- Enquête ad hoc « Logement Abordable » du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire et du LISER

## Limites des analyses lié au taux de non-réponse :

- type de logement : 0.5%
- époque de construction du logement : 2.4%
- type de combustible utilisé pour chauffer le logement : 2.1%
- travaux de rénovation effectués par les propriétaires de leur logement : 1.9%
- ancienneté d'emménagement : 24.7%
- surface des logements : 21.2%
- loyer payé : 8.8%
- besoin en rénovation : 25.0%.

1

# Caractéristiques du parc de logements

Housing stock characteristics

# Caractéristiques du parc de logements (1)

Les maisons dominent toujours dans les communes les moins peuplées

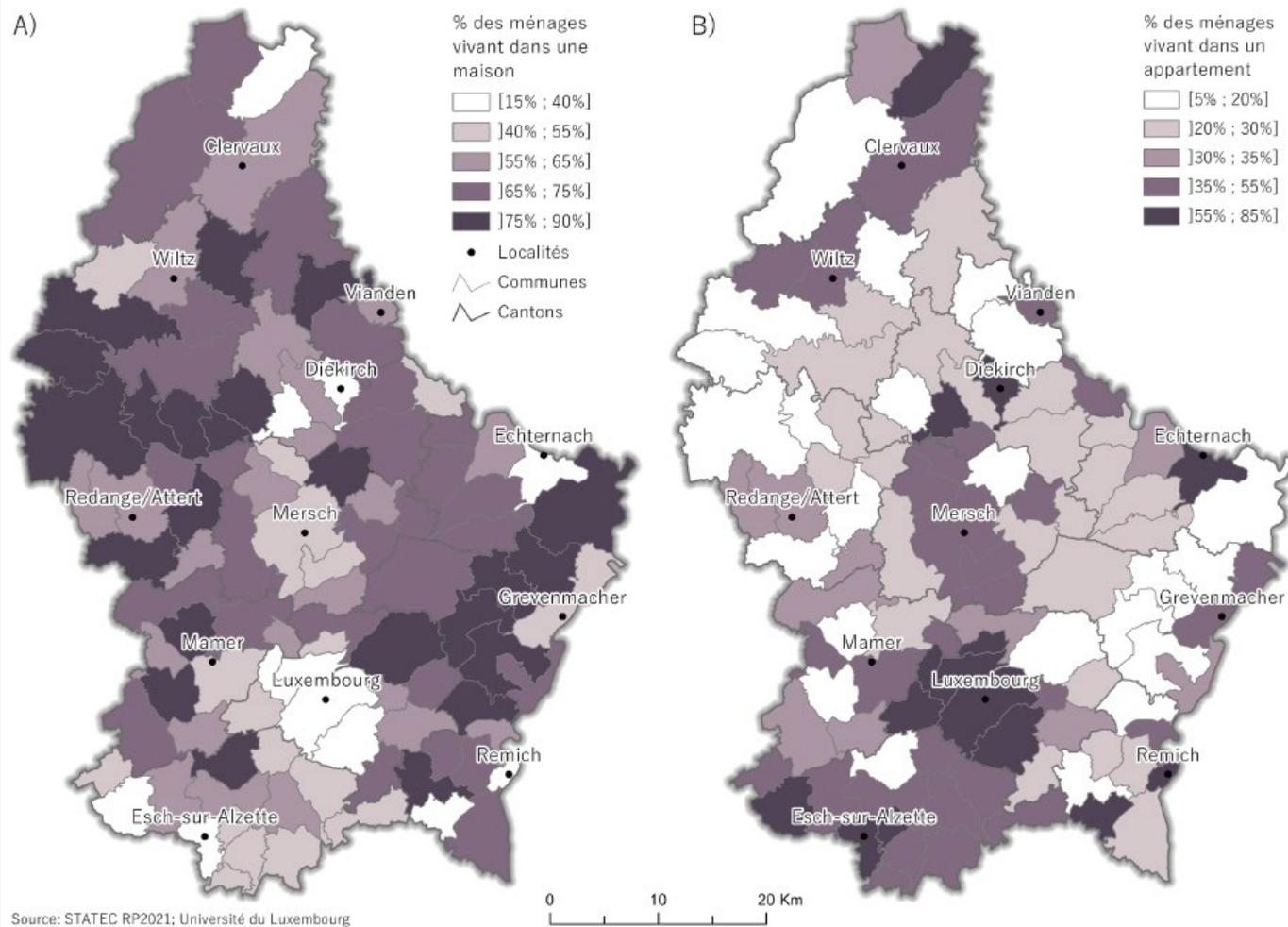
Tableau 1. Part de ménages privés et part d'individus par type de logement en 2011 et en 2021.

Type de logement	Part des logements en 2011	Part des logements en 2021	Part des individus en 2021
Maison	55.6%	45.9%	54.2%
Appartement	42.4%	52.8%	44.6%
Autre	2.0%	1.2%	1.2%
Total	100.0%	100.0%	100.0%

Source : STATEC RP2011, RP2021

Note : ce tableau n'est établi qu'à partir des ménages privés ayant répondu à la question sur le type de logements.

Cartes 1. Part des ménages privés vivant dans une maison (A) et dans un appartement (B) par commune.



# Caractéristiques du parc de logements (2)

## Le vieillissement du stock de maisons se poursuit

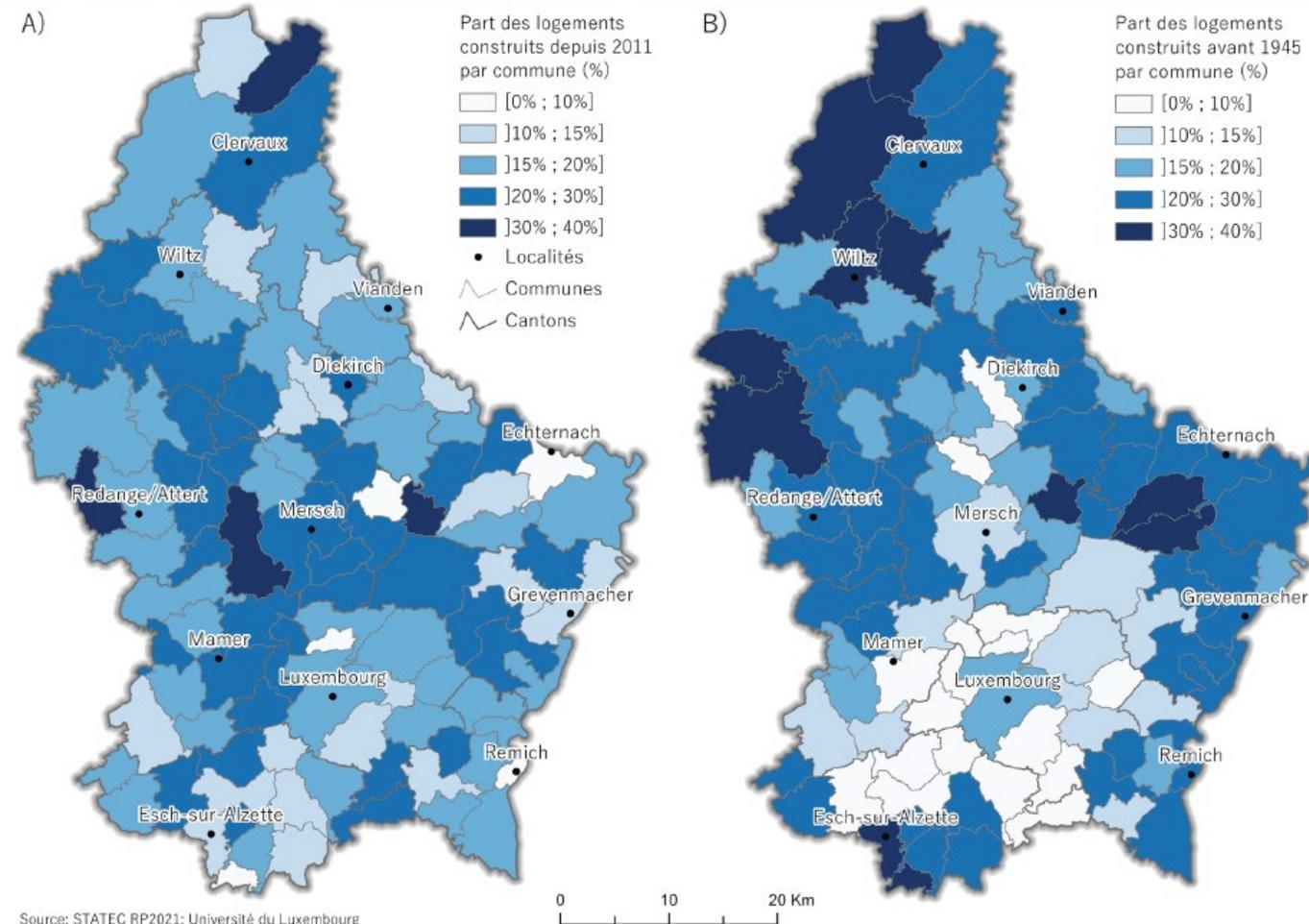
Tableau 2. Part des ménages privés par type de logement et par époque de construction.

Epoque de construction	Maisons	Appartements	Autres	Total
Avant 1945	23.8%	13.6%	65.5%	18.9%
1946-1960	11.7%	9.0%	9.2%	10.3%
1961-1980	20.5%	18.1%	8.8%	19.1%
1981-2000	22.2%	19.9%	8.5%	20.8%
2001-2010	10.0%	17.0%	3.3%	13.6%
2011 et après	11.7%	22.4%	4.7%	17.3%
Total	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Source : STATEC, RP2021

Note : ce tableau n'est établi qu'à partir des ménages privés ayant répondu aux questions sur le type de logement et son époque de construction.

Cartes 2. Parts des logements selon leur année de construction par commune en 2021.



# Caractéristiques du parc de logements (3)

Plus de la moitié des logements ont une surface supérieure à 120m<sup>2</sup>

Tableau 5. Part des ménages privés et des individus par type de logement et par classe de surface utile.

Surface utile	Ménages			Individus		
	Maisons	Appartements	Autres	Maisons	Appartements	Autres
Moins de 30 m <sup>2</sup>	0.0%	2.9%	5.3%	0.0%	1.7%	2.6%
De 30 m <sup>2</sup> à moins de 40 m <sup>2</sup>	0.1%	3.2%	1.0%	0.1%	2.0%	0.7%
De 40 m <sup>2</sup> à moins de 50 m <sup>2</sup>	0.1%	5.0%	1.0%	0.1%	3.5%	0.5%
De 50 m <sup>2</sup> à moins de 60 m <sup>2</sup>	0.3%	8.7%	1.1%	0.3%	6.6%	0.7%
De 60 m <sup>2</sup> à moins de 80 m <sup>2</sup>	1.8%	23.8%	3.7%	1.5%	21.7%	3.1%
De 80 m <sup>2</sup> à moins de 100 m <sup>2</sup>	4.7%	27.4%	5.1%	4.0%	28.6%	4.5%
De 100 m <sup>2</sup> à moins de 120 m <sup>2</sup>	8.7%	13.6%	6.4%	7.7%	15.7%	6.1%
De 120 m <sup>2</sup> à moins de 150 m <sup>2</sup>	25.1%	8.2%	15.3%	23.9%	10.3%	14.4%
150 m <sup>2</sup> et plus	59.0%	7.3%	61.0%	62.6%	9.9%	67.4%
Total	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Source : STATEC, RP2021

Note : ce tableau n'est établi qu'à partir des ménages privés ayant répondu aux questions sur le type de logement et la surface.

# Caractéristiques du parc de logements (4)

L'utilisation du mazout diminue en faveur de l'électricité et de la pompe à chaleur

Tableau 6. Logements par type de combustible principal et par époque de construction (en % par rapport à l'ensemble des logements).

Type de combustible	Époque de construction						Total
	Avant 1945	1946-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2010	2011 et après	
Mazout	6.0%	2.5%	6.6%	7.3%	3.5%	1.9%	27.8%
Gaz naturel	10.2%	6.9%	11.3%	12.5%	9.1%	9.5%	59.5%
Electricité	1.1%	0.4%	0.8%	0.6%	0.4%	2.1%	5.4%
Pompe à chaleur	0.2%	0.1%	0.1%	0.1%	0.3%	2.9%	3.9%
Bois	0.4%	0.1%	0.1%	0.2%	0.1%	0.1%	0.9%
Pellets	0.3%	0.1%	0.1%	0.2%	0.2%	0.7%	1.5%
Autre	0.3%	0.1%	0.2%	0.1%	0.2%	0.2%	1.1%
Total	18.6%	10.2%	19.2%	21.0%	13.7%	17.4%	100.0%

Source : STATEC, RP2021

Note : ce tableau n'est établi qu'à partir des ménages privés ayant répondu aux questions sur l'époque de construction du logement et le type de combustible utilisé.

Maisons 16.1%  
Appartements 11.1%

RP2011  
37.8%  
56.9%

# Caractéristiques du parc de logements (5)

Près d'un tiers des propriétaires déclare avoir réalisé des travaux de rénovation dans son logement

Tableau 9. Part des ménages propriétaires par type de travaux de rénovation effectués et par époque de construction.

Type de travaux effectués	Époque de construction						Total
	Avant 1945	1946-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2010	2011 et après	
Énergétique	7.5%	4.2%	8.7%	7.0%	1.1%	0.7%	29.2%
Fenêtre	5.3%	2.9%	6.7%	5.2%	0.6%	0.4%	21.2%
Toiture	4.2%	2.4%	4.0%	2.5%	0.5%	0.5%	14.1%
Mur	2.5%	1.4%	2.6%	1.7%	0.4%	0.4%	9.0%
Dalle de la cave	0.9%	0.5%	0.8%	0.7%	0.1%	0.2%	3.2%
Sol	0.7%	0.3%	0.4%	0.2%	0.1%	0.2%	2.0%

Source : STATEC, RP2021

Note : ce tableau n'est établi qu'à partir des ménages privés propriétaires ayant répondu aux questions sur l'époque de construction du logement et le type de combustible utilisé.

Guide de lecture : 29.2% des ménages propriétaires déclarent avoir réalisé des travaux de rénovation énergétique. 7.5% des ménages propriétaires déclarent avoir réalisé des travaux de rénovation énergétique et habitent dans des logements construits avant 1945.

Tableau 8. Part des types de travaux de rénovation effectués par les ménages propriétaires et par type de logement (réponses multiples)

Type de travaux effectués	Type de logement			Total
	Maisons	Appartements	Autres	
Énergétique	23.7%	5.0%	0.5%	29.2%
Fenêtre	17.3%	3.6%	0.4%	21.2%
Toiture	12.2%	1.6%	0.3%	14.1%
Mur	7.3%	1.7%	0.1%	9.1%
Dalle de la cave	2.8%	0.4%	0.0%	3.2%
Sol	1.7%	0.3%	0.0%	2.0%

Source : STATEC, RP2021

Note : ce tableau n'est établi qu'à partir des ménages privés propriétaires ayant répondu aux questions sur le type de logement et le type de travaux effectués.

Guide de lecture : 29.2% des ménages propriétaires déclarent avoir réalisé des travaux de rénovation énergétique. 23.7% des ménages propriétaires déclarent avoir réalisé des travaux de rénovation énergétique et habitent dans des maisons.

# Caractéristiques du parc de logements (6)

Un répondant sur quatre indique que son logement a besoin de rénovations

Tableau 12. Part des ménages indiquant que leur logement est en besoin de rénovation selon le type de logement.

Besoin en rénovation	Maisons	Appartements	Autres	Total
Non	38.2%	36.9%	0.8%	75.9%
Oui	14.8%	8.9%	0.4%	24.1%

Source : STATEC, RP2021

Tableau 14. Part des ménages indiquant que leur logement est en besoin de rénovation selon le type de travaux nécessaires et par époque de construction (plusieurs réponses possibles)

Type de rénovation	Époque de construction						Total
	Avant 1945	1946-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2010	2011 et après	
Thermique	4.4%	2.2%	3.7%	3.1%	0.8%	0.3%	14.4%
Intérieure	4.0%	1.9%	3.1%	3.0%	0.9%	0.3%	13.3%
Esthétique	2.5%	1.2%	1.8%	1.8%	0.7%	0.2%	8.2%
Extérieure	2.4%	1.2%	1.9%	1.7%	0.6%	0.2%	7.9%
Autre	0.2%	0.1%	0.1%	0.2%	0.0%	0.0%	0.6%

Source : STATEC, RP2021

Note : ce tableau n'est établi qu'à partir des ménages privés ayant répondu aux questions sur l'époque de construction et le type de rénovation.

Guide de lecture : 14.4% des ménages indiquent que leur logement est en besoin de rénovation thermique. 4.4% des ménages indiquent que leur logement est en besoin de rénovation thermique et habitent dans des logements construits avant 1945.



2

# Situation des ménages dans leur logement

Households' situation in their housing

# Situation des ménages dans leur logement (1)

Près de deux tiers des locataires habitent leur logement depuis moins de 5 ans

Tableau 15. Ancienneté d'emménagement par statut d'occupation en 2021

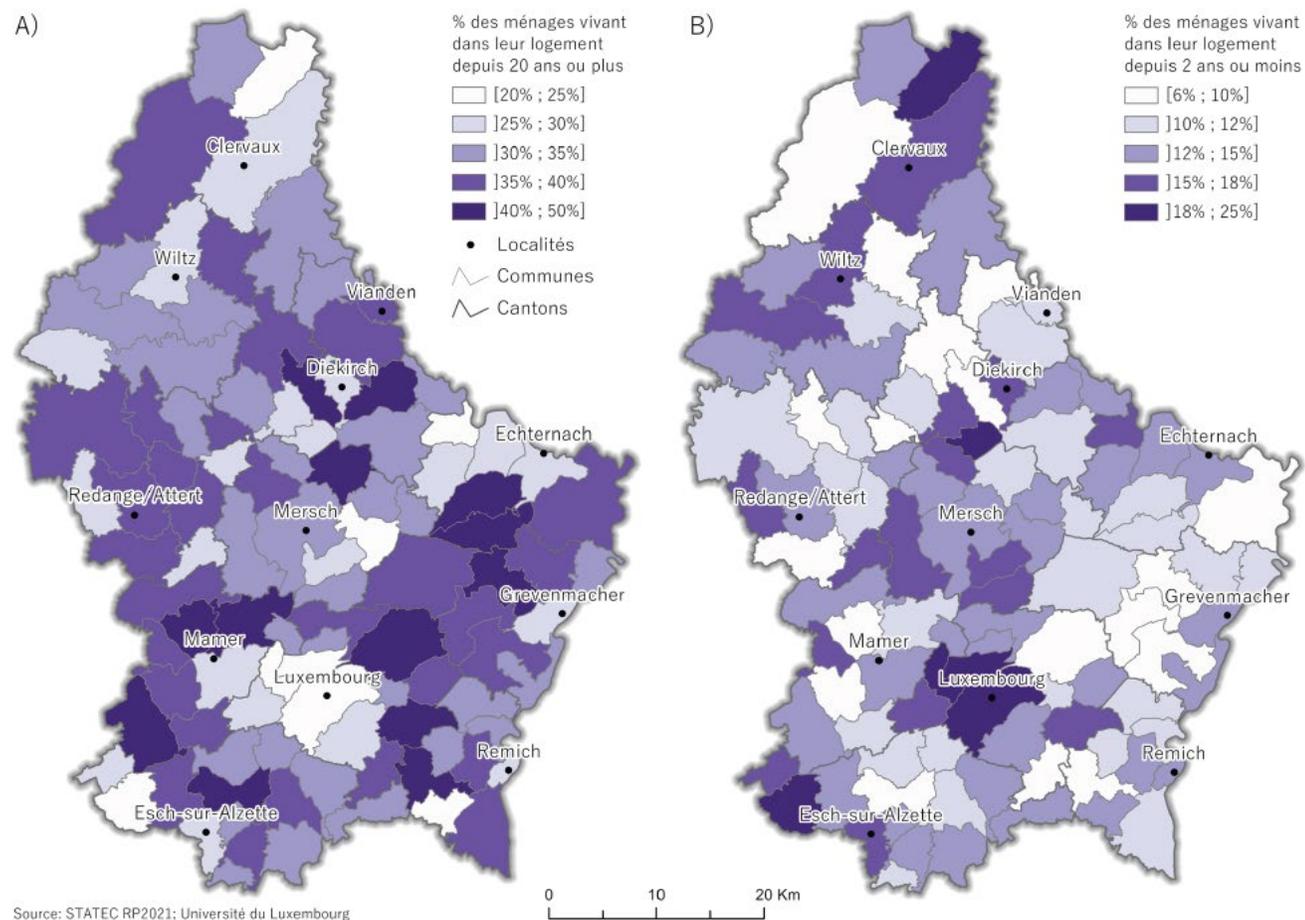
	Propriétaire	Logé à titre gratuit	Locataire à loyer réduit	Locataire à loyer normal
2016 et après	27%	37%	55%	65%
2011 et après	42%	55%	74%	83%
2001 et après	62%	73%	90%	95%

Source : STATEC, RP2021

Note : ce tableau n'est établi qu'à partir des ménages privés ayant répondu aux questions sur le statut d'occupation du logement et l'ancienneté d'emménagement. Ce croisement est possible pour 186,350 ménages sur 250,296 (74.4% des ménages).

Guide de lecture : 62% des propriétaires répondants vivent dans le même logement depuis 2001 et après (c'est-à-dire qu'ils ont emménagé dans leur logement au cours des 20 dernières années), 42% depuis 2011 et après et 27% depuis 2016 et après. Ceci veut donc dire que 38% des propriétaires ont emménagé dans leur logement avant 2001.

Cartes 4. Ancienneté d'emménagement des ménages privés par commune en 2021.



# Situation des ménages dans leur logement (2)

27 % des ménages privés disposent de plus de 80m<sup>2</sup> par occupant dans leur logement

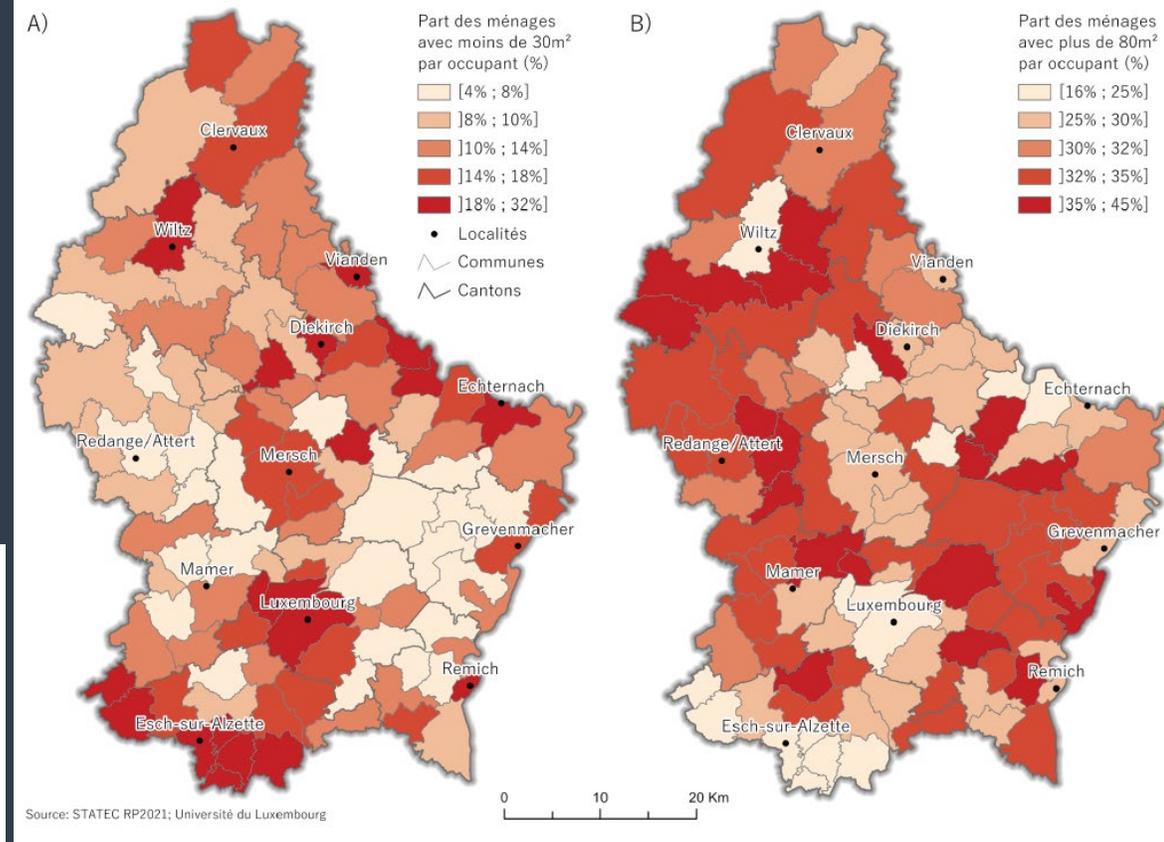
Tableau 16. Densité d'occupation des logements par statut d'occupation des ménages privés en 2021

	Propriétaire	Logé à titre gratuit	Locataire loyer normal	Locataire loyer réduit
Moins de 20 m <sup>2</sup> par occupant	2%	6%	10%	13%
De 20 m <sup>2</sup> à moins de 30 m <sup>2</sup> par occupant	9%	8%	22%	24%
De 30 m <sup>2</sup> à moins de 40 m <sup>2</sup> par occupant	13%	11%	20%	19%
De 40 m <sup>2</sup> à moins de 60 m <sup>2</sup> par occupant	25%	21%	24%	21%
De 60 m <sup>2</sup> à moins de 80 m <sup>2</sup> par occupant	19%	16%	12%	12%
80 m <sup>2</sup> et plus par occupant.	32%	38%	12%	11%
Total	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Source : STATEC, RP2021

Note : ce tableau n'est établi qu'à partir des ménages privés ayant répondu aux questions sur le statut d'occupation du logement et la surface, et appartenant à un ménage privé. Ce tableau ne reprend donc les informations que de 184 297 ménages sur un total de 250 296, soit 73.6% des ménages.

Cartes 5. Part des ménages privés selon la densité d'occupation des logements par commune en 2021.



# Situation des ménages dans leur logement (3)

27 % des ménages privés disposent de plus de 80m<sup>2</sup> par occupant dans leur logement

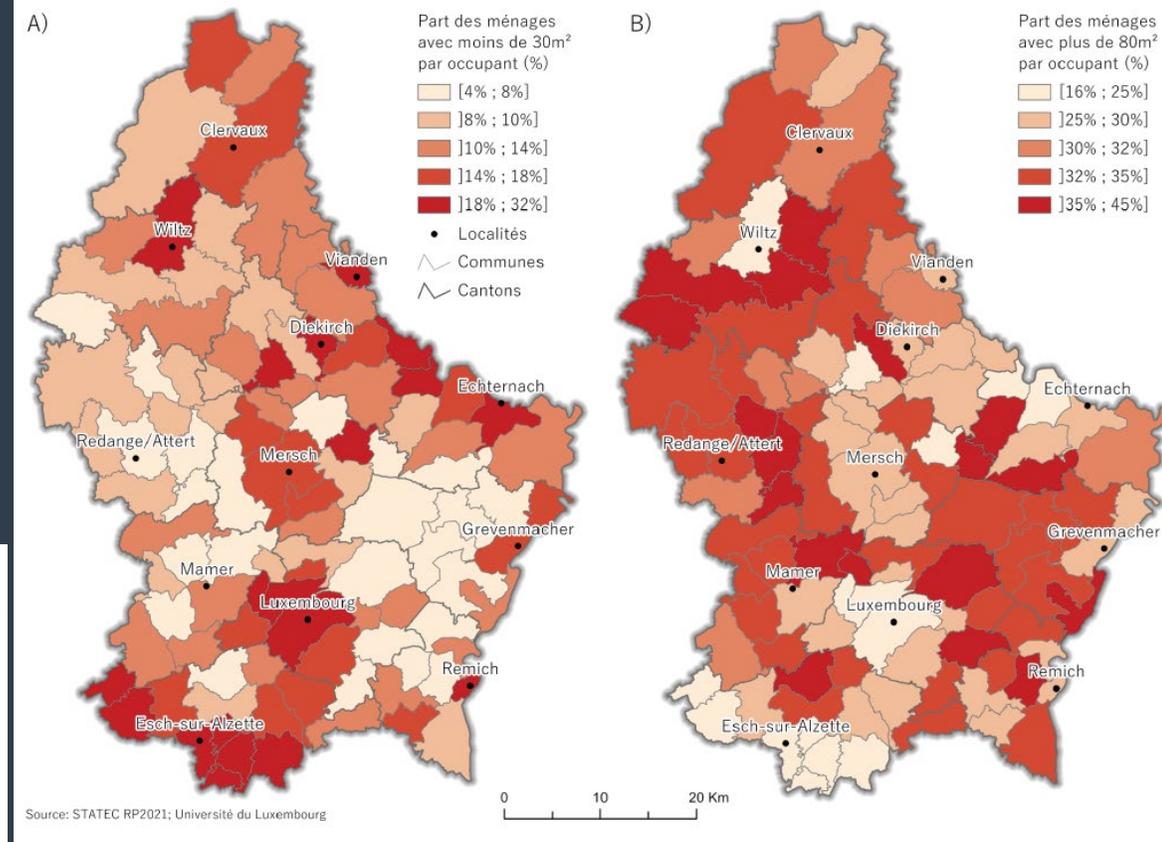
Tableau 17. Densité d'occupation des logements par lieu de naissance des parents et nationalité de la personne de référence en 2021.

Lieu de naissance des parents	Nationalité	Moins de 20 m <sup>2</sup> par occupant	De 20 m <sup>2</sup> à moins de 30 m <sup>2</sup> par occupant	De 30 m <sup>2</sup> à moins de 40 m <sup>2</sup> par occupant	De 40 m <sup>2</sup> à moins de 60 m <sup>2</sup> par occupant	De 60 m <sup>2</sup> à moins de 80 m <sup>2</sup> par occupant	80 m <sup>2</sup> et plus par occupant	Total
Un ou deux parents nés au Luxembourg	luxembourgeoise	1%	4%	9%	23%	22%	41%	100%
Deux parents nés à l'étranger	luxembourgeoise	4%	12%	16%	27%	18%	24%	100%
Deux parents nés à l'étranger	EU27	8%	20%	20%	25%	13%	14%	100%
Deux parents nés à l'étranger	NON-EU27	14%	27%	20%	21%	9%	9%	100%

Source : STATEC, RP2021

Note : ce tableau n'est établi qu'à partir des ménages privés ayant répondu aux questions sur la surface, sur leur nationalité et sur le lieu de naissance de leurs parents. Ce tableau ne reprend donc les informations que de 77.8% des ménages. Comme dans la publication n°6, pour les personnes de nationalité et de pays de naissance étrangers, lorsque le pays de naissance des parents n'est pas indiqué, il est considéré comme étranger.

Cartes 5. Part des ménages privés selon la densité d'occupation des logements par commune en 2021.



Source: STATEC RP2021; Université du Luxembourg

# Situation des ménages dans leur logement (4)

Plus de la moitié des ménages locataires paient un loyer entre 10 et 20€ par m<sup>2</sup>

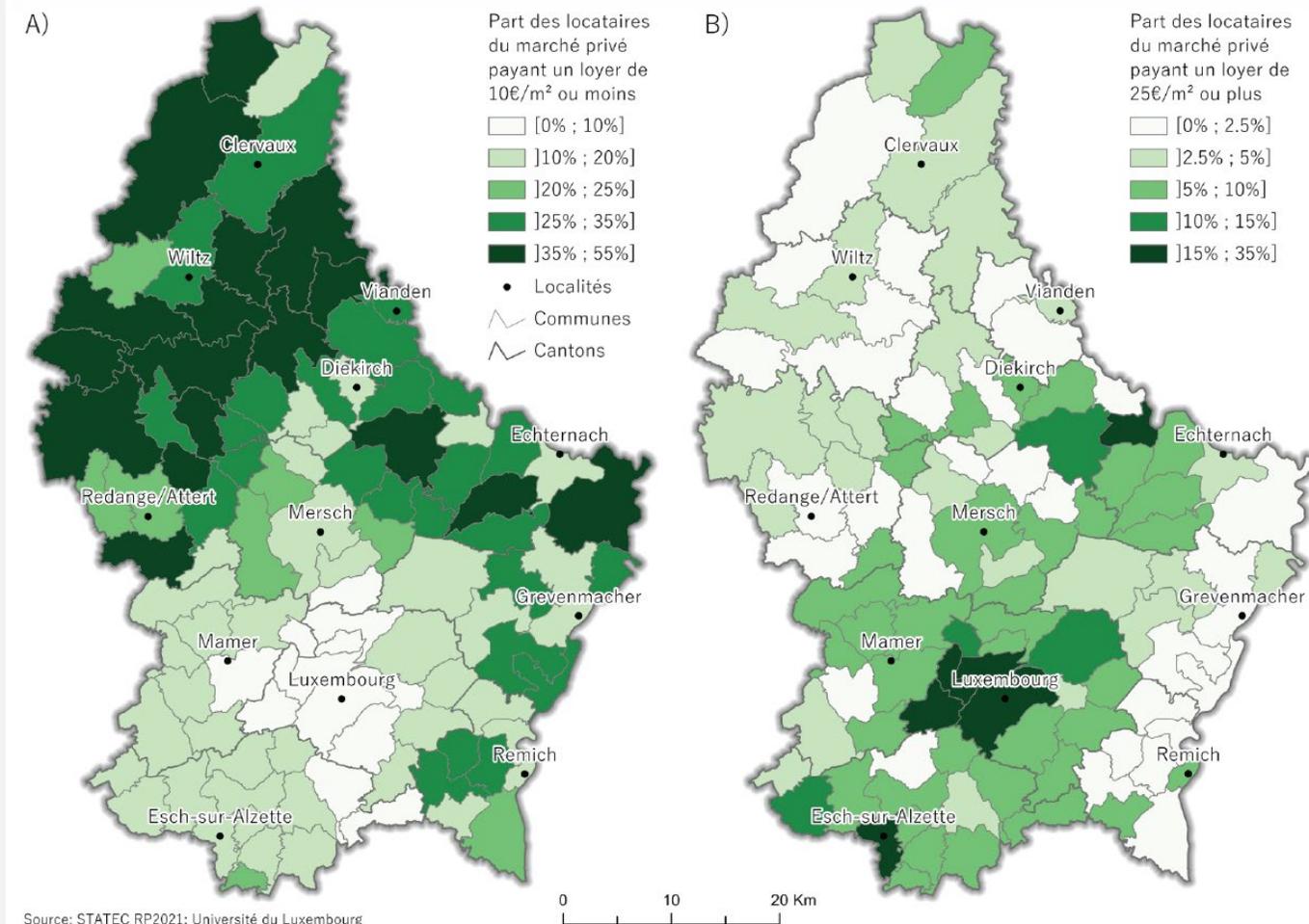
Tableau 18. Part des locataires par niveau de loyer normal ou réduit en 2021.

Classes de loyer	Locataires payant un :		Tous les locataires
	loyer normal	loyer réduit	
4.9€/m <sup>2</sup> et moins	2.1%	26.9%	4.2%
entre 5 et 9.9€/m <sup>2</sup>	12.5%	44.9%	15.2%
entre 10 et 14.9€/m <sup>2</sup>	29.8%	17.4%	28.7%
entre 15 et 19.9€/m <sup>2</sup>	28.0%	5.3%	26.1%
entre 20 et 24.9€/m <sup>2</sup>	16.0%	2.2%	14.9%
entre 25 et 39.9€/m <sup>2</sup>	10.0%	2.4%	9.4%
40€/m <sup>2</sup> et plus	1.5%	0.8%	1.5%
Total	100.0%	100.0%	100.0%

Source : STATEC, RP2021

Note : ce tableau n'est établi qu'à partir des ménages privés ayant répondu à la question sur le loyer.

Cartes 6. Loyer par m<sup>2</sup> payé par les ménages privés locataires et payant un loyer normal par commune en 2021.



# Situation des ménages dans leur logement (5)

Plus de la moitié des ménages locataires paient un loyer entre 10 et 20€ par m<sup>2</sup>

44 076 ménages payant un loyer normal transfèrent près de 60 millions d'euros par mois à leurs bailleurs, soit 720 millions d'euros par an.

20 à 30% de la population (les locataires du marché privé) transfère chaque mois 60 millions d'euros à un autre groupe de la population représentant 30% des ménages (les bailleurs).

Sur les 60 millions d'euros de loyer payés chaque mois, 22.5 millions (près de 38%) viennent de logements loués à Luxembourg-Ville, 3 millions (5%) de logements à Esch-sur-Alzette et 2.3 millions de logements à Strassen (4%).

Tableau 20. Loyer par m<sup>2</sup> payé par les ménages privés par pays naissance de la personne de référence en 2021.

Pays de naissance	Part des ménages avec un loyer de 10€/m <sup>2</sup> ou moins	Part des ménages avec un loyer de plus 10€/m <sup>2</sup> et de moins de 25€/m <sup>2</sup>	Part des ménages avec un loyer de 25€/m <sup>2</sup> ou plus	Total
Luxembourg	20.1%	72.9%	7.0%	100.0%
Autre pays de l'Union Européenne	13.3%	69%	17.7%	100.0%
Ailleurs en Europe	11.4%	69.7%	18.9%	100.0%
Afrique	11.4%	69.1%	19.5%	100.0%
Caraïbes, Amérique du sud ou Centrale	7.2%	68.2%	24.6%	100.0%
Amérique du Nord et Océanie	7.0%	71.0%	22.0%	100.0%
Asie	8.5%	61.8%	29.7%	100.0%

Source : STATEC, RP2021

Note : ce tableau n'est établi qu'à partir des ménages privés ayant répondu aux questions sur le loyer, sur la surface de leur logement et sur leur pays de naissance.

# Conclusion

## Une stratégie de publication en deux temps

Du fait du contexte sanitaire particulier lors du recensement 2021, le taux de réponse global y est moins élevé que pour les éditions précédentes.

Ce rapport ne traite donc en détail que les variables « logement » pour lesquelles **le taux de réponse est très élevé** ou pour lesquelles un taux de réponse suffisant permet néanmoins de voir quelques grandes tendances.

Afin de fournir une vue plus complète de la situation concernant les logements des ménages au Luxembourg, **des imputations seront réalisées par le LISER avec un soutien du STATEC dans les prochains mois**, y inclus sur le nombre global de propriétaires et de locataires.

## Encart méthodologique sur un possible biais dans les non-réponses à la question sur le statut d'occupation :

- la moitié des ménages n'ayant pas répondu à cette variable résidaient dans les deux communes les plus peuplées du pays : 41% à Luxembourg-Ville et 9% à Esch-sur-Alzette ;
- 69% des individus dans les ménages 'non-répondants' sont nés en dehors du Luxembourg (45% dans un autre pays de l'Union Européenne, et 24% dans un autre pays) contre 44% pour ceux ayant répondu à cette variable ;
- Le taux de non-réponse est de 46% pour ceux arrivés entre 2019 et 2021 et de 38% pour ceux arrivés entre 2010 et 2018 (contre 23% en global).

Manque structurel dans les statistiques du fait d'un taux important de rotation de la population du pays ?

# STATEC

Institut national de la statistique  
et des études économiques

## Merci pour votre attention



13, rue Erasme  
L-1468 Luxembourg



(+352) 247-84219



info@statec.etat.lu

**Contact :**

***Antoine.Paccoud@liser.lu***

***Magdalena.Gorczyńska@liser.lu***

[statistiques.public.lu](https://statistiques.public.lu)



@Statec  
Luxembourg



/STATEC



@STATEC



Statec  
Luxembourg