

# LE LOGEMENT EN CHIFFRES

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Numéro 9  
Avril 2020

## LE LOGEMENT en chiffres

PRIX DES  
LOGEMENTS

**+11.0%**

4<sup>e</sup> Trimestre 2018-  
4<sup>e</sup> Trimestre 2019

### • Appartements anciens

PRIX

**+12.1%**

NOMBRE DE  
TRANSACTIONS

**-22.0%**

VOLUME  
FINANCIER

**-11.8%**

### • Appartements neufs

PRIX

**+12.4%**

NOMBRE DE  
TRANSACTIONS

**+13.8%**

VOLUME  
FINANCIER

**+28.8%**

### • Maisons anciennes

PRIX

**+9.1%**

Chiffres : Entre le quatrième trimestre 2018 et le  
quatrième trimestre 2019

Source : Publicité Foncière

Calcul STATAEC - Observatoire de l'Habitat

**STATEC**

Institut national de la statistique  
et des études économiques



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement

**L'OB**S

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT  
en collaboration avec le  
Luxembourg Institute of Socio-Economic Research (LUSER)

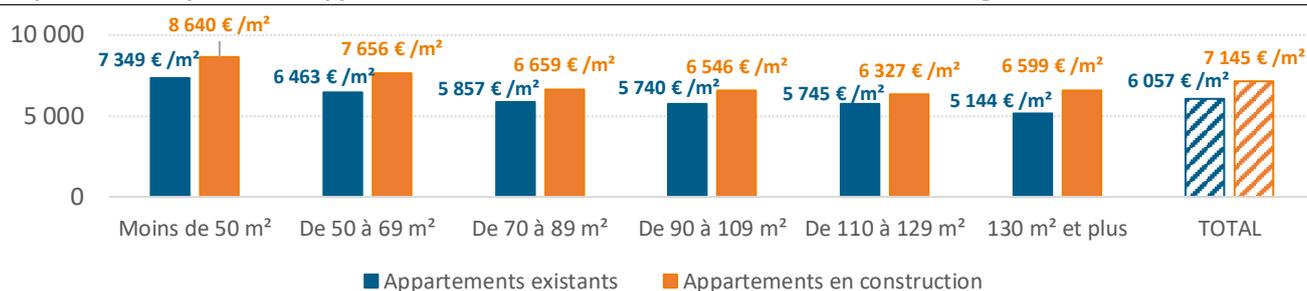
## Tableau de bord des prix des appartements et des maisons

Le prix de vente par m<sup>2</sup> d'un appartement dépend principalement du type d'appartement, de sa surface ainsi que de sa localisation. En moyenne, un appartement en construction est entre 15% et 20% plus cher qu'un appartement existant d'une surface comparable. Ensuite, le prix par m<sup>2</sup> diminue avec la surface du logement. Enfin, les prix des appartements diminuent assez nettement en s'éloignant de la capitale.

La localisation est également un facteur explicatif déterminant des prix des maisons existantes. Dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'une maison s'élève ainsi à 1 200 000 € environ, plus du double du prix moyen d'une maison dans le nord du pays. Pour les maisons, les prix médians par région sont systématiquement inférieurs aux prix moyens par zone géographique, ce qui indique une forte asymétrie dans la distribution des prix de vente.

### Graphique 1

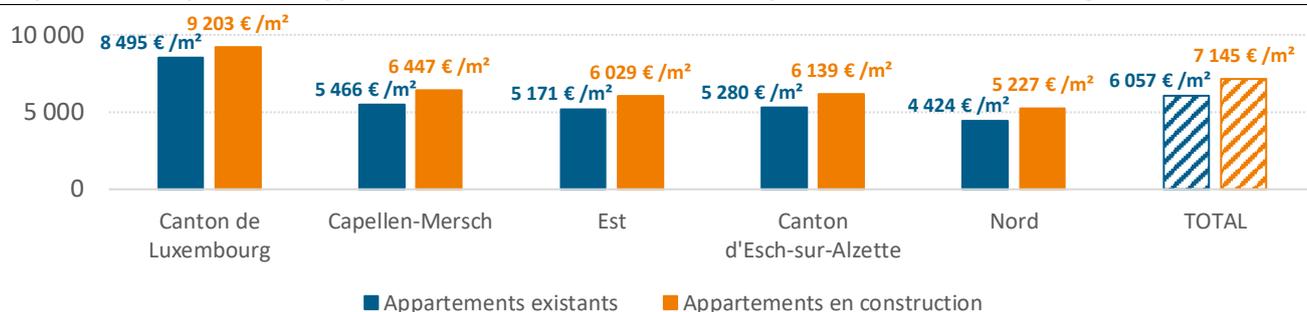
Les prix de vente par m<sup>2</sup> des appartements ont tendance à décroître avec la surface du logement



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, transactions du 1er janvier au 31 décembre 2019

### Graphique 2

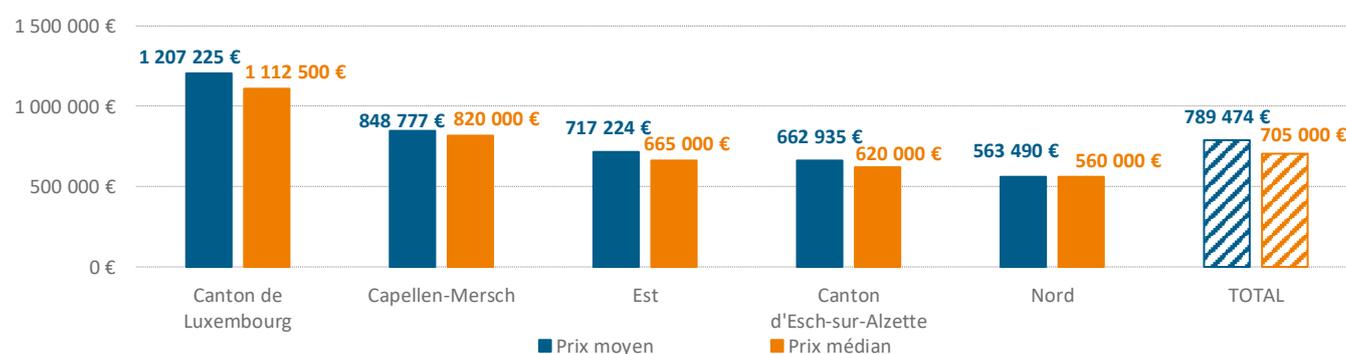
Les prix de vente par m<sup>2</sup> des appartements sont fortement influencés par la distance à Luxembourg-Ville



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, transactions du 1er janvier au 31 décembre 2019 ; Note : la zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.

### Graphique 3

Les prix de vente des maisons sont également fortement influencés par la distance à la capitale

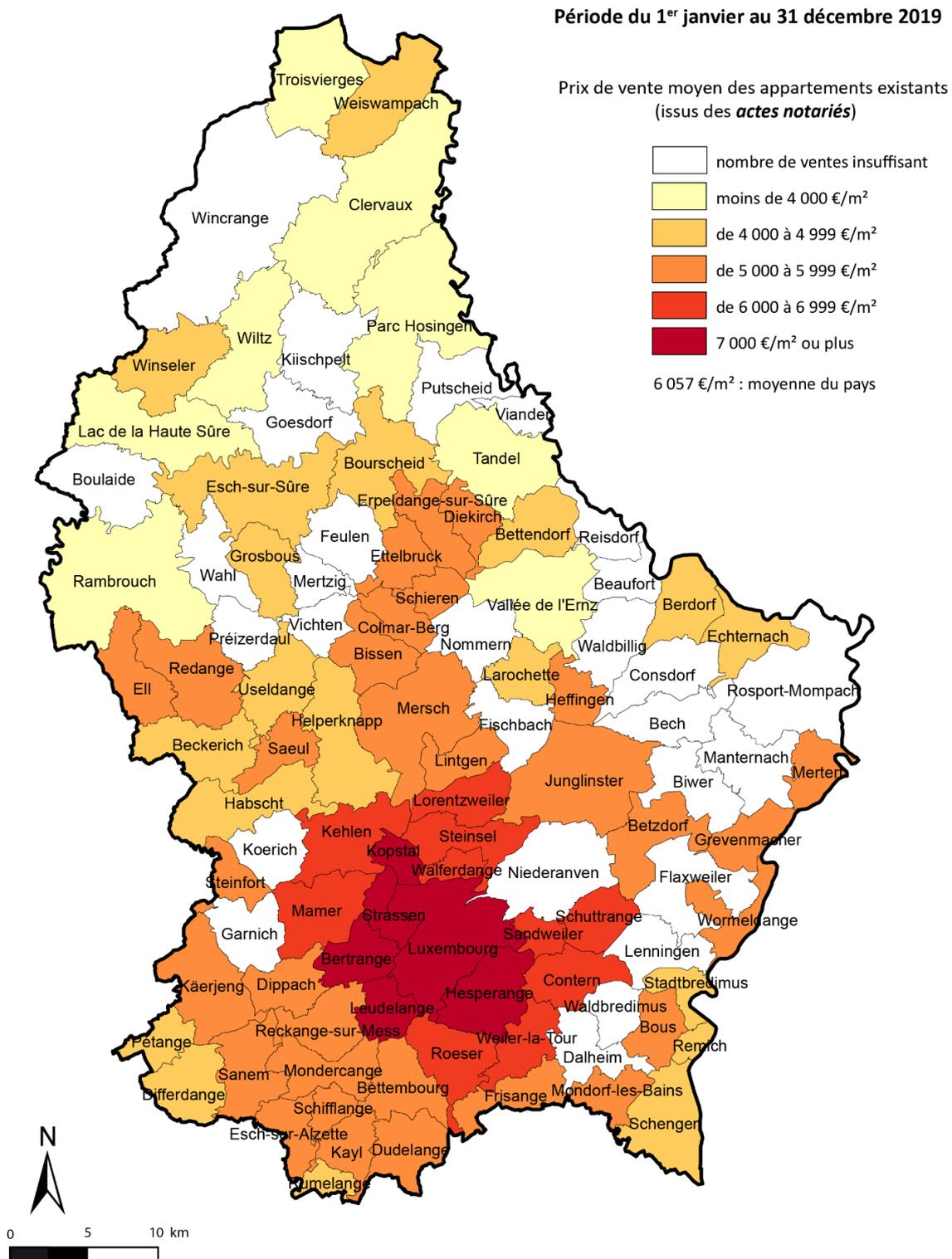


Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, transactions du 1er janvier au 31 décembre 2019 ; Note : la zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.

## Prix de vente des appartements par commune

Carte 1

### Prix de vente moyen par m<sup>2</sup> des appartements existants par commune



Auteur : J. Licheron, LISER, Avril 2020

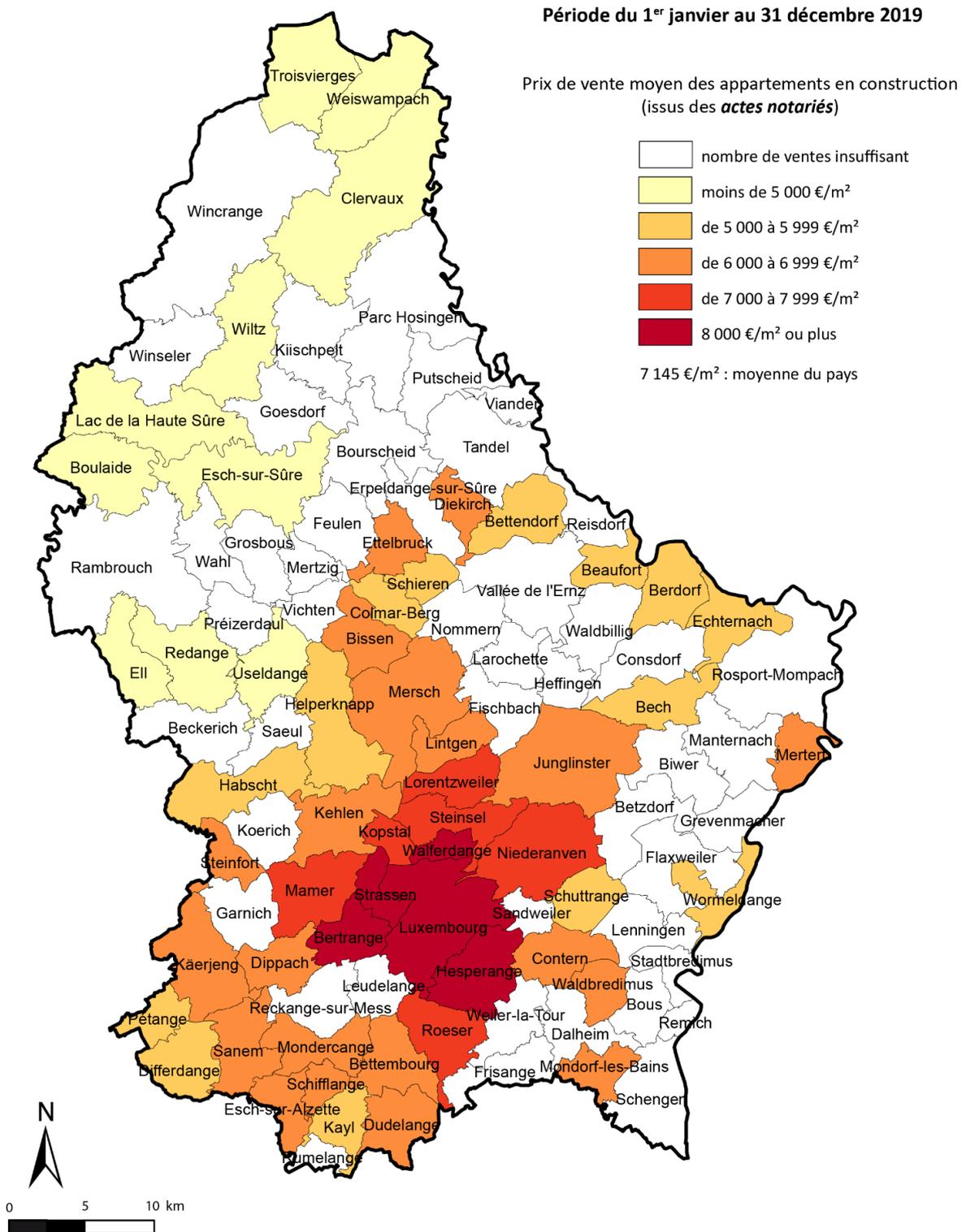
Fonds de carte : ACT, LISER, 2018

Données statistiques : Publicité Foncière, calculs STATEC-Observatoire de l'Habitat

Note : Un minimum de 5 ventes d'appartements après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix moyen communal.

Carte 2

Prix de vente moyen par m<sup>2</sup> des appartements en construction par commune



Auteur : J. Licheron, LISER, Avril 2020

Fonds de carte : ACT, LISER, 2018

Données statistiques : Publicité Foncière, calculs STATEC-Observatoire de l'Habitat

Note : Un minimum de 5 ventes d'appartements après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix moyen communal.

## Focus sur...

## Les prix de vente des terrains à bâtir en zone à vocation résidentielle

**Les prix de vente des logements ont fortement augmenté au Luxembourg depuis le début de l'année 2010** (qui correspondait à la reprise d'une activité soutenue sur le marché immobilier résidentiel après la crise économique et financière des années 2008 et 2009) et jusqu'à la fin de l'année 2019 : +5,7% en moyenne annuelle selon l'indice des prix des logements fourni par le STATEC. Cette augmentation des prix s'est accélérée à partir du milieu de l'année 2018.

Si cette augmentation des prix des logements est assez homogène sur les différents segments (marché de l'ancien et marché de la Vente en État Futur d'Achèvement, ventes d'appartements et de maisons), **elle a en revanche été beaucoup plus forte dans les zones les plus urbaines (notamment dans la capitale et ses communes limitrophes) que dans les zones plus rurales du nord et de l'ouest du pays.** Cela suggère que ce sont les prix du foncier qui ont contribué le plus fortement aux évolutions des prix des logements neufs, et en conséquence, aux évolutions des prix des logements anciens.

**C'est pourquoi il est important d'analyser avec précision les évolutions des prix sur le marché des terrains à bâtir situés dans des zones à vocation résidentielle.** Pour cela, les travaux de l'Observatoire de l'Habitat s'appuient sur les données de la Publicité Foncière, reprenant l'ensemble des transactions immobilières et foncières réalisées dans le pays. En complément, un fichier permettant d'identifier l'ensemble des parcelles vendues entre le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et le 31 décembre 2019 a été transmis par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, en accord avec la Commission Nationale pour la Protection des Données (CNPD). Cela permet à l'Observatoire de l'Habitat de localiser précisément les parcelles (ou ensemble de parcelles contiguës) au sein des zonings des Plans d'Aménagement Général (PAG) mis à jour pour les années 2010, 2013 et 2016. Les transactions effectuées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et le 31 décembre 2012 sont analysées en utilisant le PAG de 2010, alors que celles effectuées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2015 le sont en utilisant le PAG de 2013. Enfin, les transactions recensées en 2016, 2017, 2018 et 2019 sont analysées en utilisant le PAG de 2016.

Comme le STATEC le fait pour la vente d'appartements et de maisons, l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement a conçu un **indice des prix des terrains à bâtir** qui cherche à retracer les changements dans la valorisation de ces terrains en neutralisant les changements dans la

composition des transactions d'une année sur l'autre. Pour cela, un modèle « hédonique » est utilisé pour décomposer le prix d'une parcelle (ou d'un ensemble de parcelles contiguës) en fonction de trois grands types de caractéristiques : 1. les caractéristiques intrinsèques de cette parcelle (sa taille, sa forme, la pente de cette parcelle, etc.) ; 2. sa localisation dans une commune donnée ainsi que les caractéristiques moyennes de cette commune (notamment le temps moyen d'un trajet vers Luxembourg-Ville, principal bassin d'emplois et de services) ; et 3. le voisinage de cette parcelle, et notamment la proximité à des aménités ou à des nuisances (distance à la gare la plus proche, aux services de santé, aux équipements commerciaux, etc.). **L'objectif est ainsi de retracer les évolutions des prix des terrains si les mêmes parcelles ou ensembles de parcelles avaient été vendues aux différentes années<sup>1</sup>.**

Le graphique 4 montre que **la hausse annuelle des prix des terrains à bâtir s'est élevée en moyenne à +7,0% entre 2010 et 2019.** Cela correspond à une augmentation cumulée de 83,3% des prix de terrains à bâtir entre 2010 et 2019. Sur ce graphique, il apparaît clairement que la hausse des prix des terrains a été très largement supérieure à celles des prix des logements existants et en construction (la hausse cumulée ayant atteint respectivement +65,3% et +61,8% sur ces deux segments). Enfin, l'indice des prix de la construction fourni par le STATEC a augmenté dans des proportions bien moindres : +19,7% au total entre 2010 et 2019, soit seulement +2,0% par an, chiffre assez similaire à celui de l'inflation sur les prix à la consommation. **Cela montre que la hausse des prix des logements trouve son origine principale dans la hausse des prix des terrains à bâtir, davantage que dans la hausse des coûts de construction.**

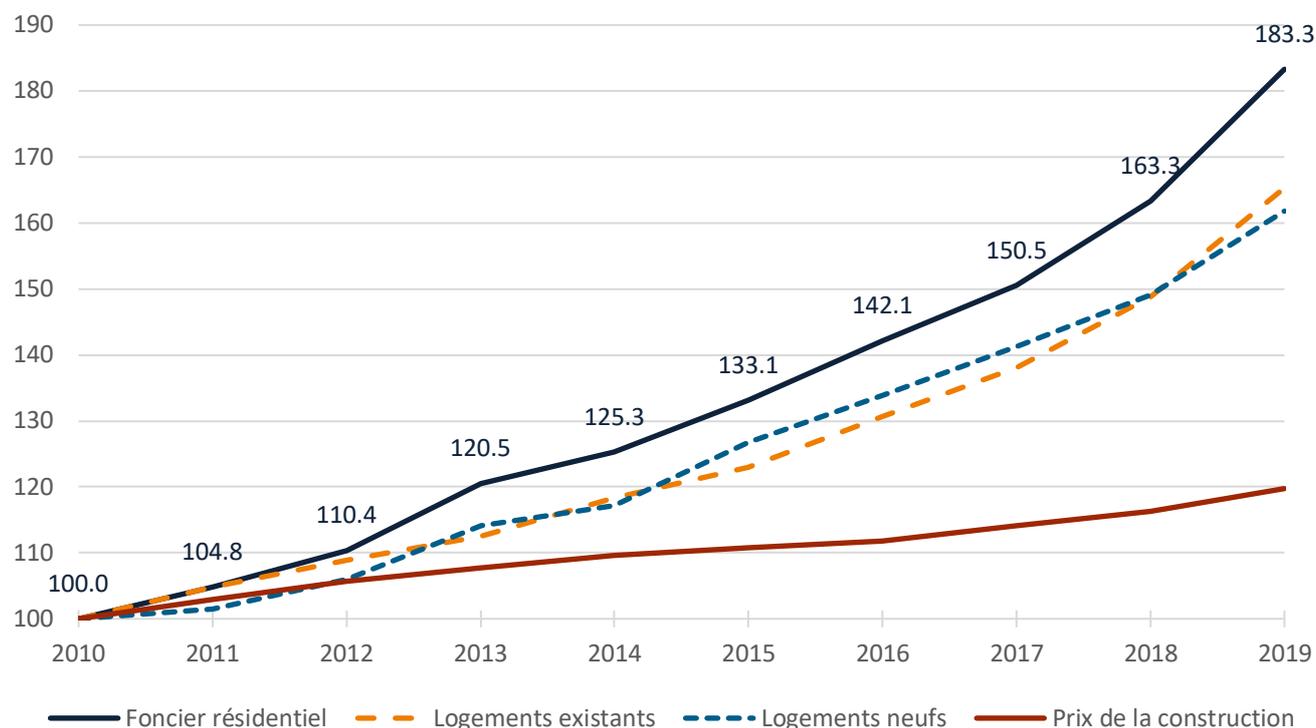
Le graphique 5 s'appuie sur les mêmes statistiques, mais présente les taux de variation annuels (plutôt que les indices des prix). Il montre ainsi clairement la **très forte accélération de l'augmentation des prix des terrains en 2018 et 2019** : l'indice des prix du foncier résidentiel s'est ainsi accru de +8,5% entre 2017 et 2018, et surtout de +12,2% entre 2018 et 2019. Ces chiffres sont encore supérieurs à ceux relevés pour les prix des logements sur cette même période.

Là encore, ceci suggère que les augmentations des prix des logements sont tirées avant tout par celles des prix du foncier résidentiel, alors que l'accélération dans l'augmentation des prix de la construction est beaucoup moins évidente en 2018 et 2019.

<sup>1</sup> La méthodologie utilisée est décrite en détail dans la Note de l'Observatoire de l'Habitat n°24, intitulée « Les prix de vente des terrains à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2017 » (février 2019).

### Graphique 4

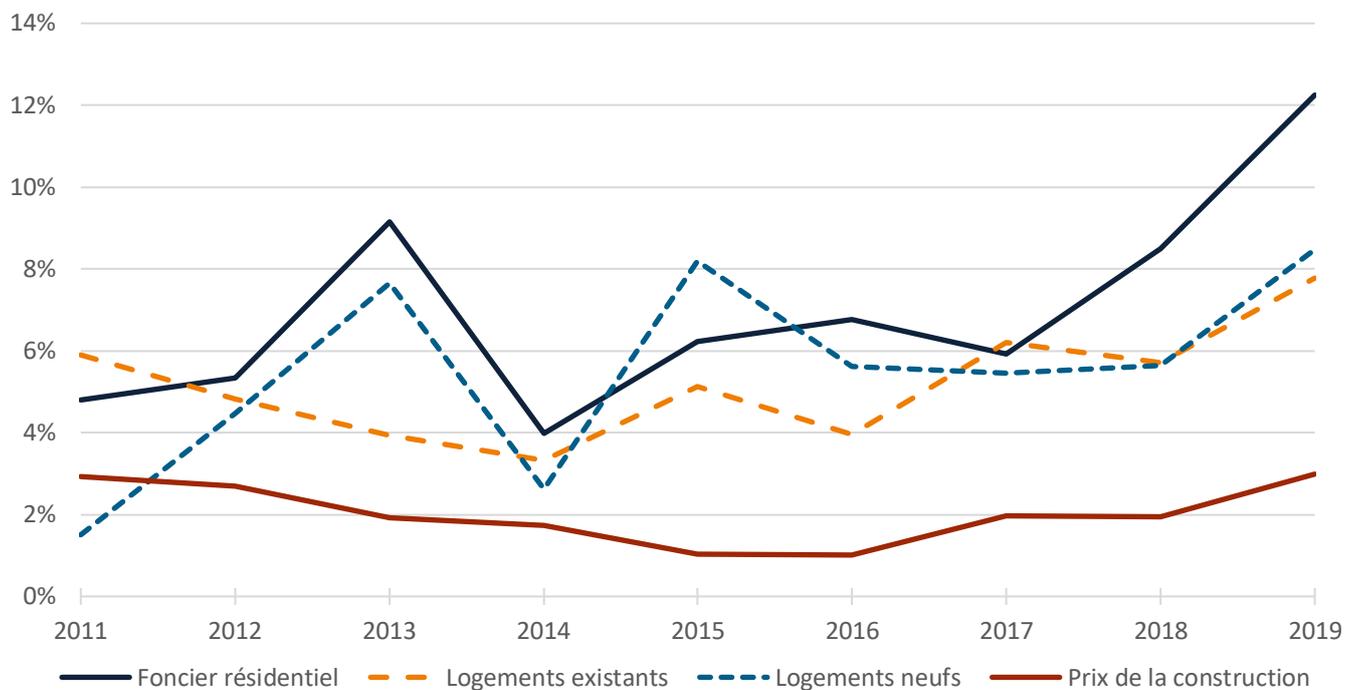
#### Comparaison des indices des prix des terrains à bâtir, des prix de vente des logements et des prix de la construction



Sources : Observatoire de l'Habitat pour les prix du foncier résidentiel ; STATEC pour les prix des logements existants et neufs ; STATEC pour les prix de la construction.

### Graphique 5

#### Taux de croissance annuels des prix des terrains à bâtir, des prix de vente des logements et des prix de la construction



Sources : Observatoire de l'Habitat pour les prix du foncier résidentiel ; STATEC pour les prix des logements existants et neufs ; STATEC pour les prix de la construction.

## Focus sur... Le stock des logements

**Au 1er mars 2020, 244 230 logements sont recensés parmi les 146 664 bâtiments composant le parc immobilier résidentiel et semi-résidentiel du Grand-Duché de Luxembourg<sup>2</sup>.**

Les maisons individuelles représentent un peu plus de huit bâtiments à usage d'habitation sur dix (82.8%) : les maisons isolées sont les plus répandues et constituent 37.1% des bâtiments, suivent ensuite les maisons en coin (24.8%) et celles en rangée (19.4%). Les 16 534 immeubles à appartements représentent 11.3% du parc des bâtiments tandis que les immeubles semi-résidentiels sont au nombre de 8 71

**Tableau 1 : Nombre de bâtiments et de logements, 2020 (5.9% du parc des bâtiments).**

| Type d'immeuble                          | Nombre         |                | Pourcentage   |               |
|--|----------------|----------------|---------------|---------------|
|  | Bâtiments      | Logements      | Bâtiments     | Logements     |
| Maisons unifamiliales                    | 121 416        | 121 416        | 82.8%         | 49.7%         |
| Maisons en rangée                        | 28 392         | 28 392         | 19.4%         | 11.6%         |
| Maisons en coin                          | 36 323         | 36 323         | 24.8%         | 14.9%         |
| Maisons isolées                          | 54 421         | 54 421         | 37.1%         | 22.3%         |
| Maisons unifamiliales (pas de précision) | 2 280          | 2 280          | 1.6%          | 0.9%          |
| Immeubles à appartements                 | 16 534         | 87 961         | 11.3%         | 36.0%         |
| Immeubles semi-résidentiels              | 8 714          | 34 853         | 5.9%          | 14.3%         |
| <b>Total</b>                             | <b>146 664</b> | <b>244 230</b> | <b>100.0%</b> | <b>100.0%</b> |

Source : STATEC

En ce qui concerne les logements, 49.7% d'entre eux sont situés dans des maisons unifamiliales, 36.0% dans des immeubles à appartements et 14.3% dans des bâtiments semi-résidentiels. Le nombre d'appartements, dans son ensemble, dépasse donc légèrement le nombre de maisons.

### Plus d'appartements que de maisons dans les grandes villes

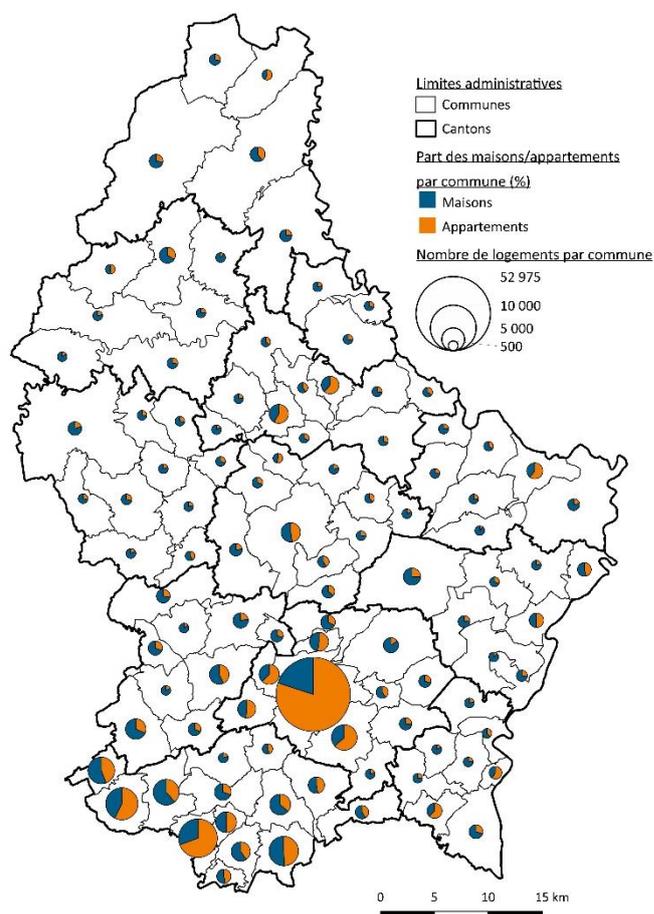
Des disparités spatiales en termes de stock et de type de logements (maisons/appartements<sup>3</sup>) peuvent être observées à travers le territoire luxembourgeois.

La géographie du stock de logements est fortement liée à la répartition spatiale de la population. Ainsi, on observe que c'est dans les communes urbaines les plus peuplées qu'il y a le plus de logements, avec respectivement 52 975, 14 409, 9 947 et 8 419 logements à Luxembourg, Esch-sur-Alzette, Differdange et Dudelange. A l'inverse, le stock de logements est beaucoup plus limité dans les petites communes rurales, avec un minimum de 329 logements à Saeul.

En ce qui concerne le rapport maisons/appartements dans le stock de logements, il y a également des différences considérables selon les communes luxembourgeoises. Le type de logement prédominant dépend fortement du

caractère de la commune (urbain-rural) et donc des densités de population y régnant. C'est donc principalement dans les communes rurales, à la fois dans les moitiés nord et sud du pays, où les densités de la population sont les moins prononcées, que l'on retrouve majoritairement des maisons. Les communes de Kiischpelt, Bech et Flaxweiler sont en tête avec respectivement 88.7%, 88.6% et 87.3% de maisons. A contrario, plus la densité de la population est élevée plus la part des appartements semble importante. Uniquement quinze communes disposent d'un stock de logements majoritairement composé d'appartements, avec en tête Luxembourg (80.0%), Esch-sur-Alzette (69.4%), Hesperange (63.1%) et Mondorf-les-Bains (62.4%).

**Carte 3 : Type de logement par commune au 1er mars 2020**



Source : ACT, STATEC

### 18.3% des bâtiments et 24.6% des logements sont construits après 2000

13.0% du stock des bâtiments ont plus que cent ans. 26.5% des bâtiments datent de la période entre 1919 et 1960, alors que 20.8% ont été achevés entre 1961 et 1980 et 21.3% entre

<sup>2</sup> La présente publication décrit la situation observée dans le Registre des Bâtiments et des Logements au 1er mars 2020. On entend par bâtiments l'ensemble des bâtiments résidentiels et semi-résidentiels.

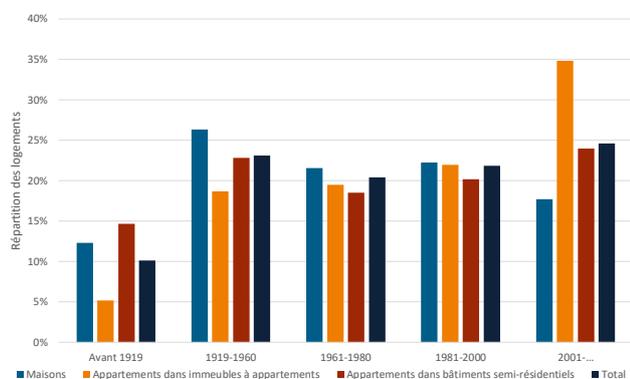
<sup>3</sup> Les logements situés dans les bâtiments semi-résidentiels sont comptés parmi les appartements.

1981 et 2000. 18.3% des bâtiments du Luxembourg ont été construits à partir de 2001.

Il existe des différences importantes entre les différents types de bâtiments. Alors que seulement 8.1% des immeubles à appartements datent d'avant 1919, ceci est vrai pour 12.3% des maisons unifamiliales et même 33.0% des bâtiments semi-résidentiels (dont font partie les fermes). Plus qu'un quart des maisons unifamiliales (26.3%) et des maisons à appartements (26.1%), et même 30.9% des bâtiments semi-résidentiels, ont été achevés au cours des années 1919-1960. Entre 1961 et 1980, environ un cinquième des maisons unifamiliales (21.5%) et des maisons à appartements (19.7%), mais seulement 12.5% des bâtiments semi-résidentiels ont été achevés. La période 1981-2000 se caractérise par des pourcentages similaires : 22.2% des maisons unifamiliales, 18.9% des immeubles à appartements et 12.1% des bâtiments semi-résidentiels. Finalement, 17.7% des maisons ont été construites après 2000, contre 27.2% des immeubles à appartements et seulement 11.5% des bâtiments semi-résidentiels.

Concernant les logements, le stock total se compose de 10.1% de logements de 100 ans et plus, de 23.1% de logements construits entre 1919 et 1960, de 20.4% achevés entre 1961 et 1980 et de 21.8% entre 1981 et 2000. Un quart (24.6%) des logements ont, quant à eux, moins de 20 ans.

**Graphique 6 : Un quart des logements ont moins de 20 ans**



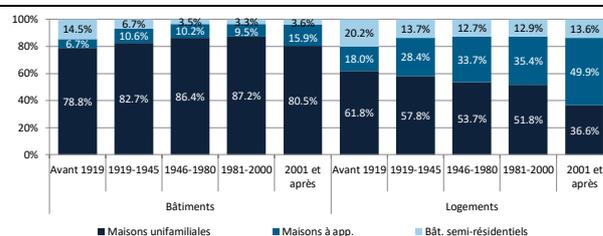
Source : STATEC

Comme pour les bâtiments, l'ancienneté des logements varie fortement selon le type de logement. Il apparaît que le stock des appartements est plus récent que celui des maisons unifamiliales et des logements situés dans les bâtiments semi-résidentiels. Plus qu'un tiers (34.8%) des appartements ont été construits après 2000, tandis que seulement 5.2% datent d'avant 1919. Quant aux logements situés dans les bâtiments semi-résidentiels, un quart (27.9%) ont été construits avant 1945 et un quart (23.9%) au 21<sup>ème</sup> siècle.

**La part des appartements, parmi les logements construits, en forte croissance**

La part des différents types de bâtiment et de logement, parmi les immeubles/logements nouvellement construits, varie fortement selon l'époque de construction.

**Graphique 7 : La part des maisons unifamiliales, parmi les immeubles construits, est en diminution**



Source : STATEC

La part des maisons unifamiliales, parmi les immeubles construits, est largement majoritaire jusqu'au début du 21<sup>ème</sup> siècle. Depuis lors, elle est tendanciellement en baisse, même si ce type de construction reste toujours prédominant. En effet, les maisons unifamiliales représentent 80.5% des immeubles construits après 2001, alors que cette part était de 86.4% durant la période 1946-1980 et même de 87.2% entre 1981 et 2000.

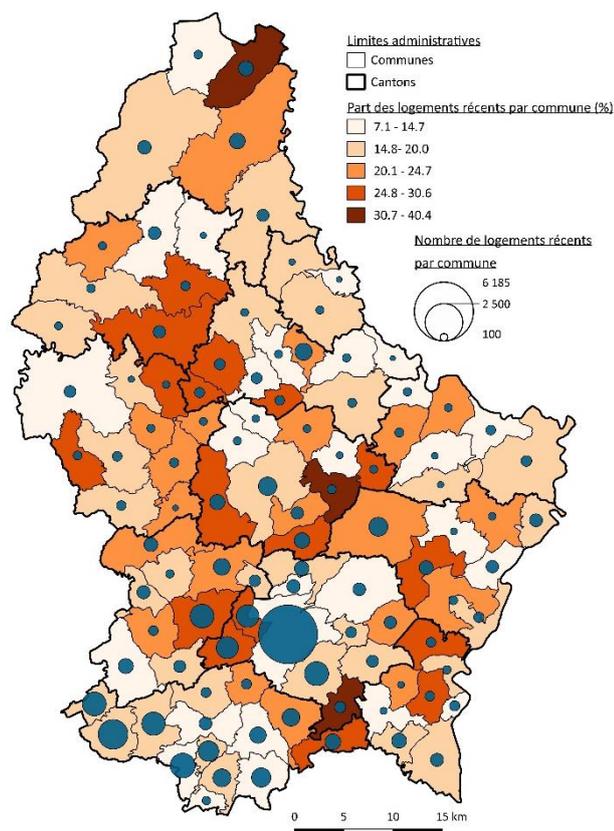
A contrario, la part des immeubles à appartements parmi les bâtiments construits, qui était seulement de 6.7% avant 1919, a fortement augmenté dans le temps et a atteint les 15.9% après 2001. Le nombre d'immeubles semi-résidentiels a par contre, en parts, continuellement baissé dans le temps. Il est passé de 14.5% à 3.3% entre les périodes d'avant 1919 et 1981-2000, mais a connu une légère hausse depuis 2001.

Quant aux logements, de plus en plus nombreux sont ceux qui se trouvent dans les immeubles à appartements. Leur part dans les logements nouvellement construits a augmenté de manière impressionnante dans le temps. Alors qu'ils représentaient 18.0% avant 1919, leur part a atteint les 49.9% pour la période d'après 2001. En revanche, la part des maisons unifamiliales parmi les logements nouvellement construits a diminué de 61.8% (avant 1919) à 36.6% (depuis 2001). Finalement, les logements des immeubles semi-résidentiels ont, en parts, connu une diminution depuis l'époque d'avant 1919 (20.2%), et sont en légère hausse depuis 1981 pour atteindre les 13.6% au cours de ce siècle.

**Les logements récents sont, en parts, moins présents en milieu urbain qu'ailleurs**

La Carte 2 illustre le nombre de logements récents par commune, c'est-à-dire le nombre de logements nouvellement construits depuis 2007, ainsi que leur part dans le stock de logements communal.

#### Carte 4 : Part des logements récents (depuis 2007) par commune



Source : ACT, STATEC

On constate que ce ne sont pas forcément les communes avec beaucoup de logements récents qui ont les parts les plus élevées, et vice-versa. C'est essentiellement dans les communes urbaines les plus peuplées que la production de nouveaux logements est la plus importante : Luxembourg (6 185), Differdange (1 569), Esch-sur-Alzette (1 111) et Hesperange (1 036). En revanche, peu de logements ont été récemment construits dans les communes rurales concentrant moins d'habitants : Reisdorf (50), Vianden (62), Saeul (63) et Kiischpelt (71).

Quant aux parts de logements récents parmi le stock de logements communal existant, de fortes disparités spatiales peuvent être observées à travers le territoire luxembourgeois. Les parts varient entre 7.1% à Ettelbruck et 40.4% à Weiswampach. Le poids des logements construits depuis 2007 est surtout limité dans les communes à caractère urbain faisant partie des agglomérations de la Ville de Luxembourg, de l'ancien bassin minier et de la Nordstad. Après Ettelbruck, c'est à Rumelange (7.3%), Echternach (7.4%), Esch-sur-Alzette (8.0%) et Dudelange (8.7%) qu'il y a, en parts relatives, le moins de logements récents. Mais, des valeurs très faibles apparaissent également dans toute une série de communes rurales (est, nord-est, nord et nord-ouest du Luxembourg).

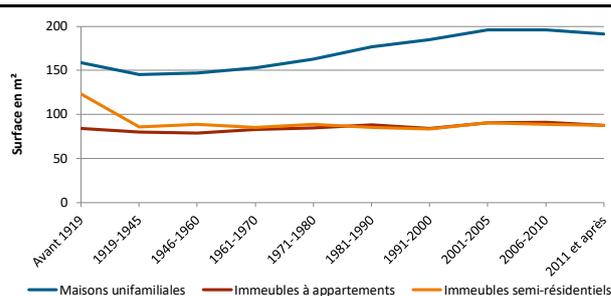
Les nouveaux logements sont par contre, en parts, beaucoup plus nombreux dans la périphérie ouest de la capitale

(Strassen, Bertrange et Mamer), ainsi que dans plusieurs communes plus rurales situées en dehors de l'agglomération de la Ville de Luxembourg, mais à faible distance du plus grand pôle d'emplois du pays (alentours de Junglinster et de Mersch p.ex.). Une concentration de parts élevées se dégage au nord-ouest de la Nordstad (Feulen, Mertzig, Grosbous, Esch-sur-Sûre et Goesdorf). Après Weiswampach, Weiler-la-Tour (37.6%), Fischbach (34.0%) et Bous (30.6%) présentent les parts les plus prononcées.

#### Les maisons unifamiliales sont environ deux fois plus grandes que les appartements

La surface habitable moyenne des logements s'élève à 130m<sup>2</sup> au Luxembourg. Des disparités importantes existent néanmoins selon le type de logement. La surface habitable totale moyenne des logements situés dans les immeubles à appartements ou semi-résidentiels est évidemment plus réduite que celle des maisons unifamiliales. Elle est respectivement de 168m<sup>2</sup> pour les maisons unifamiliales, de 85m<sup>2</sup> pour les appartements et de 92m<sup>2</sup> pour les logements situés dans un immeuble semi-résidentiel.

#### Graphique 8 : Alors que la surface habitable pour les maisons est en augmentation au cours du temps, elle reste stable pour les appartements



Source : STATEC

Alors que la surface des maisons unifamiliales a continuellement augmenté dans le temps, celle des appartements fluctue moins. Les maisons construites avant 1919 ont en moyenne une superficie de 160m<sup>2</sup> tandis que celles construites après 2011 ont une superficie moyenne de 192m<sup>2</sup> (+20%). La superficie moyenne des appartements achevés avant 1919 est de 86m<sup>2</sup>. Elle a ensuite augmenté jusqu'en 2010 (91m<sup>2</sup>) avant de connaître une légère baisse au cours des dernières années (86m<sup>2</sup>). Les logements situés dans les bâtiments semi-résidentiels ont également peu grandi entre la période 1919-1945 (86m<sup>2</sup>) et la période des dix dernières années (87 m<sup>2</sup>).

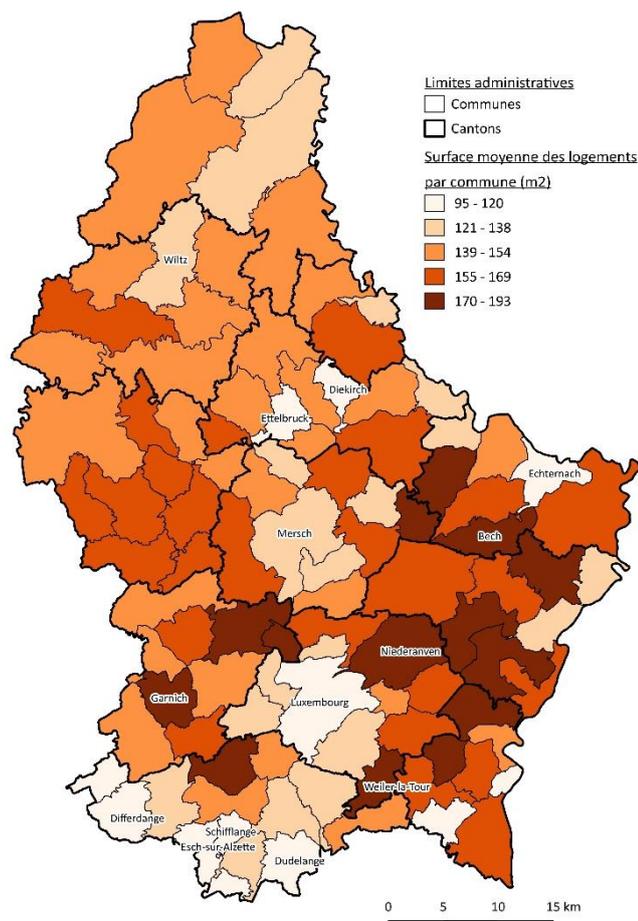
#### Les logements sont les plus petits à Esch-sur-Alzette, à Differdange et dans la Ville de Luxembourg

La surface moyenne du logement varie fortement selon les communes. Elle varie entre 95m<sup>2</sup> à Esch-sur-Alzette et 193m<sup>2</sup> à Niederanven. La Carte 3 montre que les logements situés au centre et centre-sud du Luxembourg connaissent, en moyenne, les surfaces les plus grandes au Luxembourg. La partie nord du pays, ainsi que l'espace s'étendant entre la Ville de Luxembourg et l'ancien bassin minier se

caractérisent par contre par des logements de taille plus petite.

La surface moyenne du logement est plus petite dans les communes urbaines que dans les communes périurbaines et rurales. Cette observation s'explique par plusieurs facteurs, dont entre autres la part des maisons et des appartements dans la commune (cf. carte 1).

**Carte 5 : Surface moyenne des logements par commune au 1er mars 2020**



Source : ACT, STATEC

Après Esch-sur-Alzette, ce sont surtout les autres communes à caractère urbain, comme Luxembourg, Differdange, Dudelange, Ettelbruck, Diekirch, Echternach, etc., qui présentent les logements les plus petits, avec moins de 120m<sup>2</sup> en moyenne. Plusieurs communes périurbaines de la capitale luxembourgeoise et de l'ancien bassin minier, ainsi que des pôles urbains secondaires (Grevenmacher, Mertert, Mersch, Wiltz et Vianden) se caractérisent également par des logements moins spacieux, avec des surfaces moyennes comprises entre 121 et 138m<sup>2</sup>. De même, dans plusieurs communes rurales, au nord et nord-est du pays (Weiswampach, Reisdorf, Beaufort et Berdorf), on retrouve également, en moyenne, des logements de plus petite taille.

Quant aux logements de très grande surface (supérieur à 169m<sup>2</sup>), ils se concentrent d'une part dans plusieurs

communes de la première couronne de l'agglomération de la Ville de Luxembourg (Niederanven, Kopstal, Kehlen, Garnich, Reckange-sur-Mess, etc.). On les retrouve également dans beaucoup de communes rurales plus éloignées de la capitale, dont particulièrement celles au centre-est du Luxembourg (Bech, Heffingen, Manternach et Waldbillig, etc.). Le canton de Redange se caractérise également par une surface moyenne des logements élevée, comprise entre 155 et 169m<sup>2</sup>.

**Le nombre de logements par immeuble a augmenté au cours du temps**

Au Luxembourg, les immeubles à appartements et les bâtiments semi-résidentiels contiennent un nombre plutôt restreint de logements. 57.6% de ces bâtiments ont au maximum 3 logements. La part des immeubles ayant plus de 20 logements est, quant à elle, faible (2.4%).

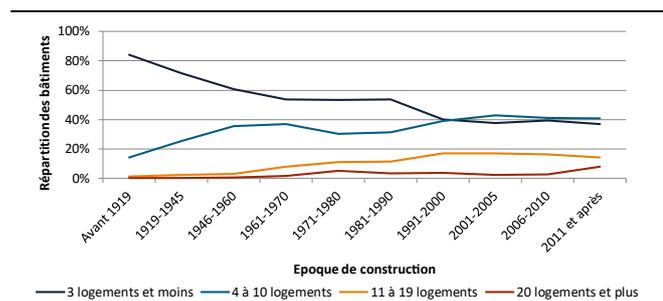
**Tableau 2 : Distribution des bâtiments à appartements et semi-résidentiels selon le nombre de logements**

| Nombre de logements  | Nombre | Pourcentage |
|----------------------|--------|-------------|
| 3 logements et moins | 14 540 | 57.6%       |
| 4 à 10 logements     | 8 027  | 31.8%       |
| 11 à 19 logements    | 2 087  | 8.3%        |
| 20 logements et plus | 594    | 2.4%        |
| Total                | 25 248 | 100.0%      |

Source : STATEC

Néanmoins, si la part des immeubles avec 3 logements et moins, parmi les bâtiments construits, est majoritaire, elle a fortement diminué à travers le temps : 84.3% pour les immeubles achevés avant 1919 contre 37.0% 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 : 0.2% pour les immeubles construits avant 1919 et 8.0% pour ceux terminés après 2011.

**Graphique 9 : De plus en plus de logements dans les immeubles à appartements et dans les immeubles semi-résidentiels**



Source : STATEC

Les immeubles avec 11 à 19 logements sont également en hausse depuis les années 1960, bien qu'ils aient connu une légère baisse depuis quelques années. Au fil du temps, les immeubles à appartements et les bâtiments semi-résidentiels contiennent donc de plus en plus de logements. En moyenne, les immeubles construits avant 1919 ont 2.3 logements contre 8.25 pour ceux terminés durant les dix dernières années.

## 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.