



Karolina **Zięba-Kulawik**
Konrad **Skoczylas**
Valérie **Feltgen**
Antoine **Paccoud**

Les tendances longues du développement urbain et résidentiel au Luxembourg (2004-2022)

Introduction

Le Grand-Duché de Luxembourg est un pays dont le taux de croissance de la population est l'un des plus élevés de l'Union européenne : sa population est passée de 455 000 habitants en 2004 à 645 000 habitants en 2022, soit une augmentation de près de 42 % en moins de deux décennies. Cette augmentation démographique implique une demande croissante de logements ainsi que d'infrastructures et d'équipements connexes, comme les zones d'activités, les équipements publics, les infrastructures de loisirs, etc. Face à cette dynamique d'urbanisation en cours, il est crucial de comprendre et d'analyser l'utilisation des terrains pour la construction de bâtiments.

Cette étude s'intéresse à la période allant de 2004 à 2022, offrant pour la première fois une perspective longue sur les tendances de l'utilisation du foncier au Luxembourg. Cette approche longitudinale de la question permet non seulement de mesurer l'impact des évolutions économiques et démographiques sur l'utilisation des ressources foncières, mais aussi de fournir des indications essentielles pour la planification urbaine future.

La Note considère les constructions réalisées sur deux principaux types de surfaces : celles libres de toute construction, dites « nouvellement construites »¹, et celles précédemment bâties, dites « reconstruites ». L'analyse des dynamiques de construction, tant sur des

1.

Pour éviter toute confusion entre les expressions « consommation foncière » et « consommation du sol », qui ne sont pas synonymes en matière d'aménagement du territoire et de méthodologie utilisée, il a été décidé en 2024 de remplacer le terme « consommation foncière » utilisé dans le passé par « surface nouvellement mise en construction ».

surfaces nouvellement construites que sur celles reconstruites, permet de mesurer l'extension des zones urbaines ainsi que la densification du tissu urbain existant. Connaître l'ampleur du phénomène de reconstruction d'anciens bâtiments ou sur des friches (qu'elles soient industrielles, résidentielles ou commerciales) est particulièrement important dans l'optique de répondre à l'objectif européen de la zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, qui prévoit de stopper l'extension de l'urbanisation sur des terrains naturels, agricoles ou forestiers, ou bien de la compenser par des opérations de remise à l'état naturel. La démolition d'une maison individuelle (dans les limites de la protection du patrimoine bâti) pour y construire un immeuble résidentiel permet en effet à la fois de limiter l'artificialisation et d'augmenter le niveau de densité dans les zones déjà urbanisées.

Cette note est structurée en trois sections, toutes trois focalisées sur la période 2004-2022. La première examine les surfaces nouvellement construites et reconstruites (sans se soucier si les nouveaux bâtiments sont de type résidentiel ou non), et leur distribution spatiale. La deuxième s'intéresse au niveau de densité de logements atteint sur ces deux types de surfaces, et comment celui-ci varie selon le type de logement produit. La partie finale considère de manière regroupée les surfaces nouvellement construites et reconstruites pour offrir une vue d'ensemble du développement résidentiel dans le pays sur la période considérée.

1. Description de la méthodologie utilisée

Dans cette analyse, ont été agrégés et mis à jour les résultats d'études publiées précédemment pour trois périodes d'observation de six ans, à savoir 2004-2010, 2010-2016 et 2016-2022. La majeure partie de la mise à jour concerne les modifications apportées au zoning des plans d'aménagement général (PAG) des communes, étant donné qu'un PAG à l'état de 2022 a été utilisé pour toutes les périodes d'observation. La deuxième nouveauté de l'étude a consisté à utiliser les informations du cadastre vertical et de la base de données des adresses de l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT) pour estimer le nombre de nouveaux logements sur les surfaces nouvellement construites et les surfaces reconstruites. Ces données, qui n'avaient pas été utilisées pour les deux premières périodes d'observation, permettent d'obtenir une estimation harmonisée des nouveaux logements créés entre 2004 et 2022.

La méthodologie adoptée s'appuie sur des techniques de télédétection, combinées à des analyses géospatiales précises, pour détecter les surfaces ayant subi des transformations significatives entre 2004 et 2022 et ceci dans l'ensemble des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées des PAG. L'identification des surfaces nouvellement mises en construction ou reconstruites repose sur une analyse d'orthophotos calées sur le plan cadastral numérisé (PCN). Pour ces deux types de surfaces, il est important de noter que seules les surfaces sur lesquelles ont été construits des bâtiments sont prises en compte dans cette étude et ceci à la fois pour les bâtiments résidentiels et les bâtiments non résidentiels. Les surfaces sur lesquelles d'autres types d'infrastructures sont construits sans être accompagnés par la création de bâtiments (comme des rues, des parkings, des parcs, des piscines privées en plein air ou des structures légères comme des cabanes de jardin), n'ont pas été incluses dans l'analyse.

Une surface est définie comme « **nouvellement mise en construction** » si elle était non bâtie au début de la période d'observation et qu'elle est occupée par une structure bâtie ou en cours de construction à la fin de la période d'observation (cf. [illustration 1](#)). Cette identification a été réalisée à l'aide de deux approches complémentaires. D'une part, des analyses d'objets ont été effectuées sur les images de télédétection à travers la méthode GEOBIA et d'analyses spatiales. D'autre part, une analyse visuelle approfondie des orthophotos a permis de vérifier les résultats obtenus.

ILLUSTRATION 1

Exemple d'une surface nouvellement mise en construction



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat
(Base (re-)construction foncière 2004-2022)

Une surface est considérée comme « **mise en reconstruction** » si elle était occupée en 2004 par un bâtiment qui a été démoli par la suite et qu'elle est occupée par un nouveau bâtiment construit ou en train d'être construit à la fin de la période d'observation (cf. [illustration 2](#)). Une comparaison des orthophotos est nécessaire pour observer les différences dans la géométrie des bâtiments en vue aérienne. Il convient de noter que le réaménagement intérieur des bâtiments pour créer des logements supplémentaires sans modifier la structure du bâtiment ne peut être prise en compte, car elle n'affecte pas l'aspect visuel extérieur du bâtiment.

ILLUSTRATION 2

Exemple d'une surface reconstruite



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat
(Base (re-)construction foncière 2004-2022)

Pour identifier ces deux types de surfaces, un système d'information géographique (SIG) a été employé afin de superposer les données suivantes :

- Le plan cadastral numérisé (PCN) de l'Administration du cadastre et de la topographie (ACT), dans ses versions de 2010, 2016 et 2023 ;
- Les plans d'aménagement général (PAG) des communes (2022), qui permettent de savoir dans quelle zone se situent les terrains concernés ;
- Les orthophotos en couleurs vraies (RVB en 2004 et 2010) et en infra-rouge couleur (IRC en 2016 et 2022) de l'ACT ;
- Une couche délimitant les contours des bâtiments, élaborée par le LISER via l'identification d'objets dans les images de télédétection (GEOBIA), à partir de l'orthophoto IRC de 2022 ;
- Les données du cadastre vertical (2024) de l'ACT ;
- Les informations sur la nature des bâtiments issues de la base de données du plan cadastral numérisé (2023), émanant de l'ACT ;
- Les adresses géoréférencées (BD-Adresses 2024) provenant de l'ACT.

A l'échelle d'un projet urbain, plusieurs superficies différentes peuvent être analysées (dont la superficie brute, la superficie nette et l'emprise au sol des bâtiments), comme le montre l'[illustration 3](#) :

- La superficie la plus vaste correspond à l'ensemble du projet urbain et renvoie au **terrain à bâtir brut** qui sera par la suite parcellé et viabilisé. Il comprend à la fois les différents terrains à bâtir nets ainsi que les terrains correspondant à l'espace public (comprenant entre autres les rues, des espaces verts ou des aires de jeux).

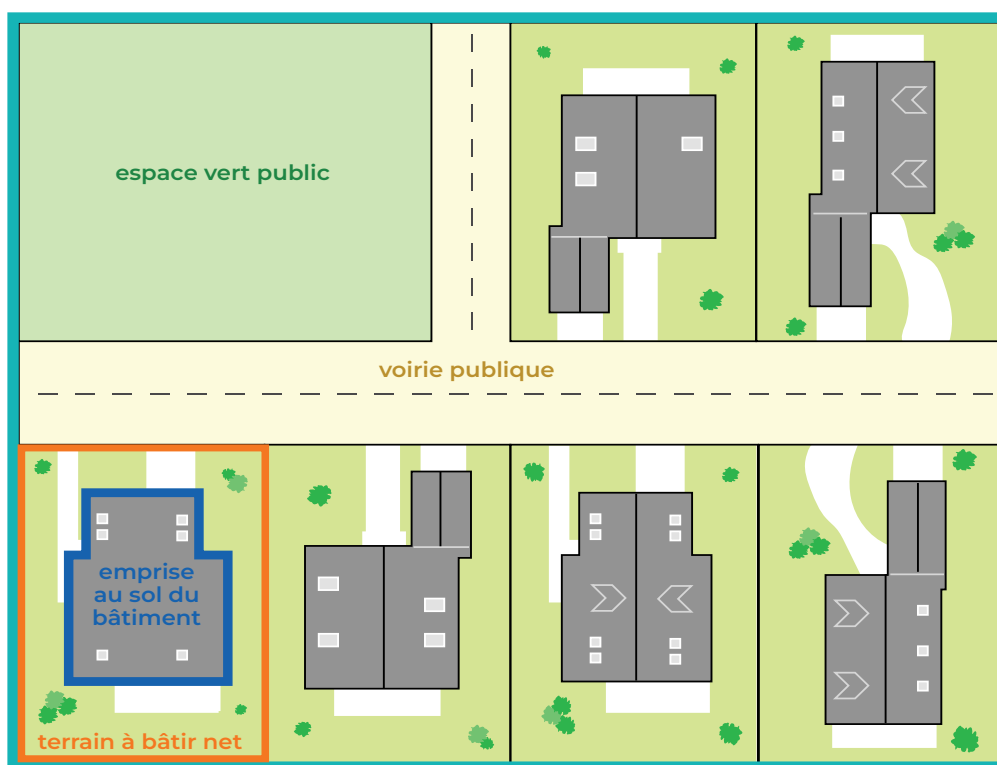
- Les **terrains à bâtir nets** correspondent aux parcelles privées et ils comprennent les bâtiments, les jardins et les chemins d'accès privés. Ils font déduction des surfaces nécessaires à leur viabilisation.
- L'**emprise au sol** correspond à la surface couverte par les bâtiments.

Les superficies analysées dans le cadre de cette note font référence à l'échelle parcellaire et correspondent ainsi aux terrains à bâtir nets. Ils font donc abstraction des espaces publics, tout en tenant compte de l'intégralité de la surface privée des terrains, en incluant ainsi les chemins d'accès privés au sein des parcelles et les jardins privés. Si toutefois une parcelle est localisée à cheval sur deux zones différentes du PAG (ou plus), seule la partie de la parcelle sur laquelle est localisé le bâtiment construit est prise en compte.

ILLUSTRATION 3

Définition des différentes superficies

terrain à bâtir brut



terrain à bâtir brut = espace vert public + voirie publique + terrains à bâtir nets

terrain à bâtir net = emprise au sol du bâtiment + chemins privés + espaces verts privés

Auteur : Observatoire de l'Habitat, 2024

L'évaluation des **superficies totales** nouvellement mises en construction ou reconstruites entre 2004 et 2022, décrite dans la [section 2](#) de cette note, se base sur l'ensemble des bâtiments construits et reconstruits, indépendamment de leur utilisation, et inclut donc autant les nouveaux bâtiments résidentiels que non résidentiels dans l'ensemble des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans les PAG.

Pour déterminer ensuite le niveau de **densité de logements** atteint sur les terrains nouvellement mis en construction ou reconstruits ([section 3](#)), seules les superficies localisées au sein des zones à vocation résidentielle² contenant des logements ont été prises en compte. Pour mesurer la densité de logements, les données du cadastre vertical³ fournies par l'ACT ont été superposées aux surfaces nouvellement mises en construction ou reconstruites au sein des zones résidentielles.⁴ Le cadastre vertical ne s'intéresse qu'aux logements situés dans des copropriétés⁵ et fait abstraction des maisons unifamiliales. Pour ensuite estimer le nombre de nouvelles maisons unifamiliales, les informations sur la nature des bâtiments en 2023 issues de la base de données du plan cadastral numérisé de l'ACT ont été superposées sur les bâtiments sans présence de cadastre vertical. Elles permettent d'éliminer les bâtiments qui sont à finalité commerciale, d'activités ou autres. Tous les nouveaux bâtiments détectés dans les zones à vocation résidentielle, possédant une adresse postale, mais sans cadastre vertical sont ainsi considérés comme des maisons unifamiliales.

Comme indiqué ci-dessus, les superficies de référence prises en compte dans le cadre de la présente note se rapportent aux superficies nettes à l'échelle des terrains à bâtir et non pas aux superficies brutes de l'ensemble d'un projet de construction, impliquant que les densités calculées sont des **densités nettes**. Les indications de densité de logements des zones nouveaux quartiers au sein des PAG se réfèrent quant à elles aux superficies brutes vu qu'elles se rapportent à l'échelle de l'ensemble du projet urbain. A titre de comparaison les densités nettes sont transformées ponctuellement en densités brutes, en partant de l'hypothèse que 25 % des superficies brutes sont cédées pour arriver aux superficies nettes.

Il reste à noter que le **nombre de logements** observé pour cette note correspond à un ordre de grandeur et que les données ne sont pas complètes. Ainsi les subdivisions et les réaménagements opérés dans les structures existantes de bâtiments ne peuvent

2. Les logements potentiels localisés dans des zones autres que résidentielles (p.ex. zones d'activités, zones publiques etc.) n'ont pas été pris en compte dans les calculs de densité car ils se trouvent souvent sur des terrains de taille importante hébergeant les entreprises auxquels ils sont liés.

3. Le cadastre vertical détaille les lots privatifs d'un immeuble en copropriété sous forme d'un tableau et de plans descriptifs de division qui permettent de les identifier.

4. Afin d'obtenir des chiffres aussi réalistes que possible et d'éviter une surestimation artificielle de la densité de logements dans des cas spécifiques où il y avait des différences spatio-temporelles significatives, les superficies nouvellement construites ou reconstruites au cours des périodes 2004-2010 et 2010-2016 au sein des zones résidentielles ont été ajustées aux limites de propriété de 2023.

5. Le cadastre vertical n'est pas obligatoire pour les résidences qui appartiennent à un seul propriétaire. Le nombre exact de logements dans ce type de résidences ne peut donc pas être connu via les informations du cadastre vertical et ces résidences sont considérées dans nos analyses comme contenant un seul logement.

pas être détectés. La méthode utilisée ne permet pas non plus de mesurer le nombre de logements démolis et retirés du parc immobilier, et, par conséquent, de déterminer le nombre de nouveaux logements net sur les terrains reconstruits. Les logements avec un cadastre vertical localisés à l'extérieur de zones résidentielles ne sont pas comptabilisés, mais ceux-ci sont très minoritaires (autour de 150 sur l'ensemble de la période). Finalement, les chiffres présentés ici contiennent à la fois les logements dont la construction a été terminée sur la période d'observation et ceux qui étaient encore en cours de construction en 2022. Cette source ne remplace donc pas la statistique sur les bâtiments achevés du STATEC, qui se focalise sur les constructions effectivement achevées au cours d'une année donnée, ni le futur Registre national des bâtiments et des logements (RNBL) qui permettra de mieux connaître le nombre total de logements et leurs caractéristiques.

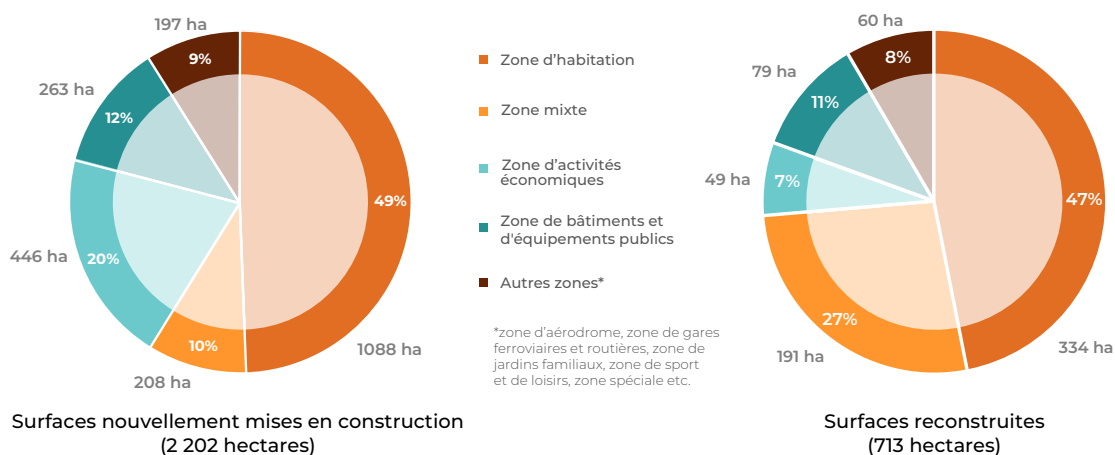
2. Construction et reconstruction entre 2004 et 2022

2.1. La nouvelle construction et la reconstruction au sein de l'ensemble des zones du PAG

Au cours de la période 2004-2022, 2 202 hectares nets ont été nouvellement mis en construction dans l'ensemble des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées conformément aux PAG des communes (donc au sein de toutes les zones résidentielles et non résidentielles), représentant une moyenne de 122 hectares nets par an. Sur la même période, la reconstruction a représenté 713 hectares nets, soit en moyenne presque 40 hectares par an. Pris dans l'ensemble, 2 915 hectares ont été utilisés pour être nouvellement construits ou reconstruits, dont un quart est lié à de la reconstruction. La répartition de la surface nette nouvellement construite et reconstruite entre 2004 et 2022 selon le zonage des PAG des communes est illustrée dans le [graphique 1](#).

GRAPHIQUE 1

Surface nette nouvellement mise en construction et surface nette reconstruite entre 2004 et 2022 par zone du PAG⁶



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat
(Base (re-)construction foncière 2004-2022)

Durant cette période, une part significative de la nouvelle construction et de la reconstruction s'est effectuée dans des zones à vocation résidentielle⁷ : 1 088 hectares se trouvent en zones d'habitation et 208 hectares en zones mixtes pour la nouvelle construction et 334 hectares en zones d'habitation et 191 hectares en zones mixtes pour la reconstruction. Les zones à vocation résidentielle représentent donc une part plus importante des surfaces reconstruites (74 %) que des surfaces nouvellement construites (59 %). En global, la reconstruction compte pour 29 % des surfaces résidentielles développées ou redéveloppées entre 2004 et 2022. Les zones d'activités se distinguent par une part très importante de constructions réalisées sur des surfaces qui n'étaient pas occupées par des bâtiments au début de la période d'observation : dans ces zones, 446 hectares ont été nouvellement construits, contre seulement 49 hectares reconstruits (soit moins de 10 % de l'ensemble des 495 hectares dans cette zone). Pour les autres zones, les proportions de nouvelle construction et de reconstruction sont relativement similaires.

6. Voir l'annexe pour retrouver ces chiffres sous forme de tableau.

7. Dans les précédents PAG (2004, 2010, 2016) trois zones ont été traitées comme des zones résidentielles : la zone d'habitation, la zone mixte et la zone non affectée (appelée zone de réserve en 2004). Dans les anciens PAG, la zone non affectée correspondait à des zones soumises à des PAP ou des zones en aménagement différé sans donner de précisions sur leur affectation précise. La construction foncière observée dans la zone non affectée peut être considérée également comme une utilisation résidentielle. Dans les PAG ultérieurs (2022), les zones non affectées ont été absorbées en grande partie par les zones d'habitation et les zones mixtes.

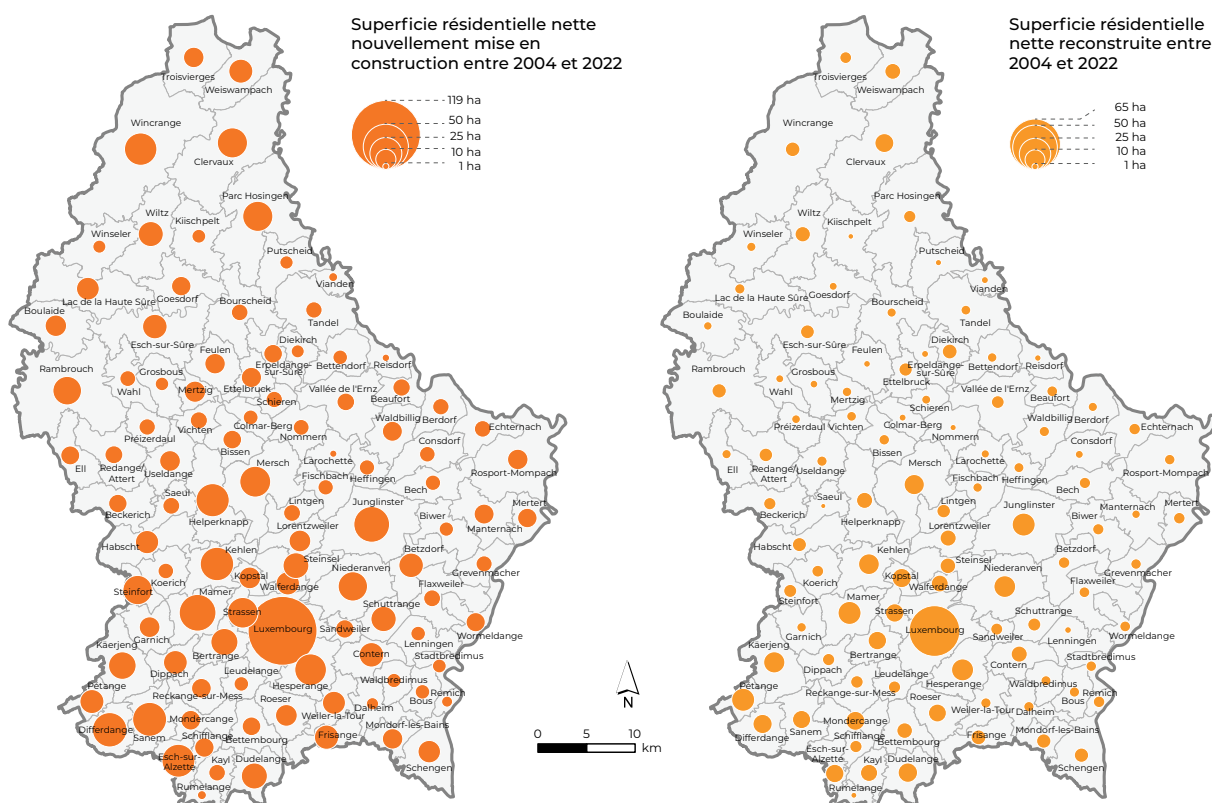
2.2. La répartition spatiale de la nouvelle construction et de la reconstruction résidentielle...

• ...à l'échelle communale

La [carte 1](#) ci-dessous illustre la distribution au niveau communal de superficies nouvellement construites (à gauche) et reconstruites (à droite) au sein des zones résidentielles. Les échelles identiques sur les des deux cartes montrent visuellement la prépondérance de la nouvelle construction dans le développement résidentiel du Luxembourg entre 2004 et 2022. Un grand nombre de communes affiche des surfaces nouvellement construites assez élevées, contrairement aux surfaces reconstruites qui se concentrent davantage dans les zones qui étaient déjà les plus urbanisées en début de période.

CARTE 1

Superficie nette nouvellement mise en construction et reconstruite par commune entre 2004 et 2022 dans les zones résidentielles



Auteurs : K. Zięba-Kulawik, K. Skoczylas, LISER 2024

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat
(Base (re-)construction foncière 2004-2022)

- **...à l'échelle de la Ville de Luxembourg**

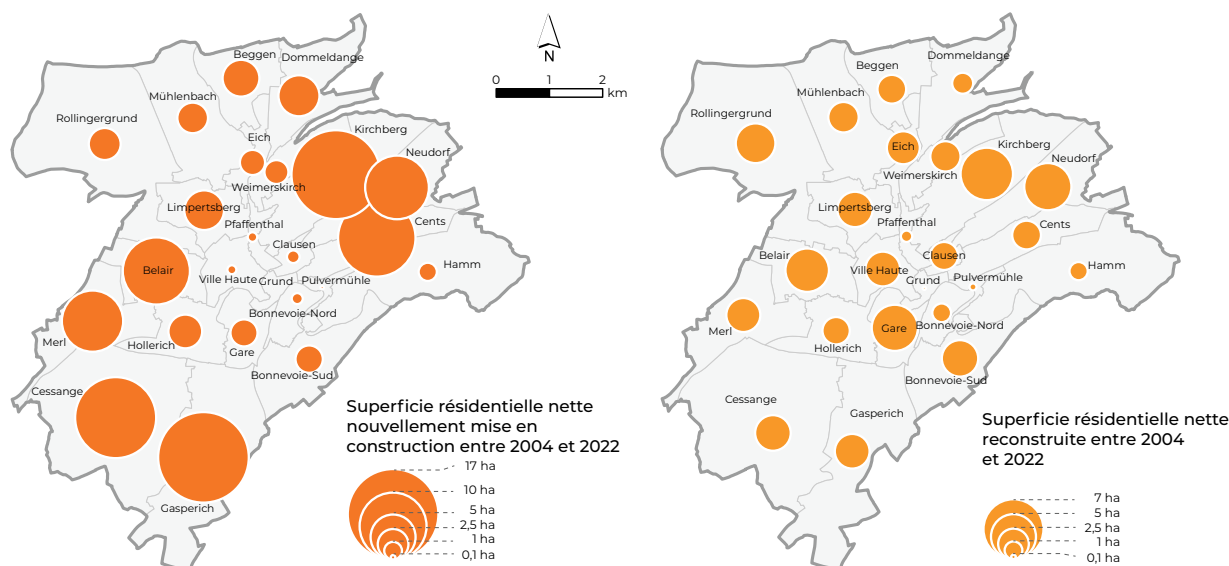
La Ville de Luxembourg se distingue nettement en matière de nouvelle construction et de reconstruction résidentielle en étant de loin la commune avec les superficies les plus élevées. Ceci s'explique par le développement notable de la capitale sur la période étudiée, avec une population qui est passée d'environ 79 000 à 128 000 habitants entre 2004 et 2022. Avec une augmentation de la population de 62 % au cours de la période (contre 42 % à l'échelle nationale), la Ville de Luxembourg a donc absorbé une part importante de la croissance de la population du pays. Dans les zones résidentielles de cette commune, 118,6 hectares de surfaces nettes ont été nouvellement construites et 65 hectares de surfaces nettes ont été reconstruites. En global, plus de 35 % du développement de surfaces résidentielles dans la capitale entre 2004 et 2022 a eu lieu à travers de la reconstruction (contre 29 % au niveau national).

La [carte 2](#) montre que les quartiers affichant la superficie nette dédiée à la nouvelle construction la plus importante sont Gasperich (17 hectares - dont le Ban de Gasperich), Kirchberg (16 hectares - dont l'agrandissement des quartiers Kiem et Grünewald), Cessange (14 hectares) et Cents (13 hectares). Les quartiers avec le moins de superficies nouvellement construites (en dessous de 0,5 hectares) sont le Grund, Pulvermühle, la Ville Haute, Pfaffenthal et Bonnevoie-Nord, quartiers présentant des potentiels de surfaces libres de construction très limités.

En ce qui concerne la superficie nette dédiée à la reconstruction, le Kirchberg se retrouve de nouveau en tête de liste (7 hectares). Suivent ensuite Neudorf (6 hectares), Gare et Belair (5 hectares chacun). Ces reconstructions correspondent souvent à des projets ponctuels éparpillés au sein des quartiers.

CARTE 2

Surface résidentielle nette nouvellement mise en construction et reconstruite par quartier de la Ville de Luxembourg entre 2004 et 2022



Auteurs : K. Zięba-Kulawik, K. Skoczylas, LISER 2024

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat (Base (re-)construction foncière 2004-2022)

En mettant ces chiffres en relation avec la croissance de la population entre mi- 2008⁸ et fin 2022 au sein de ces quartiers, le [tableau 1](#) montre que les quartiers qui cumulent le plus de superficies nouvellement construites et reconstruites ont vu également une augmentation très importante de leur population. Par exemple, les trois quartiers avec le plus de nouvelles constructions et de reconstructions (Kirchberg, Gasperich et Cessange) ont vu leur population plus que doubler entre 2008 et 2022. Il y a aussi des quartiers qui affichent moins de surfaces construites et reconstruites mais qui ont connu de fortes augmentations relatives de population (comme Mühlentbach, Dommeldange ou Weimerskirch). Ceci s'explique par le fait que la population initiale y était assez limitée et que les nouvelles constructions sont surtout des appartements, impliquant une forte augmentation de la population sur une superficie plus limitée.

8. Date avec des populations au niveau des quartiers la plus proche de 2004.

TABLEAU 1

Superficie résidentielle nette nouvellement mise en construction et reconstruite par quartier de la Ville de Luxembourg entre 2004 et 2022 et évolution de la population entre 2008 et 2022

Quartier	Superficie nouvellement construite en ha	Superficie reconstruite en ha	Superficie construite et reconstruite en ha	Part de l'ensemble de la superficie construite et reconstruite (en %)	Population (juin 2008)	Population (au 31.12.2022)	Augmentation de la population entre 2008 et 2022 (en %)
Kirchberg	16,4	7,0	23,4	12,8	4 309	8 746	103,0
Gasperich	17,0	3,1	20,0	10,9	4 696	9 694	106,4
Cessange	14,0	3,2	17,2	9,4	2 442	4 927	101,8
Cents	12,9	2,1	15,0	8,2	4 472	6 449	44,2
Neudorf	9,2	5,7	14,9	8,1	3 504	6 760	92,9
Belair	10,0	4,8	14,8	8,1	8 925	12 613	41,3
Merl	8,6	3,0	11,5	6,3	3 785	6 398	69,0
Gare	2,1	5,4	7,5	4,1	7 949	11 895	49,6
Limpertsberg	4,0	3,2	7,2	3,9	8 323	11 363	36,5
Rollingergrund	2,8	4,0	6,8	3,7	3 282	4 683	42,7
Beggen	3,5	2,1	5,6	3,1	2 593	3 800	46,5
Bonnevoie-Sud	2,1	3,4	5,5	3,0	10 721	13 550	26,4
Dommeldange	4,3	1,1	5,4	2,9	1 759	2 819	60,3
Hollerich	3,0	1,9	4,9	2,7	5 739	7 699	34,2
Mühlenbach	2,6	2,4	4,9	2,7	1 304	2 470	89,4
Eich	1,8	2,8	4,6	2,5	1 999	2 913	45,7
Weimerskirch	1,7	2,3	4,0	2,2	1 574	2 414	53,4
Ville Haute	0,3	3,1	3,4	1,8	2 573	3 544	37,7
Clausen	0,6	2,0	2,6	1,4	786	1 060	34,9
Hamm	1,0	0,9	1,9	1,0	1 203	1 566	30,2
Bonnevoie-Nord	0,4	0,9	1,3	0,7	3 595	4 700	30,7
Pfaffenthal	0,3	0,3	0,7	0,4	1 153	1 303	13,0
Pulvermühle	0,1	0,1	0,2	0,1	255	382	49,8
Grund	0,001	0,031	0,033	0,0	733	1 030	40,5

Sources : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat
(Base (re-)construction foncière 2004-2022), Ville de Luxembourg

Remarque : Les chiffres sont arrondis

- **...à l'échelle de l'armature urbaine**

L'armature urbaine permet de structurer l'analyse des surfaces nouvellement mises en construction et reconstruites au niveau communal. Les origines de cette armature, qui vise à concentrer le développement dans des centres bien desservis capables d'assurer à leurs bassins de vie une offre optimale en services, remontent au premier programme directeur d'aménagement du territoire (PDAT) de 1978. Le PDAT arrêté par le gouvernement en 2003 a repris et précisé le système des Centres de développement et d'attraction (CDA) sur base du principe du développement polycentrique. Conscient de tendances de développement à la source de problèmes de trafic, de dépendance de la population à la mobilité individuelle motorisée (et de son impact sur le prix du logement) et de l'appauvrissement des centres des localités, le gouvernement a arrêté en 2023 un nouveau PDAT qui va plus loin que les programmes directeurs antérieurs en comprenant toute une série d'instruments et de mesures pour la mise en œuvre de sa stratégie de développement territorial.

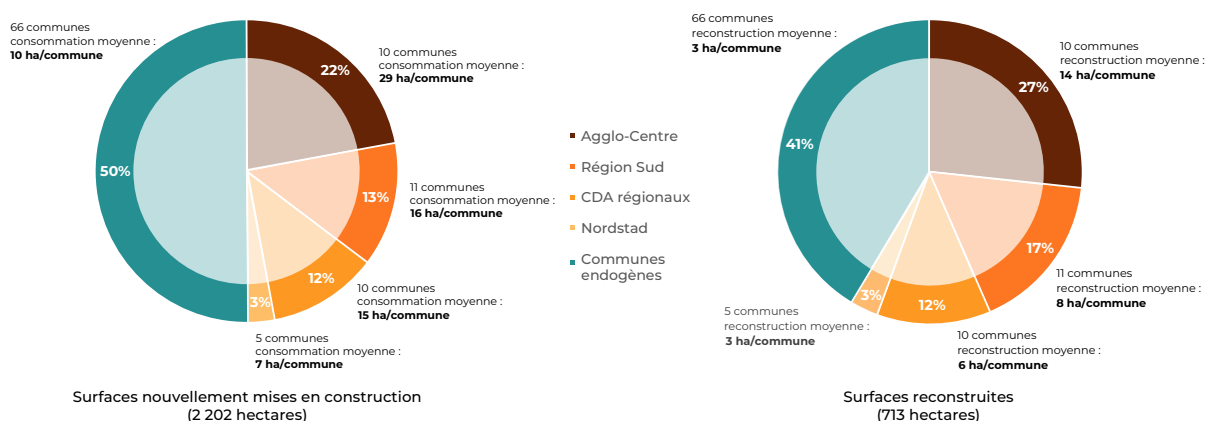
Dans la typologie du PDAT de 2023, les trois agglomérations principales du pays (Agglo-Centre, Région Sud et Nordstad), ainsi que les CDA d'importance régionale, sont identifiés comme des zones prioritaires de développement.⁹ En revanche, les communes à développement endogène sont appelées à se développer uniquement en fonction des besoins spécifiques de leur population locale. Le [graphique 2](#) montre la répartition des surfaces nouvellement construites et reconstruites entre 2004 et 2022 selon cette classification des communes du pays.

9.

La notion d'agglomération est nouvelle dans le PDAT de 2023. Bien que les agglomérations et les CDA soient définies aux niveaux des localités, les communes entières ont été prises en compte dans cette étude pour des finalités statistiques. L'**Agglo-Centre** regroupe les communes de Bertrange, Hesperange, Leudelange, Luxembourg, Mamer, Niederanven, Sandweiler, Steinsel, Strassen et Walferdange. La **Région Sud** regroupe les communes de Bettembourg, Differdange, Dudelange, Esch-sur-Alzette, Käerjeng, Kayl, Mondercange, Pétange, Rumelange, Sanem et Schifflange. La **Nordstad** regroupe les communes de Bettendorf, Diekirch, Erpeldange-sur-Sûre, Ettelbruck et Schieren. Les **CDA régionaux** correspondent aux communes de Clervaux, Echternach, Grevenmacher, Junglinster, Mersch, Mondorf-les-Bains, Redange-sur-Attert, Remich, Steinfort, Vianden et Wiltz. En comparaison avec le PDAT de 2003, Mondorf-les-Bains est un nouveau CDA d'importance régionale et Erpeldange-sur-Sûre un nouveau CDA d'importance nationale faisant partie de la Nordstad.

GRAPHIQUE 2

Répartition de la surface nette résidentielle nouvellement mise en construction et reconstruite entre 2004 et 2022 selon l'armature urbaine



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat
(Base (re-)construction foncière 2004-2022)

Ce graphique illustre que, sur la période étudiée et pour les zones résidentielles, 22 % de la superficie totale nouvellement mise en construction et 27 % de la reconstruction totale se trouvait dans l'Agglo-Centre. Luxembourg-Ville qui fait partie de l'Agglo-Centre, a compté pour 9 % des surfaces nouvellement construites au niveau national et pour 12 % de la reconstruction. La Région Sud affiche également une part plus importante de superficie reconstruite (17 %) que de superficie dédiée à de la nouvelle construction (13 %). En ce qui concerne les CDA d'importance régionale hors agglomérations et la Nordstad, les proportions des superficies nouvellement construites et reconstruites au sein des communes les composant sont similaires (deux fois 12 % pour les CDA d'importance régionale et deux fois 3 % pour la Nordstad). Bien que la nouvelle construction ait été relativement faible dans de nombreuses communes rurales, les communes à développement endogène concentrent, en raison de leur nombre, la moitié de la superficie nette totale des terrains nouvellement mise en construction entre 2004 et 2022.¹⁰ Ces communes sont les seules qui ont moins contribué au total des surfaces reconstruites (41 %) qu'au total des surfaces nouvellement construites (50 %).

¹⁰ Ici et dans le reste de la note, la superficie nette construite de la Ville de Vianden, bien que qualifiée de CDA d'importance régionale, est calculée comme celle d'une commune endogène selon la stratégie relative à l'armature urbaine établie par le Département de l'aménagement du territoire (DATer) (PDAT, p. 71).

3. Densité de nouveaux logements entre 2004 et 2022

Pour estimer le nombre de nouveaux logements issus de la nouvelle construction et de la reconstruction, cette note s'appuie sur le cadastre vertical et sur la base de données des adresses de l'ACT (voir la [section 1](#)). Grâce à la combinaison de ces sources d'information, il est possible d'estimer le nombre de maisons et d'appartements créés sur les surfaces nouvellement construites ou reconstruites dans les zones à vocation résidentielle, et donc d'estimer également le niveau de densité atteint sur ces surfaces¹¹. Les surfaces prises en compte pour calculer les densités se distinguent de celles étudiées dans la section précédente : elles ne contiennent que des logements et sont localisées exclusivement dans les zones résidentielles et mixtes.

3.1. Nombre de nouveaux logements observés et leur type

- **...à l'échelle nationale**

Le [tableau 2](#) montre que 45 953 logements ont été créés via de la nouvelle construction et que 27 351 logements sont issus de la reconstruction pour l'ensemble des communes luxembourgeoises au cours de la période 2004-2022. Ceci représente 2 553 logements par an en moyenne pour la nouvelle construction et 1 519 logements en moyenne par an pour la reconstruction, soit un total de 4 072 logements par an en moyenne. Ce chiffre est légèrement plus élevé que la statistique des bâtiments achevés du STATEC, un décalage lié à des différences méthodologiques. Comme mentionné dans la section 2, des logements qui étaient encore en cours de construction sur les orthophotos de 2022 sont inclus dans l'analyse. Ceci vient du fait que les cadastres verticaux utilisés ici pour estimer le nombre de logements sur une surface nouvellement construite ou reconstruite sont généralement établis au tout début de la vie d'un nouveau bâtiment. Il est dès lors possible que des bâtiments non achevés soient comptabilisés dans le nombre de nouveaux logements pour les dernières années de l'analyse (par exemple si un cadastre vertical établi en 2020 correspond à un bâtiment non achevé en 2022).

Pour l'ensemble des nouveaux logements à l'échelle du pays et indépendamment du type de surface sur laquelle ils sont construits, les appartements constituent deux tiers des nouveaux logements et les maisons un tiers (cf. [tableau 2](#)).

¹¹.

En raison d'un changement de méthodologie lié à la disponibilité des données, aux régimes de protection des données, et aux modifications du PAG, la densité a été recalculée pour l'ensemble de la période d'observation.

TABLEAU 2

Type de logement et densité résidentielle pour les (re-)constructions entre 2004 et 2022

	Type de logement	Nombre de logements observés	Part des logements (en %)	Superficie nette (en hectares)	Part de la superficie nette (en %)
Nouvelle construction	Appartements	27 544	60	305	25
	Maisons	18 409	40	939	75
	Ensemble	45 953	100	1 244	100
Reconstruction	Appartements	22 493	82	255	50
	Maisons	4 858	18	252	50
	Ensemble	27 351	100	507	100
Total	Appartements	50 037	68	560	32
	Maisons	23 267	32	1 191	68
	Ensemble	73 304	100	1 751	100

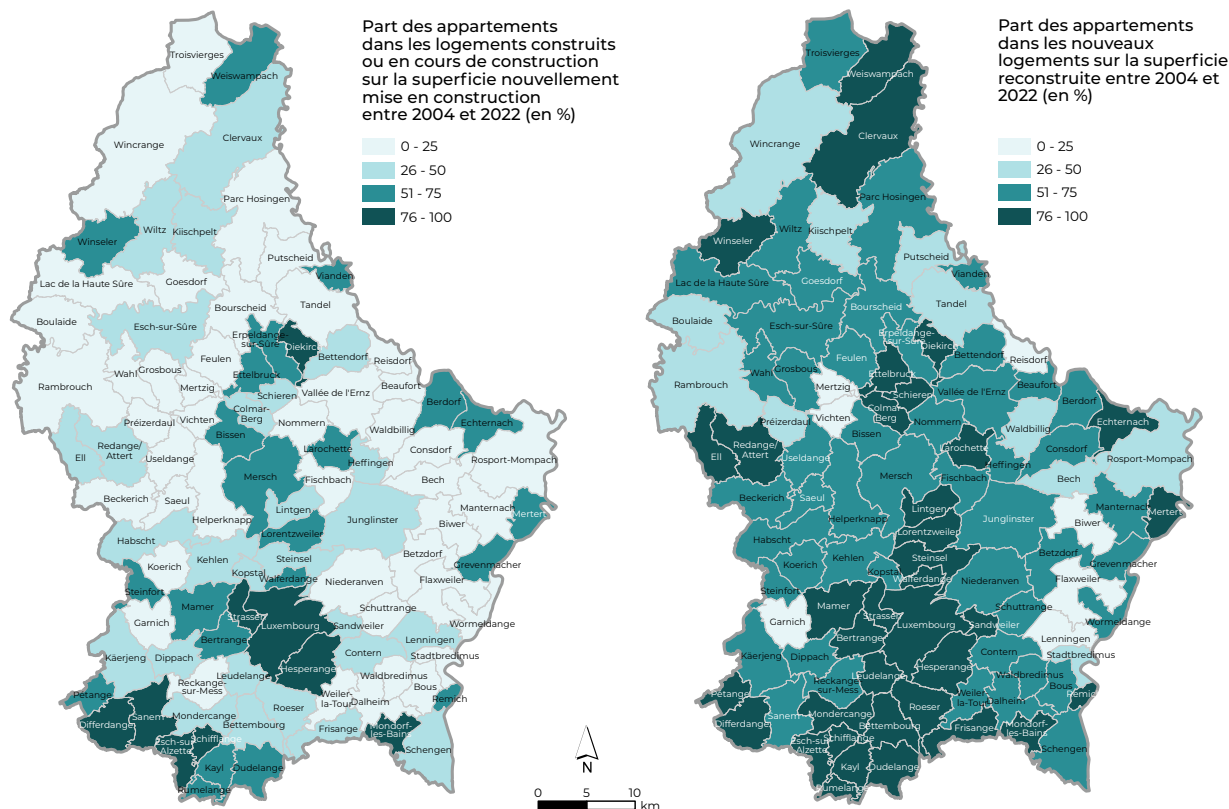
Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat
(Base (re-)construction foncière 2004-2022)

• **...à l'échelle communale**

La [carte 3](#) montre la part des appartements parmi les nouveaux logements sur les surfaces nouvellement construites (à gauche) ou reconstruites (à droite). Elle montre qu'il existe des différences majeures dans la part d'appartements entre nouvelle construction et reconstruction : pour la nouvelle construction, les communes dans lesquelles les appartements sont majoritaires dans les nouveaux logements sont essentiellement des communes urbaines. Pour la reconstruction par contre, les appartements forment le type de nouveau logement le plus important dans la majorité des communes du pays, y inclus des communes à caractère plus rural. Comme le montre le [tableau 2](#), la part des maisons dans le nombre de logements reconstruits est faible (18 %), bien que leur surface représente encore près de 50 % de la surface totale reconstruite nette. Pour la nouvelle construction, les maisons représentent 75 % de la superficie nette nouvellement construite, alors qu'elles ne constituent que 40 % de la production de nouveaux logements.

CARTE 3

Part des appartements dans les nouveaux logements sur les surfaces nouvellement construites (gauche) et reconstruites (droite) entre 2004 et 2022



Auteurs : K. Zięba-Kulawik, K. Skoczylas, LISER 2024

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat (Base (re-)construction foncière 2004-2022)

• **...à l'échelle de l'armature urbaine**

Le [tableau 3](#) confirme ce que les cartes ont déjà montré. Les agglomérations se démarquent par des parts d'appartements élevés dans l'ensemble des nouveaux logements construits (tous types de superficies confondues) avec en tête l'Agglo-Centre où les appartements ont contribué à 85 % des nouveaux logements construits. Sur les superficies reconstruites la part des appartements est légèrement plus élevée que sur les superficies nouvellement construites. Parmi les trois agglomérations, la Nordstad est celle avec la part d'appartements la plus faible (73 % dans l'ensemble) ; dans cette agglomération, c'est surtout la reconstruction qui a contribué à en rehausser le taux, car dans les nouvelles constructions, la part des appartements reste plus faible (59 %). Dans les CDA d'importance régionale, la part des maisons est bien supérieure à celle dans les agglomérations (38 %), même si les appartements restent encore prépondérants. Dans les communes rurales, la situation est inversée : les appartements ne représentent que 4,5 % des nouveaux logements au total (construction et reconstruction).

TABLEAU 3

Type de logement pour les (re-)constructions entre 2004 et 2022 selon l'armature urbaine

Armature urbaine	Nouvelle construction			Reconstruction			Total		
	Nombre de logements observés		Part des appartements (en %)	Nombre de logements observés		Part des appartements (en %)	Nombre de logements observés		Part des appartements (en %)
	Appartements	Maisons		Appartements	Maisons		Appartements	Maisons	
Agglo-Centre	12 660	2 795	81,9	8 524	942	90,1	21 184	3 737	85,0
Région Sud	7 428	2 325	76,2	5 839	794	88,0	13 267	3 119	81,0
Nordstad	767	532	59,0	1 017	139	88,0	1 784	671	72,7
CDA régionaux	2 457	2 192	52,9	2 166	596	78,4	4 623	2 788	62,4
Endogène	4 232	10 565	28,6	4 947	2 387	67,4	9 179	12 952	41,5
Total	27 544	18 409	59,9	22 493	4 858	82,2	50 037	23 267	68,3

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat
(Base (re-)construction foncière 2004-2022)

3.2. Densité de logements

• ...à l'échelle nationale

Le [tableau 4](#) montre que la densité est plus élevée pour la reconstruction (presque 54 logements par hectare) que pour la nouvelle construction (37 logements par hectare). Comme précisé dans la partie méthodologique, cette densité est nette car elle ne prend pas en compte la surface prélevée pour la construction de routes, de parkings, de terrains de jeux et d'autres infrastructures publiques. Les indications de densité des PAC se basent sur les densités brutes et non pas les densités nettes telles que calculées ici. En partant de l'hypothèse que 25 % de la surface brute de l'ensemble du projet de construction est utilisée pour les infrastructures publiques, la densité de logements brute est estimée à environ 28 logements en moyenne par hectare pour la nouvelle construction et à 40 logements en moyenne par hectare pour la reconstruction sur l'ensemble de la période.

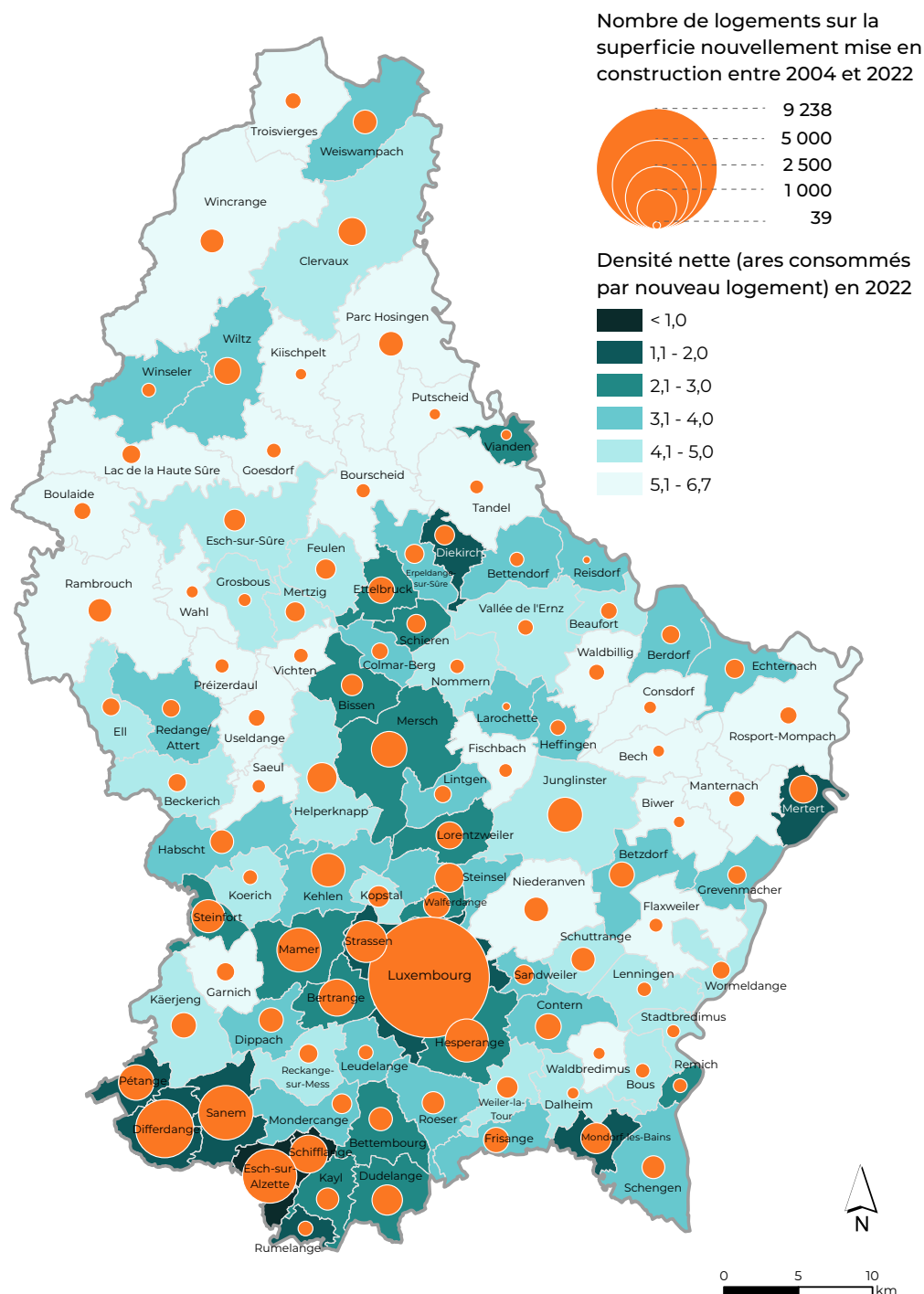
Les différences de densité entre les surfaces nouvellement construites et les surfaces reconstruites proviennent de la part plus élevée d'appartements dans les surfaces reconstruites. En effet, la densité résidentielle nette était presque 5 fois supérieure pour les appartements que pour les maisons à la fois pour la nouvelle construction et la reconstruction (autour de 90 logements par hectare pour les appartements contre moins de 20 logements par hectare pour les maisons). Même si les densités nettes des appartements étaient presque identiques pour la nouvelle construction que pour la reconstruction (respectivement 90 et 88 appartements par hectare), la part des appartements était nettement plus élevée dans la reconstruction que dans la nouvelle construction (respectivement 82 % et 60 % des logements). C'est donc parce que la reconstruction génère plus souvent des appartements que des maisons qu'elle produit en moyenne des densités plus élevées que la nouvelle construction. Ceci veut aussi dire que les densités atteintes pour les maisons restent faibles : bien que celles-ci représentent à 32 % de l'ensemble des logements construits, elles ont utilisé 68 % de la surface.

- **...à l'échelle communale**

Les cartes suivantes montrent pour chaque commune du pays le nombre de nouveaux logements (représenté en cercles proportionnels) et la densité nette en résultant (représentée par la gradation colorée) pour la période 2004-2022 : la [carte 4](#) pour la nouvelle construction et la [carte 5](#) pour la reconstruction. Les échelles sont les mêmes sur les deux cartes, que ce soit pour le nombre de logements ou la densité, ce qui permet une comparaison au niveau communal de la nouvelle construction et de la reconstruction.

CARTE 4

Nombre et densité de logements sur les surfaces nouvellement mises en construction entre 2004 et 2022

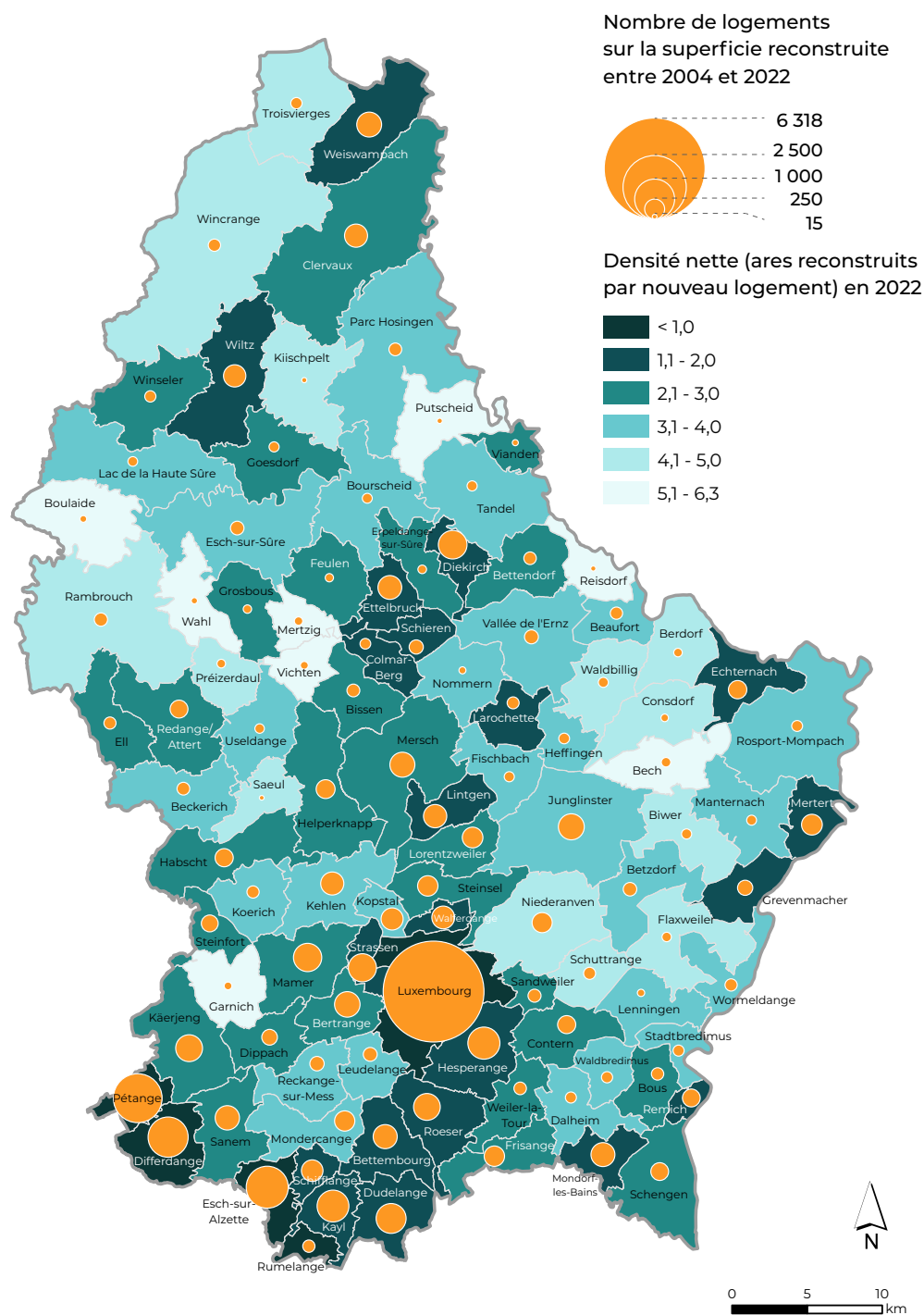


Auteurs : K. Zięba-Kulawik, K. Skoczylas, LISER 2024

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat (Base (re-)construction foncière 2004-2022)

CARTE 5

Nombre et densité de logements sur les surfaces reconstruites entre 2004 et 2022



Auteurs : K. Zięba-Kulawik, K. Skoczylas, LISER 2024

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat
(Base (re-)construction foncière 2004-2022)

Sur la période considérée, la Ville de Luxembourg affiche le nombre le plus élevé de logements créés par de la nouvelle construction (9 238 logements) soit environ 513 logements par an en moyenne, ainsi que le nombre le plus élevé de nouveaux logements issus de la reconstruction (6 318 logements), soit environ 351 logements par an en moyenne. Au total, plus de 15 500 nouveaux logements ont donc été observés sur le territoire de la Ville de Luxembourg pour l'ensemble de la période. Parmi les autres communes qui comptent le plus de nouveaux logements figurent des communes de la Région Sud et de l'Agglo-Centre (Differdange 2 160, Sanem 1 903, Esch-sur-Alzette 1 878, Mamer 1 251, Hesperange 1 189). En tête de liste des logements reconstruits se trouvent également des communes de ces deux agglomérations (Pétange 1 482, Esch-sur-Alzette 1 105, Differdange 1 010, Hesperange 647, Kayl 634).

En ce qui concerne la densité nette, les communes à caractère urbain présentent la plus forte densité de logements nouvellement construits et reconstruits sur les 18 années étudiées. Esch-sur-Alzette, Schiffange et Luxembourg-ville présentent les densités nettes les plus élevées avec des valeurs supérieurs ou proches de 100 logements construits sur un hectare net pour l'ensemble des superficies construites et reconstruites.

La [carte 4](#) montre que pour les superficies nouvellement construites, les densités les plus élevées se trouvent surtout dans les communes urbaines. Pour la reconstruction (cf. [carte 5](#)), des densités nettes plus élevées sont par contre également atteintes dans de nombreuses communes plus périphériques. La Ville d'Esch-sur-Alzette affiche la densité la plus élevée, suivie de près par Differdange, Pétange, Rumelange et la Ville de Luxembourg, où les surfaces reconstruites sont inférieures à 1 are par logement. Cette densité très élevée est due à la proportion plus importante d'appartements reconstruits par rapport aux maisons, qui peut dépasser 90 % des nouveaux logements dans ces communes (cf. [carte 3](#)).

• **...à l'échelle de l'armature urbaine**

La Région Sud affiche les densités les plus élevées pour les nouvelles constructions, avec presque 64 logements par hectares (cf. [tableau 4](#)). L'Agglo-Centre suit de près, tandis que dans la Nordstad les densités sont nettement plus faibles (38 logements par hectare). Les communes endogènes ont les densités les moins importantes pour les nouvelles constructions (23 logements par hectare). Pour la reconstruction, les trois agglomérations ont atteint des niveaux de densité comparables (au-dessus de 70 logements par hectare).

Pour se rapprocher des densités indiquées dans les PAG, les densités nettes ont été transformées en des densités brutes (en partant de l'hypothèse que 25% des superficies brutes sont cédées pour arriver à des superficies nettes). La densité de construction brute de la Région Sud (toutes superficies prises ensemble) se rapproche ainsi de 51,5 logements construits sur un hectare, tandis que dans les communes endogènes elle s'élève à environ 19 logements par hectare. La moyenne du pays sur la période 2004-2002 est ainsi estimée à 31 logements par hectare pour la densité brute.

TABLEAU 4

Densité de logements pour les (re-)constructions entre 2004 et 2022 selon l'armature urbaine

Armature urbaine	Densité nette (logements par hectare)									Densité brute estimée (logements par hectare)		
	Nouvelle construction			Reconstruction			Nouvelle construction et reconstruction			Nouvelle construction et reconstruction		
	Appartements	Maisons	Ensemble	Appartements	Maisons	Ensemble	Appartements	Maisons	Ensemble	Appartements	Maisons	Ensemble
Agglo-Centre	101,9	21,0	60,1	104,0	18,7	71,5	102,8	20,4	64,0	77,1	15,3	48,0
Région Sud	112,9	26,6	63,7	110,5	24,2	77,5	111,8	26,0	68,7	83,9	19,5	51,5
Nordstad	86,8	21,0	38,0	102,4	24,6	74,2	95,0	21,7	49,3	71,3	16,2	37,0
CDA régionaux	71,9	18,9	31,0	75,6	19,2	46,3	73,5	19,0	35,3	55,2	14,2	26,5
Endogène	58,8	18,3	22,8	60,9	18,0	34,3	59,9	18,2	25,6	44,9	13,7	19,2
Total	90,3	19,6	37,0	88,4	19,2	53,9	89,4	19,5	41,9	67,1	14,7	31,4

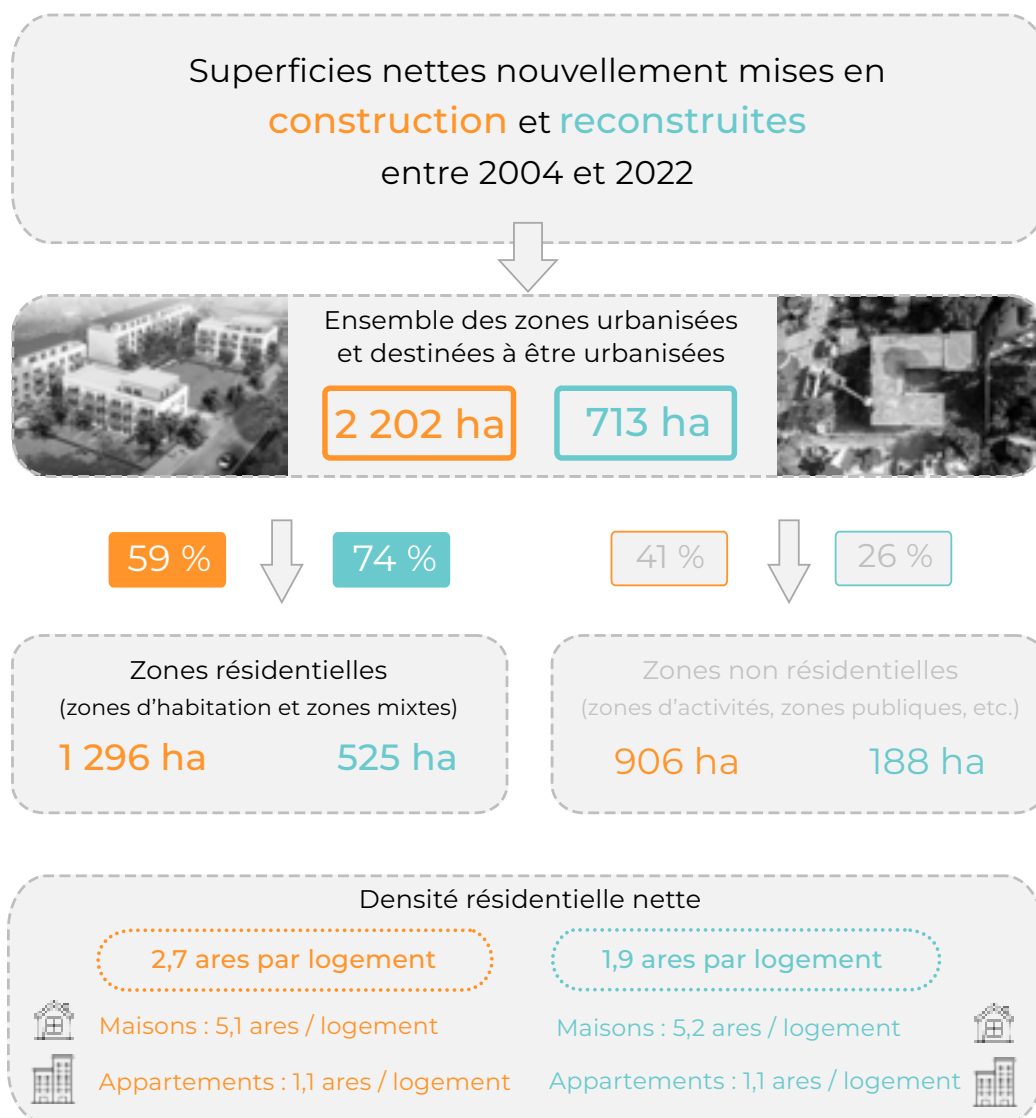
Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat
(Base (re-)construction foncière 2004-2022)

4. Les tendances globales du développement urbain et résidentiel

Afin d'offrir une perspective de long-terme sur l'utilisation de la ressource foncière pour la construction de logements au Luxembourg, cette note a mis bout à bout et harmonisé les travaux de l'Observatoire de l'Habitat sur cette thématique depuis 2004. Sur la période d'observation (2004-2022), une superficie totale de 2 202 hectares a été utilisée pour la construction et 713 hectares pour la reconstruction toutes zones du PAG et types d'utilisation confondues (comme le synthétise l'[illustration 4](#)). Parmi cette superficie, une superficie nette totale de 1 296 hectares a été utilisée dans les zones résidentielles pour la construction de bâtiments et une superficie nette totale de 525 hectares pour la reconstruction. Le secteur résidentiel a donc été le principal moteur de la construction et de la reconstruction de foncier dans le pays sur cette période.

ILLUSTRATION 4

Synthèse des résultats pour les superficies nettes nouvellement mises en construction et reconstruites entre 2004 et 2022



4.1. Principales tendances de l'urbanisation du pays

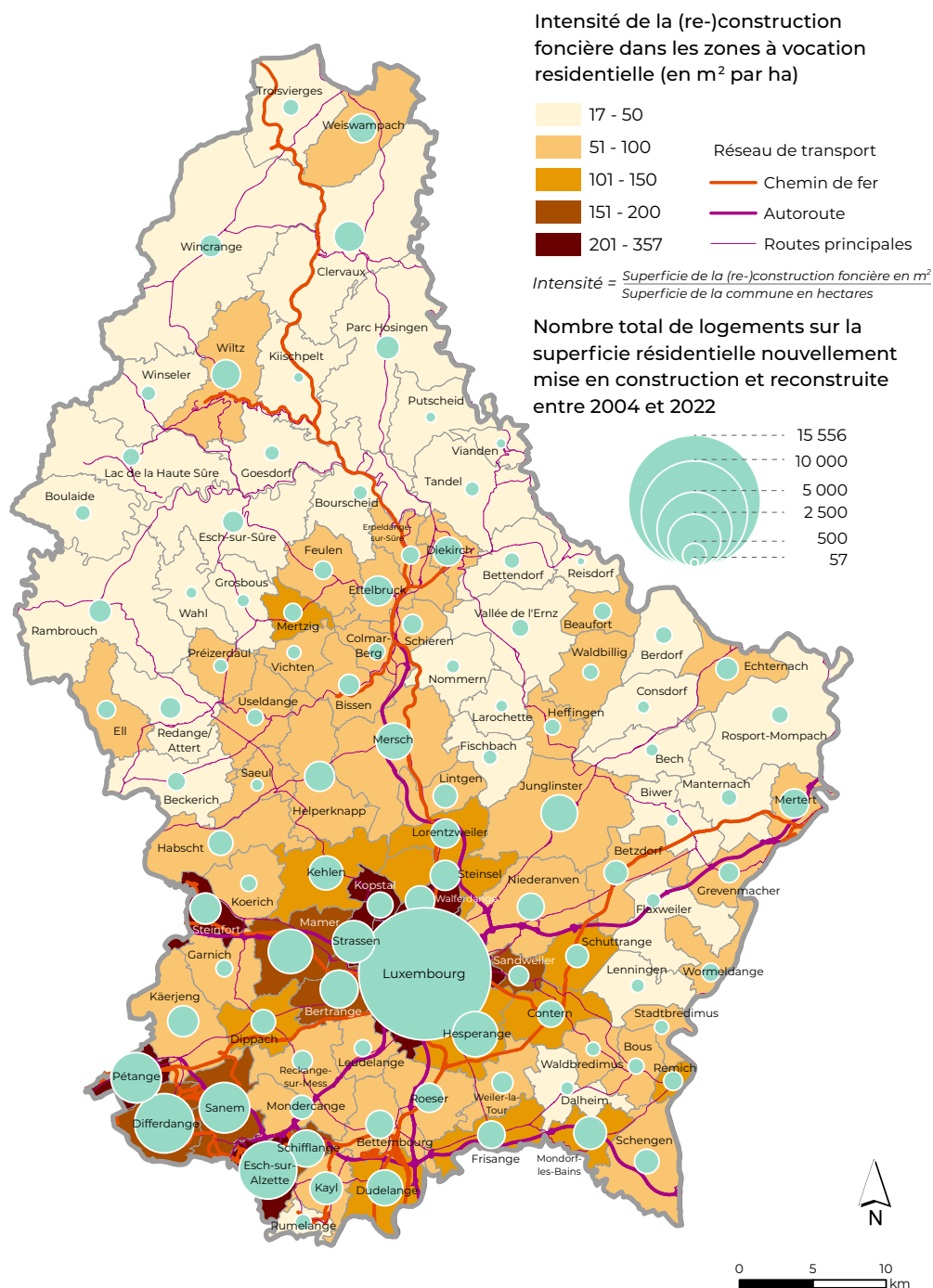
Les cartes [6](#) et [7](#) ci-dessous, qui combinent nouvelle construction et reconstruction, permettent d'identifier les principales tendances de l'urbanisation à l'échelle nationale et de les comparer aux objectifs du Programme directeur d'aménagement du territoire arrêté par le gouvernement en juin 2023.

La [carte 6](#) s'intéresse à l'intensité de la nouvelle construction et de la reconstruction, définie comme **la surface construite au sein des zones résidentielles en m² rapportée à l'ensemble du territoire communal en hectares**. L'idée est de comparer la part de la surface résidentielle d'une commune affectée soit par de la nouvelle construction soit par de la reconstruction sur la période 2004-2022. Cette perspective met en évidence l'ampleur de ces phénomènes dans l'Agglo-Centre et la Région Sud. Les niveaux d'intensité les plus élevés, dépassant 200 m² de surface résidentielle nouvellement construite ou reconstruite nette par hectare communal, ont été enregistrés à Luxembourg, Strassen et Walferdange, ainsi qu'à Esch-sur-Alzette, Pétange et Steinfort. Les communes entourant la capitale, telles que Mamer, Sandweiler et Bertrange, ainsi que les communes de la Région Sud telles que Differdange, Schifflange et Sanem, affichent également une intensité de construction et de reconstruction foncière résidentielle importante, bien que légèrement inférieure. En revanche, le troisième grand pôle de développement, la Nordstad, n'a pas atteint cette intensité, enregistrant des valeurs inférieures à la moyenne nationale de 70 m² par hectare. Néanmoins, la Nordstad affiche une intensité plus élevée que la majorité des communes endogènes du Nord. L'influence des grands axes de transport, notamment les chemins de fer et les autoroutes, pourrait expliquer certaines de ces tendances et notamment les intensités importantes de construction dans la vallée de l'Alzette.

La [carte 7](#) présente de son côté les « **points chauds** » de nouveaux logements issus de la nouvelle construction et de la reconstruction. Cette carte thermique affiche la concentration relative de ces nouveaux logements sur le territoire (estimation par noyau spatialisée), que ce soient des maisons ou des appartements. Son intérêt est de montrer la répartition spatiale des nouveaux logements en faisant abstraction des limites administratives des communes, permettant ainsi de voir l'implantation précise des nouveaux logements au sein des communes. Cette carte montre à la fois une concentration forte de nouveaux logements dans les trois agglomérations et les CDA d'importance régionale et une dispersion de nouveaux logements au sein du reste du territoire. Cette dispersion concerne particulièrement les communes endogènes de Weiswampach, Mertert et celles autour de l'Agglo-Centre, et a mené à une fragmentation des espaces urbanisés au cours de la période d'étude. Cette fragmentation complique la desserte en infrastructures de mobilité et en augmente le coût de construction et d'exploitation, menant in fine à des coûts de vie croissants pour les gens qui habitent dans ces zones.

CARTE 6

Indicateur d'intensité de la (re-)construction foncière (2004-2022)

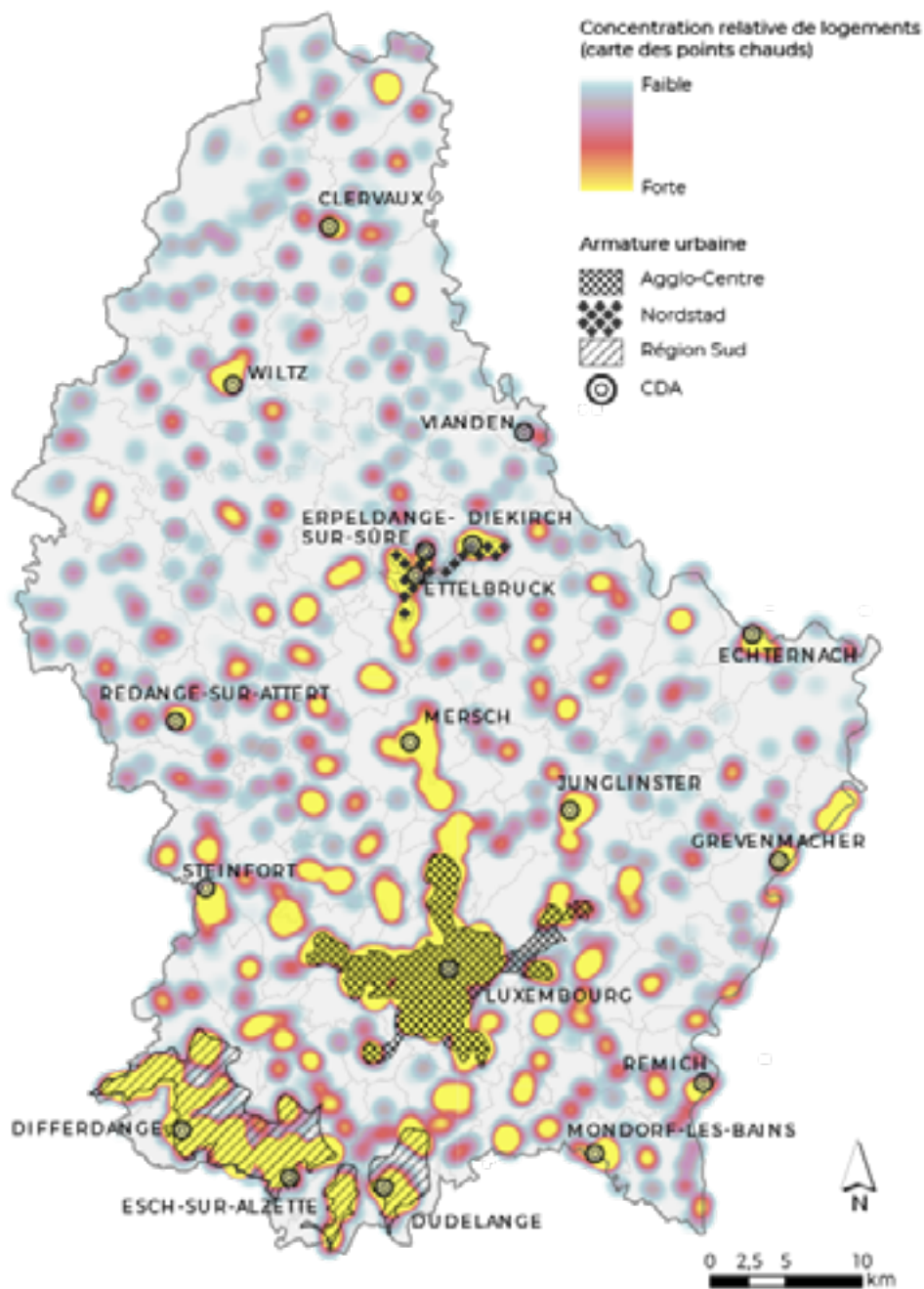


Auteurs : K. Zięba-Kulawik, K. Skoczyła, LISER 2024

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat
(Base (re-)construction foncière 2004-2022)

CARTE 7

Concentration relative des nouveaux logements (carte des points chauds)



Auteurs : K. Zięba-Kulawik, K. Skoczylas, LISER 2024

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat
(Base (re-)construction foncière 2004-2022)

Synthèse

En synthétisant les indicateurs clés (cf. [tableau 5](#)) comme le nombre de logements créés, la densité résidentielle et l'intensité de la (re-)construction foncière au sein de l'armature urbaine, plusieurs conclusions peuvent être tirées :

- Entre 2004 et 2022, plus de 73 000 nouveaux logements ont été observés dans le pays : environ 50 000 unités sont issues de surfaces nouvellement mises en construction et 23 000 logements issus de la reconstruction de bâtiments existants.¹² Parmi ces 73 000 logements, environ 64 000 étaient construits, et 9 000 étaient encore en cours de construction en 2022 ;
- Les communes de l'Agglo-Centre ont contribué pour 34 % des nouveaux logements construits ou reconstruits entre 2004 et 2022, suivies des communes endogènes (30 % des nouveaux logements) et des communes de la Région Sud (22 %). Les communes de la Nordstad n'ont représenté que 3 % des nouveaux logements sur cette période ;
- Quel que soit le type de commune dans l'armature urbaine, la majorité des nouveaux logements créés sont issus de surfaces nouvellement construites. La reconstruction représente plus d'un nouveau logement sur trois à l'échelle du pays sur la période d'analyse. Dans la Nordstad, près de la moitié des nouveaux logements est issu de la reconstruction (47%) ;
- La densité résidentielle nette la plus importante a été observée dans la Région Sud, avec 64 logements par hectare sur les surfaces nouvellement construites et 77,5 logements par hectare sur les surfaces reconstruites – des valeurs légèrement plus élevées que dans l'Agglo-Centre. La densité nette atteinte pour la reconstruction dans la Nordstad est au même niveau que dans les deux autres agglomérations.
- En rapportant ces densités nettes à des densités brutes (en prenant en compte les surfaces cédées pour les parties publiques)¹³, la densité brute estimée dans la Région Sud est de 48 logements par hectare sur les surfaces nouvellement construites et de 58 logements par hectare sur les surfaces reconstruites. Dans les communes endogènes la densité brute estimée s'élève à 17 logements par hectare pour les nouvelles constructions et à 26 logements par hectare pour les reconstructions ;
- C'est dans l'Agglo-Centre que l'intensité de nouvelle construction et de reconstruction a été la plus forte, suivie de la Région Sud. La Nordstad affiche une intensité similaire à celle des CDA d'importance régionale, alors qu'elle a été la plus faible dans les communes endogènes.

12.
En ce qui concerne la reconstruction, ce chiffre ne prend pas en compte les logements qui ont pu être démolis lors du processus de reconstruction, ni les logements créés suite à des réaménagements de bâtiments existants (pour plus détails, voir la section 2).

13.
Les densités indiquées dans les PAG.

TABLEAU 5

Chiffres clés sur le nombre de logements, la densité résidentielle et l'intensité de la (re-)construction dans l'armature urbaine entre 2004 et 2022

Armature urbaine	Nombre de logements observés		Densité nette (logements/hectare)		Surface utilisée nette (ares / logement)		Indicateur d'intensité (m ² /hectare)
	Nouvelle construction	Reconstruction	Nouvelle construction	Reconstruction	Nouvelle construction	Reconstruction	Nouvelle construction et reconstruction
Agglo-Centre	15 455	9 466	60,1	71,5	1,7	1,4	188,3
Région Sud	9 753	6 633	63,7	77,5	1,6	1,3	130,3
Nordstad	1299	1 156	38,0	74,2	2,6	1,3	64,7
CDA régionaux	4 649	2 762	31,0	46,3	3,2	2,2	64,9
Endogène	14 797	7 334	22,8	34,3	4,4	2,9	49,5
Total	45 953	27 351	37,0	53,9	2,7	1,9	70,3

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat
(Base (re-)construction foncière 2004-2022)

Les analyses présentées dans cette note mettent donc en lumière l'importance de la gestion des ressources foncières et de la planification urbaine, surtout dans un contexte de ressources foncières limitées, d'une pression démographique croissante et d'une volonté politique de réduire l'artificialisation de nouveaux sols. Au vu des tendances longues du développement urbain et résidentiel mises en évidence dans cette note, il s'avère important d'ouvrir un débat sur la meilleure façon de concilier d'un côté la production de logements (abordables) – ainsi que les besoins en infrastructures y découlant (comme des écoles, des stations d'épurations, des infrastructures de transport etc.), et de l'autre côté la limitation de l'expansion urbaine dans les zones peu stratégiques du point de vue de l'aménagement du territoire. Les tendances longues du développement urbain et résidentiel du Luxembourg entre 2004 et 2022 montrent aussi l'importance de la mise en œuvre du Programme directeur d'aménagement du territoire arrêté par le gouvernement en juin 2023, dont l'ambition est d'améliorer la qualité de vie à travers le développement cohérent, structuré et durable du pays. Toutefois, il importe de souligner que bien que le développement de la stratégie de développement territorial relève de la compétence de la politique d'aménagement du territoire, sa mise en œuvre sur le terrain est essentiellement dépendante des politiques publiques sectorielles et communales. Cette mise en œuvre nécessite donc d'ouvrir un dialogue franc et constructif avec les politiques sectorielles et les communes afin de placer de manière plus centrale dans les stratégies locales la cohésion globale du territoire.

Annexe

Surface nette nouvellement mise en construction et surface nette reconstruite entre 2004 et 2022 par zone du PAG

Zones PAG	Superficie nouvellement construite		Superficie reconstruite	
	en ha	en %	en ha	en %
Zone d'habitation	1088	49	334	47
Zone mixte	208	10	191	27
Zone d'activités économiques	446	20	49	7
Zone de bâtiments et d'équipements publics	263	12	79	11
Autres zones	197	9	60	8
Total	2202	100	713	100

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat
(Base (re-)construction foncière 2004-2022)