RECENSEMENT DE LA POPULATION

2011

Premiers résultats N°8
Février 2013

STATEC
Institut national de la statistique
et des études économiques

uni.lu | UNIVERSITY OF LUXEMBOURG
Integrative Research Unit on Social
and Individual Development (INSIDE)

Auteurs:
Andreas Heinz
François Peltier
Germaine Thill

Editeurs:
Serge Allegrezza (Statec), Dieter Ferring, Helmut Willems (Université du Luxembourg/INSIDE), Paul Zahlen (Statec)

Le logement : immeubles d'habitation, ménages, propriétaires et locataires

Au Luxembourg, on a recensé 130 091 immeubles d'habitation. Les maisons unifamiliales sont le type d'immeuble le plus répandu. Elles représentent 83.5% de l'ensemble des immeubles d'habitation. Parmi les maisons unifamiliales, ce sont les maisons isolées qui prédominent (37.9% de l'ensemble des immeubles d'habitation), suivies par les maisons unifamiliales jumelées (25.0%) et les maisons unifamiliales en rangée (20.6%). Les immeubles collectifs ne représentent que 12.5% du total des immeubles d'habitation. Or, la part de la population vivant dans des maisons unifamiliales n'est que de 62.6%, alors que 32.7% de la population vivent dans des immeubles collectifs. Dans les 208 565 ménages privés du Luxembourg, on compte 503 280 personnes, c'est-à-dire, en moyenne, 2.41 personnes par ménage. Un tiers des ménages (33.3%) sont des ménages d'isolés, c'est-à-dire de personnes vivant seules. 27.4% des habitants vivent dans des ménages de deux personnes et 15.9% dans des ménages de trois personnes. Le marché immobilier est en mouvement. 9.4% des personnes recensées au Luxembourg ne vivent que depuis un an dans leur logement. 34.1% des habitants vivent dans leur logement depuis moins de 5 ans. Plus des deux tiers des ménages (69.0%) sont propriétaires de leur logement, 28.3% des ménages habitent en location et 2.7% habitent des logements sans payer de loyer. Le pourcentage des propriétaires varie fortement selon la nationalité, mais également selon les communes. 84.5% des Luxembourgeois sont propriétaires de leur logement. Les pourcentages de propriétaires sont globalement plus élevés dans les communes se situant à une certaine distance du centre. À Luxembourg-Ville, seulement 47.9% de la population sont propriétaires de leur logement.

Immeubles d'habitation et période de construction

Au moment du recensement de 2011, on comptait 130 091 immeubles habités au Luxembourg (voir tableau 1). Parmi ces immeubles, on dénombre 108 682 maisons unifamiliales. Avec 83.5% de l'ensemble des immeubles d'habitation, ce type de logement est de loin le plus répandu au Grand-Duché. Parmi les maisons unifamiliales, on trouve 49 321 maisons isolées (37.9% de l'ensemble immeubles d'habitation), 32 586 maisons jumelées (ou 25.0% des immeubles d'habitation) et 26 775 maisons en rangée (20.6% de tous les immeubles d'habitation). Au moment du recensement, il y avait encore 16 267 immeubles collectifs, dont 10 927 entièrement destinés destinées à l'habitation et 5 340 immeubles collectifs à usage mixte, c'est-à-dire utilisés également pour des activités commerciales. Les immeubles collectifs représentent 12.5% de l'ensemble des immeubles d'habitation sur le territoire luxembourgeois.

Tableau 1 : Immeubles et habitants

	Immeubles		Habitants		Moyenne habitants
	Nombre	%	Nombre	%	/immeuble
Ferme, bâtiment agricole	2 509	1.9	7 290	1.4	2.9
Maison isolée (4 façades)	49 321	37.9	141 434	27.6	2.9
Maison jumelée (3 façades)	32 586	25.0	97 019	18.9	3.0
Maison en rangée (2 façades)	26 775	20.6	82 371	16.1	3.1
Autres maison individuelle	1 968	1.5	5 652	1.1	2.9
Immeuble collectif entièrement destiné à l'habitation	10 927	8.4	118 927	23.2	10.9
Immeuble collectif à usage mixte	5 340	4.1	48 605	9.5	9.1
Immeuble collectif principalement à usage non résidentiel	247	0.2	790	0.2	3.2
Hôtel, pension de famille	79	0.1	725	0.1	9.2
Internat pour élèves et étudiants	7	< 0.0	98	< 0.0	14.0
Foyer pour enfants et jeunes gens	59	< 0.0	544	0.1	9.2
Foyer pour adultes	61	< 0.0	1 060	0.2	17.4
Foyer pour sans-abris	7	< 0.0	322	0.1	46.0
Maison de retraite, maison de soins	68	0.1	5 297	1.0	77.9
Institution pour malades	13	< 0.0	232	< 0.0	17.8
Institution religieuse	30	< 0.0	267	0.1	8.9
Autres immeubles*	94	0.1	1 720	0.2	13.8
Total	130 091	100.0	512 353	100.0	3.9

Source : STATEC – RP 2011 ; N.B.: Autres immeubles = habitations de fortune, casernes, prisons

Les maisons unifamiliales restent en tête si on considère le nombre de personnes habitant les immeubles, même si le pourcentage est légèrement plus faible que pour les immeubles eux-mêmes. Pratiquement les deux tiers des habitants du Luxembourg (63.6%) vivent dans les maisons unifamiliales. Ce pourcentage correspond à 320 824

personnes. 141 434 personnes, c'est-à-dire plus d'un quart de la population (27.6%), habitent dans des maisons unifamiliales isolées. 167 532 personnes, soit près d'un tiers de la population (32.7%), vivent dans des immeubles collectifs.

En moyenne, on dénombre 3.9 personnes par immeuble d'habitation. Pour les maisons unifamiliales, le nombre moyen d'habitants n'est que de 3 personnes. Par contre, la moyenne du nombre de personnes habitant des immeubles collectifs est de 10 (voir tableau 1).

Note méthodologique:

Les questionnaires du recensement du 1er février 2011 sont constitués de trois niveaux : l'immeuble, l'individu et le ménage.

1. Niveau individuel : la plupart des questions concernent les individus, comme par exemple : Quand est-ce que vous êtes né(e) ? Êtes-vous né(e) au Luxembourg? Est-ce que vous êtes de nationalité luxembourgeoise?

2. Niveau du ménage : les personnes qui vivent ensemble constituent un ménage. La première page du questionnaire contient des questions qui concernent l'ensemble du ménage: nombre de pièces dans le logement, surface du logement, équipement du logement, etc. Evidemment ces questions appellent la même réponse pour tous les membres du ménage et elles ne sont pas posées à l'ensemble des membres du ménage.

3. Immeuble: Pour les immeubles d'habitation on a notamment recensé le type d'immeuble et le nombre de ménages vivant dans les immeubles.

S'offrent alors 3 possibilités d'analyse.

1. Individus: les analyses peuvent se référer aux membres individuels des ménages, c'est-à-dire aux personnes. À titre d'exemple: au Luxembourg, 24.7% des habitants sont locataires.

2. Ménages: les analyses peuvent se référer aux ménages. Pour l'exemple précité, il faut noter que, dans les ménages de locataires, on trouve en moyenne moins de personnes que dans les ménages de propriétaires. Pour certaines questions, la référence aux ménages est donc utile. Ainsi, 28.3% des ménages habitent en location, contre 24.7% des individus.

3. Immeubles: on peut établir des statistiques sur les immeubles (types d'immeubles), mais également des statistiques se référant aux individus ou aux ménages habitant ces immeubles. 37.9% des immeubles sont des maisons unifamiliales isolées, mais seulement 27.6% des habitants du pays vivent dans ce type d'immeuble.

La construction de 13.6% de l'ensemble des immeubles d'habitation date d'avant 1919 (voir tableau 2). Seulement 9.0% des maisons unifamiliales ont été construites avant 1919 et 7% des immeubles collectifs. Par contre, 18.3% des maisons en rangée habitées aujourd'hui ont été construites avant 1919.

De 1919 à 1945, on a construit 15.1% des immeubles d'habitation existant aujourd'hui. Ces constructions étaient assez fréquemment des maisons en rangée (30.3% des maisons unifamiliales en rangée habitées aujourd'hui) et moins fréquemment des maisons unifamiliales isolées (5.9% des immeubles d'habitation existant aujourd'hui. Sur la période 2001-2010, on a construit 11.5% de l'ensemble des immeubles habités lors du recensement de février 2011. La part des maisons en rangée est relativement faible, alors que la part des immeubles collectifs est plus importante: 21.2% des immeubles collectifs habités ont été construits de 2001 à 2010.

Nombre de ménages et date de l'emménagement dans le logement

Au 1er février 2011, on a recensé 503 280 personnes au Luxembourg habitant dans 208 565 ménages. La taille moyenne des ménages est donc de 2.41 personnes par ménage. Dans le tableau 3 ne sont pas prises en compte les personnes vivant dans des ménages collectifs, comme les maisons de retraite ou de soins, les casernes ou les prisons, dans lesquels 9 073 personnes ont été recensées, soit 1.8% de la population.

Un tiers des ménages sont des ménages d'isolés, c'est-à-dire de personnes vivant seules. Les ménages de deux personnes représentent environ un quart de l'ensemble des ménages. Les parts des ménages de trois ou de quatre personnes sont pratiquement identiques avec respectivement 15.9% et 15.0% des ménages. Les ménages de cinq ou six personnes sont par contre beaucoup moins fréquents: 5.9% des ménages sont composés de 5 personnes et seulement un ménage sur quarante est constitué de six personnes ou plus.

Quels ont les pourcentages correspondants pour les individus? 13.8% des habitants du Luxembourg vivent dans des ménages isolés. La proportion des individus habitant des ménages de deux ou trois personnes est plus élevée avec respectivement 22.7% et 19.8% de la population. Les individus habitent le plus fréquemment dans des ménages de 4 personnes, c'est le cas pour un quart de la population (24.8%).

Tableau 2 : Année de construction de l'immeuble d'habitation

Année de construction	Total	Maison isolée	Maison jumelée	Maison en rangée	Immeuble collectif entièrement destiné à l'habitation
avant 1919	13.6%	9.0%	13.8%	18.3%	7.0%
1919-1945	15.1%	5.9%	16.7%	30.3%	11.5%
1946-1960	13.5%	8.4%	16.3%	19.3%	14.4%
1961-1970	9.7%	10.0%	10.5%	8.5%	11.6%
1971-1980	12.9%	18.0%	11.8%	7.4%	11.3%
1981-1990	11.1%	18.0%	8.5%	4.5%	7.8%
1991-2000	12.5%	19.0%	9.6%	4.8%	15.3%
2001-2010	11.5%	11.7%	12.8%	6.7%	21.2%

Source : STATEC - RP2011

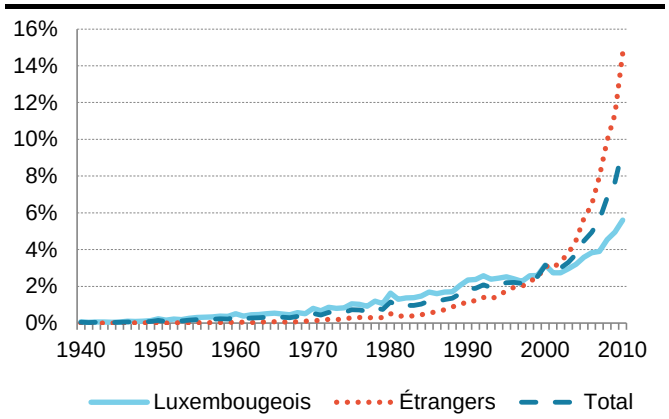
Tableau 3 : Ménages selon la taille au Luxembourg

Personnes dans les ménages privés		503 280
Ménages privés		208 565
Taille moyenne des ménages		2.41 personnes
	% des ménages	% de la population
Ménages d'une personne	33.3 %	13.8%
Ménages de 2 personnes	27.4 %	22.7%
Ménages de 3 personnes	15.9 %	19.8%
Ménages de 4 personnes	15.0 %	24.8%
Ménages de 5 personnes	5.9 %	12.3%
Ménages de 6 personnes et plus	2.5 %	6.7%

Source : STATEC - RP2011

Beaucoup d'habitants ont emménagé dans leur logement depuis peu de temps (voir graphique 1). Au 1er février 2011, 9.4% de la population vivent depuis moins d'un an dans leur logement et 17.1 % y vivent depuis moins de deux ans. 34.1 % de la population habitent leur logement depuis moins de 5 ans et près de la moitié de la population (49.4%) a emménagé dans son logement à partir de 2002. La dynamique est plus importante pour les étrangers que pour les Luxembourgeois : 14.7% des étrangers vivent dans leur logement depuis moins d'un an contre 5.6% des Luxembourgeois ; 26.0% des étrangers habitent depuis moins de 2 ans leur logement, contre 10.6% des Luxembourgeois ; 50.4% des étrangers vivent dans leur logement depuis moins de 5 ans, contre 22.8% des Luxembourgeois.

Graphique 1 : Emménagement dans le logement actuel selon la date (individus)



Source : STATEC - RP2011

Ces chiffres montrent un haut degré de mobilité géographique de la population qui est notamment due à la croissance démographique et à l'immigration (voir à ce sujet RP Premiers résultats n°2 « L'évolution de la population », et n°5 « La population par nationalité »). Les amplitudes exceptionnelles (peaks) pour des années „arrondies" (comme 1960, 1970 …) pourraient être dues à la mémoire défaillante des enquêtés. En effet, les personnes interrogées tendent à mentionner des dates „arrondies" pour des événements remontant loin dans le temps. Il est probable que la courbe avec les « vraies » données serait encore moins accidentée que celle qu'on trouve dans le graphique 1.

Statut d'occupation : propriétaires et locataires

Le statut d'occupation le plus fréquent du logement est „propriétaire" : 69.0% des ménages sont propriétaires de leur logement, ce qui correspond à 73% de la population (voir tableau 4). 28.3% des ménages sont locataires. La location de logements non meublés est plus fréquente (22.6% des ménages) que la location de logements meublés (4.5% des ménages sont dans ce cas de figure). Seulement 2.7% des ménages et 2.1% des habitants utilisent un logement à titre gratuit. La sous-location concerne 0.8% des ménages. 0.5% des ménages ont un autre statut d'occupation. Il peut notamment s'agir de ménages vivant dans des hôtels ou en pension de famille.

Tableau 4 : Statut d'occupation du logement

Statut d'occupation	Ménages	Personnes
Propriétaire	69.0%	73.0%
Logé à titre gratuit	2.7%	2.1%
Locataire	28.3%	24.7%
Locataire d'un logement non meublé	22.6%	20.9%
Locataire d'un logement meublé	4.5%	2.9%
Sous-locataire	0.8%	0.6%

Source : STATEC - RP2011

Tableau 5 : Statut d'occupation selon la nationalité (individus)

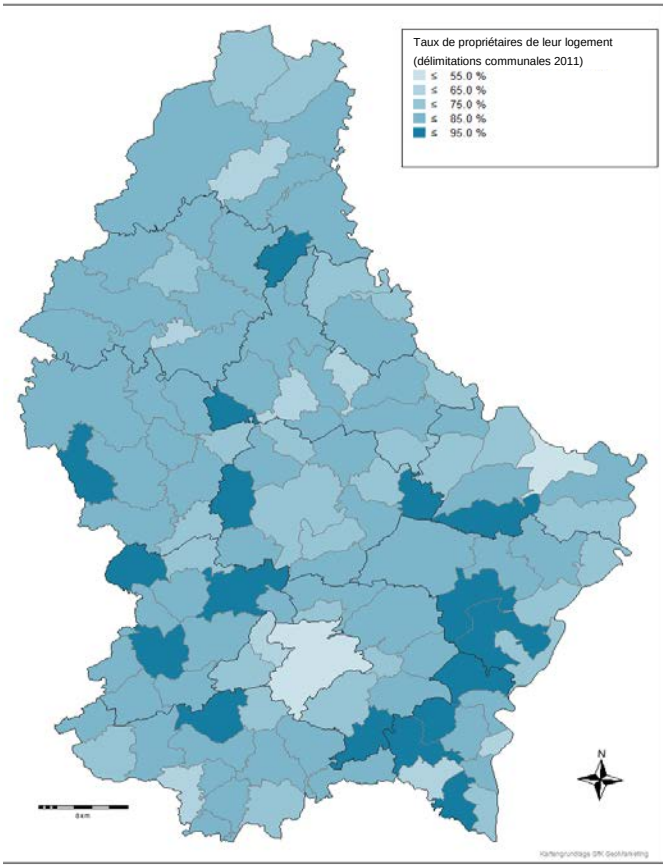
Nationalité	Propriétaire	Logé à titre gratuit	Locataire
Luxembourg	84.5%	2.5%	13.0%
Monténégro	82.4%	1.1%	16.5%
Moyenne du pays	*73.0%*	*2.1%*	*24.9%*
Italie	71.5%	2.2%	26.3%
Belgique	68.2%	2.2%	29.7%
Royaume-Uni	66.4%	0.6%	33.0%
Espagne	65.5%	1.2%	33.2%
Pays-Bas	65.5%	1.7%	32.8%
Allemagne	57.9%	2.2%	39.9%
Portugal	54.3%	0.9%	44.8%
France	53.2%	1.6%	45.3%
Autres	46.4%	2.8%	50.8%

Source : STATEC - RP2011

Le taux des propriétaires varie, entre autres, selon la nationalité. En moyenne, 73% des habitants du Luxembourg vivent dans un logement dont ils sont propriétaires. Les taux sont plus élevés pour les Luxembourgeois et les Monténégrins (respectivement 84.5% et 82.4%). Pour toutes les autres nationalités, le taux des propriétaires se situe en-dessous de la moyenne du pays.

Le nombre et le pourcentage des ménages et des personnes logés à titre gratuit sont peu importants pour toutes les nationalités. Ce statut est cependant le plus fréquent chez les Luxembourgeois (2.5%) et les personnes ayant une « autre nationalité » (2.8%) que celles relevées dans le tableau 5. Le taux le plus faible est noté pour les Britanniques. Logiquement, comme les taux des ménages logés gratuitement sont très faibles, les pourcentages des personnes propriétaires de leur logement se situent de façon symétrique à l'opposé des pourcentages des locataires. Ainsi, on trouve les pourcentages les plus faibles de locataires chez les Luxembourgeois et les Monténégrins et les pourcentages les plus élevés chez les Français et les « autres nationalités » (voir tableau 5).

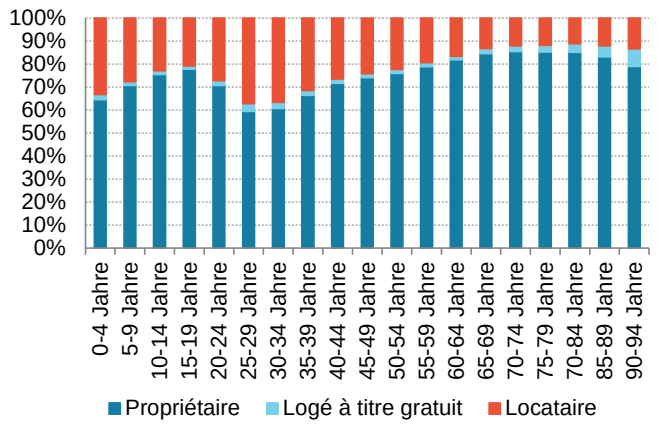
Carte 1 : Taux de propriétaires de leur logement selon les communes (% des ménages)



Source : STATEC - RP2011

On constate également une relation entre l'âge et le fait d'être propriétaire ou non (voir graphique 2). Avec l'avancement en âge des enfants et des jeunes, ceux-ci habitent plus fréquemment dans un logement dont le ménage est propriétaire. Cette évolution est à mettre en relation avec celle des familles : généralement, avec le temps, le besoin d'espace des jeunes ménages augmente et l'augmentation des capacités financières des ménages permet l'acquisition d'une propriété immobilière.

Graphique 2 : Statut d'occupation selon l'âge (individus)

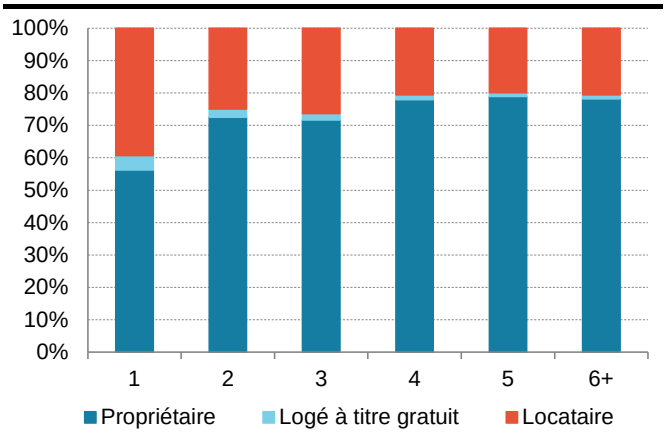


Source : STATEC - RP2011

À partir de l'âge de 20 ans, le taux des propriétaires diminue jusqu'à la classe d'âge des 25-29 ans. Cette évolution peut être expliquée par le fait que les jeunes de ces classes d'âge quittent le domicile de leurs parents pour vivre, dans un premier temps, en location. A partir de l'âge de 30 ans on crée souvent une famille et le taux des propriétaires augmente de façon continue jusqu'à la classe d'âge de 80 à 84 ans. À partir de cet âge-là, le taux des propriétaires diminue. Les personnes concernées déménagent parfois dans des logements plus petits qu'ils habitent en location, soit utilisent un logement mis à leur disposition par leurs enfants ou vivent dans une maison de retraite ou de soins.

Le statut d'occupation du logement est également lié à la taille des ménages (voir graphique 3). Parmi les ménages isolés (personnes vivant seules), le pourcentage de propriétaires est le plus faible et celui des locataires le plus élevé. Pour les ménages de deux ou trois personnes, le taux des propriétaires est de 70%. Le taux monte à 80% pour les ménages de quatre, cinq ou six membres et plus.

Graphique 3: Statut d'occupation selon la taille du ménage



Source : STATEC - RP2011

Institut national de la statistique et des études économiques

Tél.: 247-84397
Francois.Peltier@statec.etat.lu

Tél.: 247-84276
Germaine.Thill@statec.etat.lu

www.statistiques.lu

Université du Luxembourg – Research Unit INSIDE

Tél.: 46 66 44-9746
Andreas.Heinz(at)uni.lu