

REGARDS | 13

sur le stock des bâtiments et logements

Auteurs: Charlie Klein et François Peltier
Publication périodique | **Juillet 2017**

STATEC

Institut national de la statistique
et des études économiques

Logements au Luxembourg: autant de maisons que d'appartements

Au 1^{er} mars 2017, 142 820 bâtiments résidentiels et semi-résidentiels ainsi que 233 675 logements sont dénombrés au Grand-Duché de Luxembourg¹.

La moitié des logements est située dans des maisons unifamiliales, 35% dans des immeubles à appartements et environ 15% dans des bâtiments semi-résidentiels. Les maisons individuelles représentent un peu plus de huit bâtiments à usage d'habitation sur dix (82,9%) : les maisons isolées sont les plus répandues et constituent 37,3% des bâtiments, suivent ensuite les maisons en coin (24,5%) et celles en rangée (19,4%). Les 15 783 immeubles à appartements représentent 11,1% du parc des bâtiments et les 8 666 immeubles semi-résidentiels 6,1%.

Tableau 1 : Nombre de bâtiments et de logements, 2017

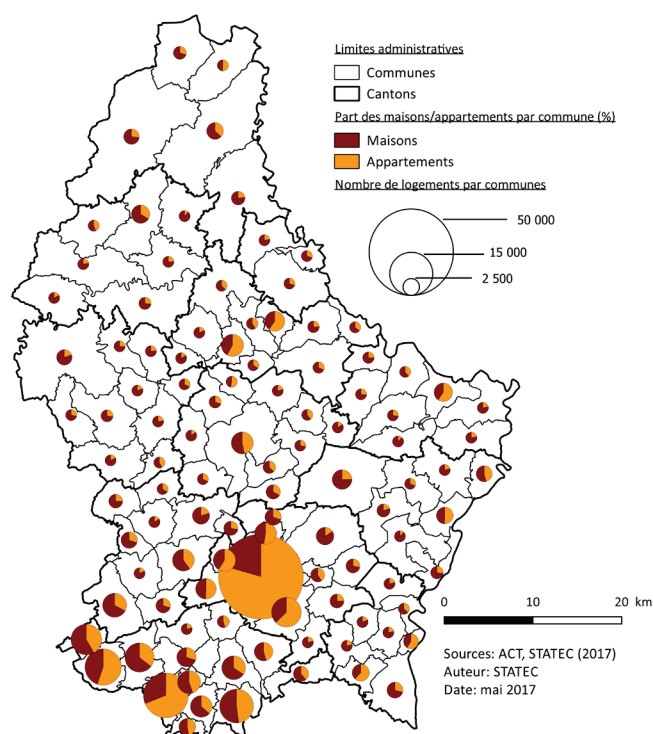
Type d'immeuble	Nombre		Pourcentage	
	Bâtiments	Logements	Bâtiments	Logements
Maisons unifamiliales	118 371	118 371	82,9%	50,7%
Maisons en rangée	27 684	27 684	19,4%	11,8%
Maisons en coin	35 006	35 006	24,5%	15,0%
Maisons isolées	53 337	53 337	37,3%	22,8%
Maisons unifamiliales (pas de précision)	2 344	2 344	1,6%	1,0%
Immeubles à appartements	15 783	81 830	11,1%	35,0%
Immeubles semi-résidentiels	8 666	33 474	6,1%	14,3%
Total	142 820	233 675	100,0%	100,0%

Source : STATEC

Des disparités à travers le territoire luxembourgeois

La géographie du stock de logements est fortement liée à la répartition spatiale de la population. C'est dans les communes urbaines les plus peuplées qu'il y a le plus de logements, avec respectivement 50 825, 14 177, 9 414 et 8 132 logements à Luxembourg, Esch-sur-Alzette, Differdange et Dudelange. À l'inverse, le stock de logements est beaucoup plus limité dans les petites communes rurales, avec un minimum de 297 logements à Saeval.

Carte 1 : Type de logement par commune au 1^{er} mars 2017

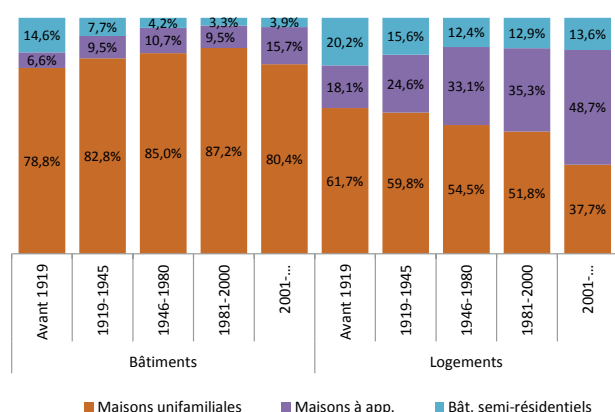


En ce qui concerne le rapport maisons/appartements dans le stock communal, de fortes disparités spatiales peuvent être observées à travers le territoire luxembourgeois. Le type de logement prédominant dépend fortement du caractère de la commune (urbain-rural) et donc des densités de population y régnant. Dans les cantons ruraux, caractérisés par des densités de la population moins élevées², on retrouve majoritairement des maisons. Les communes de Bech, Kiischpelt et Flaxweiler sont en tête avec environ 88% de maisons. À contrario, plus la densité de la population est grande plus la part des appartements est élevée. 15 communes disposent d'un stock de logements majoritairement composé d'appartements. Luxembourg arrive en tête (79,5%) devant Esch-sur-Alzette (68,9%), Hesperange (62,6 %) et Mondorf-les-Bains (61,7%).

¹ La présente publication décrit la situation observée dans le Registre des Bâtiments et des Logements au 1^{er} mars 2017. On entend par bâtiments l'ensemble des bâtiments résidentiels et semi-résidentiels.

² Minimum de 51,5 habitants par km² dans le canton de Clervaux et maximum de 752,2 habitants par km² dans le canton de Luxembourg au 1^{er} janvier 2017.

Graphique 1 : La part des maisons unifamiliales, parmi les immeubles construits, est en diminution



Source : STATEC

Les bâtiments construits après l'an 2000 représentent 15,4% du total. Il existe des différences significatives entre les différents types de bâtiments. 77,5% des bâtiments semi-résidentiels et 56,9% des immeubles à appartements ont été construits avant 1981. Les bâtiments semi-résidentiels ont pour la plupart été bâtis avant 1945 (52,5% des bâtiments). Cela s'explique par le fait que les fermes (32,2% des bâtiments semi-résidentiels) ont été construites au début du siècle dernier (62,6% avant 1919).

Un cinquième des logements construit au 21ème siècle

56,6% des logements ont été terminés avant les années quatre-vingt tandis que 20,4% ont été achevés après l'an 2000. Un peu plus de la moitié (52,9%) des logements situés dans des immeubles à appartements ont été construits à partir des années quatre-vingt. Un peu plus d'un quart des maisons unifamiliales (27,1%) ont été achevées avant 1946 et environ 38 % ont été bâties à partir de 1981.

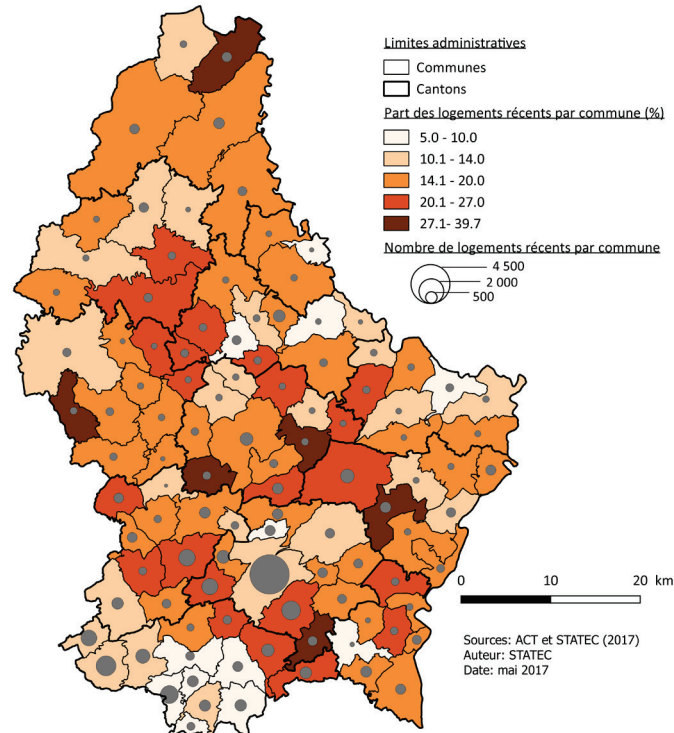
La construction de maisons unifamiliales est tendancielle en baisse même si ce type de bâtiment reste largement majoritaire. Parmi les immeubles construits après 2001 sa part représente 80,4% alors qu'elle était de 85,0% durant la période 1946/1980 et même de 87,2% entre 1981 et 2000. À contrario, la part des immeubles à appartements (6,6% avant 1919), augmente dans le temps. Elle est de 15,7% parmi les bâtiments construits depuis 2001. La part des immeubles semi-résidentiels se situe en dessous des cinq pourcents sauf pour ceux construits avant 1945.

La tendance vers plus d'appartements

La part des logements situés dans des maisons unifamiliales diminue de 61,7% avant 1919 à 37,7% depuis 2001. À l'opposé, la part de logements recensés dans des immeubles à appartements, (18,1% avant 1919) augmente dans le temps pour atteindre près de la moitié (48,7%) après 2000. La part de logements dans les immeubles semi-résidentiels, quant à elle, varie de 12 à 16% selon les époques à l'exception de l'époque « avant 1919 » (20,2%).

La carte 2 illustre le nombre de logements récents par commune, c'est-à-dire le nombre de logements nouvellement construits depuis 2006, ainsi que leur part dans le stock de logements total des communes. On constate que ce ne sont pas forcément les communes avec beaucoup de logements qui ont les parts les plus élevées, et vice-versa.

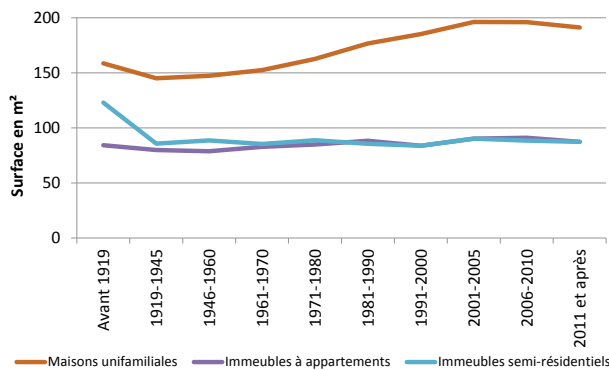
Carte 2 : Part des logements récents par commune (année de construction >=2006)



Dans les grandes villes, ainsi que dans les communes qui font partie de l'agglomération de la Ville de Luxembourg, la production de nouveaux logements est la plus importante : Luxembourg (4 585), Differdange (1 190), Hesperange (1 055) et Esch-sur-Alzette (953). En revanche, peu de logements ont été construits dans les communes rurales les moins peuplées : Septfontaines (35), Vianden (45), Saeul (46).

Parmi le stock communal existant, les logements récents sont très inégalement répartis à travers le Luxembourg. C'est notamment dans les principales communes urbaines du pays (Luxembourg-Ville, ancien bassin minier, Ettelbruck, Echternach, etc.), mais également dans certaines communes rurales (Dalheim, Bettendorf, etc.) que le poids des logements récents est très limité, en fluctuant entre 5,0 et 14,0%. La part de nouveaux logements, par contre, est beaucoup plus prononcée dans la périphérie ouest et sud-est de la capitale, ainsi qu'au centre-est (alentours de Junglinster) et au centre-nord du pays (alentours de Esch-sur-Sûre). Dans ces régions, les parts varient entre 20,1% et 27,0%. Les six communes aux parts les plus élevées, supérieures à 27,0%, sont des communes majoritairement rurales dispersées à travers le pays (Weiler-la-Tour, Weiswampach, Fischbach, etc.)

Graphique 2 : Les logements situés dans un appartement sont deux fois plus petit que ceux dans une maison



Source : STATEC

La surface moyenne des logements s'élève à 130m² au Luxembourg. Des disparités importantes existent néanmoins selon le type de logement. La surface habitable moyenne pour une maison est de 166m² tandis qu'elle est de 85m² pour les appartements et de 91m² pour ceux situés dans un immeuble semi-résidentiel.

La surface des maisons unifamiliales augmente fortement dans le temps, celle des appartements de manière plus modérée. Les maisons construites avant 1919 ont en moyenne une superficie de 159m², celles achevées après 2011 ont une superficie moyenne de 191m² (+20,5%). La superficie moyenne des appartements passe de 84m² pour les appartements terminés avant 1919 à 87m² pour ceux achevés après 2011 (+3,7%). C'est les logements situés dans les bâtiments semi-résidentiels qui grandissent le moins : 86m² (entre 1919 et 1945) à 87m² pour ceux construits durant les six dernières années (+2,0%).

La surface moyenne du logement varie fortement selon les communes. Globalement, la partie nord du pays présente des surfaces moyennes moins élevées que les parties centre et centre-sud. L'espace s'étendant entre la Ville de Luxembourg et l'ancien bassin minier au sud-ouest du pays se caractérise de nouveau par des logements de taille plus petite.

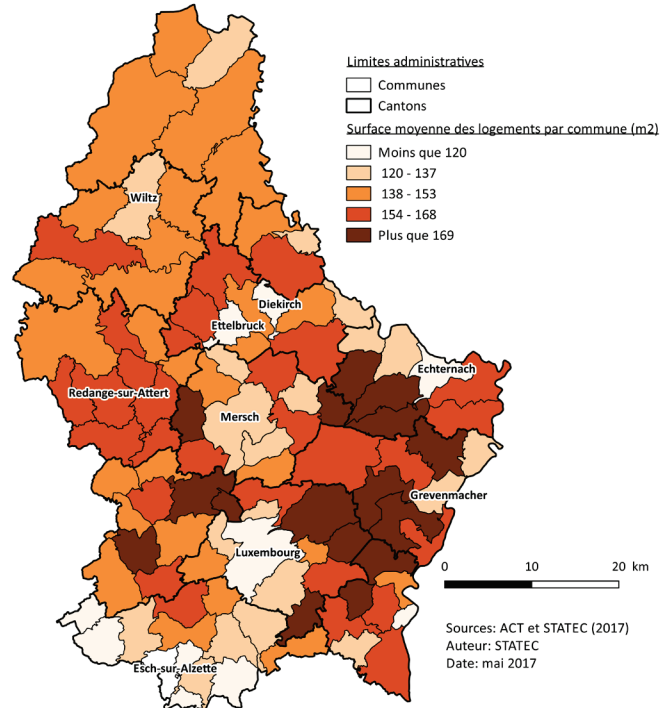
Surface disponible : Niederanven arrive en tête

La surface moyenne du logement est plus petite dans les communes urbaines que dans les communes périurbaines et rurales. Cette observation s'explique par plusieurs facteurs, dont entre autres la part des maisons et des appartements dans la commune (cf. carte 1). Avec une moyenne de 192m², la commune de Niederanven se caractérise par les logements les plus spacieux, tandis qu'Esch-sur-Alzette dispose des moins spacieux, avec une moyenne de 96m².

Après Esch-sur-Alzette, ce sont surtout les autres pôles urbains qui présentent les logements les plus petits, avec moins de 120m² en moyenne : les communes de Luxembourg, Differdange, Dudelange, Ettelbruck, Diekirch, Echternach, etc. Malgré son caractère plutôt rural, la commune de Remich dispose de logements peu spacieux en

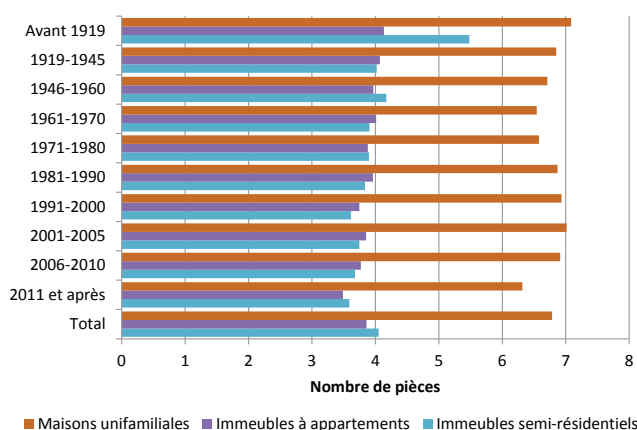
comparaison avec les communes avoisinantes. Plusieurs communes périurbaines de la capitale luxembourgeoise et de l'ancien bassin minier, ainsi que des pôles urbains de tailles moyennes comme Grevenmacher, Merttert-Wasserbillig, Mersch, Wiltz et Vianden connaissent également des surfaces moins élevées, comprises entre 120 et 137m². De même, plusieurs communes rurales, au nord et nord-est du pays (Weiswampach, Reisdorf, Beaufort et Berdorf) se caractérisent par des logements moins spacieux qu'ailleurs.

Carte 3 : Surface moyenne des logements par commune au 1^{er} mars 2017



Quant aux logements de très grande surface (supérieur à 169m²), les communes de l'est du pays sont particulièrement représentées. Ces logements se concentrent d'une part dans les communes périurbaines de la capitale, dont particulièrement celles à l'est et nord-est (alentours de Niederanven et de Betzdorf, et les communes de Kopstal et de Kehlen), et d'autre part dans plusieurs communes rurales plus éloignées, surtout au centre-est du pays (Heffingen, Bech, Consdorf, Manternach, etc.). Le canton de Redange se caractérise également par une surface moyenne des logements élevée, comprise entre 154 et 168m².

Graphique 3 : Les maisons comptent, en moyenne, 3 pièces d'habitations de plus que les appartements



Source : STATEC

Les logements comptent en moyenne 5,5 pièces d'habitation, soit 6,8 dans les maisons unifamiliales et 3,9 dans le collectif (immeubles à appartements et semi-résidentiels). Ce nombre moyen de pièces est relativement stable dans le temps alors que la surface habitable augmente dans le temps. Dès lors, la taille des pièces tend donc à gagner en importance au fil du temps.

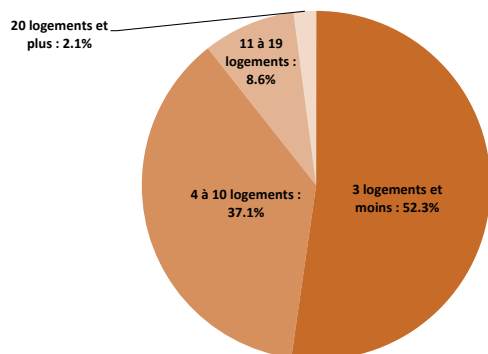
Près de la moitié (49,5%) des maisons unifamiliales possèdent au minimum 7 pièces d'habitation tandis que trois quart (73,6%) des appartements se composent de maximum 4 pièces d'habitation. 24,9% des logements situés dans des bâtiments semi-résidentiels ont, quant à eux, au maximum 2 pièces d'habitation tandis qu'un cinquième (18,8%) ont au moins 6 pièces d'habitation.

Tableau 2 : Distribution des logements selon le nombre de pièces et le type d'immeuble (en %)

Type d'immeubles	Nombre de pièces d'habitation							Total
	2 ou moins	3	4	5	6	7	8 ou plus	
Maisons unifamiliales	0.4%	1.2%	5.6%	18.0%	25.3%	20.2%	29.2%	100.0%
Immeubles à appartements	18.1%	23.8%	31.7%	14.8%	6.3%	2.6%	2.7%	100.0%
Immeubles semi-résidentiels	24.9%	20.2%	23.8%	12.2%	6.4%	3.8%	8.6%	100.0%
Total	9.4%	11.1%	16.5%	16.2%	16.6%	12.3%	17.9%	100.0%

Source : STATEC

Un peu plus de la moitié des immeubles à appartements contiennent au maximum 3 logements



Source : STATEC

Les immeubles à appartements contiennent un nombre restreint de logements. En effet, 89,4% de ces immeubles

contiennent au maximum 10 logements : 52,3% ont 3 logements et moins et 37,1% ont de 4 à 10 logements. Les immeubles avec 20 appartements et plus sont peu nombreux (2,1%).

Des appartements avec de plus en plus de logements

Néanmoins, les immeubles avec peu de logements (3 et moins) ont vu leur part diminuer à travers le temps : 71,5% pour les immeubles achevés avant 1919 pour 38,5% pour ceux construits après 2011. A contrario, les immeubles avec un nombre élevé d'appartements (20 et plus) ont vu leur part augmenter de manière importante : 0,5% pour les immeubles terminés avant 1919 et 5,6% pour ceux terminés après 2011. Au fil du temps, les immeubles à appartements contiennent donc de plus en plus de logements. En moyenne, les immeubles construits avant 1919 ont 3,5 logements contre 7,2 pour ceux terminés durant les cinq dernières années.

En résumé

Au 1^{er} mars 2017, 142 820 bâtiments résidentiels et semi-résidentiels ainsi que 233 675 logements sont dénombrés sur base du Registre des Bâtiments et des Logements. 82,9% de ces bâtiments sont des maisons unifamiliales, 11,1% des immeubles à appartements et 6,1% des immeubles semi-résidentiels. 50,7% des logements se situent dans des maisons unifamiliales, le reste se répartit entre les bâtiments résidentiels et semi-résidentiels. 15,4% des bâtiments et 20,4% des logements ont été construits au 21^{ème} siècle. En termes de superficie, les logements situés dans un appartement sont presque 2 fois plus petit que ceux situés dans une maison (respectivement 166m² et 91m²). Les maisons unifamiliales se composent, en moyenne, de 6,8 pièces d'habitation contre 3,9 pièces pour les appartements.

Définitions

Les **maisons unifamiliales** sont des bâtiments renfermant un seul logement. Il y a donc identité entre logement et bâtiment. Ces bâtiments peuvent être catégorisés en trois groupes : (1) les **maisons unifamiliales isolées** qui possèdent 4 façades, (2) les **maisons unifamiliales en coin** qui ont 3 façades et (3) les **maisons unifamiliales en rangée** qui sont des maisons avec 2 façades.

Les **immeubles à appartements** sont des bâtiments qui disposent au moins de deux logements et où la totalité de la surface est affectée à l'habitation.

Les **immeubles semi-résidentiels** comprennent à la fois un ou plusieurs logements et des locaux destinés à un usage non résidentiel.

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 situées à l'intérieur d'un logement.

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.

Institut national de la statistique
et des études économiques
Luxembourg

info@statec.etat.lu

www.statistiques.lu

Tél.: (+352) 247-84219

ISSN 2304-7135