



Les prix de vente des terrains à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2018 et 2020

Les années 2018 à 2020 ont été marquées par une nette accélération de la hausse des prix des logements au Luxembourg. L'indice hédonique publié par le STATEC pour retracer les variations des prix sur l'ensemble des segments (appartements et maisons, ancien et neuf) affichait ainsi une augmentation assez régulière de 4,5% à 5% par an sur la période 2010-2017. Par la suite, la hausse des prix des logements s'est progressivement accélérée : +9,2% sur un an au 4^e trimestre 2018, puis +10,7% au 4^e trimestre 2019, pour culminer à +16,7% au 4^e trimestre 2020 par rapport au 4^e trimestre 2019.

Cette accélération dans la hausse des prix des logements s'inscrit dans une perspective européenne, puisque les prix de l'immobilier résidentiel ont également fortement augmenté (en particulier depuis 2020) dans de nombreux autres pays européens comme l'Allemagne, l'Autriche, le Danemark ou les Pays-Bas. La croissance économique et démographique, le maintien des taux d'intérêt à des niveaux historiquement bas (qui a permis d'augmenter la capacité d'emprunt des accédants à la propriété), mais aussi le défaut de placements alternatifs aussi sûrs et rentables que l'immobilier résidentiel, peuvent expliquer en partie ces hausses de prix, qui n'ont pas été interrompues par la crise sanitaire des années 2020 et 2021.

Dans le cas du Luxembourg, la hausse des prix des logements est particulièrement en lien avec le dynamisme économique et démographique du pays, qui alimente une forte demande en logements, alors que l'offre de logements reste relativement peu élastique. L'accès au foncier est une composante fondamentale de l'offre de logements, et mieux connaître et analyser les prix des terrains à bâtir est donc un élément fondamental pour mieux comprendre le marché immobilier local.

C'est pourquoi l'Observatoire de l'Habitat s'est attaché à fournir une statistique détaillée sur les prix des terrains à bâtir. De premiers résultats exploratoires avaient été publiés en décembre 2015 dans la Note de l'Observatoire de l'Habitat n°21, puis

complétés par la création d'un indice des prix des terrains à bâtir, présenté dans la Note n°24 de l'Observatoire de l'Habitat. Aujourd'hui, ces travaux ont été renforcés pour permettre notamment l'intégration de la densité de construction permise par les Plans d'Aménagement Général (PAG) des communes, qui est évidemment un élément important dans la valorisation d'un terrain à bâtir.

La présente note décrit les principaux enseignements de l'analyse des prix de vente des terrains à bâtir entre 2018 et 2020. Dans une première section, il s'agit de rappeler la définition adoptée ici pour identifier les terrains à bâtir. La distribution des prix de vente des parcelles situées en zone à vocation résidentielle est analysée dans cette même section, puis la section suivante se concentre sur l'évolution des prix dans le temps, en présentant les évolutions récentes de notre indice des prix des terrains à bâtir. La troisième section illustre quant à elle la structuration spatiale de ces prix, avec des analyses menées aux niveaux des cantons et des communes. Enfin, une dernière section présente les premiers résultats d'une analyse exploratoire consacrée à l'incidence foncière, c'est-à-dire à la part que représente l'achat du terrain à bâtir dans les prix de vente finaux des logements commercialisés en Vente en État Futur d'Achèvement (sous la forme de lotissements ou de résidences).

Encart méthodologique

Un fichier permettant d'identifier l'ensemble des parcelles vendues entre le 1^{er} janvier 2010 et le 31 décembre 2020 a été transmis par l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA à l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement.

Les traitements réalisés par l'Observatoire de l'Habitat consistent à localiser ces parcelles dans un Système d'Information Géographique (SIG), en utilisant le Plan Cadastral Numérisé (PCN) de l'Administration du Cadastre et de la Topographie. Cette géolocalisation permet ensuite d'identifier les parcelles potentiellement constructibles en utilisant les informations contenues dans les Plans d'Aménagement Général (PAG) des communes, mis à jour pour 2010, 2013 et 2016, par l'intégration des modifications ponctuelles apportées par les Plans d'Aménagement Particulier (PAP). Un contrôle est réalisé pour vérifier que les parcelles identifiées sont disponibles, c'est-à-dire libres de toute construction, à l'aide du fichier de la disponibilité foncière pour les années 2010, 2013 et 2016, produit par l'Observatoire de l'Habitat¹, puis d'une visualisation directe à l'aide des photos aériennes pour les années suivantes. Si plusieurs parcelles contiguës sont vendues au sein d'une même transaction, ces parcelles sont regroupées et traitées comme un seul terrain. Les transactions portant sur plusieurs parcelles non contiguës ne peuvent pas être considérées, compte tenu de l'impossibilité de décomposer ensuite le prix par parcelle.

¹. Cf. Note de l'Observatoire de l'Habitat n°22 : « Le potentiel foncier destiné à l'habitat au Luxembourg en 2016 », Février 2018.

Enfin, les indicateurs créés sur chacune des parcelles vendues sont fusionnés avec les données de la Publicité Foncière², qui fournissent l'information sur les caractéristiques des transactions : le montant total, le type de vente, etc. Ces traitements permettent ainsi d'obtenir un fichier contenant l'ensemble des ventes de terrains entre 2010 et 2020, avec conjointement des informations sur les transactions et les parcelles concernées.

1. Identification du foncier en zone à vocation résidentielle

Pour identifier le foncier destiné à la construction de logements, la présente Note s'appuie sur la localisation des 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, puis en continu par la suite. Les transactions effectuées entre le 1^{er} janvier 2010 et le 31 décembre 2012 sont analysées en utilisant le PAG de 2010, alors que celles effectuées entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2015 le sont en utilisant le PAG de 2013, et celles de 2016 à 2020 analysées en utilisant le PAG de 2016. Toutefois, les communes qui disposent d'un PAG conforme à la nouvelle Loi sur l'Aménagement communal et le développement urbain sont analysées en utilisant le nouveau PAG en vigueur, diffusé sur le Géoportail national.

La valeur d'une parcelle dépend très fortement de sa destination potentielle, c'est-à-dire de l'usage que peut en faire son propriétaire. Ce sont les PAG des communes qui définissent ces usages potentiels. A l'intérieur des périmètres d'agglomération, un découpage en différentes zones permet de délimiter clairement les parcelles qui pourront être affectées à l'habitation, aux activités économiques, aux infrastructures et équipements publics, etc.

Seule une partie des zones définies dans les PAG est donc susceptible d'accueillir des logements. Dans la typologie harmonisée construite par l'Observatoire de l'Habitat, il s'agit des zones d'habitation et des zones mixtes (pouvant accueillir des logements, mais également des activités économiques et d'autres activités)³. Dans la présente note, l'ensemble de ces zones susceptibles d'accueillir des logements sera appelé « zone à vocation résidentielle ».

Seulement 41% des parcelles (ou ensembles de parcelles contiguës) vendues entre 2010 et 2020 se situaient essentiellement (c'est-à-dire pour plus de 90% de leur surface)

2.

L'Observatoire de l'Habitat reçoit chaque mois de l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA un extrait de la Publicité Foncière, fichier informatique qui reprend les informations contenues dans les actes notariés. C'est ce fichier qui est utilisé par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat pour la statistique officielle des prix de vente des appartements. Pour des précisions complémentaires, le lecteur peut se référer à la Note méthodologique sur la statistique des prix de vente des appartements (disponible sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat), réalisé conjointement avec le STATEC.

3.

En complément, cette typologie identifie des zones non affectées. Il s'agit de zones pour lesquelles l'affectation future n'est pas précisée par le PAG. Elles comprennent les zones soumises à PAP sans affectation ou les zones d'aménagement différé sans affectation. Ces zones peuvent potentiellement accueillir des logements, mais également des constructions publiques, des espaces verts, des activités économiques, etc. De plus, elles ne sont pas nécessairement mobilisables rapidement pour la construction d'habitations. C'est pourquoi les zones non affectées ne sont pas incluses ici parmi les « zones à vocation résidentielle ». Ces zones non affectées vont progressivement disparaître avec l'entrée en vigueur des nouveaux PAG, qui nécessitent l'affectation de l'ensemble des zones.

dans une zone à vocation résidentielle. Ces parcelles en zone à vocation résidentielle représentaient environ 39% de la surface totale des terrains vendus entre 2010 et 2020.

Un nombre important de transactions (36% de l'ensemble) portait ensuite sur des parcelles situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération, c'est-à-dire sur des terrains agricoles, des prés, des vignes, etc. Le nombre de transactions concernant des parcelles situées à l'intérieur de zones destinées à être urbanisées, mais non dédiées à l'habitat, était en revanche très limité : 3% des parcelles vendues se situaient ainsi essentiellement dans une zone de réserve, 1% dans une zone d'activités, 1% dans une zone non constructible, et moins de 1% dans une zone publique. Enfin, notons que 17% des transactions portaient sur des parcelles localisées sur plusieurs zones.

Les prochaines sections se concentrent sur les parcelles se situant essentiellement dans une zone à vocation résidentielle, qui sont susceptibles d'accueillir des logements. La sélection porte exclusivement sur les parcelles dont la surface est supérieure à 1 are (qui représentent environ 83% de l'ensemble des ventes de parcelles se situant essentiellement en zone à vocation résidentielle). En-dessous de cette surface, il est en effet difficilement concevable de pouvoir construire un logement (sauf cas particulier). Cela se traduit dans la valorisation de ces parcelles de petite taille, dont le prix par are est généralement très nettement inférieur à celui de parcelles plus grandes situées dans la même commune. Toutefois, il faut noter que les prix de ces petites parcelles sont aussi les plus hétérogènes, puisque certaines d'entre-elles peuvent avoir une valeur « stratégique », par exemple pour un propriétaire des parcelles voisines.

Il faut noter que la distribution des prix par are des parcelles vendues entre 2018 et 2020 est très asymétrique, et qu'elle est marquée par un certain nombre de valeurs extrêmes, comme c'était déjà le cas les années précédentes. La forte asymétrie dans la distribution des prix par are, ainsi que le nombre assez élevé de valeurs « extrêmes », suggèrent que l'utilisation du prix moyen comme mesure de tendance centrale n'est pas nécessairement la plus adaptée. Comparée à la médiane, la moyenne est beaucoup plus exposée à des « effets de composition » des observations (c'est-à-dire aux effets de changements liés par exemple à la localisation ou au degré de viabilisation des parcelles vendues), ainsi elle est plus sensible à des valeurs extrêmes qui peuvent finalement induire de mauvaises interprétations des résultats.

C'est pourquoi l'Observatoire de l'Habitat a choisi d'utiliser plutôt un prix médian, qui indique que la moitié des transactions se sont faites à un prix inférieur et l'autre moitié à un prix supérieur, ce qui permet de limiter l'influence des valeurs extrêmes. Ici, le prix par are médian des parcelles situées essentiellement en zone à vocation résidentielle était de 89 845 €/are entre 2018 et 2020⁴, une valeur inférieure de 17% au prix par are moyen. Dans le même temps, la surface médiane des parcelles vendues entre 2018 et 2020 était de 4,82 ares. Le prix de vente total médian des parcelles vendues atteignait ainsi 362 418 €.

4.

Ceci signifie que 50% des parcelles localisées en zone résidentielle se sont vendues à un prix par are inférieur à 89 845 €/are, et que 50% se sont vendues à un prix par are supérieur entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020.

2. Les évolutions de l'indice des prix des terrains à bâtir

Comme l'Observatoire de l'Habitat et le STATEC le font pour les autres segments du marché immobilier au Luxembourg (à savoir la vente d'appartements et de maisons)⁵, il est indispensable d'analyser la dynamique des prix des parcelles situées essentiellement en zone à vocation résidentielle à travers le temps.

C'est pourquoi l'Observatoire de l'Habitat a conçu un indice annuel 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. Par exemple, il est possible qu'au cours d'une année donnée (T), un nombre important de transactions portent sur des terrains à bâtir situés à Luxembourg-Ville (commune la plus chère du pays), avec des parcelles particulièrement bien situées. Si, l'année suivante (T+1), une part moins importante des transactions porte sur des terrains similaires, mais qu'au contraire, les terrains vendus sont plus fréquemment situés dans les zones du nord et de l'ouest du pays où les prix sont moins élevés, alors nous observerons mécaniquement une baisse du prix médian des terrains. Cela n'indique nullement que la valeur d'un même terrain qui serait vendu successivement en T et en T+1 aurait également diminué.

L'Observatoire de l'Habitat a donc conçu un indice des prix des terrains qui vise à neutraliser les effets des changements dans la composition des transactions⁶. 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 :

- les caractéristiques intrinsèques de cette parcelle : sa taille, sa forme, la pente de cette parcelle, etc.
- 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) ;
- 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.).

Avec la mise en place progressive des nouveaux PAG dans les communes, il a été possible d'ajouter dans le modèle hédonique de nouvelles variables permettant de retracer la densité de construction permise, en utilisant deux indicateurs définis dans chaque zone soumise à un PAP « nouveau quartier » : le Coefficient d'Utilisation du Sol (CUS) et la Densité de Logement (DL).

5.
Observatoire de l'Habitat et STATEC : « Le logement en chiffres n°10 », Avril 2021, 20 p. Disponible en ligne : <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/logement-en-chiffres-10.html>

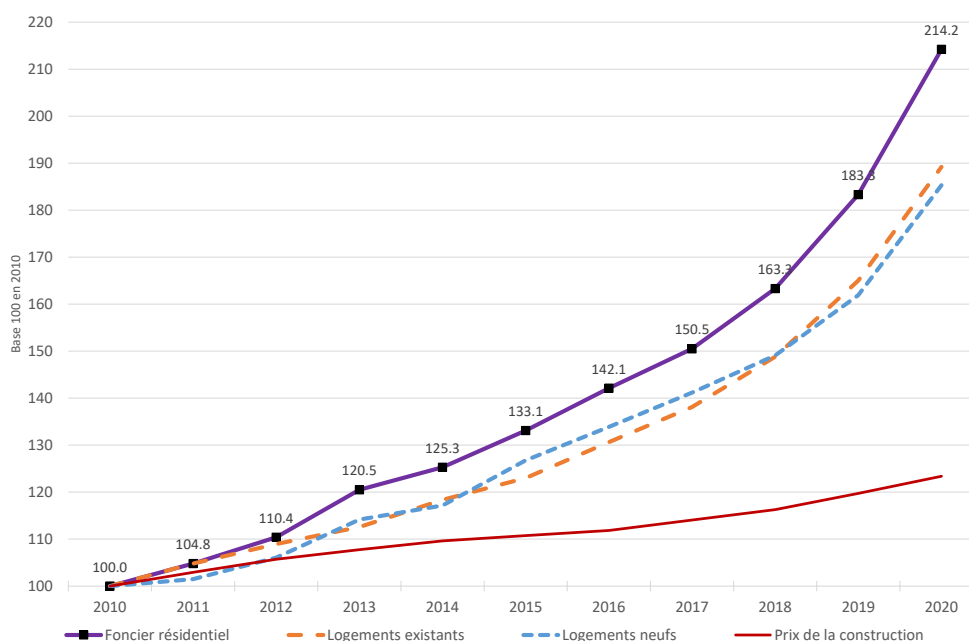
6.
La méthodologie est présentée en détail dans un article de recherche écrits par des chercheurs du LISER : GLUMAC Brano, HERERA-GOMEZ Marcos, LICHERON Julien (2019) : « A hedonic urban land price index », Land Use Policy, vol. 81, pp. 802-812.
Un document de travail est également disponible ici : https://liser.elsevierpure.com/ws/portalfiles/portal/11504739/WP_n_2018_07.pdf

Un indice des prix du foncier en zone à vocation résidentielle est ensuite créé à l'aide des résultats des estimations de ce modèle hédonique⁷.

Les résultats montrent que les prix des terrains à bâtir ont augmenté d'environ +7,9% en moyenne annuelle entre 2010 et 2020. Comme pour les prix des logements, cette hausse a été relativement régulière sur la période 2010-2017 (cf. Figure 1). En revanche, on note une forte accélération des prix de vente des terrains à bâtir à partir de 2018 : +8,5% en 2018 par rapport à l'année précédente, puis +12,2% en 2019 et +16,9% en 2020. Ces évolutions des prix des terrains sont parfaitement cohérentes avec celles observées sur les prix des logements (anciens ou en construction). Mais l'augmentation des prix des terrains est tendanciellement plus forte que celle des prix des logements, ce qui suggère que c'est la hausse des prix des terrains à bâtir qui explique en grande partie l'évolution des prix des logements. Dans le même temps, en effet, les prix de la construction, tels que reflétés par l'indice des prix de la construction du STATEC, ont augmenté beaucoup plus modérément, en moyenne de 2,1% sur la période 2010-2020 (c'est-à-dire à un rythme à peine supérieur à l'inflation sur les prix à la consommation).

FIGURE 1 :

Indice des prix des terrains à bâtir situés essentiellement en zone résidentielle



Source : Observatoire de l'Habitat pour l'indice des prix du foncier résidentiel ; STATEC pour les indices hédoniques des prix des logements ; STATEC pour l'indice des prix de la construction

7.

Plus précisément, il s'agit d'un indice de Fisher conçu à partir d'un modèle hédonique utilisant les outils de l'économétrie spatiale (Spatial Durbin error model). La méthodologie est expliquée en détail dans l'article de recherche mentionné ci-dessus.

3. D'importantes différences dans les prix des terrains à bâtir sur le territoire

Les évolutions reportées dans la section précédente sont des évolutions agrégées, pour l'ensemble du territoire du Grand-Duché de Luxembourg. Il existe toutefois de grandes différences dans les niveaux de prix en fonction de la localisation sur le territoire, mais aussi dans les évolutions des prix sur la période 2018-2020.

Pour capter ces différences de prix sur le territoire, nous allons raisonner à l'échelle des cantons (cf. Figure 2). Ce découpage est sans doute imparfait si l'objectif est d'analyser le marché du foncier, notamment parce que les cantons ne sont pas nécessairement homogènes en matière de valorisation. Un découpage communal serait sans doute plus satisfaisant, mais le nombre de transactions par année est très nettement insuffisant pour qu'il soit possible de réaliser une statistique annuelle dans un grand nombre de communes.

FIGURE 2 :

Les cantons du Grand-Duché de Luxembourg



Auteur : LISER, 2021.
Source : Administration du Cadastre et de la Topographie, 2021.

Les cantons se distinguent à la fois par des niveaux de prix et par des évolutions très hétérogènes, comme l'indique le tableau 1. Schématiquement, trois groupes peuvent être distingués :

- Les cantons de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette sont ceux qui présentent les niveaux de prix par are médians les plus élevés. La hausse de prix a également été plus forte que la moyenne nationale dans ces deux cantons (+15,1% en moyenne par an dans le canton de Luxembourg et +14,2% dans celui d'Esch-sur-Alzette sur la période 2018-2020). Il s'agit des cantons dans lesquels les prix des terrains à bâtir avaient déjà le plus fortement augmenté entre 2010 et 2017.
- Les autres cantons limitrophes de celui de Luxembourg (à savoir Capellen, Grevenmacher, Mersch et Remich) ont connu également des augmentations de prix importantes, proches de la moyenne nationale. À ces cantons s'ajoute celui d'Echternach, dans lequel la hausse des prix des terrains à bâtir a été proche de la moyenne nationale également (+9,4% par an entre 2018 et 2020).
- Les quatre cantons les plus éloignés de la capitale, ceux de Diekirch, Clervaux, Redange et Wiltz ont quant à eux connu des variations inférieures à la moyenne nationale. Le prix par are médian a toutefois assez nettement augmenté dans ces quatre cantons sur la période 2018-2020, alors qu'il n'avait que faiblement augmenté (voire stagné) entre 2010 et 2017. Il apparaît donc que la hausse des prix des terrains s'est diffusée à l'ensemble du territoire sur la période 2018-2020.

TABLEAU 1

Taux de croissance annuel 2018-2020 du prix par are médian (par canton)

Canton de Luxembourg	+ 15,1 %
Canton d'Esch	+ 14,2 %
Canton de Capellen	+ 11,1 %
Canton de Remich	+ 11,0 %
Canton de Mersch	+ 10,5 %
Canton d'Echternach	+ 9,4 %
Canton de Grevenmacher	+ 9,2 %
Canton de Redange	+ 7,9 %
Canton de Clervaux	+ 6,9 %
Canton de Diekirch	+ 6,5 %
Canton de Wiltz	+ 4,4 %
G.-D. de Luxembourg	+ 10,3 %

Note : Le canton de Vianden est exclu en raison d'un nombre limité d'observations.

Source : Observatoire de l'Habitat (Base prix du foncier 2018-2020), en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA.

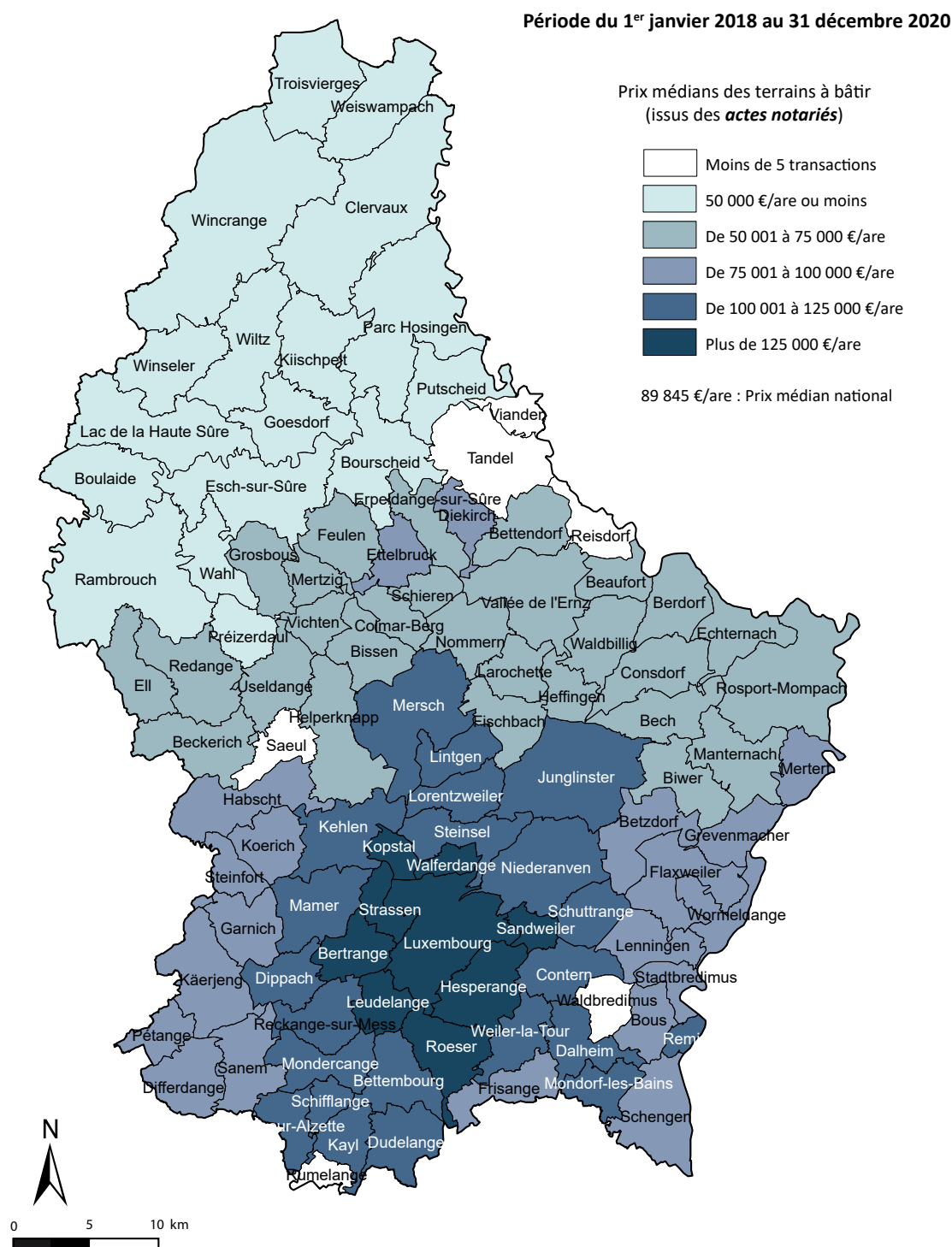
Les différences dans les niveaux de prix médians des terrains à bâtir sont encore plus importantes si l'on réalise une analyse à l'échelle communale. Compte-tenu du nombre limité de transactions par année dans un très grand nombre de communes, il n'est pas possible d'afficher un prix médian annuel. C'est pourquoi l'Observatoire de l'Habitat a choisi de représenter des prix médians communaux sur une période de trois années.

La Figure 3 représente donc les prix médians du foncier résidentiel par commune sur la période 2018-2020. Ces prix médians s'échelonnent d'environ 40 000 € à 50 000 €/are de terrain dans de nombreuses communes du nord du pays à près de 300 000 €/are de terrain à Luxembourg-Ville sur la période 2018-2020. Il faut souligner qu'il existe aussi une très forte variabilité dans les prix de transaction sur le territoire de la Ville de Luxembourg, selon la localisation précise, la taille et la forme des parcelles vendues.

Comme indiqué ci-dessus, la répartition des prix par are médians au sein des différents cantons n'est pas parfaitement homogène, particulièrement dans les cantons de Luxembourg, Capellen, Diekirch et Redange. Ainsi elle permet de différencier les centres urbains régionaux (plus particulièrement les communes d'Ettelbruck et de Diekirch) des communes plus rurales.

Enfin, cette carte montre que la capitale reste le pôle largement dominant du marché de l'immobilier résidentiel au Luxembourg : l'accessibilité à Luxembourg-Ville explique à elle seule plus de 80% des différences de prix médian entre communes. Le rôle des infrastructures routières dans la structuration spatiale des prix des terrains à bâtir est ainsi particulièrement visible sur la Figure 3.

FIGURE 3 :
Prix médians du foncier résidentiel par commune (en €/are)



Auteur : J. Licheron, LISER, Octobre 2021

Fonds de carte : ACT, LISER, 2018

Données statistiques : Observatoire de l'Habitat, en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA

Note : Un minimum de 5 ventes de terrains après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix médian communal.

4. Une analyse exploratoire de l'incidence foncière

Puisque nous disposons désormais d'un recul intéressant sur les ventes de terrains à bâtir (nous disposons de données rétrospectives jusqu'en 2010), et avec l'adoption progressive des PAG « nouvelle mouture », il est possible d'aller plus loin dans l'analyse de la formation des prix des logements vendus en État Futur d'Achèvement (VEFA). Il est en effet possible de suivre au cours du temps la mise en construction et la commercialisation de projets de logements sur ces parcelles initialement vendues. Cela permet d'analyser le processus de formation des prix des logements et d'évaluer avec précision l'« incidence foncière », c'est-à-dire la part des prix des logements vendus qui s'explique par la seule composante du prix du terrain.

Une analyse exploratoire a ainsi permis d'identifier 80 terrains pour lesquels des projets commercialisés ont pu être identifiés et analysés (soit environ 10% des terrains vendus entre 2018 et 2020). Dans le détail, 27 de ces projets (environ 34%) portaient sur des maisons commercialisées en lotissements et 53 projets portaient sur des résidences à appartements (soit 66%).

Sur ces différents projets, il a été possible d'estimer l'incidence foncière, c'est-à-dire la part que représentait la composante foncière, l'achat initial du terrain à bâtir, dans le prix annoncé total des logements commercialisés sous forme de résidence(s) ou de lotissement. Il s'avère que le prix d'acquisition du terrain (par m² de SCB) par le promoteur/développeur représenterait en moyenne 27,3% du prix final des logements commercialisés. Il s'agit d'une incidence foncière minimale, ne comprenant pas les coûts supplémentaires engendrés par le terrassement, le raccordement aux réseaux et infrastructures, etc. Il faut souligner qu'il s'agit de prix annoncés des logements, lors de leur mise en commercialisation, pas nécessairement du prix de vente final de ces logements.

Il est intéressant de noter que les différences sont relativement faibles si nous décomposons entre maisons et appartements : l'incidence foncière est ainsi estimée à 29,0% pour les maisons et 25,8% pour les appartements en moyenne. Toutefois, ces moyennes peuvent être trompeuses, puisque les maisons se situent essentiellement dans des zones éloignées de la capitale, alors que les appartements sont situés dans des zones plus centrales.

Or la localisation joue un rôle très important sur l'incidence foncière que nous estimons : le prix d'acquisition du terrain (par m² de SCB) par le promoteur/développeur représenterait en moyenne 42,4% du prix final des logements commercialisés à Luxembourg-Ville, contre 20% dans certaines communes de l'Ouest et du Nord du pays.

Une généralisation de ce suivi dans les prochaines années permettra de mieux connaître le processus de formation des prix des logements neufs.

Conclusion

Pour définir le foncier destiné à la construction de logements, la présente note s'est appuyée sur la localisation des parcelles vendues au sein des PAG, et a montré que 41% des parcelles vendues entre 2018 et 2020 se situaient essentiellement (pour plus de 90% de leur surface) dans une zone à vocation résidentielle.

Au sein de cet ensemble de parcelles localisées en zone d'habitation ou en zone mixte, le prix de vente médian se situait à environ 89 845 €/are entre 2018 et 2020. Une forte dispersion des prix par are est toutefois relevée, avec une forte asymétrie dans la distribution de ces valeurs. Le prix de vente moyen est très largement influencé par les valeurs extrêmes et donc très supérieur au prix par are médian.

L'indice des prix du foncier résidentiel créé par l'Observatoire de l'Habitat indique que les prix des terrains à bâtir ont augmenté d'environ +7,9% en moyenne annuelle entre 2010 et 2020. Cette hausse a été relativement régulière jusqu'en 2017, puis nous avons observé une forte accélération, jusqu'à atteindre +16,9% entre 2019 et 2020. Ces évolutions sont tout à fait cohérentes avec celles relevées sur les prix des logements, même si la hausse des prix des terrains à bâtir a ainsi été plus forte que celle des logements anciens et des logements en construction.

Les prix par are médians varient toutefois assez fortement entre et à l'intérieur des différents cantons. Ce n'est qu'à travers l'échelle communale que nous pouvons mieux cerner cette hétérogénéité spatiale des prix par are. Ils s'échelonnent d'environ 40 000 à 50 000 €/are de terrain dans de nombreuses communes du nord du pays à près de 300 000 €/are de terrain à Luxembourg-Ville sur la période 2018-2020. La distance à la capitale, principal pôle d'emplois et de services, joue encore un rôle majeur dans la dispersion des prix par are sur le territoire.