

La statistique sur les bâtiments achevés résulte d'une enquête exhaustive réalisée depuis 1970 par le STATEC. Cette statistique recense l'ensemble des bâtiments dont la construction s'est achevée au cours d'une même année et recueille les principales caractéristiques de ces bâtiments, comme par exemple le type (résidentiel ou non-résidentiel, maison unifamiliale ou appartement), la surface, le volume et le coût. Dans la suite on jettera un regard sur les bâtiments achevés jusqu'en 2009 et plus particulièrement sur certaines caractéristiques de ces constructions, ainsi que la répartition régionale des logements achevés.

Tableau 1 : Bâtiments achevés de 2006 à 2009

	2006	2007	2008	2009
Bâtiments au total				
Nombre de bâtiments	920	1176	1660	1507
Nombre de logements	2266	3023	4444	3740
Volume bâti (en m ³)	2685956	2702472	3249912	3244969
Surface disponible (en m ²)	658762	721487	914559	854252
Coût (en millier EUR)	992457	1054434	1316961	1337376
Maisons unifamiliales				
Nombre de bâtiments	665	882	1236	1074
Nombre de logements	665	882	1236	1074
Volume bâti (en m ³)	642453	830942	1132709	1006851
Surface disponible (en m ²)	191931	248057	344656	304557
Coût (en millier EUR)	258986	357952	527718	478891
Maisons à appartements				
Nombre de bâtiments	149	214	299	313
Nombre de logements	1246	1887	2400	2018
Volume bâti (en m ³)	597844	811486	1098201	951651
Surface disponible (en m ²)	174094	251506	324543	275787
Coût (en millier EUR)	211118	330852	437880	411158
Bâtiments semi-résidentiels				
Nombre de bâtiments	38	30	59	75
Nombre de logements	349	250	776	564
Volume bâti (en m ³)	245216	205937	424328	359499
Surface disponible (en m ²)	66390	47826	122566	105045
Coût (en millier EUR)	99056	75299	170599	160560
Autres bâtiments				
Nombre de bâtiments	68	50	66	45
Nombre de logements	6	4	32	84
Volume bâti (en m ³)	1200443	854107	594674	926968
Surface disponible (en m ²)	226347	174098	122794	168863
Coût (en millier EUR)	423297	290331	180764	286767

Source : STATEC

Une progression exceptionnelle en 2007 et 2008 ...

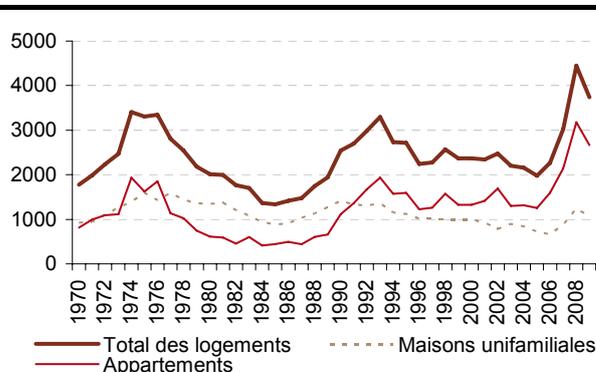
Le nombre total de bâtiments achevés passe de 920 en 2006 à 1 176 en 2007 et à 1 660 en 2008. La surface disponible totale achevée en 2006 était de 658 800 m². On dépassait les 914 000 m² en 2008. Les investissements évoluent d'environ 1 milliard d'euros en 2006 à 1.31 milliard en 2008.

Parallèlement, le nombre de logements achevés (maisons unifamiliales ou appartements) évolue de 2 266 en 2006 à 3 023 en 2007 et à 4 444 en 2008, soit une augmentation de près de 100% entre 2006 et 2008. Cette progression concerne à la fois les maisons unifamiliales (1 236 maisons achevées en 2008, contre 665 en 2006) et les appartements (3 208 en 2008, contre 1 601 en 2006). Depuis 40 ans, c'est-à-dire sur la période 1970-2009, le nombre de logements achevés (maisons unifamiliales plus appartements) dépasse en 2008 pour la première fois les pics des années 1974-1976 et 1993 (voir graphique 1).

... et un effet bien visible de la crise en 2009

Le nombre de bâtiments achevés en 2009 était de 1 507 (-9% par rapport à 2008) et le nombre de logements de 3 740 (-16%). Le total de la surface disponible dans les bâtiments achevés en 2009 (854 000 m²) est en diminution de 6% par rapport à 2008 (914 500 m²). Le fait que les investissements se maintiennent à plus de 1.33 milliard d'euros est essentiellement dû à un projet commercial d'envergure qui ne doit pas cacher le recul de l'investissement pour les maisons unifamiliales ainsi que les immeubles à appartements et les bâtiments semi-résidentiels.

Graphique 1 : Nombre de logements achevés par an, 1970-2009



Source : STATEC

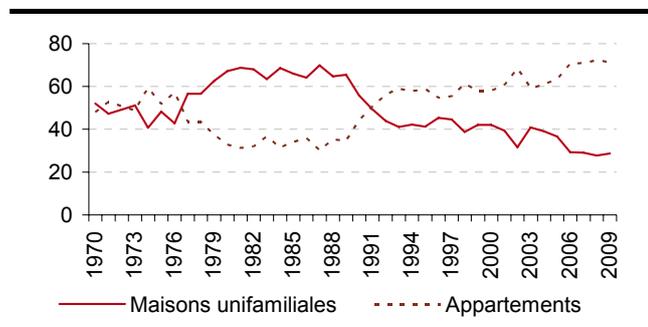
En ce qui concerne plus particulièrement les logements, en 2009, 1 074 maisons unifamiliales ont été achevées (-13% par rapport à 2008). Le nombre de bâtiments à appartements et semi-résidentiels achevés est en hausse : 299 bâtiments à

appartements en 2008 et 313 en 2009 (+4.7%) ; 59 bâtiments semi-résidentiels en 2008 et 75 en 2009 (+27.1%). Or, la taille moyenne de ces bâtiments a diminué (voir plus loin). En conséquence, le nombre d'appartements achevés est en baisse sensible. Il passe de 3 208 en 2008 à 2 666 en 2009 (-17%).

Les appartements constituent désormais, plus de 70% des logements achevés par an et 50% de la surface résidentielle disponible achevée par an

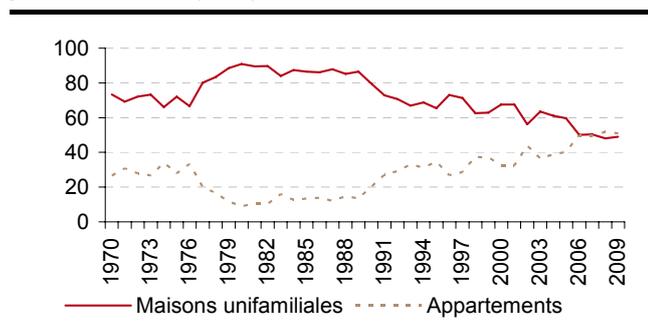
Le fait que les maisons unifamiliales constituent toujours l'essentiel des *bâtiments* résidentiels ou semi-résidentiels achevés au Luxembourg (près des 2/3) ne doit pas cacher qu'à partir du début des années 1990 on a changé d'époque.

Graphique 2 : Parts des maisons unifamiliales et des appartements dans le total des logements achevés par an, 1970-2009 (en %)



Source : STATEC

Graphique 3 : Parts des maisons unifamiliales et des appartements dans le total de la surface résidentielle achevée par an, 1970-2009 (en %)



Source : STATEC

Si, dans les années 1980, la maison unifamiliale a établi son règne (près de 70% du total des logements achevés par an en moyenne), les années 1990 voient l'ascension des appartements comme type de logement. Aujourd'hui le rapport s'est inversé : les appartements constituent désormais autour de 70% des logements achevés par an. Sur un total de 53 400 logements achevés depuis 1990, on compte 32 700 appartements.

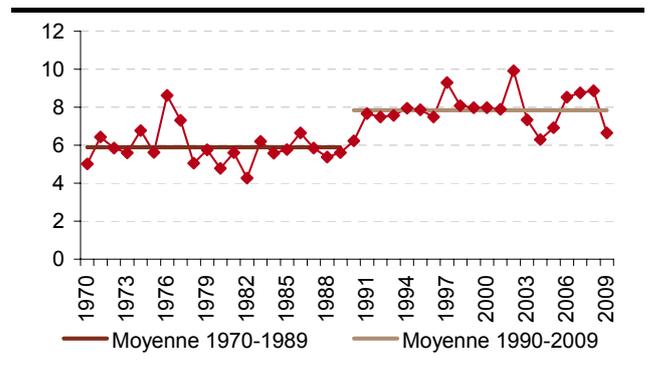
La surface moyenne des appartements est évidemment plus réduite que celle des maisons. En 2009, la surface résidentielle moyenne (y compris la surface non-habitable, comme la cave, le grenier, le garage, la douche ou la toilette) était de 284 m² pour les maisons unifamiliales et de 137 m² pour les

appartements. Néanmoins, si dans les années 1980 la surface résidentielle totale des maisons unifamiliales constituait autour de 90% du total de cette surface, la part tombe à 50% en 2005 et se maintient depuis à ce niveau.

Près de huit appartements en moyenne par bâtiment résidentiel ou semi-résidentiel au cours de la période récente

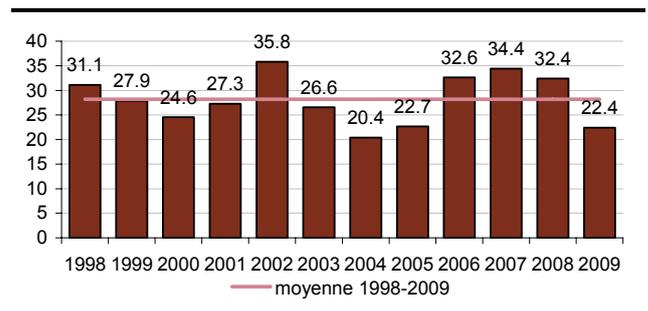
La taille des bâtiments résidentiels ou semi-résidentiels a augmenté d'un palier à partir du début des années 1990. De 1970 à la fin des années 1980, les bâtiments résidentiels ou semi-résidentiels avaient une envergure de 6 logements en moyenne. A partir du début des années 1990 on atteint 7.8 logements par bâtiment. Mais, malgré les pics des années 1997 et 2002, en tendance, on ne décèle plus de véritable augmentation de la taille moyenne des immeubles depuis.

Graphique 4 : Nombre moyen d'appartements par bâtiment résidentiel et semi-résidentiel achevé, 1970-2009 (en %)



Source : STATEC

Graphique 5 : Part des bâtiments de plus de 10 appartements, dans le total des bâtiments résidentiels et semi-résidentiels achevés par an, 1998 - 2009 (en %)



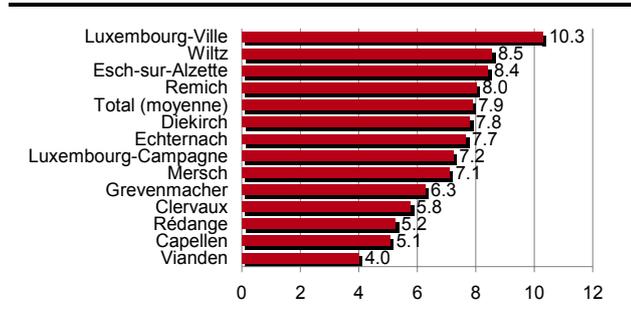
Source : STATEC

D'ailleurs, cela se reflète dans le pourcentage des grands bâtiments ayant plus de 10 appartements. En moyenne, leur part dans le total des bâtiments résidentiels ou semi-résidentiels sur la période 1998-2009 est de quelque 28%. En 2002 et de 2006 à 2008 le pourcentage est supérieur à cette moyenne, tandis qu'en 2000, 2004, 2005, mais également en 2009 (22.4% de l'ensemble des immeubles), elle est inférieure.

En outre, la taille des immeubles à appartements n'est pas identique dans toutes les communes du pays. Logiquement, c'est dans les grandes

agglomérations (plus particulièrement dans les centres régionaux) que le nombre moyen de logements par bâtiment résidentiel ou semi-résidentiel est le plus élevé. Sur la période de 1992 à 2008, on compte en moyenne 7.9 logements par immeuble résidentiel ou semi-résidentiel achevé sur le territoire du Grand-Duché.

Graphique 6 : Nombre moyen d'appartements par immeuble résidentiel ou semi-résidentiel achevé de 1992 à 2009, par région (canton)



Source : STATEC

Dans la commune d'Esch-sur-Alzette et dans la Ville de Luxembourg on arrive en moyenne à 10.4, resp. 10.3 logements par immeuble résidentiel ou semi-résidentiel achevé entre 1992 et 2008. A Ettelbrück on est à 9.7, à Differdange et à Pétange à 9.3 et à Rumelange 9.2 logements par immeuble achevé. Dans certaines communes situées dans la périphérie de la Ville de Luxembourg on atteint également des tailles assez importantes : 10.2 logements par immeuble à Strassen, 9.3 à Walferdange et à Hespérange. D'une façon générale, c'est dans le canton d'Esch-sur-Alzette et dans la Ville de Luxembourg que les immeubles à appartements sont les plus grands. Le canton de Wiltz s'intercale, mais il faut noter que le nombre d'immeubles à appartements y est très faible (quelque 400 appartements sur un total d'environ 30 000 appartements achevés au Grand-Duché de 1992 à 2009). Dans les cantons de Vianden (4.0 logements par immeuble), Capellen (5.1) et Rédange (5.2), la taille moyenne des immeubles résidentiels et semi-résidentiels est la plus faible.

L'habitat n'est donc pas uniforme au Luxembourg ni en ce qui concerne sa composition (maisons ou bâtiments à appartements), ni en ce qui concerne la dynamique de la construction.

Près de 60% du total des logements achevés de 1992 à 2009 se trouvent dans la Ville de Luxembourg, le canton de Luxembourg-Campagne et le canton d'Esch-sur-Alzette

La Ville de Luxembourg contribue pour 16% dans le total des logements achevés de 1992 à 2009, le canton d'Esch-sur-Alzette pour 28% et le canton de Luxembourg-Campagne pour 15%. La part des ces trois régions dans le total des *appartements* achevés de 1992 à 2009 est même de 70% (voir tableau 2). D'une manière générale, les régions dans lesquelles

la part des appartements achevés est la plus importante, sont également celles qui contribuent le plus à l'augmentation du parc de logements.

Tableau 2 : Parts des régions (cantons) dans le total logements achevés de 1992 à 2009 au Luxembourg

	Total logements	dont maisons unifamiliales	dont : appartements	Part des logements (en %)	Part des maisons unifamiliales (en %)	Part des appartements (en %)
Rédange	1559	1213	346	3.2	6.7	1.1
Vianden	272	208	64	0.6	1.2	0.2
Grevenmacher	2457	1535	922	5.1	8.5	3.1
Wiltz	1027	633	394	2.1	3.5	1.3
Clervaux	1121	677	444	2.3	3.8	1.5
Echternach	1333	797	536	2.8	4.4	1.8
Capellen	4386	2269	2117	9.1	12.6	7.0
Mersch	2832	1396	1436	5.9	7.8	4.8
Diekirch	2328	1115	1213	4.8	6.2	4.0
Remich	2383	1072	1311	5.0	6.0	4.4
Luxembourg-Campagne	7113	2656	4457	14.8	14.7	14.8
Esch-sur-Alzette	13482	3649	9833	28.0	20.3	32.6
Luxembourg-Ville	7846	792	7054	16.3	4.4	23.4
Total	48139	18012	30127	100.0	100.0	100.0

Source : STATEC

Tableau 3 : Parts des maisons unifamiliales et des appartements dans le total des logements achevés de 1992 à 2009, par région (canton)

	Total logements	dont maisons unifamiliales	dont : appartements	Part des maisons unifamiliales (en %)	Part des appartements (en %)	Total des logements (en %)
Rédange	1559	1213	346	77.8	22.2	100.0
Vianden	272	208	64	76.5	23.5	100.0
Grevenmacher	2457	1535	922	62.5	37.5	100.0
Wiltz	1027	633	394	61.6	38.4	100.0
Clervaux	1121	677	444	60.4	39.6	100.0
Echternach	1333	797	536	59.8	40.2	100.0
Capellen	4386	2269	2117	51.7	48.3	100.0
Mersch	2832	1396	1436	49.3	50.7	100.0
Diekirch	2328	1115	1213	47.9	52.1	100.0
Remich	2383	1072	1311	45.0	55.0	100.0
Luxembourg-Campagne	7113	2656	4457	37.3	62.7	100.0
Esch-sur-Alzette	13482	3649	9833	27.1	72.9	100.0
Luxembourg-Ville	7846	792	7054	10.1	89.9	100.0
Total	48139	18012	30127	37.4	62.6	100.0

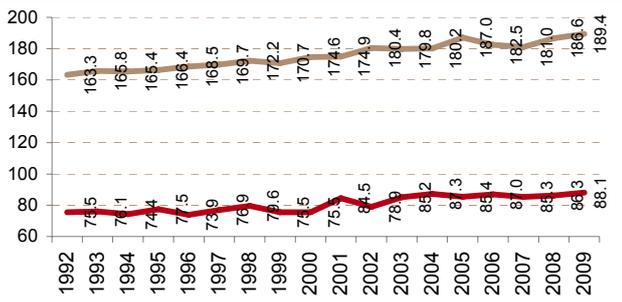
Source : STATEC

Dans les centres régionaux, la part des appartements dans le total des logements achevés de 1992 à 2009 est, logiquement, la plus élevée : 93% dans la commune d'Esch-sur-Alzette, près de 90% dans la Ville de Luxembourg, 86% à Echternach, 82% à Diekirch, 80% à Differdange, 71% à Mersch et à Ettelbrück. D'une manière générale, c'est dans les cantons du pays les plus éloignés du centre que les maisons unifamiliales représentent la majorité des logements achevés de 1992 à 2009 : 78% dans le canton de Rédange, 76% dans le canton de Vianden, 62% dans les cantons de Wiltz et de Grevenmacher, 60% dans les cantons de Clervaux et d'Echternach.

La surface habitable des appartements et des maisons unifamiliales tend à augmenter en tendance

En moyenne, sur l'ensemble du territoire luxembourgeois, la surface habitable par maison unifamiliale passe de 163 m² en 1992 à quelque 189 m² en 2009. La surface moyenne des appartements évolue dans le même laps de temps de 76 m² à 88 m² (voir graphique 7).

Graphique 7 : Surface habitable moyenne par maison unifamiliale et par appartement achevé, 1992-2009 (en m²)

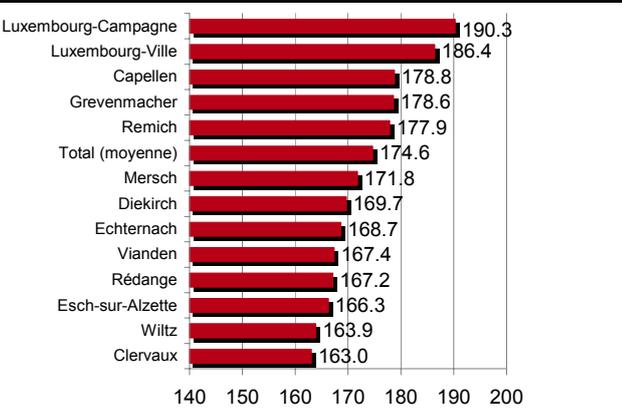


Source : STATEC

Des différences régionales très marquées concernant la surface habitable des maisons unifamiliales

Sur l'ensemble de la période 1992-2009, en moyenne, la surface habitable des maisons unifamiliales achevées est la plus importante dans le canton de Luxembourg-Campagne (190 m²) et dans la Ville de Luxembourg (186 m²) (voir graphique 8). La surface moyenne dans les cantons de Capellen (179 m²), Grevenmacher (178 m²) et Remich (178 m²) est également plus élevée que la moyenne du pays (175 m²). Dans les cantons de Clervaux (163 m²), Wiltz (164 m²) et Esch-sur-Alzette (166 m²) la surface moyenne des maisons unifamiliales achevées entre 1992 et 2009 est la plus faible.

Graphique 8 : Surface moyenne habitable des maisons unifamiliales achevées de 1992 à 2009, selon les régions (cantons) (en m²)



Source : STATEC

Parmi les dix communes dans lesquelles la surface moyenne des maisons unifamiliales achevées entre 1992 et 2009 est la plus élevée, on trouve notamment Niederanven (207 m²), Walferdange (204 m²), Kopstal (204 m²) et Hesperange (202 m²) et pas très loin Mamer (198 m²) et Bertrange (196 m²). En fin de classement, on trouve des communes du Nord du pays, mais également Differdange (140 m²), Pétange (148 m²) et Kayl (151 m²).

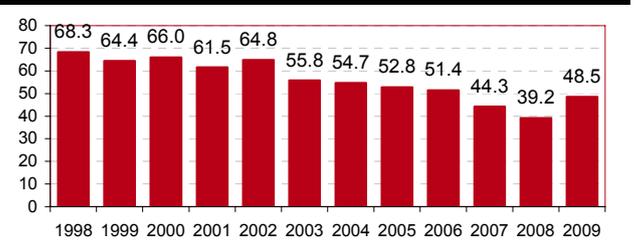
Tableau 4 : Surface moyenne habitable des maisons unifamiliales achevées de 1992 à 2009, dans quelques communes du pays (en m²)

Dix communes où la surface moyenne est la plus faible		Dix communes où la surface moyenne est la plus importante	
Vianden	134.7	Wormeldange	190.6
Neunhausen	138.0	Bertrange	195.5
Differdange	140.3	Mamer	198.0
Beaufort	145.1	Bech	199.7
Eschweiler	145.4	Waldbredimus	201.0
Pétange	147.9	Hesperange	201.7
Vichten	150.0	Leudelange	202.6
Kayl	150.9	Kopstal	203.5
Reisdorf	151.2	Walferdange	203.7
Wincrange	151.9	Niederanven	206.6

Source : STATEC

Si la surface habitable des maisons unifamiliales augmente, on doit néanmoins noter que la part des maisons isolées est en train de diminuer en tendance jusqu'en 2008 (en passant de 68% à 39%). Il n'est pas certain que la remontée en 2009 (à 49%) inaugure une inversion de tendance.

Graphique 9 : Part des maisons unifamiliales isolées dans le total des maisons unifamiliales achevées, 1998-2009 (en %)

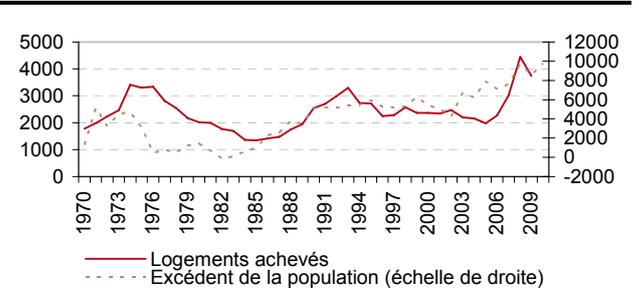


Source : STATEC

Excédent de la population et logements achevés

L'évolution des logements achevés par an est globalement parallèle à celle de l'excédent annuel de la population. On constate néanmoins qu'au cours de la période de 2002 à 2005, les courbes évoluent en sens contraire : un excédent de la population en forte hausse et un nombre de logements achevés en baisse. Ce n'est qu'à partir de 2006 que le nombre de logements achevés amorce une forte hausse.

Graphique 10 : Excédent de la population et nombre de logements achevés par an, 1970-2009



Source : STATEC

Institut national de la statistique et des études économiques