



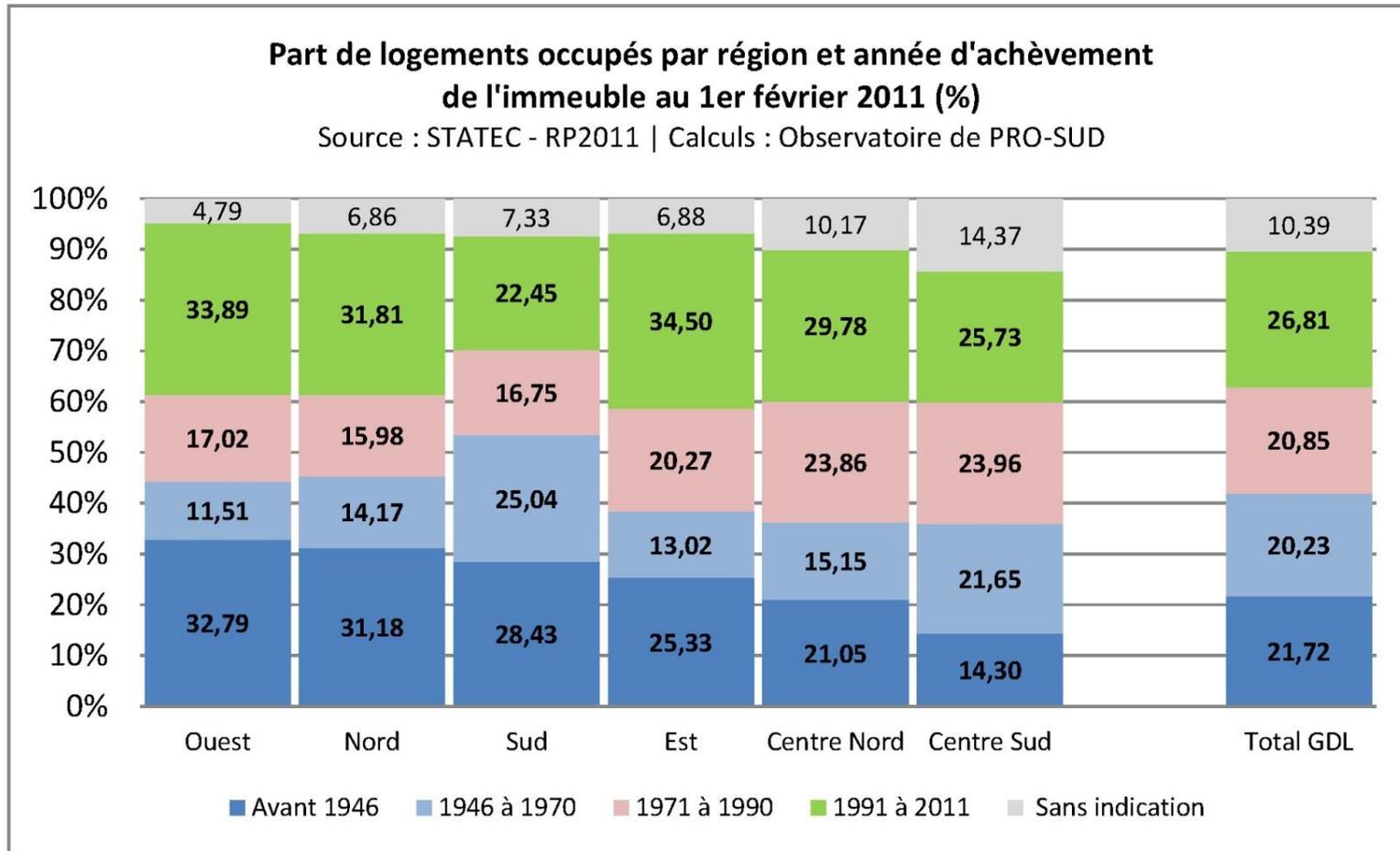
Pro/
SUD

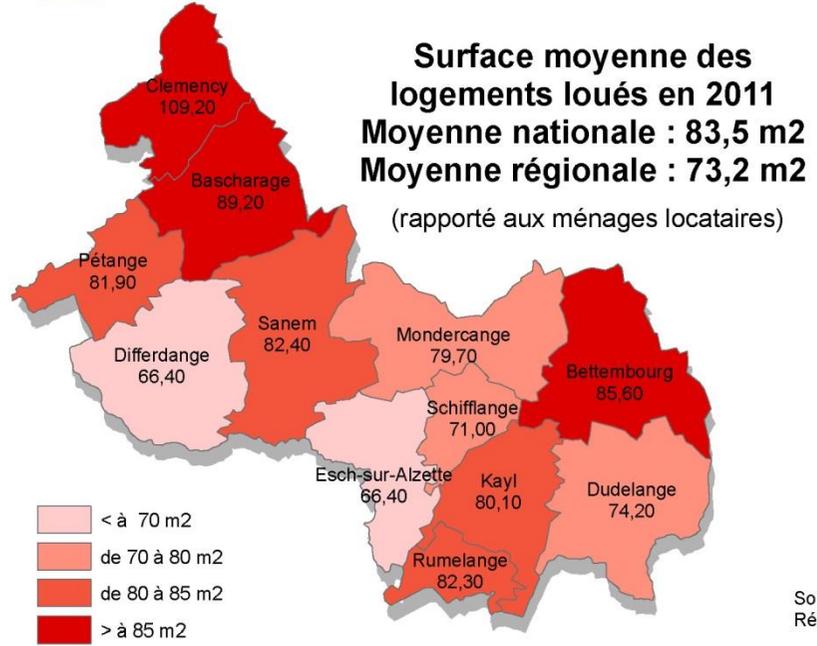
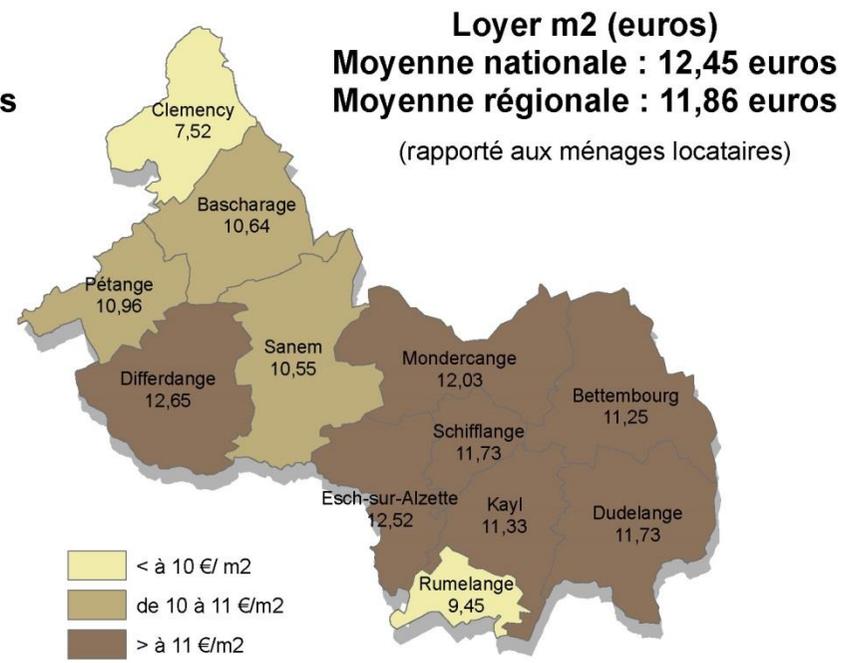
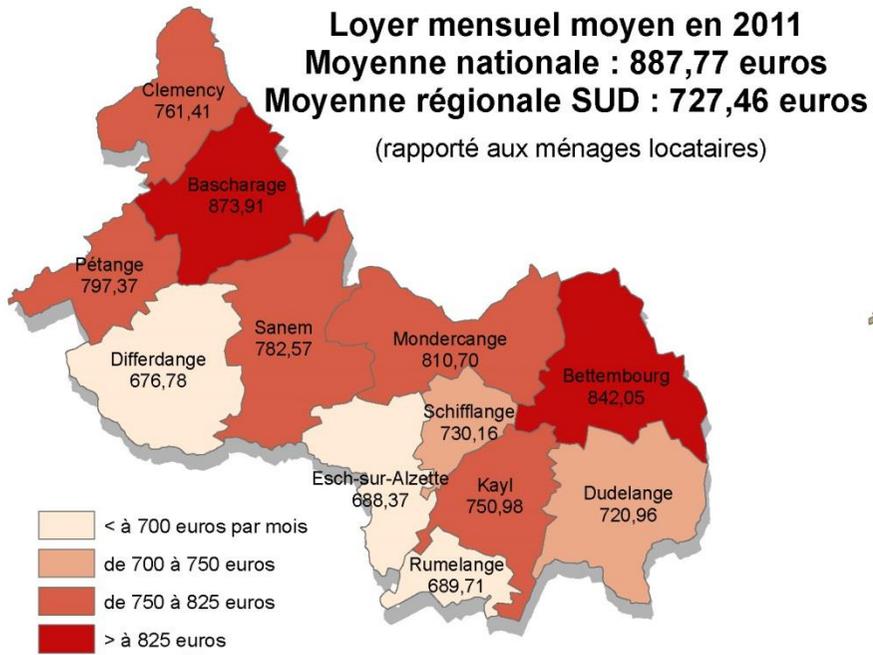
Logement Sud

Pro/
SUD

LOGEMENT

Source : STATEC RP 2011



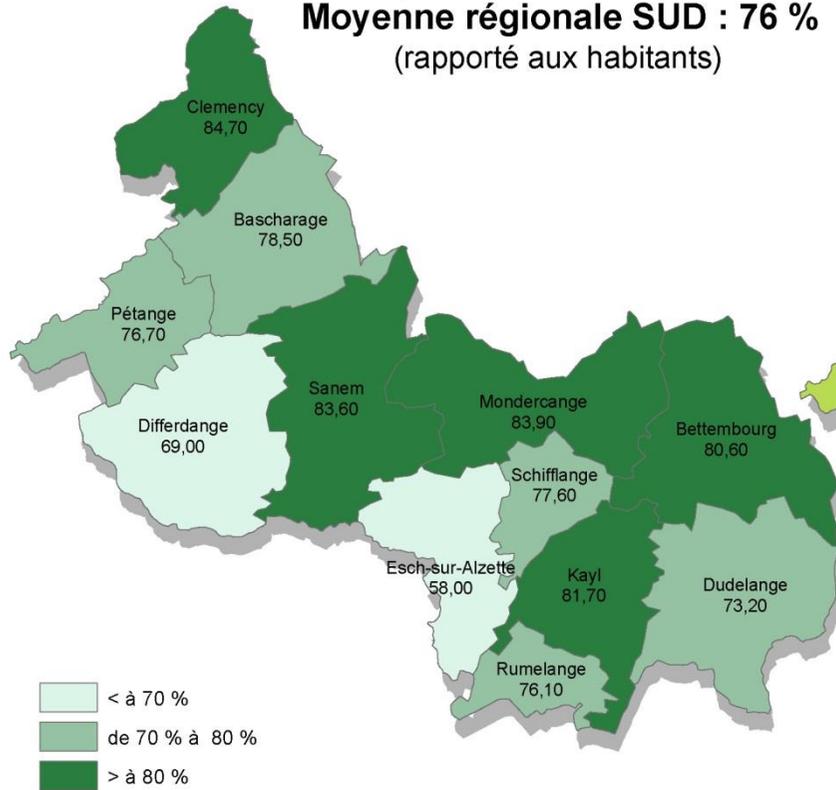


Source : STATEC : RP 2011
 Référence : Logement en location (à l'exception des loyers réduits)

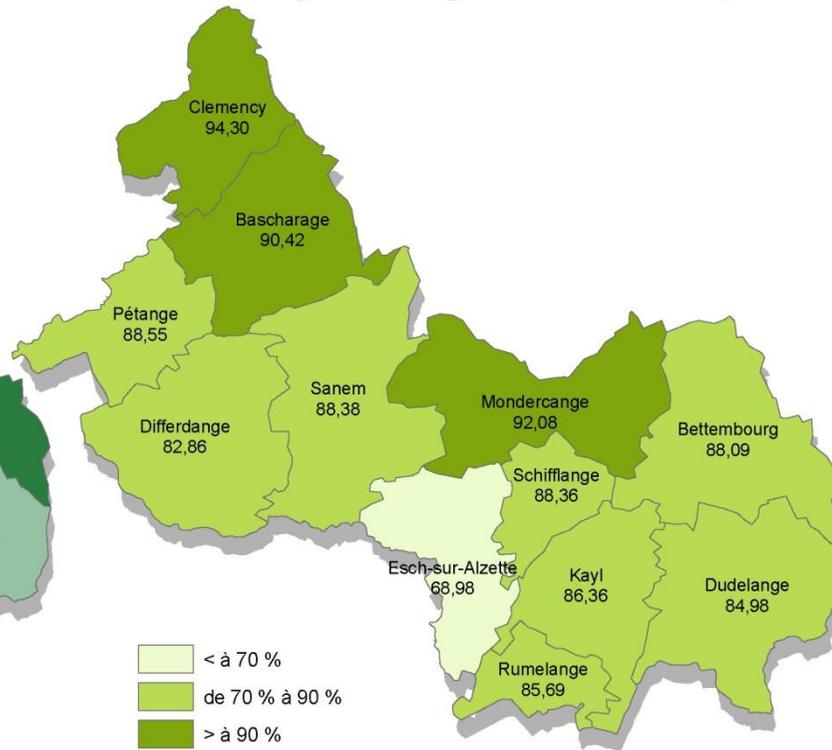




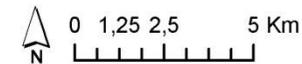
Les propriétaires en 2011
Moyenne nationale : 73 %
Moyenne régionale SUD : 76 %
 (rapporté aux habitants)



Maisons individuelles en 2011
Moyenne nationale : 83,63 %
Moyenne régionale SUD : 84,34 %



SUD : Locataires = 22,4 %, logés gratuits = 1,6 %
 GDL : Locataires = 24,7 %, logés gratuits = 2,1 %



LOGEMENTS SOCIAUX

Etat 2013

Sont repris dans le tableau ci-contre les logements sociaux locatifs des promoteurs publics suivants : Le Fonds du Logement (Rapport et Bilan), les communes de la Région Sud, l'Agence immobilière sociale (AIS) et la Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM)

Théoriquement au Grand-Duché du Luxembourg, le Fonds du logement (55 %) et les communes (30 %) représentent les principaux fournisseurs de logements sociaux.

Notons que parmi ces logements, tous ne sont pas forcément occupés. En effet, certains nécessitent d'être rénovés avant de pouvoir être loués à une famille. Prenons l'exemple d'Esch-sur-Alzette : sur les 337 logements que possède la commune, 51 sont en rénovation (15 % du parc communal).

Pour information, il existe d'autres structures gérant des logements sociaux. Citons l'Asbl Ënnerdaach, Stëmm vun der Strooss, Jugend-an-Drogenhëllef, Fonds d'assainissement Syrdall ou encore Réseau Psy qui gèrent au moins 67 logements. Ces organismes passent parfois des conventions avec les communes pour profiter de leur parc. On peut donc difficilement les additionner aux autres logements sociaux locatifs.

Enfin, il est possible que dans le cadre du SIKOR (**syndicat intercommunal Kordall : Differdange, Pétange, Käerjeng et Sanem**), une "Agence immobilière sociale régionale" voit à terme le jour. Cette dernière aura pour mission de récupérer les logements vides et de les remettre sur le marché sous des conditions favorables pour les ménages à faible revenu.

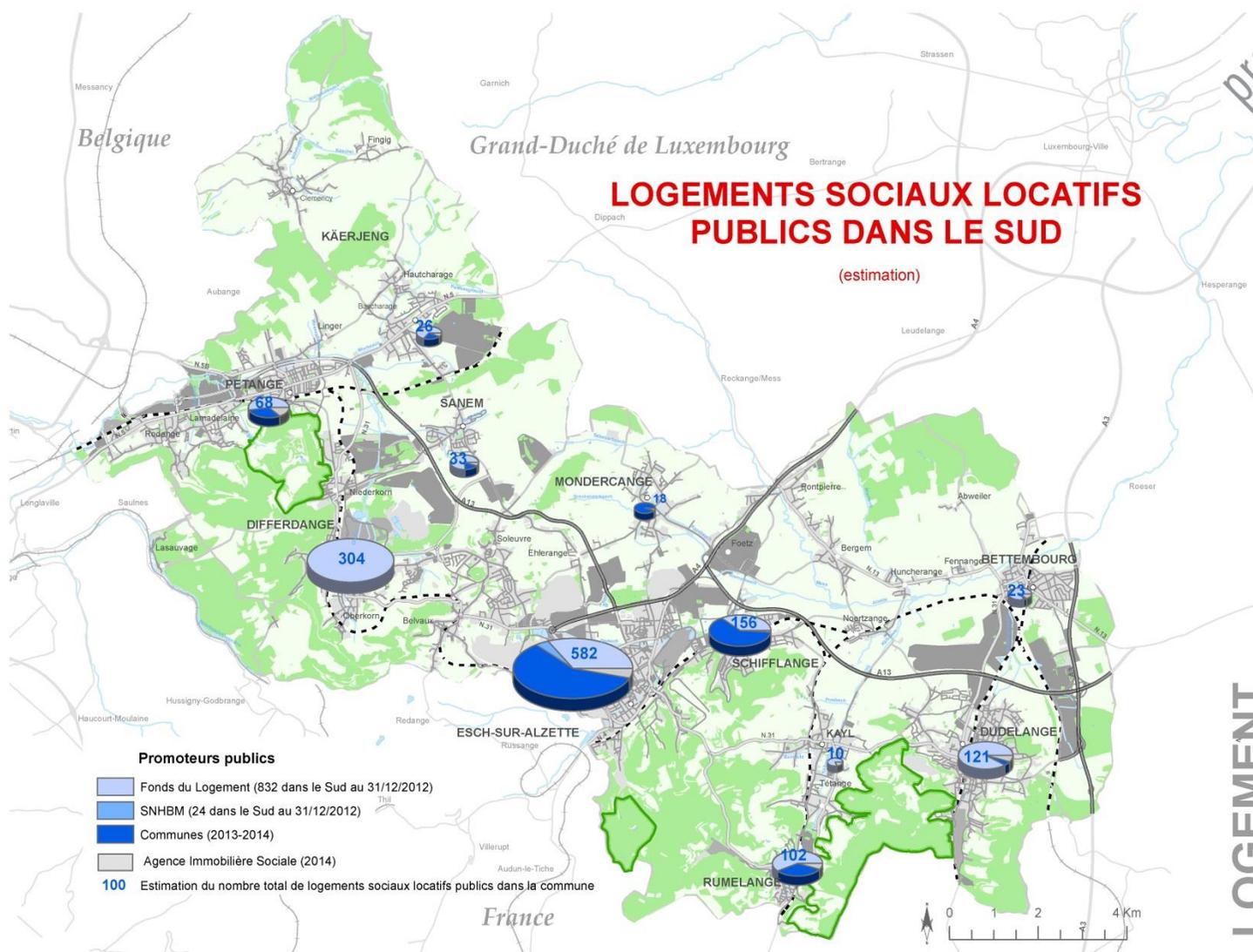
COMMUNES	Estimation du nombre de logements sociaux locatifs (promoteurs publics)	Estimation du nombre de logements sociaux locatifs pour 1000 hab. (promoteurs publics)
Bettembourg	23	2,28
Differdange	304	13,31
Dudelange	121	6,17
Esch-sur-Alzette	582	18,22
Käerjeng	26	2,62
Kayl	10	1,19
Mondercange	18	2,83
Pétange	68	4,06
Rumelange	102	19,56
Sanem	33	2,19
Schifflange	156	16,97
TOTAL	1443	9,28

Autres organismes gérant des logements sociaux	
COMMUNES	Estimation des logements sociaux
Bettembourg	
Differdange	29
Dudelange	4
Esch-sur-Alzette	7
Käerjeng	
Kayl	
Mondercange	
Pétange	
Rumelange	
Sanem	3
Schifflange	2
TOTAL	67

Logements sociaux publics

« En 2012, 524.853 personnes vivent sur le territoire luxembourgeois. A cause de la croissance rapide de la population à raison de quelque 80.000 personnes au cours des 10 dernières années, la demande reste constamment élevée sur le marché immobilier. Ainsi, il n'est pas étonnant que la liste d'attente du Fonds de logement compte 686 familles (cf. Rapport d'activité 2012). Actuellement, environ 3% du parc immobilier national sont des logements sociaux publics. Un accroissement est prévu pour les années à venir, mais sera-t-il suffisant ? Les deux institutions paraétatiques, la Société nationale des habitations a bon marché (Parc de logements 2011: 167) et le Fonds du logement (Parc de logements 2012: 1703) sont -à côté des communes - les acteurs principaux en matière de construction de logements sociaux aussi bien pour la location que pour la vente. L'État va subventionner dans les années à venir la construction de 8400 logements à raison de 491 millions d'euros. »

Extrait : Texte issu du site www.fondation-logement.lu



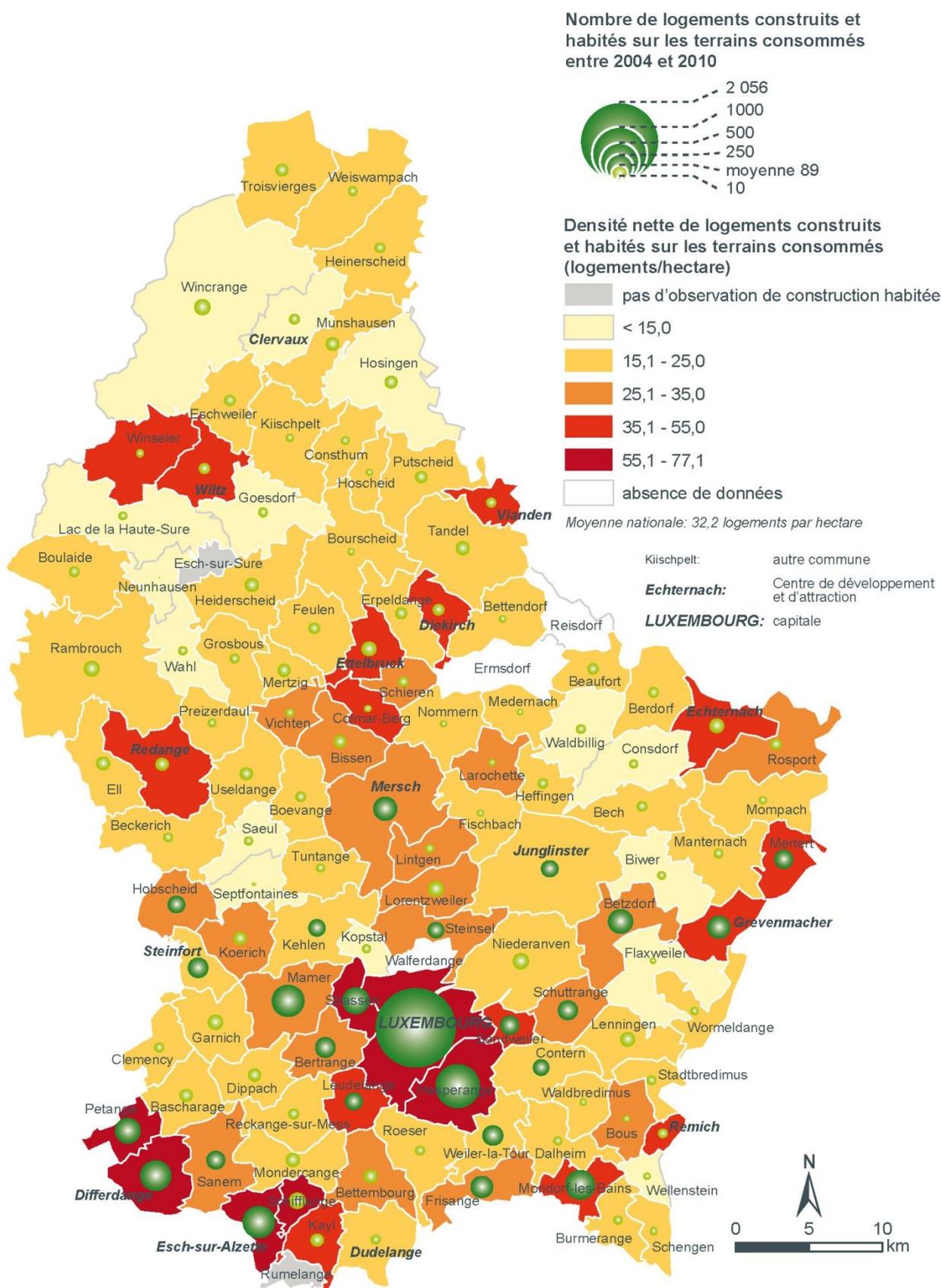
DISPONIBILITÉ FONCIÈRE

Le Ministère du Logement a créé l'Observatoire de l'habitat en 2003 pour produire de l'information nécessaire à la planification de la politique du logement et pour informer le public sur les questions relatives à l'habitat.

En septembre 2013, un document intitulé « DENSITÉ RÉSIDEN­TIELLE DANS LA CONSTRUCTION AU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG ENTRE 2004 ET 2010 » est édité par le Ministère et le CEPS/INSTEAD.

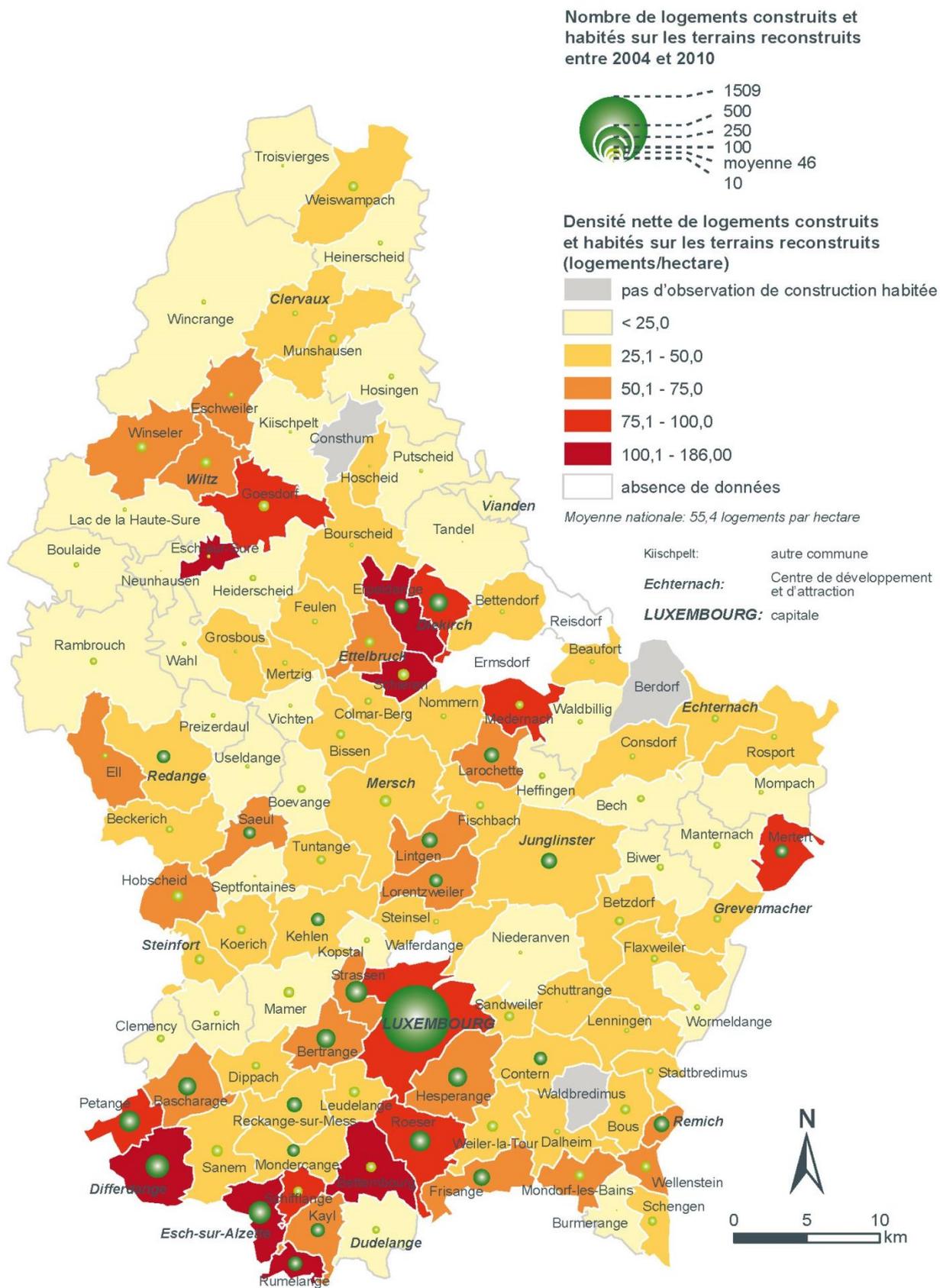
Les cartes des pages suivantes sont extraits de ce rapport qui est téléchargeable depuis le site l'Observatoire de l'Habitat : <http://observatoire.ceps.lu>.

Carte 1 : Nombre et densité de logements construits et habités sur les terrains consommés entre 2004 et 2010



Auteurs: V. Feltgen, C. Pouget, Pôle de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, 2013.
 Fond de carte: ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007.
 Données statistiques: Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base consommation foncière 2004-2010, Base population 2012).

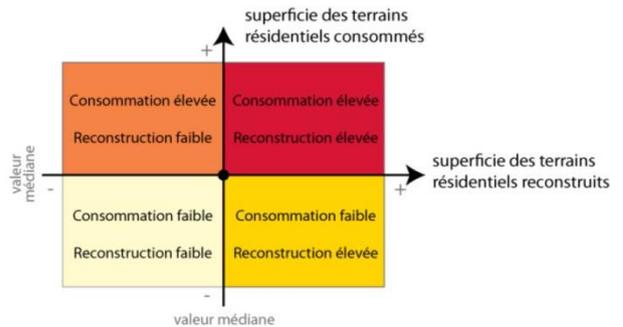
Carte 2: Nombre et densité de logements construits et habités sur les terrains reconstruits entre 2004 et 2010



Auteurs: V. Feltgen, C. Pouget, Pôle de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, 2013.
 Fond de carte: ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007.
 Données statistiques: Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base consommation foncière 2004-2010, Base population 2012).

Carte 9 : Synthèse des superficies des terrains résidentiels consommés et reconstruits entre 2004 et 2010

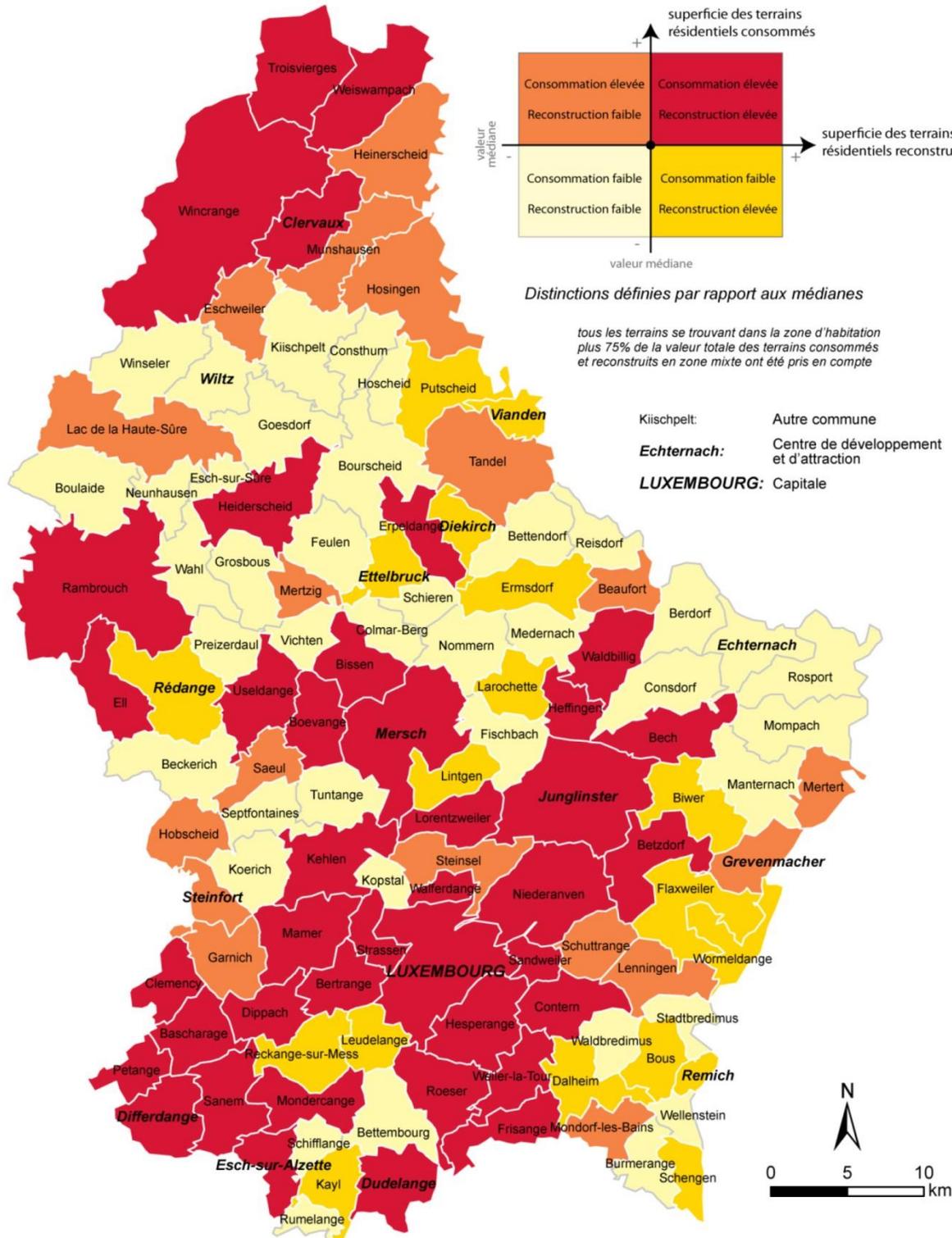
Synthèse des superficies des terrains résidentiels consommés et reconstruits entre 2004 et 2010



Distinctions définies par rapport aux médianes

tous les terrains se trouvant dans la zone d'habitation plus 75% de la valeur totale des terrains consommés et reconstruits en zone mixte ont été pris en compte

- Kiischpelt: Autre commune
- Echternach: Centre de développement et d'attraction
- LUXEMBOURG: Capitale



Auteurs: V. Feltgen, C. Pouget, K. Skoczylas, Pôle de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, 2013.
 Fond de carte: ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007.
 Données statistiques: Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base consommation foncière 2004-2010).

LOGEMENTS ETUDIANTS - état juin 2013

Dans un contexte marqué par l'implantation de l'Université du Luxembourg sur le site Belval à la rentrée 2015, la question du logement étudiant est capitale. Ainsi, fin 2008, l'Observatoire de PRO-SUD avait étudié l'offre existante et les projets gérés par l'Université ou les communes. Un constat s'était vite imposé: de nombreuses informations statistiques manquaient pour réaliser une étude complète, notamment des renseignements concernant les types de logements utilisés par les universitaires (habitat parental, logements étudiants, locations sur le marché privé ou chambres chez l'habitant) ou encore les besoins.

Il est proposé pour 2013, de faire un point sur l'évolution de l'offre en logements étudiants à travers les données recensées auprès de l'Université du Luxembourg. Préalablement, quelques chiffres clés du monde étudiant sont exposés.



© Ville d'Esch-sur-Alzette

Parc du logement étudiant de l'Université du Luxembourg

Source : Juin 2013 - Université du Luxembourg

Logements étudiants : offre existante

D'après l'Université du Luxembourg, les logements mis à disposition par l'État en 2013 peuvent loger **environ 10 % des étudiants inscrits ayant droit** à ce type d'hébergement.

A savoir que les étudiants en cours complémentaire ne peuvent être hébergés dans des chambres étudiantes.

Aujourd'hui, l'Université du Luxembourg offre **529 lits** répartis dans 32 résidences (19 à Luxembourg-Ville et environs, 13 dans la Région Sud) contre 265 lits dans 17 maisons en 2008.

Pour information, trois contrats de bail n'ont pas été renouvelés : Maison Limpertsberg et Maison Fresez dans la capitale et Maison Jean Jaurès à Esch-sur-Alzette.

Il existe trois types de chambres parmi les logements étudiants :

- **1 chambre simple** meublée - Superficie moyenne : 14,73 m² - prix moyen du loyer 352 €
- **1 chambre avec salle douche privative** - Superficie moyenne : 19,53 m² - prix moyen du loyer 482,63 €
- **Studio** - Superficie moyenne : 24 m² - prix moyen du loyer 586 €

1 à 2 % des étudiants logés sont de nationalité luxembourgeoise.

Entre les données fournies et celle présentes sur le site web de l'Université au 26 juin 2013, il existe des différences :

- la maison Neudorf avec 18 unités n'est plus sur la liste sur le site web
- la maison des Dominicaines compte 65 unités sur le site web (et non 71)
- la maison Victor Hugo compte 21 unités sur le site web (et non 23)
- la maison « Researchers House » avec 8 unités n'est pas sur la liste des résidences sur le site web
- la maison Capus compte 24 unités sur le site web au lieu de 32

Immeubles	Adresse	CP	Ville	Nbre chambres
Existant en 2008				
Maison Anne Frank	1, rue Jean Jaurès	L-1836	Luxembourg	8
Maison Erasmus	18, rue Ermesinde	L-1469	Luxembourg	8
Maison Jean l'Aveugle	7, montée de la Pétrusse	L-2327	Luxembourg	17
Maison Lucilinburhuc	21, route de Thionville	L-2611	Luxembourg	35
Maison Robert Schumann	3, rue de la Toison d'Or	L-2265	Luxembourg	15
Maison Gasperich	14, rue Julien Vesque	L-2668	Luxembourg	5
Maison Neudorf	140, rue de Neudorf	L-2222	Luxembourg	18
Maison Reckenthal	18, rue de Reckenthal	L-2410	Luxembourg	7
Maison Tramsschapp	87, avenue Pasteur	L-2311	Luxembourg	6
Résidence Dominicaines	102a, avenue Pasteur	L-2310	Luxembourg	71
Maison Dommeldange	38, rue de Beggen	L-1220	Luxembourg	17
Maison Streckeisen	72, Boulevard de la Pétrusse	L-2320	Luxembourg	12
Maison Victor Hugo	98, rue Victor Hugo	L-4141	Esch/Alzette	23
Nouveau				
Résidence Adolphe Fischer	28, rue Adolphe Fischer	L-1520	Luxembourg	28
Maison KOEHLEBIERG	4, rue des Charbons	L-4053	Esch/Alzette	10
Maison BICHLER	24, rue d'Esch	L-3920	Mondercange	15
Résidence de la Poste	9, rue Xavier Brasseur	L-4040	Esch/Alzette	31
Maison Am Grond	14-18, rue de Trèves	L-2631	Luxembourg	17
Maison Ex Libris	6, rue Victor Hugo	L-4141	Esch/Alzette	12
Résidence du Nord	28 rue du Nord	L-4260	Esch/Alzette	13
Résidence GLESENER	30, rue Glesener	L-1630	Luxembourg	23
Maison ANTOINE ZINNEN	7, rue Antoine Zinnen	L-2762	Luxembourg	8
Maison William Turner	6, rue William Turner	L-2634	Luxembourg	7
Maison Thoma (EPT)	11, rue Xavier Brasseur	L-4040	Esch/Alzette	10
Researcher's House	20, rue Frantz Clement	L-1345	Luxembourg	8
Maison de la Gare	2, rue de Gare	L-3382	Noertzange	6
Résidence de l'Alzette	115, rue de l'Alzette/49, rue Dicks	L-4081	Esch/Alzette	16
Maison HELSEM	33, rue Charles Rausch	L-7247	Helmsange	6
Maison Guillaume CAPUS	22, rue Guillaume Rausch	L-4071	Esch/Alzette	32
Maison Louis Braille	1 rue Louis Braille	L-4072	Esch/Alzette	16
Résidence du Clair-Chêne	17, rue de Belvaux	L-4025	Esch/Alzette	17
Maison Finkelstein	69, rue de l'Alzette	L-4011	Esch/Alzette	12

- la maison Louis Braille compte 12 unités sur le site au lieu de 16

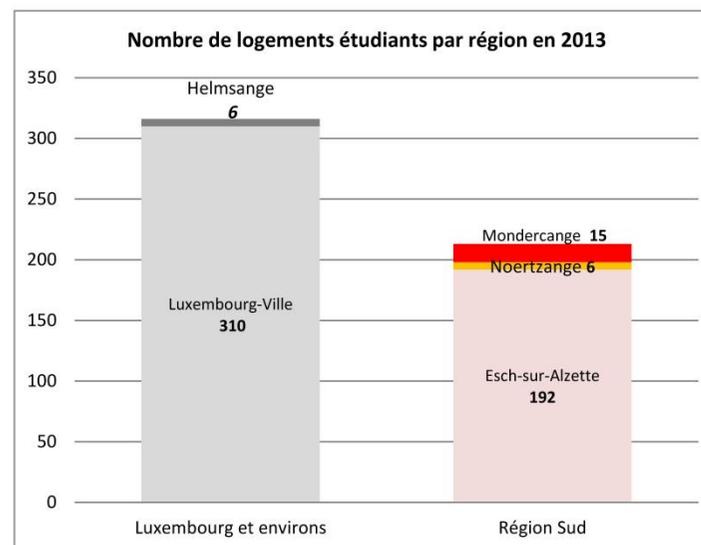
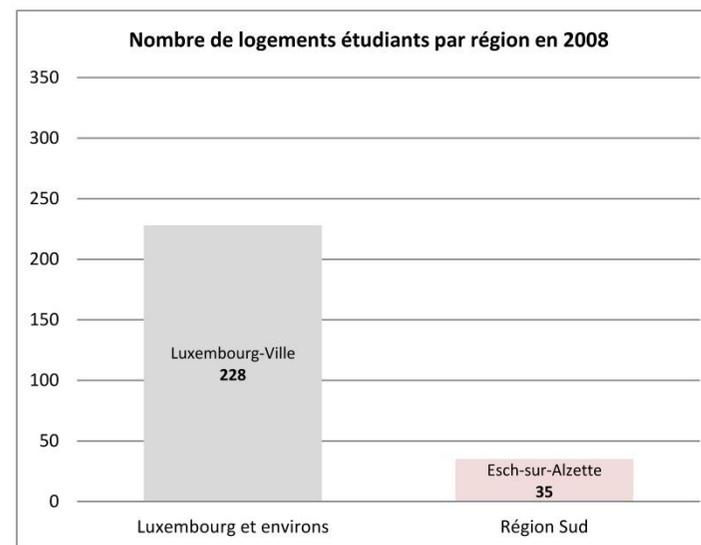
Le Sud privilégié depuis 2008

Le nombre de logements étudiants a presque doublé en 5 ans et profite à la Région Sud et particulièrement à Esch-sur-Alzette.

En 2008, 13.3 % des logements étaient localisés dans le Sud à Esch-sur-Alzette. Cela représentait une offre de 35 lits répartis dans deux résidences.

En 2013, la Région Sud offre désormais 213 lits représentant **40 %** du parc, répartis dans 13 résidences.

Parmi les chambres étudiantes supplémentaires depuis 2008 qui sont venues compléter le parc, près de 66 % ont été aménagées dans le Sud, à Esch-sur-Alzette pour près de 90 % d'entre elles mais aussi à Mondercange et à Noertzange pour les 10 % restant.



Quelques exemples de logements étudiants

(©www.uni.lu)



Maison Victor Hugo
Esch-sur-Alzette
© www.uni.lu



Maison Koehleberg
Esch-sur-Alzette
© www.uni.lu



Maison BICHLER
Mondercange
© www.uni.lu



Résidence de la Poste
Esch-sur-Alzette
© www.uni.lu



Maison Ex libris
Esch-sur-Alzette
© www.uni.lu



Résidence du Nord
Esch-sur-Alzette
© www.uni.lu



Maison Thomas
Esch-sur-Alzette
© www.uni.lu



Maison de la Gare
Noertzange
© www.uni.lu



Résidence de l'Alzette
Esch-sur-Alzette
© www.uni.lu



Maison Guillaume CAPUS
Esch-sur-Alzette
© www.uni.lu



Maison louis Braille
Esch-sur-Alzette
© www.uni.lu



Maison Clair-Chêne
Esch-sur-Alzette
© www.uni.lu



Maison Finkelstein
Esch-sur-Alzette
© www.uni.lu

Les projets potentiels d'ici 2016

Projets potentiels de logements étudiants de l'Université du Luxembourg

Source : Juin 2013 - Université du Luxembourg

Au regard des projets potentiels repris dans le tableau ci-contre, il sera à l'avenir possible de loger un plus grand pourcentage d'étudiants ayant droit à ce type d'hébergement.

Actuellement 100 % des projets envisagés jusqu'en 2016 seraient localisés dans la Région Sud. Il s'agirait de **799 chambres supplémentaires** réparties de la façon suivante : 52,5 % à Esch-sur-Alzette, 42,5 % sur la commune de Sanem, 3 % à Oberkorn et 2 % à Dudelange.

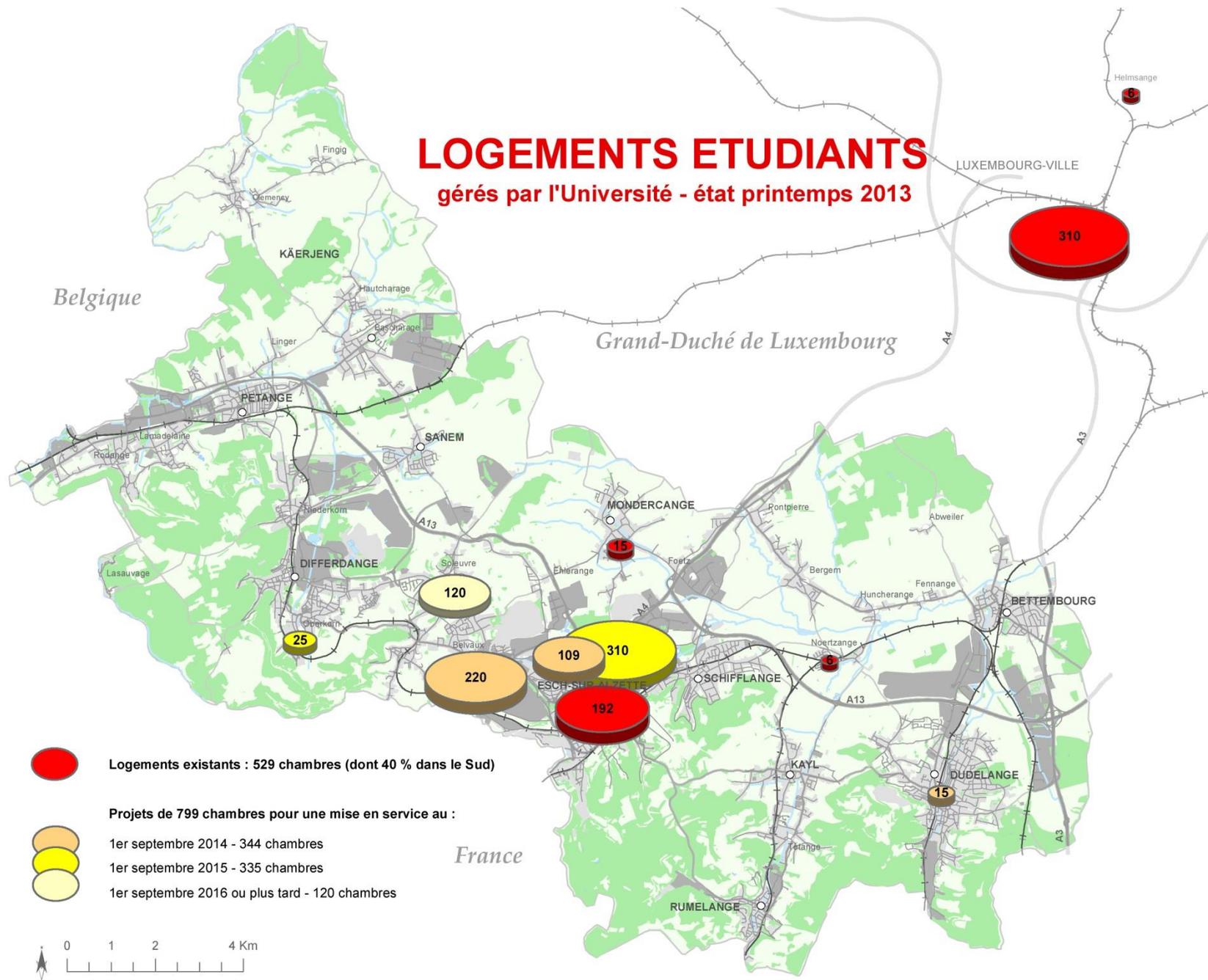
Immeubles	Adresse	CP	Ville	Nbre chambres	Mise en service
Projets potentiels					
Maison JFK 150 (FdL)	150, Bvd JF Kennedy	L-4171	Esch/Alzette	30	1/09/2014
Maison Nonnewisen 4N (VdE)	rue Guillaume Capus	L-4071	Esch/Alzette	36	1/09/2014
Maison du Canal (Lavendier)	rue du Canal	L-4050	Esch/Alzette	35	1/09/2014
Maison du Moulin (Lavendier)	rue du Moulin	L-4251	Esch/Alzette	8	1/09/2014
Maison 5th Avenue (aile junior)	avenue du Swing		Sanem	127	1/09/2014
Maison Guesthouse (aile senior)	avenue du Swing		Sanem	48	1/09/2014
Maison La Luxembourgeoise	rue Wassertrapp		Sanem	45	1/09/2014
Maison Grand Hôtel	8, avenue G-D Charlotte	L-3440	Dudelange	15	1/09/2014
Maison des Lumières (EVEROP)	Bvd des Lumières		Esch/Alzette	250	01/09/2015
Maions Mercure (VdE)	place Boltgen	L-4044	Esch/Alzette	40	01/09/2015
Maison du Parc (Lavendier)			Esch/Alzette	20	01/09/2015
Maison Prince Henri (FdL)	Rue Prince Henri	L-4579	Oberkorn	25	01/09/2015
DICKSKOPP : ancienne maison de retraite (FdL) phase I	2, rue Scheierhaffsstress	L-4492	Soleuvre	70	01/09/2016
DICKSKOPP : ancienne maison de retraite (FdL) phase II	2, rue Scheierhaffsstress	L-4492	Soleuvre	50	à définir
14				799	

D'autres communes ont manifesté un intérêt à créer des logements étudiants en collaboration avec l'Université. Par ce biais, elles ont montré d'une certaine manière qu'elles prenaient progressivement conscience des retombées dont elles pourraient bénéficier par rapport au développement du site Belval et à l'Université. Pour autant, ces projets en question ont pour le moment été refusés par l'Université ou des discussions sont encore à mener avant de pouvoir les inscrire au tableau des projets potentiels (Käerjeng, Schiffflange, Bettembourg par exemple)

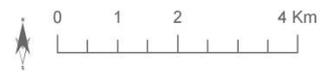


LOGEMENTS ETUDIANTS

gérés par l'Université - état printemps 2013

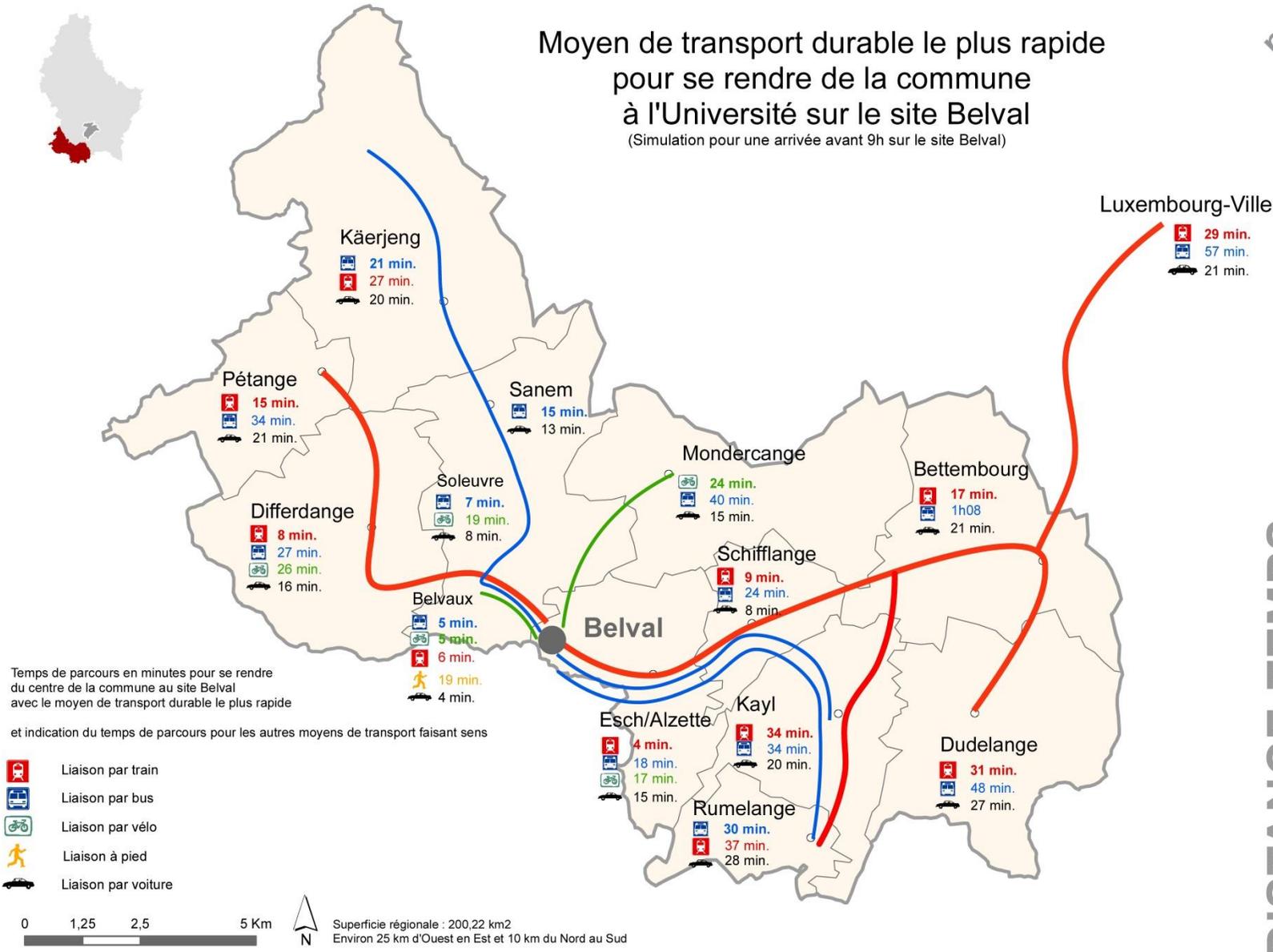


- Logements existants : 529 chambres (dont 40 % dans le Sud)
- Projets de 799 chambres pour une mise en service au :
 - 1er septembre 2014 - 344 chambres
 - 1er septembre 2015 - 335 chambres
 - 1er septembre 2016 ou plus tard - 120 chambres



Moyen de transport durable le plus rapide pour se rendre de la commune à l'Université sur le site Belval

(Simulation pour une arrivée avant 9h sur le site Belval)



Conclusion

Ce document, qui ne saurait être une analyse objective des divers paramètres, propose une simple estimation : entre les « logements étudiants » existants et ceux inscrits en projets potentiels, on atteindrait environ **1278 lits au 1^{er} septembre 2016** dont **76 % situés dans la Région Sud.**

