

Conférence de presse – 28 février 2019

---

# Une synthèse des 4 rapports consacrés au foncier

LISER / Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement



## Quatre rapports / une thématique commune = le foncier

---

En 2018, l'Observatoire de l'Habitat a rédigé 4 rapports qui apportent des **éclairages complémentaires sur le foncier** :

- **Note n°22** : “Le potentiel foncier destiné à l’habitat au Luxembourg en 2016”  
*A combien s’élève le **potentiel foncier disponible pour l’habitat**, comment cette surface se répartit-elle et quels sont les types de propriétaires de ces terrains (acteurs privés ou acteurs publics) ?*
- **Note n°23** : “Le degré de concentration de la détention du potentiel foncier destiné à l’habitat en 2016”  
*Quel est le degré de **concentration dans la propriété des terrains disponibles pour l’habitat** ? Les terrains disponibles sont-ils concentrés sur un petit nombre de grands propriétaires privés, ou au contraire répartis entre un grand nombre de petits propriétaires ?*
- **Rapport** : “La construction de logements, entre consommation foncière et reconstruction de terrains entre 2010 et 2016”  
*Quelle a été la surface de **consommation foncière entre 2010 et 2016**, et la densité réalisée sur ces terrains consommés pour la construction de logements ? Comment s’est réalisée la **démolition/reconstruction de logements entre 2010 et 2016**, a-t-elle permis une densification des tissus urbains existants ?*
- **Note n°24** : “Les prix de vente des terrains à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2017”  
*Comment ont évolué les **prix de vente des terrains à bâtir depuis 2010** ? Quelles sont les différences de prix des terrains sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg ?*



## Note n°22 - Le potentiel foncier destiné à l'habitat au Luxembourg en 2016

---

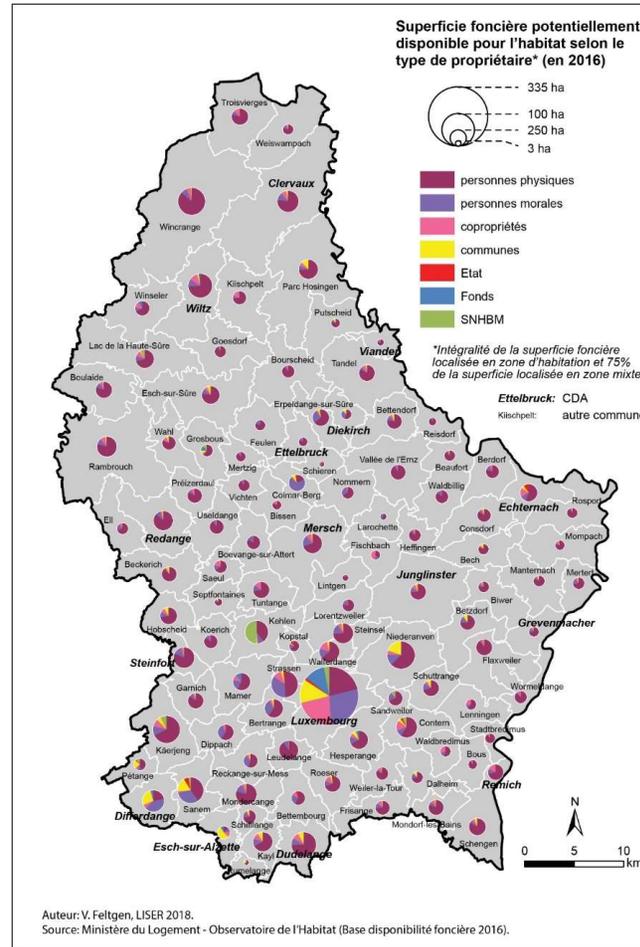
### *Synthèse des principaux résultats :*

- Une augmentation assez nette du potentiel foncier destiné à l'habitat : **2 846 hectares de terrains en 2016**
- Dans les **zones non affectées** des anciens PAG se trouvent en plus 793 hectares de terrains disponibles (soit pour l'habitat soit pour d'autres finalités)
- **Taux de disponibilité** dans les zones d'habitat = 21,7%
- Part des **Baulücken** dans le potentiel foncier destiné à l'habitat = 33,1%, soit 941 hectares
- Part du potentiel foncier destiné à l'habitat détenu par les **acteurs publics** = 10,9%, soit 309 hectares



# Note n°22 - Le potentiel foncier destiné à l'habitat au Luxembourg en 2016

Potentiel foncier dans les zones destinées à l'habitat selon le type de propriétaires en 2016





## Note n°23 – La concentration du potentiel foncier destiné à l’habitat en 2016

---

### *Quelques précisions :*

- Des éléments de réponse à la question parlementaire n°3758 de MM. les Députés Franz Fayot et Yves Cruchten
- Des analyses complémentaires rendues possibles par une collaboration étroite avec l’Administration du Cadastre et de la Topographie

### *Synthèse des principaux résultats :*

- **15 907 personnes physiques** détenaient 72,5% de la surface totale et 65,2% de la valeur totale du potentiel foncier en 2016
- **746 sociétés privées** détenaient 14,9% de la surface totale et 18,6% de la valeur totale du potentiel foncier en 2016
- **L’Etat, les communes et les promoteurs publics** détenaient 11% de la surface totale et 14,6% de la valeur totale du potentiel foncier en 2016



## Note n°23 – La concentration du potentiel foncier destiné à l’habitat en 2016

### Concentration de la détention du potentiel foncier au sein des *personnes physiques* en 2016 (en terme de valeur)

Personnes physiques - détention de terrains disponibles en 2016	Valeur du potentiel foncier détenu (en millions d'euros)	Valeur moyenne du potentiel foncier détenu (en millions d'euros)	Part de la valeur du potentiel foncier détenu par des personnes physiques (en %)	Part de la valeur totale du potentiel foncier détenu (en %)
100 propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur	2 826	28,4	<b>21</b>	<b>13,7</b>
500 propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur	5 370	10,7	<b>39,8</b>	<b>25,9</b>
1000 propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur	6 966	7	<b>51,6</b>	<b>33,6</b>
<b>Top 1% des propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur (159)</b>				
Top 1% des propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur (159)	3 387	21,3	<b>25,1</b>	<b>16,4</b>
<b>Top 10% des propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur (1591)</b>				
Top 10% des propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur (1591)	8 162	5,1	<b>60,4</b>	<b>39,3</b>
<b>Top 20% des propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur (3182)</b>				
Top 20% des propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur (3182)	10 036	3,2	<b>74,2</b>	<b>48,4</b>

Le coefficient de Gini de la détention de terrains disponibles au sein des 15 907 personnes physiques s’élève à 0,71 (contre 0,42 pour le revenu et 0,66 pour le patrimoine net).

24 personnes physiques détenaient des terrains d’une valeur estimée d’au moins 25 millions d’euros, 118 détenaient plus de 10 millions d’euros de terrains et 391 plus de 5 millions d’euros.

De l’autre côté de la distribution, 11 179 personnes physiques (70,3% des personnes physiques) détenaient 10 ares ou moins et 7 783 personnes physiques (48,9% des personnes physiques) détenaient 5 ares ou moins en 2016.



## Note n°23 – La concentration du potentiel foncier destiné à l’habitat en 2016

### Concentration de la détention du potentiel foncier au sein des *sociétés privées* en 2016 (en terme de valeur)

Sociétés privées - détention de terrains disponibles en 2016	Valeur du potentiel foncier détenu (en millions d'euros)	Valeur moyenne du potentiel foncier détenu (en millions d'euros)	Part de la valeur du potentiel foncier détenu par des sociétés privées (en %)	Part de la valeur totale du potentiel foncier détenu (en %)
10 propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur	1 775	178	46,1	8,6
50 propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur	2 892	58	75,1	13,9
100 propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur	3 253	33	84,5	15,7
<hr/>				
Top 1% des propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur (7)	1 605	215	41,7	7,7
Top 10% des propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur (75)	3 111	42	80,8	15
Top 20% des propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur (149)	3 428	23	89	16,5

746 sociétés privées possédaient 442 hectares de terrains disponibles, et ceux-ci sont plus inégalement repartis que pour les personnes physiques.

En 2016, 18 sociétés privées détenaient des terrains valant plus de 50 millions d’euros, 27 plus de 25 millions et 59 plus de 10 millions d’euros.

Les terrains détenus par les 581 sociétés privées aux possessions foncières à la plus basse valeur totalisaient seulement 10% de la valeur monétaire totale des terrains détenus par des entreprises (environ 660 000 euros par entreprise en moyenne).



## Rapport – La construction de logements entre 2010 et 2016

---

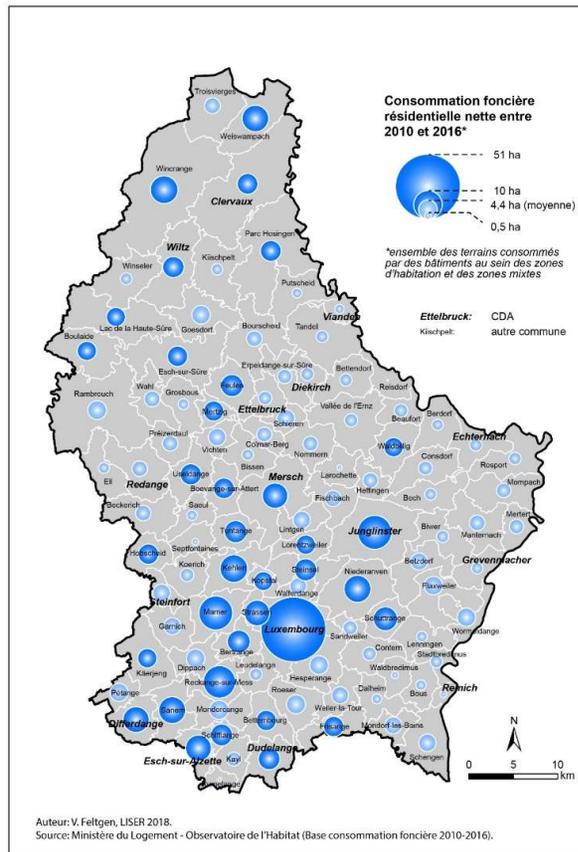
### *Synthèse des principaux résultats :*

1. La construction de logements peut se faire fondamentalement de deux manières :
  - par la **consommation foncière**, sur des terrains initialement libres de construction → *croissance extensive* ;
  - par la **reconstruction**, sur des terrains initialement construits sur lesquels un ou plusieurs bâtiment(s) a (ont) été démolis(s) → *croissance intensive*.
2. Sur la période 2010-2016, les dynamiques foncières se sont accélérées, particulièrement pour la reconstruction :
  - Ce sont **460 hectares** de terrains résidentiels qui ont été **consommés** sur cette période, soit 77 hectares par an en moyenne (contre 74 hectares par an entre 2004 et 2010) ;
  - Dans le même temps, **173 hectares** de terrains résidentiels ont été **reconstruits**, soit 29 hectares par an en moyenne (contre 21 hectares par an entre 2004 et 2010).

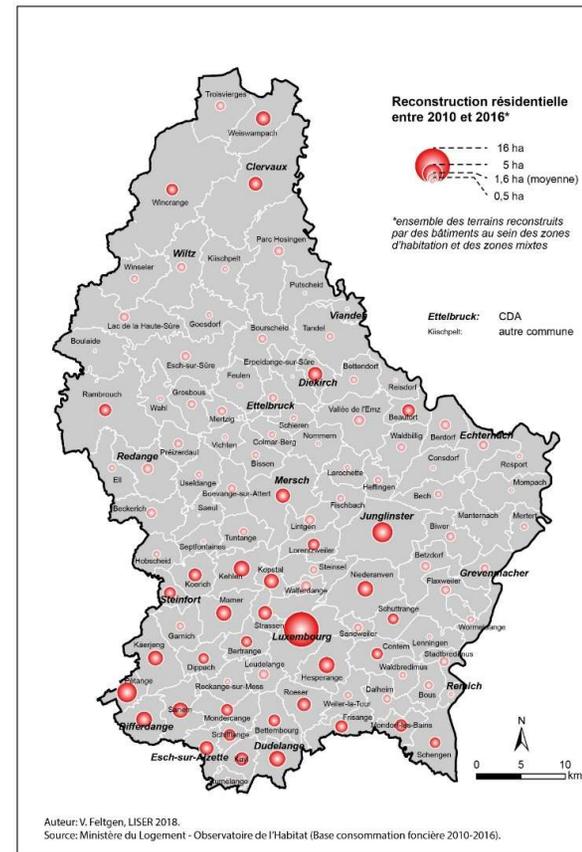


# Rapport – La construction de logements entre 2010 et 2016

## Consommation foncière résidentielle par commune entre 2010 et 2016



## Reconstruction résidentielle estimée par commune entre 2010 et 2016





## Rapport – La construction de logements entre 2010 et 2016

---

3. On a également observé une densification dans la construction sur les terrains consommés et habités en 2017:
  - Sur les **terrains consommés**, la **densité nette** moyenne s'élève à **38,7 logements par hectare** sur la période 2010-2016 (contre 32,2 logements par hectare entre 2004 et 2010). Cela correspond à 2,6 ares de terrain net par logement habité.
  
4. Sur les terrains reconstruits, les densités sont plus élevées que sur les terrains consommés:
  - Sur les **terrains reconstruits**, la **densité nette** moyenne s'élève à **49,7 logements par hectare** sur la période 2010-2016 (contre 55,2 logements par hectare entre 2004 et 2010). Cela correspond à 2,0 ares de terrain net par logement habité.
  - La reconstruction de terrains a permis une multiplication des logements de 2,7 par rapport à la situation initiale.



## Rapport – La construction de logements entre 2010 et 2016

**Tableau** - Statistiques sur la construction et le type de logements habités sur les terrains consommés et reconstruits (et habités) entre 2010 et 2016

		Logements habités (= ménages)		Personnes / logement habité	Logements habités / hectare	Ares / logement habité
		Nombre	En %			
<b>Terrains consommés entre 2010 et 2016</b>	Maisons unifamiliales	5 219	40%	3,2	20,4	4,9
	Appartements	7 825	60%	1,8	94,8	1,1
	<b>TOTAL</b>	<b>13 045</b>	<b>100%</b>	<b>2,4</b>	<b>38,7</b>	<b>2,6</b>
<b>Terrains reconstruits entre 2010 et 2016</b>	Maisons unifamiliales	1 248	19%	3,3	18,4	5,4
	Appartements	4 958	81%	1,9	84,2	1,2
	<b>TOTAL</b>	<b>6 206</b>	<b>100%</b>	<b>2,2</b>	<b>49,7</b>	<b>2,0</b>

Source : Ministère du Logement – Observatoire de l’Habitat (Base consommation foncière 2010-2016 ; Logements 2017)



## Note n°24 – Les prix de vente des terrains à bâtir entre 2010 et 2017

---

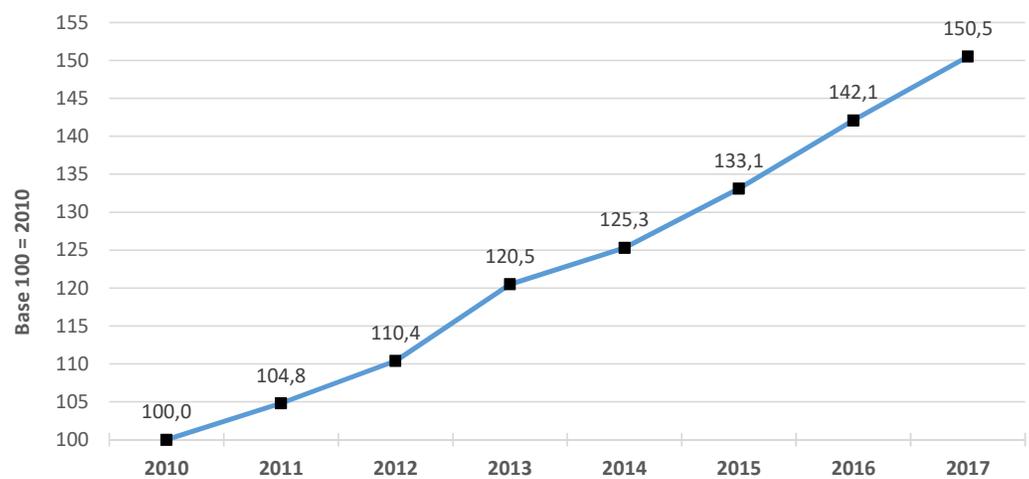
### *Synthèse des principaux résultats :*

- **Entre 2010 et 2017**, les prix des terrains à bâtir ont augmenté d'environ **+6,1% en moyenne annuelle**. Cette hausse a été relativement régulière, fluctuant entre +5,2% et 6,8% par an sur cette période de 7 ans.
- La hausse des prix des terrains à bâtir a ainsi été beaucoup plus forte que celle des logements anciens et des logements en construction.
- Le prix médian des parcelles situées essentiellement en zone à vocation résidentielle s'élève à **65 521 € sur la période 2016-2017** pour le pays dans son ensemble.
- La capitale reste le pôle largement dominant du marché de l'immobilier résidentiel au Luxembourg : **l'accessibilité à Luxembourg-Ville** explique à elle seule près de **80% des différences de prix médian entre communes**.



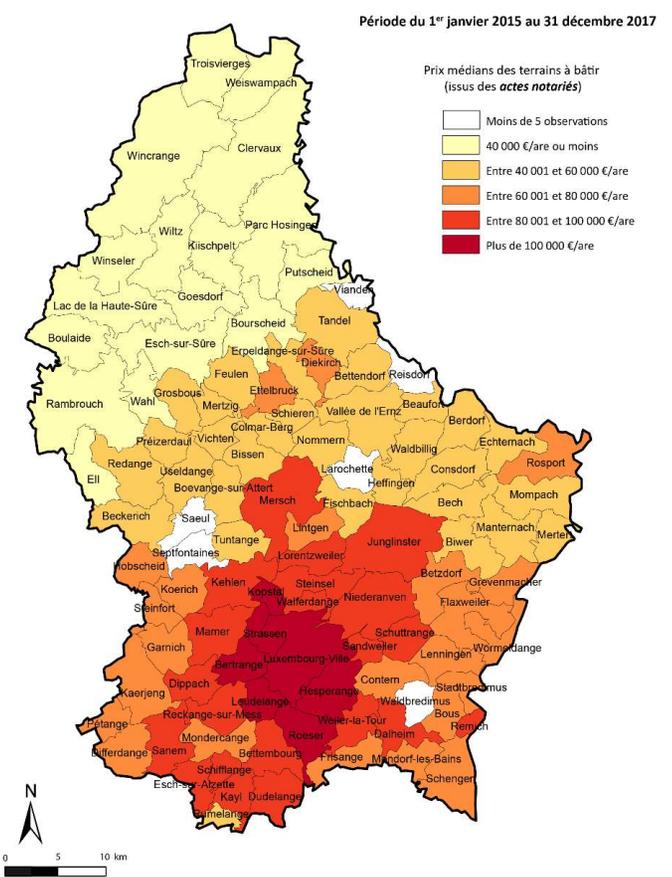
# Note n°24 – Les prix de vente des terrains à bâtir entre 2010 et 2017

**Graphique – Evolution de l'indice des prix du foncier résidentiel**



Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix du foncier)

## Prix médians du foncier résidentiel par commune



Auteur : J. Licheron, USER, Juin 2018  
 Fonds de carte : ACT, USER, 2015  
 Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines  
 Note : Un minimum de 5 ventes de terrains après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix médian communal.



**Merci de votre attention !**