



La note de l'Observatoire de l'Habitat



note n°12, mai 2009

PRÉFÉRENCES ET SATISFACTION RÉSIDENIELLE DES HABITANTS DU LUXEMBOURG - UN APERÇU

INTRODUCTION

Ce 12^{ème} numéro de la série de publication « Note de l'Observatoire de l'Habitat » propose d'aborder, à partir de données d'enquête (voir encart méthodologique), la demande de logement des résidents du Grand-Duché. Plus précisément, il ne s'agit pas tant de quantifier cette demande que de la qualifier

à travers une analyse des préférences résidentielles et de la satisfaction afférente. Pour ce faire, la démarche suit trois étapes. Tout d'abord, est abordée la question des types de logements, puis celle de leur localisation et enfin, la confrontation des deux.

Encart méthodologique :

Les résultats présentés dans cette Note sont issus d'une enquête par courrier, réalisée par le CEPS/INSTEAD au printemps 2005 auprès d'un échantillon de 600 résidents du Luxembourg, âgés de 18 ans et plus¹.

1. UNE PRÉFÉRENCE CLAIRE POUR LA MAISON INDIVIDUELLE

Lors de l'enquête, 600 personnes ont donné leur opinion sur 9 photographies représentant différents types de logements présents au Grand-Duché². La question posée était la suivante : « **Pour chacune des photos, dites si le type d'habitations représentées correspond à vos souhaits en matière de logement** ». Les enquêtés devaient alors exprimer leur préférence selon l'échelle suivante : **tout à fait, plutôt, sans opinion, plutôt pas et pas du tout**.

Les résultats obtenus dressent un constat assez clair : les résidents du Luxembourg sont en très grande majorité attirés par la maison individuelle. Sans surprise, le pavillon, caractéristique des quartiers résidentiels périphériques, est le type de logement préféré des habitants du Grand-Duché avec 88% d'opinions favorables.

La maison « isolée », plus fréquente dans les communes rurales, recueille quant à elle 75% d'opinions favorables. Viennent ensuite, par ordre décroissant de préférence : les maisons en série récentes, les petits collectifs, les maisons « en série » et les grands immeubles collectifs.

À la lumière de ces résultats, deux caractéristiques principales semblent motiver ces préférences. Tout d'abord, les individus sont apparemment sensibles au caractère individuel ou collectif des logements. Les préférences exprimées vont ainsi décroissant du logement individuel au logement collectif. Ensuite, et dans une moindre mesure, l'ancienneté de la construction apparaît également comme un critère structurant de ces préférences. Le logement idéal serait donc, pour de nombreuses personnes, individuel et récent, si ce n'est neuf.

¹ Pour une présentation détaillée de l'enquête et des résultats le lecteur peut consulter : Carpentier S. (2007) Mobilité quotidienne et ancrage résidentiel. Différenciation des pratiques spatiales et des représentations sociales selon la structure urbaine. L'exemple du Luxembourg. Thèse de doctorat en géographie, Université Strasbourg 1, 392 p. <http://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00357148/fr/>

² Il est certain que neuf photographies ne suffisent pas à représenter la diversité architecturale du pays. Cependant, pour des raisons essentiellement méthodologiques, il était nécessaire de limiter le nombre de photographies proposées à quelques types caractéristiques.

Figure 1 : Pourcentage d'opinions favorables des types de logement

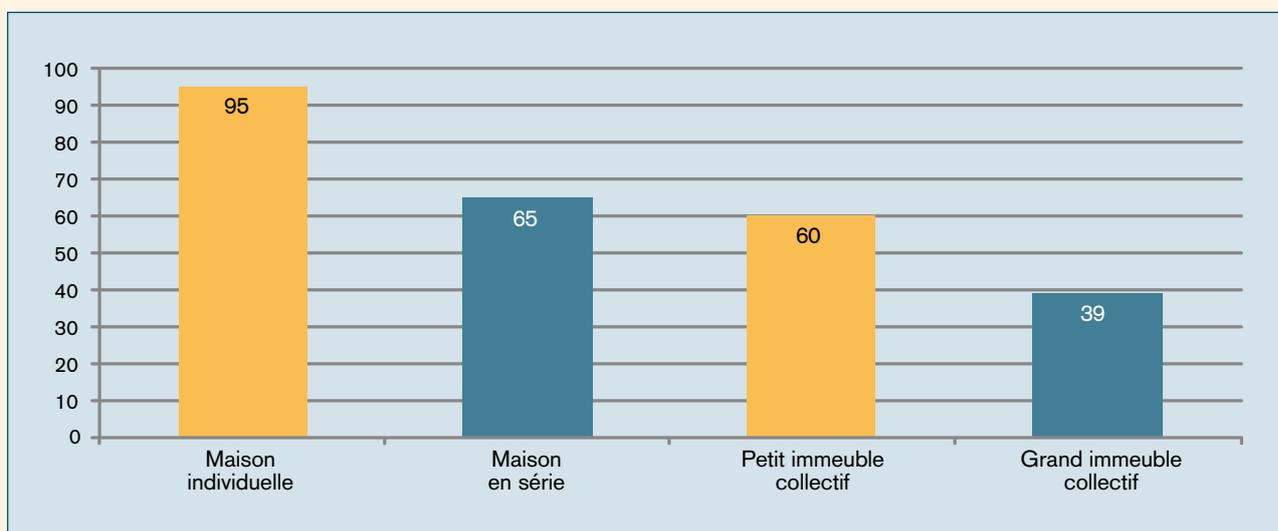


Source : Enquête "Mobilité quotidienne", CEPS/INSTEAD, 2005 - S. Carpentier, 2009

En confrontant ces préférences déclarées par les individus au type de logement qu'ils occupent, on peut calculer une satisfaction « révélée » (figure 2).

Cette dernière exprime la plus ou moins grande adéquation entre leur situation actuelle et leur souhait.

Figure 2 : Satisfaction résidentielle selon les types de logement occupés (en %)



Source : Enquête « mobilité quotidienne », CEPS/INSTEAD, 2005

À première vue, en termes de types de logements, la satisfaction résidentielle suit la même tendance que les préférences déclarées par les enquêtés. Les occupants de maisons individuelles sont ainsi les plus satisfaits (95%), suivis par les personnes habitant dans des maisons en série (65%), puis les occupants de petits collectifs (60%) et enfin ceux des grands immeubles collectifs (39%). Ces résultats confirment la prédominance du critère individuel du logement sur la satisfaction résidentielle. Autrement dit, plus l'immeuble compte de logements, moins on est satisfait.

Cela se traduit par de très grands écarts de satisfaction entre les occupants de maisons individuelles et les personnes qui résident dans de grands immeubles collectifs (56 points de pourcentage d'écart entre ces deux groupes).

Les types de logements ne sont cependant qu'un aspect, certes majeur, des préférences résidentielles. Pour compléter cette première analyse, les localisations de ces logements ont été étudiées.

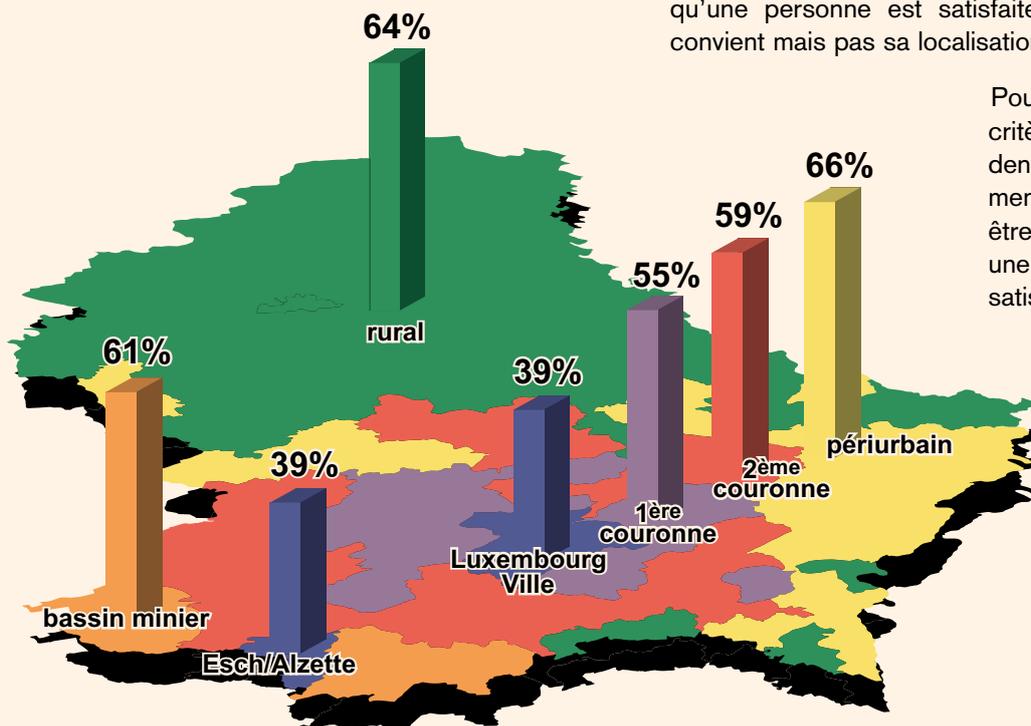
2. LES LOCALISATIONS : « J'Y SUIS, J'Y RESTE » ?

Lorsqu'on demande aux enquêtés de dessiner sur une carte les zones où ils aimeraient résider, pour 45% d'entre eux, la localisation rêvée est, tout simplement, la zone où ils résident déjà. Pour cette petite moitié des individus, le lieu du domicile actuel correspond tout à fait à leur souhait résidentiel. Cette satisfaction repose tour à tour sur la durée de résidence dans le logement, la proximité de la famille et des amis ou encore le fait d'être propriétaire, qui sont autant d'éléments favorisant un attachement au domicile occupé.

Ce constat est néanmoins variable selon la zone de résidence (figure 3). Ainsi, les habitants des villes

denses (Luxembourg et Esch-sur-Alzette) sont seulement 39% à inclure leur commune de résidence dans leur préférence résidentielle, contre respectivement 64% pour les ruraux et 66% pour les périurbains. Ainsi, à l'exception notable du bassin minier, plus la zone de résidence est densément peuplée, moins on est satisfait. Si les facteurs évoqués précédemment, tels que la « durée de résidence » ou le « fait d'être propriétaire », jouent probablement en défaveur des villes denses (où, par exemple, le taux de locataires est plus élevé), il est également à noter qu'à nouveau, le critère de densité semble diminuer la satisfaction ressentie par les individus.

Figure 3 : Satisfaction résidentielle selon la zone de résidence actuelle



Envisagées séparément, les deux dimensions portant sur les types de logements et leurs localisations donnent l'impression d'une satisfaction résidentielle assez forte. Cependant peut-on légitimement considérer qu'une personne est satisfaite si son logement lui convient mais pas sa localisation (et vice versa) ?

Pour conclure, les deux critères, « localisation résidentielle » et « type de logement souhaité », vont donc être croisés pour obtenir une image plus fine de la satisfaction résidentielle.

Pour l'instant les analyses montrent que la satisfaction en termes de type de logement semble supérieure à celle observée pour les localisations résidentielles.

Le tableau 1 confirme cette impression. Ainsi, alors que 75% des individus interrogés sont satisfaits de leur logement, seulement 56 % sont satisfait de leur localisation. Ce chiffre descend même à 45% si l'on

considère les individus qui sont satisfait à la fois de leur logement et de leur localisation résidentielle. (cf. Tableau 1).

Lorsque l'on réunit les deux critères, « type de logement » et « localisation », le pourcentage d'insatisfaits est donc supérieur à celui des satisfaits (51% contre 45%).

Tableau 1 : Satisfaction résidentielle globale (en %)

	Type de logement	Localisation	Type et localisation
Satisfait	75	56	45
Neutre	9	-	4
Insatisfait	16	44	51
Total	100	100	100

Face à ce constat, il convient de se demander quel est le souhait résidentiel des personnes « insatisfaites » quant à leur localisation. Pour ce faire, le pourcentage d'individus des zones périphériques qui ont choisi la capitale comme préférence résidentielle (Tableau 2) a été comptabilisé. Les résultats de cette analyse sont

éloquents. La capitale s'avère ainsi très attractive pour les individus de certaines zones périphériques. Les habitants de la première couronne sont ainsi 46% à faire de la capitale leur souhait résidentiel n°1 ; ceux de la 2^{ème} couronne sont encore 28% à exprimer cette préférence.

Tableau 2 : Proportion de personnes ayant choisi Luxembourg-Ville (VdL) comme lieu de préférence résidentielle

Zone de résidence	VdL comme préférence 1
1^{ère} couronne	46%
2^{ème} couronne	28%
Périurbain	17%
Rural	3%
Ensemble des habitants	21%

Ainsi, bien qu'au premier abord les localisations centrales semblaient peu satisfaisantes pour les habitants de cette zone, elles s'avèrent en revanche très attractives pour les habitants des communes alentour. Ce paradoxe apparent s'explique probablement par le fait que les quartiers centraux n'offrent pas, à prix équivalent, les logements les plus « satisfaisants ». Autrement dit, pour un budget donné, le logement accessible à Luxembourg-Ville sera souvent plus petit, plus vieux... Face à ce dilemme, de nombreux individus préfèrent s'éloigner de leur localisation préférée pour privilégier le type de logement souhaité. Dans l'arbitrage entre localisation souhaitée et type de logement, ce dernier serait donc « prioritaire ».

CONCLUSIONS

Cette brève analyse des préférences et de la satisfaction résidentielle met en évidence un décalage entre, d'un côté, une satisfaction résidentielle forte concernant les types de logement occupés (liée notamment à la prédominance des maisons individuelles) et, de l'autre, une situation plus contrastée concernant les localisations. Ces résultats interrogent alors l'offre de logement et surtout la répartition de cette offre sur le territoire.

Finalement, ces analyses montrent la difficulté que peuvent rencontrer les intensions de densification

des zones urbaines (telles que prônées par la politique d'aménagement du territoire). En effet, la prédominance de la maison individuelle dans les préférences résidentielles sur les localisations constitue probablement un frein à une mobilité résidentielle vers la ville. Pour autant, les difficultés actuelles des réseaux routiers souvent engorgés et la perspective à moyen terme d'une augmentation des coûts de transport vont peut être remettre en cause le modèle actuel du pavillon périphérique et de son revers : la dépendance automobile.