

PANEL SOCIO-ECONOMIQUE

"LIEWEN ZU LËTZEBUERG"

DOCUMENT PSELL N° 97

DECEMBRE 1996

Série "Mode de vie" n°10

**L'EVOLUTION DE L'HABITAT
AU LUXEMBOURG.
1985-1994**

par

Bernard GAILLY

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

1996

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

(A. Kerger)

Tel: (00 352) 58 58 55- 531

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

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
CHAPITRE I	CONDITIONS D'HABITATION : LE DISPOSITIF DE MESURE	9
1.	Synthèse	11
2.	L'instrument	11
3.	Commentaires critiques	16
CHAPITRE II	BILAN ET EVOLUTION DE L'HABITAT	19
CHAPITRE III	EVOLUTION DE L'HABITAT ET ANCIENNETE DES LOGEMENTS	25
1.	L'ancienneté des logements	27
2.	Ancienneté du logement et indice générale de l'état de l'habitat	29
3.	Ancienneté du logement et espace	31
4.	Ancienneté du logement et confort intérieur	34
5.	Ancienneté du logement et confort extérieur	37
6.	Ancienneté du logement et conception de l'habitat	39
CONCLUSION	42

INTRODUCTION¹

HABITAT ET LOGEMENT

Ce document inaugure une série d'études consacrées à l'habitat au Luxembourg.

Il faut distinguer clairement l'habitat et le logement. Un logement est 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.

Les habitants ne sont pas seulement logés à une adresse donnée. Ils y vivent. Ils agissent dans ce logement et sur ce logement. Ils y créent les conditions dans lesquelles ils vivent ou subissent les contraintes matérielles qui leur sont imposées. En ce sens, l'habitat est un aspect du mode de vie des ménages au même titre que leur propension à dépenser ou leurs conditions de travail.

Ce sont donc les ménages qui seront au coeur de notre étude et non les logements d'autant plus que notre étude de l'habitat sera longitudinale ce qui suppose un dispositif d'observation spécifique et différent d'une étude longitudinale du logement.

Une étude longitudinale des logements aurait supposé

- ◆ qu'un échantillon représentatif des logements soit sélectionné à un moment donné
- ◆ que ces logements soient suivis, d'année en année, indépendamment du fait que des ménages différents s'y succèdent ou que des logements restent inoccupés pendant un certain temps
- ◆ qu'un observatoire permanent de la construction de nouveaux logements soit mis en place
- ◆ et que chaque année un échantillon représentatif des nouveaux logements terminés soit introduit dans l'échantillon observé afin de maintenir la représentativité transversale de l'échantillon des logements.

Ce n'était pas l'objectif du panel socio-économique organisé par le C.E.P.S. de 1985 à 1994. Ce dernier a permis de réaliser une étude longitudinale des individus et de leur ménage au cours des dix dernières années selon le dispositif suivant :

- ◆ En 1985, un échantillon représentatif des individus et des ménages résidant au Luxembourg est sélectionné. A ce moment-là, l'échantillon est également représentatif du parc des logements en raison des caractéristiques du mode de tirage de l'échantillon (une adresse = un ménage). Par la suite, cet échantillon ne peut plus être considéré comme représentatif du parc des logements, en raison du fait que ce sont les individus et les ménages qui sont suivis et non les logements.
- ◆ Ces individus et ces ménages sont suivis d'année en année, indépendamment du fait qu'ils demeurent dans le même logement, migrent globalement ou en partie vers un autre logement, ou emménagent dans un logement nouvellement construit.

¹Nous tenons à remercier Blandine Lejealle, Mireille Zanardelli et Frédéric Berger pour la qualité de leur relecture de ce texte et la pertinence de leurs critiques et suggestions.

- ◆ Lorsqu'un ménage quitte un logement, ce logement sort du champs de l'observation.
- ◆ Ni les déménagements des ménages, ni les emménagements dans de nouveaux logements ne permettent d'affirmer que cet échantillon reste représentatif de l'évolution du parc des logements.
- ◆ Par contre, le suivi de l'ensemble des ménages permet d'observer les conditions dans lesquelles ils sont logés, leur contribution à l'évolution de leur habitat et les facteurs favorables ou défavorables à cette évolution.
- ◆ La mobilité géographique des ménages observés n'est, ici, que l'un des aspects de l'évolution de l'habitat des ménages dans la mesure où le fait de déménager peut représenter pour certains ménages l'accession à des conditions de logement plus confortables ou, pour d'autres, une dégradation de leurs conditions d'existence. Il n'est pas question d'utiliser les données recueillies pour analyser l'occupation du territoire ou les flux migratoires de la population.

Les objectifs de l'étude

- ◆ 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.

Cette étude présente donc des intérêts très divers.

Son objectif général 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. Par exemple, les ménages pourront y trouver des informations qui leur permettront de se situer par rapport à l'ensemble des autres ménages luxembourgeois.

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. Dans cette perspective, l'un des documents prévus dans cette nouvelle série sera particulièrement consacré à l'analyse des travaux effectués par les ménages dans leur logement.

Beaucoup d'autres questions se posent.

Qu'est-ce qu'un logement inconfortable ? Quel critère, quel seuil permettrait d'établir le fait qu'un logement est « en-dessous » d'une norme donnée ? En réalité, la qualité des logements nous est apparue, jusqu'à ce stade de nos recherches, comme une caractéristique qui varie du « plus » au « moins » sans rupture qualitative particulière correspondant à un « saut » déterminant.

Ceci n'empêche pas d'utiliser cette échelle pour localiser *socialement* des habitations « relativement » moins confortables ou pour chercher à décrire les caractéristiques de l'habitat des ménages les moins aisés ou encore pour chercher à identifier les arbitrages que différents types de ménages peuvent effectuer en privilégiant plutôt tel ou tel autre aspect du logement.

Ces données permettent également de s'interroger sur l'utilité d'encouragements publics à la restauration d'immeubles anciens, à l'accession à la propriété, à l'investissement dans des immeubles locatifs. Qui investit ? Qui les occupent ? Peut-on ignorer ces aspects ? Faut-il plutôt dissuader l'investissement dans des immeubles donnés en location, par exemple en taxant lourdement les revenus des immeubles que le propriétaire n'occupe pas lui-même ? Ces questions sont cruciales si l'on veut éviter de raréfier les immeubles locatifs voire de créer une pénurie de logements.

Le comportement des ménages vis-à-vis de leur habitat est-il lié aux périodes de croissance et de décroissance de l'économie ?

Existe-t-il un lien entre les revenus des ménages et l'évolution de leur habitat ? Si c'est le cas, quel peut être l'impact d'une politique des revenus sur l'évolution de l'habitat ?

Comment ont évolué les coûts des immeubles locatifs par rapport :

- aux coûts des immeubles acquis par les accédants à la propriété ?
- à l'évolution des revenus ?
- à l'évolution des prix à la consommation ?

L'évolution des loyers est-elle accompagnée d'une amélioration du confort de l'habitation ?

Bien d'autres questions pourront encore être posées aux données qui seront présentées progressivement à travers cette série de documents.

La structure de chaque document

Pour la clarté, chaque document (sauf précisément celui-ci) se centrera plus particulièrement sur l'examen d'un seul aspect du problème. Par exemple, « les revenus et l'habitat » ou « les travaux dans le logement ».

Ce premier document comportera, en revanche, deux parties. Dans une première partie, nous expliquerons :

1. comment nous avons tenté de mesurer les différents aspects de ce que nous appellerons les « conditions d'habitation » ou « habitat »
2. et l'évolution de ces différents aspects au cours de la période envisagée.

Dans une seconde partie, nous examinerons :

3. s'il existait une différence entre les conditions d'habitation dans les habitations les plus anciennes et dans les logements plus récents en 1985
4. et si la restauration des logements les plus anciens a globalement permis de réduire cet écart éventuel.

Dans les documents suivants, nous rappellerons chaque fois brièvement le système de mesure des conditions de logement¹ et nous envisagerons un nouvel aspect.

Par exemple, les liens entre le fait d'être propriétaire ou locataire de son logement et l'évolution des conditions d'habitation.

Lorsqu'il y a lieu, nous envisagerons dans le même document l'influence combinée de ce nouveau facteur (être propriétaire ou non) et des facteurs déjà envisagés dans les documents précédents.

Par exemple : « dans quelle mesure l'évolution des conditions d'habitation selon l'ancienneté des logements est-elle due au fait que les propriétaires occupent de préférence des logements plus anciens ou plus récents ? »

Ces documents présenteront donc un caractère cumulatif. Partant d'une première approche qui n'est qu'une simple description du lien entre l'ancienneté des logements et les conditions d'habitation, nous irons progressivement vers des analyses plus complexes.

¹Nous suggérons aux personnes intéressées par ce sujet de conserver ces documents dans la mesure où elles trouveront probablement de fréquentes références à des documents déjà parus.

CHAPITRE I

CONDITIONS D'HABITATION : LE DISPOSITIF DE MESURE

1. *SYNTHESE*

Le dispositif de mesure mis en place est basé sur l'idée selon laquelle « l'habitat » est le résultat de l'accumulation d'un certain nombre d'avantages ou, inversement, de l'accumulation de désavantages liés au confort du logement.

Après avoir présenté l'instrument, nous ne manquerons pas de revenir de manière critique sur ses propriétés.

2 *L'INSTRUMENT*

Un indice général de **l'état de l'habitat**

permet de **situer les ménages les uns par rapport aux autres**

en **cumulant l'information** apportée par

quatre sous-indices correspondant chacun à une facette de l'état de l'habitation.

Soit, **l'espace disponible**

le confort intérieur

le confort extérieur

le « modernisme » de la conception de l'habitat.

Chaque facette est elle-même une mesure qui cumule l'information apportée par différentes indications communiquées par les ménages à propos de leur logement.

L'espace disponible est fonction du nombre de pièces dans le logement et du nombre de pièces par personnes. (Méthode de construction : **encart 1**).

Le confort intérieur est fonction de l'existence de différentes commodités dans le logement : le chauffage central, l'eau chaude dans le logement, une salle de bains dans le logement et un w.c. privé. (Méthode de construction : **encart 2**).

Le confort extérieur est fonction du calme ou du bruit qui règne autour de l'habitation et de la présence ou de l'absence d'odeurs. Cette caractéristique « écologique » semble échapper à l'action des ménages. Elle semble peu pertinente si l'on s'en réfère à la définition de l'habitat *comme lieu de vie sur lequel les habitants ont la possibilité d'agir*. Mais l'isolation du logement ou le fait de déménager sont des manières d'agir qui influencent l'habitat des ménages. Que le *logement*, bâtiment localisé dans un environnement, reste inchangé a peu d'importance lorsque le ménage déménage et améliore ainsi le confort de son *habitat*. On peut s'attendre à voir cet indice évoluer bien davantage en fonction des caractéristiques des ménages (par exemple, l'accession à la propriété) qu'en fonction des caractéristiques des logements (par exemple, l'ancienneté de la construction). (Méthode de construction de l'indice : **encart 3**).

Le concept de l'habitation évolue peu à peu. Les maisons « modernes » sont souvent conçues en fonction de critères tels que la recherche de la lumière et de l'isolation contre l'humidité. L'aménagement d'anciennes maisons poursuit aussi souvent ces objectifs. Le climat de nos régions explique largement ces options mais c'est au prix du chauffage central que les maisons ont pu évoluer dans ce sens. (Méthode de construction : **encart 4**).

Encart 1 : l'espace disponible

Le nombre de pièces observé varie de un à dix neuf.

Le nombre de pièces par personne varie d'une pièce pour huit personnes à seize pièces pour une personne.

Les valeurs présentées par les deux variables sont regroupées de telle manière qu'elles comptent chacune cinq modalités.

Ces deux indicateurs sont additionnés et l'indice ainsi obtenu peut présenter des scores étalés entre 2 et 10. On peut montrer que l'indice ainsi construit reflète largement l'information apportée par les variables d'origine.

Encart 2 : le confort intérieur

Chaque ménage répond aux questions suivantes :

<i>« Disposez-vous de l'eau chaude <u>dans votre logement</u> ? »</i>	OUI - NON.
<i>« Disposez-vous d'un w.c. <u>à l'intérieur du logement</u> ? »</i>	OUI - NON.
<i>« Disposez-vous d'une <u>salle de bains</u> ? »</i>	OUI - NON.
<i>« <u>Votre ménage</u> est-il équipé d'un chauffage central ? »</i>	OUI - NON.

On souligne ici le fait que le ménage doit disposer en propre de ces commodités et qu'elles ne doivent pas être partagées avec d'autres ménages.

Les réponses négatives correspondent soit à d'autres dispositifs tels que « l'eau froide dans le logement » ou « l'absence d'eau dans le logement », « une douche ou une baignoire dans une pièce réservée à un autre usage » ou « seulement l'eau à l'évier de la cuisine ».

Pour chaque réponse positive, le ménage reçoit un point. Le score total est donc compris entre 0 et 4 points. Un score de 0 indique l'absence de toutes ces commodités. Un score de 4 points indique la présence de tous ces éléments de confort dans le logement

Le score total peut varier, chaque année, pour chaque ménage.

Encart 3 : le confort extérieur

Chaque ménage répond aux deux questions suivantes :

« Pourriez-vous classer votre logement sur l'échelle suivante :

.exposé aux bruits extérieurs 1 2 3 4 5 très calme

.pollué par les odeurs 1 2 3 4 5 préservé des odeurs ».

Les réponses à ces deux questions sont très corrélées. Les scores de chaque ménage sur les deux échelles sont additionnés. Les ménages sont ainsi positionnés, chaque année, sur une échelle dont les valeurs varient de 2 à 10. Un score '10' indique un confort extérieur maximum.

Encart 4 : Concept de l'habitat

Chaque ménage répond aux deux questions suivantes :

« Pourriez-vous classer votre logement sur l'échelle suivante :

.très sombre 1 2 3 4 5 très éclairé

.très humide 1 2 3 4 5 très protégé de l'humidité».

Les réponses à ces deux questions sont très corrélées entre elles. Les scores de chaque ménage sur les deux échelles sont additionnés. Les ménages sont ainsi positionnés, chaque année, sur une échelle dont les valeurs varient de 2 à 10. Un score '10' désigne une habitation de conception moderne.

L'indice général de l'état de l'habitat cumule les différentes propriétés de l'habitat. Une habitation qui bénéficie de scores élevés sur les quatre facettes envisagées présente un avantage certain sur une habitation peu spacieuse qui ne bénéficie d'aucune des commodités du confort intérieur, qui est sombre et mal isolée contre l'humidité et qui, en outre, se trouve exposée à un environnement bruyant et malsain. Entre ces deux extrémités, les habitations peuvent être classées de telle manière qu'elles reflètent le cumul progressif des avantages ou, inversement, des désavantages. ***Une habitation qui présente un seul inconvénient n'est pas pour autant une habitation de mauvaise qualité mais lorsqu'elle commence à cumuler les désavantages elle devient certainement une habitation de plus en plus inconfortable.*** (Méthode de construction : **encart 5**).

Rappelons qu'il ne nous appartient pas d'établir à quel moment une habitation dépasse le « seuil » tolérable de l'inconfort. Ceci ne nous interdira pas d'étudier de plus près les logements les plus inconfortables et d'identifier les caractéristiques des ménages qui ont à subir les contraintes de tels logements.

Encart 5 : Indice général de l'état de l'habitat

Chaque facette de l'état de l'habitat est dichotomisée.

*« L'espace disponible » prend la valeur 0 lorsque le score est inférieur à 5 et la valeur 1 lorsque le score est égal ou supérieur à 5 (**encart 1**) ; de cette façon la population est à peu près partagée en deux (en 1994).*

« Le confort intérieur » prend la valeur 0 lorsque l'habitat ne comporte pas toutes les commodités proposées et la valeur 1 lorsque l'habitat les présente toutes les quatre, ce qui est le cas pour 80% des ménages en 1994.

*« Le confort extérieur » prend la valeur 0 lorsque le score est inférieur à 9 points et la valeur 1 lorsque le score est égal ou supérieur à 9 (**encart 3**) ; 54% des ménages reçoivent la valeur 1 en 1994.*

*« La conception de l'habitat » prend la valeur 0 lorsque le score est inférieur à 9 points et la valeur 1 lorsque le score est égal ou supérieur à 9 (**encart 4**) ; 73% des ménages reçoivent la valeur 1 en 1994.*

Les critères en fonction desquels les ménages reçoivent la valeur 1 sont sans doute exigeants mais on observe qu'en règle générale une large majorité des ménages satisfait à ces critères.

Les valeurs reçues par les ménages sur chacun des indices sont ensuite additionnées. Les ménages sont ainsi positionnés, chaque année, sur une échelle dont les valeurs varient de 0 à 4. Un score '4' désigne une habitation qui cumule tous les avantages et inversement un score '0' désigne une habitation qui cumule tous les désavantages.

3. COMMENTAIRES CRITIQUES

Le dispositif de mesure appelle quelques commentaires.

- ♦ Cette mesure ne se base sur **aucun a priori concernant les « besoins » des ménages**. Chaque indicateur, chaque sous-indice et l'indice général permettent simplement de classer l'habitat des ménages entre deux extrémités, entre l'accumulation et l'absence totale de certains éléments de confort. Ce « niveau » de mesure ne permet pas d'établir une qualité « absolue » de l'habitat. Le **confort d'une habitation est « relatif »** en ce sens qu'il est plus ou moins élevé que le confort de l'ensemble des habitations
 - *durant une période donnée*
 - *dans un pays donné.*
- ♦ Ce niveau de mesure **ne permet pas de préciser exactement « combien de fois » un habitat est plus confortable qu'un autre.**
- ♦ Ce niveau de mesure ne permet pas d'établir **un « seuil »** permettant de distinguer les logements « confortables » et les logements « non confortables ». La réponse à une telle question relève de la politique sociale. Un logement « insalubre » n'en reste d'ailleurs pas moins un toit qui abrite un ménage qui ne peut pas nécessairement se loger autrement.
- ♦ Cet instrument de mesure est destiné à comparer *chaque année* l'habitat des ménages. Il est donc conçu de telle manière qu'aucune modification ne vienne perturber cette comparaison : les ménages sont comparés entre eux chaque année en utilisant le même instrument.
- ♦ Il doit aussi permettre d'effectuer une analyse de *l'évolution de l'état de l'habitat au cours de ces années*. Ce dispositif de mesure doit donc rester identique chaque année. Toute modification de l'instrument fausserait la comparaison inter-annuelle. Cette contrainte nous a donc forcé à éliminer tout indicateur qui ne serait pas rigoureusement comparable ne serait-ce qu'au cours d'une année. En outre, les indications relatives à la *conception de l'habitat* et à son *confort extérieur* étaient très corrélées entre elles en 1985. Les habitations mieux exposées à la lumière étaient aussi mieux protégées de l'humidité, moins exposées au bruit et aux odeurs. Cette liaison subsiste jusqu'en 1988, époque à partir de laquelle elle s'affaiblit nettement. Nous avons opté pour une séparation de ces deux facettes dès 1985 afin d'assurer le caractère constant de l'instrument qui doit nous permettre d'analyser l'évolution de l'état de l'habitat entre 1985 et 1994.
- ♦ Cette mesure s'appuie **sur des indicateurs dont la signification évolue avec le temps**. Si une indication telle que le fait de posséder « l'eau chaude » ou « une salle de bains » permettait encore, en 1985, d'établir des contrastes significatifs entre les ménages, ces éléments de confort se sont tellement répandus qu'ils permettent de moins en moins d'établir des différences entre les ménages. Il fut un temps où le fait de disposer de l'électricité était un privilège. Quelle serait encore, aujourd'hui, la signification de cet indicateur ? Ce problème ne se pose pas seulement dans notre étude. De nouveaux indicateurs devraient être introduits, y compris dans le Recensement de la population.

- ♦ Une cinquième facette aurait pu être ajoutée aux quatre sous-indices qui forment la base de l'indice général. A chaque visite d'un ménage, les personnes chargées de la collecte des informations étaient invitées à émettre, de manière purement subjective, un avis positif ou négatif à propos de l'état général de l'habitation et éventuellement de l'immeuble dans lequel se trouvait l'habitat. Nous avons pu vérifier le fait que ces avis sont influencés simultanément par l'ensemble des éléments observés. Les jugements émis ne se sont focalisés sur aucun aspect particulier de l'habitat. Seul *l'espace disponible dans le logement* n'a eu aucune influence sur ce jugement. Il est possible que les personnes chargées de la collecte des informations n'ayant pas eu accès à l'ensemble du logement se trouvent ainsi mal informées dans ce domaine. On peut toutefois considérer que ces avis forment une « synthèse subjective » de l'état général de l'habitat et à ce titre on peut envisager d'en présenter une analyse dans un document spécifique.
- ♦ Nous avons suivi des ménages et non des logements. Par conséquent, il est inutile de chercher à établir *à partir de ces données* quelle est la proportion des logements qui ont été construits au cours des 10 dernières années dans l'ensemble du parc des logements au Luxembourg ou la proportion des logements construits au cours des siècles précédents. L'échantillon est représentatif des ménages et non du parc des logements (voir l'introduction).

CHAPITRE II

BILAN ET EVOLUTION DE L'HABITAT

II BILAN ET EVOLUTION DE L'HABITAT

Toutes les caractéristiques de l'habitat ont progressé systématiquement entre 1985 et 1994¹. La qualité de l'habitat s'améliore et **les inégalités entre les conditions d'habitation des ménages ont tendance à se réduire** : les variations entre les scores des ménages diminuent progressivement et témoignent d'une homogénéisation croissante des conditions d'habitation des ménages, exception faite de l'espace disponible (**annexe 1** ; évolution des déviations standards).

Les progressions les plus frappantes concernent le nombre de pièces par personnes, l'installation de l'eau chaude dans le logement, l'isolation contre l'humidité et l'installation du chauffage central.

- ♦ *Les habitations comptent, en moyenne, 1.98 pièces par personnes en 1985 et 2.25 en 1994 (**annexe 1**). Soit une progression de 13.6% (**Tableau 1**)*
- ♦ *84.8% des ménages disposent de l'eau chaude en 1985 pour 95.7% des ménages en 1994 (**annexe 1**). Soit une progression de 12.8% (**Tableau 1**)*
- ♦ *Le score de satisfaction des ménages en ce qui concerne l'isolation contre l'humidité est déjà très élevé en 1985 : 4.28 pour un score maximum possible de 5 points. Il s'est encore amélioré et atteint 4.66 en 1994 (**annexe 1**). Soit une progression de 8.9% (**Tableau 1**)*
- ♦ *78.5% des ménages disposent d'un chauffage central en 1985 pour 85% en 1994 (**annexe 1**). Soit une progression de 8.2% (**Tableau 1**).*

Inversement, la progression la plus lente concerne l'installation d'un w.c. privé dans le logement et la protection du logement contre les mauvaises odeurs.

- ♦ *93.9% des ménages disposent d'un w.c. dans le logement en 1985 pour 96.7% des ménages en 1994 : cette faible progression s'explique par le fait que cet élément était déjà très répandu en 1985.*
- ♦ *L'exposition aux mauvaises odeurs est probablement un phénomène local. Peu gênante pour une majorité de ménages, cette propriété de l'environnement évolue moins vite que les autres caractéristiques de l'habitat. L'indice passe de 100 à 101.5 en 10 ans (**Tableau 1**).*

¹L'évolution des tendances centrales (moyennes et pourcentages) et des indicateurs d'homogénéité de l'échantillon observé (« déviations standards ») est présentée en annexe à ce chapitre.

Tableau 1

Estimations¹ de l'évolution tendancielle des indicateurs (1985=100)

<i>Année</i>	<i>1985</i>	<i>1987</i>	<i>1989</i>	<i>1991</i>	<i>1993</i>	<i>1994</i>
N. de pièces	100	101.3	104.0	108.7	107.9	106.3
N. pièces/pers.	100	103.5	108.5	115.1	116.2	113.6
chauff. central	100	101.1	105.2	105.9	107.1	108.2
eau chaude	100	105.4	108.1	109.5	112.1	112.8
salle de bains	100	103.5	104.5	105.2	106.4	106.5
w.c. privé	100	101.4	101.3	101.4	102.9	102.9
calme - / +	100	102.4	99.5	101.9	103.7	105.0
odeurs + / -	100	98.3	96.9	98.1	100.9	101.5
clarté - / +	100	102.9	102.9	102.9	104.3	105.0
humidité + / -	100	101.4	103.7	107.0	108.6	108.9
Echantillon	2012	1641	1638	1643	1581	1583

Tableau 2

Estimations de l'évolution tendancielle des indices (1985=100)

<i>Année</i>	<i>1985</i>	<i>1987</i>	<i>1989</i>	<i>1991</i>	<i>1993</i>	<i>1994</i>
Indice général	100	101.3	105.7	113.7	118.1	119.0
Espace disponible	100	100.8	104.6	111.1	111.3	109.6
Confort intérieur	100	102.9	104.9	105.5	107.2	107.5
Confort extérieur	100	100.2	97.9	99.8	102.1	103.0
Conception de l'habitat	100	102.1	103.3	105.1	106.4	106.9

Les conditions d'habitation des ménages ont fortement progressé en 10 ans : l'indice général progresse de 19% (100 en 1985 et 119 en 1994), l'espace disponible de 9.6%, le confort intérieur de 7.5% et la modernisation de la conception de l'habitat de 6.9% (**Tableau 2**). Le confort extérieur progresse moins vite en raison du poids des contraintes environnementales (indice 1994 : 103.0). Le bruit est un élément sur lequel certains ménages souhaiteraient des améliorations mais des progrès ont déjà été accomplis puisque le degré de satisfaction a

¹ Les valeurs observées dans le cadre d'un échantillon sont des « estimations » des valeurs « vraies » que l'on observerait si l'observation portait sur l'ensemble d'une population. Ce ne sont pas des estimations quelconques. Chaque fois qu'un échantillon est tiré selon certaines règles, les estimations qu'il permet d'avancer peuvent être situées dans un « intervalle de confiance », ce qui signifie qu'il est possible d'établir la valeur inférieure et la valeur supérieure que cette estimation pourrait prendre 95 fois sur 100 si l'on tirait un nombre quelconque d'échantillons selon les mêmes conditions dans la même population. Chaque échantillon tiré peut fournir des estimations légèrement différentes. Ces différences seront 95 fois sur 100 situées à l'intérieur de cet intervalle de confiance à condition que les échantillons présentent la même taille.

progressé de 3.78 en 1985 à 3.97 en 1994 et les avis convergent de plus en plus à ce sujet (annexe 1).

Annexe 1

**Estimations de l'évolution tendancielle des indicateurs
Tendances centrales et hétérogénéité de l'échantillon**

<i>Année</i>		1985	1987	1989	1991	1993	1994	<i>val. min.</i>	<i>val. max.</i>
N. de pièces ^(*)	moyenne	4.44	4.50	4.62	4.83	4.79	4.72	1	19
	Dév. st.	1.89	1.88	1.86	1.93	1.93	1.93		
N. pièces/pers.	moyenne	1.98	2.05	2.15	2.28	2.31	2.25	0.14	16
	Dév. st.	1.30	1.41	1.47	1.49	1.49	1.43		
chauff. central	%	78.5	79.4	82.6	83.2	84.1	85.0	0	100
eau chaude	%	84.8	89.4	91.7	92.9	95.1	95.7	0	100
salle de bains	%	88.6	91.7	92.6	93.2	94.3	94.4	0	100
w.c. privé	%	93.9	95.2	95.1	95.2	96.6	96.7	0	100
calme - / +	moyenne	3.78	3.87	3.76	3.85	3.92	3.97	1	5
	Dév. st.	1.33	1.29	1.31	1.30	1.30	1.23		
odeurs + / -	moyenne	4.13	4.06	4.00	4.05	4.17	4.19	1	5
	Dév. st.	1.12	1.12	1.18	1.20	1.15	1.12		
clarté - / +	moyenne	4.19	4.31	4.31	4.31	4.37	4.40	1	5
	Dév. st.	.97	.84	.87	.88	.86	.87		
humidité + / -	moyenne	4.28	4.34	4.44	4.58	4.65	4.66	1	5
	Dév. st.	1.05	1.00	.96	.86	.79	.80		
Echantillon	n =	2012	1641	1638	1643	1581	1583		

^(*) Nombre de pièces sans la cuisine, la salle de bains, les dépendances et les pièces à usage professionnel.

Annexe 2

**Estimations de l'évolution tendancielle des indices
Tendances centrales et hétérogénéité de l'échantillon**

L'EVOLUTION DE L'HABITAT AU LUXEMBOURG. 1985-1994

<i>Année</i>		<i>1985</i>	<i>1987</i>	<i>1989</i>	<i>1991</i>	<i>1993</i>	<i>1994</i>	<i>val. min.</i>	<i>val. max.</i>
Indice général	moyenne	2.26	2.29	2.39	2.57	2.67	2.69	0	4
	Dév. st.	1.18	1.16	1.10	1.06	1.03	1.00		
Espace disponible	moyenne	4.76	4.80	4.98	5.29	5.30	5.22	2	10
	Dév. st.	1.94	1.95	1.91	1.92	1.87	1.86		
Confort intérieur	moyenne	3.45	3.55	3.62	3.64	3.70	3.71	0	4
	Dév. st.	1.00	.86	.78	.81	.71	.69		
Confort extérieur	moyenne	7.92	7.94	7.76	7.91	8.09	8.16	2	10
	Dév. st.	2.19	2.16	2.20	2.24	2.24	2.12		
Conception de l'habitat	moyenne	8.47	8.65	8.75	8.90	9.02	9.06	2	10
	Dév. st.	1.75	1.56	1.51	1.44	1.33	1.38		

CHAPITRE III

EVOLUTION DE L'HABITAT ET ANCIENNETE DES LOGEMENTS

Si l'ancienneté des logements évolue dans l'échantillon observé, ce n'est pas ou pas seulement parce que le parc du logement au Luxembourg vieillit ou rajeunit. Cette évolution provient aussi du fait que les ménages qui ont été suivis peuvent avoir changé de domicile.

1 *L'ANCIENNETE DES LOGEMENTS*

Certains ménages suivis entre 1985 et 1994 n'ont pas changé de domicile au cours de ces 10 années.

D'autres ménages ont déménagé. Des nouveaux ménages se sont formés par mariage ou cohabitation, se sont séparés du ménage d'origine et ont élu domicile à une autre adresse. Certains ménages ont fait construire leur maison tandis que d'autres ont acheté un immeuble existant.

A chaque changement de domicile, un ménage peut se diriger vers un logement de construction plus récente ou vers un logement plus ancien. On verra dans le document suivant que les logements construits au cours de la première moitié de ce siècle ont connu un succès particulier auprès des ménages désirant accéder à la propriété.

On peut regrouper les logements en six grandes catégories selon leur ancienneté :

1. les logements les plus anciens, construits au cours du (ou des) siècle(s) précédent(s)
2. les logements construits au cours de la première moitié de ce siècle (1901 - 1954)
3. les logements construits entre 1955 et 1964
4. entre 1965 et 1974
5. entre 1975 et 1984
6. et, enfin, les logements construits entre 1985 et 1994

Tableau 3

Distribution des logements selon leur période de construction, en 1985, 1990 et 1994

<i>Période de construction</i>	<i>Fréquence relative 1985</i>	<i>Fréquence relative 1990</i>	<i>Fréquence relative 1994</i>
Avant 1901	10.4	10.3	9.1
1901 - 1954	48.6	44.0	41.9
1955 - 1964	12.3	11.9	11.5
1965 - 1974	13.5	13.4	12.3
1975 - 1984	15.2	15.1	13.7
1985 - 1994	-	5.3	11.5
Total	100.0	100.0	100.0
Echantillon	2012	1636	1583

D'une manière générale on assiste donc à une tendance au « rajeunissement » des logements occupés par les ménages qui forment notre échantillon et cette tendance s'explique essentiellement par le fait que les ménages font construire de nouveaux logements¹. On imagine aisément que le même phénomène s'observe dans l'ensemble de la population mais ce n'est pas l'objet de notre étude. Nous n'étudions pas l'évolution du parc des logements.

La question est de savoir si les ménages ont déployé des efforts particuliers pour aménager leur habitat lorsqu'ils occupaient des logements plus anciens, si ces efforts ont été réservés aux logements les plus récents ou s'ils se sont déployés indépendamment de l'ancienneté du logement que les ménages ont occupé.

Sans chercher, ici, à expliquer les phénomènes que nous observerons, nous décrirons successivement

- ♦ l'évolution de l'indice général de l'état de l'habitat selon l'ancienneté des logements
- ♦ l'évolution de sa composante spatiale
en l'illustrant également par l'évolution du nombre de pièces dans le logement
- ♦ l'évolution de sa composante « confort intérieur »
en l'illustrant par l'installation de « l'eau chaude dans le logement », parce que c'est l'élément dont la diffusion a été la plus rapide
- ♦ l'évolution du confort « extérieur »
en l'illustrant par l'isolation contre « le bruit » parce que l'indice de satisfaction à cet égard réunit un plus faible consensus parmi les ménages que l'indice de satisfaction concernant « les odeurs » et parce qu'il a progressé plus clairement.
- ♦ l'évolution de la modernisation de l'habitat

¹Les logements construits entre 1985 et 1994 ne sont pas nécessairement occupés par les ménages qui les ont fait bâtir. Certains logements peuvent être occupés par des locataires ou par de nouveaux propriétaires qui occupent ce logement depuis moins de 10 ans. Il n'est rien dit, dans ce document, ni de la propriété ni de la durée d'occupation du logement. Ces aspects seront envisagés par la suite.

en l'illustrant par l'évolution de la « protection contre l'humidité » parce que cet aspect a évolué plus rapidement que la recherche de la « clarté ».

2 ANCIENNETE DU LOGEMENT ET INDICE GENERAL DE L'ETAT DE L'HABITAT

En 1985, les ménages qui habitent dans des logements construits avant ce siècle et durant la première moitié du siècle disposent de moins de confort que les ménages habitant dans des logements construits à partir de 1955.

Plus l'habitation est récente, plus elle est confortable. En opposant les deux valeurs extrêmes, on constate que l'indice général de l'état de l'habitat passe de 100 dans les logements les plus anciens à 143.9 à partir de 1975 (**Tableau 4**).

En 1994, cet écart s'est réduit considérablement mais **les ménages qui habitent dans les logements les plus anciens enregistrent toujours un désavantage** par rapport à ceux qui occupent des constructions plus récentes (indice 100 pour les habitations construites avant 1901 ; indice 127.3 pour les habitations construites à partir de 1985 ou encore indice 131.2 pour les habitations construites entre 1965 et 1974) (**Tableau 4**).

Cet écart s'est réduit parce que les ménages occupant les habitations les plus anciennes ont pu déployer les efforts les plus intenses pour améliorer la qualité de leur logement tandis que les ménages occupant les habitations les plus récentes se sont dotés d'emblée des avantages du confort moderne (l'indice des habitations construites avant le siècle progresse de 17.9% entre 1985 et 1994 ; l'indice des habitations construites entre 1901 et 1954 progresse de 25.5% ; l'indice des habitations construites entre 1975 et 1984 ne progresse que de 3.9%) (**Tableau 5**).

Ce mouvement de rénovation s'est déroulé en trois vagues successives.

Dans un premier temps, ce sont **les logements les plus anciens** (construits avant 1901) qui font l'objet de rénovations et d'améliorations. Cette vague a sans doute débuté plus tôt, mais l'observation ne commence qu'en 1985.

Une seconde vague de rénovation commence en 1988 - 1989. Pendant que certains ménages construisent de nouvelles habitations, d'autres rénovent et améliorent le confort des logements construits au cours de **la première moitié du siècle** : l'indice passe ainsi de 96.9 à 107.1 entre 1987 et 1989, puis à 115.3 en 1991 et à 124.5 en 1993 (**Tableau 6**). Nous verrons, dans le second document, que ce phénomène est lié à la croissance progressive du nombre de nouveaux propriétaires pour cette catégorie de logements.

Enfin, en 1990 - 1991, ce sont les habitations construites de 20 à 30 ans plus tôt, **entre 1955 et 1974**, qui font l'objet d'un effort particulier de modernisation de la part de leurs habitants. La croissance des indices connaît une nette accélération.

Le tableau 4 illustre le résultat de ces efforts successifs : en 1994, seules les habitations construites avant la moitié de ce siècle présentent encore un « déficit » relatif par rapport aux habitations plus récentes. Les habitations construites au cours de la seconde moitié du siècle ont atteint des indices homogènes (**Tableau 4** ; chiffres en gras).

Tableau 4

Indices de l'état général de l'habitat selon les périodes de construction

<i>Période de construction</i>	<i>Indices 1985</i>	<i>Indices 1994</i>
Avant 1901	100.0	100.0
1901 - 1954	100.0	106.5
1955 - 1964	132.6	128.6
1965 - 1974	135.2	131.2
1975 - 1984	143.9	126.8
1985 - 1994	-	127.3
Echantillon	115.3	116.4

Tableau 5

Evolution de l'indice de l'état général de l'habitat entre 1985 et 1994 selon la période de construction

<i>Période de construction</i>	<i>Indices de l'état général en 1994 (base 100 = 1985)</i>
Avant 1901	117.9
1901 - 1954	125.5
1955 - 1964	114.2
1965 - 1974	114.3
1975 - 1984	103.9
1985 - 1994	-
Echantillon	119.0

Tableau 6

Evolution de l'indice de l'état général de l'habitat selon la période de construction (base 100 = 1985)

Période de construction	1985	1987	1989	1991	1993	1994
Avant 1901	100.0	103.1	111.2	117.8	117.3	117.9
1901 - 1954	100.0	96.9	107.1	115.3	124.5	125.5
1955 - 1964	100.0	102.7	102.7	109.6	111.9	114.2
1965 - 1974	100.0	100.8	104.5	110.9	113.6	114.3
1975 - 1984	100.0	100.7	96.1	104.9	104.6	103.9
1985 - 1994	-	-	-	-	-	-
Echantillon	100.0	101.3	105.7	113.7	118.1	119.0

3 ANCIENNETE DU LOGEMENT ET ESPACE

En 1985, les ménages habitant dans des **logements construits avant ce siècle** disposent en général de **plus d'espace** que les ménages habitant dans des logements construits à partir de 1901. Si les logements construits avant ce siècle présentent un score de 100, les logements construits au cours des vingt dernières années (1965 - 1984) présentent des scores de 78.5 ou 78.6 (**Tableau 7**). D'une manière plus générale on observe, tout au long du siècle, l'influence de la construction de logements dans des immeubles collectifs.

A partir de 1985, cette tendance commence à s'inverser. Les ménages ont plutôt tendance à accroître l'espace dans leur habitation, quelle que soit la période de construction de leur logement. Le tableau 8 illustre cette tendance. Elle est, certes, d'une amplitude limitée mais ce qui est remarquable, c'est que tous les indices calculés en 1994, quelle que soit la période de construction, sont supérieurs à l'indice calculé en 1985. On observe également que l'écart entre les indices correspondant aux différentes périodes diminue (**Tableau 7**).

Tableau 7

Indices de l'espace disponible dans les habitations selon les périodes de construction

Période de construction	Indices 1985	Indices 1994
Avant 1901	100.0	100.0
1901 - 1954	84.2	85.8
1955 - 1964	94.1	94.5
1965 - 1974	78.5	84.1
1975 - 1984	78.6	81.1
1985 - 1994	-	78.9
Echantillon	85.5	86.4

L'évolution du nombre de pièces dans les habitations illustre ce phénomène.

Les ménages vivant dans des habitations du siècle dernier disposent d'un plus grand nombre de pièces que les ménages vivant dans des habitations bâties durant ce siècle. Cet écart s'observe aussi bien en 1985 qu'en 1994 (**Tableau 9**).

Entre 1985 et 1994, le nombre de pièces dans les habitations augmente, quelle que soit la période de construction (**Tableau 10**).

Le graphique 1 illustre la même tendance. Chaque année une proportion croissante des ménages bénéficie d'un logement comportant au moins une pièce par personne (91.3% en 1985 ; 96.1% en 1994).

On peut envisager différentes hypothèses :

- ♦ soit les ménages cherchent à bénéficier de plus d'espace en augmentant le nombre de pièces
- ♦ soit ils cherchent à individualiser davantage les espaces et les fonctions des espaces au sein de leur habitat
- ♦ soit cette évolution de l'espace est liée à la réduction tendancielle de la taille des ménages.

Nous ne disposons pas d'indications relatives à la *surface* disponible par personne. Il nous est donc impossible de savoir si l'accroissement du nombre de pièces s'effectue à la surface disponible constante ou non. Si l'extension s'effectue à surface totale inchangée, le nombre de pièces augmente, le nombre de pièces par personne augmente mais la surface disponible par personne reste inchangée. Inversement, abattre des murs pour obtenir des pièces plus spacieuses réduit le nombre de pièces et le nombre de pièces par personne (à surface totale inchangée), mais l'habitation n'est pas moins spacieuse.

Tableau 8

Evolution de l'espace disponible dans les habitations entre 1985 et 1994 selon la période de construction

Période de construction	Indices de l'espace disponible en 1994 (base 100 = 1985)
Avant 1901	108.4
1901 - 1954	110.4
1955 - 1964	108.9
1965 - 1974	116.2
1975 - 1984	111.9
1985 - 1994	-
Echantillon	109.7

Tableau 9a

N. moyen de pièces selon la période de construction

Période de construction	1985	1994
Avant 1901	5.16	5.66
1901 - 1954	4.33	4.64
1955 - 1964	4.71	4.89
1965 - 1974	4.23	4.46
1975 - 1984	4.26	4.74
1985 - 1994	-	4.33
Echantillon	4.44	4.72

Tableau 9b
N. de pièces selon la période de construction

Période de construction	Indices 1985	Indices 1994
Avant 1901	100.0	100.0
1901 - 1954	83.9	81.9
1955 - 1964	91.3	86.4
1965 - 1974	81.9	78.8
1975 - 1984	82.6	83.7
1985 - 1994	-	76.5
Echantillon	86.0	83.4

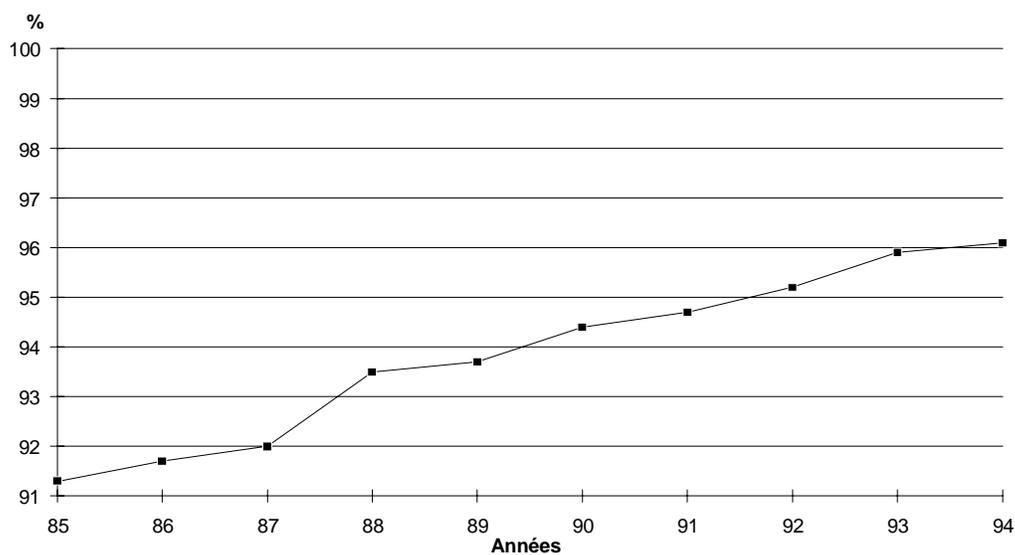
Tableau 10

Evolution du N. de pièces selon la période de construction

Période de construction	Indices 1994 (base 100 = 1985)
Avant 1901	109.7
1901 - 1954	107.2
1955 - 1964	103.8
1965 - 1974	105.4
1975 - 1984	111.3
1985 - 1994	-
Echantillon	96.9

Graphique 1

% des ménages disposant d'au moins une pièce par personne



4 ANCIENNETE DU LOGEMENT ET CONFORT INTERIEUR

En 1985, les ménages qui habitent dans des logements construits avant ce siècle et durant la première moitié du siècle disposent de moins de confort intérieur que les ménages habitant dans des logements construits par la suite.

Plus l'habitation est récente, plus elle est confortable. En opposant les deux valeurs extrêmes, on constate que l'indice général de l'état de l'habitat passe de 100 dans les logements les plus anciens à 131.9 à partir de 1975 (**Tableau 11**).

En 1994, cet écart s'est réduit. Si l'indice vaut 100 dans les logements construits avant 1901, il vaut 113.9 dans les logements construits entre 1975 et 1985 (**Tableau 11**).

Cet écart s'est réduit parce que les ménages occupant les logements les plus anciens (avant 1955) ont déployé des efforts considérables pour combler le fossé qui séparait leur habitation des habitations plus récentes. Si l'indice de confort des habitations construites avant ce siècle valait 100 en 1985, il valait 115.8 en 1994. Au cours de la même période, cet indice est passé de 100 à 111.9 dans les habitations construites durant la première moitié du siècle. Il n'a pas progressé dans les logements construits à partir de 1955 (**Tableau 12**).

Tableau 11

Indices du confort intérieur dans les habitations selon les périodes de construction

Période de construction	Indices 1985	Indices 1994
Avant 1901	100.0	100.0
1901 - 1954	107.7	104.1
1955 - 1964	127.6	111.6
1965 - 1974	131.6	113.1
1975 - 1984	131.9	113.9
1985 - 1994	-	113.4
Echantillon	116.2	107.8

Tableau 12

Evolution des indices de confort intérieur dans les habitations entre 1985 et 1994 selon la période de construction

<i>Période de construction</i>	<i>Indices de confort intérieur en 1994 (base 100 = 1985)</i>
Avant 1901	115.8
1901 - 1954	111.9
1955 - 1964	101.3
1965 - 1974	99.5
1975 - 1984	100.0
1985 - 1994	-
Echantillon	107.5

Cette évolution est particulièrement bien illustrée par l'installation de l'eau chaude dans les logements parce que cet indicateur est, parmi ceux dont nous disposons, celui qui a évolué le plus vite et le plus vigoureusement.

En 1985, plus le logement est de construction récente, plus il est probable que l'on y trouve une installation d'eau chaude autonome. En 1994, l'écart s'est considérablement réduit (**Tableau 13**). Les ménages occupant les logements les plus anciens (avant 1955) se sont efforcés d'installer dans leur habitation les éléments de confort que l'on trouve généralement dans les habitations plus récentes.

- ♦ Si 100 ménages habitant des logements construits avant ce siècle disposaient de l'eau chaude en 1985, ils étaient 125.4 à en profiter en 1994.
- ♦ Si 100 ménages habitant des logements construits dans le courant de la première moitié de ce siècle disposaient de l'eau chaude en 1985, ils étaient 120.3 à en profiter en 1994.
- ♦ Comparativement, cette progression se réduit à peu de chose dans les habitations bâties au cours de la seconde moitié du siècle (**Tableau 14**).

Rappelons toutefois le fait que, si les indicateurs dont nous disposons mesurent bien l'évolution des habitations les plus anciennes, il est moins sûr qu'ils mesurent aussi bien les progrès effectués dans les habitations plus récentes. Si ces indicateurs sont presque « saturés », ils ne contrastent plus suffisamment les ménages (**Voir point 3 dans chapitre I**).

Tableau 13a

Proportion des ménages ayant l'eau chaude dans le logement selon la période de construction

<i>Période de construction</i>	<i>1985</i>	<i>1994</i>
Avant 1901	73.9	92.7
1901 - 1954	78.0	93.8
1955 - 1964	89.2	96.0
1965 - 1974	97.6	98.9
1975 - 1984	98.9	98.7
1985 - 1994	-	98.0
Echantillon	84.8	95.7

Tableau 13b

Eau chaude dans le logement selon la période de construction

<i>Période de construction</i>	<i>Indices 1985</i>	<i>Indices 1994</i>
Avant 1901	100.0	100.0
1901 - 1954	100.5	101.2
1955 - 1964	120.7	103.6
1965 - 1974	132.0	106.7
1975 - 1984	133.8	106.5
1985 - 1994	-	105.7
Echantillon	114.7	103.2

Tableau 14

Evolution de l'eau chaude dans le logement selon la période de construction

<i>Période de construction</i>	<i>Indices 1994 (base 100 = 1985)</i>
Avant 1901	125.4
1901 - 1954	120.3
1955 - 1964	107.6
1965 - 1974	101.3
1975 - 1984	99.8
1985 - 1994	-
Echantillon	112.8

5 ANCIENNETE DU LOGEMENT ET CONFORT EXTERIEUR

En 1985, le niveau de satisfaction concernant le confort extérieur du logement est plus élevé dans les ménages qui habitent dans des logements construits entre 1965 et 1984 que dans les ménages habitant dans des logements plus anciens. Soit des indices de 100 et de 94.4 pour les logements les plus anciens contre des indices de 104.6 et 111 pour les ménages logés dans des constructions plus récentes (**Tableau 15**).

Le même phénomène s'observe en 1994 et il est encore davantage confirmé par l'indice de 116.4 atteint par les ménages logés dans les habitations construites entre 1985 et 1994 (**Tableau 15**).

L'isolation des habitations par rapport au bruit fournit un bon exemple: en 1985, les ménages logés dans des habitations construites à partir de 1965 sont plus satisfaits que les autres ; c'est toujours le cas en 1994 et les plus satisfaits sont les ménages qui habitent dans des logements construits entre 1985 et 1994 (**Tableau 17**).

Les changements observés ici peuvent avoir deux origines distinctes. D'une part, une habitation peut être plus abritée du bruit et des odeurs en raison de sa localisation. D'autre part, elle peut être plus abritée en raison des techniques d'isolation.

Cette tendance pourrait correspondre à la volonté des ménages de s'éloigner des zones de concentration urbaine et industrielle, à la recherche d'un environnement calme et sain. Dans ce cas, ce phénomène serait dû essentiellement à **la localisation des ménages**.

Toutefois, cette évolution positive de la satisfaction des ménages concernant le confort extérieur de leur logement peut aussi être due aux progrès réalisés dans le domaine de **l'isolation**.

Nous ne disposons pas d'information permettant d'identifier l'origine du changement.

On retiendra donc de ce point le fait que les tendances évolutives sont peu marquées et restent assez floues (**Tableau 16** et **Tableau 18**).

Tableau 15

Indices du confort extérieur dans les habitations selon les périodes de construction

<i>Période de construction</i>	<i>Indices 1985</i>	<i>Indices 1994</i>
Avant 1901	100.0	100.0
1901 - 1954	94.7	100.8
1955 - 1964	97.6	103.2
1965 - 1974	104.6	110.7
1975 - 1984	111.0	111.6
1985 - 1994	-	116.4
Echantillon	99.5	105.4

Tableau 16

Evolution des indices de confort extérieur dans les habitations entre 1985 et 1994 selon la période de construction

<i>Période de construction</i>	<i>Indices de confort extérieur en 1994 (base 100 = 1985)</i>
Avant 1901	97.2
1901 - 1954	103.4
1955 - 1964	102.8
1965 - 1974	102.9
1975 - 1984	97.7
1985 - 1994	-
Echantillon	103.0

Tableau 17

Habitation abritée du bruit selon la période de construction

<i>Période de construction</i>	<i>Indices 1985</i>	<i>Indices 1994</i>
Avant 1901	100.0	100.0
1901 - 1954	92.4	98.9
1955 - 1964	96.3	103.4
1965 - 1974	104.1	111.8
1975 - 1984	113.0	109.7
1985 - 1994	-	116.9
Echantillon	98.4	104.7

Tableau 18

Evolution des habitations abritées du bruit selon la période de construction

<i>Période de construction</i>	<i>Indices 1994 (base 100 = 1985)</i>
Avant 1901	98.7
1901 - 1954	105.6
1955 - 1964	105.9
1965 - 1974	106.0
1975 - 1984	95.9
1985 - 1994	-
Echantillon	105.0

6 ANCIENNETE DU LOGEMENT ET CONCEPTION DE L'HABITAT

En 1985, plus les logements sont récents plus ils intègrent des éléments propres à la conception moderne de l'habitation. Si le score des logements construits avant 1901 correspond à un indice de 100, les scores des logements construits au cours des trois décennies avant 1985 correspondent respectivement à 119.8, 121.2 et 122.9 (**Tableau 19**).

Cette seule observation corrobore la signification donnée à cet indice : l'isolation contre l'humidité et la recherche de la lumière sont bien deux aspects propres à une conception moderne de l'habitation qui contraste avec une conception plus ancienne accordant plus d'importance à la préservation « naturelle » de la chaleur et de la « fraîcheur » en limitant les ouvertures de l'habitation sur la lumière. Cette modification de conception a sans doute été accompagnée par l'installation progressive du chauffage central.

En 1994, l'écart des indices selon l'ancienneté du logement s'est plutôt réduit (Tableau 19). Cette homogénéisation provient du fait que les efforts des ménages logés dans des habitations construites entre 1901 et 1954 ont été notables : ces logements présentent un indice de 109.6 en 1994 contre un indice de 100.0 points en 1985 (**Tableau 20**).

Les logements construits à partir de 1975 n'ont guère évolué. Ils présentaient les scores les plus élevés en 1985 et en 1994 et ils se trouvent au même niveau que les logements construits au cours des dix années suivantes (1985 - 1994). Soit un indice de 118.3. On comprend aisément qu'ils soient les seuls à n'avoir guère évolué dans ce domaine (**Tableau 19**).

L'isolation des habitations contre l'humidité fournit un exemple.

En 1985, plus les logements sont récents plus il est fréquent qu'ils soient bien isolés contre l'humidité : si 100 logements datant des siècles précédents sont bien isolés, on en trouve 123.5 parmi les logements construits entre 1975 et 1984. En 1994, si 100 logements datant des siècles derniers sont bien isolés, on en trouve 117.1 parmi les logements construits entre 1975 et 1984 et 115.5 parmi les logements construits entre 1985 et 1994 (**Tableau 21**).

Il existe donc bien des écarts selon la période de construction mais ces écarts se sont réduits au cours des dix dernières années en raison des efforts particuliers des ménages occupant les habitations les plus anciennes (avant 1955). Dans cette catégorie, pour 100 habitations bien isolées en 1985, on en trouve 110 à 111 en 1994. Pour 100 habitations construites au cours de la seconde moitié du siècle et bien isolées en 1985, on en trouve environ 105 en 1994 (**Tableau 22**).

Ici encore, le niveau élevé des scores observés dès 1985 explique le fait que seuls les logements datant du (ou des) siècle(s) précédent(s) ont encore pu progresser de manière sensible sur les échelles de mesure utilisées. Renouveler les indicateurs utilisés pour mesurer cet aspect de l'habitat ne serait pas superflu.

Tableau 19

Indices de la conception des habitations selon les périodes de construction

<i>Période de construction</i>	<i>Indices 1985</i>	<i>Indices 1994</i>
Avant 1901	100.0	100.0
1901 - 1954	107.3	111.7
1955 - 1964	119.8	118.4
1965 - 1974	121.2	120.3
1975 - 1984	122.9	118.3
1985 - 1994	-	118.1
Echantillon	112.3	114.1

Tableau 20

Evolution des indices de la conception des habitations entre 1985 et 1994 selon la période de construction

<i>Période de construction</i>	<i>Indices de modernité en 1994 (base 100 = 1985)</i>
Avant 1901	105.3
1901 - 1954	109.6
1955 - 1964	104.1
1965 - 1974	104.5
1975 - 1984	101.3
1985 - 1994	-
Echantillon	106.9

Tableau 22

Evolution des habitations isolées de l'humidité selon la période de construction

<i>Période de construction</i>	<i>Indices 1994 (base 100 = 1985)</i>
Avant 1901	110.4
1901 - 1954	111.4
1955 - 1964	105.7
1965 - 1974	105.0
1975 - 1984	104.8
1985 - 1994	-
Echantillon	108.9

Tableau 21

Habitations isolées de l'humidité selon la période de construction

<i>Période de construction</i>	<i>Indices 1985</i>	<i>Indices 1994</i>
Avant 1901	100.0	100.0
1901 - 1954	110.1	111.1
1955 - 1964	120.8	115.7
1965 - 1974	122.7	116.7
1975 - 1984	123.5	117.1
1985 - 1994	-	115.5
Echantillon	114.1	112.6

CONCLUSION

Il faut distinguer clairement le logement et l'habitat. Le logement est un équipement familial ou collectif, privé ou public, situé géographiquement. L'habitat est un lieu sur lequel les ménages ont une capacité de conception, d'action et de transformation. Notre échantillon n'est pas conçu pour être représentatif des logements au Luxembourg. Par contre, il est représentatif des ménages et donc de leur habitat et de son évolution.

Dans ce premier document, nous présentons l'instrument de mesure qui permet d'observer et d'analyser l'évolution de l'habitat au Luxembourg entre 1985 et 1994. Dans les documents suivants, nous tenterons d'identifier les éléments moteurs de cette évolution.

L'habitat a-t-il évolué entre 1985 et 1994 ? Oui, il est devenu plus spacieux, plus confortable, il a intégré les éléments d'une conception plus moderne de l'habitat (clarté, isolation contre l'humidité). Son confort « extérieur » s'est quelque peu amélioré (calme, odeurs) mais une très grande majorité des ménages luxembourgeois donnaient déjà en 1985 l'image d'un pays paisible et sain, ce qui ne laissait plus guère de place à une amélioration vraiment très importante.

A titre d'exemple, ce document propose une première analyse très simple : en 1985 les logements les plus anciens présentaient-ils un retard par rapport aux logements plus récents et les ménages ont-ils déployé des efforts particuliers pour résorber progressivement cet écart ? On peut montrer qu'effectivement, il y a 10 ans, les logements les plus anciens étaient moins confortables, marquaient un retard dans l'intégration des éléments d'une conception moderne de l'habitat et pour des raisons techniques ou de localisation présentaient moins de confort « extérieur » que les logements construits plus récemment. Par contre, ils étaient plus spacieux, comportaient un plus grand nombre de pièces et plus de pièces par personnes.

D'une part, les ménages ont sensiblement amélioré les conditions de vie dans ces logements plus anciens et résorbé partiellement leur retard et, d'autre part, les logements plus récents ont gagné en espace : la proportion de ménages disposant d'au moins une pièce par personne n'a cessé de croître d'année en année.

Cette première description ne prend pas encore en compte les éléments moteurs de cette évolution. Le fait d'être propriétaire ou de disposer des revenus les plus modestes, la durée du séjour des ménages dans un même logement, le coût du logement, l'ampleur des travaux effectués par les ménages, la composition du ménage sont quelques éléments parmi d'autres dont nous analyserons l'impact sur l'évolution de l'habitat, dans les documents suivants.