



Observatoire de l'habitat: nouvelles analyses sur le taux d'effort, sur l'évolution des prix et soutien aux projets de lois récents (07.10.2022)

Communiqué par : ministère du Logement

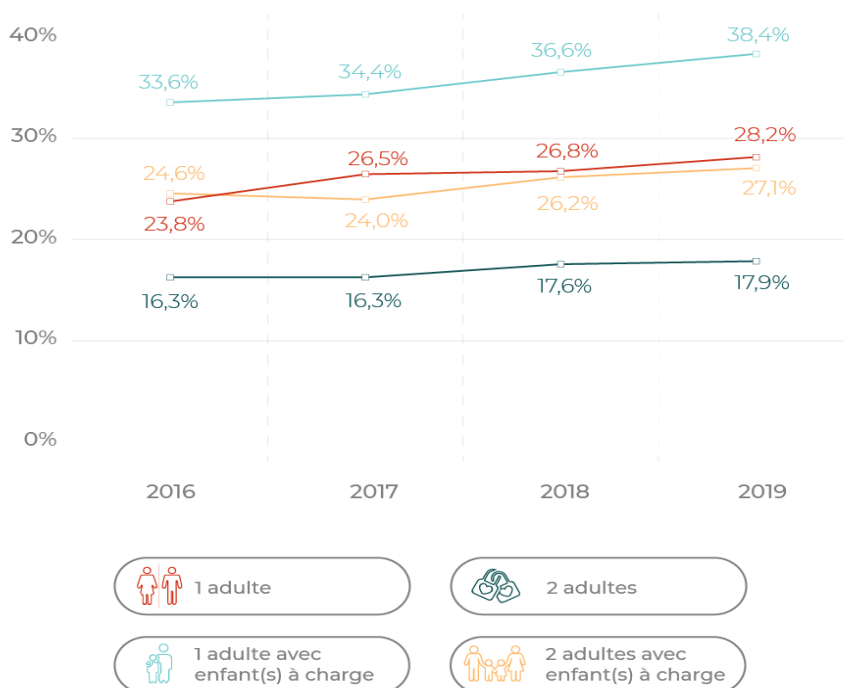
Lors de la Semaine nationale du logement, l'Observatoire de l'habitat publie la Note 31 sur la situation des différents types de ménages sur le marché du logement, le douzième Logement en chiffres en collaboration avec le Statec et trois rapports d'analyse présentant des propositions faites dans le cadre de l'élaboration de projets de lois récents.

Note 31

«Évolution du taux d'effort des ménages résidant au Luxembourg selon leur composition familiale entre 2016 et 2019»

La Note 31 de l'Observatoire de l'habitat étudie le taux d'effort des ménages selon la composition de leur famille ainsi que l'influence de l'âge et de la composition familiale sur le taux de propriété. En 2019, environ 6 ménages résidents au Luxembourg sur 10 n'ont pas d'enfant à charge: 32% sont des personnes seules et 29,6% sont des couples sans enfant. Les couples avec enfant(s) comptent pour près d'un quart des ménages résidents (24,5%). Quant aux familles monoparentales, elles représentent 4,3% de l'ensemble des ménages.

Évolution (2016-2019) du taux d'effort (%) selon la composition familiale des ménages



Champ: Ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte

Source: EU-SILC, 2016-2019, données transversales, version mars 2021

Guide de lecture: En 2019, le taux d'effort des ménages monoparentaux s'élevait à 38,4%, tandis que celui des couples sans enfant était de 17,9%.



Les familles monoparentales connaissent le poids du logement dans le budget le plus lourd (près de 40%) parmi l'ensemble des ménages. Et si, sur la période 2016-2019, ce poids est en constante augmentation (+14,3%), ce sont les ménages avec un seul adulte (sans enfant à charge) qui voient leur taux d'effort augmenter le plus rapidement (+18,5%); montrant ainsi le rôle important joué par la mutualisation des revenus et des coûts du logement pour atténuer l'impact de l'augmentation conséquente des prix et des loyers au Luxembourg.

Cette augmentation des taux d'effort des ménages avec un seul adulte (sans enfant à charge) intervient dans un contexte où ces ménages ont déjà les taux de propriété les moins élevés: 57,6% en 2020 contre plus de 70% pour les ménages composés de deux adultes avec ou sans enfant(s). Le taux de propriété des ménages avec un seul adulte sans enfant à charge tombe à 44,3% pour ceux dont le chef de ménage est âgé de 16-54 ans.

Enfin, l'analyse montre que le taux de propriété diminue avec le temps, et est particulièrement influencé par l'âge et la composition familiale. Depuis 2016, ce sont les ménages de deux adultes avec enfant(s) à charge qui ont connu la plus forte baisse de leur taux de propriété. L'accès à la propriété pour les familles semble donc se détériorer un peu plus rapidement que pour les autres types de familles.

La note 31:

<https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-31.html>

l'indicateur «Taux d'effort (%) des ménages résidents selon leur composition familiale (2016- 2019)»:

https://www.liser.lu/ise/display_indic.cfm?id=637

Logement en chiffres 12

Le Logement en chiffres, publication conjointe de l'Observatoire de l'habitat et du Statec, présente les évolutions récentes des prix de l'immobilier résidentiel au 2e trimestre 2022, puis un tableau de bord des prix des logements. Il contient également deux focus, consacrés respectivement à l'activité récente sur le marché de l'immobilier résidentiel, puis aux évolutions des prix des terrains en zone à vocation résidentielle.

Le document:

<https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/logement-en-chiffres-12.html>

Rapport d'analyse 1

«Rapport d'analyse sur les propriétaires de Baulücken et d'autres types de terrains constructibles»

Ce rapport propose une méthode pour identifier le nombre d'unité de logements que chaque propriétaire de foncier résidentiel pourrait potentiellement construire sur ses terrains, en croisant les données issues du Rapport Raum⁺ avec celles sur les propriétaires des parcelles. L'idée ici est d'assigner à chaque propriétaire de parcelle un nombre de logements potentiels proportionnel au pourcentage du terrain que sa (ou ses parcelles) représente. Les tableaux du rapport séparent d'un côté les propriétaires personnes physiques et les personnes morales, et les Baulücken des autres types de terrains.

Le rapport d'analyse 1:

<https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/rapport-analyse-1.html>



Rapport d'analyse 2

«Propositions pour une segmentation géographique des loyers»

Ce rapport d'analyse vise à proposer une segmentation géographique des loyers de marché pour le Grand-Duché de Luxembourg. L'objectif est de constituer des groupes de communes au sein desquels les loyers annoncés seraient très similaires si un même bien était mis en location, mais entre lesquels ces loyers annoncés seraient significativement différents. Pour cela, une modélisation hédonique des loyers annoncés est utilisée pour obtenir une valorisation moyenne par commune pour un même logement, puis un algorithme de partitionnement des communes est utilisé. Le rapport présente les résultats de partitionnements des communes en 2, 3, 4, 5, 6 ou 7 zones géographiques.

Le rapport d'analyse 2:

<https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/rapport-analyse-2.html>

Rapport d'analyse 3

«Propositions pour le mode de calcul du capital investi dans la loi sur le bail à loyer»

Ce rapport d'analyse explore différentes pistes de réforme pour le mode de calcul du capital investi dans la loi sur le bail à loyer (loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation). Il s'agit de proposer de nouvelles simulations pour les coefficients de réévaluation du capital investi sur la période 1950-2021, puis d'analyser leurs conséquences potentielles pour la fixation des loyers par les bailleurs, avec l'introduction d'un plafonnement du loyer annuel maximal à 3,5% ou 4% du capital investi (contre 5% actuellement).

Le rapport d'analyse 3:

<https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/rapport-analyse-3.html>