

Nous **comptons**, car vous **comptez** !

Recensement de la population | Luxembourg

RP 1^{ER} RÉSULTATS 2021 N°13

PANORAMA DU LOGEMENT EN 2021 : DU CHANGEMENT DANS LA CONTINUITÉ

Antoine Paccoud, Magdalena Gorczynska-Angiulli, LISER

Yann Ferro, Kerry Schiel, Isabelle Pigeron-Piroth, Université du Luxembourg

STATEC

Institut national de la statistique
et des études économiques

uni.lu
UNIVERSITÉ DU
LUXEMBOURG

LISER
LUXEMBOURG INSTITUTE OF
SOCIO-ECONOMIC RESEARCH

Le recensement de la population est un outil essentiel : il est pour l'instant la seule source de données permettant d'étudier de manière détaillée les caractéristiques des logements et de leurs occupants. Le recensement de 2021 permet de voir à la fois des continuités et des changements en ce qui concerne les logements et leurs occupants au Luxembourg. Les ménages du pays continuent d'habiter principalement de grands logements (54.4% des logements ont une surface supérieure à 120m²), avec une part toujours importante de maisons (45.9%) et de ménages (27%) qui disposent de plus de 80m² par occupant dans leur logement. De plus, la division de l'espace entre les zones urbaines et les zones moins densément peuplées demeure : les cartes de cette publication montrent que les zones urbaines ont des logements aux loyers plus élevés, sont plus densément occupés et connaissent une plus forte rotation dans leurs occupants. Des changements importants sont néanmoins à noter, en particulier la réduction rapide de la part de maisons dans le stock de logements, ainsi que de la part de logements utilisant le mazout comme combustible pour se chauffer (27.8% en 2021 contre 37.8% en 2011). Le recensement de 2021 a aussi pour la première fois interrogé les ménages sur les besoins en rénovation de leur logement et les propriétaires sur la réalisation de travaux de rénovation (29.2% ont réalisé des travaux énergétiques). Ces nouvelles informations font état d'une part importante du stock nécessitant des travaux aux yeux des occupants de ces logements (24.0%).

1. Principales sources d'information sur le logement au Luxembourg

Appréhender les caractéristiques des logements et les conditions de vie de leurs occupants s'avère être une tâche compliquée au Luxembourg puisqu'il n'existe pas d'enquête nationale dédiée au logement. La collecte et l'exploitation des données administratives précises sur les logements et leurs unités devront donc attendre la mise en place de deux registres qui sont en cours de construction : le Registre National des Bâtiments et des Logements (RNBL) et le Registre National des Logements Abordables (RENLA). Bien qu'il existe des enquêtes généralistes touchant au logement – telles que *l'enquête Européenne sur les revenus et les conditions de vie des ménages (EU-SILC)*, *les enquêtes sur le budget des ménages (EBM)* ou *l'enquête sur le comportement financier et de consommation des ménages (HFCS)* de la Banque Centrale Européenne – celles-ci ne permettent pas des analyses fines croisant de nombreuses dimensions ou sur des zones géographiques délimitées. De plus, elles sont sensibles à des ruptures de série liées à des changements dans le mode de collecte des données. L'enquête « Logement Abordable » s'approche le plus d'une enquête logement, permettant de poser un nombre considérable de questions sur la seule dimension du logement. Co-pilotée par le LISER et le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat et du projet de recherche A-HOUSE financé par le Fonds National de la Recherche (FNR), elle commence à livrer ses premiers résultats. Néanmoins, comme toute enquête, elle repose sur un échantillon, ce qui limite la finesse des analyses.

Dans ce contexte, le recensement de la population est une source de données cruciale. Bien que celui-ci ne prenne place qu'une fois tous les dix ans, cet exercice permet une collecte a priori exhaustive de données de base sur les individus, les ménages et les logements. Dans l'attente de la mise en place de registres administratifs pouvant interconnecter les différentes bases de données existantes (qu'elles soient communales ou issues de ministères et d'administrations), le recensement est la seule source de données permettant d'étudier de manière détaillée les caractéristiques des logements et de leurs occupants. Le recensement de la population 2021 (RP21) vient donc s'ajouter à une longue liste de recensements ayant pris place au Luxembourg depuis le début du 19^e siècle, permettant

de suivre les tendances sur le temps long (voir l'encart méthodologique ci-dessous sur les informations relatives au recensement).

Cette publication se focalise sur les conditions de logement des ménages privés, qui constituent 99.8% de tous les ménages résidant au Luxembourg¹. L'échelle d'analyse privilégiée est celle des ménages, du fait de l'équivalence dans le recensement entre un logement et un ménage (un logement = un ménage). Cette publication est structurée en deux parties. La première section se penche d'emblée sur les caractéristiques du parc de logements (type de logement, époque de construction, surface, type de combustible, travaux de rénovation effectués et besoins en rénovation). La seconde partie de la publication traite de manière détaillée des variables disponibles sur la situation des ménages dans le logement, et en particulier : la période d'emménagement, la surface moyenne par personne, le type et le montant du loyer payé.

non-réponse est plus élevé sont les suivantes : l'ancienneté d'emménagement (24.7% de non-réponse), la surface des logements (21.2% de non-réponse), le loyer payé (8.8% de non-réponse parmi les locataires payant un loyer normal, eux-mêmes étant probablement sous-estimés en 2021 – cf annexe) et le besoin en rénovation (25% de non-réponse). Par conséquent, les résultats concernant ces dernières variables doivent être interprétés avec précaution, et au prisme des caractéristiques des ménages n'ayant pas répondu à la variable sur le statut d'occupation présentées dans l'annexe de cette publication. Il est nécessaire de souligner que les non-réponses peuvent influencer de façon très importante les résultats. Par exemple, bien que nous observions une augmentation de la part des grands logements en 2021 par rapport au recensement de 2011, 21.2% des logements n'ont pas d'information sur leur surface. Il est donc possible que la part des petits ou des grands logements soit sous-estimée ou surestimée.

Encart méthodologique

Le dernier recensement a eu lieu dans un contexte particulier : celui de la crise sanitaire liée au COVID-19. Ce contexte a eu une incidence importante sur le taux de réponse. Au niveau global, le taux de participation est passé de 85% pour le recensement de 2011 à 79% pour celui de 2021. Néanmoins, ceci cache des variations plus fortes sur des variables cruciales pour appréhender la situation de logement des ménages au Luxembourg. Par exemple, sur la variable demandant si un ménage est propriétaire ou non de son logement, le taux de réponse a fortement chuté. Les sources et les conséquences d'un fort taux de non-réponse concernant cette variable sont discutées dans l'annexe. Cette variable ne sera donc pas traitée ici, mais dans un prochain rapport suite à des imputations qui seront réalisées par le LISER avec le soutien du STATEC.

Cette publication ne traite en détail que les variables ayant trait au logement pour lesquelles le taux de réponse est très élevé ou pour lesquelles le taux de réponse permet néanmoins de déceler quelques grandes tendances. Dans le premier cas, il s'agit du type de logement (0.5% de non-réponse), de l'époque de construction du logement (2.4% de non-réponse), du type de combustible utilisé pour chauffer le logement (2.1% de non-réponse) et des travaux de rénovation effectués par les propriétaires de leur logement (1.9% de non-réponse). Les variables dont le taux de

¹ Les ménages collectifs constituent 0.2% des ménages au Luxembourg dans le recensement 2021.

2. Caractéristiques du parc de logements

Les maisons dominant toujours dans les communes les moins peuplées

Depuis le RP 2011, la part des maisons a diminué au profit des appartements. En effet, en 2021, le parc de logements au Luxembourg se compose principalement d'appartements (52.8%) et de maisons (45.9%), tandis que les autres types² de logements (principalement des fermes) ne représentent que 1.2% du stock de logements des ménages privés. Cependant, plus de la moitié des répondants habitent dans des maisons (Tableau 1). Cela montre que la taille des ménages (le nombre de membres qui les composent) occupant des maisons est plus grande que celle des ménages habitant dans des appartements. De plus, 47.8% des logements classiques se trouvent dans des immeubles avec trois logements ou plus.

Toutefois, la répartition des deux principaux types de logements par commune reste hétérogène en 2021 (Cartes 1). Parmi les plus peuplées, 14 d'entre-elles (Luxembourg, Differdange, Esch-Sur-Alzette, Schifflange, Bertrange, Hesperange, Strassen, Walferdange, Weiswampach, Diekirch, Ettelbruck, Echternach, Mondorf-Les-Bains, Remich) se caractérisent par une forte proportion d'appartements (plus de 55% de tous les logements dans la commune). En revanche, les maisons représentent plus de 75% de tous les logements dans des communes moins peuplées situées au nord-ouest et à l'est du pays.

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

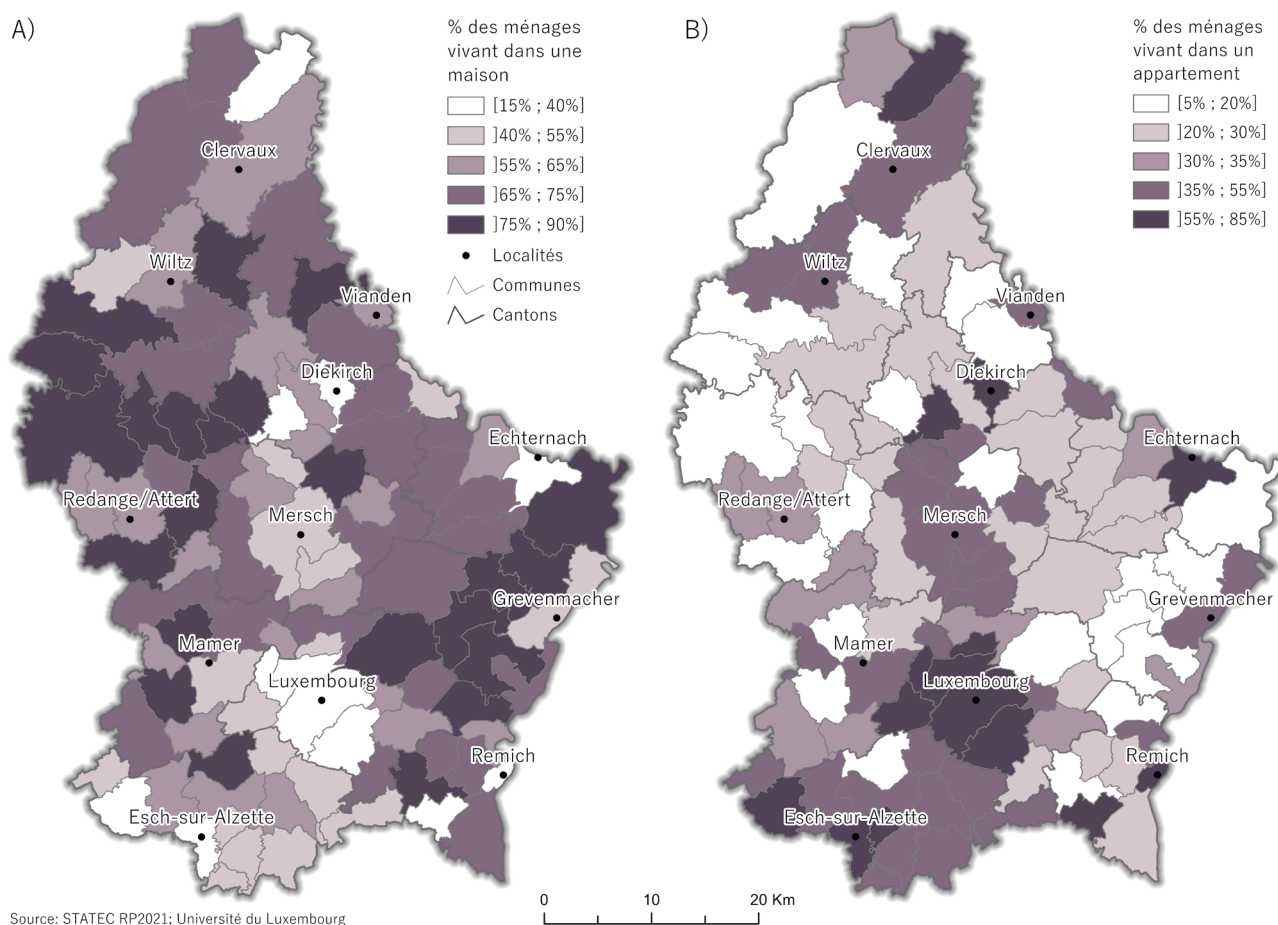
Type de logement	Part des logements en 2011	Part des logements en 2021	Part des individus en 2021
Maison	55.6%	45.9%	54.2%
Appartement	42.4%	52.8%	44.6%
Autre	2.0%	1.2%	1.2%
Total	100.0%	100.0%	100.0%

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.

² Les fermes constituent 80.0% des logements dans la catégorie « autres types de logements ». En outre, cette catégorie inclut des hôtels et pensions de famille. Les autres types de logement comme les habitations de fortune, les internats pour les élèves ou les étudiants, les foyers les maisons de retraite ou de soins, les institutions pour malades, les institutions religieuses, les casernes, les prisons, les maisons de redressement constituent des ménages collectifs. Ils seront détaillés dans une prochaine publication.

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



Le vieillissement du stock de maisons se poursuit

Le parc de logements est diversifié en termes d'époque de construction : 17.3% des logements ont été construits depuis le recensement de la population de 2011, contre 18.9% avant 1945 (Tableau 2). La tendance récente à construire davantage d'appartements que de maisons (voir la Note 35 de l'Observatoire de l'Habitat) entraîne des conséquences sur la structure par âge des types de logements : alors que 22.4% de tous les appartements ont été construits depuis 2011, ceci n'est le cas que pour 11.7% des maisons.

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

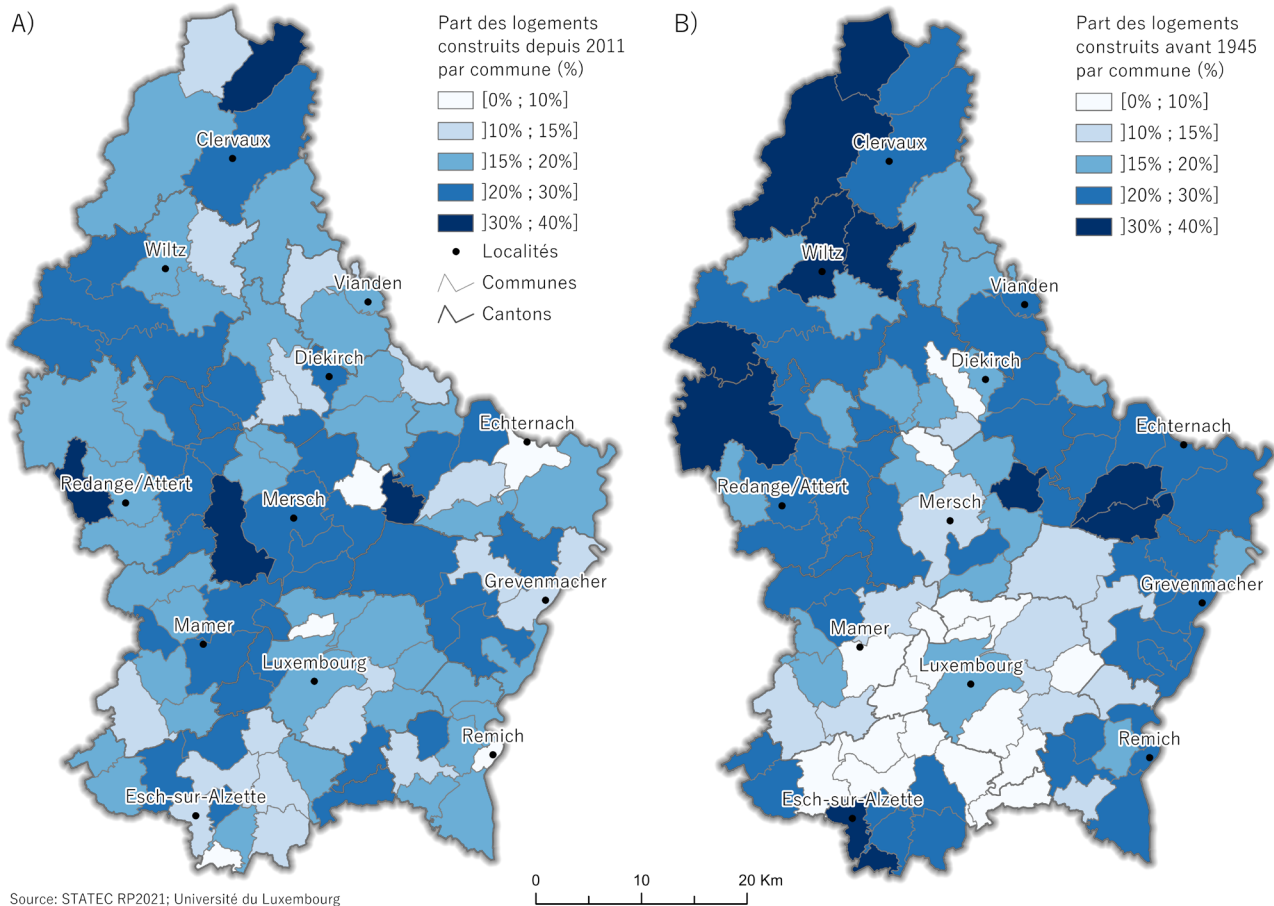
Epoque de construction	Maisons	Appartements	Autres	Total
Avant 1945	23.8%	13.6%	65.5%	18.9%
1946-1960	11.7%	9.0%	9.2%	10.3%
1961-1980	20.5%	18.1%	8.8%	19.1%
1981-2000	22.2%	19.9%	8.5%	20.8%
2001-2010	10.0%	17.0%	3.3%	13.6%
2011 et après	11.7%	22.4%	4.7%	17.3%
Total	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

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.

Les cartes ci-dessous montrent la répartition spatiale des logements selon leur époque de construction. Seules quatre communes (Weiswampach, Heffingen, Ell et Helperknapp) présentent une proportion de logements construits au cours de la dernière décennie supérieure à 30% (Carte 2A). Les logements construits avant 1945 représentent plus de 30% du stock dans 11 communes (au nord, dans l'ancien bassin sidérurgique au sud et à l'est), tandis qu'ils constituent moins de 10% dans la majorité des communes du Canton de Luxembourg et dans trois communes du Canton d'Esch-sur-Alzette (Carte 2B).

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



Plus de la moitié des logements ont une surface supérieure à 120m²

Le recensement de 2021 révèle que 54.4% des logements au Luxembourg ont une surface supérieure à 120m² (Tableau 3). La répartition des logements par classe de surface a légèrement évolué depuis le recensement de 2011 (Tableau 4). Les grands logements (de plus de 150m²) représentent toujours plus d'un tiers de tous les logements au Luxembourg, alors que la part de petits logements (de moins de 30m²) reste très faible (1.3%).

Tableau 3. Part de logements par classe de surface utile en 2021.

Surface utile	Part des logements
Moins de 30 m ²	1.3%
De 30 m ² à moins de 40 m ²	1.4%
De 40 m ² à moins de 50 m ²	2.2%
De 50 m ² à moins de 60 m ²	4.0%
De 60 m ² à moins de 80 m ²	11.3%
De 80 m ² à moins de 100 m ²	14.5%
De 100 m ² à moins de 120 m ²	10.8%
De 120 m ² à moins de 150 m ²	17.7%
150 m ² et plus	36.7%
Total	100.0%

Source : STATEC, RP2021

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

Tableau 4. Part de logements par classe de surface utile en 2011 et en 2021.

Surface utile	2011	2021
Moins de 30*m ²	1.6%	1.3%
De 30*m ² à moins de 50 m ²	4.8%	3.7%
De 50 m ² à moins de 100 m ²	30.8%	29.8%
De 100 m ² à moins de 150 m ²	31.2%	28.5%
150 m ² et plus	31.7%	36.7%
Total	100.0%	100.0%

*25m² en 2011

Source : STATEC, RP2021, RP2011

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

En ce qui concerne les types de logement et leur surface (Tableau 5 ci-dessous), 84.1% des ménages et 86.4% des individus vivant dans des maisons disposent d'une surface utile supérieure à 120 m². La proportion d'appartements avec cette surface est moins élevée : ils ne représentent que 15.5% de tous les appartements et sont habités par 20.2% des individus. Les appartements de taille moyenne (entre 60 et 100 m²) constituent 51.2% de tous les appartements et sont habités par 50.3% des individus. Concernant les petits appartements (de moins de 40 m²), leur part reste faible (6.1%). En outre, seuls 3.7% des individus occupent ces petits appartements. Enfin, nous remarquons que 76.3% des autres types de logements ont une surface utile supérieure à 120m². Cela s'explique par la prédominance des fermes (plus de 80%) dans cette catégorie.

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 ²	0.0%	2.9%	5.3%	0.0%	1.7%	2.6%
De 30 m ² à moins de 40 m ²	0.1%	3.2%	1.0%	0.1%	2.0%	0.7%
De 40 m ² à moins de 50 m ²	0.1%	5.0%	1.0%	0.1%	3.5%	0.5%
De 50 m ² à moins de 60 m ²	0.3%	8.7%	1.1%	0.3%	6.6%	0.7%
De 60 m ² à moins de 80 m ²	1.8%	23.8%	3.7%	1.5%	21.7%	3.1%
De 80 m ² à moins de 100 m ²	4.7%	27.4%	5.1%	4.0%	28.6%	4.5%
De 100 m ² à moins de 120 m ²	8.7%	13.6%	6.4%	7.7%	15.7%	6.1%
De 120 m ² à moins de 150 m ²	25.1%	8.2%	15.3%	23.9%	10.3%	14.4%
150 m ² 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.

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

L'époque de construction des logements est étroitement liée au type de combustible utilisé. Le précédent recensement montre qu'en 2011, 56.9% des logements étaient chauffés au gaz contre 37.8% au mazout, 3.1% à l'électricité et 2.3% par d'autres combustibles (bois, pellets, etc.). En 2021, 59.5% des logements utilisent toujours du gaz naturel, 27.8% du mazout et 12.8% d'autres types de combustible (Tableau 6). Parmi les logements utilisant le mazout ou le gaz naturel, une proportion plus importante concerne ceux construits avant 2000, tandis que l'utilisation d'une pompe à chaleur ou de l'électricité augmente dans les logements construits à partir de l'année 2000.

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.

En 2011, parmi les logements utilisant le mazout (37.8%), 24% étaient des maisons et 12.7% des appartements (RP 2011). Concernant les logements utilisant le gaz comme combustible principal, 27.5% étaient des maisons et 28.9% des appartements (RP 2011). En 2021, parmi les 59.5% de logements utilisant le gaz naturel, 35.1% sont des appartements et 23.8% des maisons, alors que le mazout est plus souvent utilisé dans des maisons (16.1%) que dans des appartements (11.1%) (Tableau 7).

Tableau 7. Logements par type de combustible principal et par type de logement (en % par rapport à l'ensemble des logements).

Type de combustible	Maison	Appartement	Autre	Total
Mazout	16.1%	11.1%	0.6%	27.8%
Gaz naturel	23.8%	35.1%	0.2%	59.2%
Electricité	1.5%	3.8%	0.1%	5.4%
Pompe à chaleur	2.7%	1.2%	0.0%	3.9%
Bois	0.6%	0.1%	0.1%	0.9%
Pellets	0.8%	0.6%	0.0%	1.5%
Autre	1.1%	0.3%	0.0%	1.4%
Total	46.6%	52.3%	1.1%	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 le type de combustible utilisé.

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

Le recensement de 2021 a interrogé, pour la première fois, les répondants-propriétaires sur les travaux de rénovation effectués dans leur logement. Le tableau 8 montre que 29.2% d'entre eux déclarent avoir réalisé des travaux énergétiques, 21.2% ont changé des fenêtres, 14.1% ont effectué des travaux de toiture, 9.0% des travaux liés aux murs, 3.2% dans la cave et 2.0% des travaux concernant les sols (possibilités de réponses multiples). Parmi les répondants-propriétaires, ceux habitant des maisons déclarent en moyenne 6 fois plus souvent que les propriétaires d'appartements avoir réalisé différents types de travaux de rénovation.

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.

Malheureusement, les données du recensement ne nous permettent pas de comprendre l'origine de cette différence dans le taux de rénovation entre les maisons et les appartements. Cependant, nous pouvons formuler deux hypothèses. La première est liée à la part des

logements anciens (cf. Tableau 2). Plus de 78% des maisons au Luxembourg ont été construites avant 2000, contre 60% d'appartements, ce qui pourrait indiquer qu'en moyenne, il y a plus de maisons nécessitant des rénovations et qui sont effectivement rénovées. La seconde hypothèse concerne la faisabilité des travaux de rénovation, qui représente une charge financière importante pour les ménages. Il est possible que dans les immeubles collectifs, habités par des ménages moins aisés ou par des ménages ayant des arriérés dans le paiement des charges, la mise en œuvre de travaux de rénovation pose problème. Ce problème peut également concerner les propriétaires de maisons, notamment les personnes âgées, vivant seules ou ayant de faibles revenus.

En outre, les différents types de travaux de rénovation concernent particulièrement les logements construits avant 2000 (Tableau 9).

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.

Parmi les ménages propriétaires vivant dans le même logement depuis 20 ans ou plus, 37.8% déclarent avoir effectué des travaux de rénovation énergétique, contre 14.9% parmi ceux vivant dans le même logement depuis 2 ans ou moins (Tableau 10).

Tableau 10. Part des ménages propriétaires ayant réalisé des travaux de rénovation énergétique par ancienneté d'emménagement dans le logement.

Ancienneté d'emménagement	Travaux de rénovation énergétique		Total
	Oui	Non	
20 ans ou plus	37.8%	62.2%	100.0%
11-19 ans	27.7%	72.3%	100.0%
6-10 ans	26.1%	73.9%	100.0%
3-5 ans	19.8%	80.2%	100.0%
2 ans ou moins	14.9%	85.1%	100.0%

Source : STATEC, RP2021

Note : ce tableau n'est établi qu'à partir des ménages privés propriétaires ayant répondu aux questions sur les travaux de rénovation énergétique et l'ancienneté d'emménagement.

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

L'époque de construction des logements influence fortement la qualité du logement ainsi que les besoins en rénovation. Également pour la première fois, le recensement de la population 2021 a interrogé les résidents sur leurs besoins en rénovation. Le nombre de ménages n'ayant pas répondu à cette question est néanmoins important (25% au niveau national, 42.8% à Luxembourg-Ville). Parmi ceux ayant renseigné cette variable, 24% indiquent que leur logement nécessite une forme de rénovation, dont la très grande majorité vit dans des logements construits avant 2000 (Tableau 11).

Tableau 11. Part des ménages indiquant que leur logement est en besoin de rénovation selon l'époque de construction.

Besoin en rénovation	Avant 1945	1946-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2010	2011 et après	Total
Non	11.4%	6.3%	12.8%	16.2%	12.2%	17.1%	76.0%
Oui	6.9%	3.4%	5.8%	5.5%	1.8%	0.7%	24.0%
Total	18.2%	9.7%	18.6%	21.7%	14.0%	17.7%	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 et le besoin en rénovation.

En termes de type de logement (Tableau 12), 1.6 fois plus de répondants vivant dans des maisons indiquent des besoins en rénovation que les occupants d'appartements (respectivement 14.8% contre 8.9%).

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%

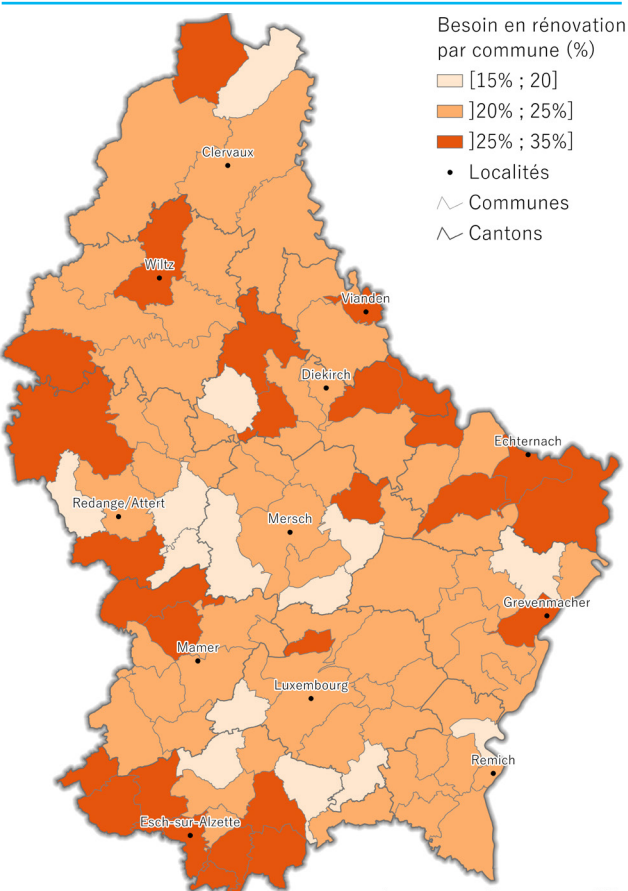
Source : STATEC, RP2021

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

Guide de lecture : 24.1% des ménages indiquent que leur logement est en besoin de rénovation. 14.8% des ménages indiquent que leur logement est en besoin de rénovation et habitent dans des maisons.

Les ménages vivant dans les communes disposant d'un stock de logements plus ancien (cf. Cartes 2) déclarent plus souvent être en besoin de rénovation (Carte 3).

Carte 3. Déclaration de besoin en rénovation du logement occupé par les ménages au niveau communal



Source : STATEC RP2021; Université du Luxembourg

En ce qui concerne les types de besoins en rénovation (Tableau 13, Tableau 14), 14.4% des répondants ont indiqué la rénovation thermique, 13.3% de l'intérieur, 8.2% la rénovation esthétique, 7.9% de l'extérieur et 0.6% un autre type de rénovation. Tous les types de besoins en rénovation sont plus souvent signalés par des résidents habitant dans des maisons, ainsi que par ceux vivant dans des logements construits avant 1945 et entre 1961 et 2000.

Tableau 13. Part des ménages indiquant que leur logement est en besoin de rénovation selon le type de travaux nécessaires et par type de logement (plusieurs réponses possibles)

Type de rénovation	Type de logement			Total
	Maisons	Appartements	Autres	
Intérieure	8.1%	5.0%	0.2%	13.3%
Esthétique	5.0%	3.1%	0.1%	8.2%
Extérieure	5.5%	2.3%	0.1%	7.9%
Autre	0.4%	0.2%	0.0%	0.6%

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 le type de rénovation.

Guide de lecture : 13.3% des ménages indiquent que leur logement est en besoin de rénovation intérieure. 8.1% des ménages indiquent que leur logement est en besoin de rénovation intérieure et habitent dans des maisons.

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.

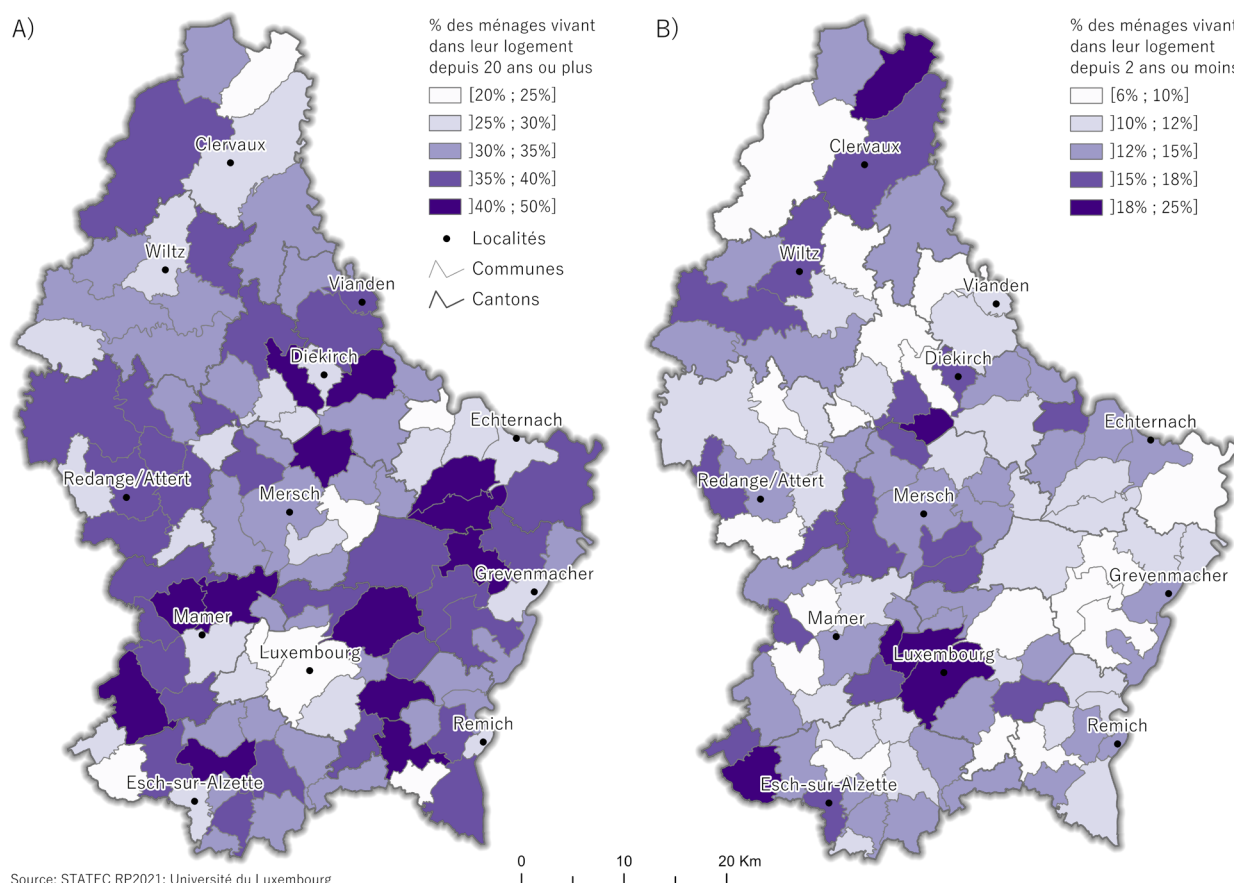
3.

Situation des ménages dans leur logement

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

Les cartes 4 ci-dessous montrent la répartition au niveau communal de deux catégories de ménages : ceux vivant dans le même logement depuis 20 ans ou plus (A), et ceux vivant dans le même logement depuis 2 ans ou moins (B). Au regard du taux important de non-réponse sur cette variable, en particulier dans les communes les plus peuplées (43% de non-réponse dans la capitale, 35% à Esch-sur-Alzette), les tendances montrées sur ces cartes peuvent être considérées comme des valeurs minimales. C'est d'autant plus vrai pour celle de droite, étant donné que, comme présenté dans l'annexe, près de la moitié des ménages arrivés au Luxembourg depuis 2019 n'ont pas répondu à la question sur le statut d'occupation. Ces cartes montrent une certaine structuration de l'espace, avec un pourcentage de ménages vivant depuis peu dans leur logement dans les communes les plus peuplées et par inversion, des ménages avec plus de 20 ans d'ancienneté dans leur logement dans des zones moins densément habitées (en première couronne autour de la capitale, à l'est du pays).

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



Même s'il comporte un nombre important de ménages n'ayant pas répondu à cette question, il est instructif de croiser l'ancienneté d'emménagement avec le statut d'occupation (Tableau 15 ci-dessous). En effet, ce croisement montre qu'il existe très peu de locataires vivant depuis longtemps dans le même logement : 65% des locataires payant un loyer normal ont emménagé dans leur logement depuis 2016 ou après, 83% en 2011 ou après, et 95% d'entre eux ont emménagé en 2001 ou après. Pour les propriétaires, les valeurs respectives sont 27%, 42% et 62%. Les logés à titre gratuit et les locataires à loyer réduit se retrouvent dans une position intermédiaire. Par exemple, une part moins importante des ménages-locataires à loyer réduit ont emménagé depuis 2016 comparé aux locataires payant un loyer normal.

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

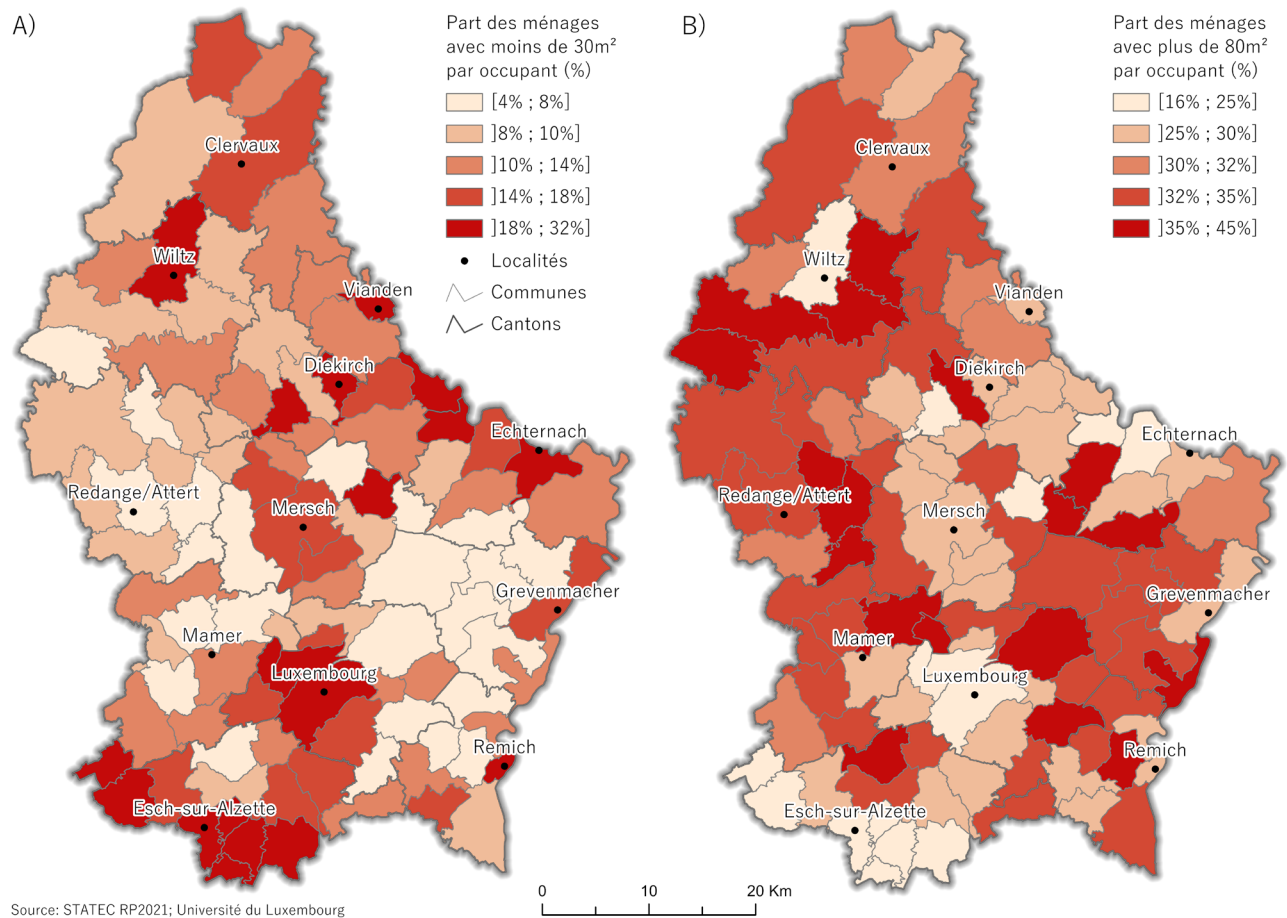
Note : ce tableau n'est établi qu'à partir des ménages privés ayant répondu aux questions sur le statut d'occupation du logement et l'ancienneté d'emménagement. Ce croisement est possible pour 186,350 ménages sur 250,296 (74.4% des ménages).

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.

27 % des ménages privés disposent de plus de 80m² par occupant dans leur logement

Cette partie s'intéresse à une mesure de densité : la surface utile du logement divisée par le nombre de personnes dans le ménage (adultes et enfants ayant la même importance). Au Luxembourg, 27% des ménages disposent de plus de 80m² par occupant dans leur logement, alors que 17% disposent de moins de 30m². Au niveau communal (Cartes 5 ci-dessous), cette forme de densité est fortement corrélée avec la distribution des types de logements (Cartes 1). En effet, les communes où une part importante de ménages dispose de moins de 30m² par personne (par ex. la Ville de Luxembourg et les communes du sud) se caractérisent par une proportion plus élevée d'appartements. De même, les communes où le pourcentage de ménages disposant de plus de 80m² par personne est le plus élevé sont généralement moins peuplées et les maisons y sont prédominantes.

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



Le tableau 16 ci-dessous croise la surface par occupant des logements occupés par les ménages privés avec leur statut d'occupation. Ces résultats sont à prendre comme une indication générale du fait d'un nombre important de non-réponse pour les deux variables. Il montre néanmoins une différence importante entre deux groupes : les propriétaires et les ménages logés à titre gratuit d'un côté, et les locataires (payant un loyer normal ou réduit) de l'autre. Alors que la majorité des ménages du premier groupe ont plus de 40m² par habitant, dans le groupe des locataires la majorité des ménages a entre 20 et 60 m² par habitant. La différence la plus notable concerne les ménages avec plus de 60m² par occupant : plus de la moitié des propriétaires et des logés à titre gratuit sont dans cette situation, contre moins d'un quart pour les locataires.

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 ² par occupant	2%	6%	10%	13%
De 20 m ² à moins de 30 m ² par occupant	9%	8%	22%	24%
De 30 m ² à moins de 40 m ² par occupant	13%	11%	20%	19%
De 40 m ² à moins de 60 m ² par occupant	25%	21%	24%	21%
De 60 m ² à moins de 80 m ² par occupant	19%	16%	12%	12%
80 m ² 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.

Concernant la surface par occupant, le tableau 17 ci-dessous présente une autre ligne de fracture entre les ménages résidant au Luxembourg en 2021 : celle du statut migratoire. Ce statut est cerné dans ce tableau en croisant le lieu de naissance des parents de la personne de référence avec sa nationalité. Ce croisement fait ressortir quatre grandes catégories, représentant 99% des ménages recensés en 2021³. En général, il existe une différence importante au niveau de la surface par occupant entre les ménages dont la personne de référence est de nationalité luxembourgeoise (avec, en grande majorité, plus de 40m² par occupant) et les autres ménages (dont la majorité des densités d'occupation sont entre 20 et 60m² par occupant). Mais le lieu de naissance des parents joue aussi : parmi les ménages avec une personne de

référence luxembourgeoise, ceux dont au moins un des parents est né au Luxembourg vivent dans des logements offrant plus de surface par occupant : 63% d'entre eux ont plus de 60 m² par occupant, contre 42% pour ceux dont les deux parents sont nés à l'étranger. De même, pour les ménages dont les deux parents de la personne de référence sont nés à l'étranger et dont celle-ci n'a pas la nationalité luxembourgeoise, des différences apparaissent selon la nationalité de la personne de référence. Parmi ces ménages, ceux dont la personne de référence a une nationalité hors UE sont plus souvent dans des situations où le logement offre moins de 30m² par occupant (41% contre 28% pour ceux ayant une nationalité de l'UE hors Luxembourg) et moins souvent dans des logements offrant plus de 40m² (39% contre 52% pour ceux ayant une nationalité de l'UE hors Luxembourg).

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 ² par occupant	De 20 m ² à moins de 30 m ² par occupant	De 30 m ² à moins de 40 m ² par occupant	De 40 m ² à moins de 60 m ² par occupant	De 60 m ² à moins de 80 m ² par occupant	80 m ² 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.

³ Pour plus d'informations sur ces variables, voir la publication RP 1ers résultats 2021, N°6, L'arrière-plan migratoire de la population du Grand-Duché de Luxembourg : <https://statistiques.public.lu/dam-assets/recensement/publication-6/docs/rp06-version-fr-v6-131023.pdf>

Plus de la moitié des ménages locataires paient un loyer entre 10 et 20€ par m²

Le recensement de 2021 indique que parmi les locataires au Luxembourg ayant répondu à l'enquête, 91.6% paient un loyer normal et 8.4% un loyer à taux réduit. Ce dernier groupe englobe les personnes habitant des logements en location abordable, mais aussi des logements avec un loyer inférieur au prix du marché mis à disposition par des personnes physiques, des entreprises ou par d'autres types de bailleurs privés ou publics. Le Tableau 18 ci-dessous montre que plus de la moitié des locataires paient un loyer entre 10 et 20€/m². Cependant, parmi ceux payant un loyer réduit, plus de 70% paient moins de 10€/m², contre seulement 12% parmi les locataires payant un loyer normal. En revanche, plus d'un quart des locataires ayant un loyer normal et seulement 5.4% de locataires à loyer réduit, paient plus de 20€/m². Les analyses qui suivent se focalisent sur la répartition des locataires payant un loyer normal.

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 ² et moins	2.1%	26.9%	4.2%
entre 5 et 9.9€/m ²	12.5%	44.9%	15.2%
entre 10 et 14.9€/m ²	29.8%	17.4%	28.7%
entre 15 et 19.9€/m ²	28.0%	5.3%	26.1%
entre 20 et 24.9€/m ²	16.0%	2.2%	14.9%
entre 25 et 39.9€/m ²	10.0%	2.4%	9.4%
40€/m ² 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.

Si l'on compare les loyers normaux pour les deux principaux types de logements (les appartements représentant 85% et les maisons 14% des logements en location), le loyer médian pour les maisons est égal à 11€/m², alors qu'il est de 18€/m² pour les appartements.

De plus, 73.3% des locataires dans des maisons paient moins de 15€/m², tandis que 67.5% des locataires occupants des appartements paient plus de 15€/m² (Tableau 19). Ces différences sont directement liées à la surface des logements : les maisons sont souvent plus grandes et le loyer par m² devient moins cher par rapport aux appartements, qui sont généralement plus petits.

Tableau 19. Part des locataires par niveau de loyer normal et par type de logement en 2021.

Classes de loyer	Maisons	Appartements
4.9€/m ² et moins	6.5%	1.0%
entre 5 et 9.9€/m ²	30.3%	6.8%
entre 10 et 14.9€/m ²	36.5%	24.8%
entre 15 et 19.9€/m ²	18.4%	29.1%
entre 20 et 24.9€/m ²	5.8%	19.8%
entre 25 et 39.9€/m ²	2.3%	15.7%
40€/m ² et plus	0.3%	2.8%
Total	100.0%	100.0%

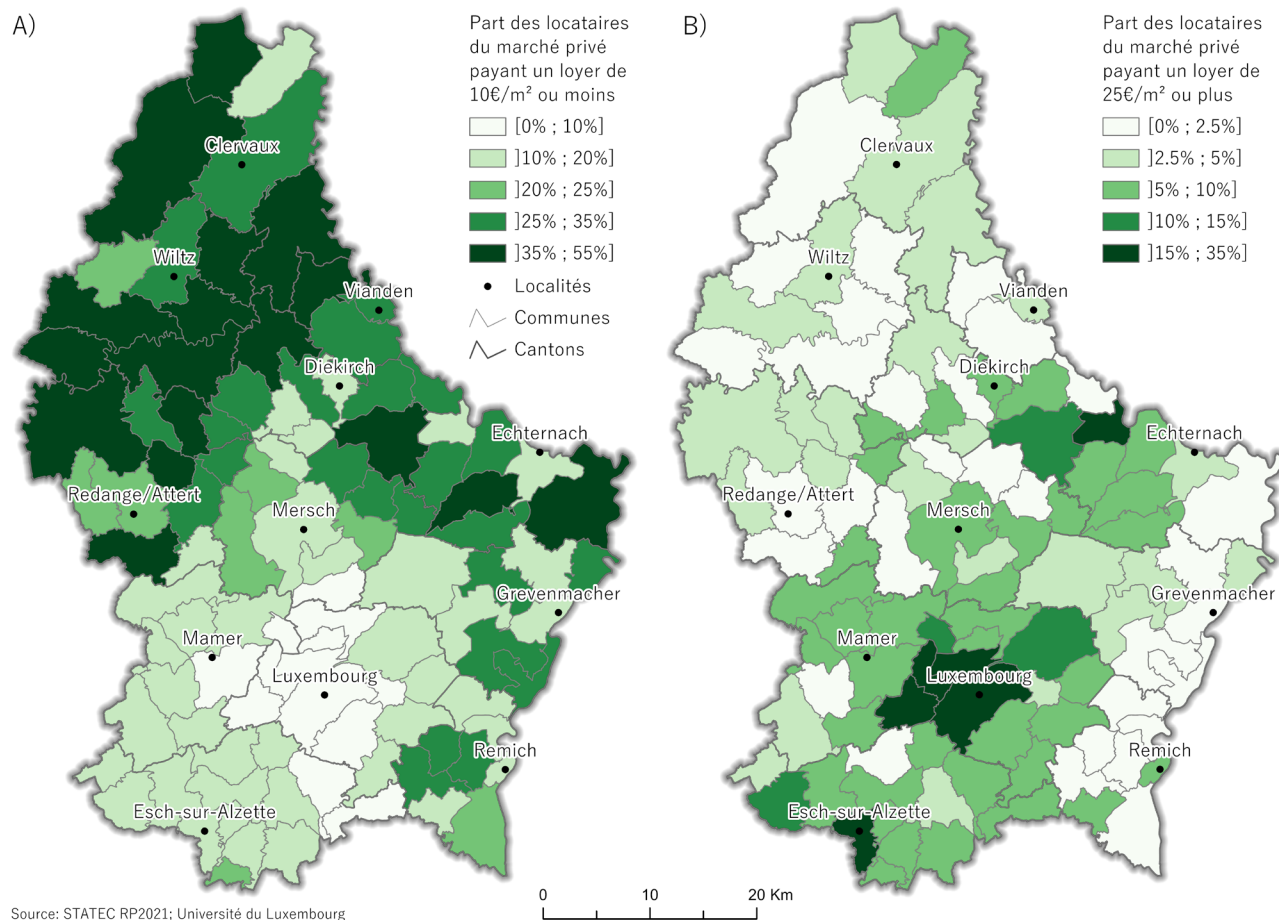
Source : STATEC, RP2021

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

Les cartes 6 ci-dessous montrent la répartition au niveau communal de deux catégories de ménages locataires payant un loyer normal : sur la carte de gauche, ceux payant un loyer faible (10€/m² ou moins) et, sur celle de droite, ceux payant un loyer élevé (25€/m² ou plus). Ces cartes montrent une donnée bien connue au Luxembourg : les loyers les plus élevés sont pratiqués dans la capitale et sa proche couronne, ainsi que dans le sud du pays. Inversement, une part importante de ménages locataires paie un loyer relativement peu élevé dans la moitié nord du pays.

Il est important de noter ici que cette analyse porte sur les 44 076 ménages locataires payant un loyer normal ayant renseigné le loyer qu'ils payaient ainsi que la surface de leur logement ; les 4 270 locataires de ce type pour lesquels une ou les deux de ces informations manquaient ont été exclus (soit une perte de 8.8% sur un total de 48 346 ménages locataires). Néanmoins, un nombre sans doute plus important de ménages locataires est également absent de cette analyse : ceux n'ayant pas répondu à la question sur leur statut d'occupation. Ces ménages « manquants » à l'enquête, sont, comme indiqué dans l'annexe à cette publication, plus souvent des arrivés récents résidant dans les plus grandes villes du pays. Il est donc probable que le nombre de ménages locataires payant des loyers élevés soit sous-estimé dans la carte de droite ci-dessous, et particulièrement à Luxembourg-Ville et à Esch-sur-Alzette.

Cartes 6. Loyer par m² payé par les ménages privés locataires et payant un loyer normal par commune en 2021.



Le tableau 20 ci-dessous reprend les mêmes catégories de loyer, mais selon le pays de naissance de la personne de référence du ménage. Le fait que les ménages qui ont une personne de référence née au Luxembourg paient plus souvent un loyer faible (10€/m² ou moins) et moins souvent un loyer élevé (25€/m² ou plus) vient à la fois de leur concentration moins importante dans les centres urbains et du fait que les loyers en cours de bail sont moins élevés que ceux pratiqués lors de nouveaux contrats. En revanche, ce qui est plus surprenant est le fait qu'il existe des différences importantes entre les ménages dont l'individu de référence est né dans différentes régions du monde, et qui ne semblent pas appartenir à des vagues migratoires différentes. Ce sont les ménages dont une personne de référence est née dans un pays d'Asie qui paient le plus souvent des loyers élevés, suivis de ceux dont une personne de référence est née dans un pays situé dans la région « Caraïbes, Amérique du sud ou centrale ». Ces variations

viennent peut-être de préférences différentes (taille du logement ou sa localisation), ou des différences de profils socio-économiques : les personnes nées en Asie sont surreprésentées dans les activités spécialisées scientifiques et techniques, la finance et l'information par rapport à celles nées en Amérique du Sud et Centrale⁴.

4 Voir RP1ers Résultats n°12, Les résidents actifs. Un emploi dynamique et segmenté.

Tableau 20. Loyer par m² 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 ² ou moins	Part des ménages avec un loyer de plus 10€/m ² et de moins de 25€/m ²	Part des ménages avec un loyer de 25€/m ² 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.

Le tableau 21 ci-dessous présente les loyers mensuels payés au Luxembourg selon le recensement de 2021, tous types de logements confondus, et sans tenir compte de la surface du logement loué. Ces chiffres, qui sont certainement sous-estimés du fait du nombre important de ménages « manquants » (cf annexe), permettent tout de même de fixer les ordres de grandeur. En total, les 44 076 ménages payant un loyer normal en 2021 transfèrent près de 60 millions d'euros par mois à leurs bailleurs, ce qui équivaut à près de 720 millions d'euros par an. D'après les résultats de la vague 2021 de l'enquête HFCS, 29.8% des ménages au Luxembourg détiennent un ou des biens immobiliers qui ne sont pas leur résidence principale – ce chiffre peut donc être pris pour une estimation du nombre de bailleurs privés dans le pays, même s'il pourrait inclure des résidences secondaires ou des biens à l'étranger. De manière schématique, on peut dire qu'à peu près 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).

En masse monétaire, ce sont les ménages locataires payant 1 500 euros ou moins par mois qui contribuent le plus ; rapporté à leur nombre, ce sont les 3% des ménages locataires payant plus de 3 000 euros par mois. Sur les 60 millions d'euros de loyer payés chaque mois au Luxembourg, 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%). Les 7 autres communes générant plus d'un million d'euros de loyer mensuellement – Hesperange, Differdange, Dudelange, Pétange, Bertrange, Mamer et Walferdange (en ordre décroissant) – cumulent 10.5 millions d'euros (18% du total). Dix communes génèrent donc 64% de tous les loyers payés au Luxembourg en 2021.

Tableau 21. Loyer payé par les ménages privés en 2021.

Loyer mensuel payé	Nombre de ménages	Somme des loyers mensuels (€)	Loyer mensuel moyen (€)
3 000€ et plus	1 354	4 945 868	3 653
Entre 1 500€ et 2 999€	13 210	24 707 332	1 870
1 500€ et moins	29 512	30 315 892	1 027
Total	44 076	59 969 092	1 361

Source : STATEC, RP2021

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

Conclusions

Les variables « logement » du recensement de la population de 2021 permettent d'actualiser les informations sur le parc de logements au Luxembourg et ses caractéristiques, et fournissent des indications sur la situation des ménages dans leur logement. Du fait du contexte sanitaire particulier lors du recensement 2021, le taux de réponse global y est moins élevé que pour les éditions précédentes. La présentation des variables ayant trait au logement de ce recensement est donc prévue en deux temps. Dans cette publication, nous n'avons traité en détail que les variables pour lesquelles le taux de réponse est très élevé (type de logement, époque de construction, type de combustible, travaux de rénovation effectués) ou pour lesquelles un taux de réponse suffisant permet néanmoins de voir quelques grandes tendances (loyer payé, surface occupée, ancienneté d'habitation, besoin en rénovation). Ainsi, 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.

Annexe 1. Encart méthodologique

Impact du taux de réponse sur la part des locataires et des propriétaires au Luxembourg

Au vu de la part élevée de ménages n'ayant pas répondu à la question sur leur statut d'occupation (c'est-à-dire s'ils sont propriétaires ou locataires de leur logement) dans le contexte d'un recensement de la population, la question est de savoir si les données collectées sur 76.4% de la population peuvent servir à connaître la part globale de propriétaires au Luxembourg. Ceci est une statistique cruciale dans un contexte de hausse importante des prix des logements entre 2011 et 2021, et plus récemment dans une crise d'accès à la propriété depuis la remontée des taux d'intérêts. Le rôle du recensement de la population pour appréhender la part de propriétaires au Luxembourg est aussi essentielle du fait de ruptures de séries importantes et nombreuses sur l'enquête EU-SILC (dans laquelle le taux de propriété oscille entre 67.6% et 74.7% entre 2011 et 2023). La question est donc de savoir si les ménages n'ayant pas répondu à la question du recensement sur leur statut d'occupation sont représentatifs de la population générale : est-ce qu'une part aussi importante d'entre eux sont propriétaires par rapport à ceux ayant répondu à cette question ? Quelques croisements avec des variables quasiment complètes grâce à l'utilisation

de données administratives (commune de résidence, pays de naissance et année d'immigration) semblent indiquer qu'il existe un biais relativement important parmi ceux n'ayant pas renseigné leur statut d'occupation.

Commune de résidence. Pour le statut d'occupation, le taux de réponse est de 59% à Luxembourg-Ville, de 67% à Esch-sur-Alzette contre 94% à Steinsel ou 89% à Niederanven. Ceci veut dire que la moitié des ménages n'ayant pas répondu à cette variable résidaient dans les deux communes les plus peuplées du pays : 41% d'entre eux résidaient à Luxembourg-Ville et 9% à Esch-sur-Alzette. La part du total des ménages n'ayant pas renseigné cette variable résidant dans ces deux villes est donc deux fois plus élevée que la part de la population totale y résidant (25% en 2021). La surreprésentation de ces deux communes dans les ménages n'ayant pas répondu à l'enquête est particulièrement problématique pour le calcul du taux de propriété global dans le pays. En effet, ces communes ont une situation particulière par rapport au reste du pays en ce qui concerne le logement : elles font partie des communes où le taux de propriété est le plus faible. Lors du recensement de 2011, et pour les ménages ayant répondu à cette question, ce taux était de 48% dans la capitale et 58% à Esch-sur-Alzette (contre 69% au niveau national). Ces taux sont relativement stables lors du recensement de 2021, avec 47% de propriétaires parmi ceux ayant répondu à la question à Luxembourg-Ville et 60% à Esch-sur-Alzette. Il est donc probable qu'une partie importante des ménages n'ayant pas répondu à la variable n'était pas propriétaire de son logement en 2021.

Pays de naissance. Les tendances sont les mêmes si l'on s'intéresse au lieu de naissance de l'individu. Au niveau national en 2021, 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. À Luxembourg-Ville, 84% des individus n'ayant pas renseigné s'ils sont propriétaires sont nés hors du Luxembourg (50% dans un autre pays de l'UE et 23% ailleurs), contre 65% pour ceux ayant répondu à cette variable. À Esch-sur-Alzette, les 66% des 'manquants' sont nés hors du Luxembourg (38% dans l'UE, 28% ailleurs), contre 52% pour ceux ayant fourni une réponse. Encore une fois, cette surreprésentation des individus nés en dehors du Luxembourg peut influencer sur le taux de propriété global, car les ménages dont la personne de référence est née à l'étranger sont moins souvent propriétaires. Parmi ceux ayant répondu à cette question au niveau national en 2021, le taux de propriété est de 60% pour ceux nés dans un pays de l'UE et de 46% pour ceux nés ailleurs. Pour Luxembourg-Ville, ces parts sont respectivement 41% et 28%, à Esch-sur-Alzette

elles sont 55% et 40%.

Année d'immigration au Luxembourg. Cette variable ne concerne que les personnes nées en dehors du pays, un groupe qui représente près de la moitié de la population mais concentre près de 70% des individus n'ayant pas fourni leur statut d'occupation. Parmi cette population, le taux de non-réponse sur cette variable est le plus élevé parmi les ménages dont la personne de référence est arrivée le plus récemment au Luxembourg. Il est de 46% pour ceux arrivés entre 2019 et 2021, de 38% pour ceux arrivés entre 2010 et 2018, de 30% pour ceux arrivés entre 2000 et 2009 et de 18% pour ceux arrivés avant 2000. Pour rappel, le taux de non-réponse global sur cette variable est de 23%. Il y a donc encore une fois une surreprésentation parmi les 'manquants' d'individus récemment arrivés au Luxembourg, chez qui le taux de propriété tend à être plus bas : il est de 20% pour les ménages dont la personne de référence a immigré depuis 2019, de 44% pour ceux arrivés entre 2010 et 2018, de 62% pour ceux arrivés entre 2000 et 2009 et de 79% pour ceux ayant immigré avant 2000.

Stratégie de dissémination des résultats dans un contexte de biais potentiel dû au taux de non-réponse

Ces trois croisements avec la variable sur le taux de propriété – commune de résidence, pays de naissance et année d'immigration – montrent qu'il existe un biais parmi les ménages n'ayant pas répondu à cette question. Ce biais va toujours dans le même sens : les ménages n'ayant pas renseigné leur statut d'occupation habitent plus souvent des communes avec plus de locataires, sont nés plus souvent dans des pays dont les ressortissants sont moins souvent propriétaires au Luxembourg et sont arrivés plus récemment au Luxembourg que ceux ayant répondu à cette question. Un calcul du taux de propriété global ne prenant pas en compte les ménages 'manquants' risquerait donc de le surévaluer. Il est difficile d'estimer l'amplitude de cette surévaluation, qui semble structurelle. Déjà en 2011, la grande majorité des ménages n'ayant pas répondu à cette variable résidaient à Luxembourg-Ville. Dans cette commune, le taux de réponse sur cette variable en 2011 était de 72% contre 96% pour l'ensemble des autres communes. Ce manque structurel dans les ménages recensés pourrait venir de la pratique d'enregistrement des personnes à Luxembourg-Ville, mais le fait qu'Esch-sur-Alzette

connaisse les mêmes problèmes (avec une pratique plus stricte de l'enregistrement des personnes) pointe plutôt vers le rôle de « porte d'entrée » au Luxembourg joué par ces deux communes, rôle mis en avant dans trois études récentes :

- La neuvième publication de cette série⁵, portant sur la répartition géographique des immigrés dans le recensement 2021, fait état du rôle de « porte d'entrée » joué par la capitale pour les nouveaux venus au Luxembourg : sa population est constituée à 32% de personnes immigrées/arrivées depuis moins de 5 ans
- [Le premier rapport de l'Observatoire Social de la Ville de Luxembourg](#) indique qu'avec 16,031 nouveaux résidents en 2020, la Ville de Luxembourg a capté un peu plus de la moitié des nouveaux arrivants au Luxembourg cette année-là. Mais ce même rapport montre que la capitale a aussi connu 14,793 départs la même année.
- [Le premier rapport de l'Observatoire social d'Esch-sur-Alzette](#) montre que ce phénomène existe aussi à Esch-sur-Alzette : en 2020, la ville a connu 4,821 arrivées (dont 44% en provenance de l'étranger) et 4,099 départs.

Il est donc possible que le taux élevé de non-réponse à Luxembourg-Ville (et dans une moindre mesure à Esch-sur-Alzette) trouve sa source dans le taux de rotation important de sa population : des individus qui ne sont au Luxembourg que pour quelque temps, des individus qui ne se sont pas désinscrits lors de leur départ du pays, etc. Ces populations, même si leur passage est court, occupent néanmoins un logement, et devraient donc être comptabilisées dans les statistiques.

5 Voir RP1ers Résultats n°9, La répartition géographique des immigrés au Luxembourg : <https://statistiques.public.lu/dam-assets/recensement/publication-9/docs/rp2021-repartition-geographique-des-immigres-au-luxembourg-fr.pdf>

AUTEURS

Cette publication a été réalisée par :

Antoine Paccoud, Magdalena Gorczynska-Angiulli (LISER), Yann Ferro, Kerry Schiel, Isabelle Pigeron-Piroth (Université du Luxembourg).

Le STATEC tient à remercier tous les collaborateurs qui ont contribué à la réalisation de cette parution.

La reproduction totale ou partielle du présent bulletin d'information est autorisée à condition d'en citer la source.

POUR CITER CET ARTICLE

Référence électronique

RP 1^{er} résultats 2021 N°13 « Panorama du logement en 2021 : du changement dans la continuité » [En ligne], 2024, mis en ligne le 27/06/2024, consulté le xx/xx/xx. URL : <https://statistiques.public.lu/fr/recensement.html>

STATEC

Pour en savoir plus

Bureau de presse

Tél 247-88 455

press@statec.etat.lu

[STATISTIQUES.LU](https://statistiques.lu)

