

La note de l'Observatoire de l'Habitat



note n°2, mai 2004

LE PARC LOCATIF ET LES LOYERS EN 1991 ET 2001

EDITORIAL

Dans la présente Note, nous abordons la question du parc locatif et des loyers. Nous analysons plus particulièrement l'augmentation des loyers et cherchons à identifier les raisons expliquant celle-ci.

Pour ce faire, nous utilisons la principale source d'information exhaustive disponible au Grand-Duché de Luxembourg, à savoir les Recensements Généraux de la Population réalisés par le STATEC en 1991 et en 2001. Ces données sont exploitées exclusivement pour les logements loués vides pour lesquels un loyer est acquitté. Ils représentent 75% du parc locatif occupé au Grand-Duché. Les 25% restants correspondent aux logements locatifs meublés, aux sous-locations et aux logements loués gratuitement.

A l'instar de la première Note portant sur le parc de logements habités entre 1991 et 2001, la présente Note de l'Observatoire de l'Habitat est maintenant téléchargeable via le site Internet du Ministère du Logement (www.logement.lu).

Nous remercions à cette occasion le STATEC pour son aimable collaboration.

CHIFFRES - CLÉS

- Nombre total des logements occupés au Grand-Duché au 15 février 2001 = 171.953, dont :
 - logements en propriété = 114.509 (67% du parc total)
 - logements en location = 49.728 (29% du parc total)
 - autres = 7.716 (4% du parc total)
- Nombre total de logements loués vides = 37.448 (22% du parc total et 75% du parc locatif), dont :
 - 61% en appartement (logement collectif)
 - 39% en maison individuelle (logement unifamilial)
- Nombre de logements loués vides pour lesquels un loyer est déclaré = 33.019 (88% des logements loués vides)
 - loyer moyen/mois en 2001 = 462 euros constants¹ (18.637 LUF), soit 5,70 euros par m² (230 LUF)
 - loyer moyen/mois en 1991 = 363 euros constants (14.643 LUF), soit 4,50 euros par m² (182 LUF)
 - augmentation de 27% du loyer moyen par m² entre 1991 et 2001.

INTRODUCTION

Le parc locatif du Grand-Duché se caractérise par cinq points importants :

- Le secteur locatif luxembourgeois représente 29% de l'ensemble du parc de logements habités. Cette proportion est relativement faible par rapport à l'Allemagne (57%) ou à la France (38%)².
- La part des logements locatifs a diminué de 5% entre 1991 et 2001, malgré une augmentation du nombre de logements locatifs passant de 42.027 logements en 1991 à 49.728 en 2001². En effet, durant cette période, le parc locatif s'est développé moins rapidement que le parc en accession à la propriété au Luxembourg.
- La proportion des maisons individuelles en location est importante au Grand-Duché : 39% au Luxembourg en 2001, alors qu'elle est de 25% en France.
- Un tiers des logements loués vides est situé à Luxembourg-Ville. Un autre tiers se localise dans les communes urbaines (telles que Esch-sur-Alzette, Differdange ou Dudelange), et dans les communes importantes du pays (comme Diekirch et Clervaux). Le dernier tiers du parc locatif est disséminé dans le reste du pays et plus particulièrement autour de la capitale.
- Le loyer moyen au mètre carré, en euros constants¹, a augmenté de 27% entre 1991 et 2001, passant de 4,50 euros à 5,70 euros. A titre de comparaison, signalons par exemple que la progression du salaire social minimum sur la même période était de 21%.

Dans notre analyse, nous nous concentrons sur trois éléments permettant d'expliquer cette évolution des loyers entre 1991 et 2001 :

- 1) la localisation du logement,
- 2) les caractéristiques du logement,
- 3) la durée d'occupation du logement.

¹ Dans la présente note, les loyers sont exprimés en euros constants, ce qui signifie que les valeurs de 2001 ont été rapportées à celles de 1991 sur la base de l'indice des prix ; ceci permet de comparer plus facilement l'évolution des loyers entre ces deux années.

² Ces chiffres correspondent à l'ensemble du parc locatif.

La note de l'Observatoire de l'Habitat



En 2001 comme en 1991, les logements locatifs se concentrent dans les espaces urbains du pays tout comme la population, les activités professionnelles et les services, à savoir : la Ville de Luxembourg, la région Sud et le long des axes routiers importants, notamment en direction de Diekirch (vallée de l'Alzette) et d'Echternach.

C'est dans ces mêmes espaces urbains que les loyers sont les plus élevés. Le prix au mètre carré est de 6,60 euros à Luxembourg-Ville, 5,40 à Esch-sur-Alzette et 4,90 à

Differdange (voir figure 1). De même, les loyers sont élevés dans les communes de la couronne périurbaine de Luxembourg-Ville, telles que Strassen (7,20 euros) ou Contern (5,40 euros), ainsi que dans les centres attractifs du pays, comme Ettelbrück (5,70 euros) ou Diekirch (5,20 euros).

Ces écarts entre Luxembourg-Ville, les grandes communes et le reste du pays existaient déjà en 1991.

1) Une variation inattendue des loyers selon le type et la taille des logements

Même si le parc locatif reste principalement composé d'appartements, on note une progression de la part des locations de maisons unifamiliales entre les deux recensements : celle-ci passe de 32% en 1991 à 39% en 2001 (voir tableau 1).

La surface habitable moyenne des appartements et des maisons est restée pratiquement inchangée entre 1991 et

2001. Celle des appartements s'est légèrement accrue et celle des maisons a légèrement diminué.

Le nombre de pièces disponibles est resté quasiment stable pour les appartements, alors qu'il est en baisse pour les maisons, passant de 5,5 à 5,0 pièces en moyenne.

Tableau 1: Caractéristiques principales des appartements et des maisons loués vides au Luxembourg

	Appartements			Maisons		
	1991	2001	tendance	1991	2001	tendance
Part de logements loués vides sur le parc locatif (en pourcentages)	68%	61%	- 15%	32%	39%	+ 19%
Surface habitable moyenne (en mètres carrés)	76 m ²	78 m ²	+ 3%	111 m ²	109 m ²	- 2%
Taille moyenne en nombre de pièces disponibles	3,7 pièces	3,6 pièces	- 3%	5,5 pièces	5,0 pièces	- 9%
Loyer mensuel moyen par logement (en euros constants)	347 €	448 €	+ 29%	392 €	490 €	+ 25%
Loyer mensuel moyen au mètre carré (en euros constants)	4,60 €	5,70 €	+ 24%	3,50 €	4,50 €	+ 28%

Sources : RGP 1991 et 2001, STATEC

En 2001, le locataire d'un appartement acquitte en moyenne 448 euros/mois et celui d'une maison 490 euros/mois.

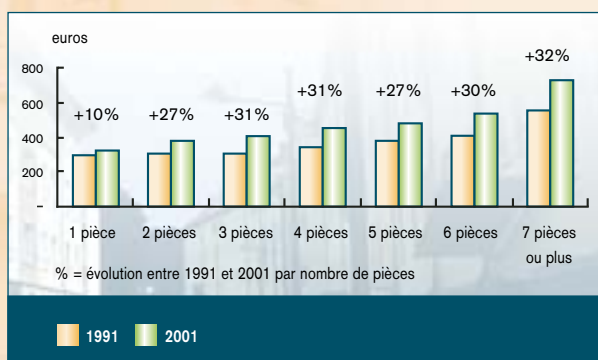
Rapporté à la surface, le prix moyen d'une maison est alors sensiblement plus faible que celui d'un appartement : 4,50 euros/m² contre 5,70 euros/m².

En moyenne, le montant des loyers augmente en fonction de la surface et du nombre de pièces. Ainsi, en 2001, un logement de 150 m² est trois fois plus cher qu'un logement de 50 m². Par ailleurs, le loyer d'un logement de 7 pièces ou plus (734 euros) est plus de deux fois supérieur à celui d'un logement d'1 pièce (324 euros) en 2001.

Entre 1991 et 2001, les loyers des logements de 2 à 7 pièces ou plus se sont accrus en moyenne de 30%. Pour les logements d'une pièce, l'augmentation n'atteint que 10% (voir figure 2).

Par rapport à la surface disponible, ce sont les loyers des logements de plus de 150 m² qui ont le plus augmenté (+40%) entre 1991 et 2001.

Fig. 2: Loyers moyens par nombre de pièces en 1991 et 2001



Sources : RGP 1991 et 2001, STATEC

2) Les logements récents plus chers

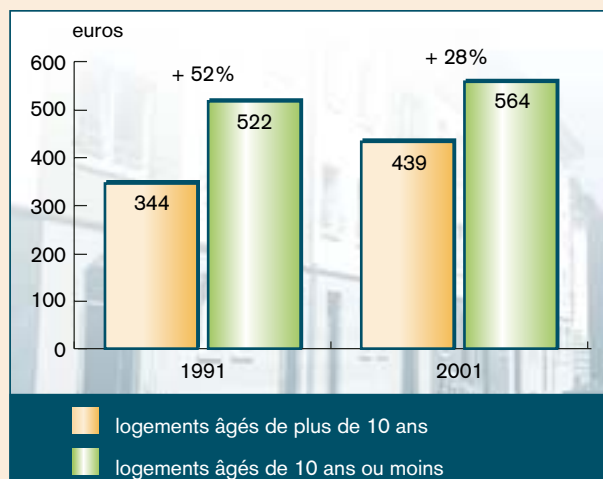
En 2001, 26% des appartements loués ont 10 ans ou moins, alors qu'en 1991 cette proportion n'était que de 11%. Cette évolution correspond à un rythme de construction plus soutenu que lors de la période précédente (1981-1991).

Pour les maisons, le rythme de construction est moins prononcé. La part des maisons de 10 ans ou moins est seulement passée de 8% en 1991 à 14% en 2001.

La prise en compte de l'âge du bâti indique que, globalement, plus le logement est récent, plus le loyer est élevé. En 2001, par exemple, le loyer moyen d'un logement âgé de 10 ans ou moins est de 564 euros, alors que celui d'un logement de plus de 10 ans s'élève à 439 euros.

En notera que l'écart entre les loyers des logements récents (âgés de 10 ans ou moins) et ceux des logements anciens (plus de 10 ans) s'est réduit, passant de 52% en 1991 à 28% en 2001 (voir figure 3). En effet, ceci provient d'une augmentation plus rapide des loyers des logements anciens que des loyers des logements récents entre 1991 et 2001.

Fig. 3: Ecart de loyer par classes d'âges des logements entre 1991 et 2001



Sources: RGP 1991 et 2001, STATEC

3

LA DURÉE D'OCCUPATION DU LOGEMENT , UN ÉLÉMENT-CLÉ DES LOYERS

En 2001, 82% des ménages occupent leur appartement depuis 10 ans ou moins. Cette proportion s'est accentuée entre les deux recensements puisqu'elle était de 75% en 1991 (voir tableau 2). Elle révèle un taux de rotation important dans ce segment locatif.

Tableau 2: Logements locatifs par durées d'occupation en 1991 et 2001

	Appartements		Maisons	
	1991	2001	1991	2001
10 ans ou moins	75%	82%	74%	76%
plus de 10 ans	25%	18%	26%	24%
Totaux	100%	100%	100%	100%

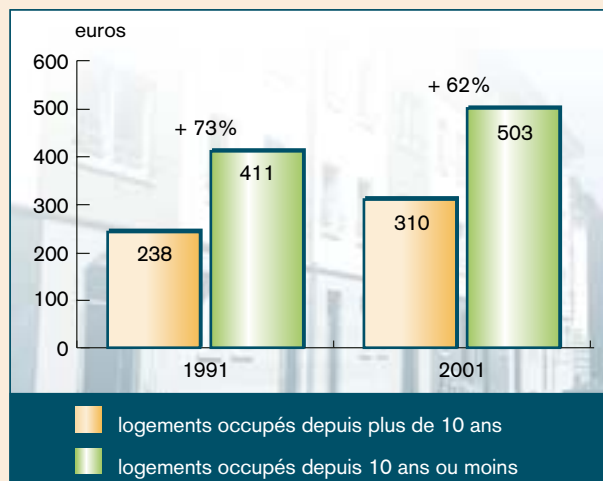
Sources : RGP 1991 et 2001, STATEC

Pour les maisons en location, la situation est relativement similaire puisque 76% des ménages sont locataires depuis 10 ans ou moins en 2001.

En ce qui concerne les loyers en 2001, plus l'occupation du logement est récente, plus le loyer est élevé. Ainsi, le loyer moyen d'un logement occupé depuis 10 ans ou moins est de 503 euros, alors qu'il est seulement de 310 euros pour un logement occupé depuis plus de 10 ans. Cet écart de loyer est de 77% pour les maisons et de 55% pour les appartements.

Par ailleurs, on observe que la différence de loyer entre les logements récents (occupés depuis 10 ans ou moins) et anciens (occupés depuis plus de 10 ans) tend à se réduire entre 1991 et 2001. Globalement de 73% en 1991, elle n'est plus que de 62% en 2001 (voir figure 4).

Fig. 4: Ecarts de loyer par durées d'occupation entre 1991 et 2001



Sources: RGP 1991 et 2001, STATEC

CONCLUSIONS

L'analyse du parc locatif et des loyers entre 1991 et 2001 a permis d'identifier quatre points essentiels :

- La localisation intervient fortement puisque les loyers sont jusqu'à deux fois plus élevés dans les zones urbaines que dans les zones rurales pour un logement équivalent.
- Les caractéristiques des logements déterminent également les loyers. Ainsi, les appartements sont plus chers que les maisons au mètre carré, tout comme les logements récents par rapport aux logements anciens.

- La durée d'occupation du logement constitue une autre clef d'explication des loyers. Elle indique notamment que les logements occupés depuis 10 ans ou moins sont plus chers que ceux occupés depuis plus de 10 ans.
- Enfin, bien que les loyers aient augmenté de 27% entre 1991 et 2001, les écarts dus à la date de construction et à la durée d'occupation des logements ont tendance à se réduire.

³ Période entre la date d'entrée dans le logement et la date de recensement.