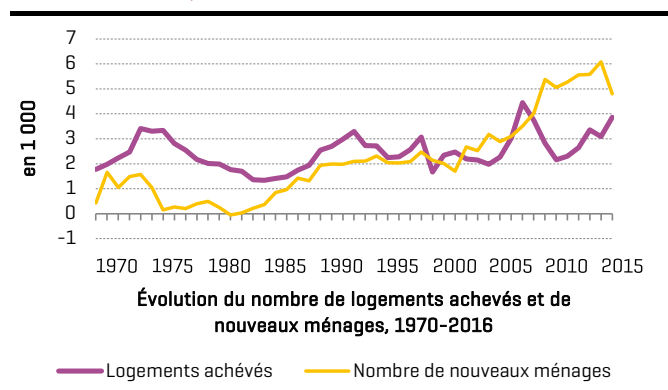


Le nombre de nouveaux logements en progression

Le nombre de logements construits par année qui avait connu une baisse suite à la crise financière de 2008 est, en tendance, en augmentation depuis la fin de cette crise. En 2016, 3 856 logements ont été achevés [+25% par rapport à 2015]. Cette augmentation du nombre de logements durant les dernières années est essentiellement due à la construction d'appartements.

L'évolution du nombre de logements achevés est cyclique et dépend notamment de la conjoncture économique du pays. Durant la dernière crise économique, le nombre de logements achevés a diminué drastiquement [4 444 logements achevés en 2008 pour 2 162 en 2011]. Depuis lors, la tendance repart à la hausse : 3 856 logements achevés en 2016. Ce nombre n'atteint cependant pas encore le niveau observé au début de la crise de 2008, mais s'en rapproche lentement.

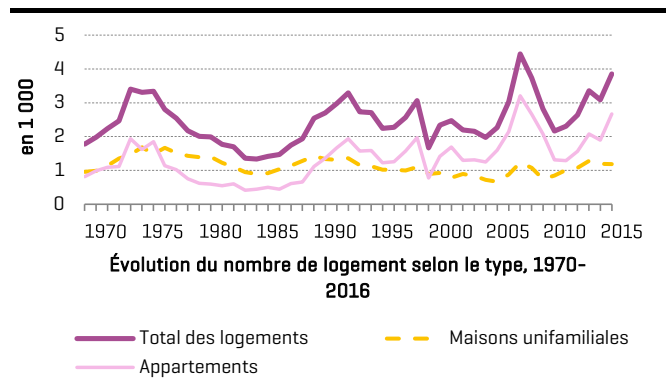
GRAPHIQUE 1 : AUJOURD'HUI, LE NOMBRE DE NOUVEAUX MÉNAGES CROÎT PLUS RAPIDEMENT QUE LE NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS



Source : STATEC

Cette augmentation du nombre de logements durant les dernières années est due à la construction d'appartements. Le nombre de logements situés dans les immeubles à appartements et dans les immeubles semi-résidentiels, qui avait tendance à diminuer depuis la crise de 2008, est en augmentation, depuis 2013, bien que loin des niveaux observés il y a quelques années. Sur les cinq dernières années, le nombre d'appartements construits a augmenté de 107.0%, celui des maisons de 16.8%.

GRAPHIQUE 2 : L'AUGMENTATION DES DERNIÈRES ANNÉES EST DUE AUX APPARTEMENTS



Source : STATEC

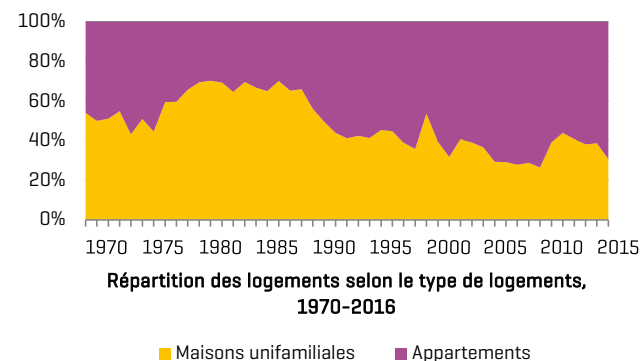
Du milieu des années 70 jusqu'au début des années 2000, le nombre de logements achevés était supérieur au nombre de nouveaux ménages. Depuis lors, la tendance s'est inversée. Depuis 2010, en moyenne, 2 891 logements ont été construits pour un excédent de ménages de 5 390. Le surplus de logements observés avant les années 2000 permet aujourd'hui que chaque nouveau ménage trouve un toit. Depuis 1970, 116 457 logements ont été construits et on estime que 101 000 nouveaux ménages ont vu le jour. Sans augmentation du nombre de nouvelles constructions dans le futur, les nouveaux ménages auront des difficultés à trouver un logement au Luxembourg.

En 2016, les appartements constituent 70% des logements achevés

Le fait que les maisons unifamiliales constituent toujours l'essentiel des bâtiments résidentiels ou semi-résidentiels 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 2016,

les appartements constituent 69.3% des logements achevés [2 673 appartements sur un total de 3 856 logements].

GRAPHIQUE 3 : DE MOINS EN MOINS DE MAISONS



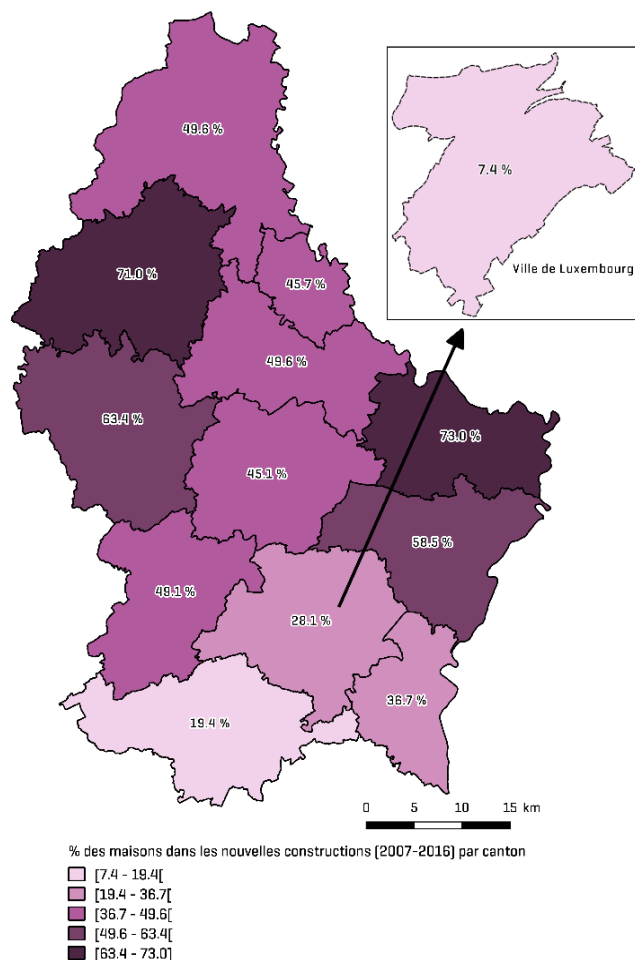
Source : STATEC

Deux tiers des logements achevés entre 2007 et 2016 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 24.8% dans le total des logements achevés de 2007 à 2016, tandis que la Ville de Luxembourg et le canton de Luxembourg-Campagne contribuent chacun pour environ 15%.

La part des appartements dans le total des logements achevés de 2007 à 2016 est, logiquement, la plus élevée dans les cantons les plus peuplés : 92.6% dans la Ville de Luxembourg, 80.6% dans le canton d'Esch-sur-Alzette et 71.9% 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 : 63.4% dans le canton de Redange, 71.0% dans le canton de Wiltz, et même 73.0% dans le canton d'Echternach.

CARTE 1: POURCENTAGE DES MAISONS DANS LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS, 2007/2016



Source : STATEC

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

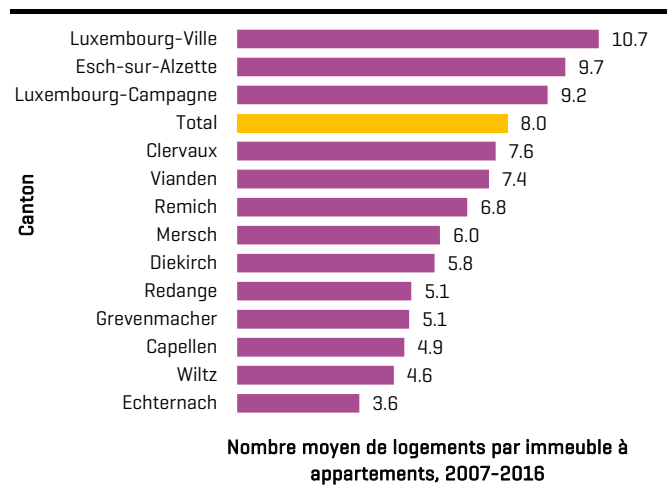
La taille des bâtiments résidentiels ou semi-résidentiels a franchi un palier à partir du début des années 1990. De 1970 à la fin des années 1980, ils avaient une envergure de 6 logements en moyenne. À partir du début des années 1990, on atteint 7.8 logements par bâtiment. Depuis 2015, on décèle une nouvelle augmentation de la taille moyenne des immeubles : 8.5 appartements par immeuble en 2015 et 9 en 2016.

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 les dix dernières années est de 27.5%.

Sur la période 2007 à 2016, on compte en moyenne 8 logements par immeuble résidentiel ou semi-résidentiel achevé sur le territoire du Grand-Duché. 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.

GRAPHIQUE 4 : LES IMMEUBLES DE LA CAPITALE CONTIENNENT TROIS FOIS PLUS D'APPARTEMENTS QUE CEUX DU CANTON D'ECHTERNACH

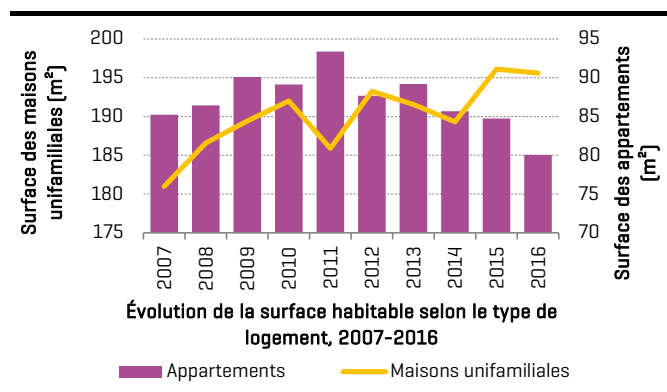


Source : STATEC

196 m² de surface habitable dans les maisons unifamiliales et 80 m² pour les appartements

La surface habitable des maisons unifamiliales tend à augmenter dans le temps. En moyenne, elle passe de 181.0 m² en 2007 à 195.6 m² en 2016 (+8.1%). La surface moyenne des appartements, qui avait tendance à augmenter entre 2007 et 2011, est de nouveau en baisse : 80.1 m² en 2016, 93.4 m² en 2011 et 85.2 m² en 2007.

GRAPHIQUE 5 : LA SURFACE HABITABLE DES MAISONS UNIFAMILIALES TEND À AUGMENTER EN TENDANCE



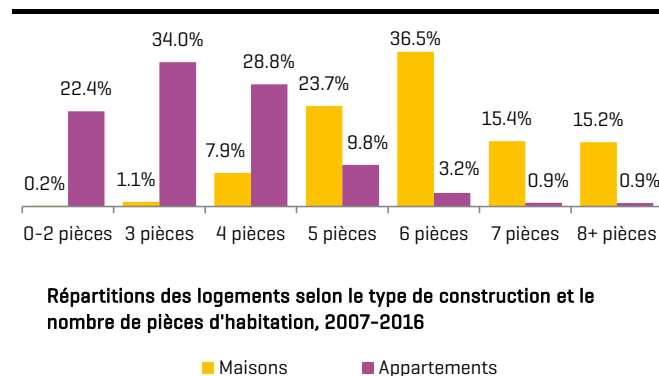
Source : STATEC

La surface totale moyenne des logements situés dans les maisons à appartements est évidemment plus réduite que celle des maisons. En 2016, la surface résidentielle totale moyenne (y compris la surface non-habitable) était de 281 m² pour les maisons unifamiliales et de 126 m² pour les habitations situées dans des maisons à appartements.

Quasi deux fois plus de pièces d'habitation dans les maisons que dans les appartements

En moyenne, les maisons unifamiliales construites, depuis les dix dernières années, se composent de 6.2 pièces d'habitation tandis que ce nombre est de 3.4 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 2007 et 2016. La taille des pièces tend donc à gagner en importance au fil du temps.

GRAPHIQUE 6 : 85.2% DES APPARTEMENTS ONT AU MAXIMUM 4 PIÈCES D'HABITATION POUR 9.3% DES MAISONS UNIFAMILIALES



Source : STATEC

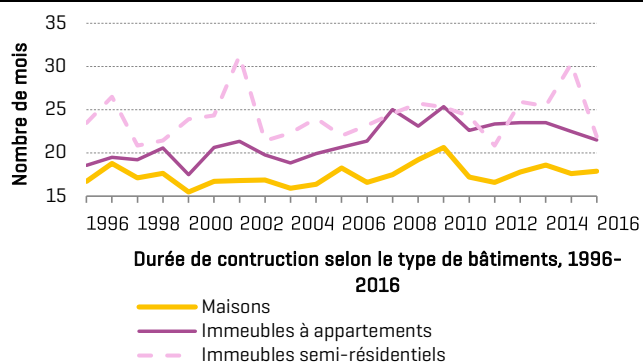
La distribution des logements selon le nombre de pièces d'habitation montre qu'environ un tiers (30.6%) des maisons unifamiliales possèdent plus de 7 pièces d'habitation tandis que plus de la moitié (56.4%) des appartements se composent de maximum 3 pièces d'habitation.

Environ 18 mois pour construire une maison

La durée de construction dépend du type de la construction, ainsi une maison se construit plus rapidement que des immeubles à appartements et des immeubles semi-résidentiels. En moyenne, la durée de construction d'une maison est de 18 mois. Cette durée fluctue relativement peu au cours du temps. En 2016, la durée de construction des maisons préfabriquées est près de deux fois plus rapide.

Contrairement aux maisons, la durée de construction d'un immeuble à appartements a tendance à augmenter au fil des années. Entre 2000 et 2016, elle augmente de 17.5 à 21.5 mois. La durée de construction des immeubles semi-résidentiels fluctue de manière plus importante et dépend énormément du type de bâtiment construit. En 2016, elle est de 21.9 mois.

GRAPHIQUE 7: LA DURÉE DE CONSTRUCTION DES MAISONS N'ÉVOLUE GUÈRE

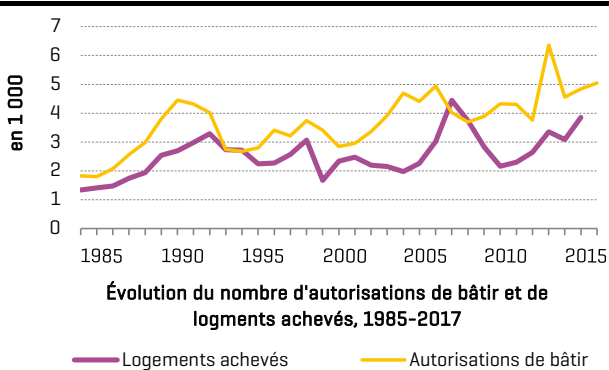


Source : STATEC

Autorisation de bâtir et nombre de logements achevés

Le nombre de logements achevés est souvent associé aux données des autorisations de bâtir. Mais, ces deux sources sont difficilement comparables entre elles car [1] une autorisation de bâtir n'aboutit pas forcément à une construction nouvelle, [2] le nombre d'autorisations de bâtir d'une année ne correspond aux logements achevés la même année (un délai de construction est en effet nécessaire) et [3] à un même logement peuvent être associés plusieurs autorisations de bâtir.

GRAPHIQUE 8: PLUS D'AUTORISATIONS DE BÂTIR QUE DE LOGEMENTS ACHÉVÉS



Source : STATEC

Néanmoins, les fluctuations observées dans l'évolution du nombre d'autorisations de bâtir sont souvent généralement observées quelques années plus tard dans le nombre de logements achevés.

Méthodologie et définitions

La statistique des bâtiments achevés est une statistique du type exhaustif, qui a pour objet de recenser tous les bâtiments dont la construction a été achevée au cours d'une même année, et de recueillir des renseignements sur les caractéristiques essentielles de ces bâtiments.

Le relevé des constructions nouvelles établis par les différentes communes du Grand-Duché ainsi que les divers fournisseurs d'électricité du pays fournissent au STATEC des informations indiquant le nom et l'adresse des propriétaires / maîtres d'ouvrage. Sur la base de ces renseignements, le STATEC demande des informations détaillées aux propriétaires / maîtres d'ouvrage par la voie d'un questionnaire.

La **surface habitable** correspond à la surface mesurée à l'intérieur des murs extérieurs du logement à l'exception des caves et greniers, sauf si ces derniers ont été aménagés à des fins d'habitation.

On entend par **pièces d'habitation**, toutes les pièces de 4m² et plus à l'exception de la salle de bain, des toilettes, de l'entrée et du hall. Les greniers et caves aménagés à des fins d'habitation sont considérés comme des pièces d'habitation.



François Peltier

STATEC

francois.peltier@statec.etat.lu

[+352] 247-84397

Charlie Klein

STATEC

charlie.klein@statec.etat.lu

[+352] 247-84276

www.statistiques.lu

ISSN 2304-7135