

REGARDS | 15

sur les bâtiments achevés en 2013

R

Auteur: François Peltier
Publication périodique | Décembre 2015

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. Par la suite, on jettera un regard sur les bâtiments achevés jusqu'en 2013 et plus particulièrement sur certaines caractéristiques de ces constructions, ainsi que la répartition régionale des logements achevés.

Tableau 1 : Bâtiments achevés de 2009 à 2013

	2009	2010	2011	2012	2013
Bâtiments au total					
Nombre de bâtiments	1 507	1 018	1 077	1 202	1 316
Nombre de logements	3 740	2 824	2 162	2 304	2 642
Volume bâti (en m³)	3 244 969	2 922 180	1 987 987	2 994 485	2 577 226
Surface disponible (en m²)	854 252	703 549	517 216	747 229	647 683
Coût (en millier EUR)	1 337 376	1 426 819	877 239	1 282 708	1 266 014
Maisons unifamiliales					
Nombre de bâtiments	1 074	747	846	1 013	1 078
Nombre de logements	1 074	747	846	1 013	1 078
Volume bâti (en m³)	1 006 851	717 916	830 796	1 015 629	1 073 713
Surface disponible (en m²)	304 557	218 080	236 230	289 838	301 933
Coût (en millier EUR)	478 891	349 455	371 790	475 057	516 590
Maisons à appartements					
Nombre de bâtiments	313	184	162	133	178
Nombre de logements	2 018	1 331	1 072	1 062	1 238
Volume bâti (en m³)	951 651	638 166	519 366	575 835	645 681
Surface disponible (en m²)	275 787	187 465	144 361	140 563	167 061
Coût (en millier EUR)	411 158	284 274	216 013	238 108	304 782
Bâtiments semi-résidentiels					
Nombre de bâtiments	75	59	36	21	29
Nombre de logements	564	626	229	223	319
Volume bâti (en m³)	359 499	458 131	158 692	147 030	198 916
Surface disponible (en m²)	105 045	138 421	44 624	36 983	54 725
Coût (en millier EUR)	160 560	270 531	73 328	58 910	104 440
Autres bâtiments					
Nombre de bâtiments	45	28	33	35	31
Nombre de logements	84	120	15	6	7
Volume bâti (en m³)	926 968	1 107 967	479 133	1 255 991	658 916
Surface disponible (en m²)	168 863	159 583	92 001	279 845	123 964
Coût (en millier EUR)	286 767	522 560	216 108	510 634	340 202

Source : STATEC

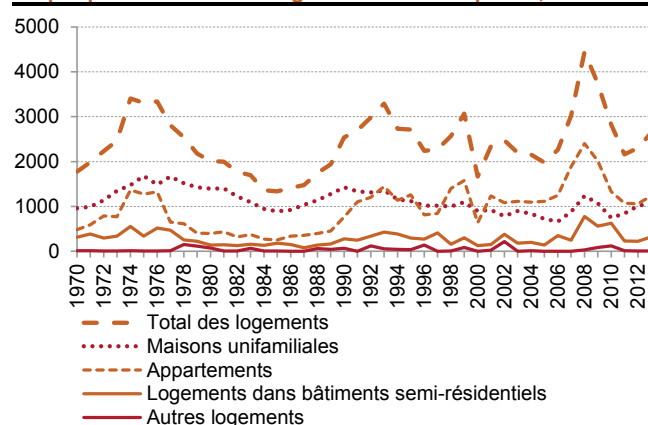
Une augmentation du nombre de logement qui continue en 2013...

Le nombre total de bâtiments achevés, qui avait diminué au moment de la crise financière de 2008, est en

constante augmentation depuis 2011. En 2013, 1 316 bâtiments ont été achevés (+9.5% par rapport à 2012). Ce nombre n'atteint cependant pas encore le niveau observé au début de la crise de 2008 (1 660 bâtiments achevés), mais s'en rapproche lentement au fur et à mesure des années.

Tout comme pour les bâtiments, le nombre de logements est en diminution tendancielle à moyen terme. En 2009, on comptait 3 740 logements achevés, alors qu'en 2013 on en recense seulement 2 642. Néanmoins, par rapport à 2012, il s'agit d'une augmentation de 14.7%. Depuis un peu plus de 40 ans, c'est-à-dire depuis le début de la série, le nombre de logements achevés (maisons unifamiliales + 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. Néanmoins, depuis 2012, le nombre de logement renoue avec une tendance à la hausse.

Graphique 1 : Nombre de logements achevés par an, 1970-2013



Source : STATEC

La surface disponible totale achevée en 2009 était de 854 252 m² et atteint 647 683 m² en 2013, soit une diminution de 24.2%. Les investissements observés en 2013 se maintiennent aux alentours de 1.30 milliard d'euros (1.27 milliard en 2013) tout comme en 2012. Les investissements dans les maisons à appartements et les bâtiments semi-résidentiels sont en hausse par rapport aux années précédentes, avec respectivement une augmentation de 28.0% pour les premiers et de 77.3% pour les seconds par rapport à 2012.

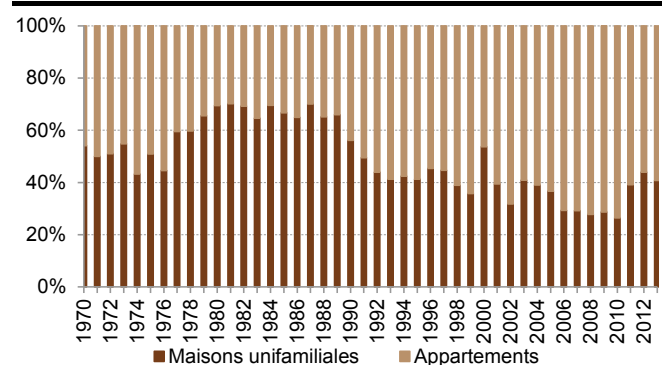
... surtout grâce aux constructions d'appartements

Le nombre de logements situés dans les immeubles à appartements et dans les immeubles semi-résidentiels avait tendance à diminuer depuis la crise de 2008. Pour la première fois depuis 2008, ces types de logement sont en augmentation bien que loin des niveaux observés il y a quelques années. Par rapport à 2012, le nombre de logements dans les immeubles à appartements augmente de 16.6% et ceux situés dans les immeubles semi-résidentiels de 43.0%.

En 2013, les appartements constituent 58.9% des logements achevés

Le fait que les maisons unifamiliales constituent toujours l'essentiel des bâtiments résidentiels ou semi-résidentiels achevés au Luxembourg ne doit pas cacher qu'à partir du début des années 1990 on a changé d'époque. Si, dans les années 1980, la construction de maisons unifamiliales dominait (près de 70% du total des logements achevés par an en moyenne), les années 1990 sont marquées par l'ascension des appartements. En conséquence, de nos jours, le rapport s'est inversé : les appartements constituent, en 2013, 58.9% des logements achevés (1 557 appartements sur un total de 2 642 logements).

Graphique 2 : Parts des maisons unifamiliales et des appartements dans le total des logements achevés par an, 1970-2013 (en %)



Source : STATEC

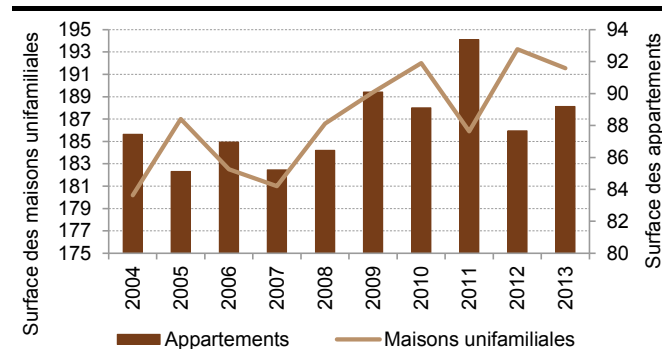
On note également que la part des maisons isolées est en train de diminuer en tendance, en passant de 54.7% en 2004 à 41.5% en 2013 tandis que celles en coin (3 façades) progressent passant de 24.3% à 38.6% en dix années. La part des maisons entre pignons (2 façades), quant à elle, n'évolue guère et se situe à plus ou moins 20.0%.

La surface habitable des maisons unifamiliales tend à augmenter en tendance

La surface des maisons unifamiliales tend à augmenter dans le temps. En moyenne, sur l'ensemble du territoire

luxembourgeois, la surface habitable¹ par maison unifamiliale passe de 180.2 m² en 2004 à 191.6 m² en 2013 (+6.3%). La surface moyenne des appartements, quant à elle, évolue tantôt à la hausse, tantôt à la baisse (voir graphique 3). En 2013, la surface moyenne habitable des appartements est de 89.2 m².

Graphique 3 : Surface habitable moyenne par maison unifamiliale et par appartement achevé, 1992-2013 (en m²)



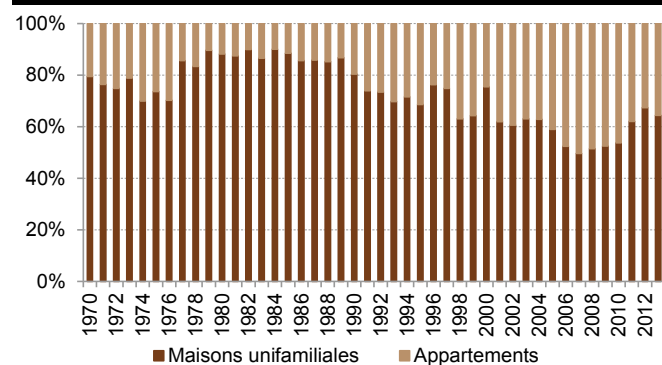
Source : STATEC

La superficie totale des maisons unifamiliales est deux fois plus grande que celle des logements situés dans des maisons à appartements

La surface totale moyenne des logements situés dans les maisons à appartements est évidemment plus réduite que celle des maisons. En 2013, la surface résidentielle totale moyenne (y compris la surface non-habitable) était de 280 m² pour les maisons unifamiliales et de 135 m² pour les habitations situées dans des maisons à 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 2007. Depuis quelques années, cette part réaugmente et se chiffre à 64.4% en 2013.

Graphique 4 : Parts des maisons unifamiliales et des logements des maisons à appartements dans le total de la surface résidentielle achevée par an, 1970-2013 (en %)



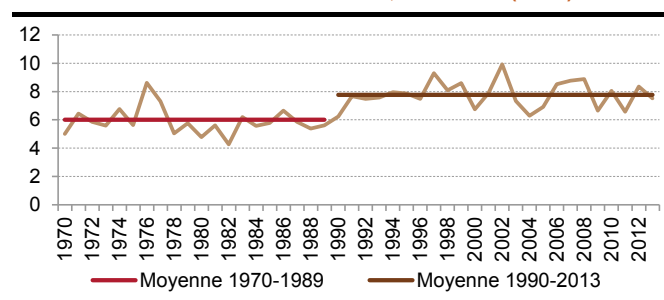
Source : STATEC

¹ La surface habitable est obtenue en ajoutant à la surface des pièces d'habitation la surface des cuisines, des salles de bains, WC, etc., ainsi que celle des couloirs et halls situés à l'intérieur d'un logement.

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 franchi 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. En 2013, les bâtiments résidentiels ou semi-résidentiels comptent en moyenne 7.5 appartements.

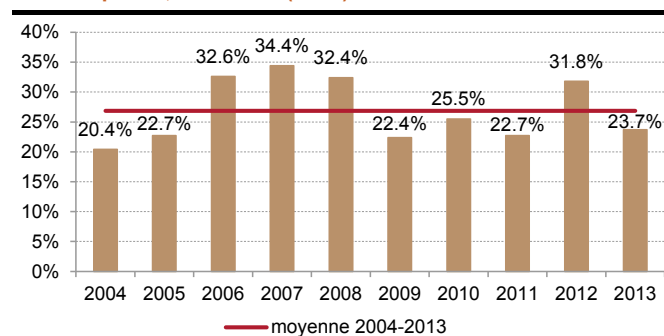
Graphique 5 : Nombre moyen d'appartements par bâtiment résidentiel et semi-résidentiel achevé, 1970-2013 (en %)



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 2004-2013 est de quelque 27%. De 2006 à 2008 le pourcentage est supérieur à cette moyenne, tout comme en 2012. En 2013, cette part est de 23.7%.

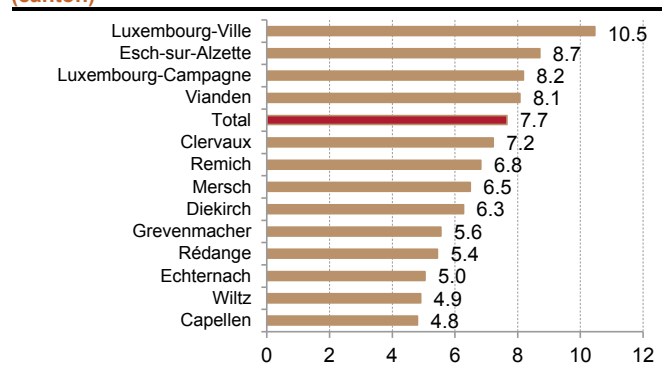
Graphique 6 : Part des bâtiments de plus de 10 appartements, dans le total des bâtiments résidentiels et semi-résidentiels achevés par an, 2004-2013 (en %)



Source : STATEC

En outre, la taille des immeubles à appartements n'est pas identique dans toutes les régions 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 2004 à 2013, on compte en moyenne 7.7 logements par immeuble résidentiel ou semi-résidentiel achevé sur le territoire du Grand-Duché.

Graphique 7 : Nombre moyen d'appartements par immeuble résidentiel ou semi-résidentiel achevé de 2004 à 2013, par région (canton)



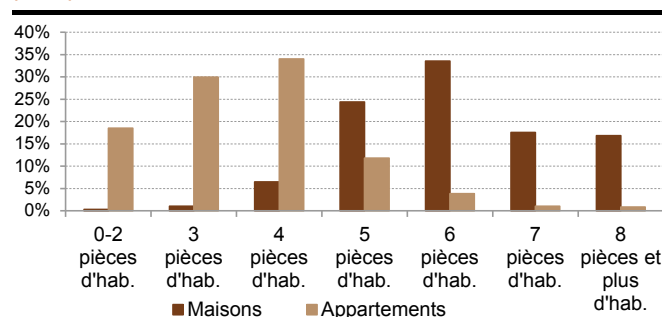
Source : STATEC

C'est dans la Ville de Luxembourg et dans le canton d'Esch-sur-Alzette que les maisons à appartements et les bâtiments semi-résidentiels sont les plus grands. Ce chiffre est également élevé dans le canton de Vianden, mais il faut noter que le nombre d'immeubles de ce type y est très faible (quelque 355 appartements sur un total d'environ 17 921 appartements achevés au Grand-Duché de 2004 à 2013). Dans les cantons de Capellen (4.8 logements par immeuble), Wiltz (4.9) et Echternach (5.0), la taille moyenne des immeubles résidentiels et semi-résidentiels demeure la plus faible. L'habitat n'est donc pas uniforme au Luxembourg, ni en ce qui concerne sa composition (maisons ou appartements), ni en ce qui concerne la dynamique de la construction.

82.5% des appartements ont au maximum 4 pièces d'habitation pour 7.7% des maisons unifamiliales

En moyenne, les maisons unifamiliales construites, depuis les dix dernières années, se composent de 6.3 pièces d'habitation² tandis que ce nombre est de 3.6 pour les appartements (maisons à appartements + immeubles semi-résidentiels). Si la surface habitable des maisons unifamiliales augmente dans le temps, le nombre moyen de pièces d'habitation reste globalement constant entre 2004 et 2013. La taille des pièces tend donc à gagner en importance au fil du temps.

Graphique 8 : Distribution des maisons unifamiliales et des appartements selon le nombre de pièces d'habitation, 2004-2013 (en %)



Source : STATEC

² Les pièces d'habitation sont toutes les pièces de 4m² et plus à l'exception de la salle de bain, des toilettes, de l'entrée et du hall.

La distribution des logements selon le nombre de pièces d'habitation montre que plus d'un tiers (34.4%) des maisons unifamiliales possèdent plus de 7 pièces d'habitation tandis qu'un peu moins de la moitié (48.5%) des appartements se composent de maximum 3 pièces d'habitation.

53.5% du total des logements achevés entre 2004 et 2013 se trouvent dans le canton d'Esch-sur-Alzette, la Ville de Luxembourg et le canton de Luxembourg-Campagne

Le canton d'Esch-sur-Alzette contribue pour 23.5% dans le total des logements achevés de 2004 à 2013, tandis que la Ville de Luxembourg et le canton de Luxembourg-Campagne contribuent chacun pour 15.0%. La part de ces trois régions dans le total des appartements achevés de 2004 à 2013 est même de 65.4% (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 cantons dans le total des logements résidentiels et semi-résidentiels achevés de 2004 à 2013 au Luxembourg

Canton	Total des logements	dont maisons unifamiliales	dont appartements	Part des logements	Part des maisons unifamiliales	Part des appartements
Redange	1 023	691	332	3.8%	7.6%	1.8%
Vianden	724	368	356	2.7%	4.0%	2.0%
Grevenmacher	1 582	867	715	5.8%	9.5%	3.9%
Wiltz	401	248	153	1.5%	2.7%	0.8%
Clervaux	1 130	603	527	4.1%	6.6%	2.9%
Echternach	752	528	224	2.8%	5.8%	1.2%
Capellen	2 500	1 159	1 341	9.2%	12.7%	7.4%
Mersch	1 816	772	1 044	6.7%	8.5%	5.8%
Diekirch	1 366	644	722	5.0%	7.1%	4.0%
Remich	1 375	506	869	5.0%	5.6%	4.8%
Luxembourg-Campagne	4 081	1 168	2 913	15.0%	12.8%	16.1%
Esch-sur-Alzette	6 408	1 203	5 205	23.5%	13.2%	28.7%
Luxembourg-Ville	4 091	347	3 744	15.0%	3.8%	20.6%
Total	27 249	9 104	18 145	100.0%	100.0%	100.0%

Source : STATEC

Tableau 3 : Parts des maisons unifamiliales et des appartements dans le total des logements résidentiels et semi-résidentiels achevés de 2004 à 2013, par canton

Canton	Total des logements	dont maisons unifamiliales	dont appartements	Part des maisons unifamiliales	Part des appartements	Total des logements
Redange	1 023	691	332	67.5%	32.5%	100.0%
Vianden	724	368	356	50.8%	49.2%	100.0%
Grevenmacher	1 582	867	715	54.8%	45.2%	100.0%
Wiltz	401	248	153	61.8%	38.2%	100.0%
Clervaux	1 130	603	527	53.4%	46.6%	100.0%
Echternach	752	528	224	70.2%	29.8%	100.0%
Capellen	2 500	1 159	1 341	46.4%	53.6%	100.0%
Mersch	1 816	772	1 044	42.5%	57.5%	100.0%
Diekirch	1 366	644	722	47.1%	52.9%	100.0%
Remich	1 375	506	869	36.8%	63.2%	100.0%
Luxembourg-Campagne	4 081	1 168	2 913	28.6%	71.4%	100.0%
Esch-sur-Alzette	6 408	1 203	5 205	18.8%	81.2%	100.0%
Luxembourg-Ville	4 091	347	3 744	8.5%	91.5%	100.0%
Total	27 249	9 104	18 145	33.4%	66.6%	100.0%

Source : STATEC

La part des appartements (maisons à appartements + immeubles semi-résidentiels) dans le total des logements achevés de 2004 à 2013 est, logiquement, la plus élevée dans les cantons les plus peuplés : 91.5% dans la Ville de Luxembourg, 81.2% dans le canton d'Esch-sur-Alzette et 71.4% dans le canton de Luxembourg-Campagne. 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 : 61.8% dans le canton de Wiltz, 67.5% dans le canton de Redange, et même 70.2% dans le canton d'Echternach.

Le gaz prédominant comme type de combustible

60.4% des bâtiments à appartements et semi-résidentiels et 41.7% des maisons unifamiliales achevés en 2013 sont chauffés au gaz, pour respectivement 15.5% et 13.5% au mazout. Néanmoins, plus le bâtiment est récent, plus la probabilité qu'il soit chauffé autrement qu'au mazout et au gaz augmente. Ainsi, par exemple en 2004, 48.2% des maisons et 21.8% des bâtiments à appartements et semi-résidentiels étaient chauffés au mazout et respectivement 47.6% et 74.8% au gaz. On peut donc observer que la part des combustibles « non classiques » prend de plus en plus d'importance au fil du temps.

Tableau 4 : Type de combustible par type de bâtiments, année 2013

Type de combustible	Nombre		Pourcent	
	Maisons unifamiliales	Bât. à appartements + semi-résidentiel	Maisons unifamiliales	Bât. à appartements + semi-résidentiel
Mazout	146	32	13.5%	15.5%
Gaz	449	125	41.7%	60.4%
Electricité	21	0	1.9%	0.0%
Pellets	24	4	2.2%	1.9%
Pompe de chaleur	247	16	22.9%	7.7%
Autre combustible	58	22	5.4%	10.6%
Plusieurs modes de chauffage	133	8	12.3%	3.9%
Total	1078	207	100.0%	100.0%

Source : STATEC

Les pompes à chaleur sont également présentes dans 22.9% des maisons unifamiliales achevées en 2013 et 7.7% des immeubles à appartements et semi-résidentiels. Les autres types de combustibles (électricité, pellets, plusieurs modes de chauffage, ...) se trouvent dans 21.9% des maisons unifamiliales et dans 16.4% des bâtiments à appartements et semi-résidentiels. À noter aussi que la combinaison de plusieurs modes de chauffage est plus répandue dans les maisons unifamiliales que dans les bâtiments à appartements et semi-résidentiels (respectivement 12.3% et 3.9%).

Institut national de la statistique et des études économiques Luxembourg

info@statec.etat.lu

Tél.: (+352) 247-84219

www.statistiques.lu

ISSN 2304-7135