REGARDS | 30

sur les bâtiments achevés en 2012

Auteur: François Peltier
Publication périodique | **Décembre 2014**

STATEC
Institut national de la statistique
et des études économiques

La statistique sur les bâtiments achevés résulte d'une enquête exhaustive réalisée depuis 1970 par le STATEC qui 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 2012 et plus particulièrement sur certaines caractéristiques de ces constructions, ainsi que la répartition régionale des logements achevés.

Tableau 1 : Bâtiments achevés de 2008 à 2012

	2008	2009	2010	2011	2012
					Bâtiments au total
Nombre de bâtiments	1 660	1 507	1 018	1 077	1 202
Nombre de logements	4 444	3 740	2 824	2 162	2 304
Volume bâti (en m³)	3 249 912	3 244 969	2 922 180	1 987 987	2 994 485
Surface disponible (m²)	914 559	854 252	703 549	517 216	747 229
Coût (en millier EUR)	1 316 961	1 337 376	1 426 819	877 239	1 282 708
					Maisons unifamiliales
Nombre de bâtiments	1 236	1 074	747	846	1 013
Nombre de logements	1 236	1 074	747	846	1 013
Volume bâti (en m³)	1 132 709	1 006 851	717 916	830 796	1 015 629
Surface disponible (m²)	344 656	304 557	218 080	236 230	289 838
Coût (en millier EUR)	527 718	478 891	349 455	371 790	475 057
					Maisons à appartements
Nombre de bâtiments	299	313	184	162	133
Nombre de logements	2 400	2 018	1 331	1 072	1 062
Volume bâti (en m³)	1 098 201	951 651	638 166	519 366	575 835
Surface disponible (m²)	324 543	275 787	187 465	144 361	140 563
Coût (en millier EUR)	437 880	411 158	284 274	216 013	238 108
					Bâtiments semi-résidentiels
Nombre de bâtiments	59	75	59	36	21
Nombre de logements	776	564	626	229	223
Volume bâti (en m³)	424 328	359 499	458 131	158 692	147 030
Surface disponible (m²)	122 566	105 045	138 421	44 624	36 983
Coût (en millier EUR)	170 599	160 560	270 531	73 328	58 910
					Autres bâtiments
Nombre de bâtiments	66	45	28	33	35
Nombre de logements	32	84	120	15	6
Volume bâti (en m³)	594 674	926 968	1 107 967	479 133	1 255 991
Surface disponible (m²)	122 794	168 863	159 583	92 001	279 845
Coût (en millier EUR)	180 764	286 767	522 560	216 108	510 634

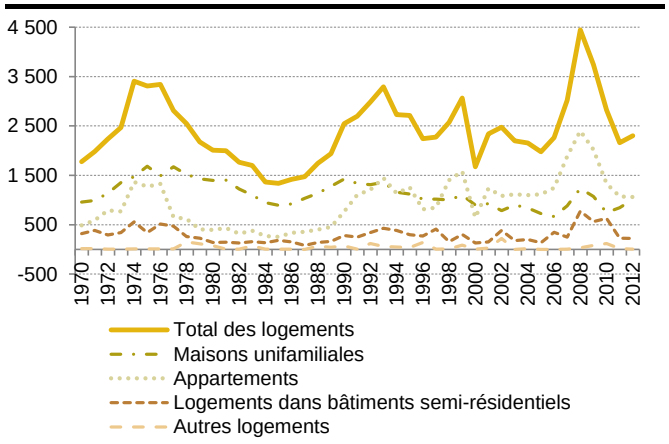
Source : STATEC

Une augmentation du nombre de logement par rapport aux années précédentes …

Le nombre total de bâtiments achevés qui avait tendance à diminuer depuis 2008 est de nouveau en augmentation. En 2012, un total de 1 202 bâtiments ont été achevés (+11.6% par rapport à 2011). Ce nombre n'atteint cependant pas encore le niveau de 2008 (1 660 bâtiments achevés), soit 27.6% moins de bâtiments qu'avant la crise.

Concernant les logements, leur nombre est en diminution tendancielle à moyen terme. En 2008, on comptait 4 444 logements achevés, alors qu'en 2012 on en est à seulement 2 304 logements achevés. Néanmoins, par rapport à 2011, il s'agit d'une augmentation de 6.6%. Depuis un peu plus de 40 ans, c'est-à-dire sur la période 1970-2012, le nombre de logements achevés (maisons unifamiliales plus appartements) a dépassé en 2008 pour la première fois les pics des années 1974-1976 et 1993 (voir graphique 1). Depuis lors, on est revenu aux niveaux observés au début des années 2000.

Graphique 1 : Nombre de logements achevés par an, 1970-2012



Source : STATEC

La surface disponible totale achevée en 2008 était de 914 559 m² et atteint 747 229 m² en 2012, soit une diminution de 18.3%. Le fait que les investissements se maintiennent aux alentours de 1.30 milliard d'euros (1.28 milliard en 2012) est essentiellement dû aux bâtiments non résidentiels et ne doit pas cacher le recul de l'investissement pour les immeubles à appartements et les bâtiments semi-résidentiels.

… grâce aux constructions de maisons unifamiliales

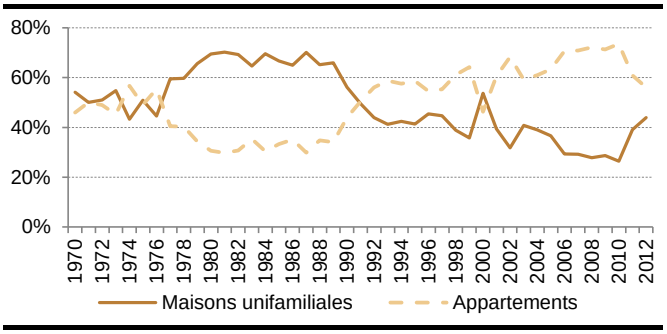
En 2012, 1 013 maisons unifamiliales ont été achevées (-18.0% par rapport à 2008 mais +35.6% par rapport à 2010). Le nombre de bâtiments à appartements et

semi-résidentiels achevés est en diminution depuis 2009. 313 bâtiments à appartements ont été achevés en 2009 contre 133 en 2012 (-57.5%), tandis que 75 bâtiments semi-résidentiels ont été terminés en 2009 pour 21 en 2012 (-72.0%). En conséquence, le nombre d'appartements achevés est en baisse sensible. Il passe de 2 666 en 2009 à 1 291 en 2012 (-51.6%).

En 2012, les appartements constituent 56% des logements achevés et 32% de la surface habitable disponible achevée

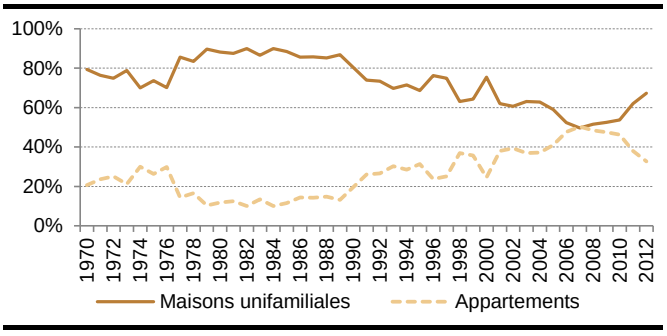
Le fait que les maisons unifamiliales constituent toujours l'essentiel des bâtiments résidentiels ou semi-résidentiels achevés au Luxembourg (près des ⅔) ne doit pas cacher qu'à partir du début des années 1990 on a changé d'époque.

Graphique 2 : Parts des maisons unifamiliales et des appartements dans le total des logements achevés par an, 1970-2012 (en %)



Source : STATEC

Graphique 3 : Parts des maisons unifamiliales et des appartements dans le total de la surface résidentielle achevée par an, 1970-2012 (en %)



Source : STATEC

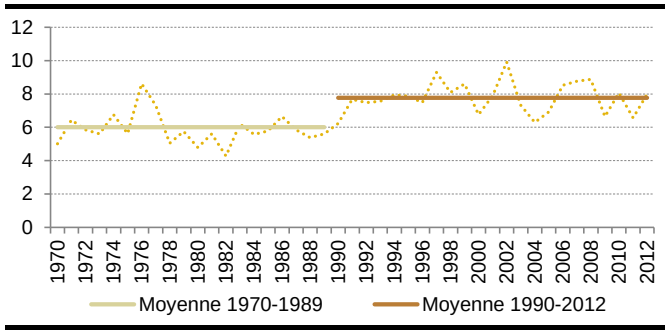
Si, dans les années 1980, la maison unifamiliale a établi son règne (près de 70% du total des logements achevés par an en moyenne), les années 1990 sont marquées par l'ascension des appartements. Aujourd'hui le rapport s'est inversé : les appartements constituent désormais autour de 56% des logements achevés. Sur un total de 2 304 logements achevés en 2012, on compte 1 291 appartements.

La surface moyenne des appartements est évidemment plus réduite que celle des maisons. En 2012, la surface résidentielle moyenne (y compris la surface non-habitable, comme la cave, le grenier, le garage, la douche ou la toilette) était de 286 m² pour les maisons unifamiliales et de 132 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. Depuis quelques années, cette part ré-augmente et est de 68% en 2012.

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

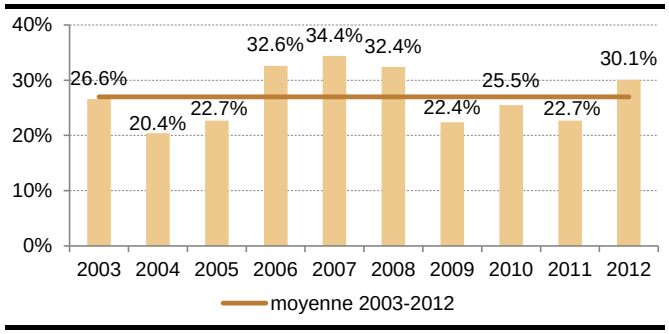
La taille des bâtiments résidentiels ou semi-résidentiels a augmenté d'un palier à partir du début des années 1990. De 1970 à la fin des années 1980, les bâtiments résidentiels ou semi-résidentiels avaient une envergure de 6 logements en moyenne. À partir du début des années 1990, on atteint 7.8 logements 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, 1970-2012 (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, 1998-2012 (en %)



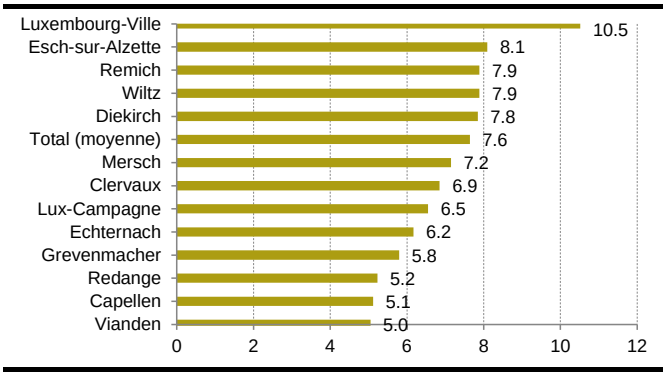
Source : STATEC

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 2003-2012 est de quelque 27%. De 2006 à 2008 le pourcentage est supérieur à cette moyenne, tout comme en 2012 (30.1%). 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 2012, on compte en moyenne 7.6 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 2012, par région (canton)



Source : STATEC

Dans la commune d'Esch-sur-Alzette et dans la ville de Luxembourg, on arrive en moyenne à 15.9, resp.10.8 logements par immeuble résidentiel ou semi-résidentiel achevé pour la période 2008/2012. À Ettelbrück, on est à 8.0, à Differdange 11.3, à Pétange à 9.5 logements par immeuble achevé. Dans certaines communes situées à la périphérie de la Ville de Luxembourg, on atteint également des tailles assez importantes : comme par exemple 14.6 logements par immeuble à Walferdange. 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. Ce chiffre est également élevé dans le canton de Wiltz, mais il faut noter que le nombre d'immeubles à appartements y est très faible (quelque 355 appartements sur un total d'environ 27 000 appartements achevés au Grand-Duché de 1992 à 2012). Dans les cantons de Vianden (5.0 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 2012 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 15.6% dans le total des logements achevés de 1992 à 2012, le canton d'Esch-sur-Alzette pour 27.9% et le canton de Luxembourg-Campagne pour 14.3%. La part de ces trois régions dans le total des appartements achevés de 1992 à 2012 est même de 57.8% (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 des logements achevés de 1992 à 2012 au Luxembourg

Canton	Total des logements	dont maisons uni-familiales	dont appartements	Part des logements	Part des maisons uni-familiales	Part des appartements
Redange	1 902	1 393	509	3.4%	6.8%	1.5%
Vianden	405	255	150	0.7%	1.2%	0.4%
Grevenmacher	2 943	1 807	1 136	5.3%	8.8%	3.3%
Wiltz	1 183	729	454	2.1%	3.5%	1.3%
Clervaux	1 544	869	675	2.8%	4.2%	1.9%
Echternach	1 543	967	576	2.8%	4.7%	1.7%
Capellen	5 030	2 630	2 400	9.1%	12.8%	6.9%
Mersch	3 317	1 632	1 685	6.0%	7.9%	4.8%
Diekirch	2 703	1 314	1 389	4.9%	6.4%	4.0%
Remich	2 829	1 206	1 623	5.1%	5.8%	4.7%
Lux-Campagne	7 926	2 953	4 973	14.3%	14.3%	14.3%
Esch-sur-Alzette	15 446	4 012	11 434	27.9%	19.5%	32.8%
Luxembourg-Ville	8 658	851	7 807	15.6%	4.1%	22.4%
Total	55 429	20 618	34 811	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 2012, par région (canton)

Canton	Total des logements	dont maisons uni-familiales	dont appartements	Part des maisons uni-familiales	Part des appartements	Total des logements
Redange	1 902	1 393	509	73.2%	26.8%	100.0%
Vianden	405	255	150	63.0%	37.0%	100.0%
Grevenmacher	2 943	1 807	1 136	61.4%	38.6%	100.0%
Wiltz	1 183	729	454	61.6%	38.4%	100.0%
Clervaux	1 544	869	675	56.3%	43.7%	100.0%
Echternach	1 543	967	576	62.7%	37.3%	100.0%
Capellen	5 030	2 630	2 400	52.3%	47.7%	100.0%
Mersch	3 317	1 632	1 685	49.2%	50.8%	100.0%
Diekirch	2 703	1 314	1 389	48.6%	51.4%	100.0%
Remich	2 829	1 206	1 623	42.6%	57.4%	100.0%
Lux-Campagne	7 926	2 953	4 973	37.3%	62.7%	100.0%
Esch-sur-Alzette	15 446	4 012	11 434	26.0%	74.0%	100.0%
Luxembourg-Ville	8 658	851	7 807	9.8%	90.2%	100.0%
Total	55 429	20 618	34 811	37.2%	62.8%	100.0%

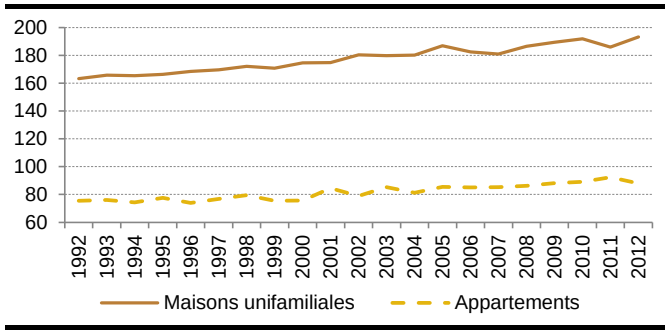
Source : STATEC

Dans les centres régionaux, la part des appartements dans le total des logements achevés de 1998 à 2012 est, logiquement, la plus élevée : 90.2% dans la Ville de Luxembourg, 86.0% à Differdange, 84.1% dans la commune d'Esch-sur-Alzette, 83.1% à Ettelbrück, 78.0% à Echternach, 75.6% à Diekirch, et 62.7% à Mersch. 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 2012 : 73.2% dans le canton de Rédange, 63.0% dans le canton de Vianden, 62.7% dans le canton d'Echternach, 61.6% dans le canton de Wiltz, 61.4% dans le canton de Grevenmacher, 56.3% dans le canton de Clervaux.

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 163.3 m² en 1992 à 193.3 m² en 2012. La surface moyenne des appartements évolue dans le même laps de temps de 75.5 m² à 88.0 m² (voir graphique 7).

Graphique 7 : Surface habitable moyenne par maison unifamiliale et par appartement achevé, 1992-2012 (en m²)

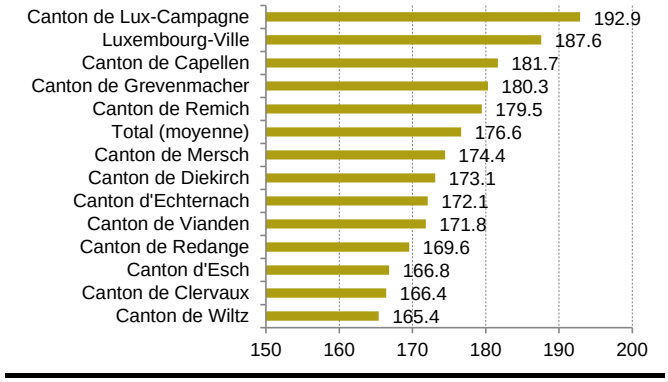


Source : STATEC

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

Sur l'ensemble de la période 1992-2012, en moyenne, la surface habitable des maisons unifamiliales achevées est la plus importante dans le canton de Luxembourg-Campagne (193 m²) et dans la Ville de Luxembourg (188 m²) (voir graphique 8). La surface moyenne dans les cantons de Capellen (182 m²), Grevenmacher et Remich (180 m²) est également plus élevée que la moyenne du pays (177 m²). Dans les cantons d'Esch-sur-Alzette (167 m²), de Clervaux (166 m²) et Wiltz (165 m²), la surface moyenne des maisons unifamiliales achevées entre 1992 et 2012 est la plus faible.

Graphique 8 : Surface moyenne habitable des maisons unifamiliales achevées de 1992 à 2012, selon les régions (cantons) (en m²)



Source : STATEC

Tableau 4 Surface moyenne habitable des maisons unifamiliales achevées de 1992 à 2012, dans quelques communes du pays (en m²)

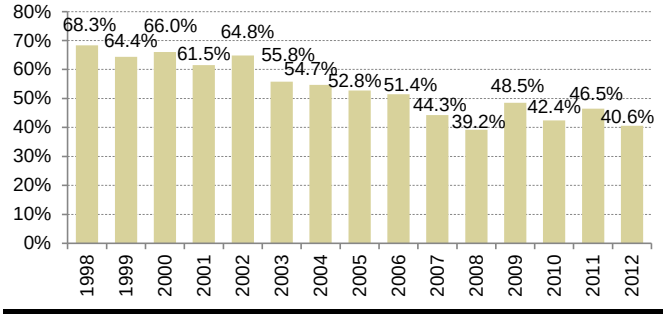
Dix communes où la surface moyenne est la plus faible		Dix communes où la surface moyenne est la plus importante	
Vianden	137.3	Kopstal	210.7
Differdange	142.5	Niederanven	210.0
Beaufort	146.3	Hesperange	206.2
Eschweiler	147.5	Leudelange	203.7
Pétange	150.6	Walferdange	203.3
Reisdorf	150.8	Mamer	201.2
Kayl	153.0	Waldbredimus	201.1
Vichten	155.2	Bertrange	197.5
Wincrange	157.2	Kehlen	194.2
Bissen	158.3	Bech	193.1

Source : STATEC

Parmi les dix communes dans lesquelles la surface moyenne des maisons unifamiliales achevées entre 1992 et 2012 est la plus élevée, on trouve notamment Kopstal (210.7 m²), Niederanven (210.0 m²) et Hesperange (206.2 m²). En fin de classement, on trouve des communes du Nord du pays, mais également Differdange (142.5 m²), Pétange (150.6 m²) et Kayl (153.0 m²).

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 (en passant de 68.3% en 1998 à 40.6% en 2012).

Graphique 9 : Part des maisons unifamiliales isolées dans le total des maisons unifamiliales achevées, 1998-2012 (en %)

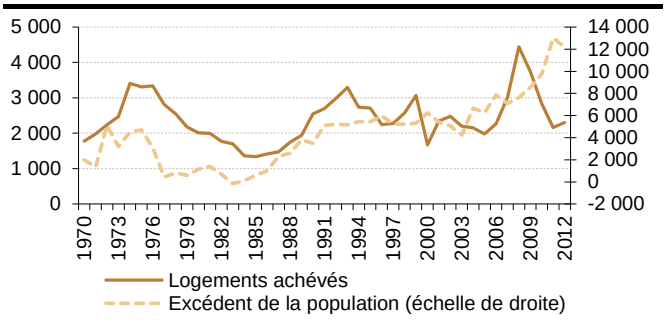


Source : STATEC

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 ainsi qu'entre 2009 et 2011, les courbes évoluent en sens contraire : un excédent de la population en forte hausse et un nombre de logements achevés en baisse.

Graphique 10 : Excédent de la population et nombre de logements achevés par an, 1970-2012



Source : STATEC

Institut national de la statistique et des études économiques Luxembourg

info@statec.etat.lu
Tél.: (+352) 247-84219

www.statistiques.lu

ISSN 2304-7135