



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

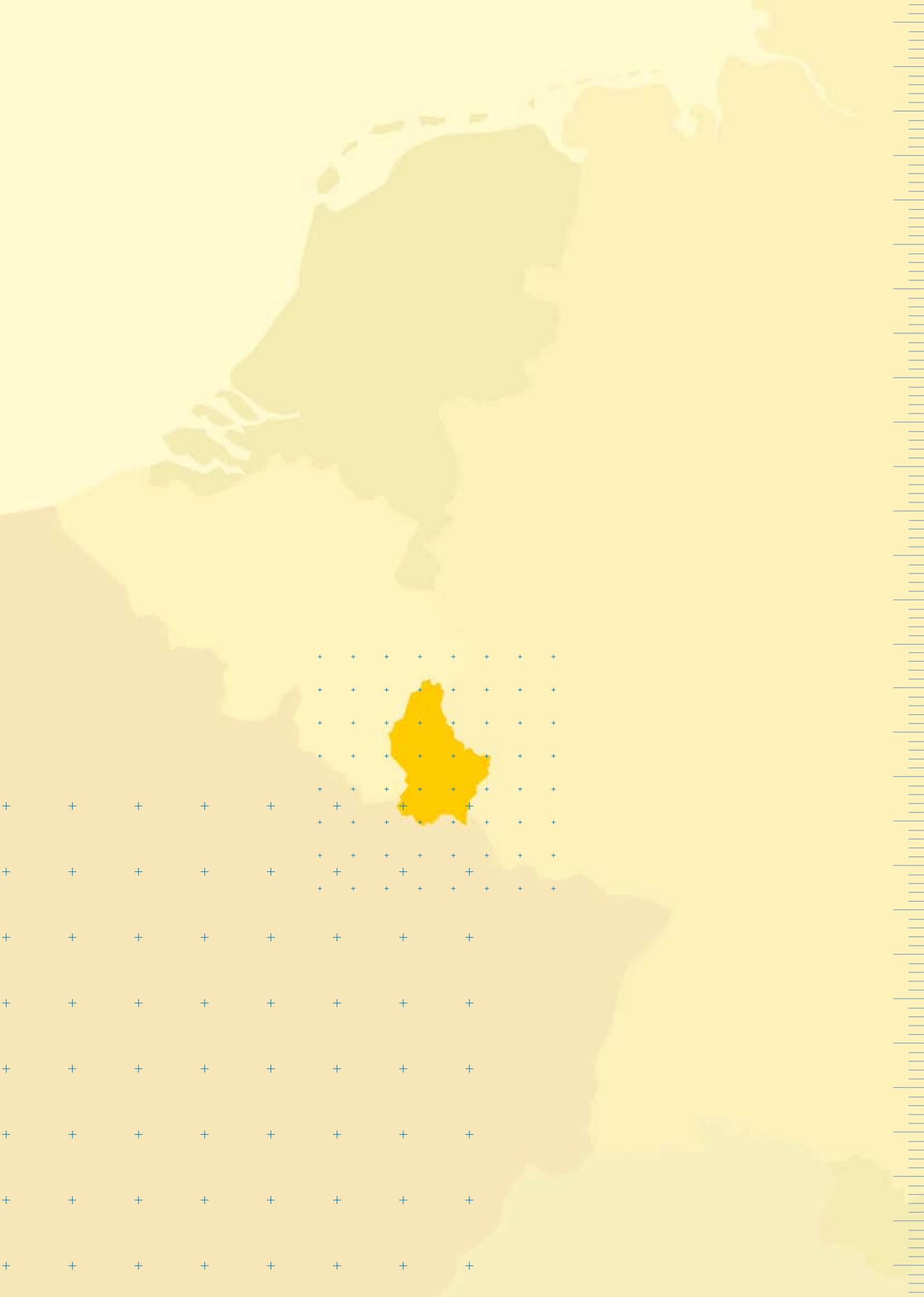
Département du logement

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2006

Juin 2007

INSTEAD
CEPS





PRÉFACE DU MINISTRE	5
1. OBJET ET BUT DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT	6
2. PARTENARIATS	8
3. PRÉSENTATION DES DIFFÉRENTS INDICATEURS	10
3.1. Indicateurs des prix proposés	11
3.1.1. Indicateurs des prix proposés à la vente en 2006	12
3.1.2. Indicateurs des prix proposés à la location en 2006	13
3.1.3. Détail des prix proposés par commune	14
3.2. Indicateurs de confort en 2003 et 2004	22
3.3. Indicateurs de la consommation foncière	24
3.3.1. Surfaces consommées par région d'aménagement entre 1997 et 2004	25
3.3.2. Intensité de la consommation foncière au Luxembourg entre 1997 et 2004	26
3.3.3. Taux d'accroissement des espaces résidentiels entre 1997 et 2004	27
3.3.4. Efficacité de la consommation foncière au Luxembourg entre 1997 et 2004	28
3.4. Indicateurs du potentiel foncier constructible	29
3.4.1. Qualification des terrains disponibles	29
3.4.2. Degré de mobilisation théorique	31
3.4.3. Résultats	31
3.5. Autres statistiques	34
4. ANALYSES ET ÉTUDES	36
4.1. Les Notes de l'Observatoire de l'Habitat	37
4.1.1. Les projets de déménagement en 2003	37
4.1.2. La consommation foncière au Luxembourg entre 1997 et 2004	39
4.2. Autres publications	40
4.2.1. Les conditions de logement des ménages à bas revenu	40
4.2.2. Les jeunes adultes : sont-ils bien logés?	41
5. RELATIONS PUBLIQUES	42
5.1. Semaine Nationale du logement	43
5.1.1. Affiches et présentations graphiques	43
5.1.2. « Table ronde »	43
5.2. Site internet	43
Table des illustrations	47



PRÉFACE DU MINISTRE

Afin de répondre aux défis politiques actuels, notamment en matière de logement, des statistiques fiables constituent de plus en plus un élément indispensable pour la planification et la mise en œuvre de toute mesure politique durable.



Suite à la demande de la Chambre des Députés, le Service de l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement a été créé en 2003 et assure depuis lors une mission de collecte de données dans un esprit de complémentarité par rapport aux missions accomplies jusque-là par le STATEC dans le domaine du logement.

Durant les 3 à 4 dernières années, le prédit service n'a cessé de publier périodiquement les résultats de ses recherches sur le logement résidentiel en particulier et de l'habitat en général, notamment sous forme de « Notes de l'Observatoire » ou encore d' « Indicateurs des prix annoncés de la location et de la vente ».

L'objectif du présent rapport d'activité (y incluant un CD-ROM avec l'ensemble des publications du Service de l'Observatoire de l'Habitat) est de donner à un large public un aperçu des données recueillies et des activités réalisées depuis la mise en place de ce nouveau service du Ministère du Logement.

En vous souhaitant une bonne lecture,

Fernand BODEN

Ministre des Classes Moyennes,
du Tourisme et du Logement



1

**OBJET ET BUT DE
L'OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT**

L'Observatoire de l'Habitat a été mis en place en 2003 par le Ministre du Logement dans le but de fournir une aide à la planification d'une politique du logement à court, à moyen et à long terme.

Il permet de fournir un état des lieux de la situation en matière de logement.

La mission de l'Observatoire consiste à collecter, à analyser et à diffuser de l'information relative au logement résidentiel en particulier et à l'habitat en général et ceci au moyen d'un certain nombre d'indicateurs portant prioritairement sur :

- les prix de vente et de location annoncés des logements;
- le confort des logements;
- la consommation foncière;
- le potentiel foncier constructible.



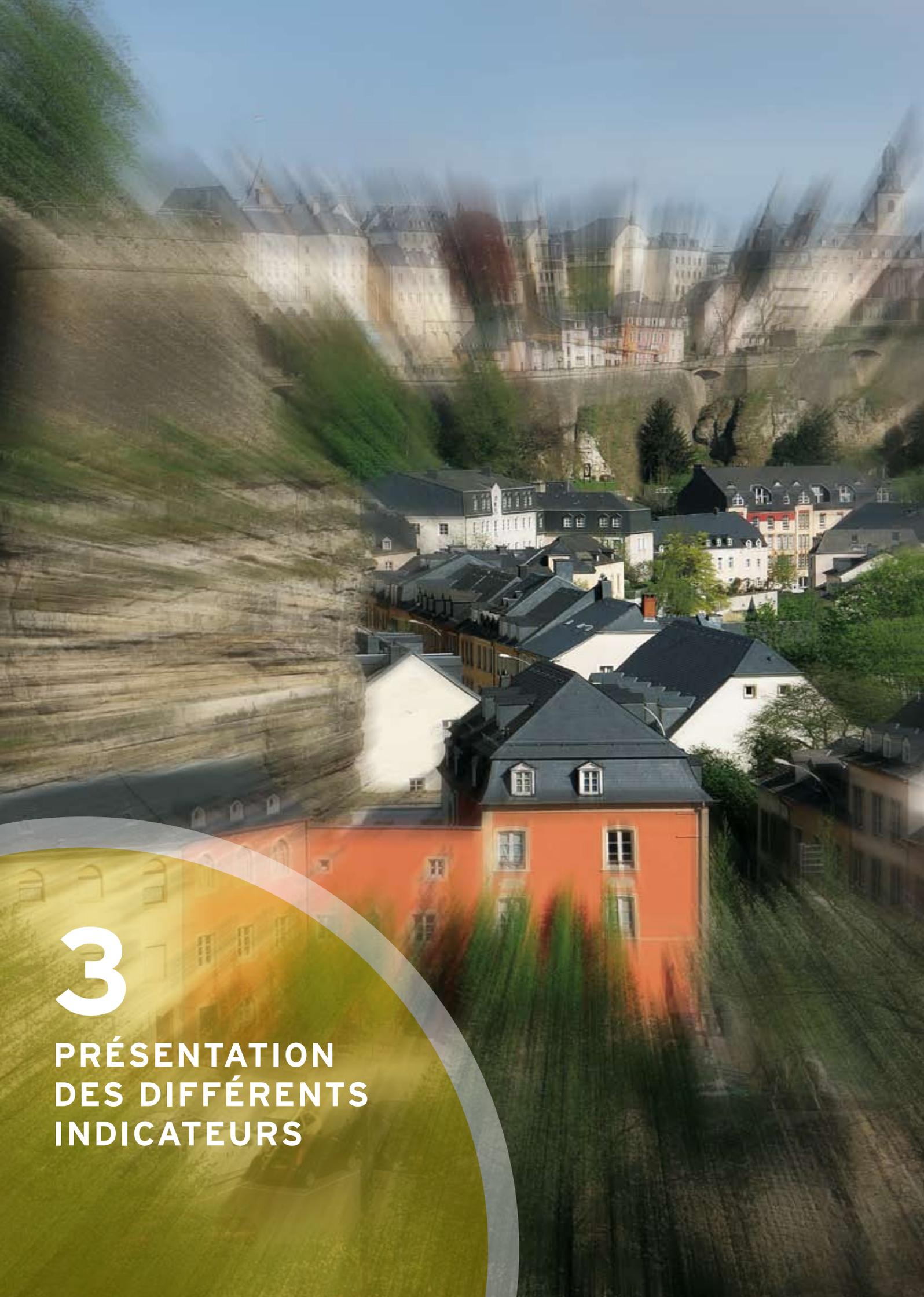
2

PARTENARIATS

Les contacts développés depuis la création de l'Observatoire avec les responsables des administrations et des organismes identifiés pour leurs compétences en matière de logement ont été poursuivis en 2006. Ils ont permis de concrétiser et d'animer un groupe de travail avec le Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire dans le cadre de l'étude du potentiel foncier constructible.

Les principaux partenaires de l'Observatoire de l'Habitat, sont à ce jour :

- le Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire;
- le STATEC;
- l'Administration du Cadastre et de la Topographie;
- l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines;
- les administrations communales.



3

PRÉSENTATION DES DIFFÉRENTS INDICATEURS

3.1. Indicateurs des prix proposés

Compte tenu de la flambée des prix immobiliers, le Ministère du Logement a souhaité disposer d'une information actualisée sur les prix des biens immobiliers à la vente et à la location.

Pour répondre à cette demande, l'Observatoire de l'Habitat a proposé d'étudier les prix à partir d'une source d'information directement disponible, à savoir les annonces immobilières qui paraissent régulièrement dans la presse quotidienne et spécialisée, ainsi que sur internet.

La méthodologie élaborée par l'Observatoire de l'Habitat est fondée sur le calcul d'indicateurs élémentaires qui permettent de suivre l'évolution des prix annoncés pour la vente de maisons et d'appartements, ainsi que pour la location.

Il s'agit là d'un concept simple, dont l'efficacité dépend essentiellement de la qualité de la base de données. Pour cela, l'Observatoire de l'Habitat a mis en œuvre une procédure de collecte qui recense toutes les annonces parues la 1^{ère} semaine de chaque mois dans la presse quotidienne, la presse spécialisée et sur internet. La base de données ainsi constituée fait ensuite l'objet d'un traitement spécifique dans le but d'éliminer les annonces incomplètes, les erreurs de saisie, les doublons, ainsi que les aberrations à partir de différents tests. Les valeurs extrêmes de prix sont rejetées des analyses pour réduire l'impact des biens exceptionnels.

La base de données rassemble à la fin de l'année 2006 environ 235.000 annonces immobilières de vente et de location.

Chaque trimestre, deux indicateurs, l'un concernant les prix de vente de maisons et d'appartements, l'autre concernant les prix de location de ces mêmes types de biens, sont publiés par l'intermédiaire d'une fiche consultable sur le site internet de l'Observatoire:

<http://observatoire.ceps.lu>

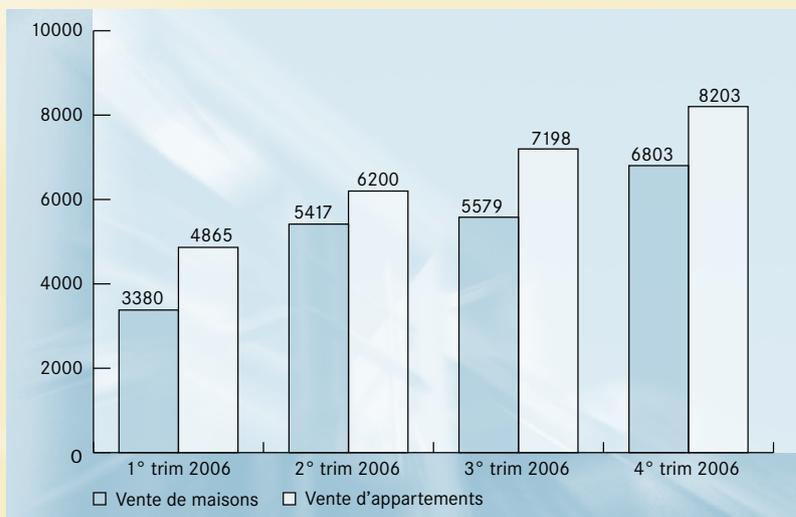
3.1.1. Indicateurs des prix proposés à la vente en 2006

En ce qui concerne les indicateurs des prix proposés à la vente en 2006, 64% des annonces collectées correspondent au marché de la vente.

Parmi ces annonces de ventes proposées en 2006, la part de maisons représente 44% des offres des annonces, et celle des appartements 56%.

Entre le 1er et le 4ème trimestre 2006, le volume d'offres de maisons proposées à la vente a doublé, passant de 3.380 à 6.803 annonces. Pour les appartements, la variation représente 69% : 4.865 annonces au 1er trimestre contre 8.203 au dernier trimestre (cf. graphique 1).

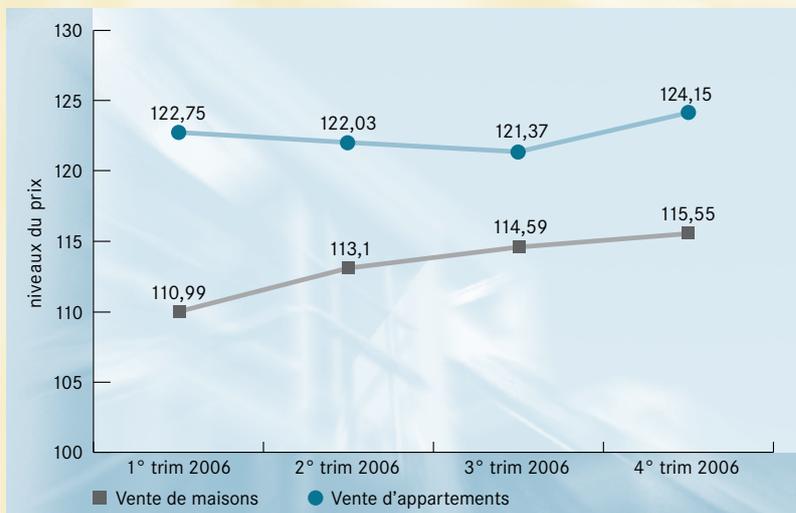
Graphique 1 : Nombre d'annonces proposées à la vente en 2006



Source : Observatoire de l'Habitat «Base Prix 2006»

En ce qui concerne les prix proposés à la vente des maisons en 2006, l'indicateur prend sa valeur la plus forte depuis 2003 au 4ème trimestre (115,55 points). Pour les ventes des appartements, l'indicateur repart à la hausse et dépasse le niveau mesuré jusque-là en atteignant 124,15 points au 4ème trimestre (cf. graphique 2).

Graphique 2 : Evolution des prix proposés à la vente en 2006



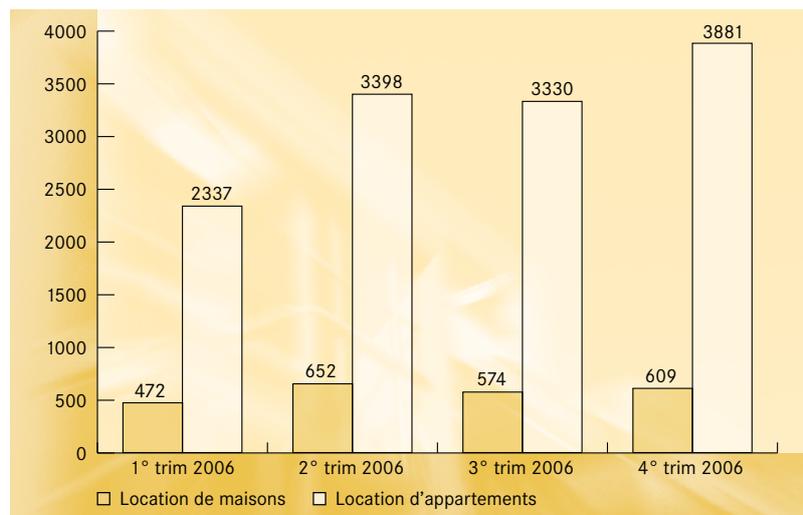
Base 100 = 2ème trimestre 2003 Source : Observatoire de l'Habitat «Base Prix 2006»

3.1.2. Indicateurs des prix proposés à la location en 2006

A la location, les offres représentent 36% de l'ensemble des annonces recensées en 2006. Parmi ces annonces de locations, la part des maisons ne représente que 16%, contre 84% pour les appartements.

Entre le 1^{er} et le 4^{ème} trimestre 2006, le volume d'offres d'annonces proposées à la location augmente de 29% pour les maisons (472 à 609 annonces), et de 66% pour les appartements (2.337 à 3.881 annonces) (cf. graphique 3).

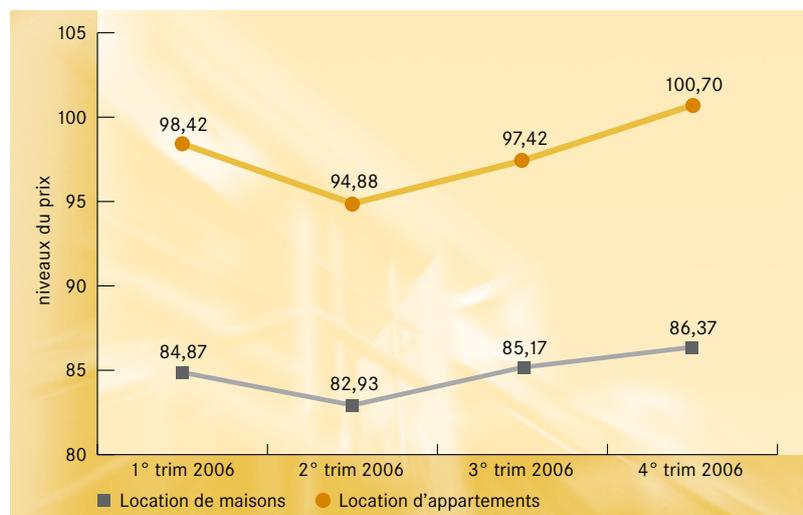
Graphique 3: Nombre d'annonces proposées à la location en 2006



Source: Observatoire de l'Habitat «Base Prix 2006»

Par rapport aux prix, les indicateurs pour la location révèlent une légère augmentation pour les maisons, soit 86,37 points, et une nouvelle hausse pour les appartements, soit 100,7 points au 4^{ème} trimestre 2006 par rapport au trimestre précédent (cf. graphique 4).

Graphique 4: Evolution des prix proposés à la location en 2006



Base 100 = 2^{ème} trimestre 2003

Source: Observatoire de l'Habitat «Base Prix 2006»

3.1.3. Détail des prix annoncés par commune de 2004 à 2006

Dans l'optique d'apporter l'information la plus complète possible sur les prix des logements au Luxembourg, l'Observatoire de l'Habitat a développé une section spécifique via internet (cf. figure 1), qui permet de consulter les prix publiés dans les annonces immobilières par commune.

Figure 1: Page d'accès internet à la section « Détail des prix annoncés »



<http://observatoire.ceps.lu>

Source: Observatoire de l'Habitat

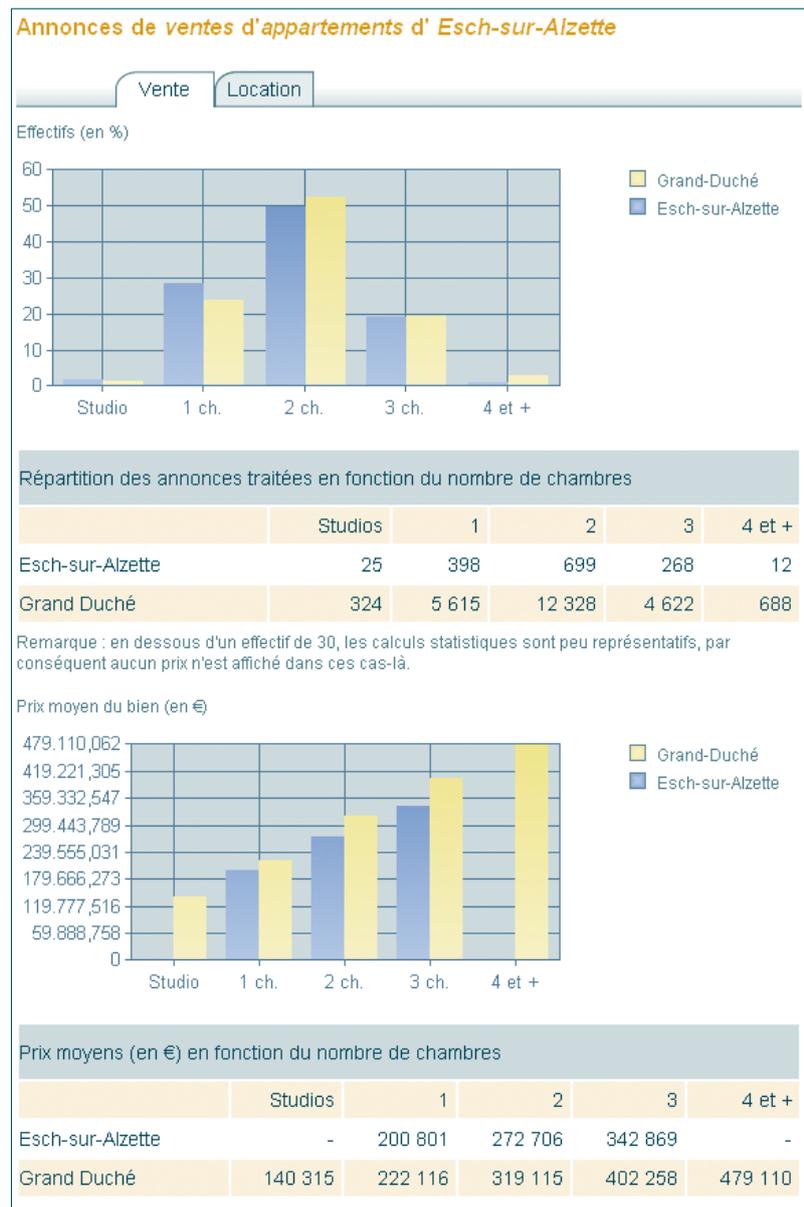
Dans cette section, le site internet met à la disposition des utilisateurs deux rubriques de consultation des prix, à savoir :

- « Prix par commune »;
- « Recherche personnalisée ».

La première rubrique, celle des prix par commune, propose une consultation à partir d'une carte communale du Grand-Duché. Une fiche de synthèse présente aux utilisateurs quelques informations générales sur la commune, le nombre d'annonces, ainsi que les prix moyens relevés pour les maisons et les appartements proposés à la vente et à la location dans la commune sélectionnée.

Cette fiche offre également un lien vers des informations complémentaires qui détaillent les offres et les prix des logements mis en vente ou en location en fonction du nombre de chambres (cf. figure 2). L'information est fournie pour la commune sélectionnée et pour le Grand-Duché, afin de pouvoir comparer la situation locale et la moyenne nationale.

Figure 2: Détail des prix annoncés à partir de la rubrique « Prix par commune », l'exemple d'Esch-sur-Alzette en 2006



Source : Observatoire de l'Habitat

La deuxième rubrique, « Recherche personnalisée », offre la possibilité de consulter les prix annoncés en fonction de plusieurs critères, qui sont :

- le type de transaction : vente ou location ;
- le type de bien : maison ou appartement ;
- le nombre de chambres : studio, 1chambres, etc. ;
- la région.

Une fois la sélection effectuée, une nouvelle page offre un accès à trois fiches d'information (cf. figure 3):

- une fiche régionale qui indique le nombre d'annonces, les prix moyens, ainsi que les prix minimum et maximum relevés selon la région, la transaction et le type de bien sélectionnés;
- une fiche de comparaison des prix par bien qui reprend les informations de la fiche précédente, mais en les détaillant en fonction du nombre de chambres.
- la dernière fiche, dénommée « comparatif régional », apporte les mêmes informations, sur les prix moyens, minimum et maximum, que celles diffusées dans la fiche régionale, en y ajoutant les autres régions du pays, afin de permettre une comparaison.

Figure 3: Fiche de comparaison des prix par bien à partir de la rubrique « Recherche personnalisée », l'exemple de Luxembourg-Ville en 2006

Comparatif par taille de la vente des appartements dans la commune de Luxembourg

Fiche régionale		Comparatif par bien			Comparatif régional
Nb de chambres	Effectif	Prix du bien annoncé			Prix au mètre carré
		moyenne	minimum	maximum	
studio	117	141 977 €	115 000 €	183 000 €	4 342 €
3	830	449 055 €	240 000 €	742 500 €	3 803 €
2	2859	385 364 €	160 000 €	725 000 €	4 098 €
1	1305	252 322 €	115 000 €	367 370 €	4 127 €
4 et +	97	535 096 €	350 000 €	695 000 €	3 484 €
Tout confondu	5208	359 498 €	115 000 €	742 500 €	4 052 €

Remarque : en dessous d'un effectif de 30, les calculs statistiques sont peu représentatifs, par conséquent aucun prix n'est affiché dans ces cas-là.

Source: Observatoire de l'Habitat

A titre d'exemple, les tableaux de synthèse, présentés dans les pages suivantes, renseignent à la fois sur la répartition du volume d'offres proposées par transaction et sur le niveau du prix moyen proposé, par type de bien et selon la commune.

Ces tableaux font, entre autres, apparaître pour les **propositions de ventes**:

- une relative concentration des offres dans le pays:
 - les 30 communes où l'offre de vente de maisons est la plus importante représentent 61% des annonces recensées pour le pays au cours de l'année;
 - pour ce qui est de la vente d'appartements, les 30 communes où l'offre est la plus importante concentrent 84% des annonces.
- des écarts de prix importants entre les communes:
 - pour les **maisons**, le prix de vente moyen le plus élevé dépasse les 790.000 € et le plus faible avoisine les 350.000 €, alors que la moyenne **du pays est d'environ 548.000 €**;
 - pour les **appartements**, le prix de vente moyen le plus élevé est d'environ 432 000 €. Le plus faible est inférieur à 200.000 €, pour une **moyenne nationale de 319.000 €**.

Tableau 1: Prix moyens des maisons proposées à la vente en 2006 dans les 30 communes où l'offre est la plus importante

Commune	Nombre d'offres	prix moyens en €
Niederanven	316	788.760
Bertrange	237	716.017
Hesperange	378	700.631
Luxembourg-Ville	1.484	693.479
Frisange	334	681.752
Mamer	333	679.028
Kehlen	446	672.859
Contern	309	655.401
Junglinster	333	651.683
Roeser	253	616.105
Mersch	263	605.087
Lorentzweiler	247	595.945
Bettembourg	491	585.723
Bascharage	310	574.165
Moyenne nationale		548.650
Mertzig	235	547.894
Hobscheid	305	545.595
Sanem	548	526.241
Kayl	400	525.035
Ettelbruck	232	502.947
Dudelange	785	487.395
Beckerich	341	473.554
Rambrouch	327	469.187
Schifflange	382	458.922
Esch-sur-Alzette	702	448.288
Rumelange	251	420.930
Wincrange	359	416.724
Differdange	934	412.576
Pétange	986	402.060
Beaufort	244	396.564
Troisvierges	274	385.310
Wiltz	349	352.830

Source: Observatoire de l'Habitat « Base Prix 2006 »

Nombre total des offres de maisons: 22.089 annonces

Figure 4: Prix moyens par commune des maisons proposées à la vente en 2005-2006

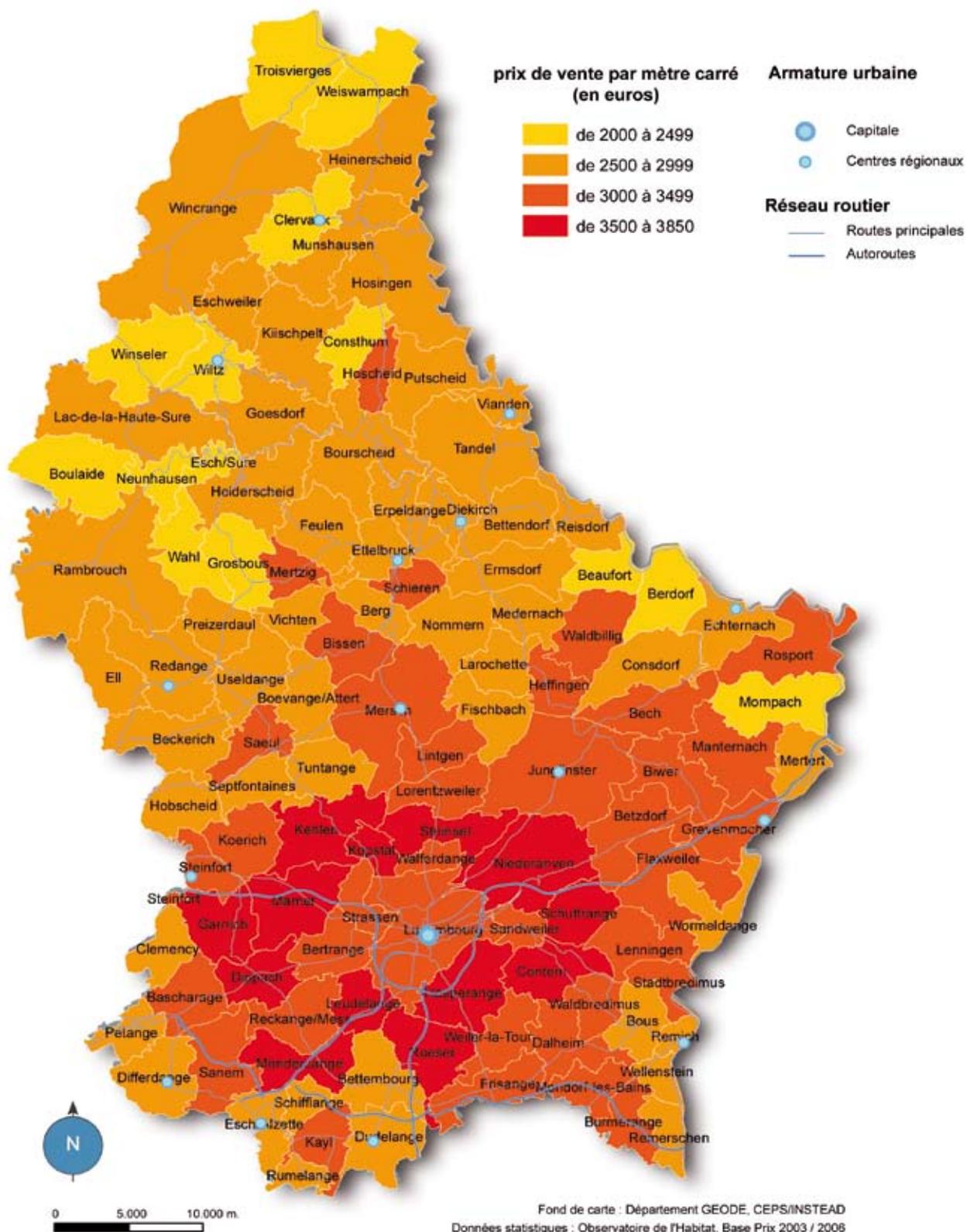


Tableau 2: Prix moyens des appartements proposés à la vente en 2006 dans les 30 communes où l'offre est la plus importante

Commune	Nombre d'offres	prix moyens en €
Mamer	571	432.278
Hesperange	1.476	383.355
Luxembourg-Ville	5.513	366.958
Bertrange	341	366.822
Leudelange	331	365.798
Walferdange	486	355.402
Frisange	363	352.156
Colmar-Berg	523	349.776
Contern	287	347.631
Strassen	745	343.741
Hobscheid	336	334.061
Roeser	742	332.594
Bascharage	387	326.979
Sanem	707	323.114
Moyenne nationale		319.451
Mersch	396	306.715
Bettembourg	416	301.675
Diekirch	244	298.755
Kayl	445	294.709
Schifflange	383	292.892
Echternach	272	291.948
Dudelange	1.079	291.904
Pétange	1.810	289.514
Rumelange	284	285.855
Mondorf-les-Bains	423	283.764
Esch-sur-Alzette	1.937	272.408
Grevenmacher	243	271.217
Ettelbruck	271	270.832
Differdange	1.583	268.820
Mondercange	303	268.037
Clervaux	171	226.743
Wiltz	359	197.151

Source: Observatoire de l'Habitat «Base Prix 2006»

Nombre total des offres d'appartements: 27.941 annonces

La carte des prix des maisons proposées à la vente (enregistrés entre le 1^{er} juillet 2005 et le 30 juin 2006) permet de visualiser la distribution de ces prix dans les communes du pays (cf. figure 4 ci-après). Elle fait ressortir, entre autres, que les prix moyens les plus élevés ne se retrouvent pas à Luxembourg-Ville mais dans les communes la ceinturant. Ensuite, les prix décroissent progressivement en s'éloignant des communes proches de la capitale.

Tableau 3: Loyers moyens des maisons proposées à la location en 2006 dans les 30 communes où l'offre est la plus importante

Communes	Nombre d'offres	Loyers mensuels moyens en €
Niederanven	95	2.645
Schuttrange	28	2.439
Bertrange	117	2.396
Luxembourg-Ville	454	2.358
Strassen	67	2.304
Steinsel	53	2.256
Kopstal	57	2.254
Mondorf-les-Bains	72	2.216
Contern	48	2.158
Reckange-sur-Mess	29	2.098
Dippach	37	2.053
Hobscheid	33	1.998
Mamer	136	1.959
Flaxweiler	28	1.946
Moyenne nationale		1.934
Walferdange	49	1.932
Sanem	38	1.855
Frisange	25	1.820
Bascharage	31	1.799
Junglinster	26	1.780
Wormeldange	36	1.723
Dalheim	27	1.710
Grevenmacher	56	1.696
Hesperange	50	1.694
Esch-sur-Alzette	34	1.653
Pétange	26	1.588
Ettelbruck	47	1.572
Differdange	28	1.570
Mersch	77	1.557
Remich	28	1.504
Echternach	26	1.387
Mertert	31	1.337

Source: Observatoire de l'Habitat «Base Prix 2006»

Nombre total des offres des prix de maisons: 2.535 annonces

Les tableaux de synthèse relatifs à la **location** font ressortir les deux points suivants:

- la location de maisons représente une très faible part du marché locatif (16%);
- le marché locatif est très concentré: 74% des offres de maisons ainsi que 86% des offres locatives d'appartements se trouvent dans 30 communes.

Parmi les 30 communes où l'offre locative est la plus importante, les loyers moyens proposés varient de 1.340 à 2.650 €/mois pour les maisons.

Tableau 4: Loyers moyens des appartements proposés à la location en 2006 dans les 30 communes où l'offre est la plus importante

Communes	Nombre d'offres	Loyers mensuels moyens en €
Mamer	359	1.432
Hesperange	613	1.230
Luxembourg-Ville	6.061	1.201
Kopstal	92	1.182
Mondercange	118	1.175
Bertrange	279	1.138
Leudelange	127	1.120
Bascharage	207	1.113
Strassen	460	1.109
Sandweiler	85	1.095
Steinsel	72	1.064
Walferdange	305	1.060
Moyenne nationale		1.055
Roeser	177	1.013
Niederanven	86	970
Schuttrange	111	957
Mertert	80	951
Grevenmacher	179	908
Bettembourg	132	908
Sanem	99	870
Pétange	328	850
Esch-sur-Alzette	554	825
Remich	114	825
Dudelange	209	812
Mondorf-les-Bains	193	811
Schifflange	71	800
Mersch	242	780
Echternach	115	743
Ettelbruck	265	736
Differdange	233	701
Diekirch	137	694
Wiltz	113	679

Source : Observatoire de l'Habitat «Base Prix 2006»

Nombre total des offres d'appartements: 14.145 annonces

En ce qui concerne le loyer moyen le plus faible pour les appartements, celui-ci avoisine les 700 €/mois. Le plus élevé est de 1.430 €/mois.

3.2. Indicateurs de confort des logements en 2003 et 2004

Aujourd'hui, la mesure du confort des logements ne peut plus se résumer à la présence ou à l'absence d'équipements tels qu'une salle de bain ou le chauffage central. En effet, la satisfaction des ménages ne se détermine plus uniquement par un certain degré de confort technique dont pratiquement tout le monde dispose, mais également selon d'autres attributs, liés notamment aux qualités du logement et du cadre de vie.

Les différentes notions de qualité du logement et du cadre de vie peuvent être définies selon 5 indicateurs, à savoir :

- l'indicateur de confort technique ;
- l'indicateur de confort spacieux ;
- l'indicateur de confort de cadre de vie ;
- l'indicateur de confort de bien-être matériel ;
- l'indicateur de confort de modernité.

Définition des 5 indicateurs :

- **l'indicateur de confort technique** : un logement dispose du confort technique lorsque celui-ci dispose des 4 équipements suivants : 1) une salle de bain au moins, 2) un WC intérieur au moins, 3) l'eau chaude courante, et 4) le chauffage.
- **l'indicateur de confort spacieux** : est considéré comme logement de confort spacieux tout logement dont le ménage a répondu « adapté » à la question suivante : « diriez-vous que votre logement est pour votre ménage : 1) trop petit, 2) trop grand, ou 3) adapté ». A ce titre, le sous-peuplement correspond à un logement trop grand, le surpeuplement à un logement trop petit.
- **l'indicateur de confort de cadre de vie** : un logement bénéficie d'un confort de cadre de vie lorsqu'il n'a aucun problème parmi les 4 propositions suivantes : 1) un logement trop sombre, pas assez lumineux, 2) du bruit lié au voisinage ou à la rue qui provoque une forte gêne, 3) un quartier pollué, sale ou touché par des problèmes environnementaux causés par le trafic ou des activités industrielles, 4) un quartier touché par la délinquance, la violence ou le vandalisme.
- **l'indicateur de confort de bien-être matériel** : un logement bénéficie du confort de bien-être matériel lorsque celui-ci n'a aucun problème d'insalubrité parmi les 3 propositions suivantes : 1) des fuites dans la toiture, 2) de l'humidité dans les murs ou les sols, ou 3) des problèmes d'étanchéité au niveau des fenêtres ou des portes. Le logement n'aura pas ce type de confort lorsque deux problèmes d'insalubrité au moins vont se poser, parmi les trois problèmes éventuels répertoriés. Il s'agit d'un indicateur calqué sur des normes européennes et permettant de ce fait une comparaison internationale.
- **l'indicateur de confort de modernité** : un logement bénéficie du confort de modernité lorsque celui-ci n'a aucun problème d'état de vétusté parmi les quatre propositions suivantes : 1) l'installation électrique, 2) l'installation sanitaire, ou 3) les fenêtres, 4) les murs intérieurs. Les réponses à ces quatre propositions sont réparties en trois modalités hiérarchisées : est en bon état, nécessite de petites réparations, nécessite de grosses réparations. Cet indicateur est un complément de l'indicateur précédent de bien-être matériel.

Ces 5 indicateurs peuvent être regroupés en un seul indicateur global, à savoir **l'indicateur de confort généralisé**, qui se définit comme suit : un logement bénéficie du confort généralisé lorsque celui-ci dispose de tous les 5 confort mentionnés plus haut (le confort technique, le confort spacieux, le confort d'habitat, le confort de bien-être matériel et le confort de modernité).

A titre d'exemple, le tableau 5 nous renseigne sur l'indicateur de confort généralisé

Tableau 5: Confort généralisé en fonction de l'âge du logement en 2003 et 2004

	Aucun problème		1 problème		2 problèmes		3 problèmes ou plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Avant 1919	20 %	26 %	31 %	26 %	17 %	20 %	32 %	28 %
Entre 1919 et 1945	22 %	26 %	28 %	28 %	26 %	21 %	25 %	25 %
Entre 1946 et 1970	27 %	32 %	30 %	24 %	23 %	21 %	21 %	23 %
Entre 1971 et 1980	32 %	35 %	30 %	32 %	20 %	18 %	18 %	15 %
Entre 1981 et 1990	42 %	45 %	39 %	33 %	12 %	13 %	7 %	9 %
Après 1991	50 %	50 %	27 %	31 %	13 %	12 %	10 %	6 %

Source : Enquête EU - SILC 2003-2004

Note de lecture: en 2003, 20 % de logement d'avant 1919 ne présentaient aucun problème contre 26 % en 2004.

Ces indicateurs de confort sont consultables sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat: <http://observatoire.ceps.lu>

3.3. Indicateurs de la consommation foncière

Il s'agit de l'analyse de la consommation du sol induite par la construction de logements.

L'Observatoire de l'Habitat s'est attaché à localiser et à quantifier les parcelles consommées par la construction résidentielle entre 1997 et 2004. Ce travail, effectué sur la base du découpage cadastral pour l'ensemble du pays, donne une mesure précise de la consommation foncière résidentielle nette. L'objectif principal est de présenter les grandes tendances de la consommation foncière dans les communes luxembourgeoises grâce à 3 indicateurs complémentaires.

Le premier relativise l'ampleur du phénomène en fonction de la taille des communes; il mesure l'intensité de la consommation foncière. Le 2^e indicateur détermine l'incidence de la consommation foncière sur l'espace résidentiel des communes. Enfin, le 3^e indicateur fait le rapprochement avec le nombre de logements qui ont été construits. Il évalue ainsi l'efficacité de la consommation foncière.

Avant d'aborder ces questions, il convient d'analyser la répartition du phénomène dans le pays et d'identifier où la consommation du sol a été la plus forte.

Tableau 6 : Chiffres-clés de la consommation foncière

	Période 1997-2004	Rythme annuel
Surface résidentielle nette consommée	926,32 ha	132,33 ha
Estimation de la surface résidentielle brute consommée	1 027,84 ha	146,83 ha
Surface consommée par hectare de superficie de la commune (Intensité de la consommation foncière)	36 m ² / ha	5,1 m ² / ha
Taux d'accroissement des espaces résidentiels (Incidence spatiale de la consommation foncière)	10,4 %	1,4 %
Surface moyenne consommée par logement (Efficacité de la consommation foncière)	5,25 ares / logement	-
Densité résidentielle moyenne des parcelles consommées	19 logements / ha	-
Superficie des espaces résidentiels en 1997	8 873 ha	-
Superficie des espaces résidentiels en 2004	9 799 ha	-
Surfaces encore disponibles pour la construction de logements en 2002 (IVL)	4 300 ha	-

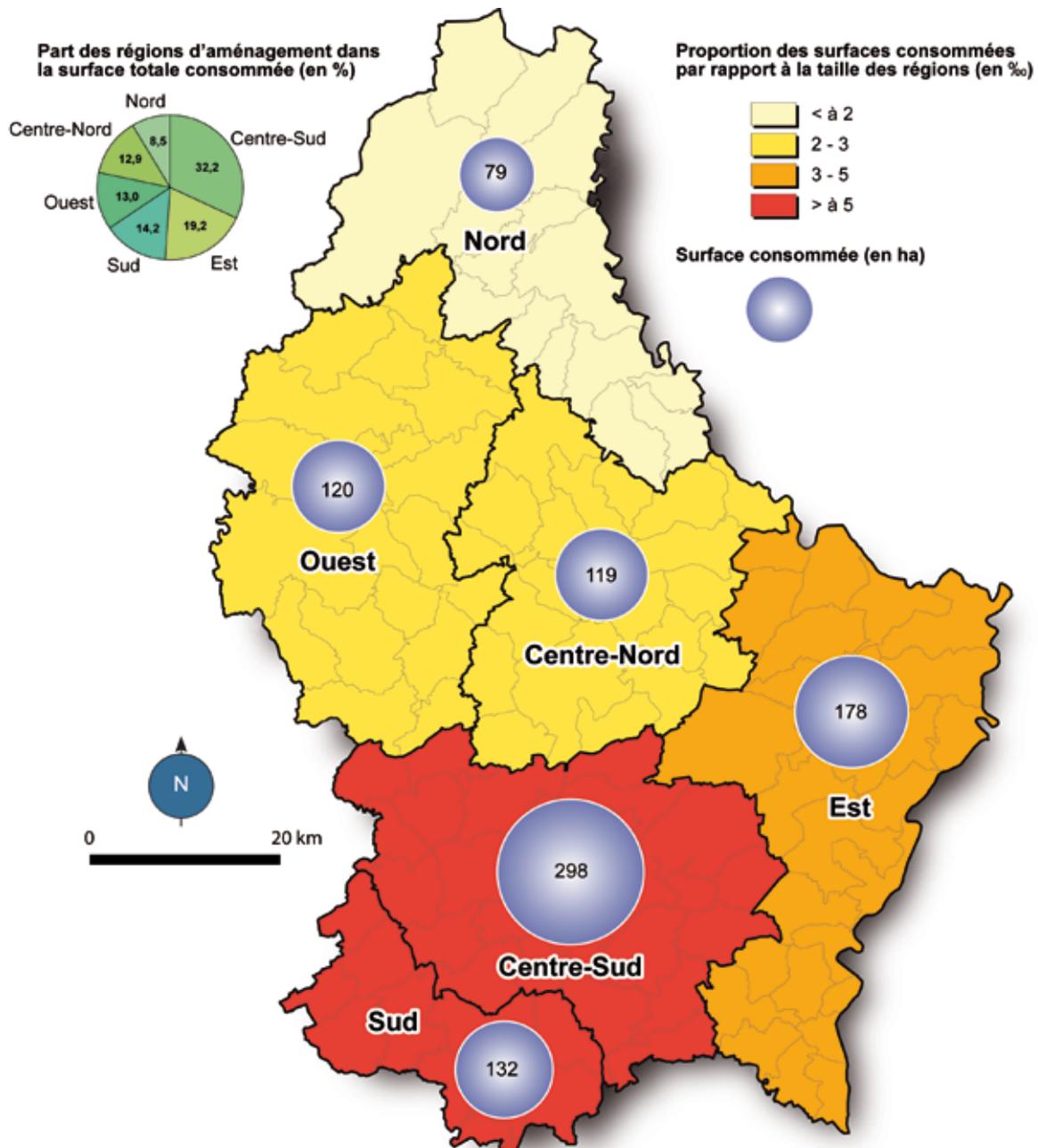
Source : Observatoire de l'Habitat « Base Consommation foncière 1997-2004 »

3.3.1. Surfaces consommées par région d'aménagement entre 1997 et 2004

Entre 1997 et 2004, 926 hectares de terrains ont été consommés par la construction de nouveaux logements dans le pays, soit un rythme annuel moyen de 132 hectares. Si l'on tient compte de la voirie et des espaces publics dans les nouveaux lotissements, la consommation foncière annuelle brute s'élève à 147 hectares.

L'analyse des surfaces consommées au sein des régions d'aménagement met en évidence l'intensité du phénomène dans les régions Sud et Centre-Sud (respectivement 6,6 et 6% de la superficie des régions), soit les zones les plus urbanisées du pays. En revanche, dans la moitié nord du pays, plus on s'éloigne de la capitale, moins la consommation foncière est élevée.

Figure 5: Surfaces consommées par région d'aménagement entre 1997 et 2004



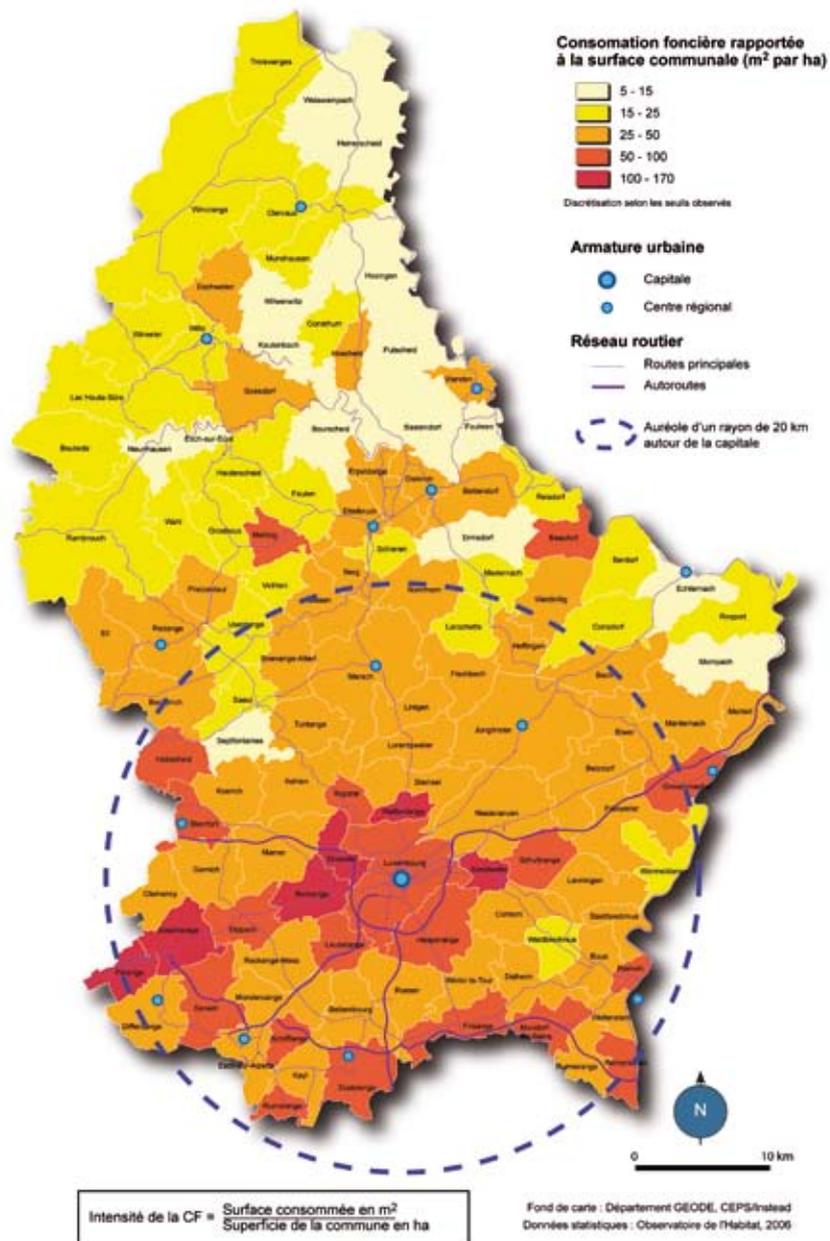
**3.3.2. Indicateur 1:
Intensité de la consommation foncière
au Luxembourg entre
1997 et 2004**

L'indicateur d'intensité de la consommation foncière mesure la surface consommée en m² par hectare de superficie des communes. Il permet donc de comparer la consommation du sol des différentes communes en éliminant les effets de taille de leur territoire.

A l'échelle du pays, Luxembourg-Ville est de loin la commune où l'on a consommé le plus de terrains à bâtir entre 1997 et 2004. Ce n'est toutefois pas dans la capitale que l'intensité de la consommation foncière a été la plus forte, mais dans certaines communes de la première couronne, ainsi qu'à Bascharage et à Pétange.

D'une manière générale, on observe une forte intensité de la consommation foncière le long des principaux axes routiers (A1, N5, Collectrice du Sud). On peut également noter l'effet polarisant de la capitale sur les espaces périurbains.

Figure 6: Intensité de la consommation foncière au Luxembourg entre 1997 et 2004

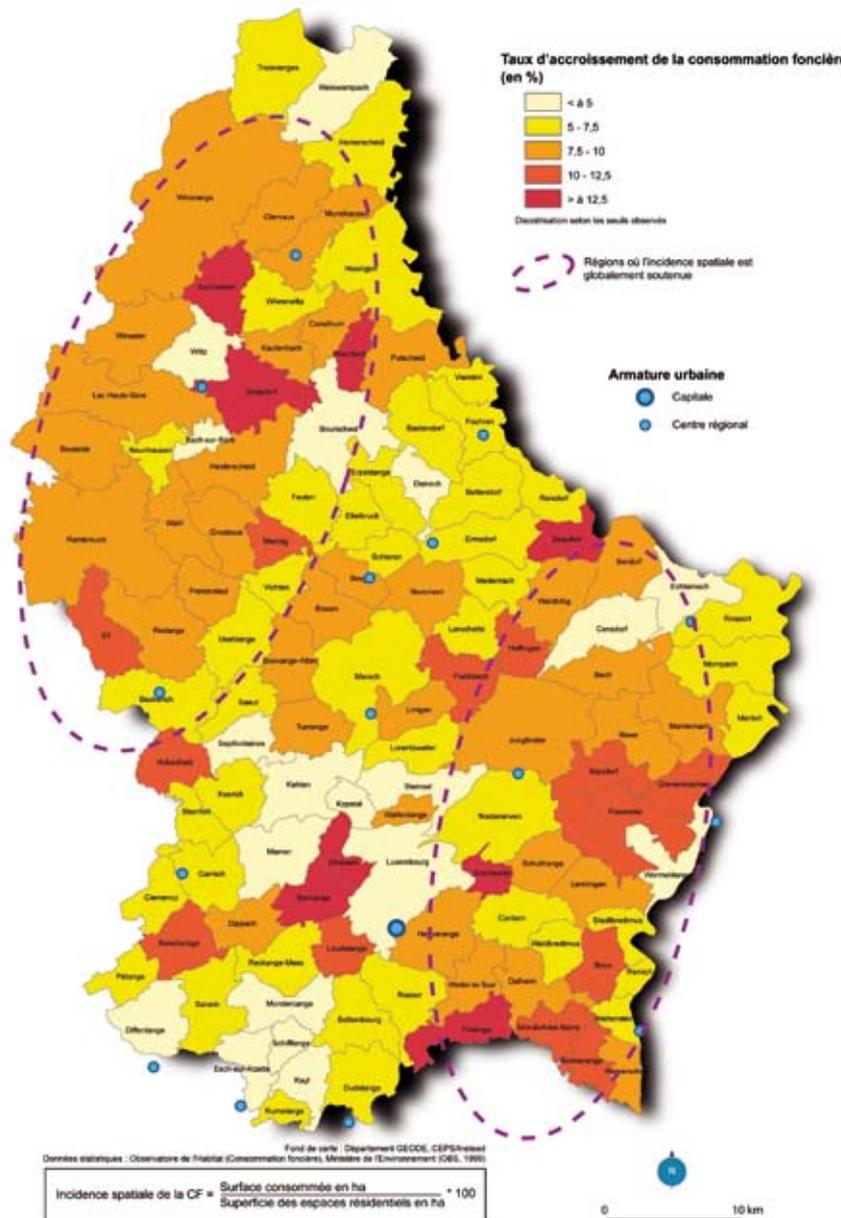


**3.3.3. Indicateur 2:
Taux d'accroissement
des espaces résidentiels
entre 1997 et 2004**

Cet indicateur met en rapport les surfaces consommées par la construction résidentielle avec la superficie des zones dédiées à l'habitat au sein de chaque commune. Il représente donc le taux de croissance des espaces résidentiels.

A l'échelle du Grand-Duché, les communes situées dans la région Est et celles localisées dans le nord-ouest du pays présentent des taux d'accroissement, dans l'ensemble, supérieurs à la moyenne. Avec quelques communes de la couronne de Luxembourg-Ville et des environs de Mersch, c'est dans ces régions moins urbanisées que l'impact de la consommation foncière sur les communes s'est fait le plus sentir entre 1997 et 2004. S'il peut s'agir d'un signe du regain d'intérêt envers l'habitat en zone rurale, la recherche de prix fonciers plus attractifs que ceux pratiqués à proximité de la capitale est sans doute à l'origine de ce phénomène.

Figure 7: Taux d'accroissement des espaces résidentiels entre 1997 et 2004



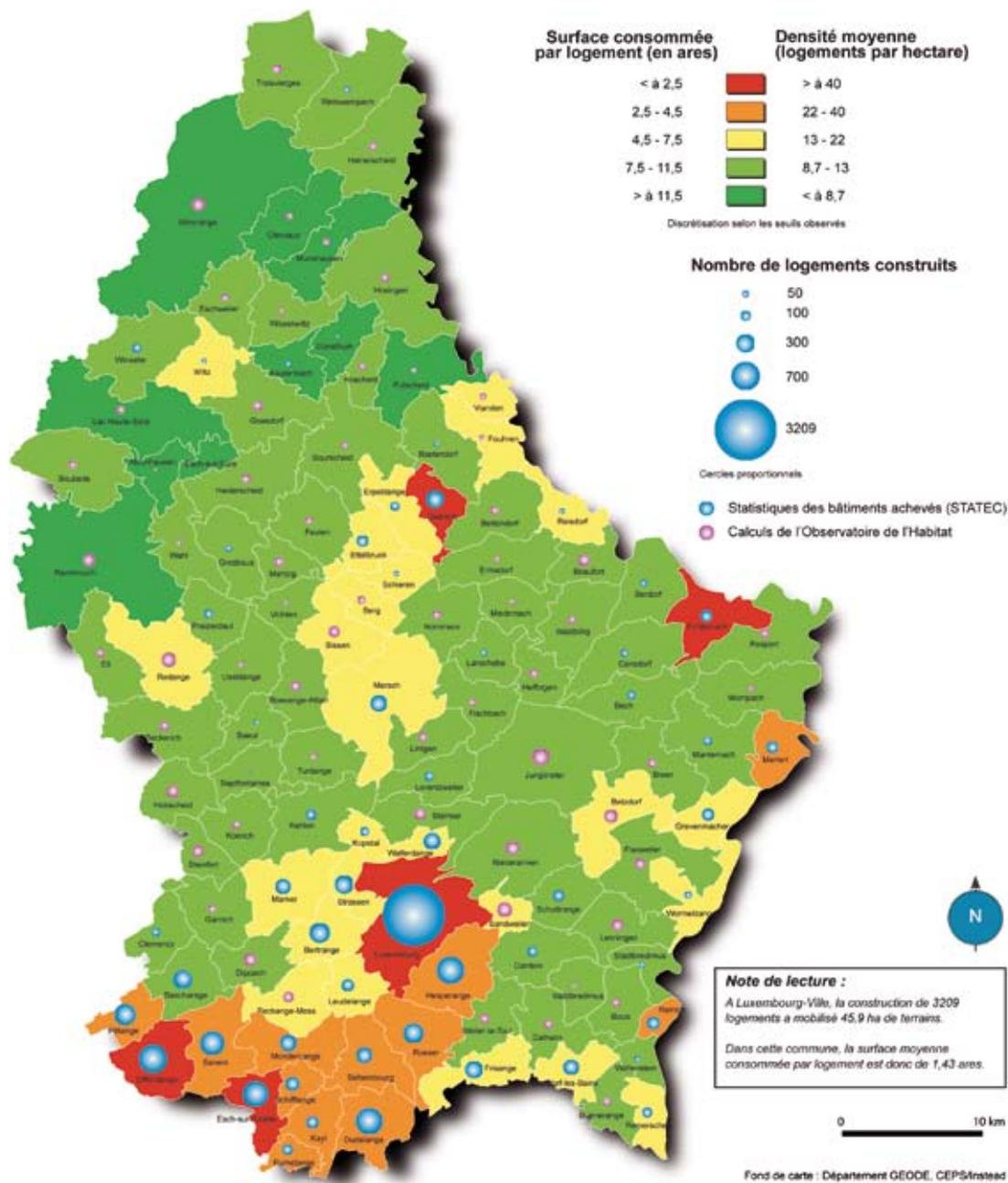
**3.3.4. Indicateur 3:
Efficacité de la consommation foncière au Luxembourg entre 1997 et 2004**

L'indicateur d'efficacité foncière met en relation les surfaces des terrains à bâtir consommées dans chaque commune avec le nombre de logements construits. Il constitue donc une mesure du rendement de la consommation foncière.

A l'échelle du pays, la surface moyenne consommée par logement est de 5,25 ares, soit une densité résidentielle de 19 logements par hectare.

Le rendement foncier est meilleur dans les villes et les communes urbanisées de la région Sud que dans les communes périurbaines et rurales. Dans le nord du pays, certaines communes présentent des densités résidentielles très faibles (< 9 logements par hectare). Enfin, sur un plan statistique, plus de la moitié des communes (66) présentent une densité moyenne sur les parcelles consommées comprise entre 8,7 et 13 logements par hectare.

Figure 8: Efficacité de la consommation foncière au Luxembourg entre 1997 et 2004



3.4. Indicateurs du potentiel foncier constructible

La politique du logement du Gouvernement vise notamment à augmenter l'offre de logements par la construction neuve. Cet effort incombe à la fois au Gouvernement et aux communes qui définissent de nouvelles planifications générales de l'aménagement du territoire. Un déterminant important de l'augmentation de l'offre immobilière est le degré de disponibilité foncière, c'est-à-dire le potentiel de terrains constructibles existants dans les communes. A cet effet, la mission confiée à l'Observatoire de l'Habitat consiste à produire une statistique du potentiel foncier constructible à l'échelle communale.

Deux types d'informations sont nécessaires pour estimer le potentiel foncier constructible :

- l'occupation du sol en 2004 obtenue grâce à des données issues de l'Administration du Cadastre et de la Topographie;
- les documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire fournies par le Service de l'« Aménagement Communal et du Développement Urbain » et le Service de l'« Aménagement du Territoire » du Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire.

Par superposition des données de base dans le Système d'Information Géographique, deux types de résultats peuvent être obtenus en ce qui concerne le potentiel foncier constructible :

- la qualification des terrains disponibles,
- le degré de mobilisation théorique.

3.4.1. Indicateur 1: Qualification des terrains disponibles

Connaître la future affectation des terrains disponibles à l'intérieur du périmètre d'agglomération d'une commune en fonction des zones du Plan d'Aménagement Général (P.A.G.) permet de recenser les terrains disponibles à la construction dans la commune. La nature du zonage et son caractère réglementaire définissent la future destination de la parcelle, ce qui permet de différencier les terrains disponibles destinés à l'habitat, des terrains disponibles non habitables (zone d'activités, de bâtiments et d'aménagements publics, zone de verdure, etc.).

La répartition des terrains disponibles au sein du périmètre d'agglomération se fait suivant 5 zones d'affectation qui nous permettent d'harmoniser les P.A.G. :

- zone d'habitation;
- zone mixte;
- zone d'activités;
- zone publique;
- zone de réserve.

Il y a donc lieu de se concentrer sur les terrains se trouvant dans les zones d'habitation, mixte et de réserve. Donc pour connaître les terrains destinés à l'habitat en général, la totalité des terrains situés en zone d'habitation ainsi que 75% des terrains en zone mixte sont à prendre en considération.



3.4.2. Indicateur 2: Degré de mobilisation théorique

Afin d'estimer la disponibilité des terrains dans une perspective temporelle (vitesse de mise à disposition théorique), l'indicateur « degré de mobilisation » a été créé. Ce degré de mobilisation n'est qu'une estimation théorique basée sur la procédure administrative. Il part du principe que les terrains sont effectivement disponibles à la construction sans aucune rétention foncière.

Pour chaque terrain disponible et dans n'importe quelle zone d'affectation, il est possible de déterminer le degré de mobilisation :

- disponibilité immédiate;
- disponibilité à court terme;
- disponibilité à moyen terme;
- disponibilité à long terme.

Ces degrés sont définis en fonction :

- du type de procédure (il permet de déterminer si le terrain se situe en zone inondable, s'il est classé en zone soumise à un Plan d'Aménagement Particulier (P.A.P.), ou s'il appartient à la réserve foncière en fonction du zonage élaboré dans le P.A.G.);
- de l'existence ou non d'un P.A.P. approuvé par le Ministre de l'Intérieur;
- et de la taille du parcellaire, à savoir s'il s'agit d'une *Baulücken*¹ ou d'un ensemble de terrains.

En résumé, les terrains soumis à une disponibilité immédiate et à court terme sont essentiellement des « *Baulücken* », les terrains disponibles à moyen terme sont des ensembles de terrains où aucun P.A.P. n'a été accepté, et les terrains ayant un degré de mobilisation à long terme correspondent aux réserves foncières.

3.4.3. Résultats

En 2006, 45 communes ont été traitées dans le cadre de l'étude du potentiel foncier disponible. (cf. figure 9)

Pour ces 45 communes étudiées en 2006, 8 % de la superficie des zones constructibles dans le périmètre d'agglomération sont disponibles pour l'habitat (ces terrains se trouvent en zone d'habitation et en zone mixte), et 5 % se situent en zone de réserve et peuvent éventuellement être utilisés pour l'habitat (cf. tableau 7).

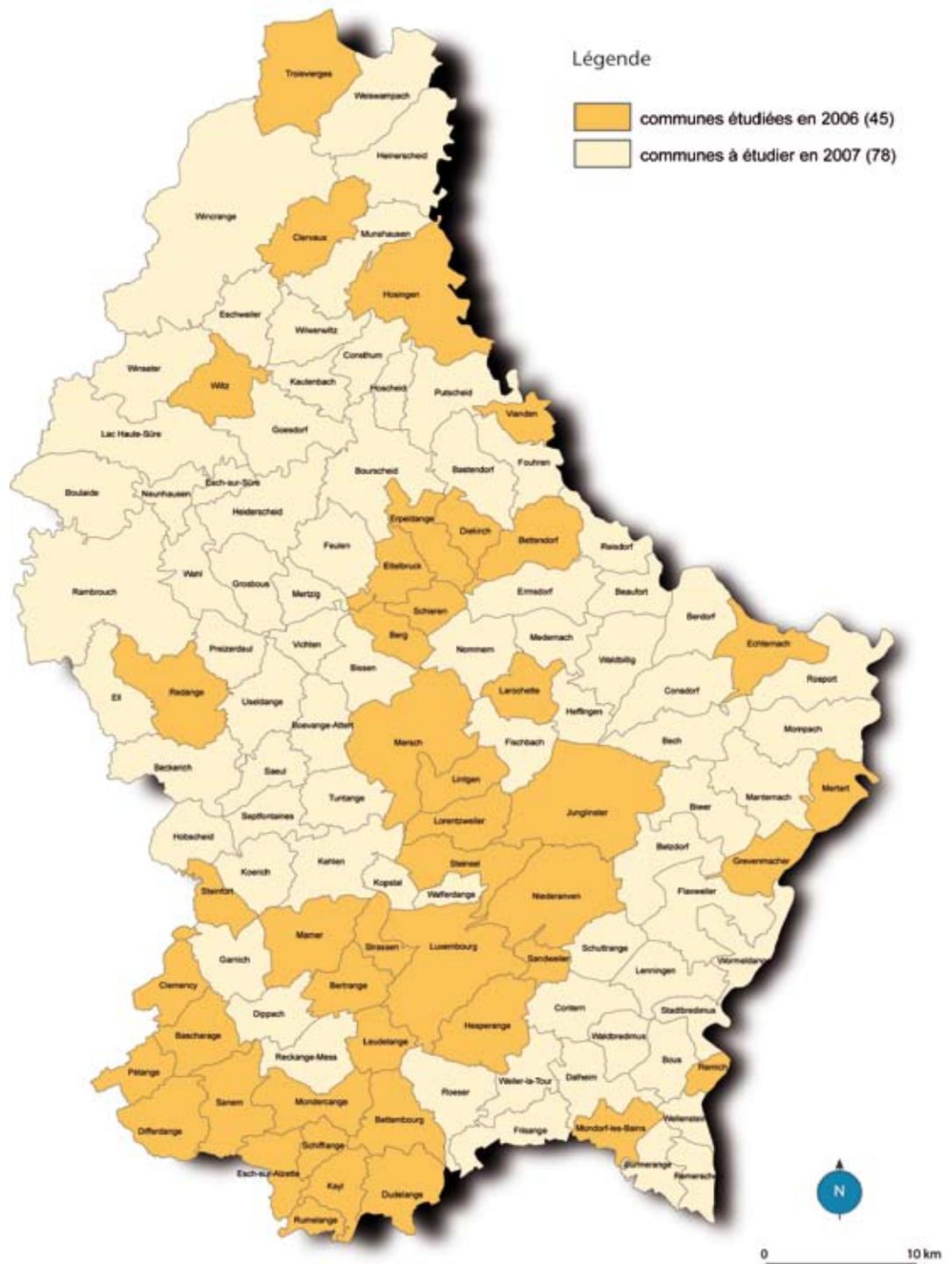
Ces 45 communes concentrent 76% de la population totale sur 36% de la superficie totale du Grand-Duché de Luxembourg.

La région Ouest est celle où le potentiel de terrains disponibles en zone d'habitat est le plus important par rapport aux autres régions: 11% de la superficie à l'intérieur du périmètre d'agglomération est disponible. A l'inverse, la région Sud est celle qui dispose du moins de terrains disponibles rapportés aux périmètres d'agglomération (6% de ces derniers pour les terrains situés en zone d'habitat et 3% pour ceux en zone de réserve).

¹ Une « *Baulücken* » correspond à 1 - 3 terrains disponibles et constructibles dans le tissu urbain

Environ 143.800 ares sont disponibles dans les zones d'habitat à des degrés de mobilisation différents: 18% ont un degré de mobilisation immédiat (environ 25.000 ares), 7% ont un degré de mobilisation à court terme (10.500 ares), 30% à moyen terme (42.700 ares), et 45% à long terme (65.400 ares). 97% des terrains disponibles situés en zone de réserve ont une disponibilité à long terme sur les 90.500 ares recensés.

Figure 9: Etude réalisée en 2006 sur le potentiel foncier disponible dans les communes de l'année 2004*



Source : Observatoire de l'Habitat
 * en 2004, le Luxembourg comptait encore 118 communes.

Tableau 7: Etude réalisée en 2006 de la qualification du potentiel foncier constructible et degré de mobilisation théorique en 2004 pour 45 communes

	Degré de mobilisation théorique en ares					% du périmètre d'agglomération	Superficie du Périmètre (a)	Population 2004	Superficie communale (a)
	immédiate	court terme	moyen terme	long terme	TOTAL				
Total Region Nord	4 communes étudiées sur 15						84970	7501	1183000
Zone d'habitation	1545	790	2949	2535	7819	9			
Zone mixte	0	0	0	0	0	0			
Zone d'habitat	1545	790	2949	2535	7819	9			
Zone de réserves	0	0	0	5291	5291	6			
Total Region Ouest	2 communes étudiées sur 19						51557	6769	513200
Zone d'habitation	824	485	3508	691	5508	11			
Zone mixte	272	0	118	0	390	1			
Zone d'habitat	1028	485	3596,5	691	5800,5	11			
Zone de réserves	83	502	0	174	2359	5			
Total Region Centre Nord	9 communes étudiées sur 21						199544	32534	1719200
Zone d'habitation	3461	659	2939	7105	14164	7			
Zone mixte	76	0	112	0	188	0			
Zone d'habitat	3518	659	3023	7105	14305	7			
Zone de réserves	0	141	0	11981	12122	6			
Total Region Centre Sud	12 communes étudiées sur 25						686846	135304	2554600
Zone d'habitation	10549	5069	18097	29063	62778	9			
Zone mixte	100	78	370	0	548	0			
Zone d'habitat	10624	5127,5	18374,5	29063	63189	9			
Zone de réserves	0	1221	0	34480	35701	5			
Total Region Est	6 communes étudiées sur 26						191362	24448	1265500
Zone d'habitation	2588	446	2648	9280	14962	8			
Zone mixte	49	5	438	406	898	0			
Zone d'habitat	2624,75	449,75	2976,5	9584,5	15635,5	8			
Zone de réserves	0	680	0	11755	12435	6			
Total Region Sud	12 communes étudiées sur 12						647224	136216	2002200
Zone d'habitation	5240	2957	8717	16428	33342	5			
Zone mixte	843	59	4065	0	4967	1			
Zone d'habitat	5872,25	3001,25	11765,75	16428	37067,25	6			
Zone de réserves	0	161	0	22451	22612	3			
Total Region Pays	45 communes étudiées sur 118						1861503	342772	9237700
Zone d'habitation	24207	10406	38858	65102	138573	7	(76% de la population totale)	(36% de la superficie totale)	
Zone mixte	1340	142	5103	406	6991	0			
Zone d'habitat	25212	10512,5	42685,25	65406,5	143816,3	8			
Zone de réserves	83	2705	0	87732	90520	5			

3.5. Autres statistiques

Chaque année, le Ministère du Logement participe au niveau européen à la production de données comparatives ayant trait au logement et à l'habitat.

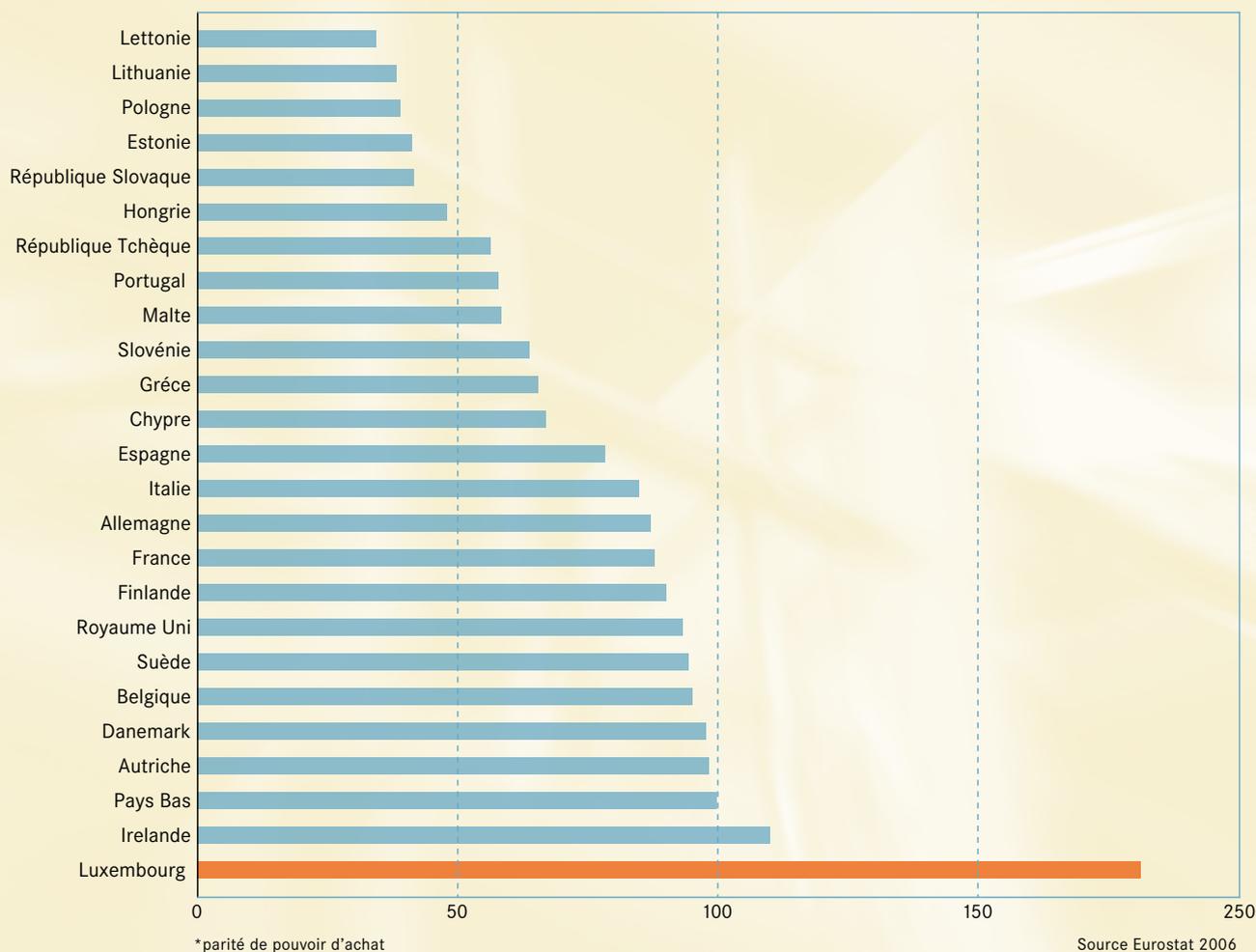
Dans ce cadre, l'Observatoire de l'Habitat accompagne le Ministère du Logement en collectant des données statistiques pour le Luxembourg. Ces données sont intégrées dans un rapport, dénommé « *European Housing Statistics* », qui constitue un outil d'information générale sur le logement pour les différents pays européens.

En 2006, le rapport européen reprenait les thèmes suivants:

- données générales de cadrage;
- caractéristiques du stock de logements;
- offre de logements;
- disponibilité et accès aux logements;
- rôle du Gouvernement.

Ci-après, deux illustrations des travaux conduits parmi les 65 thèmes qui ont été abordés dans le dernier rapport de 2006:

Graphique 5: Produit intérieur brut par habitant exprimé en Parité de Pouvoir d'Achat (P.P.A.) en 2004

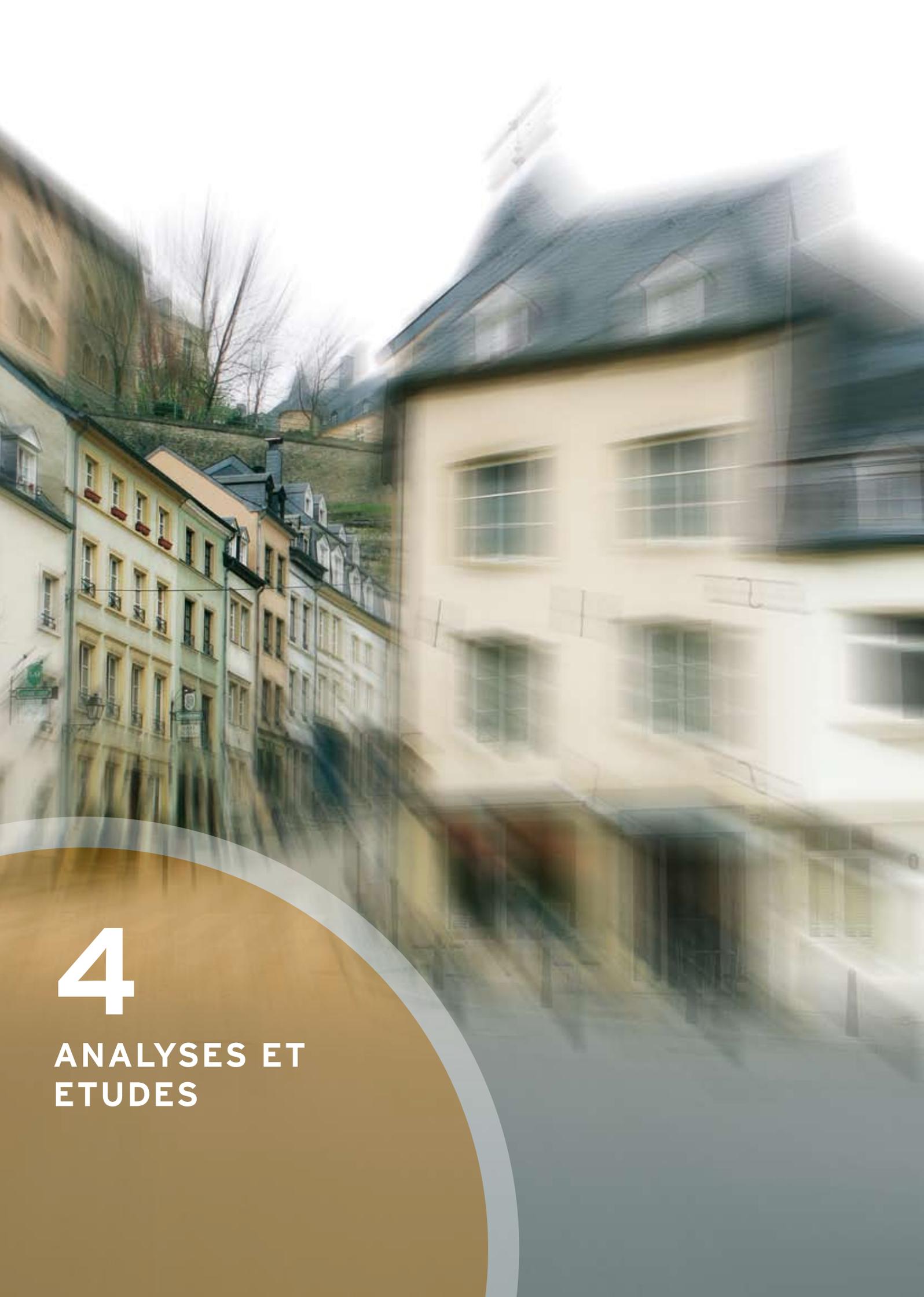


Les rapports complets sont disponibles sur le site du Ministère du Logement : www.logement.lu

Tableau 8 : Indice du coût de la construction pour les immeubles résidentiels (2000 = 100), 1990-2004

	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004
Autriche	73,10	89,80	100,00	102,10	103,70	106,40	111,83
Belgique	na	na	100,00	102,40	105,30	107,00	106,79
Chypre	na	na	100,00	103,80	107,80	113,30	120,89
République Tchèque	na	67,70	100,00	103,40	106,00	108,30	110,79
Danemark	na	87,20	100,00	103,20	105,40	107,90	109,52
Estonie	na	136,30	100,00	105,70	109,90	113,70	119,73
Finlande	na	92,40	100,00	102,50	103,30	105,20	107,72
France	na	92,70	100,00	104,30	107,70	111,20	117,65
Allemagne¹	81,00	101,30	100,00	99,90	99,80	99,90	101,20
Grèce	44,40	77,60	100,00	102,70	105,10	107,90	111,14
Hongrie	na	na	100,00 ⁴	108,0 ⁴	115,1 ⁴	119,50	126,19
Irlande³	70,00	81,30	100,00	114,60	121,80	125,20	141,23
Italie	75,40	92,80	100,00	102,20	106,30	109,50	114,10
Latvia³	na	na	100,00	97,90	98,90	105,10	na
Lithuanie	na	73,10	100,00	98,90	99,10	100,50	107,54
Luxembourg	77,90	91,30	100,00	104,20	106,90	109,20	112,15
Malte	na	na	na	na	na	na	na
Pays Bas	na	90,1 ⁵	100,00 ⁵	105,00 ⁵	108,6 ⁵	110,50	112,71
Pologne	na	na	na	na	na	na	na
Portugal	na	na	100,00	101,10	104,40	106,50	110,55
République Slovaque¹	na	60,00	100,00	106,20	111,50	116,20	124,22
Slovénie	na	na	100,00	106,51	112,11	118,66	130,95
Espagne²	72,60	88,50	100,00	102,70	104,40	106,70	111,71
Suède	74,20	86,10	100,00	104,40	108,10	111,80	116,16
Royaume Uni	74,30	74,60	100,00	108,90	122,60	138,30	155,17
EU-25	75,90	89,00	100,00	103,60	108,1 ⁴	112,80	119,34

¹ prix final ² coût de la construction pour les immeubles ³ coût de la construction pour un logement immeuble ⁴ valeur estimée ⁵ valeur prévisionnelle
Source : Eurostat 1990-2004



4

ANALYSES ET ETUDES

4.1. Les Notes de l'Observatoire de l'Habitat

L'Observatoire de l'Habitat publie deux fois par an une « Note », portant sur un sujet lié au logement, destinée à informer le grand public. Depuis la création de l'Observatoire, 8 numéros sont parus:

- Note de l'Observatoire de l'Habitat N° 0 (Octobre 2002):
« Peut-on caractériser la demande de logements des ménages ? »;
- Note de l'Observatoire de l'Habitat N° 1 (Octobre 2003):
« Le parc de logements habités entre 1991 et 2001 »;
- Note de l'Observatoire de l'Habitat N° 2 (Mai 2004):
« Le parc locatif et les loyers en 1991 et 2001 »;
- Note de l'Observatoire de l'Habitat N° 3 (Octobre 2004):
« Offres et prix de vente des logements en 2003-2004 »;
- Note de l'Observatoire de l'Habitat N° 4 (Mars 2005):
« Offres et prix de location des logements en 2003-2004 »;
- Note de l'Observatoire de l'Habitat N° 5 (Septembre 2005):
« L'évolution de la construction de logements au Luxembourg entre 1970 et 2002 »;
- Note de l'Observatoire de l'Habitat N° 6 (Février 2006):
« Les projets de déménagement en 2003 »;
- Note de l'Observatoire de l'Habitat N° 7 (Septembre 2006):
« La consommation foncière au Luxembourg entre 1997 et 2004 ».

Les deux notes publiées en 2006 sont présentées en détail ci-après.

4.1.1. Les projets de déménagement en 2003

La première « Note de l'Observatoire » (N° 0) portait sur les souhaits des ménages qui envisageaient de déménager. Elle s'appuyait sur les données d'une enquête réalisée par le CEPS/Instead en 2001 auprès d'un échantillon représentatif de ménages vivant au Luxembourg.

En 2003, à l'aide d'une enquête effectuée en collaboration avec l'Office statistique des Communautés européennes (Eurostat), le CEPS/Instead a de nouveau interrogé des ménages résidant au Grand-Duché.

Les résultats de cette dernière enquête indiquaient que 12% des ménages questionnés (contre 14% en 1999) souhaitaient déménager dans les deux ans. Cette diminution semble montrer que les ménages étaient moins enclins à déménager à un moment où les prix immobiliers continuaient à progresser.

Cette « Note » visait à analyser les caractéristiques de la demande des ménages qui souhaitaient déménager (figure 10).

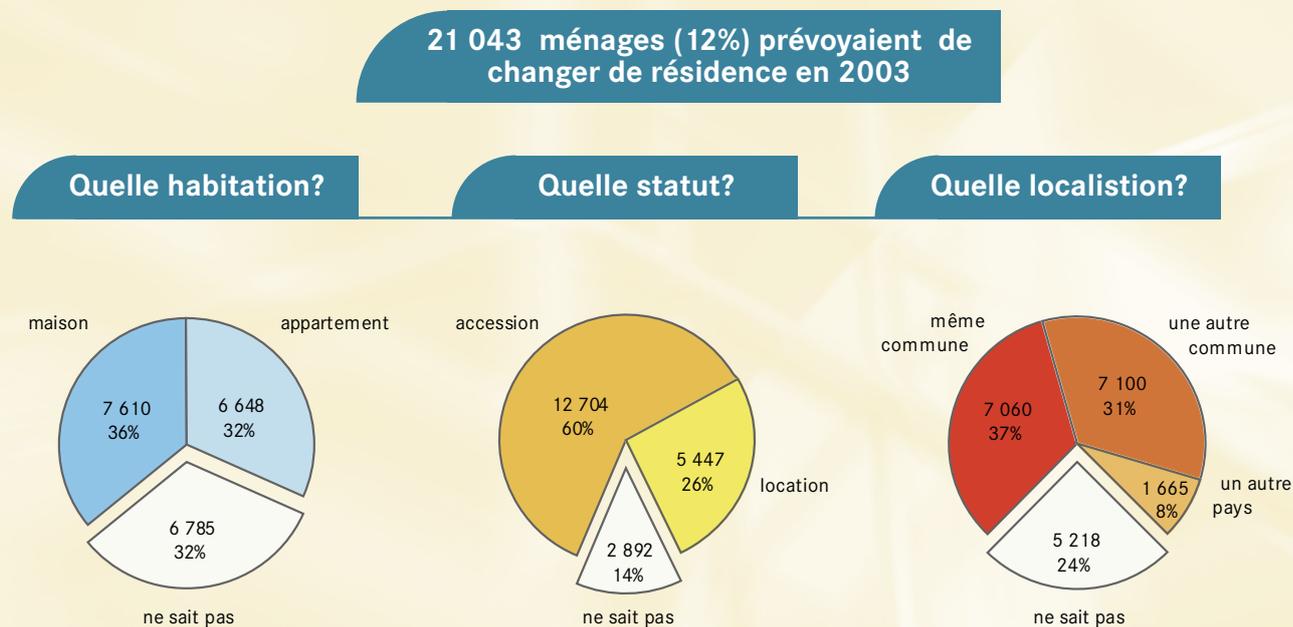
Les ménages qui envisageaient en 2003 de changer de résidence avaient les mêmes motivations que ceux de 1999. Ainsi, près des deux tiers souhaitaient changer de logement en raison de l'inconfort de leur logement actuel ou parce que celui-ci était devenu trop petit par rapport à l'évolution de la taille de la famille. Le tiers restant envisageait de déménager essentiellement pour être indépendant.

Les ménages se prononçaient plus largement pour la propriété en 2003 (60%) que 4 ans auparavant (48%).

Au niveau de la localisation de leur futur logement, les ménages se disaient plus mobiles qu'auparavant. Dans le cadre de ces déplacements, Luxembourg-Ville et sa périphérie attiraient toujours autant. Toutefois, la région Sud et les communes éloignées de la capitale restaient très attractives en raison de prix immobiliers moins élevés. Certains envisageaient même d'habiter dans un pays voisin.

Enfin, les ménages étaient plus indécis en 2003 qu'en 1999. Plus d'un tiers des ménages ne savait pas encore s'il habiterait dans une maison ou un appartement (cf. figure 8).

Figure 10: Les trois principaux souhaits des ménages pour leur futur logement en 2003



Les informations présentées sont des estimations extrapolées à partir des résultats de l'enquête EU-SILC du CEPS/INSTEAD réalisée en 2003 auprès d'un panel de 3 530 ménages.
 Source : EU-SILC 2003 - CEPS/Instead

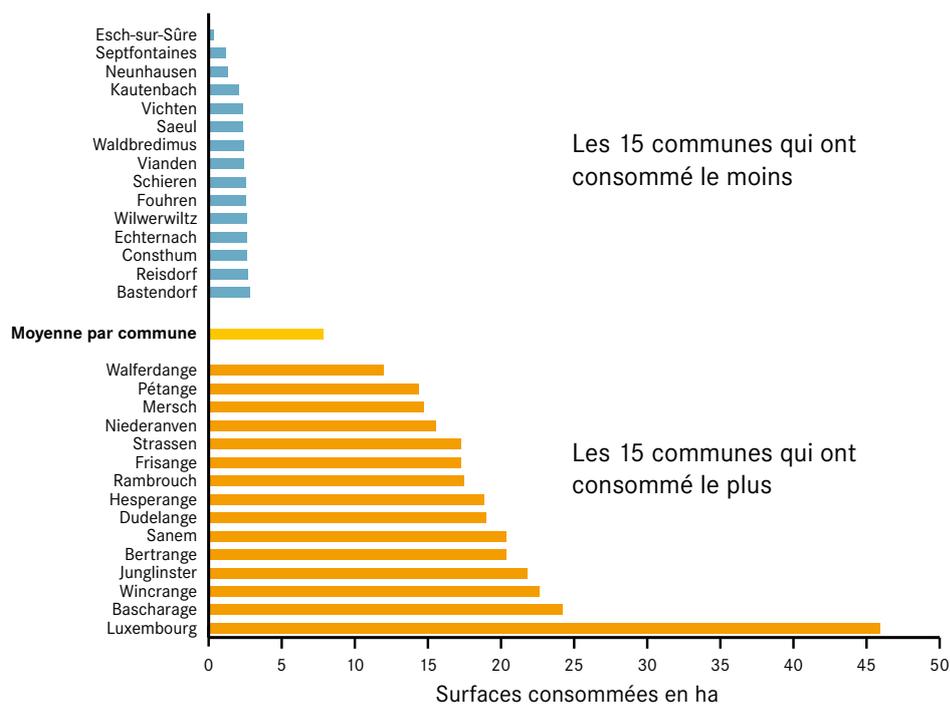
4.1.2. La consommation foncière au Luxembourg entre 1997 et 2004

La 7^{ème} Note de l'Observatoire de l'Habitat portait sur un sujet inédit au Grand-Duché de Luxembourg: l'analyse de la consommation du sol induite par la construction de logements.

La consommation foncière induite par les activités humaines, en particulier l'habitat, représente un enjeu majeur pour le développement durable du territoire, dans la mesure **où le sol constitue une ressource essentielle présente en quantité limitée**. Mieux connaître l'ampleur et la localisation de la consommation foncière dans le pays est donc un élément déterminant pour bien gérer le stock de terrains encore disponibles, prévoir les évolutions futures de l'urbanisation et être en mesure d'en corriger les effets indésirables.

Dans le cadre de ses activités, l'Observatoire de l'Habitat s'est donc attaché à localiser et à quantifier les parcelles consommées par la construction résidentielle entre 1997 et 2004 pour l'ensemble du pays.

Figure 11: Classement des communes selon les surfaces résidentielles consommées (en hectares) entre 1997 et 2004



Source: Observatoire de l'Habitat «Base Consommation foncière 1997-2004»

Chacun à sa manière, les trois indicateurs présentés dans cette Note ont révélé un aspect particulier de la consommation foncière au Luxembourg. L'indicateur d'intensité a mis en évidence l'influence des axes de communication dans la consommation du sol ainsi que l'effet polarisant de la capitale à travers le phénomène de périurbanisation. La prise en compte de l'incidence spatiale de la consommation foncière, c'est-à-dire le taux de croissance des espaces résidentiels, a permis de montrer que l'impact du phénomène est moins fort en ville que dans de petites communes rurales, notamment celles situées à l'est et dans la partie nord-ouest du pays. Enfin, le calcul de l'efficacité de la consommation foncière, autrement dit, son rendement en regard au nombre de logements construits, souligne l'impact décisif de la construction de logements collectifs, et donc l'avantage des zones urbaines en la matière. Dans les zones rurales où

la maison individuelle prédomine, l'estimation de la taille moyenne des parcelles bâties met en évidence une urbanisation de faible densité (inférieure à 13 logements par hectare), voire très faible dans certaines communes situées au nord du pays (entre 6 et 8 logements par hectare).

Bien entendu, tous les aspects liés à la consommation foncière n'ont pas été traités ici. Dans la suite de ses travaux, l'Observatoire de l'Habitat envisage d'analyser les formes urbaines qui résultent de ce processus. Selon que la consommation foncière se traduit par une densification du tissu bâti existant, l'extension des zones urbanisées ou la multiplication de nouvelles constructions en dehors des périmètres bâtis (mitage spatial), les conséquences en matière de formes d'habitat, de qualité de l'environnement et de pratiques de déplacements (pour ne citer que ces trois aspects) ne sont pas les mêmes.

4.2. Autres publications

4.2.1. Les conditions de logements des ménages à bas revenu

En 2004, un quart des ménages vivant au Luxembourg disposait d'un niveau de vie inférieur à 1.800 €/mois, alors que le niveau de vie moyen des autres ménages atteignait près de 3.100 €/mois. Ces 25 % de ménages aux niveaux de vie les plus faibles, considérés ici comme des ménages à bas revenus, étaient, sans surprise, proportionnellement cinq fois plus nombreux à évoquer des difficultés financières que les ménages plus aisés.

Aussi, compte tenu de l'évolution des prix immobiliers ces dernières années, on est en droit de poser la question suivante : les ménages à bas revenus vivent-ils dans un logement plus dégradé que les autres ?

Les réponses fournies lors de l'enquête EU-SILC-2004 permettent de faire le point sur ce sujet.

Tableau 9 : Chiffres-clés sur les conditions de logement des ménages à bas revenus

	Ménages à bas revenus	Autres ménages	Ensembles des ménages
Niveau de vie moyen du ménage	1300 €/mois	3100 €/mois	2600 €/mois
Coût moyen du loyer ou de l'emprunt	543 €/mois	812 €/mois	735 €/mois
Part moyenne des revenus du ménage dédiée au loyer ou à l'emprunt	24%	16%	17%
Ménages propriétaires	49%	75%	68%
Ménages habitant une maison	52%	73%	67%
Ménages habitant un appartement	44%	27%	31%
Problèmes de confort technique	8%	1%	3%
Problèmes de confort spacieux	28%	23%	24%
Problèmes de vétusté	33%	21%	24%
Problèmes d'isolation	31%	24%	26%
Problèmes de cadre de vie	50%	40%	43%
Problèmes de confort global	48%	33%	37%

Source: PSELL 3 / EU SILC 2004, CEPS/INSTEAD-STATEC

Les conditions de logement des ménages à bas revenus, aux dires des intéressés, sont sensiblement moins bonnes que pour les autres ménages résidant au Luxembourg, car leurs ressources financières restreignent leur choix en matière de logement ou de cadre de vie. Cependant, leurs conditions de logement varient fortement selon le statut d'occupation, le type de logement, la période de construction, la localisation géographique, ainsi que les caractéristiques des ménages. En fait, la diversité des conditions de logement reflète celle de ces ménages.

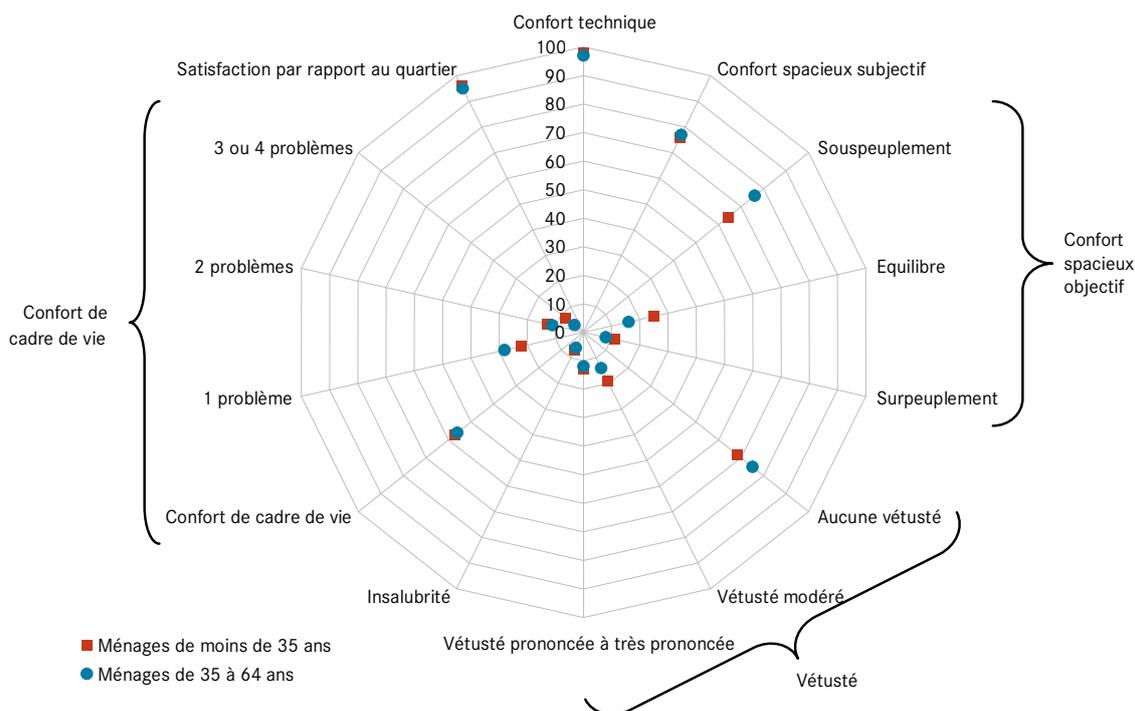
Reste à savoir si ces conditions évolueront positivement et, surtout, quel parc de logements restera accessible aux ménages à bas revenus compte tenu, notamment, de l'augmentation des prix immobiliers dans le pays.

4.2.2. Les jeunes adultes: sont-ils bien logés?

L'accès au logement et la qualité de celui-ci sont des sujets d'actualité au Luxembourg. Vu le prix élevé des logements, tant à la location qu'à l'acquisition, il est intéressant de comparer la façon dont sont logés les ménages jeunes (ceux dont le chef de ménage a moins de 35 ans) et les ménages « plus âgés » (ceux dont le chef de famille a entre 35 et 64 ans). L'enquête PSELL3-SILC (2004) permet de répondre à cette question, notamment en utilisant des indicateurs spécifiques créés dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat.

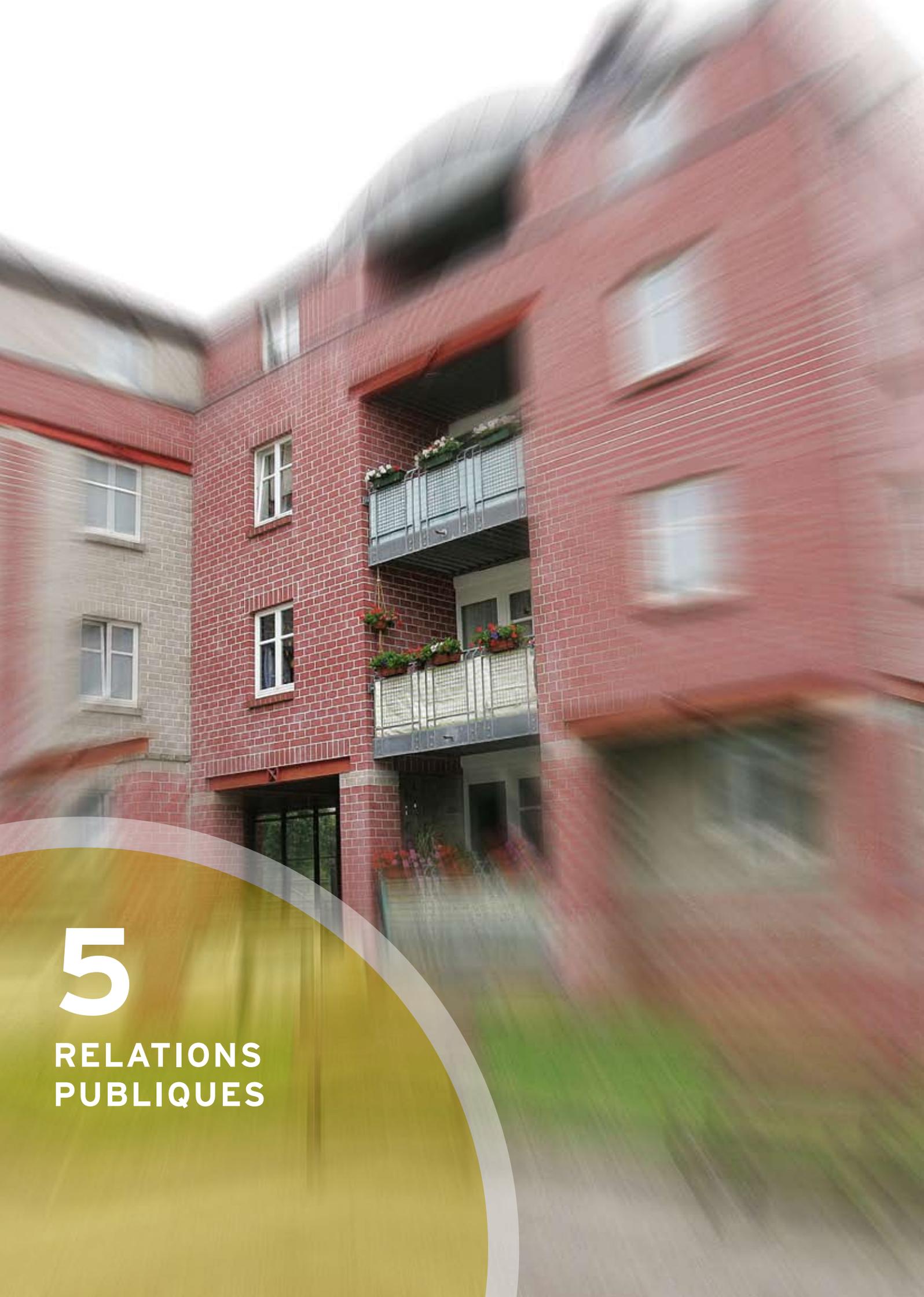
Cette note fait apparaître que les ménages jeunes sont plus souvent actifs que les ménages plus âgés et occupent plus souvent des appartements en location. Ces jeunes ménages occupent majoritairement des logements récents mais rarement neufs au moment de l'emménagement. Par ailleurs, ils disposent de niveaux de confort proches de ceux des ménages plus âgés. Enfin, ces jeunes ménages bénéficient d'un environnement du logement jugé satisfaisant par la majorité d'entre eux.

Figure 12: Ménages jeunes – Ménages de 35 à 64 ans: les différents types de confort (en %)



Guide de lecture:

Le confort spacieux subjectif est comparable pour les ménages de 35 ans ou moins, et pour les ménages de plus de 35 ans. 76% de chacun des deux groupes de ménages considèrent leur logement adapté à la taille de leur ménage. A l'inverse, en ce qui concerne le confort spacieux objectif, les ménages jeunes sont plus nombreux (25%) que les autres ménages (16%) à occuper un logement adapté à leur taille, c'est-à-dire à connaître une situation dite d'équilibre.



5

RELATIONS PUBLIQUES

5.1. « Semaine Nationale du Logement » en 2006

En 2006, deux grands modes de communication ont été développés par l'Observatoire de l'Habitat pour le grand public et ses partenaires.

Placée sous le thème "Habiter - une question d'avenir", la Semaine Nationale du Logement s'est tenue du 29 septembre au 2 octobre 2006 dans le hall de la LuxExpo au Kirchberg.

Au cours de cette manifestation, l'Observatoire de l'Habitat a présenté les travaux qu'il a conduits sur la consommation et la disponibilité foncière, afin de dégager une vue d'ensemble sur la question.

5.1.1. Affiches et présentations graphiques

Sur ces sujets, quelques posters présentés sur le stand traitaient des points suivants (pages 44-46):

5.1.2. « Table ronde »

Parallèlement, l'Observatoire a pris part à la table ronde organisée sur le thème de la disponibilité foncière, animée par Mme Carole SCHIMMER de Radio 100.7. Les premiers résultats ont été présentés successivement par les personnalités suivantes:

- Discours d'ouverture par M. Daniel MILTGEN, Conseiller de Gouvernement 1^{ère} classe au Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement;
- Présentation des premiers résultats sur la disponibilité foncière au Luxembourg par M. Patrick BOUSCH, CEPS/INSTEAD- Service de l'Observatoire de l'Habitat;
- Discours de M. Romain DIEDERICH, Conseiller de Gouvernement 1^{ère} classe au Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire.

5.2. Site Internet

Le Service de Logement et l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement ont développé, avec l'appui de la société de communication « Metaph », un site Internet dans le cadre du projet « e-Luxembourg ».

Ce site Internet: <http://observatoire.ceps.lu/> se donne pour principal objectif d'apporter une information complète sur le logement et l'habitat en général.

A l'heure actuelle, le site présente, compte tenu de sa jeunesse, une information essentiellement centrée sur deux thèmes, à savoir:

- **les prix annoncés** pour les logements avec les indicateurs des prix pour suivre leur évolution et un accès détaillé par commune pour disposer d'un état récent sur ce point;
- **le confort des logements** grâce à une série d'indicateurs croisés.

Par ailleurs, le public peut retrouver sur ce site l'ensemble des publications de l'Observatoire concernant tant les indicateurs, les notes que les manifestations.

Poster 1 : La consommation foncière à Luxembourg-Ville et dans sa périphérie (1997-2004)

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement
Département du logement

Consommation foncière à Luxembourg-Ville et dans sa périphérie (1997-2004)

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



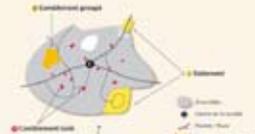
STATISTIQUES PAR COMMUNES

Commune	Surfaces consommées en ha
Kopstal	100
Leudelange	150
Steinsel	100
Sandweiler	1500
Wallerdange	1000
Niederanven	1000
Strassen	1500
Hesperange	1500
Bertrange	1000
Luxembourg	4590

TYPOLOGIE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE RÉSIDENTIELLE

Quatre processus de consommation du sol

- Comblement isolé
Consommation de parcelles individuelles (ou en petite série) dans le cœur bâti (hors mitage)
- Comblement groupé
Consommation de parcelles en série à l'intérieur du périmètre de la zone bâtie
- Étalement
Consommation de parcelles individuelles ou en série en marge de la zone bâtie
- Mitage
Consommation de parcelles individuelles ou en série en dehors de la zone bâtie



COMMENTAIRE

Luxembourg-Ville est la commune où l'on a le plus consommé d'espace pour la construction de logements neufs entre 1997 et 2004 (45,9 ha).

Plus de 95 % de cette consommation foncière s'est faite par comblement d'espaces vacants au sein de la zone bâtie, signe d'une gestion durable de l'urbanisation.

Dans la périphérie de la capitale, Kopstal, Steinsel et Bertrange ont également privilégié le comblement isolé ou groupé des espaces vacants (dents creuses ou nouveaux lotissements dans la zone bâtie).

Wallerdange, Hesperange et, surtout, Sandweiler se distinguent par l'importance du phénomène d'étalement urbain (nouveaux lotissements en périphérie de la zone bâtie).

Enfin, on peut noter l'absence de mitage dans l'espace considéré (phénomène plus fréquent en milieu rural).

Fond de carte : BD-L-TC 1997, Administration du Cadastre et de la Topographie
 Photographies aériennes : Orthophotoc 2004, Administration du Cadastre et de la topographie
 Données statistiques : Observatoire de l'Habitat, 2006

en collaboration avec le CEPIS/STEAD
 Centre National de Recherche en Habitat
 et en Politique de Développement
 et de Technologie de l'Urbanisme, Luxembourg



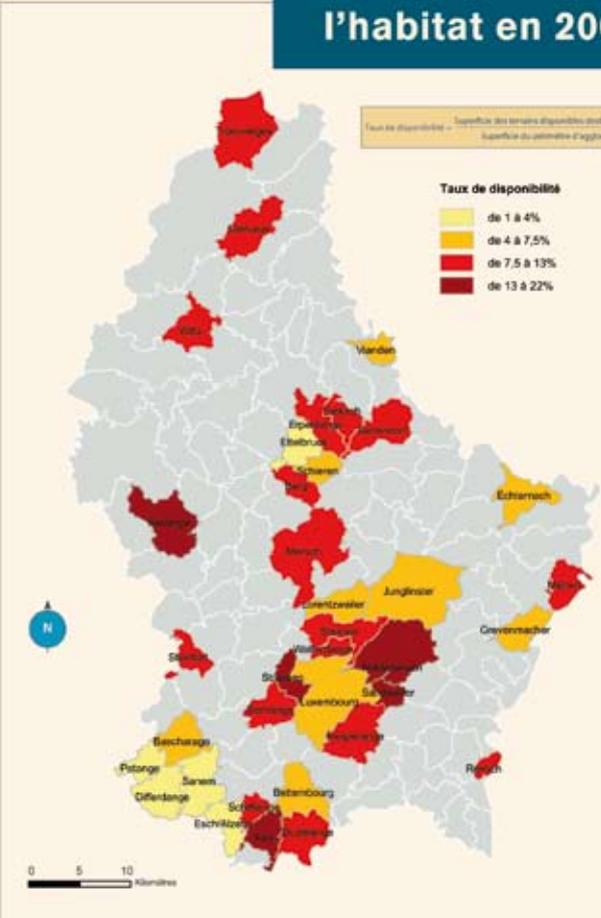
Poster 2: Les terrains disponibles destinés à l'habitat en 2004 pour 36 communes

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement
Département du logement

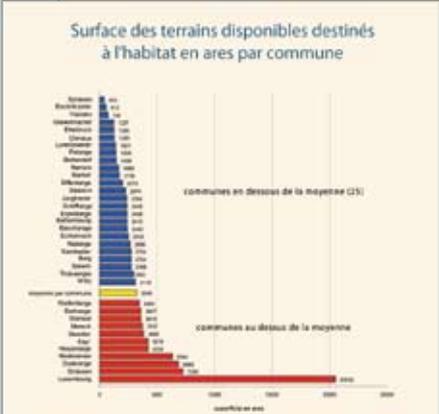
Les terrains disponibles destinés à l'habitat en 2004 pour 36 communes



Taux de disponibilité

- de 1 à 4%
- de 4 à 7,5%
- de 7,5 à 13%
- de 13 à 22%

Terrains disponibles destinés à l'habitat
= terrains disponibles en zone d'habitation
+ 75% des terrains disponibles en zone mixte



Surface des terrains disponibles destinés à l'habitat en ares par commune

116 845 ares sont disponibles pour l'habitat en 2004 sur les 36 communes étudiées, soit l'équivalent d'environ 1% de la superficie de Luxembourg-Ville ou de la totalité de la superficie de Neunhausen

COMMENTAIRE

Luxembourg-Ville a la plus grande surface de terrains disponibles pour l'habitat par rapport aux 36 communes étudiées. Mais, seuls 6% de son périmètre d'agglomération est libre de constructions pour cette destination.

Les communes étudiées limitrophes de la capitale appartiennent aux deux classes où il y a le plus de terrains disponibles par rapport à la surface constructible (entre 7,5 et 22%). Trois de ces communes ont un taux de disponibilité supérieur à 13% (Strassen, Niederanven et Sandweiler).

Quatre communes du Sud du pays (Pétange, Differdange, Sanem et Esch-sur-Alzette) ainsi qu'Ettelbruck ont le moins de terrains disponibles pour l'habitat dans le périmètre d'agglomération.

Fond de carte : Département GEODE, CEPS/INSTEAD
Données statistiques : Observatoire de l'Habitat, Base Disponibilité Foncière en 2004

en collaboration avec le CEPS/INSTEAD
Centre d'Etudes de Population, de Travail
et de Prévisions Socio-économiques
Département des Statistiques et de l'Observatoire de l'Habitat
© 2004, Département du Logement, Luxembourg



Poster 3: Le degré de mobilisation des terrains disponibles destinés à l'habitat en 2004 pour 36 communes

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du logement
Département du logement

Degré de mobilisation des terrains disponibles destinés à l'habitat

Les quatre degrés de mobilisation ont été définis en fonction de la zone définie dans le Plan d'Aménagement Général, du type de procédure, de l'existence ou non d'un Plan d'Aménagement Particulier et de la taille du terrain.



Degrés de disponibilité

- Disponibilité immédiate
- Disponibilité à court terme
- Disponibilité à moyen terme
- Disponibilité à long terme

Un quart des terrains sont disponibles immédiatement (dent creuse) ou après une courte procédure (qui suit une approbation de Plan d'Aménagement Particulier).

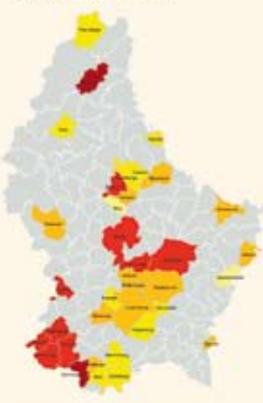
Près de la moitié (46%) des terrains disponibles destinés à l'habitat se trouvent dans les réserves (zone d'aménagement différé « faible densité » par exemple). Les 29% restants sont des ensembles de terrains en zone d'habitation sans Plan d'Aménagement Particulier approuvé.

La somme par commune des terrains à disponibilité immédiate, à court terme, à moyen terme et à long terme correspond au total des terrains disponibles destinés à l'habitat de la commune. La commune de Rédange a ses terrains disponibles destinés à l'habitat répartis équitablement entre les quatre degrés de mobilisation.

En revanche, une commune comme Junglinster a plus de terrains à disponibilité immédiate et à moyen terme, contrairement à Dudelange par exemple, dont les terrains disponibles sont pour la majorité des réserves pour l'habitat.

On remarque que seule Kayl a entre 51 et 75% de terrains à disponibilité à court terme, tandis que les autres ont moins d'un quart de leurs terrains disponibles dans cette catégorie.

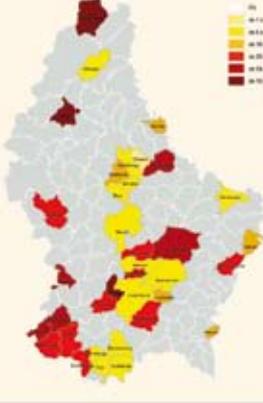
Disponibilité immédiate



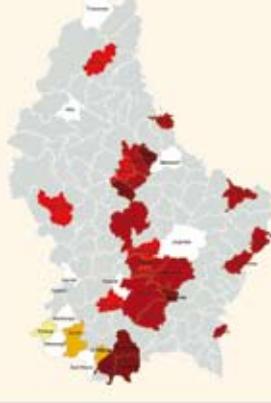
Disponibilité à court terme



Disponibilité à moyen terme



Disponibilité à long terme



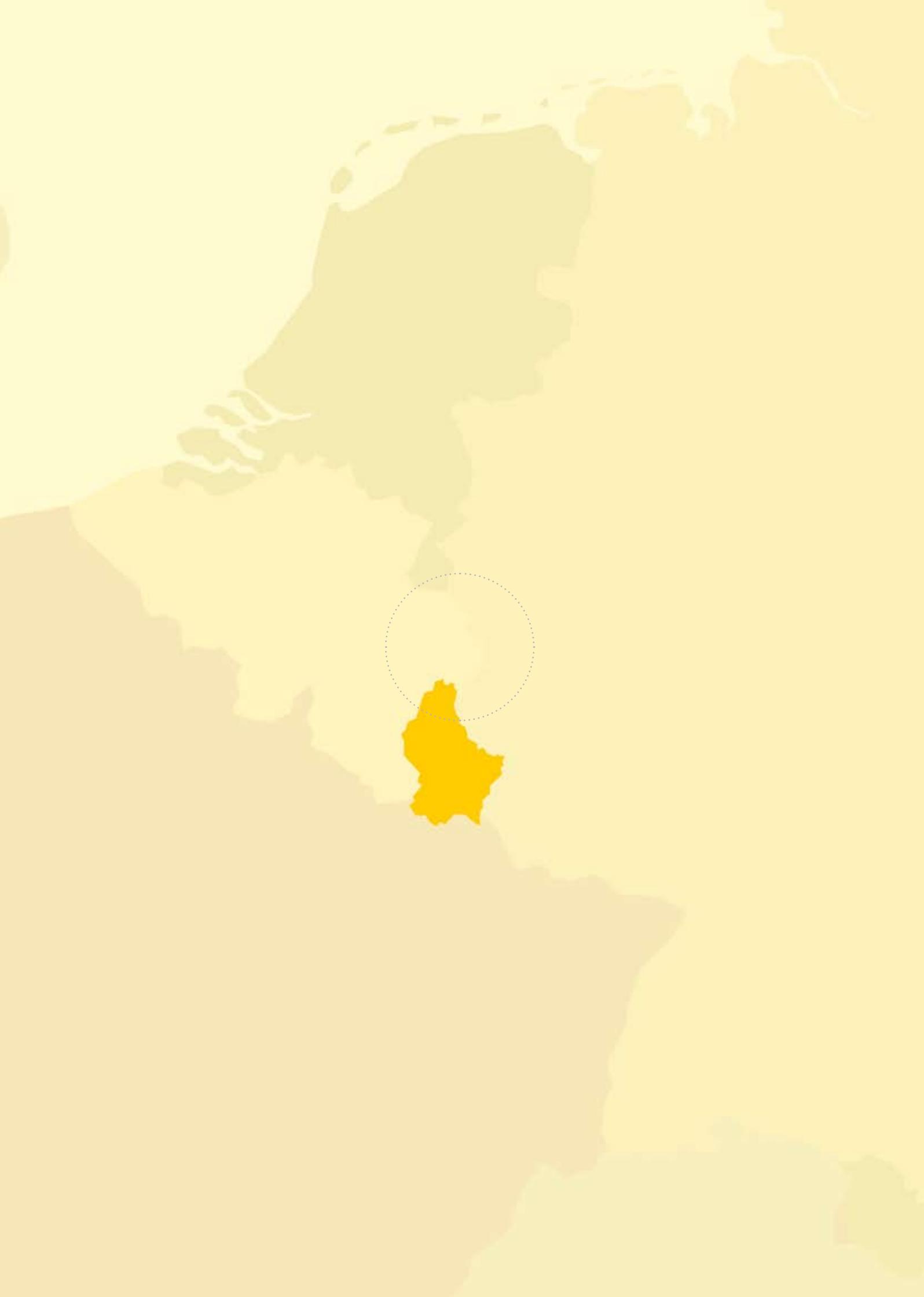
* les terrains mobilisables selon les règles d'aménagement du territoire communal
Fond de carte: Département Geode, CEPS/INSTEAD
Données statistique: Observatoire de l'Habitat, Base Disponibilité Foncière 2004

en collaboration avec le CEPS/INSTEAD
Opportunité d'habitat et d'habitat
de l'habitat de l'habitat
de l'habitat de l'habitat
de l'habitat de l'habitat



Table des illustrations

Graphique 1:	Nombre d'annonces proposées à la vente en 2006	12
Graphique 2:	Evolution des prix proposés à la vente en 2006	12
Graphique 3:	Nombre d'annonces proposées à la location en 2006	13
Graphique 4:	Evolution des prix proposés à la location en 2006	13
Graphique 5:	Produit intérieur brut par habitant exprimé en Parité de Pouvoir d'Achat (P.P.A.) en 2004	34
Figure 1:	Page d'accès internet à la section « Détail des prix annoncés »	14
Figure 2:	Détail des prix annoncés à partir de la rubrique « Prix par commune », l'exemple d'Esch-sur-Alzette en 2006	15
Figure 3:	Fiche de comparaison des prix par bien à partir de la rubrique « Recherche personnalisée », l'exemple de Luxembourg-Ville en 2006	16
Figure 4:	Prix moyens par commune des maisons proposées à la vente en 2005-2006	18
Figure 5:	Surfaces consommées par région d'aménagement entre 1997 et 2004	25
Figure 6:	Intensité de la consommation foncière au Luxembourg entre 1997 et 2004	26
Figure 7:	Taux d'accroissement des espaces résidentiels entre 1997 et 2004	27
Figure 8:	Efficacité de la consommation foncière au Luxembourg entre 1997 et 2004	28
Figure 9:	Etude réalisée en 2006 sur le potentiel foncier dans les communes de l'année 2004*	32
Figure 10:	Les trois principaux souhaits des ménages pour leur futur logement en 2003	38
Figure 11:	Classement des communes selon les surfaces résidentielles consommées (en hectares) entre 1997 et 2004	39
Figure 12:	Ménages jeunes - Ménages de 35 à 64 ans : les différents types de confort (en %)	41
Tableau 1:	Prix moyens des maisons proposées à la vente en 2006 dans les 30 communes où l'offre est la plus importante	17
Tableau 2:	Prix moyens des appartements proposés à la vente en 2006 dans les 30 communes où l'offre est la plus importante	19
Tableau 3:	Loyers moyens des maisons proposées à la location en 2006 dans les 30 communes où l'offre est la plus importante	20
Tableau 4:	Loyers moyens des appartements proposés à la location en 2006 dans les 30 communes où l'offre est la plus importante	21
Tableau 5:	Confort généralisé en fonction de l'âge du logement en 2003 et 2004	23
Tableau 6:	Chiffres clés de la consommation foncière	24
Tableau 7:	Etude réalisée en 2006 de la qualification du potentiel foncier constructible et degré de mobilisation théorique en 2004 pour 45 communes	33
Tableau 8:	Indice du coût de la construction pour les immeubles résidentiels (2000 = 100), 1990-2004	35
Tableau 9:	Chiffres clés sur les conditions de logement des ménages à bas revenus	40
Poster 1:	La consommation foncière à Luxembourg-Ville et dans sa périphérie (1997-2004)	44
Poster 2:	Les terrains disponibles destinés à l'habitat en 2004 pour 36 communes	45
Poster 3:	Le degré de mobilisation des terrains disponibles destinés à l'habitat en 2004 pour 36 communes	46





LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

6, Boulevard Royal (5^{ème} et 6^{ème} étage)
L-2449 Luxembourg
Tel. 478 -48 12
Fax 478 -48 40