

Au 1^{er} mars 2015, le Registre des Bâtiments et des Logements¹ (RBL) recensait 140 172 bâtiments résidentiels et semi-résidentiels ainsi que 227 326 logements. 82.9% de ces bâtiments sont des maisons unifamiliales, 10.9% des immeubles à appartements et 6.1% des immeubles semi-résidentiels. Un peu plus de la moitié des logements se situent dans des maisons unifamiliales, le reste se répartit entre les bâtiments résidentiels et semi-résidentiels. Près de la moitié des logements ont été achevés avant les années 1970 tandis que 17.8% ont été terminés après 2000. On observe plus de maisons au nord du pays et plus d'appartements dans le centre. La surface habitable des logements augmente dans le temps. Ainsi, les maisons construites avant 1919 ont en moyenne une superficie de 158.5 m² tandis que celles construites après 2011 ont une superficie moyenne de 192.9 m². En moyenne, les maisons unifamiliales se composent de 6.8 pièces d'habitation contre 3.9 pièces pour les appartements. En ce qui concerne les modes de chauffage, 56.2% des logements sont chauffés au gaz et 37.8% le sont au mazout.

Une très grande majorité des bâtiments sont des maisons unifamiliales

On dénombre au Grand-Duché de Luxembourg 140 172 bâtiments résidentiels et semi-résidentiels qui contiennent 227 326 logements². Les maisons unifamiliales représentent 82.9% de tous les bâtiments. Parmi ce type de bâtiment, les maisons isolées sont les plus répandues et constituent 37.5% des bâtiments, suivent ensuite les maisons en coin et celles en rangée. Les 15 326 immeubles à appartements composent 10.9% des bâtiments. Les immeubles semi-résidentiels sont au nombre de 8 615 (6.1% du parc des bâtiments).

En ce qui concerne les logements, 51.1% d'entre eux sont situés dans des maisons unifamiliales, 34.6% dans des immeubles à appartements et 14.3% dans des bâtiments semi-résidentiels.

¹ Pour plus d'informations au sujet du RBL veuillez consulter la page suivante : http://www.statistiques.public.lu/fr/methodologie/methodes/population-emploi/Pop-logement/batiments-acheves/logement_2_registre_batiments_logements.pdf

² La présente publication décrit la situation observée dans le Registre des Bâtiments et des Logements au 1^{er} mars 2015.

Tableau 1 : Nombre de bâtiments et de logements

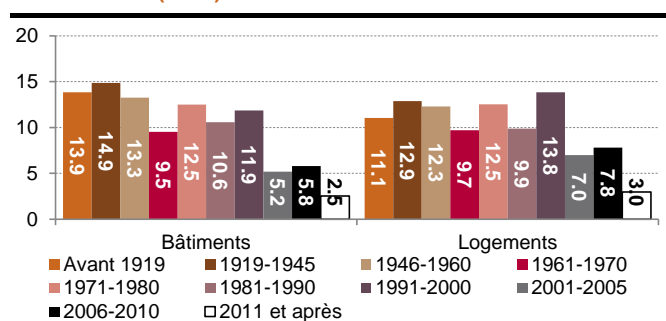
Type d'immeuble	Nombre		Pourcentage	
	Bâtiments	Logements	Bâtiments	Logements
Maisons unifamiliales	116 231	116 231	82.9	51.1
Maisons en rangée	27 198	27 198	19.4	12.0
Maisons en coin	34 059	34 059	24.3	15.0
Maisons isolées	52 571	52 571	37.5	23.1
Maisons unifamiliales (pas de précision)	2 403	2 403	1.7	1.1
Immeubles à appartements	15 326	78 606	10.9	34.6
Immeubles semi-résidentiels	8 615	32 489	6.1	14.3
Total	140 172	227 326	100	100

Source : STATEC

Un peu plus de la moitié des bâtiments ont plus de 45 ans

Les bâtiments construits après 2000 représentent 13.5% du total des bâtiments. Il existe des différences significatives entre les types de bâtiments. Si 72.3% des bâtiments semi-résidentiels ont été construits avant 1971, tel est le cas seulement pour 48.1% des immeubles à appartements. Les bâtiments semi-résidentiels ont pour la plupart été bâtis avant 1945 (53.2% des bâtiments). Cela s'explique par le fait que les fermes (32.9% des bâtiments semi-résidentiels) ont été construites au début du siècle dernier (62.5% des fermes ont été construites avant 1919).

Graphique 1 : Bâtiments et logements par période d'achèvement de l'immeuble (en %)



Source : STATEC

En ce qui concerne les logements, 46.0% ont été terminés avant les années soixante-dix tandis que 17.8% ont été achevés après l'an 2000. En considérant de plus près les différents types de logements, on constate que 37.1% des logements des immeubles à appartements ont été construits avant 1970 et 28.8% après 2000. Par contre, en ce qui concerne les maisons unifamiliales,

50.5% ont été bâties avant 1970 et 12.9% durant les quinze dernières années.

Selon l'époque de construction, la part des maisons unifamiliales dans l'ensemble des bâtiments fluctue entre 78.8% (avant 1919 et entre 2006-2010) et 89.5% (1981-1990). La part des immeubles à appartements, qui était de 6.5% avant 1919, augmente dans le temps et atteint un maximum de 17.0% entre 2006 et 2010. La part des immeubles semi-résidentiels se situe en dessous des 5% sauf pour ceux construits avant 1961.

Tableau 2 : Bâtiments et logements par type et l'époque de construction de l'immeuble (en %)

Période d'achèvement	Maisons unifamiliales	Immeubles à appartements	Immeubles semi-résidentiels	Total	Bâtiments			
Avant 1919	78.8	6.5	14.6	100.0				
1919-1945	82.9	9.4	7.7	100.0				
1946-1960	82.8	11.7	5.5	100.0				
1961-1970	84.0	11.8	4.2	100.0				
1971-1980	88.3	8.8	2.9	100.0				
1981-1990	89.5	7.4	3.1	100.0				
1991-2000	85.1	11.4	3.5	100.0				
2001-2005	78.9	16.5	4.6	100.0				
2006-2010	78.8	17.0	4.3	100.0				
2011 et après	85.4	12.0	2.5	100.0				
					Logements			
Avant 1919	61.9	17.9	20.2	100.0				
1919-1945	59.9	24.5	15.6	100.0				
1946-1960	56.0	32.2	11.8	100.0				
1961-1970	51.7	34.8	13.5	100.0				
1971-1980	55.3	32.4	12.3	100.0				
1981-1990	60.2	27.2	12.6	100.0				
1991-2000	45.8	41.2	13.1	100.0				
2001-2005	36.6	48.7	14.7	100.0				
2006-2010	36.5	50.4	13.1	100.0				
2011 et après	45.7	44.4	9.9	100.0				

Source : STATEC

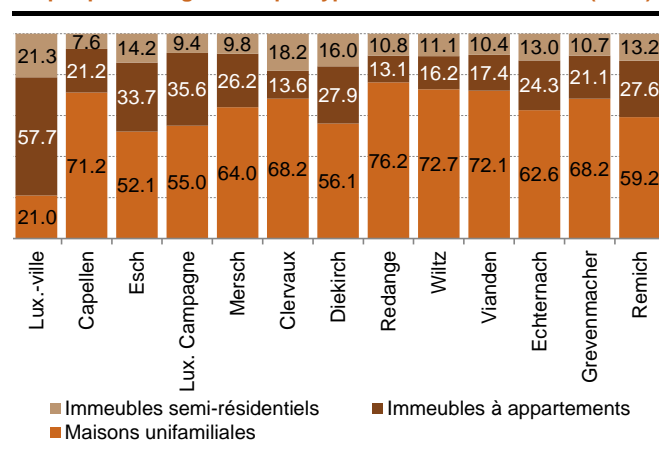
De plus en plus de logements se trouvent dans des immeubles à appartements. En effet, la part des logements situés dans des maisons unifamiliales diminue de 61.9% avant 1919 à 36.5% sur la période 2006-2010. À l'opposé, la part de logements recensés dans des immeubles à appartements, qui était de 17.9% avant 1919, augmente dans le temps pour atteindre 44.4% après 2011. La part de logements dans les immeubles semi-résidentiels, quant à elle, fluctue généralement entre 10.0 et 15.0% selon les époques.

Plus de maisons au nord du pays et plus d'appartements dans le centre du pays

Des disparités, en termes de type de logements, sont observées à travers le territoire luxembourgeois. Sans surprise, c'est dans la capitale que l'on retrouve le moins de maisons unifamiliales (21.0% des logements) et le plus d'appartements (57.7%). À l'opposé, c'est dans le canton de Wiltz que l'on dénombre le plus de maisons (72.7%) et dans le canton de Redange le moins d'appartements (13.1%). C'est donc principalement au nord du pays, où la densité de la population est la moins élevée (49.6 habitants par km² dans le canton de Clervaux au 1^{er} janvier 2014), que l'on re-

trouve le plus de maisons. A contrario, plus la densité de la population est grande plus la part des appartements est élevée (701.2 habitants par km² dans le canton de Luxembourg). En ce qui concerne les bâtiments semi-résidentiels, c'est à Luxembourg-Ville que l'on retrouve le plus de logements (21.3%) et dans le canton de Capellen le moins (7.6%).

Graphique 2 : Logements par type d'immeuble et canton (en %)

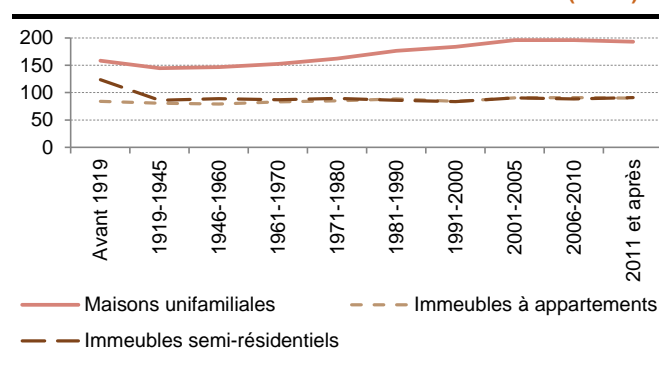


Source : STATEC

La taille des logements en progression

La surface habitable des maisons unifamiliales augmente dans le temps. Les maisons construites avant 1919 ont en moyenne une superficie de 158 m² tandis que celles construites après 2011 ont une superficie moyenne de 193 m² (+21.7%). Tout comme les maisons, la superficie moyenne des appartements croît aussi, passant de 84 m² pour les appartements terminés avant 1919 à 90 m² pour ceux achevés après 2011 (+6.9%). Ce sont les logements situés dans les bâtiments semi-résidentiels qui voient leur taille moyenne grandir le moins : 86 m² (entre 1919 et 1945) à 91m² pour ceux construits durant les cinq dernières années (+6.1%).

Graphique 3 : Superficie moyenne des logements selon le type de bâtiments et l'année de construction de l'immeuble (en m²)



Source : STATEC

Selon le type de maison unifamiliale, des différences en relation avec la taille apparaissent également. Les maisons disposées en rangée sont celles qui ont la surface habitable moyenne la plus petite (142 m² en moyenne) tandis que les maisons isolées ont la surface

la plus grande (182 m² en moyenne). Sur la période étudiée, ces deux types de logements ont vu leur surface habitable moyenne augmenter. Néanmoins, entre 1919 et 1980 la superficie habitable a diminué par rapport à la période précédant 1919 et il faut attendre la période 1981-1990 pour retrouver des surfaces habitables moyennes plus élevées qu'en 1919. Ce sont les maisons isolées et celles en rangée qui ont le plus progressé entre avant 1919 et après 2011 : de 178 m² à 217 m² pour les premières et de 140 m² à 167 m² pour les secondes (resp. +22.2% et 19.1%), tandis que celles en coin sont en hausse de 157 m² à 179 m² (+14.0%).

Tableau 3 : Superficie moyenne des logements situés dans des maisons unifamiliales selon l'année de construction (en m²)

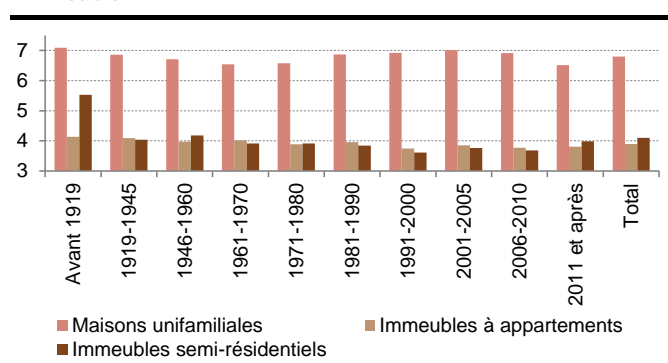
Période d'achèvement	Maisons unifamiliales en rangée	Maisons unifamiliales en coin	Maisons unifamiliales isolées
Avant 1919	140	157	178
1919-1945	137	147	159
1946-1960	138	146	158
1961-1970	137	149	161
1971-1980	137	151	172
1981-1990	147	159	185
1991-2000	154	167	193
2001-2005	162	180	213
2006-2010	166	183	218
2011 et après	167	179	217
Total	142	157	182

Source : STATEC

Plus de pièces dans les maisons que dans les appartements et des pièces qui ont tendance à s'agrandir

En moyenne, les maisons unifamiliales se composent de 6.8 pièces d'habitation tandis que ce nombre est de 3.9 pour les appartements et de 4.1 pour les logements dans les immeubles semi-résidentiels. Si la surface habitable augmente dans le temps, et ce peu importe le type de logement, le nombre moyen de pièces d'habitation reste globalement constant, comme le montre le graphique 4. La taille des pièces tend donc à gagner en importance au fil du temps.

Graphique 4 : Nombre moyen de pièces d'habitation des logements selon le type de bâtiments et l'année de construction de l'immeuble



Source : STATEC

Plus d'un quart (29.6%) des maisons unifamiliales possèdent plus de 8 pièces d'habitation tandis qu'un tiers (32.1%) des appartements se composent de 4 pièces d'habitation. 24.6% des logements des bâtiments semi-

résidentiels ont au maximum 2 pièces d'habitation tandis qu'un autre quart (24.0%) ont 4 pièces.

Tableau 4 : Distribution des logements selon le nombre de pièces et le type d'immeuble (en %)

Type d'immeubles	Nombre de pièces d'habitation							Total
	2 ou moins	3	4	5	6	7	8 ou plus	
Maisons unifamiliales	0.4	1.2	5.4	17.8	25.2	20.4	29.6	100.0
Immeubles à appartements	17.4	23.1	32.1	15.2	6.5	2.7	2.8	100.0
Immeubles semi-résidentiels	24.6	19.3	24.0	12.5	6.6	4.0	9.0	100.0
Total	9.0	10.6	16.4	16.3	16.8	12.6	18.3	100.0

Source : STATEC

Au fil du temps, le nombre de logements par immeuble est en hausse bien que les immeubles avec moins de 10 logements restent majoritaires

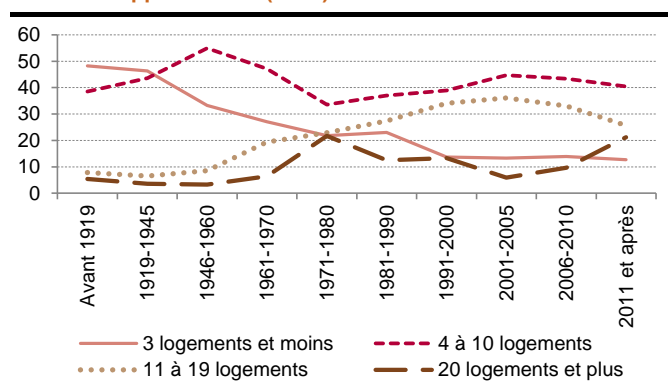
Les immeubles à appartements contiennent un nombre restreint de logements. En effet, 66.9% de ces immeubles contiennent au maximum 10 logements : 24.4% ont 3 logements et moins et 42.5% ont de 4 à 10 logements. Les immeubles avec 20 appartements et plus sont peu nombreux (10.3%).

Tableau 5 : Distribution des logements situés dans les immeubles à appartements selon le nombre de logements

Nombre de logements	Nombre	Pourcent
3 logements et moins	19 212	24.4
4 à 10 logements	33 444	42.5
11 à 19 logements	17 835	22.7
20 logements et plus	8 115	10.3
Total	78 606	100.0

Source : STATEC

Graphique 5 : Évolution du nombre de logements dans les immeubles à appartements (en %)



Source : STATEC

Les immeubles avec 3 logements et moins ont vu leur part diminuer à travers le temps : 48.2% pour les immeubles achevés avant 1919 pour 12.7% pour ceux construits après 2011. A contrario, les immeubles avec un nombre élevé d'appartements (20 et plus) ont vu leur part augmenter de manière importante : 5.4% pour les immeubles terminés avant 1919 et 21.2% pour ceux terminés après 2011. Au fil du temps, les immeubles à appartements contiennent donc de plus en plus de logements. En moyenne, les immeubles construits

avant 1919 ont 6.9 logements contre 13.9 pour ceux terminés durant les cinq dernières années.

Le gaz constitue le moyen de chauffage le plus populaire

56.2% des logements sont chauffés au gaz pour 37.8% au mazout, 3.0% à l'électricité et 3.1% avec d'autres combustibles (bois, pellets, pompe à chaleur, ...). De façon globale, plus le bâtiment est récent, plus la probabilité qu'il soit chauffé autrement qu'au mazout augmente. À la vue du tableau 6, on observe que la part des combustibles « non classiques » prend de plus en plus d'importance dans le temps : 1.9% pour les logements construits entre 1919-1945 contre 22.5% pour ceux construits après 2011. A contrario, la part des logements chauffés à l'électricité diminue au fur et à mesure du temps : 5.8% pour ceux construits avant 1919 contre 1.4% pour ceux terminés après 2011.

Tableau 6 : Évolution du type de combustible par type de logements (en %)

Genre du bâtiment	Combustible	Période de construction de l'immeuble										
		Avant 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2010	2011 et après	Total	
Maisons unifamiliales	Fuel/mazout	49.7	30.6	33.7	45.4	51.6	52.5	52.5	47.3	31.3	20.6	43.5
	Gaz	38.3	63.2	61.8	50.6	42.1	41.1	44.8	47.5	49.7	45.0	49.0
	Electricité	6.0	3.8	2.7	2.3	4.4	3.9	0.9	1.1	5.2	2.3	3.4
	Autre	6.0	2.4	1.8	1.7	1.9	2.5	1.9	4.2	13.9	32.1	4.1
	Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Immeubles à appartements	Fuel/mazout	34.4	23.6	26.5	37.1	44.8	29.1	29.8	22.0	18.3	12.2	28.7
	Gaz	57.4	71.8	70.6	61.4	50.4	67.6	69.1	76.4	78.9	74.7	67.8
	Electricité	4.1	3.7	1.8	1.2	4.3	2.9	0.6	1.0	0.9	0.2	2.0
	Autre	4.1	0.9	1.2	0.3	0.5	0.4	0.4	0.5	1.9	12.9	1.5
	Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Immeubles semi-résidentiels	Fuel/mazout	45.5	35.0	45.5	41.3	41.0	33.2	32.8	26.1	22.6	15.8	36.7
	Gaz	39.1	59.0	48.8	56.1	56.6	58.7	66.1	71.5	72.5	60.2	57.0
	Electricité	7.0	4.1	3.0	2.0	1.5	7.2	0.7	2.0	2.9	2.2	3.5
	Autre	8.4	1.9	2.7	0.5	0.8	0.8	0.5	0.3	2.0	21.9	2.8
	Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Total	Fuel/mazout	46.2	29.6	32.7	42.1	48.3	44.1	41.3	32.4	23.9	16.3	37.8
	Gaz	41.8	64.7	63.2	54.9	46.4	50.1	56.9	64.6	66.6	59.8	56.2
	Electricité	5.8	3.8	2.4	1.9	4.0	4.0	0.7	1.2	2.8	1.4	3.0
	Autre	6.1	1.9	1.7	1.1	1.4	1.7	1.2	1.9	6.7	22.5	3.1
	Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Source : STATEC

Les maisons sont plus souvent chauffées au mazout que les appartements (resp. 43.5% et 28.7%). Les appartements sont plus souvent chauffés au gaz que les maisons (resp. 67.8% et 49.0%).

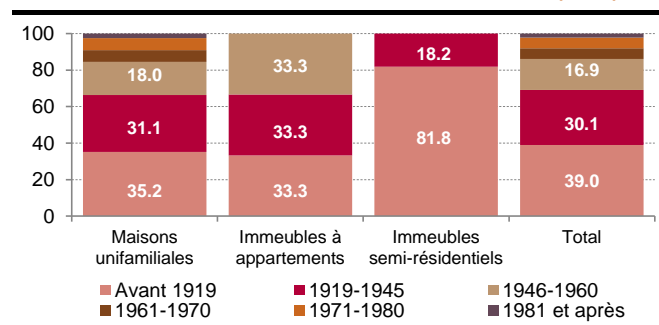
Les transformations d'anciens bâtiments sont plus nombreuses que leurs démolitions

Quelques 200 démolitions de bâtiments résidentiels ou semi-résidentiels ont été enregistrées entre 2011 et 2013 (voir graphique 6). L'immense majorité concerne les maisons unifamiliales (89.8%). Nous retrouvons ensuite les bâtiments semi-résidentiels (7.0%) et les immeubles à appartements (3.2%). Les immeubles construits avant 1945 sont ceux qui sont le plus souvent démolis (69.1%). Les bâtiments construits après 1981 ne représentent que 2.2% des démolitions.

Près de 2 000 transformations majeures ont été enregistrées dans le Registre des Bâtiments et des Logements entre 2011 et 2013. Elles concernent pour la plus part du temps les maisons unifamiliales (83.0%). Plus

de la moitié (56.1%) des transformations des logements concernent des logements construits avant 1961 pour 7.1% des logements construits à partir des années 2000.

Graphique 6 : Démolitions survenues entre 2011 et 2013 par type de bâtiments et année de construction de l'immeuble (en %)



Source : STATEC

Tableau 7 : Transformations survenues entre 2011 et 2013 par type de bâtiments et année de construction de l'immeuble (en %)

Période de construction	Maisons unifamiliales	Immeubles		Total
		à appartements	semi-résidentiels	
Avant 1919	15.3	13.8	37.5	16.2
1919-1945	20.2	28.2	26.3	21.4
1946-1960	18.6	19.9	12.5	18.4
1961-1970	9.4	9.4	6.3	9.3
1971-1980	10.0	8.3	7.5	9.7
1981-1990	7.9	6.6	2.5	7.5
1991-2000	11.3	5.5	5.0	10.4
2001-2005	4.1	3.3	-	3.8
2006-2010	2.4	4.4	2.5	2.6
2011 et après	0.8	0.6	-	0.7
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

Source : STATEC

Définitions :

Les **maisons unifamiliales** sont des bâtiments renfermant un seul logement. Il y a donc identité entre logement et bâtiment. Ces bâtiments peuvent être catégorisés en trois groupes : (1) les **maisons unifamiliales isolées** qui possèdent 4 façades, (2) les **maisons unifamiliales en coin** qui ont 3 façades et (3) les **maisons unifamiliales en rangée** qui sont des **maisons avec 2 façades**.

Les **immeubles à appartements** sont des bâtiments qui disposent au moins de deux logements et où la totalité de la surface est affectée à l'habitation.

Les **immeubles semi-résidentiels** comprennent à la fois un ou plusieurs logements et des locaux destinés à un usage non-résidentiel.

La **surface habitable** est obtenue en ajoutant à la surface des pièces d'habitation la surface des cuisines, des salles de bains, WC, etc., ainsi que celle des couloirs et halls situées à l'intérieur d'un logement.

Les **pièces d'habitation** sont toutes les pièces de 4m² et plus à l'exception de la salle de bain, des toilettes ; de l'entrée et du hall.

Une **transformation** est une modification de l'habitat (surface, isolation, façade, ...) qui nécessite une autorisation de bâtir auprès de la commune.

Institut national de la statistique et des études économiques Luxembourg

info@statec.etat.lu
Tél.: (+352) 247-84219

www.statistiques.lu

ISSN 2304-7135