

RECENSEMENT DE LA POPULATION

2011

Premiers résultats N°10
Mars 2013

STATEC

Institut national de la statistique
et des études économiques



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)

Location: surfaces et loyers

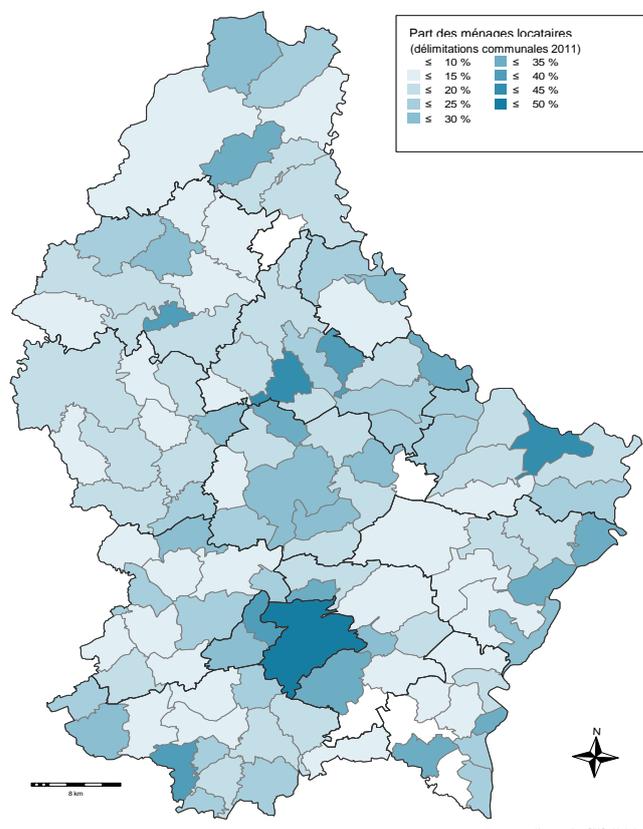
Au Luxembourg, 28.3% des ménages sont locataires, ce qui correspond à 24.7% de la population. Sur les ménages locataires, 91.9% paient un loyer normal et 8.1% un loyer réduit. En moyenne, un loyer réduit correspond à 396.68 €, alors qu'un loyer normal atteint les 887.77 €, et cela pour des surfaces moyennes comparables (respectivement 84.1 m² et 83.5 m²). En termes absolus, les loyers sont les plus élevés dans les communes situées dans la périphérie de la capitale. Avec la distance par rapport à la Ville de Luxembourg, les loyers diminuent. Cependant, les surfaces de logement dans les zones densément peuplées, comme la Ville de Luxembourg, sont globalement plus petites, de sorte que le loyer par m² est le plus élevé dans la capitale : 14.7 € par m² dans la Ville de Luxembourg, contre 12.5 € par m² en moyenne nationale. Des écarts importants de loyer existent également selon la nationalité du locataire. Les Britanniques paient en moyenne les loyers les plus élevés, mais, ensemble avec les Néerlandais, ils disposent également des surfaces les plus grandes. Les ménages locataires monténégrins disposent de la surface la plus faible par tête (27.5 m²). Avec l'ancienneté de l'emménagement dans le logement, les loyers diminuent. Le loyer moyen pour un logement dans lequel on a emménagé de 2001 à 2011 se situe à 13 € par m², contre 7 € par m² pour un logement dans lequel on a emménagé avant 1980.

28.3% de ménages locataires

Au Luxembourg, 28.3% des ménages sont locataires, ce qui correspond à 24.7% de la population. La part des locataires varie cependant fortement selon les communes (voir carte 1). Dans les communes qu'on pourrait qualifier de deuxième couronne de la Ville de Luxembourg (c'est-à-dire les communes situées autour de la Ville, mais à une certaine distance), la part des locataires est faible, alors que dans la périphérie directe de la Ville, la part des locataires correspond plutôt à la moyenne nationale. À Luxembourg-Ville même, la part des locataires est la plus élevée avec 48.6% des ménages. Un peu plus loin de la Ville de Luxembourg, les locataires deviennent souvent très minoritaires

(p.ex. 7% de locataires seulement à Burmerange et à Consthum).

Carte 1 : Part des ménages locataires selon les communes



Source : STATEC – RP 2011

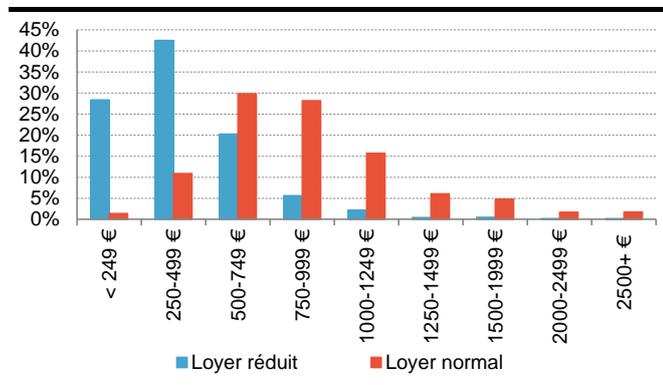
Dans le cadre du recensement, les données concernant les loyers nets ont été recueillies. Par loyers nets, on entend les loyers sans frais de chauffage, d'eau, d'électricité, de gaz et sans garage, et sans les loyers pour des pièces utilisées à des fins commerciales. On a également demandé aux recensés s'il s'agit d'un loyer réduit ou d'un loyer normal tel que fixé sur le marché du logement.

Les loyers réduits sont beaucoup plus faibles que les loyers normaux (voir graphique 1) : 28.3% des loyers réduits sont inférieurs à 249 €, alors que seulement 1.4% des loyers normaux se situent en-dessous de ce

seuil. 42.5% des loyers réduits se situent dans la catégorie de 250 € à 499 € et 20.2% dans celle de 500 € à 749 €. Seulement 9.0% des loyers réduits sont supérieurs à 750 €. Par contre, avec 29.8%, la plus grande partie des loyers normaux tombe dans la catégorie de 500 € à 749 €. Le pourcentage des loyers dans la catégorie supérieure de 750 € à 999 € est tout à fait comparable avec 28.1%. Au total, 58% de tous les loyers normaux sont supérieurs à 750 €.

91.9% des locataires paient un loyer normal, c'est-à-dire un loyer dont le prix résulte du fonctionnement du marché du logement. Seulement 8.1% des locataires paient un loyer réduit (voir tableau 1). En moyenne, un loyer normal s'élève à 887.8 €. Avec 396.7 € en moyenne, les loyers réduits sont de moitié moins importants. Pour les loyers normaux, les écarts par rapport à la moyenne sont plus significatifs que pour les loyers réduits, ce qui se reflète dans un écart-type plus élevé. La moitié des locataires paie un loyer normal de moins de 800 € (médiane), tandis que la moitié des loyers réduits se situe à moins de 350 €. Un quart des loyers normaux est de moins de 600 €, contre un montant de moins de 225 € pour des 25% les moins élevés des loyers réduits. Les trois quarts des locataires paient un loyer de moins de 1 020 € (500 € pour les loyers réduits).

Graphique 1 : Distribution des loyers normaux et des loyers réduits



Source : STATEC – RP 2011

Les surfaces moyennes des logements avec loyer normal et avec loyer réduit ne se distinguent guère (respectivement 83.5 m² et 84.1 m²). Il en résulte que les différences en termes absolus entre loyers normaux et loyers réduits se reflètent dans le loyer par m². Un loyer réduit est de 4.95 € par m², alors qu'un loyer normal par m² est de 12.45 €, soit 2.5 fois plus élevé qu'un loyer réduit. La taille des ménages est similaire pour les deux types de logements loués. Pour les ménages louant un logement à loyer réduit, la taille moyenne est de 2.1 personnes. Les ménages payant un loyer normal ont une taille moyenne de 2.2 personnes.

Comme les logements à loyer normal constituent la très large majorité des logements loués, on ne tient pas compte des loyers réduits dans l'analyse qui suit.

Tableau 1 : Données de base sur la location (niveau des ménages)

	Toutes les locations	Locations à loyer normal	Locations à loyer réduit
Part dans les ménages locataires	100.0 %	91.9 %	8.1 %
Les loyers			
Moyenne	846.93 €	887.77 €	396.68 €
Écart-type	498.65 €	492.64 €	277.04 €
Médiane	750.00 €	800.00 €	350.00 €
25ème percentile	570.00 €	600.00 €	225.00 €
75ème percentile	1000.00 €	1020.00 €	500.00 €
Autres données			
Surface (moyenne)	83.1	83.5	84.1
Loyer/m ² (moyenne)	12.00 €	12.45 €	4.95 €
Taille du ménage (moyenne)	2.2	2.2	2.1

Source : STATEC – RP 2011

Note méthodologique:

Les questionnaires du recensement du 1^{er} 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, mais à une seule personne de ce ménage.

S'offrent alors les possibilités d'analyse suivantes :

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 seulement 24.7% des individus.

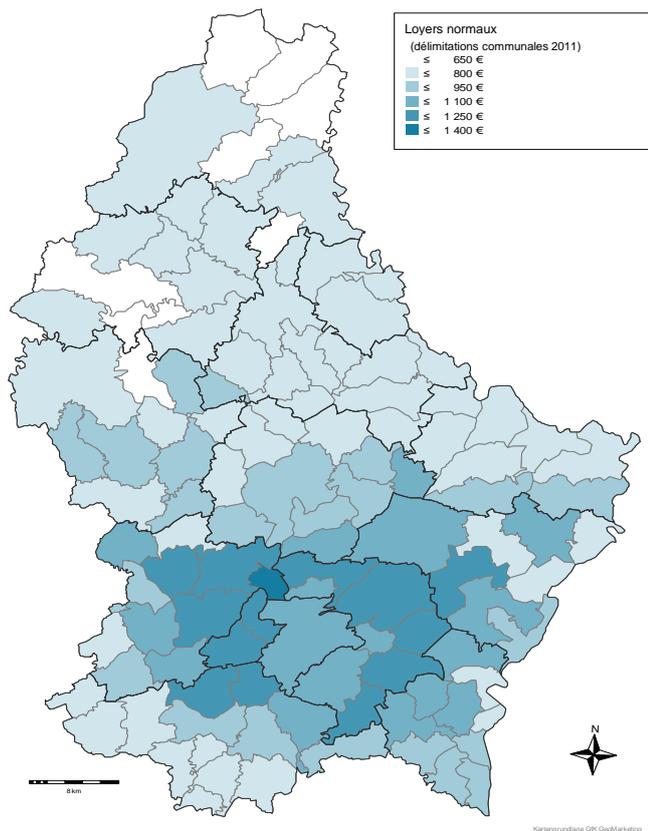
3. Personne de référence: dans certains cas, il peut être utile de rapporter les chiffres à une seule personne du ménage, à savoir la personne de référence qui représente, avec ses réponses, l'ensemble du ménage. Par exemple, si dans un ménage des personnes de différentes nationalités cohabitent, on peut imputer la nationalité de la personne de référence à l'ensemble du ménage. Ainsi, en affirmant que les „ménages italiens" paient un loyer moyen de 927.62 €, il s'agit en fait des ménages dont la personne de référence est italienne. Comme les données concernant la personne de référence sont imputées à l'ensemble du ménage, ce niveau d'analyse contient évidemment des possibilités de biais parce que les caractéristiques de la personne de référence ne sont pas nécessairement identiques à celles des autres membres du ménage. Les statistiques qui relèvent de ce niveau d'analyse doivent donc être maniées avec précaution.

Différences régionales

Les écarts des loyers sont très importants entre les communes. Le loyer moyen le plus élevé est payé à Kopstal (1371.16 €), le plus faible à Wahl (542.60 €). La répartition géographique selon l'importance des loyers est assez claire (voir carte 2). Dans les communes situées à la périphérie directe de la Ville de Luxembourg, les loyers sont les plus élevés, alors que, dans la Ville de Luxembourg, ils sont légèrement plus faibles (997.55 €). Avec une distance grandissante par rapport à la capitale, les loyers diminuent.

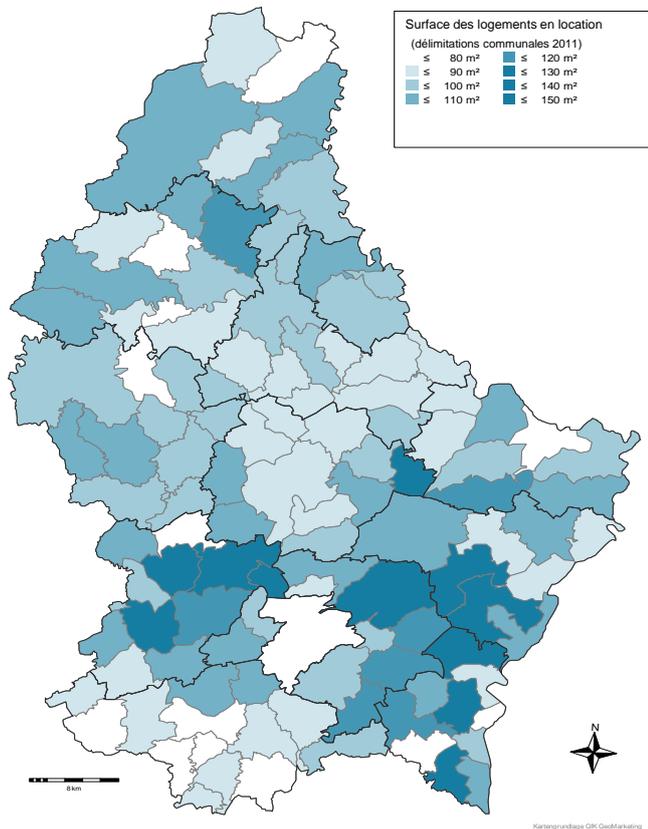
La répartition des logements en location selon la surface répond à un modèle similaire. Dans des communes densément peuplées, la surface moyenne

Carte 2 : Loyer (moyenne des loyers normaux à l'exclusion des loyers réduits; niveau des ménages)



Source : STATEC - RP2011

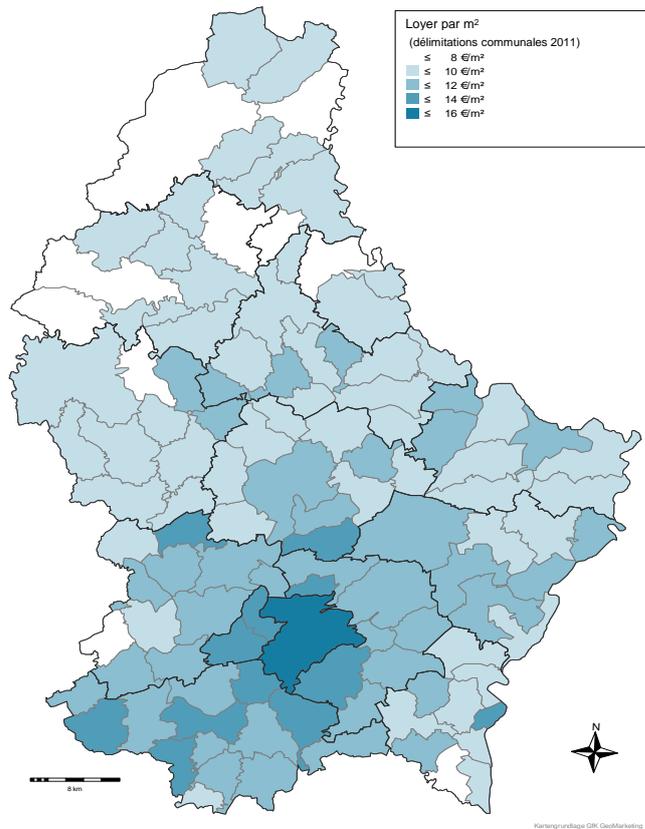
Carte 3 : Surface des logements en location (moyenne, à l'exclusion de la location à loyer réduit)



Source : STATEC - RP2011

des logements en location est la plus réduite. À Differdange et à Esch-sur-Alzette, la surface moyenne d'un logement loué est la plus faible (avec 66.4 m² pour ces deux communes). Avec 78.5 m² par logement loué, Luxembourg-Ville se situe à la 107^{ème} place sur 116 communes. Mais dans les communes avoisinantes de la capitale, les surfaces sont largement supérieures, comme par exemple à Niederanven (123.1 m² en moyenne par logement loué) et à Kopstal (130.6 m²). C'est d'ailleurs plutôt dans la „grande couronne“ de la capitale que les surfaces louées sont les plus importantes.

Carte 4 : Loyer par m² selon les communes (loyer normal, à l'exclusion des loyers réduits)



Source : STATEC - RP2011

En termes absolus, les loyers varient fortement selon les communes. Pour comparer les loyers de logements ayant des surfaces différentes, on divise le loyer par la surface (voir carte 4). Mais même les différences entre les communes en termes de loyers par m² restent très importantes. Contrairement au loyer absolu, qui est le plus élevé dans les communes périphériques de la Ville de Luxembourg, le loyer moyen par m² est le plus important à Luxembourg-Ville même (14.65 €/m²). Le loyer normal moyen par m² les plus faible peut être trouvé à Kiischpelt (6.61 €/m²).

Différences selon la nationalité

Les différences de loyer selon la nationalité de la personne de référence des ménages sont également importantes (voir tableau 2). Les Britanniques paient les loyers les plus élevés. Avec 1 410.5 € en moyenne, leur

loyer est 1.5 fois plus élevé que la moyenne nationale (887.8 €). Mais les Britanniques (tout comme les Néerlandais) disposent également des surfaces de logement les plus étendues. Il en résulte que le loyer par m² des Britanniques (13.7 € par m²) ne diverge pas outre mesure de la moyenne nationale (12.45 €/m²). La taille moyenne des ménages britanniques (2.22 personnes) correspond à la moyenne du pays. Or, on a vu que la surface des logements loués par les ménages britanniques est importante, de sorte que la surface par tête qui est à leur disposition (63.1 m²) est également plus élevée que la moyenne nationale (46.8 m² par tête).

Tableau 2 : Loyer et surface de logement selon la nationalité de la personne de référence du ménage (moyenne, loyer normal à l'exclusion des loyers réduits)

Nationalité	Loyer (€)	Surface (m ²)	Loyer/m ²	Taille du ménage	Surface par tête
Royaume-Uni	1410.46	115.9	13.69	2.2	63.1
Pays-Bas	1195.89	116.9	11.52	2.2	62.6
Espagne	1095.55	87.0	13.77	2.2	49.8
Autres	1078.21	86.7	14.30	2.4	43.8
France	1036.69	85.9	13.68	2.1	48.5
Allemagne	1030.02	91.5	12.54	1.9	55.6
Belgique	931.61	87.3	12.35	1.9	54.9
Italie	927.62	79.1	13.34	2.0	47.2
Moyenne nationale	887.77	83.5	12.45	2.2	46.8
Luxembourg	818.22	85.1	11.03	1.9	55.0
Portugal	718.55	72.1	12.38	2.8	30.1
Monténégro	714.13	69.1	12.59	3.0	27.5

Source : STATEC - RP2011, N.B: En raison de valeurs manquantes, les colonnes « Loyer/m² » et « Surface par tête » ne correspondent pas exactement aux rapports entre les valeurs moyennes des colonnes correspondantes

La situation des ménages locataires luxembourgeois est très différente. Leur loyer est d'environ 70 € inférieur à la moyenne nationale. En même temps, la taille des ménages luxembourgeois (1.9 personnes) est légèrement inférieure à la moyenne du pays, alors que la surface louée par ménage est légèrement supérieure à la moyenne. En conséquence, le loyer par m² des Luxembourgeois est inférieur à la moyenne du pays et la surface par tête disponible pour les ménages luxembourgeois est supérieure à la moyenne du pays.

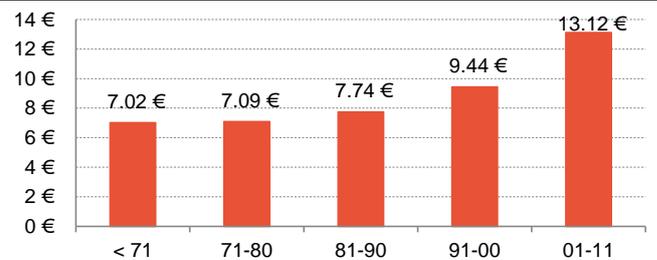
Ce sont les ménages monténégrins qui paient les loyers les moins élevés en termes absolus. Mais comme, en même temps, les surfaces de leurs logements sont les plus réduites, le loyer par m² des Monténégrins se situe un peu au-dessus de la moyenne nationale. Comme la taille des ménages monténégrins atteint les 3 personnes, la surface disponible par tête est la plus faible (27.5 m² pour les Monténégrins, contre 46.8 m² en moyenne nationale). Pour les ménages portugais, les caractéristiques sont assez similaires à celles des Monténégrins.

Différences selon la date d'emménagement

Le fait que les Luxembourgeois paient en moyenne des loyers par m² assez faibles résulte en grande partie de l'ancienneté de l'emménagement dans le logement. Plus l'emménagement remonte dans le temps, moins

les loyers sont élevés en tendance (voir graphique 2). Comme la date de l'emménagement remonte en moyenne à 8 ans pour les locataires luxembourgeois, ceux-ci ont pu conclure des contrats de location plus avantageux que les étrangers dont l'emménagement dans le logement est plus récent (en moyenne, la date de l'emménagement des étrangers est de seulement 5 ans).

Graphique 2 : Loyer par m² selon la date d'emménagement (niveau des ménages, loyer normal)



Source : STATEC - RP2011

Différences selon la taille du ménage

Logiquement, le loyer et la surface louée varient avec la taille du ménage (voir tableau 3). Les ménages d'isolés paient en moyenne un loyer de 739.80 €. Les ménages de deux personnes paient un loyer de 898.58 € en moyenne qui est donc de 158.78 € supérieur à celui des ménages d'isolés. En divisant les loyers par la taille du ménage, on s'aperçoit que si les ménages d'isolés paient les loyers les moins élevés en termes absolus, les loyers par tête de ces ménages sont par contre les plus élevés.

La surface louée augmente avec la taille des ménages, mais cette augmentation de la surface n'est pas proportionnelle à l'augmentation de la taille. La surface disponible par tête pour un ménage de 6 personnes et plus est largement inférieure à la surface par tête d'un ménage d'isolé.

Tableau 3 : Loyer et surface de logement selon la taille des ménages (moyenne, loyer normal à l'exclusion des loyers réduits)

Personnes	Loyer	Surface	Loyer par tête	Surface par tête
1	739.80 €	62.9 m ²	739.80 €	62.9 m ²
2	898.58 €	84.6 m ²	449.29 €	42.3 m ²
3	975.26 €	97.0 m ²	325.09 €	32.3 m ²
4	1.105.94 €	114.3 m ²	276.49 €	28.6 m ²
5	1.150.48 €	130.0 m ²	230.10 €	26.0 m ²
6	1.137.87 €	138.6 m ²	189.65 €	23.1 m ²

Source : STATEC - RP2011

Institut national de la statistique et des études économiques

Tél.: 247-84397

Francois.Peltier@statec.etat.lu

www.statistiques.lu

Tél.: 247-84276

Germaine.Thill@statec.etat.lu

Université du Luxembourg – Research Unit INSIDE

Tél.: 46 66 44-9746

Andreas.Heinz(at)uni.lu