

La note de l'Observatoire de l'Habitat



LE PARC DE LOGEMENTS HABITÉS ENTRE 1991 ET 2001

EDITORIAL

Avec ce premier numéro de la « Note de l'Observatoire de l'Habitat », le département du Logement lance une nouvelle publication destinée à informer de façon régulière le public en général et les organismes du domaine du logement (administrations concernées, promoteurs publics et privés, etc.), en particulier de l'évolution dans ce secteur d'activités.

Cette publication est le fruit d'un nouveau service mis en place depuis début 2003 au sein du département du Logement et dont la mission consiste à combler des lacunes, notamment dans des domaines de recherche, tels que :

- l'analyse de l'offre et de la demande en maisons unifamiliales, appartements, logements de luxe, etc.,
- l'étude de près de l'évolution des prix de vente/ d'acquisition réels des différentes transactions immobilières (logements et terrains à bâtir),
- l'état des lieux des logements inoccupés ou transformés en bureaux, etc.

Il va de soi que le département du Logement à lui seul ne peut concrétiser un projet aussi ambitieux, mais que sa réalisation dépendra de l'étroite collaboration entre plusieurs acteurs, compétents en ce domaine.

Ainsi, j'aimerais remercier d'ores et déjà le CEPS/ INSTEAD pour sa précieuse collaboration ainsi que d'autres partenaires indispensables de l'observatoire, en l'occurrence l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, l'Administration du Cadastre et de la Topographie, le Centre Informatique de l'Etat, l'Administration des Contributions Directes et surtout le Statec, sans l'aide duquel cette première édition n'aurait pu être réalisée.

Bonne lecture à toutes et à tous

Fernand BODEN,
Ministre des Classes Moyennes,
du Tourisme et du Logement

INTRODUCTION

Au cours des 10 dernières années, le nombre de ménages résidents au Luxembourg s'est accru de 19%¹. Une croissance importante qui provient essentiellement de l'immigration (+ 53%) et de la diminution du nombre moyen de personnes par ménage².

En outre, les ménages ont de plus en plus privilégié l'acquisition de leur logement : 67% des ménages étant propriétaires en 2001 contre 64% en 1991. Ils ont également favorisé les logements récents de trois/quatre pièces, avec un niveau de confort important³.

Ces évolutions ont notamment entraîné un accroissement annuel moyen de 2 727 nouveaux logements habités entre 1991 et 2001, soit 6% de plus par rapport à la période 1981-1991. Elles ont un impact important pour le Luxembourg, car l'habitat influe fortement sur l'organisation du territoire, son aménagement et le cadre de vie des habitants.

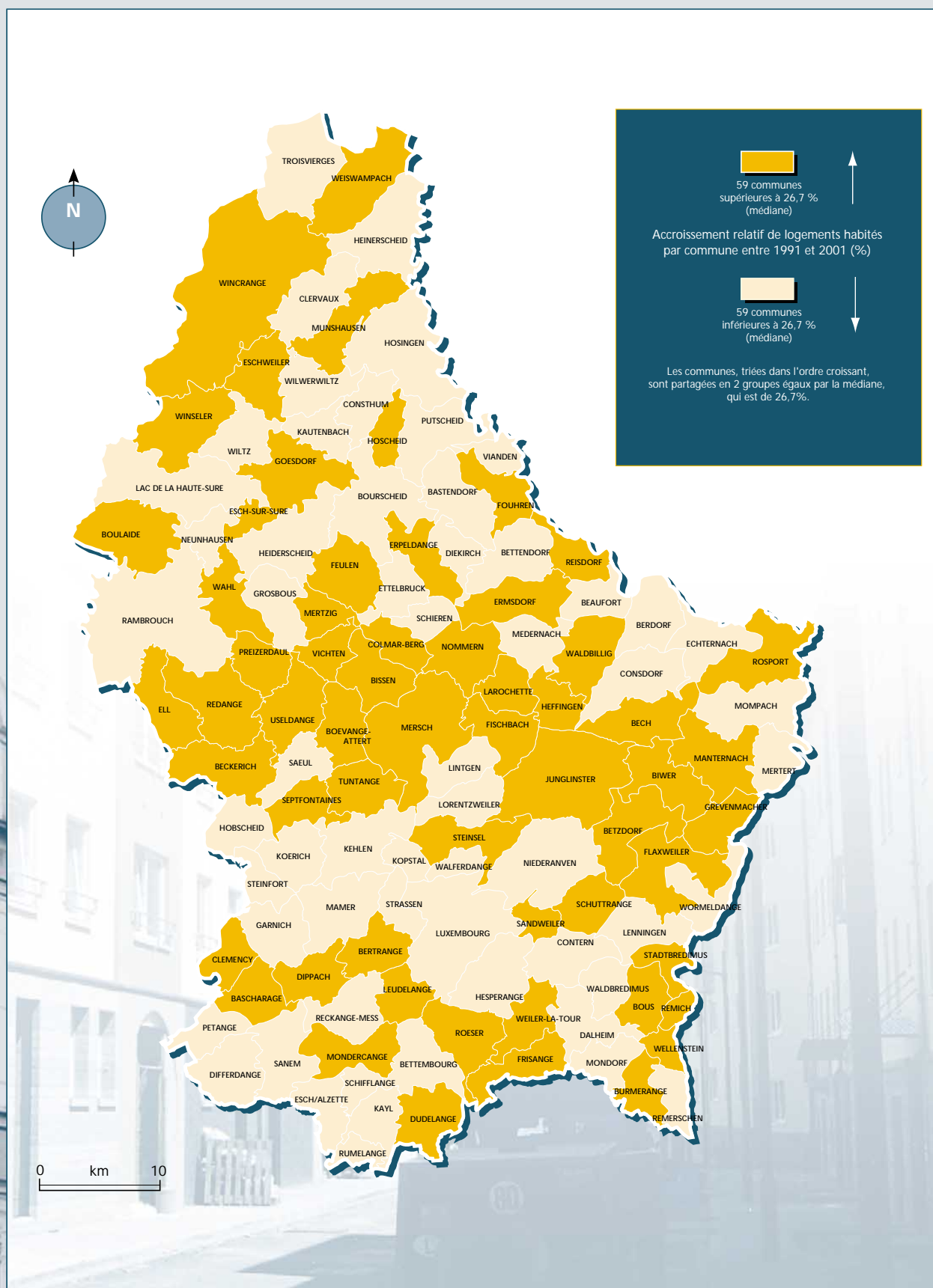
Aussi, la présente note de l'Observatoire de l'Habitat vise à identifier les principaux changements découlant de cette évolution quantitative du parc de logements à partir des données disponibles des recensements de la population de 1991 et de 2001 du STATEC.

¹ 171 953 ménages en 2001, contre 144 686 en 1991

² 2,7 personnes en 1991, contre 2,6 en 2001

³ Les souhaits des ménages pour leur futur logement au Grand-Duché de Luxembourg, CEPS/INSTEAD, 2002, 48 p. Présentée dans la note n°0 de l'Observatoire de l'Habitat, octobre 2002

EVOLUTION DU STOCK DE LOGEMENTS HABITÉS ENTRE 1991 ET 2001 AU LUXEMBOURG



Source cartographique : CEPS/INSTEAD
 Sources statistiques : STATEC, RGP 1991 et 2001
 Auteurs : Ph. Gerber, G. de Lanchy
 CEPS/INSTEAD - cellule GEODE
 Octobre 2003

1

UNE CONCENTRATION ET UNE DIFFUSION DES LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE

Le parc de logements habités s'est accru dans l'ensemble des communes du pays. Cet essor se poursuit dans les villes importantes du pays : Esch-sur-Alzette, Luxembourg, Differdange (plus de 1.000 nouveaux logements habités par commune, entre 1991 et 2001), ainsi que dans les communes proches de ces centres urbains, telles que Bertrange ou Roeser (plus de 500 nouveaux logements habités entre 1991 et 2001).

Rapporté au parc existant en 1991, l'accroissement relatif du nombre de nouveaux logements habités par commune est plus important et met en exergue un phénomène nouveau d'étalement urbain au niveau (voir carte) :

- des communes de la deuxième couronne autour de Luxembourg-Ville, telles que Kehlen, Bissen et Preizerdau,
- des communes rurales situées au nord du pays, où l'accroissement du nombre de logements habités, bien que faible numériquement, est important par rapport au parc de logements existants en 1991.

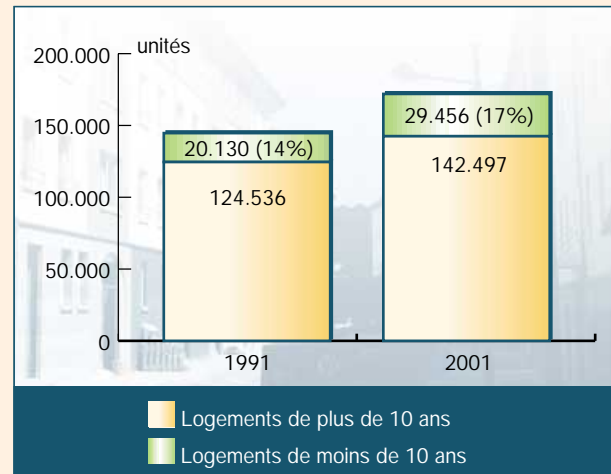
Ainsi, contrairement à la concentration des pôles d'activités qui s'est renforcée au sein de la capitale, la localisation de l'habitat s'intensifie à la périphérie des centres urbains et dans l'espace intermédiaire situé entre les pôles d'Ettelbruck et de Luxembourg-Ville.

2

UN RAJEUNISSEMENT DU PARC DE LOGEMENTS HABITÉS

Les nouveaux logements occupés entre 1991 et 2001 ont rajeuni le parc de 9 ans en moyenne, faisant passer l'âge moyen des logements de 51 à 42 ans. Ce qui confirme l'importance de la construction neuve. Ainsi, la part des logements de moins de 10 ans sur l'ensemble du parc existant est passée de 14% en 1991 à 17% en 2001.

Evolution du stock de logements habités entre 1991 et 2001 au Luxembourg



Source: RGP 1991 et 2001, STATEC

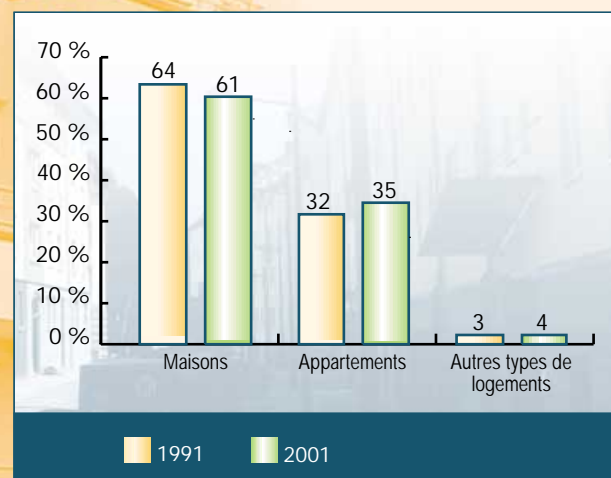
3

UNE CROISSANCE DU STOCK D'APPARTEMENTS PLUS IMPORTANTE QUE CELLE DU STOCK DE MAISONS

Les maisons unifamiliales prédominent toujours, car elles représentent 61% du parc de logements habités, contre 35% pour les logements collectifs (appartements) en 2001. Cependant, l'habitat en immeubles collectifs occupe une part de plus en plus importante du stock de logements.

Cette évolution provient d'une augmentation plus forte du nombre de logements habités en appartements (+31% entre 1991 et 2001 dans la catégorie) que du nombre de logements en maisons isolées, jumelées ou en rangée (+13% dans la catégorie pour la même période). Elle se transcrit également par un accroissement sensible du nombre moyen de logements par immeuble collectif entre 1991 et 2001⁴, ce qui induit une densification à la fois de l'habitat et du logement. On compte plus d'immeubles et plus de logements par immeuble.

Evolution des types de logements entre 1991 et 2001 au Luxembourg



Source: RGP 1991, 2001, STATEC

⁴ 4,3 logements par immeuble collectif en 1991, contre 4,7 en 2001

Le nombre de pièces par logement a légèrement diminué au cours de la décennie (cf. tableau), malgré un léger accroissement des logements de 7 pièces et plus. Le nombre moyen de logements de petites tailles (de 1 à 3 pièces) s'est accru alors que le nombre de logements de taille moyenne (de 4 à 6 pièces) a reculé de 3 % par rapport au total de logements habités. Cette situation démontre que la taille des logements s'adapte à la structure des ménages.

Au cours de la même période, la surface moyenne des logements a augmenté de 7 m², atteignant 126 m² en 2001, contre 119 m² en 1991. Cette extension correspond à une surface moyenne de 49 m² par personne, soit 12 m² de plus qu'en 1991, et révèle une modification importante des critères de confort des ménages.

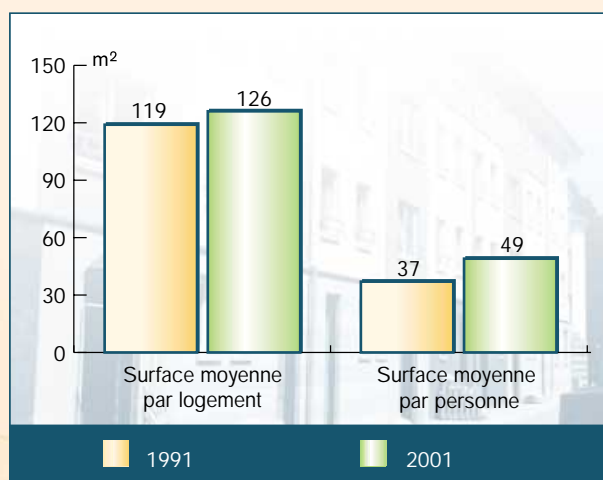
Concernant le confort technique (chauffage, sanitaire) des logements, le niveau s'est sensiblement amélioré entre 1991 et 2001. En effet, 92% des logements sont équipés d'un système de chauffage central en 2001 contre 84% en 1991. De même, les logements disposant d'une salle de bain sont plus nombreux (94% en 2001 contre 90% en 1991), ainsi que ceux disposant de toilettes avec chasse d'eau (94% en 2001 contre 92% en 1991%).

Pourcentage de logements par taille par rapport au stock au Luxembourg

	1991	2001
1 à 3 pièces	15	16
4 à 6 pièces	56	53
7 pièces et +	28	30
non renseigné	1	1
total	100	100

Source: RGP 1991, 2001, STATEC

Surface moyenne des logements entre 1991 et 2001 au Luxembourg



Source: RGP 1991, 2001, STATEC

CONCLUSIONS

Le fort accroissement du parc de logements habités, notamment dû à l'augmentation du nombre de ménages, a entraîné les cinq modifications suivantes :

- un mouvement de concentration des logements dans les centres urbains,
- une diffusion de plus en plus importante dans les zones périurbaines du pays,
- un rajeunissement de l'âge du parc de logements habités,
- un essor du nombre d'appartements proportionnellement plus important que celui du nombre de maisons individuelles,
- une amélioration sensible du confort spacieux et technique.

Au niveau du marché du logement, ces conclusions peuvent s'interpréter des deux manières suivantes :

- le marché s'adapte à la structure des ménages : le niveau de confort s'est amélioré, la surface disponible s'est accrue pour un nombre réduit de pièces,
- les ménages s'adaptent aux conditions du marché : le nombre d'appartements a augmenté proportionnellement plus fortement que celui des maisons et les ménages s'éloignent de plus en plus des centres urbains importants.