

PANEL SOCIO-ECONOMIQUE

"LIEWEN ZU LËTZEBUERG"

DOCUMENT PSELL N° 106

NOVEMBRE 1997

Mode de vie n°14

HABITER AU LUXEMBOURG LES TRAVAUX DANS L'HABITATION 1985-1994

par

Bernard GAILLY

**CEPS/Instead
Differdange
Grand-Duché de Luxembourg**

1997

Présentation du programme P S E L L

Les informations présentées dans ce cahier proviennent du programme PSELL développé par la Division "Ménages" du C.E.P.S./Instead. Grâce à ce programme, le Grand-Duché de Luxembourg dispose d'un instrument exceptionnel permettant de connaître les conditions d'existence des personnes et des ménages qui y vivent : le panel socio-économique "Liewen zu Lëtzebuerg" (PSELL).

Dans le cadre de ce programme, de nombreuses informations sont récoltées chaque année sur les principaux aspects de la vie de la population du pays :

- conditions de logement, équipement et composition des ménages
- principales dépenses
- précarité
- endettement
- position scolaire des enfants
- position socioprofessionnelle des adultes
- revenus, ...

Cette recherche a débuté en 1985 par des interviews auprès d'un échantillon de 6110 personnes réparties dans 2012 ménages. Chaque année, cette enquête est reprise et le même échantillon est suivi année après année. Bien sûr, cet échantillon évolue, tout comme la population du pays (naissances, mariages, décès, émigration, ...). En 1994, il était composé de 4966 personnes vivant dans 1809 ménages.

En 1994, cette étude a fêté son dixième anniversaire. Sur le plan scientifique, cet événement représentait certainement un succès parce qu'il est très rare qu'un même programme de recherche puisse être développé sur une période aussi longue. Une large part de ce succès revient toutefois aux milliers de personnes qui, au fil des années, ont accepté de recevoir chez elles nos enquêteurs et de participer à ce vaste programme ; par leur contribution, elles ont permis de réunir un capital de connaissances inestimable, couvrant dix ans de la vie de la population de notre pays.

Les données récoltées ont déjà fait l'objet de nombreuses études publiées pour la plupart au CEPS/Instead dans les séries suivantes :

- ☞ Documents PSELL (voir liste en annexe)
- ☞ Notes de Recherche
- ☞ PSELL INFO
- ☞ ECOCEPS.
- ☞ Population & Emploi - Série "Conditions de vie"

Pour plus d'informations

(I. BOUVY)

Tel: (00 352) 58 58 55- 513

Fax: (00 352) 58 55 60

Document produit par le

CEPS/Instead

*Centre d'études de populations, de pauvreté et de politiques socio-économiques
B.P. 48 - L 4501 Differdange*

Président : Gaston Schaber

AVERTISSEMENT

Les enquêtes d'opinion, les études de marchés concernant les préférences et les habitudes de consommation se multiplient. Des statistiques en tous genres, basées sur les techniques de sondage, sont relayées par les médias. Elles rencontrent autant de succès que de critiques. Si elles nous donnent raison, si elles nous conviennent, nous avons tendance à les croire. Si elles ne nous conviennent pas, si elles nous dérangent, nous déclarons que nous ne croyons pas aux statistiques, que nous n'accordons pas notre confiance aux sondages, «qu'on fait dire ce qu'on veut aux chiffres».

Bref, les sondages et les estimations statistiques qu'ils permettent d'élaborer sont traités comme des doctrines religieuses. Elles réclament des convictions : on y «croit» ou on n'y «croit pas». Cette perspective est complètement fautive. Il existe simplement des sondages qui respectent les règles rigoureuses de la théorie des sondages et d'autres sondages qui ne respectent pas ces règles. Seuls les premiers peuvent s'appuyer sur les règles de la théorie statistique pour estimer des grandeurs relatives à des populations bien définies. Estimer signifie calculer un chiffre, une grandeur, une quantité *dans le cadre d'une marge d'erreur qui peut, elle aussi, être calculée*.

Les études réalisées par le C.E.P.S. se caractérisent par ces deux grands préceptes. Elles respectent les règles de la théorie des sondages et elles peuvent s'appuyer sur les principes de la théorie statistique (modeste et sans arrogance, parce qu'elle connaît ses limites, et dynamique, parce qu'elle s'attache constamment à les dépasser).

1. Les enquêteurs qui collaborent avec le C.E.P.S. sont spécialement formés pour chaque nouvelle enquête, encadrés et sélectionnés progressivement selon leurs qualités.
2. Ils sont assermentés et tenus ainsi au respect d'une déontologie qui comprend un devoir de réserve sanctionné par le droit pénal.
3. La participation des ménages aux enquêtes est toujours volontaire. Elle résulte d'un accord de confiance entre les ménages et le C.E.P.S.
4. Aucune fausse promesse ou déclaration séductrice n'est utilisée pour convaincre les ménages de participer à ces enquêtes.
5. Les ménages sont toujours avertis par une lettre personnelle de la visite d'un enquêteur. Les enquêteurs ne se présentent dans les ménages qu'après avoir obtenu un rendez-vous par téléphone.
6. Les ménages ou les personnes qui forment les échantillons sont sélectionnés à partir de fichiers administratifs exhaustifs avec l'autorisation des autorités compétentes et selon des règles de sondage qui permettent d'affirmer que ces échantillons sont représentatifs des populations concernées.
7. Aucun échantillon n'est réutilisé à des fins auxquelles il n'était pas destiné. Il est fort probable que la pratique qui consiste à réutiliser une liste d'adresses à plusieurs reprises conduit à observer des échantillons qui ne sont plus représentatifs.
8. Lorsqu'une population est suivie pendant plusieurs années sur la base d'un seul échantillon (panel), la représentativité de cet échantillon est maintenue par des ajustements réguliers permettant de prendre en compte les naissances et les décès, l'immigration et l'émigration.
9. Les enquêtes sont strictement anonymisées. Les adresses sont rigoureusement inaccessibles à toute personne qui n'a pas la gestion de l'enquête pour fonction officielle.
10. Si certains ménages font état de leur droit de refuser de collaborer à une enquête, la représentativité de l'échantillon n'est pas remise en cause : elle dépend du mode de sélection de l'échantillon et non des réponses obtenues au moment de l'observation («refuser de répondre» est une manière de répondre).
11. Grâce au mode de sélection de l'échantillon (probabiliste), ces refus peuvent être gérés de manière à réduire l'imprécision qu'ils introduisent nécessairement dans les résultats observés.

SOMMAIRE

CHAPITRE I	INTRODUCTION	5
1.	Habitat et logement	7
2.	Les objectifs de l'étude	8
3.	Le dispositif de mesure	8
CHAPITRE II	MESURE DES TRAVAUX REALISES DANS L'HABITATION	9
1.	Deux catégories de travaux	11
2.	Une estimation cumulative	12
3.	Une estimation cumulative corrigée	12
4.	Limites de cette mesure	14
5.	Evolution quantitative de l'investissement des ménages dans leur habitat	14
CHAPITRE III	LA PROPENSION DES MENAGES A AMENAGER LEUR HABITATION	19
1.	L'ancienneté du logement	25
2.	Le statut d'occupation du logement	26
3.	Le revenu disponible et le revenu par unité de consommation	28
4.	Le coût du logement	28
5.	Les types de logements	29
6.	La localisation	30
CHAPITRE IV	SYNTHESE : L'ACTION SUR L'HABITAT	33
CHAPITRE V	CONCLUSION	37

CHAPITRE I

INTRODUCTION

Ce troisième document marque un changement de perspective provisoire dans la série de publications relatives à l'évolution de l'habitat au Luxembourg entre 1985 et 1994¹.

Ces études successives s'intéressent à la qualité de l'habitat au Luxembourg. La qualité de l'habitat est définie en tant que résultat de l'accumulation d'un certain nombre d'avantages ou, inversement, de l'accumulation de désavantages liés au confort du logement.

L'évolution de l'état de l'habitat est mesurée sur la base d'un indice général qui synthétise l'information apportée par quatre sous-indices correspondant à l'espace disponible, au confort intérieur, au confort extérieur et au modernisme de la conception de l'habitat².

Le présent document se penche sur un aspect particulier de cette problématique : **les travaux effectués par les ménages dans leur habitation** afin de l'entretenir et d'améliorer leurs conditions de logement. Le système d'indices utilisé pour mesurer l'évolution de la qualité de l'habitat est laissé provisoirement à l'écart. La perspective est inversée. Il ne s'agit plus de mesurer le résultat objectif des efforts déployés par les ménages mais bien de repérer les facteurs qui ont su mobiliser leurs énergies.

Rappelons brièvement quelques éléments utiles à la compréhension :

1. L'habitat n'est pas le logement.
2. Quels sont les objectifs généraux de cette étude relative à l'habitat ?
3. Qu'entendons-nous par *travaux effectués par les ménages* dans leur habitation et, surtout, comment mesurer ce phénomène ?

1 HABITAT ET LOGEMENT

Il faut distinguer clairement l'habitat et le logement. Un logement est un équipement, un bâtiment ou une partie d'un bâtiment, localisé à une adresse donnée. L'habitat prend en compte le logement en tant que territoire ou lieu de vie sur lequel les habitants ont la possibilité d'agir. L'habitat est donc un aspect du mode de vie des ménages au même titre que leur consommation, leurs dépenses ou leurs conditions de travail.

Une étude longitudinale des logements aurait supposé que l'on suive, d'année en année, des logements et non des ménages. Gérer un échantillon de logements de telle manière qu'il reste représentatif chaque année de l'univers des logements et gérer la représentativité annuelle d'un échantillon de ménages sont deux opérations très différentes.

¹ Pour plus de détails voir les Documents PSELL N° 97 et N° 103, C.E.P.S./I. , B.P.48, L. 4501 Differdange.

² Ibid.

2 LES OBJECTIFS DE L'ETUDE

- ♦ Etudier l'état de l'habitat au Luxembourg et son évolution au cours de ces dix dernières années (1985 - 1994).
- ♦ Examiner les liens éventuels entre les caractéristiques des ménages et leur habitat.
- ♦ Repérer les caractéristiques des ménages et des logements qui ont été les plus déterminantes dans cette évolution.

L'objectif est de mettre à la disposition des responsables publics, des ménages eux-mêmes et des chercheurs un ensemble de données au sein duquel chacun pourra trouver matière à réflexion. Nous avons voulu mettre particulièrement l'accent sur les efforts entrepris par les ménages pour améliorer la qualité de l'habitat au Luxembourg. Si nous ne pouvons chiffrer exactement l'importance de ces efforts, nous pouvons au moins en montrer les effets sur une période de 10 ans.

3 LE DISPOSITIF DE MESURE

1. Au cours de ces dix dernières années, les ménages ont pu travailler eux-mêmes dans leur habitation. Ils pouvaient aussi confier l'ouvrage à des artisans ou à des entreprises générales. Nous n'envisagerons pas ces distinctions.
2. Il nous paraît plus important, par contre, de faire une différence assez nette entre deux catégories d'opérations.
 - L'amélioration, l'entretien ou la réparation de l'infrastructure du bâtiment.
 - La décoration et l'embellissement des locaux.

Seule la première catégorie fera l'objet de cette étude dans la mesure où la seconde implique généralement des investissements de plus faible ampleur.

3. L'objectif est de mesurer les efforts cumulés des ménages au cours d'une période donnée (1985 – 1994). Nous pourrions comparer simplement la proportion des ménages qui investissent chaque année dans ces activités. Ceci reviendrait à opposer simplement ceux qui n'ont effectué aucune transformation dans leur habitation et ceux qui se sont astreints à améliorer leur confort. Cette démarche ne prendrait jamais en compte l'ampleur réelle de leurs apports parce que leurs actions peuvent être ponctuelles, intermittentes, répétitives ou s'étaler sur des périodes plus ou moins longues. L'importance de leurs investissements ne peut ressortir qu'en cumulant les opérations effectuées au cours d'une période donnée.
4. Le dispositif de mesure doit refléter la stratégie des ménages par rapport **à leur habitat** et non par rapport **au logement**. Il n'est donc pas question de cumuler les travaux effectués par les ménages dans des logements successifs. A chaque déménagement, le chemin parcouru précédemment doit être annulé. Dans le cas contraire, un déséquilibre s'instaurerait progressivement entre, d'une part, les soins apportés au logement en général et, d'autre part, la progression observable au niveau de l'habitat occupé par chaque ménage.

CHAPITRE II

MESURE DES TRAVAUX REALISES DANS L'HABITATION

1 DEUX CATEGORIES DE TRAVAUX

La question posée aux ménages était la suivante : «*Depuis ... (date du dernier entretien), avez-vous effectué ou fait effectuer des travaux dans votre logement ? Si oui, de quels travaux s'agit-il ?* ». Une liste propose

- des travaux dont la réalisation incombe tantôt aux locataires et, tantôt, aux propriétaires
- des opérations touchant à l'infrastructure du logement et d'autres qui relèvent de la décoration.

Appartiennent à la première classe (infrastructure)

- l'installation, la réparation ou l'amélioration de l'installation sanitaire
- l'installation, la réparation ou l'amélioration de l'installation électrique
- les travaux liés à l'isolation et à la sécurité du bâtiment
- l'agrandissement des pièces ou leur redistribution
- tout ce qui a trait à la réparation ou à l'entretien des parties extérieures.

La seconde classe (embellissement) regroupe tout ce qui concerne

- la décoration et l'embellissement des sols
- la décoration et l'embellissement des murs et plafonds.

L'analyse portera uniquement sur la première catégorie de travaux. Ceci signifie que les transformations dans les logements loués incombent généralement au propriétaire.

Tableau 1

**Proportion des ménages qui réalisent des travaux dans leur habitation
selon la catégorie des travaux**

<i>Catégories</i>	<i>1985</i>	<i>1986</i>	<i>1987</i>	<i>1988</i>	<i>1989</i>	<i>1990</i>	<i>1991</i>	<i>1992</i>	<i>1993</i>	<i>1994</i>
Infrastructure	21.6	21.2	29.0	26.7	25.0	28.9	26.9	27.0	24.6	25.4
Embellissement	22.2	20.7	31.6	30.7	29.0	31.3	29.5	27.6	27.3	26.4
Echantillon n=	2012	1793	1641	1673	1638	1636	1643	1622	1581	1583

Source : PSELL 1985 – 1994, C.E.P.S./I.

La proportion des ménages qui réalisent des travaux dans leur habitation témoigne d'une certaine constance avec, toutefois, un sommet en 1987 (**Tableau 1**).

L'embellissement des lieux semble être un peu plus fréquent que les modifications de l'infrastructure. Cette caractéristique semble également assez constante.

L'échantillon du PSELL n'est représentatif que des ménages et en aucun cas des logements³. Il ne faut donc pas voir, dans ces estimations, une mesure de la contribution des ménages à l'entretien du parc des logements. En outre, elles ne reflètent qu'imparfaitement les investissements des ménages dans leur **habitat**.

2 UNE ESTIMATION CUMULATIVE

Pour rencontrer notre propos, cette mesure demande quelques aménagements.

- D'une part, un ménage peut entreprendre des transformations qui s'étalent sur plusieurs années (par exemple, pour des raisons financières).
- D'autre part, un ménage peut effectuer des modifications pendant deux années successives sans que ce soit nécessairement dans la même habitation (en cas de déménagement).
- Enfin, l'amélioration de l'habitat est fonction du cumul des opérations effectuées par un même ménage dans un même logement. Il importe peu que ces travaux soient réalisés à des époques différentes. Il importe peu que ces époques soient consécutives ou non.

Pour répondre à cet ensemble de contraintes, il faut estimer

- la fréquence cumulée des travaux
- réalisés dans une même habitation
- par chaque ménage
- au cours de l'ensemble de la période observée (1985 – 1994).

Cette procédure permet d'obtenir une meilleure estimation du chemin parcouru par chaque ménage indépendamment de son impact éventuel sur le parc résidentiel. Elle pose, néanmoins, un certain nombre de problèmes dont celui du suivi des ménages.

3 UNE ESTIMATION CUMULATIVE CORRIGEE

En principe, il est très difficile de suivre, d'année en année, des ménages dont la structure peut se modifier à plusieurs reprises. Un mari et son épouse se séparent. Ils forment deux nouveaux ménages. Quel est celui qui correspond réellement au ménage antérieur ?

Dans toutes les études par panel ayant pour principe de suivre la trajectoire d'individus formant, par ailleurs, des ménages, quelques règles de suivi des ménages sont prévues. Elles ne permettent pas d'établir une correspondance systématique entre deux ménages qui ne présentent plus la même identité. Elles privilégient une solution par rapport à d'autres possibles.

³ Gérer un échantillon de logements supposerait (1) que l'on suive chaque année les mêmes logements, indépendamment du fait qu'ils pourraient être occupés par des ménages différents, et (2) que cet échantillon prenne en compte chaque année les nouveaux logements.

En réalité, dans le cas qui nous occupe, ce problème n'a guère d'importance. Les règles en fonction desquelles les ménages sont suivis dans le PSELL sont suffisantes.

- Si un ménage reste identique à lui-même, aucun problème ne se pose.
- Si un ménage reste identique à lui-même mais change d'habitation, ce ménage est suivi et nous pouvons savoir que ce ménage a déménagé.
- Si un ménage change de structure (prise d'autonomie d'un enfant, mariage, séparation, divorce ...), le ménage dit *d'origine* est, par convention, le ménage qui continue à occuper le même logement. Tous les *nouveaux* ménages issus de ce ménage d'origine sont ceux qui changent d'habitation.

Dans tous les cas de figure, il est possible de disposer de l'information pertinente pour notre propos : **le ménage est-il demeuré dans la même habitation ou non ?**

Dès lors, la procédure d'estimation peut se présenter comme suit.

1. Un ménage ou une partie d'un ménage cumule tous les travaux effectués dans son habitat aussi longtemps qu'il ne déménage pas.

Un ménage reçoit un point supplémentaire chaque année au cours de laquelle il effectue des travaux dans son habitation.

2. Un ménage ou une partie du ménage change d'adresse. La procédure de cumul des opérations s'interrompt et le compteur revient à zéro puisque l'habitat est différent.

Le compteur repart de zéro si ce ménage n'effectue pas de travaux dans son nouvel habitat dans le courant de l'année de son déménagement.

Il repart à 1 point si des nouveaux travaux sont déjà entrepris dans le courant de cette année-là et le cumul reprend aussi longtemps que le ménage demeure dans cet habitat.

3. Le résultat final de cette opération fournit

- *pour chaque année, un score*
- *qui reflète l'ampleur de l'ouvrage accompli*
- *par chaque ménage observé*
- *en vue d'améliorer ses conditions d'existence dans son habitat*
- *depuis qu'il l'occupe.*

Pour certains, il peut s'agir d'un score cumulé sur 10 ans. Pour d'autres, ce score mesure l'ampleur des travaux cumulés dans leur habitat depuis qu'ils l'occupent. En 1994, ce score représente le cumul le plus long qu'il nous a été donné d'observer, pour chaque ménage.

4 LIMITES DE CETTE MESURE

Cette mesure pose d'autres problèmes méthodologiques plus complexes qui limitent, malgré tout, la portée de cette étude. Les ménages n'ont pas attendu que les observations du PSELL commencent, pour entreprendre des travaux dans leur logement. Ils n'ont pas interrompu leurs travaux en 1994. Par conséquent, un même score attribué à deux habitations peut donc avoir des significations différentes. Un score de zéro peut désigner soit un ménage qui vient d'entrer dans sa maison et n'a pas encore eu l'occasion d'y effectuer le moindre aménagement, soit un ménage qui vit depuis longtemps sous le même toit sans jamais avoir remanié quoi que ce soit.

Certaines techniques plus ou moins complexes permettraient de résoudre partiellement ces problèmes. Leur mise en œuvre poserait à leur tour d'autres problèmes.

5 EVOLUTION QUANTITATIVE DE L'INVESTISSEMENT DES MENAGES DANS LEUR HABITAT

Le score moyen

Tableau 2

**Estimation de l'évolution du score moyen cumulé
mesurant l'ampleur des travaux accomplis
pendant la période d'occupation de l'habitat**

<i>Années</i>	<i>85</i>	<i>86</i>	<i>87</i>	<i>88</i>	<i>89</i>	<i>90</i>	<i>91</i>	<i>92</i>	<i>93</i>	<i>94</i>
Score moyen	0.216	0.418	0.677	0.901	1.115	1.326	1.534	1.742	1.914	2.022
Echantillon n =	2012	1793	1641	1673	1638	1636	1643	1622	1581	1583

Source : PSELL 1985 – 1994, C.E.P.S./I.

Le score moyen est une tendance centrale. Ceci signifie qu'il exprime une tendance située à mi-chemin entre les valeurs extrêmes.

En 1985, il est clair que ce score correspond à la proportion de ménages qui ont effectué des modifications dans leur habitation au cours de cette année-là (**Tableau 4**).

En 1986, 66.5% des ménages n'ont encore rien entrepris. La proportion des ménages ayant effectué des travaux *soit* en 1985, *soit* en 1986 augmente à 25.1%. Enfin, 8.4% des ménages ont effectué des travaux *en 1985 et en 1986* (**Tableau 4**). La proportion de ménages ayant un score de zéro diminue et le nombre d'interventions s'accroît. Ce phénomène se renforce chaque année : de moins en moins de ménages ont un score de zéro et de plus en plus de ménages accumulent de nombreuses interventions.

Le score moyen rend compte de cette évolution. En 1994, il atteint 2.02. Ceci pourrait être considéré comme étant équivalent à la situation suivante : au cours de la période observée, chaque ménage a, en moyenne, investi à deux reprises dans l'amélioration de l'habitat qu'il occupe en 1994. Bien qu'elle soit équivalente, nous savons que cette interprétation est fautive. En 1994, 28.9% des ménages n'ont jamais réalisé la moindre opération d'entretien, d'amélioration ou de transformation dans l'habitat qu'ils occupent cette année-là. Par contre, plus de 6% d'entre eux sont intervenus 6, 7, 8 voire 9 fois (**Tableau 4**).

Le score moyen synthétise l'ensemble de cette évolution. La moyenne est une statistique sensible aux valeurs extrêmes, raison pour laquelle on lui préfère parfois la médiane, moins sensible à ces valeurs. Ici, les valeurs extrêmes prennent toute leur importance.

Ce score semble indiquer que l'importance des travaux accumulés par les ménages dans leur habitation actuelle augmente de manière plutôt monotone (**Graphique 1**). Un léger ralentissement ne commencerait à se manifester qu'en 1993. Une analyse plus détaillée permet de corriger légèrement cette appréciation.

Les proportions des ménages

Tableau 3

**Estimation de la proportion des ménages
ayant effectué des travaux dans leur habitation
depuis qu'ils l'occupent**
(en % des ménages observés chaque année)

	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Au moins 1 fois ⁽¹⁾	21.6	33.5	46.2	53.4	58.5	64.7	66.6	69.3	71.5	72.1
Au moins 2 fois	-	8.4	16.6	24.6	31.2	35.5	42.2	47.2	50.4	51.0
Au moins 3 fois	-	-	4.8	9.8	15.2	18.8	24.0	28.9	32.1	34.5
Echantillon n =	2012	1793	1641	1673	1638	1636	1643	1622	1581	1583

Source : PSELL 1985 – 1994, C.E.P.S./I.

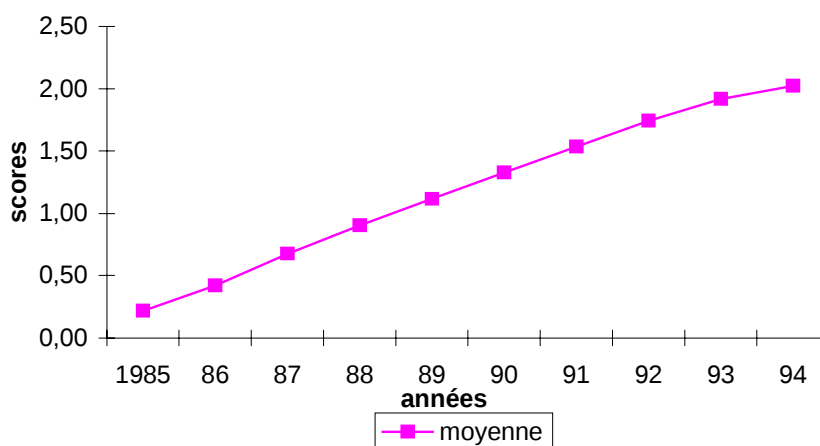
(1) Ces modalités ne peuvent pas être additionnées. Elles se recouvrent partiellement.

En réalité, ce ralentissement se manifeste dès 1990.

La **proportion des habitations** ayant fait l'objet d'au moins une intervention progresse plus lentement à partir du moment où la conjoncture économique générale commence à ralentir sérieusement au Luxembourg comme dans d'autres pays d'Europe. Ce ralentissement ne se répercute que plus tard sur la progression de la proportion des habitations ayant bénéficié de plusieurs opérations d'aménagement (**Graphique 2**).

Graphique 1 :

Evolution du score annuel moyen



Graphique 2 :

Evolution de la proportion des ménages ayant effectué des travaux dans leur habitation entre 1985 et 1994

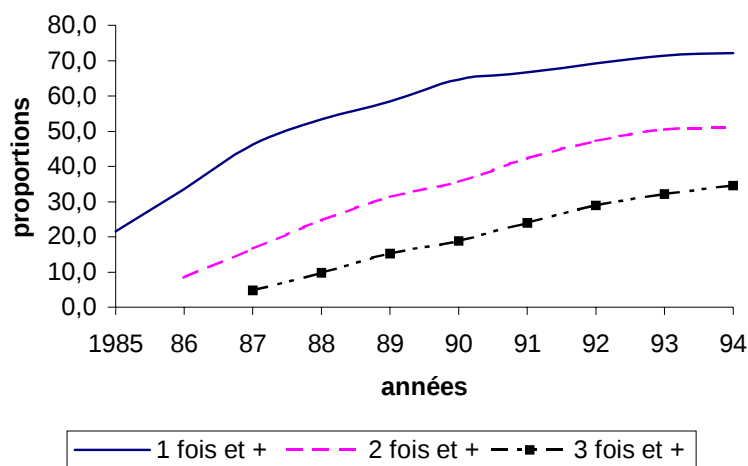


Tableau 4

**Proportions des ménages
ayant effectué des travaux dans leur habitation
entre 1985 et 1994**
(en % des ménages observés chaque année)

<i>Fréquences des travaux</i>	<i>1985</i>	<i>1986</i>	<i>1987</i>	<i>1988</i>	<i>1989</i>	<i>1990</i>	<i>1991</i>	<i>1992</i>	<i>1993</i>	<i>1994</i>
0 fois	78.4	66.5	53.8	46.6	41.5	35.3	33.3	30.4	28.5	28.9
1 fois	21.6	25.1	29.5	28.8	27.3	29.3	24.5	22.4	21.1	20.1
2 fois	-	8.4	11.8	14.8	16.0	16.7	18.2	18.3	18.3	16.4
3 fois	-	-	4.8	7.5	10.0	8.9	11.1	12.7	12.4	12.4
4 fois	-	-	-	2.3	3.9	6.8	6.7	7.9	8.7	8.8
5 fois	-	-	-	-	1.3	2.2	4.6	5.0	6.2	6.8
6 fois	-	-	-	-	-	0.8	1.4	2.7	2.9	3.6
7 fois	-	-	-	-	-	-	0.1	0.6	1.5	2.0
8 fois	-	-	-	-	-	-	-	-	0.3	0.7
9 fois	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1
Echantillon n=	2012	1793	1641	1673	1638	1636	1643	1622	1581	1583

Source : PSELL 1985 – 1994, C.E.P.S./I.

CHAPITRE III

**LA PROPENSION DES MENAGES A AMENAGER LEUR
HABITATION**

Quelles sont les raisons qui poussent les ménages à améliorer leurs conditions de vie dans leur habitation ? Six hypothèses peuvent être envisagées. Elles ne s'excluent pas mutuellement.

Avant d'aborder l'analyse des données disponibles, il est utile d'énoncer ces hypothèses le plus clairement possible. Cette démarche permet d'attirer l'attention aussi bien sur les évidences confirmées que sur celles qui s'avèrent inexactes. Dans ce dernier cas, il ne suffit pas de constater le fait. Il faut encore rechercher les raisons pour lesquelles ces hypothèses ne sont pas confirmées. Ceci conduit généralement à envisager des alternatives qui relancent la réflexion.

Première hypothèse : l'ancienneté du logement

Plus les logements sont anciens, plus leur modernisation représente un travail considérable et régulier. Ce lieu commun frappe, sans doute, par son évidence.

Pourtant, si cette idée est plausible, elle présente plusieurs failles. Pourquoi les constructions plus récentes ne feraient-elles pas, elles aussi, l'objet de l'attention de leurs occupants ? Pourquoi la rénovation d'un bâtiment ancien devrait-elle nécessairement s'étaler sur une longue période ?

Nous avons montré, dans les documents précédents⁴, qu'une proportion croissante des logements les plus anciens se sont modernisés au fil des années. Cela ne signifie pas nécessairement que leurs occupants actuels se sont engagés dans des travaux longs et répétitifs.

Il ne faut pas confondre

- l'évolution d'une catégorie de logements (*une proportion croissante de ces logements ont été modernisés*)
- et l'intensité des efforts déployés par leurs occupants (*l'importance des travaux accumulés par les ménages dans leur habitat actuel*).

La première notion se réfère à l'ancienneté de la construction. Les opérations réalisées, éventuellement par des occupants successifs, y ont laissé des traces.

La seconde se rapporte aux occupants actuels, à l'ancienneté de leur occupation du logement, à l'état du bâtiment lorsqu'ils s'y sont installés. Si un ménage occupe une ancienne maison depuis peu, l'a trouvée en excellent état, il n'a aucune raison de vouloir la modifier.

La question est donc de savoir si l'ancienneté de l'habitat est, encore aujourd'hui, un facteur susceptible de mobiliser les ressources et l'énergie des ménages.

⁴ Voir les Documents PSELL N° 97 et N° 103, C.E.P.S./I. , B.P. 48, L.. 4501 Differdange.

Deuxième hypothèse : le statut d'occupation du logement

Les propriétaires et les accédants à la propriété investissent plus volontiers dans leur habitation que les locataires : ils sont *chez eux* et la probabilité qu'ils y demeurent pendant une longue période est beaucoup plus élevée.

Ils sont aussi plus enclins à l'entretenir, la réparer et l'améliorer régulièrement parce qu'elle fait partie de leur patrimoine. Elle est, enfin, un puissant symbole du statut social qu'ils désirent afficher.

Cette hypothèse pourrait s'avérer fausse. Les propriétaires d'immeubles locatifs n'ont aucune raison de vouloir abandonner leur patrimoine à la détérioration, de le laisser perdre sa valeur en prenant des allures vétustes. En principe, on pourrait penser qu'ils sont aussi actifs que les autres, mais dans la mesure où tout nouvel ouvrage réduit le rendement à court terme de l'immeuble, il est possible qu'ils manifestent plus de réticences. Ils y voient plutôt des dépenses qu'un investissement.

Cette question était restée sans réponse claire dans le document précédent. Nous devrions la trouver ici⁵.

A noter : si l'ancienneté d'un bâtiment peut inciter le ménage à en développer le confort, est-ce seulement vrai lorsque l'occupant en est le propriétaire ou faut-il, plutôt, considérer qu'elle mobilise aussi bien les propriétaires qui donnent leur immeuble en location ?

Troisième hypothèse : le revenu du ménage

Le revenu disponible n'est pas nécessairement un indicateur de richesse. Un même revenu mensuel net disponible ne confère pas la même aisance à un couple sans enfant et à un couple avec deux enfants. Ce revenu mesure simplement la quantité des liquidités qui alimentent chaque mois le budget du ménage.

On ne peut pas exclure que l'argent disponible soit un incitant en matière d'investissement dans le logement. Il représente aussi un potentiel et, en particulier, il peut justifier une certaine propension à l'endettement.

L'argent disponible permet d'étaler les opérations dans le temps lorsque les travaux sont effectués par le ménage lui-même. Dans la mesure où les transformations sont confiées à des corps de métier, le montant des revenus dont le ménage peut disposer, permet de recourir plus ou moins facilement au financement par un emprunt.

Si ce raisonnement est correct, plus le revenu disponible est élevé, plus le ménage pourrait se révéler entreprenant mais cette démarche ne permet de conclure que ce sont *les plus riches* qui investissent dans leur habitat.

⁵ Document PSELL N° 103, C.E.P.S./I. , B.P. 48, L.. 4501 Differdange

Le revenu disponible par unité de consommation, pratiquement équivalent au revenu disponible par personne, reflète mieux le niveau de vie d'un ménage. Il prend en compte la structure du ménage, le coût d'un adulte et le coût d'un enfant. Il exprime le revenu pour une structure de ménage constante. En ce sens, il exprime mieux le niveau de richesse des ménages.

Si les ménages les plus entreprenants sont bien ceux qui bénéficient des revenus par personne les plus élevés, alors il est justifié de dire que «*c'est une question de revenus* » !

Quatrième hypothèse : le coût du logement

S'il est question de revenu, de ressources financières, de richesse, alors vient immédiatement la question du coût du logement. Par coût du logement, il faut entendre, ici, le coût actuel du logement.

Un propriétaire, par définition, n'a plus à rembourser de dette. Son logement est gratuit. De deux accédants à la propriété, celui qui bénéficie du taux d'endettement le plus faible dispose du logement le moins cher.

A priori, on peut s'attendre à voir les ménages s'engager plus volontiers dans des opérations de transformation lorsque leur logement leur coûte moins cher. Les propriétaires seraient donc plus actifs dans ce domaine que les accédants. Mais ce raisonnement est un peu court.

N'est-ce pas précisément au moment où ils accèdent à la propriété que les ménages s'emploient le plus énergiquement à en améliorer le confort ? Si c'est bien le cas, les accédants étant souvent plus jeunes que les propriétaires, débarrassés du remboursement de tout emprunt, ne sont-ils pas moins bien lotis sur le plan des revenus ? Ceci reviendrait à remettre en question l'hypothèse précédente, selon laquelle les ménages les plus entreprenants sont ceux qui bénéficient des revenus par personne les plus élevés.

Cinquième hypothèse : les types de logement

Tout ce qui précède ne s'applique pas seulement aux maisons unifamiliales. Les appartements ont autant de raisons d'être modernisés. Leur confort peut être amélioré (chauffage, sanitaires, isolation ...), leur disposition intérieure peut être réaménagée.

Le fait qu'ils soient intégrés dans des ensembles pourrait leur conférer une certaine rigidité. Cette hypothèse est plausible mais il ne faut pas oublier qu'ils peuvent

- soit, être occupés par leurs propriétaires qui, à ce titre, peuvent très bien entreprendre des travaux de rénovation dépassant le niveau du simple embellissement des locaux
- soit, appartenir globalement au même propriétaire qui peut envisager des travaux de plus grande envergure
- soit encore, faire l'objet d'actions conjointes des différents propriétaires.

Il n'en reste pas moins que les appartements risquent bien d'évoluer plus lentement que les maisons unifamiliales. Ils représenteraient une forme d'habitat plus rigide. Ils induiraient des conditions d'habitation plus stagnantes. Dans ces conditions, le statut des occupants perdrait, ici, au moins, une partie de son pouvoir de discrimination. Propriétaires et locataires seraient remis sur pied d'égalité. Sans contredire l'hypothèse émise plus haut, cette situation viendrait la nuancer.

Sixième hypothèse : la localisation des logements

Les types d'habitations ne sont pas répartis de manière aléatoire sur l'ensemble du territoire. Certaines zones sont plus largement vouées aux logements à habitations multiples. D'autres se caractérisent par un habitat unifamilial récent. Si, effectivement, ils n'évoluent pas au même rythme, il est légitime de penser que ce phénomène se traduit dans l'espace.

Les données de l'étude ne permettent pas de recourir à des unités géographiques très homogènes. Il est difficile de procéder à un découpage plus précis que le canton et de réduire l'hétérogénéité des zones d'habitation. Le nombre d'observations par unité géographique deviendrait rapidement trop petit et les estimations de peu de qualité.

Il se peut que ce handicap contienne aussi une importante richesse d'informations. La diversité des stratégies des ménages peut se refléter dans l'évolution récente du mode d'occupation du territoire. Si toute cette information ne peut pas être exploitée dans ce document, cette première analyse peut donner des pistes intéressantes pour un approfondissement ultérieur.

Certains cantons, traditionnellement ruraux, désinvestis par leur population d'origine, ont été réoccupés par de nouvelles populations attirées soit par le développement de nouveaux secteurs d'activité, soit par la possibilité de distinguer clairement le lieu de vie et le lieu de travail. Ces nouveaux occupants ont eu deux possibilités : rénover l'habitat ancien ou construire de nouvelles habitations.

Dans certains cas, une modalité l'a emporté sur l'autre. Une nouvelle homogénéité s'est reconstituée. Dans d'autres cantons, les deux modes d'appropriation ont pu se côtoyer. Une nouvelle hétérogénéité s'est développée, une partie du territoire étant essentiellement consacrée aux nouveaux logements et l'autre aux habitations rénovées. Un canton traditionnellement très homogène, n'ayant connu que peu de changements dans la composition de sa population, pourrait présenter un habitat moins modifié que les précédents⁶.

L'évolution du paysage immobilier traduirait ainsi les stratégies des ménages

⁶ Il est très intéressant d'examiner l'Atlas des Communes à ce sujet : ' Atlas des Communes, la population du Luxembourg ', Série : ' *Population et territoire* ' N° 1, F. Berger, CEPS/Instead, novembre 1996, en collaboration avec le STATEC.

1 L'ANCIENNETE DU LOGEMENT

Tableau 5

**Ampleur des travaux accomplis
pendant la période d'occupation
selon l'ancienneté de la construction**

<i>Ancienneté du logement</i>	<i>Scores moyens</i>	<i>Déviation standards</i>	<i>n =</i>
Avant 1901	2.54	2.01	144
1901 à 1954	2.00	1.97	663
1955 à 1964	2.31	1.94	182
1965 à 1974	2.12	1.99	195
1975 à 1984	2.05	1.99	217
1985 à 1994	1.24	1.53	182
Echantillon	2.02	1.93	1583
Eta ²	2.7 %		

Source : PSELL 1985 – 1994, C.E.P.S./I.

Les scores moyens reflètent les investissements effectués progressivement par les ménages dans l'habitation qu'ils occupent en 1994. Les «déviation standards» expriment le degré d'homogénéité du groupe : plus sa valeur est élevée plus la dispersion des scores individuels autour du score moyen est large ; plus sa valeur est faible plus les scores individuels sont concentrés autour de la moyenne.

- Les logements construits avant ce siècle se caractérisent par un score moyen plus élevé que les autres (2.55) : ils ont bénéficié d'efforts particuliers. Toutefois, la déviation standard est aussi plus élevée : les comportements des ménages ont été moins homogènes, certaines habitations ayant beaucoup plus profité de ces efforts que d'autres.
- Les logements construits tout au long de ce siècle présentent des scores moyens qui diffèrent peu entre eux. On retrouve, ici, pratiquement la même hétérogénéité que dans la première catégorie d'habitations.
- Les constructions datant de ces dix dernières années obtiennent un score moyen inférieur à 2.0 (1.24). Ces dernières présentaient, dès leur construction, des conditions d'habitation qui n'exigeaient plus de gros efforts d'adaptation. Des travaux complémentaires ont permis de parachever l'ouvrage et les habitations présentent une plus grande homogénéité à cet égard que les logements plus anciens (**Tableau 5**).

Contrairement à ce que l'on pourrait croire, l'ancienneté du logement n'a eu qu'un rôle mobilisateur relativement minime au cours de ces 10 années d'observation⁷. Nous avons déjà montré, dans un document précédent⁸, que les logements les plus anciens ont fait l'objet d'un peu plus d'attention que les autres. Ces aménagements ont certainement contribué à réduire l'écart qui existait en 1985 entre les habitations datant du siècle dernier ou de la première moitié de ce siècle et celles qui ont été construites après la seconde guerre mondiale. Ils n'ont pas, pour autant, rattrapé la totalité de leur retard en 1994.

2 LE STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Tableau 6

**Ampleur des travaux accomplis
pendant la période d'occupation
selon le statut d'occupation**

<i>Statut d'occupation</i>	<i>Scores moyens</i>	<i>Déviation standards</i>	<i>n =</i>
Propriétaire	2.52	1.98	654
Accédant	2.33	1.92	533
Locataire	0.70	1.21	332
(gratuit)	1.33	1.88	64
Echantillon	2.02	1.93	1583
Eta ²	14.0 %		

Source : PSELL 1985 – 1994, C.E.P.S./I.

Le statut d'occupation du logement influence la propension des ménages à investir dans leur logement. Propriétaires et accédants à la propriété entament plus volontiers des travaux dans leur habitation que les locataires.

Le faible score obtenu par les habitations données en location (.70) et l'homogénéité de cette catégorie (1.21) sont particulièrement intéressants (**Tableau 6**). Ils confirment ce qui a déjà été observé antérieurement, au moment où l'analyse portait sur l'évolution de ces habitations, mesurée par différents indices de confort⁹. Les immeubles construits au cours des 40 dernières années sont ceux dont le confort a connu la plus faible progression en 10 ans¹⁰. On comprend que ni les occupants ni les propriétaires n'y ont entrepris des travaux conséquents. Les immeubles plus anciens mis en location ont vu leur confort s'améliorer plus sensiblement. Ils restent, cependant, les moins bien lotis en 1994.

⁷ On trouvera, sous chaque tableau, l'indication suivante : ' Eta² = ...% '. Les points de suspension correspondent à un chiffre. Sans entrer dans le détail du calcul de cette statistique, signalons simplement que plus la valeur du chiffre correspondant à l'Eta² est élevée plus l'influence du facteur invoqué (ici, ' l'ancienneté du logement ') est importante.

⁸ "L'évolution de l'habitat au Luxembourg 1985 – 1994" Document PSELL N° 97, Série 'Mode de vie' n° 10, CEPS/Instead, Differdange, déc. 1996.

⁹ "Propriétaire ou locataire : Quelles habitations ? 1985 – 1994" Document PSELL N° 103, CEPS/Instead, Differdange, mai 1997.

¹⁰ Ibid., p. 42.

Les améliorations dont ils ont été l'objet se sont limitées à introduire un peu de confort domestique (chauffage central, sanitaires) et à préserver le bâtiment des dégâts causés par l'humidité¹¹.

Peut-on retrouver, dans le cadre de la démarche adoptée ici, cet effet de l'ancienneté sur les habitations louées et, plus généralement, cette distinction s'applique-t-elle aussi aux propriétaires et aux accédants ? Sont-ils plus entreprenants lorsque leur habitation est plus ancienne ou la vétusté des bâtiments ne modifie-t-elle en rien leur comportement ?

Tableau 7

**Ampleur des travaux accomplis
pendant la période d'occupation
selon le statut d'occupation
et selon l'ancienneté de la construction**

<i>Statut d'occupation</i>	<i>Ancienneté</i>	<i>Scores moyens</i>
1. Propriétaire et accédant	Avant 1901	2.80
	1901 à 1954	2.64
	1955 à 1964	2.54
	1965 à 1974	2.48
	1975 à 1984	2.33
	1985 à 1994	1.52
2. Locataire	Avant 1955	0.87
	1955 à 1994	0.68
Echantillon		2.03
Eta ²		15%

Source : PSELL 1985 – 1994, C.E.P.S./I.

Les propriétaires et les accédants ont une très légère tendance à investir davantage dans les habitations les plus anciennes. Les logements construits au cours de ces 10 dernières années sollicitent naturellement moins d'efforts de rénovation. Au sein des immeubles donnés en location, l'ancienneté de la construction appelle aussi des comportements différents (**Tableau 7**).

Il ne s'agit que de tendances. Le statut d'occupation reste bien le moteur le plus important de la rénovation de l'habitat. (La valeur de Eta² n'augmente que de 1 point lorsque l'ancienneté de la construction est prise en compte).

Les immeubles loués sont et restent considérés comme des habitations de seconde zone. En règle générale, ils font l'objet de moins d'investissements. Il faut cependant rester prudent. Si la durée d'occupation d'un habitat loué est relativement courte, la valeur du score s'en ressent puisqu'elle mesure l'ampleur des travaux qui y ont été effectués pendant la durée du séjour du dernier occupant (en 1994).

¹¹ Ibid., p. 42.

3 LE REVENU DISPONIBLE ET LE REVENU PAR UNITE DE CONSOMMATION

Il n'existe pas de lien systématique entre le revenu des ménages en 1994 et l'importance des efforts déployés dans leur habitat depuis qu'ils l'occupent. Cette observation doit être comprise exactement telle qu'elle est formulée : elle ne signifie pas qu'il n'existe *aucun lien* entre le revenu des ménages et les investissements consacrés à leur habitat.

Pour vérifier ou rejeter une hypothèse aussi générale, il faudrait envisager d'autres dispositifs. Ici, les investissements des ménages *sont cumulés depuis qu'ils occupent l'habitation* qui est la leur en 1994 alors que leur revenu n'est pas mesuré de la même manière : il s'agit uniquement du montant de leur revenu en 1994.

Les résultats pourraient être différents si la croissance du revenu était prise en compte pendant la même durée ou bien, si le revenu moyen perçu durant cette période remplaçait le revenu en 1994 ou encore, si le revenu en début de période d'occupation du logement était pris comme référence. La préparation de ces mesures est relativement longue. La conclusion provisoire doit donc être strictement limitée : *le revenu des ménages, en 1994, ne permet pas d'expliquer leur comportement à l'égard de leur habitat depuis qu'ils l'occupent.*

Le revenu ne mesure pas correctement l'aisance des ménages. Un même revenu mensuel net disponible réparti entre deux adultes sans enfant et deux adultes avec deux enfants ne confère pas le même niveau de vie.

Le revenu mensuel net disponible par unité de consommation est une mesure plus correcte du niveau de vie. Il ne permet pas davantage d'expliquer les comportements à l'égard de l'habitat occupé mais, ici encore, il s'agit uniquement du niveau de vie mesuré en 1994.

Le revenu par unité de consommation dépend de la structure du ménage. L'arrivée ou le départ d'un enfant et toute autre modification morphologique a pu exercer une influence sur le comportement du ménage. Il serait donc plus correct de prendre comme référence le revenu par unité de consommation de chaque ménage au début de la période d'observation ou au moment où il a emménagé dans son habitat actuel ou, encore, de suivre son évolution au cours de la période d'occupation. La préparation de ces opérations est également longue et l'on s'en tiendra à une conclusion provisoire : *le niveau de vie du ménage, mesuré en 1994, ne permet pas d'expliquer son comportement à l'égard de son habitat.*

4 LE COUT DU LOGEMENT

Il n'existe pas de lien systématique entre le coût du logement en 1994 et l'importance des travaux effectués par les ménages dans leur habitat depuis qu'ils l'occupent. Cette observation présente la même faiblesse que les deux précédentes.

Le coût du logement est mesuré soit par le montant mensuel du loyer, soit par le montant du remboursement mensuel des emprunts.

Au cours de la période observée certains ménages ont probablement terminé de rembourser l'emprunt contracté pour acquérir leur logement, d'autres se sont endettés pour devenir accédants, d'autres encore se sont endettés à plusieurs reprises pour financer leurs travaux. En outre, plus le revenu s'élève, moins le coût pèse sur le budget du ménage.

Le coût du logement n'est donc pas une donnée constante et il serait utile, ici aussi, d'en saisir l'évolution. Mesuré en 1994, il n'est probablement pas la donnée la plus pertinente, même s'il est resté constant pour un certain nombre de ménages.

La portée de la conclusion ne peut donc être que provisoire : le coût du logement, mesuré en 1994, n'est pas lié à l'ampleur des travaux effectués dans l'habitat, sachant que seule une partie des ménages supporte, à ce moment là, un coût dont le poids est resté constant depuis qu'ils occupent le même habitat.

5 LES TYPES DE LOGEMENTS

Tableau 8

**Ampleur des travaux accomplis
pendant la période d'occupation
selon le type de logement**

<i>Type d'habitation</i>	<i>Scores moyens</i>	<i>Déviation standards</i>	<i>n =</i>
Rural	2.50	1.98	69
Unifamilial individuel	2.51	1.95	517
Unifamilial jumelé ou en série	2.55	2.02	544
2 à 4 logements	0.81	1.24	197
5 logements et +	0.70	1.06	212
Autres	0.70	1.14	45
Echantillon	2.02	1.79	1583
Eta ²	16%		

Source : PSELL 1985 – 1994, C.E.P.S./I.

Le type de logement est un important facteur de mobilisation : l'ampleur des travaux accomplis dans les maisons unifamiliales dépasse largement les efforts consentis dans les habitations situées dans des immeubles à logements multiples (Eta² = 16%).

- D'une manière générale, les maisons unifamiliales sont l'objet de beaucoup plus de soins que les appartements. Les dispositions prises par les ménages se sont concentrées principalement sur l'habitat rural (2.50), les maisons isolées (2.51) et celles qui s'alignent le long des trottoirs des agglomérations (2.55) (**Tableau 8**).

- Il est certain que les appartements, en particulier lorsqu'ils font partie d'ensembles comprenant plus de 4 logements (0.70), sont relativement délaissés. Ils n'ont pas eu droit à la même attention de la part de leur propriétaire. Ils semblent bien représenter une forme d'habitat plus rigide que les habitations unifamiliales. Sont-ils de construction plus récente et, à ce titre, de conception plus confortable et plus moderniste ? Sont-ils, plutôt, voués à la location et, dès lors, soit délaissés par les propriétaires, soit occupés pour une plus courte durée ? Dans les deux cas, leur stagnation tiendrait moins au type de logement qu'ils représentent, qu'au statut de leurs occupants (**Tableau 6**).

Le document suivant sera consacré particulièrement à l'analyse de *l'évolution des indices de confort* selon le type de logement. Cette étude reprendra donc l'approche qui avait été adoptée dans les documents précédents. Elle permettra notamment de vérifier si, en 1985, les appartements se trouvaient dans un état comparable aux autres types d'habitat, s'ils accusaient plutôt un retard ou si, au contraire, ils présentaient déjà un niveau de confort justifiant le peu d'attention qui leur a été prêté par la suite.

En anticipant quelque peu sur la suite (**Tableau 10**) il est déjà possible de répondre à la seconde question. Les propriétaires et les accédants prennent davantage de dispositions pour soigner leur appartement lorsqu'ils l'occupent eux-mêmes.

Il faudra prendre cet élément en compte dans le prochain document. L'analyse de *l'évolution des indices de confort* selon le type de logement devra établir d'emblée une distinction très claire entre les statuts des occupants.

6 LA LOCALISATION

Tableau 9

**Ampleur des travaux accomplis
pendant la période d'occupation
selon les cantons**

<i>Groupes de cantons</i>	<i>Scores moyens</i>	<i>Déviation standards</i>	<i>n =</i>
Capellen	2.86	2.26	116
Clervaux, Vianden, Wiltz	2.81	2.29	97
Remich	2.23	1.71	54
Luxembourg – ville	1.32	1.60	253
Autres	2.01	1.91	1064
Echantillon	2.02	1.93	1583
Eta ²	4%		

Source : PSELL 1985 – 1994, C.E.P.S./I.

Les différents types de logements n'ont pas été traités de la même manière entre 1985 et 1994. Cette différence s'inscrit sur le sol même du pays. Elle se répercute sur le paysage des différents cantons parce que l'occupation du territoire répond à certaines formes de spécialisation. Luxembourg-ville est un espace typique : les logements à appartements s'y taillent la plus belle part.

La différence se marque moins, ici, qu'au niveau des types d'habitats ($Eta^2 = 4\%$). Ceci est logique. Les cantons sont des entités moins homogènes où coexistent des habitations plus ou moins variées. Il n'en reste pas moins vrai que des traces évidentes de l'évolution de l'habitat apparaissent au sein des unités géographiques¹².

- Capellen est le lieu de la plus grande activité entre 1985 et 1994. Ce mouvement s'explique par l'action de trois facteurs simultanés : une forte croissance démographique, une zone d'habitat rural réinvestie par les nouveaux occupants et une zone de construction d'habitations neuves (score = 2.86) (**Tableau 9**).
- Clervaux, Vianden et Wiltz sont, à l'origine des régions rurales. L'habitat traditionnel y est restauré notamment par des ménages attirés par l'implantation et le développement de nouvelles entités économiques (score = 2.81).
- Remich, initialement composé d'habitations rurales, est devenu une zone plus hétérogène. Une forte implantation de nouveaux logements justifie le fait que l'indice des transformations soit plus faible que dans les cantons précédents (2.23) mais, en même temps, la rénovation de l'ancien habitat pousse l'indice plus haut que dans des zones où les habitations à logements multiples présentent une forte densité (Luxembourg-ville).
- Luxembourg-ville se caractérise, à la fois, par l'indice moyen d'investissement le plus faible (score = 1.32) et par une forte concentration des scores autour de cette moyenne (déviations = 1.60) (**Tableau 9**). Cette zone est massivement composée d'habitations à logements multiples où les conditions de vie ont beaucoup moins changé que dans les maisons unifamiliales (**Tableau 8**).

¹² Les commentaires qui suivent s'appuient sur les données présentées dans : ' Atlas des Communes, la population du Luxembourg ', F. Berger, CEPS/Instead, novembre 1996, en collaboration avec le STATEC.

CHAPITRE IV

SYNTHESE : L'ACTION SUR L'HABITAT

Tableau 10

**Ampleur des travaux accomplis
pendant la période d'occupation**

<i>Types d'habitat</i>	<i>Scores moyens</i>	<i>Déviations standards</i>	<i>n =</i>
Unifamilial, Propriétaires et accédants, Cantons : Capellen, Clervaux, Vianden, Wiltz	3.39	2.20	150
Unifamilial, Propriétaires et accédants, Cantons : Esch /Alz. , Diekirch	2.94	2.00	358
Unifamilial, Propriétaires et accédants, Cantons : Lux. ville et campagne, Mersch, Redange, Remich	2.55	1.75	278
Unifamilial, Propriétaires et accédants, Cantons : Echternach, Grevenmacher	2.09	1.68	85
Unifamilial, Propriétaires et accédants, Construits : 1985 – 1994	1.52	1.59	144
Unifamilial, locataire	1.39	1.83	135
Logements multiples, propriétaires	1.33	1.47	94
Logements multiples, accédants	1.15	1.30	71
Logements multiples, locataires	0.49	0.88	267
Echantillon	2.02	1.93	1583
Eta ²	24%		

Source : PSELL 1985 – 1994, C.E.P.S./I.

Jusqu'ici, les différents facteurs ont été examinés un à un. Le fait de prendre en compte leur combinaison renforce leur capacité de mobiliser l'énergie des ménages (Eta² = 24%) (**Tableau 10**). Ceci conduit à distinguer en premier lieu les maison unifamiliales et les appartements.

Les maisons unifamiliales

Dans les maisons unifamiliales, trois facteurs interviennent

- le fait d'être propriétaire ou locataire
- la localisation géographique (le canton de résidence)
- et l'ancienneté de la construction.

Les habitations de type unifamilial, occupées par leur propriétaire (ou accédant), situées dans les cantons de Capellen, Clervaux, Vianden et Wiltz et construites avant 1985, ont été privilégiées (score moyen = 3.39) (**Tableau 10**).

Viennent ensuite, les habitations de type unifamilial, occupées par leur propriétaire (ou accédant), situées dans les cantons de Esch-sur-Alzette et Diekirch et construites avant 1985 (score moyen = 2.94) (**Tableau 10**).

Elles sont suivies, avec un score légèrement inférieur, par les habitations de type unifamilial, occupées par leur propriétaire (ou accédant), situées dans les cantons de Luxembourg-ville et campagne, Mersch, Redange et Remich et construites avant 1985 (score moyen = 2.55) (**Tableau 10**).

Les habitations de type unifamilial, occupées par leur propriétaire (ou accédant), situées dans les cantons de Echternach et Gravenmacher et construites avant 1985 présentent un score encore un peu plus faible (score moyen = 2.09) (**Tableau 10**).

Avec un score moyen de 1.52, les habitations de type unifamilial, occupées par leur propriétaire (ou accédant), construites entre 1985 et 1994, quelle que soit leur localisation, n'ont plus guère donné lieu qu'à des travaux de parachèvement. Elles bénéficiaient, dès leur conception, des caractéristiques désirées par leurs occupants (**Tableau 10**).

Enfin, les maisons unifamiliales données en location, quelle que soit leur période de construction et leur localisation, obtiennent le score le plus faible (1.39) (**Tableau 10**).

Les propriétaires vivant en appartement et les locataires logés dans une habitation unifamiliale présentent des scores quasiment équivalents. En fait, nous nous trouvons, ici, très exactement à l'endroit où se croisent, d'une part, la faiblesse des investissements observée dans les logements mis en *location* (quelle qu'en soit la raison : durée de séjour des locataires, désintérêt des propriétaires) et, d'autre part, les limites des initiatives consacrées aux *appartements*. Lorsque ces deux caractéristiques se conjugueront, on observera le score le plus faible : les appartements donnés en location cumulent les deux handicaps, ils ferment la marche avec un score de 0.49 (**Tableau 10**).

Les appartements

Les maisons unifamiliales sont beaucoup plus mobilisatrices que les habitations à logements multiples. Les appartements représentent un mode d'habitation beaucoup moins dynamique.

Dans chacun des deux types d'habitation, les propriétaires consacrent beaucoup plus de ressources à l'amélioration de l'habitat qu'ils occupent eux-mêmes qu'à une maison ou à un appartement donné en location.

Il s'ensuit que, dans les immeubles à logements multiples, l'ampleur des travaux effectués diminue conformément à ce que l'on pouvait attendre. Les propriétaires sont les plus actifs (score moyen = 1.33). Ils sont suivis de près par les accédants à la propriété (1.15). Enfin, les locataires suivent (score moyen = 0.49) avec un ensemble remarquable (déviations standard = 0.88) (**Tableau 10**).

CHAPITRE V

CONCLUSION

CONCLUSION

Il ressort de cette étude

- que les propriétaires et les accédants sont les plus actifs
- qu'une maison unifamiliale est plus mobilisatrice qu'un appartement
- que les maisons les plus récentes ont été moins souvent le lieu de travaux d'amélioration ou de rénovation
- que les initiatives des ménages contribuent à dessiner les paysages locaux.

Les locataires d'appartements sont l'antithèse des précédents. Ils ne sont pas chez eux et ils habitent dans des structures plus rigides.

Mais ce n'est pas tout. Il faut mettre l'accent sur deux types de résultats que cette étude a pu mettre en évidence.

Le premier est d'ordre méthodologique.

Suite aux travaux publiés dans les documents précédents, certains résultats nous paraissaient acquis. Aboutir à des conclusions identiques, à partir d'une démarche différente, reste une manière de fonder plus solidement les résultats déjà observés.

Le deuxième type de résultat provient du fait qu'une hypothèse énoncée *a priori* a deux fonctions.

Soit, elle est fausse. Il faut en tirer les leçons qui s'imposent. Soit, elle est confirmée. Nous pouvons l'admettre provisoirement, en attendant que des faits contradictoires nous obligent à la remettre en question.

La confirmation de résultats acquis précédemment

Jusqu'ici, l'évolution de l'habitat avait été décrite et analysée à partir de données prenant en compte *les modifications introduites progressivement dans ses caractéristiques objectives*. Nous avons pu mettre en évidence le rôle dynamique des propriétaires et le rôle secondaire de l'ancienneté de leur logement. En abordant le même sujet mais, cette fois, à partir de *l'analyse des efforts développés par les ménages dans leur habitation*, nous montrons, ici, que ces conclusions ne sont pas à remettre en cause.

L'approche par les indices donne donc des résultats fiables qui peuvent être étayés par une autre démarche qui consiste à analyser plutôt la variété des efforts développés par les ménages pour améliorer leurs conditions d'existence dans leur habitation.

De nouvelles questions

Ce changement de démarche a aussi permis d'attirer l'attention sur de nouvelles questions.

- D'une part, il existe une certaine correspondance entre la localisation des habitations et l'ampleur des travaux effectués par les ménages dans leur habitat.
 - D'autre part, le revenu, le niveau de vie et le coût de l'habitat, *tels qu'ils ont été mesurés dans cette étude*, ne remplissent pas du tout le rôle mobilisateur qu'on pourrait en attendre.
1. *La localisation de l'habitat*, définie par le canton, est une variable intéressante à plus d'un titre. Elle traduit dans l'espace un phénomène à la fois complexe et récent : la double mobilité de la population, géographique (*horizontale*) et socio-économique (*verticale*). Lorsque le statut des occupants (propriétaire / locataire) et le type de leur habitation (individuel familial / appartement) sont pris en compte, leur localisation apporte encore une part supplémentaire à l'analyse de leur comportement à l'égard de leur habitat (**Tableau 10**). Ceci signifie qu'il peut être utile d'aller plus avant et de définir les unités spatiales avec plus de précision.

Les cantons ont connu, au cours de ces 10 à 15 dernières années, des évolutions trop différentes pour se prêter à des comparaisons simplificatrices. Les modes de peuplement et les modalités de l'occupation de l'espace sont trop diversifiés. Aussi, pour progresser dans la compréhension de cette liaison entre la localisation et l'évolution de l'habitat, les unités géographiques seront redéfinies afin d'atteindre des zones plus homogènes du point de vue de l'évolution de leur population et de leur habitation.

Plus précisément, les effets de l'ancienneté des logements avaient été mis en évidence lorsque l'évolution de l'habitat était mesurée par la technique des indices de confort. La démarche adoptée dans ce document-ci les rend beaucoup moins perceptibles. Il n'est pas impossible qu'une recomposition des zones géographiques en fonction de l'ancienneté des logements permette, précisément, de mettre en évidence les effets conjoints de ces deux facteurs propices à l'évolution de l'habitat. Un premier pas vers une redéfinition des unités spatiales consistera donc à substituer aux cantons des unités caractérisées par l'homogénéité de l'ancienneté de l'habitat.

2. La mesure *du revenu, du niveau de vie et du coût de l'habitat* est probablement trop sommaire dans cette étude. Avant de prétendre que ces facteurs sont sans aucun effet sur l'évolution de l'habitat, il convient de les mesurer en prenant en compte leur histoire.
- L'évolution des revenus depuis que les ménages ont emménagé dans l'habitation qu'ils occupent en 1994 ?
 - Les modifications morphologiques de la famille qui influencent le niveau de vie ?
 - L'évolution du rapport entre le coût de l'habitat et le revenu ? Le coût de l'habitat peut varier au cours de la période observée : moderniser l'installation sanitaire, faire recrépir les façades, rénover une toiture sont des opérations qui ne représentent pas le même investissement. Elles accroissent le coût de l'habitat dans des proportions variables.

- L'évolution du revenu résiduel ? Ce dernier peut être mesuré de différentes façons. Il peut correspondre au revenu mensuel net qui reste disponible lorsque le ménage s'est acquitté du remboursement mensuel de ses dettes de consommation ou de toutes ses dettes, y compris celles qui sont liées au logement ou, encore, et ce serait plus correct, de toutes ses dettes et du loyer lorsqu'il y a lieu. Dans ce troisième cas, le revenu résiduel correspond au revenu mensuel diminué des dettes de consommation et du coût du logement.

Pour chacune de ces quantités, il convient d'envisager alternativement

- leur valeur au moment où le ménage s'est installé dans l'habitation qu'il occupe en 1994
- l'importance de leur croissance au cours de la période d'occupation du dernier logement
- ou une valeur moyenne calculée sur la durée de l'occupation.

Toutes ces opérations demandent un temps considérable. Les résultats ne doivent pas être attendus à trop court terme.