

# La note de l'Observatoire de l'Habitat

note n°5, septembre 2005

## L'ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS AU LUXEMBOURG ENTRE 1970 ET 2002

### INTRODUCTION

Ce 5ème numéro de la "Note de l'Observatoire" a comme objet l'analyse de la **production de logements neufs au Grand-Duché de Luxembourg entre 1970 et 2002**.

La **construction immobilière** est une activité qui joue un rôle clé dans les mutations démographiques, socio-économiques et territoriales qui touchent le pays. Elle **constitue également un des déterminants de la pénurie de logements qui sévit au Luxembourg** depuis la fin des années 80. Pour ces différentes raisons, son étude apparaît incontournable.

L'objectif principal de cette note est de **dégager les grandes tendances qui caractérisent l'évolution de la construction immobilière** au cours des trois dernières décennies. Il s'agit également de voir comment la construction de nouveaux logements se répartit au sein du territoire national et avec quels impacts au niveau des disparités régionales.

Pour réaliser cette étude, le service de l'Observatoire de l'Habitat mobilise la série statistique sur les bâtiments achevés produite par le STATEC, tout en remerciant à cette occasion cette institution pour sa précieuse collaboration.

### CHIFFRES CLÉS

	1971-1980	1981-1990	1991-2000
Nombre moyen de logements achevés par an :	2.587	1.691	2.570
Evolution entre les périodes		-35%	+52%
Part des maisons (en %) :	55	67	44
Part des appartements (en %) :	45	33	56
Nombre d'appartements dans les immeubles achevés :	5,9	5,7	8,1

### DESCRIPTIF DE LA BASE DE DONNÉES UTILISÉE

La statistique des bâtiments achevés est produite par le STATEC à partir d'une enquête annuelle réalisée auprès des maîtres d'ouvrages. Publiée dans le "Bulletin du STATEC"<sup>1</sup>, cette base de données recense tous les bâtiments dont la construction a été achevée au cours d'une même année en précisant leurs caractéristiques essentielles (type, surface, volume, coût, matériaux utilisés, etc.).

Les données concernant les bâtiments résidentiels ont été agrégées sur la base de deux catégories principales : les maisons et les appartements. La première catégorie regroupe les statistiques portant sur les maisons unifamiliales et les maisons de week-end. La seconde correspond aux logements présents dans les maisons à appartements et dans les bâtiments principalement résidentiels.

La période considérée dans cette étude s'étend de 1970 (date du début de la série statistique) à 2002 (dernière année disponible). En 2000, la définition de la date d'achèvement des bâtiments a été modifiée, ce qui a entraîné une rupture de la continuité de la série statistique. Parce que les résultats de l'année charnière (2000) sont sous-évalués par rapport à la réalité, ils n'ont pas été intégrés dans l'analyse et ne figurent pas sur les graphiques.

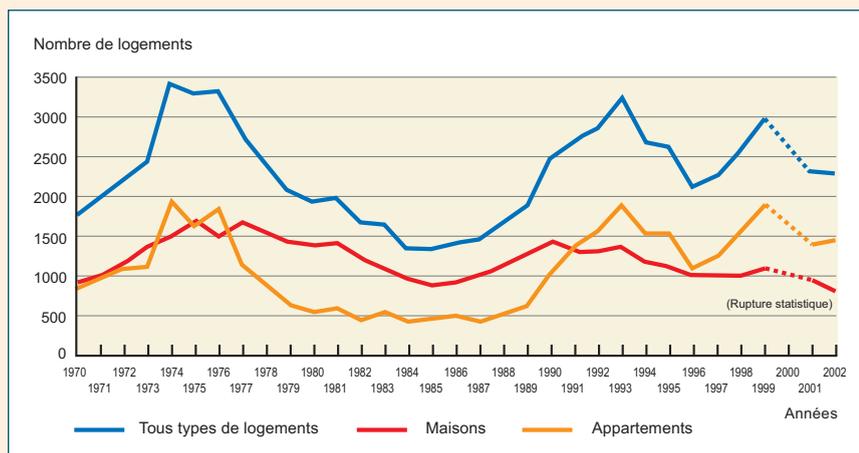
<sup>1</sup> Cf. le Bulletin du STATEC n° 4/2004 pour la définition des différents types de bâtiments intégrés dans la statistique des bâtiments achevés.

### 1.1. Une offre en logements irrégulière et, surtout, insuffisante eu regard des besoins

Entre 1970 et 2002, le nombre de logements achevés annuellement a connu de fortes variations (cf. courbe en bleu de la figure 1). Après un pic au milieu des années 70 (3.396 logements en 1974), l'activité de la construction de bâtiments résidentiels au Grand-Duché a fortement chuté pour atteindre

son plus bas niveau en 1985, soit 1.340 unités. La fin des années 80 est marquée par un regain d'activité qui trouve son sommet en 1993 ; la production de logements dépasse alors à nouveau la barre symbolique des 3.000 unités (3.294 logements). Depuis 1993, baisses et hausses se succèdent à intervalles réguliers (tous les 3 ans), la production annuelle oscillant entre 2.000 et 3.000 logements.

Fig. 1 : Nombre de logements achevés selon le type entre 1970 et 2002



Source : STATEC

En moyenne, le nombre de logements construits tous les ans est passé de 1.691 unités entre 1981 et 1990 à 2.570 au cours des années 90, soit une augmentation globale de près de 52%. **Cet accroissement sensible de la production de logements** au cours de la dernière décennie **apparaît toutefois insuffisant pour répondre aux besoins du marché**. En effet, une étude menée en 1991 par le bureau LIP<sup>2</sup> avait estimé que le minimum annuel devait s'élever à 3.200 unités. Depuis lors, ce chiffre n'a été atteint qu'une seule fois, en 1993.

### 1.2. Un renversement de tendance au profit des appartements à partir du début des années 1990

La distinction entre maisons individuelles et appartements permet d'affiner l'analyse des logements achevés. **Les fortes variations observées précédemment apparaissent**, pour une grande part, **imputables à l'évolution de la production de logements collectifs** (cf. figure 1). Alors qu'au milieu des années 70, le nombre d'appartements mis sur le marché tous les ans dépassait les 1.500 unités, ce chiffre est tombé à 500 durant la décennie suivante. Ce n'est qu'au cours des années 90 que la construction d'appartements a retrouvé son niveau antérieur, tout en subissant de fortes fluctuations d'une année sur l'autre.

En ce qui concerne **la construction de maisons individuelles**, l'évolution apparaît moins heurtée. Après un pic de l'activité au milieu des années 70 (1.683 unités en 1975), la construction de maisons a décliné jusqu'en 1985 (894 unités). Si l'on observe un accroissement de l'activité à la fin des années 80, **la tendance générale qui se dégage depuis 1990 laisse entrevoir une baisse significative et quasi-continue du nombre de maisons construites tous les ans** (de 1.427 unités en 1990 à 786 en 2002, soit -45%). En 2002, on atteint ainsi le niveau le plus bas enregistré depuis le début de la série statistique.

La prise en compte de la part des appartements dans la construction globale de logements confirme cette tendance (cf. figure 2). Si, au cours des années 70, on construisait pratiquement autant d'appartements que de maisons, le taux

Fig. 2 : Evolution de la part des appartements dans la construction de logements entre 1970 et 2002



Source : STATEC

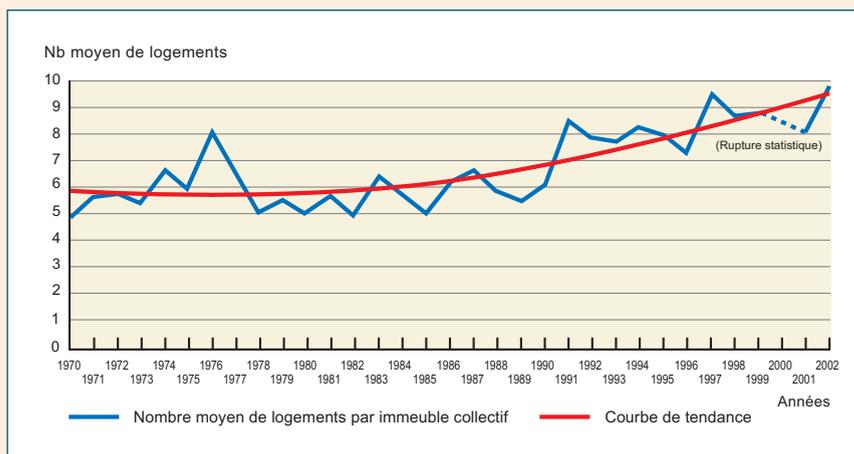
de logements collectifs est tombé à 33% durant la décennie suivante. **Depuis 1989, on observe un accroissement presque continu de la part des appartements** (65% des logements construits en 2002). Cette évolution positive du taux d'appartements dans la production de logements depuis une quinzaine d'années doit être mise en relation avec **la forte inflation du prix des terrains à bâtir**. La charge foncière est en effet bien moindre pour un immeuble contenant plusieurs appartements que dans le cas d'une maison individuelle.

<sup>2</sup> LIP, 1991, Untersuchungen zum Wohnungswesen in Luxemburg.

### 1.3. Une augmentation du nombre moyen de logements par immeuble

Aucours des trois dernières décennies, on observe un **accroissement significatif du nombre moyen d'appartements par immeuble** : de 5 à 6 logements en moyenne dans les années 70 et 80, on est passé à 8 ou 9 à partir de la fin des années 90 (cf. figure 3). Cette évolution participe de la **tendance à la densification des espaces résidentiels au Luxembourg**. Elle témoigne aussi d'une réaction du marché par rapport au renchérissement des terrains à bâtir : construire davantage de logements sur une seule parcelle permet de mieux amortir le poids de la charge foncière.

Fig. 3 : Evolution du nombre moyen d'appartements dans les immeubles collectifs construits entre 1970 et 2002



Source : STATEC

## 2

### EVOLUTION DES DISPARITÉS À L'ÉCHELLE DES CANTONS

#### 2.1. Une répartition très inégale de la construction résidentielle sur le territoire national

La répartition des logements construits chaque année au Grand-Duché n'a pas connu de bouleversements majeurs depuis 1970. Luxembourg-Ville, les cantons de la couronne périurbaine (Luxembourg-Campagne et Capellen) ainsi que la région du Bassin Minier (canton d'Esch-sur-Alzette) concentrent toujours plus de 70% de la construction neuve (cf. figure 4). Ce sont donc **les cantons les plus urbanisés qui attirent la majorité des nouveaux logements**.

Cette dynamique cache toutefois des évolutions contrastées. Pour Luxembourg-Ville, la diminution du nombre de logements construits entre les années 70 et 90 a été importante (près de 40%). La capitale, qui concentrait 24% des bâtiments résidentiels achevés dans le pays entre 1971 et 1980, n'en renfermait plus que 14% dans la décennie 1991-2000.

Les cantons périphériques de Luxembourg-Campagne et Capellen ont également vu leur nombre de logements bâtis baisser durant la même période, mais seulement de 20%. Leur part à l'échelle nationale est ainsi passée de 29 à 23%.

Le canton d'Esch-sur-Alzette se démarque nettement des tendances précédentes, puisque le nombre de logements achevés y a crû de plus de 61% entre les années 70 et les années 90. Du coup, sa part au niveau national est passée de 21 à 34%. **Esch est désormais le canton où l'on construit le plus au Luxembourg**.

Dans le reste du pays, les cantons de Mersch, Grevenmacher, Remich et Rédange ont également connu une augmentation du nombre de nouveaux logements construits. Leur part est passée globalement de 15% dans les années 70 à 20% au cours des années 90. Ces cantons, situés en bordure de l'agglomération luxembourgeoise ou bénéficiant d'une bonne accessibilité routière, offrent une disponibilité foncière plus importante et à des prix moins élevés que la capitale et ses communes proches.

Enfin, les cantons de Diekirch et Echternach font preuve d'une certaine stabilité alors que, dans le nord du pays, Vianden, Wiltz et Clervaux voient leur nombre de logements construits

diminuer entre les années 70 et les années 90, respectivement de 68, 50 et 34%. Cette baisse s'accompagne d'une réduction de la part de ces trois cantons dans la construction de logements à l'échelle nationale (de 5% dans les années 70 à 3% dans les années 90).

#### 2.2. Une augmentation des logements collectifs nouvellement construits dans les cantons à caractère rural

La prise en compte du type de logements achevés montre que c'est surtout **l'augmentation de la part des appartements dans la construction neuve qui apparaît significative**.

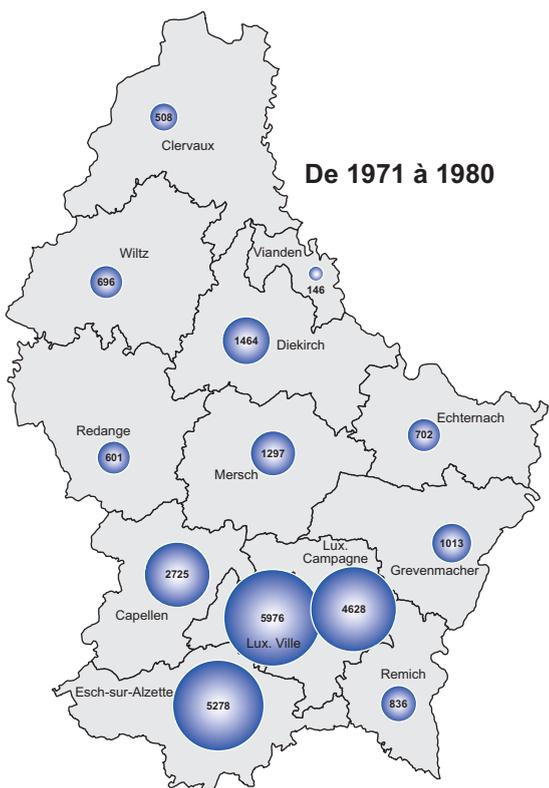
Dans les années 70 et 80, la construction de logements collectifs concernait essentiellement les zones urbaines du pays (surtout Luxembourg-Ville). Pour la décennie 1991-2000, ce constat doit être nuancé, car la part des appartements dans la construction achevée a sensiblement augmenté dans une majorité de cantons (cf. figure 5).

**A Luxembourg-Ville, la proportion d'appartements construits demeure forte** (86% des logements achevés dans le canton au cours des années 90). Cela dit, **au niveau national, la part de la capitale a été réduite de moitié depuis les années 70** (de 42 à 22%). Désormais, **c'est le canton d'Esch-sur-Alzette qui regroupe la plus grande part des appartements construits au Grand-Duché** (près de 40%). Entre les années 70 et les années 90, le nombre d'appartements construits dans le Bassin Minier a pratiquement triplé (+195%). Par ailleurs, les cantons de Diekirch, Echternach et Remich présentent pour la première fois une proportion de logements collectifs dans la construction achevée proche de 50%.

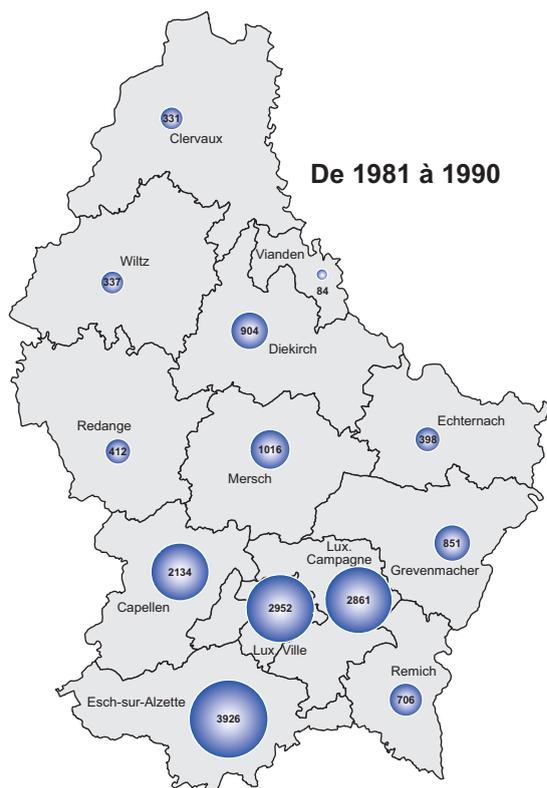
Cette diffusion de la construction d'appartements concerne également des cantons où la maison individuelle reste encore majoritaire au niveau des nouveaux logements achevés. Ainsi, dans les cantons de Capellen, Mersch et Grevenmacher, le nombre d'appartements construits entre les années 70 et les années 90 a crû, respectivement, de 74, 135 et 174% !

Finalement, **seuls Rédange et Vianden n'ont pas vu leur part de logements collectifs augmenter entre les trois décennies**.

Figure 4 : Répartition spatiale des logements achevés par canton entre 1971 et 2000

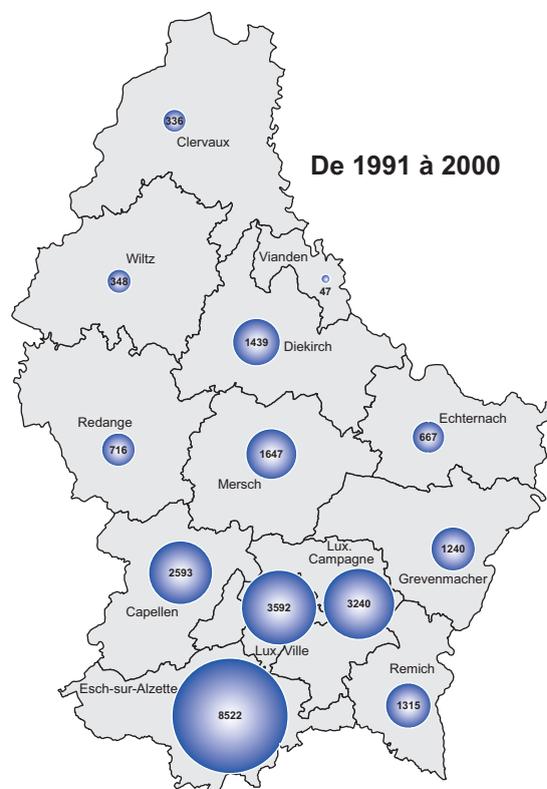
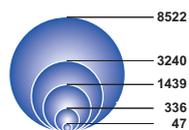


Nombre total de logements construits entre 1971 et 1980 : **25 870**



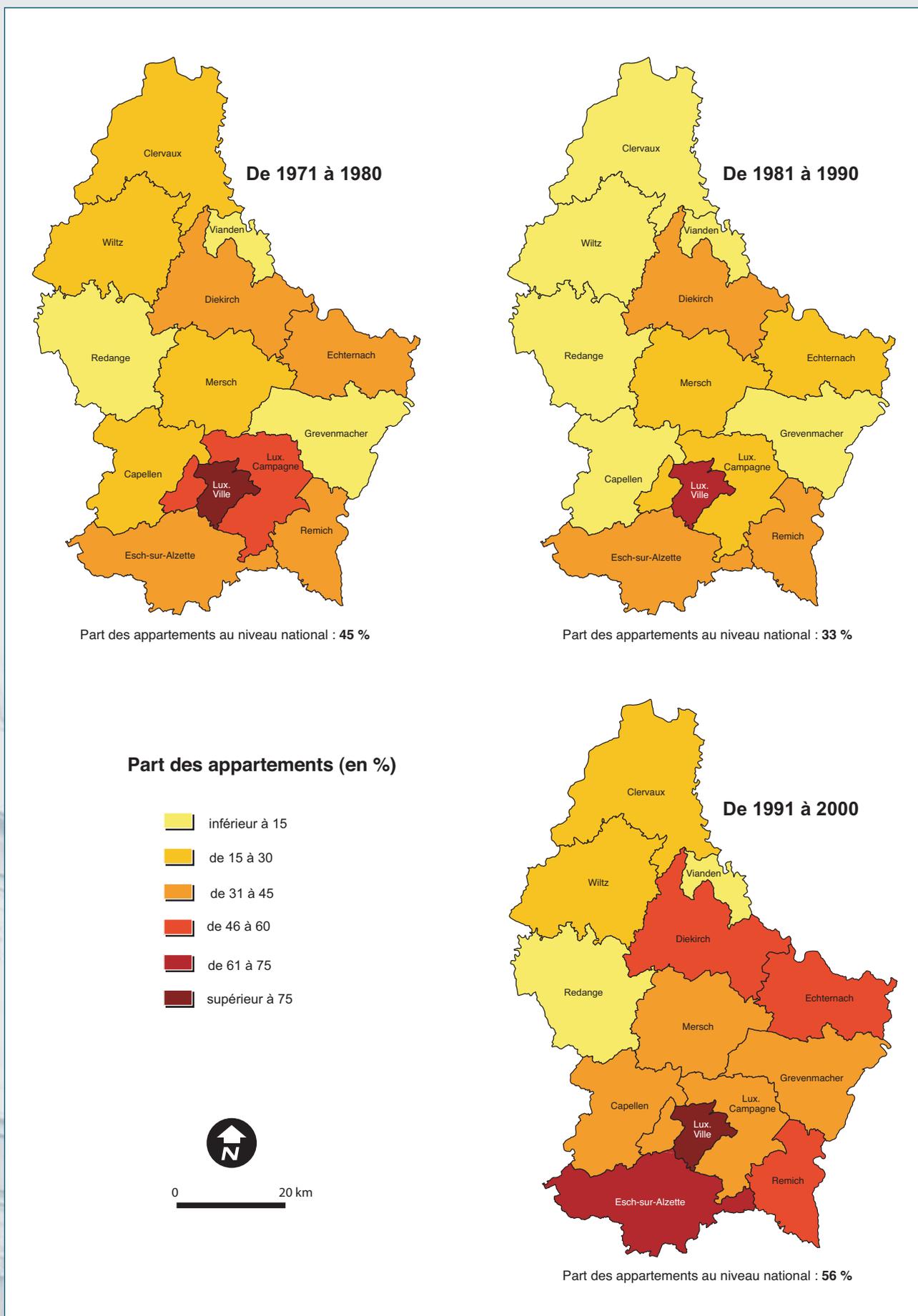
Nombre total de logements construits entre 1981 et 1990 : **16 912**

**Nombre de logements construits par décennie**



Nombre total de logements construits entre 1991 et 2000 : **25 702**

Figure 5 : Part des appartements dans la construction de logements par canton entre 1971 et 2000



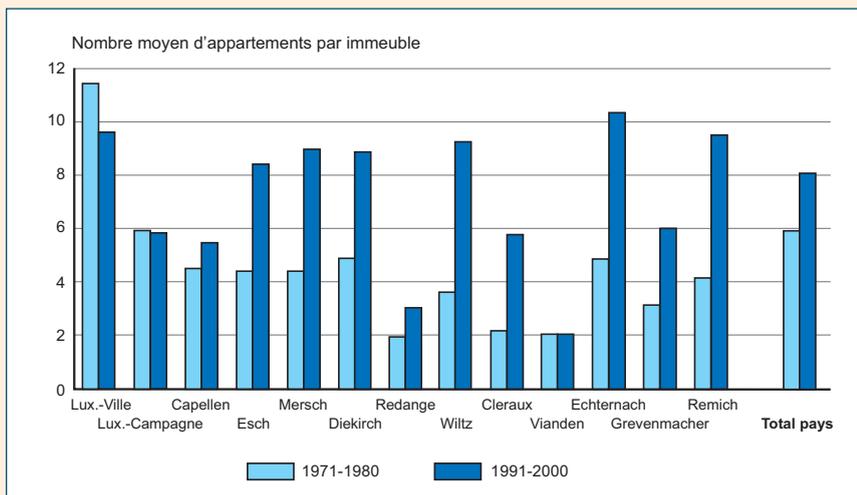
### 2.3. Une augmentation quasi-générale du nombre de logements dans les immeubles collectifs

L'accroissement du nombre moyen de logements dans les immeubles collectifs achevés entre les années 1970 et les années 1990 a concerné pratiquement tous les cantons, hormis Luxembourg-Ville et sa périphérie où l'on note un léger recul, ainsi que Vianden<sup>3</sup> qui reste stable (cf. figure 6). Alors que dans les années 70, seule la capitale présentait un

nombre moyen d'appartements par immeuble supérieur à 8 au sein des nouvelles constructions, durant les années 90, ce chiffre a été atteint par 6 autres cantons, dont certains à dominante rurale comme Wiltz.

Au-delà des niveaux atteints, l'ampleur des évolutions attire l'attention. Dans des cantons urbanisés comme Diekirch ou Esch-sur-Alzette, le nombre moyen d'appartements au sein des immeubles achevés a augmenté de respectivement 80 et 91% entre les périodes 1971-1980 et 1991-2000. Les taux de croissance sont bien plus importants pour des cantons à caractère rural comme Clervaux (167%) ou Wiltz (158%).

Fig. 6 : Nombre moyen de logements dans les immeubles collectifs achevés dans les années 70 et les années 90



En définitive, ces évolutions montrent que la distinction traditionnelle entre cantons urbains et cantons ruraux s'atténue.

Source : STATEC

## CONCLUSIONS

Globalement, les années 1990 ont été caractérisées par une augmentation sensible du nombre de logements achevés par rapport à la décennie précédente. Mais il est vrai que le ralentissement de la croissance économique au début des années 80 avait tiré le marché de la construction immobilière vers le bas. Si les niveaux atteints entre 1991 et 2000 rejoignent ceux des années 70, ils apparaissent cependant irréguliers d'une année sur l'autre. De plus, les niveaux atteints demeurent toujours insuffisants pour répondre aux besoins du marché.

En ce qui concerne le type de logements construits annuellement, on observe clairement une baisse du nombre de maisons individuelles et une augmentation du nombre d'appartements. Le

rapport entre ces deux types d'habitation est maintenant clairement en faveur des appartements. Cette tendance à la densification de l'habitat est renforcée à travers l'accroissement du nombre de logements contenus dans les nouveaux immeubles collectifs. La cherté des terrains à bâtir constitue sans nul doute un des principaux facteurs qui influencent ces évolutions.

Au niveau de la répartition spatiale des constructions immobilières, les cantons les plus urbanisés attirent la majorité des nouveaux logements achevés chaque année. Esch-sur-Alzette est ainsi le canton où l'on réalise le plus de logements au Luxembourg depuis les années 80. Par ailleurs, on observe un essor des logements collectifs touchant des cantons à dominante rurale.

<sup>3</sup> Le très faible nombre de logements collectifs construits dans le canton de Vianden ne permet pas de tirer des conclusions définitives sur ce point.