



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



## MINISTÈRE DU LOGEMENT - OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

### MODULE DE CARTOGRAPHIE INTERACTIVE

Parmi les déterminants principaux des prix des logements au Luxembourg, la localisation joue un rôle majeur. Les prix annoncés moyens des maisons à la vente s'échelonnent presque du simple au double entre les communes les plus chères du pays (Luxembourg-Ville et sa périphérie, environ 4.500 €/m<sup>2</sup>) et les communes les moins chères dans le nord et l'ouest du pays (comme Clervaux ou Wiltz, environ 2.500 €/m<sup>2</sup>).

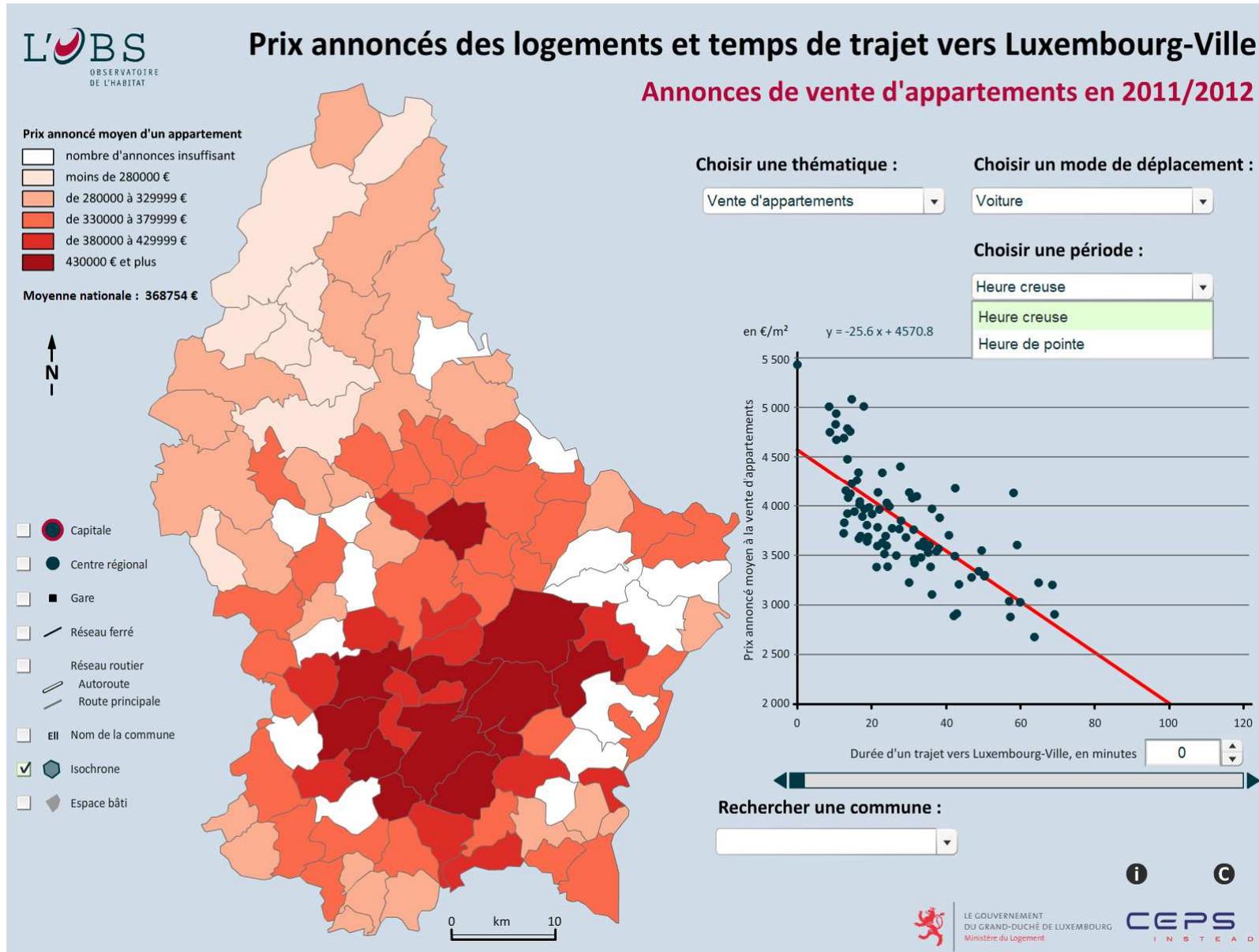
Le temps d'accès à Luxembourg-Ville, principal pôle d'activités et de services, joue un rôle essentiel dans cette structuration spatiale des prix de l'immobilier. Il explique à lui-seul plus de 50% de la variabilité des prix annoncés moyens des logements à la vente entre les communes du Grand-Duché de Luxembourg.

L'Observatoire de l'Habitat présentera en exclusivité à la Semaine Nationale du Logement un outil de cartographie interactive, développé par Olivier KLEIN, avec la collaboration de Sylvain KLEIN, Julien LICHERON et Marc SCHNEIDER (CEPS/INSTEAD) pour l'Observatoire de l'Habitat. Cet outil permet d'illustrer et surtout de se saisir de la relation forte entre prix annoncés et temps d'accès à Luxembourg-Ville.

L'utilisateur commence par choisir :

- le segment du marché immobilier (vente d'appartements, vente de maisons, location d'appartements ou location de maisons) ;
- le mode de déplacement envisagé (voiture ou transports publics) ;
- la période du déplacement (heure creuse ou heure de pointe) - *cf. Illustration 1.*

Illustration 1 : Choix de la période de déplacement (heure creuse ou heure de pointe).



L'utilisateur peut alors consulter une carte des prix annoncés des logements par commune (à gauche) et un graphique des prix moyens par m<sup>2</sup> en fonction du temps d'accès à Luxembourg (à droite). Il peut ensuite choisir la durée maximale qu'il envisage pour le déplacement, et l'enveloppe qui apparait simultanément sur la carte et le graphique permet de visualiser l'ensemble des communes desservies pour le mode de déplacement et la période retenus.

L'utilisateur peut également choisir librement d'afficher (en un clic) des informations contextuelles complémentaires sur la carte, susceptibles de le guider dans son arbitrage entre prix des logements et temps de transport vers la capitale, en particulier :

- le réseau routier principal et/ou le réseau ferré, ainsi que l'ensemble des gares du pays ;
- les noms des communes - **cf. Illustration 2** ;
- l'espace bâti dans le pays.

Des informations essentielles sur chacune des communes (population, superficie, densité de population, prix et loyers annoncés des logements, noms des localités) sont accessibles très facilement :

- en cliquant sur la commune de son choix directement sur la carte - **cf. Illustration 3** ;
- ou en cliquant sur l'un des points du graphique ;
- ou enfin à l'aide du module de recherche d'une commune, en bas à droite de l'application.

Cet outil constitue ainsi :

- une introduction ludique pour découvrir le marché du logement et l'accessibilité dans le pays, pour les nouveaux arrivants au Luxembourg ;
- un moyen pertinent de représenter l'arbitrage entre le prix des logements et le temps de trajet entre le domicile et le travail, pour les actifs travaillant dans la capitale et prévoyant de déménager dans les prochains mois.

Illustration 2 : Visualisation de l'enveloppe d'accessibilité (24 minutes en voiture en heures creuses ici), avec affichage des noms des communes.

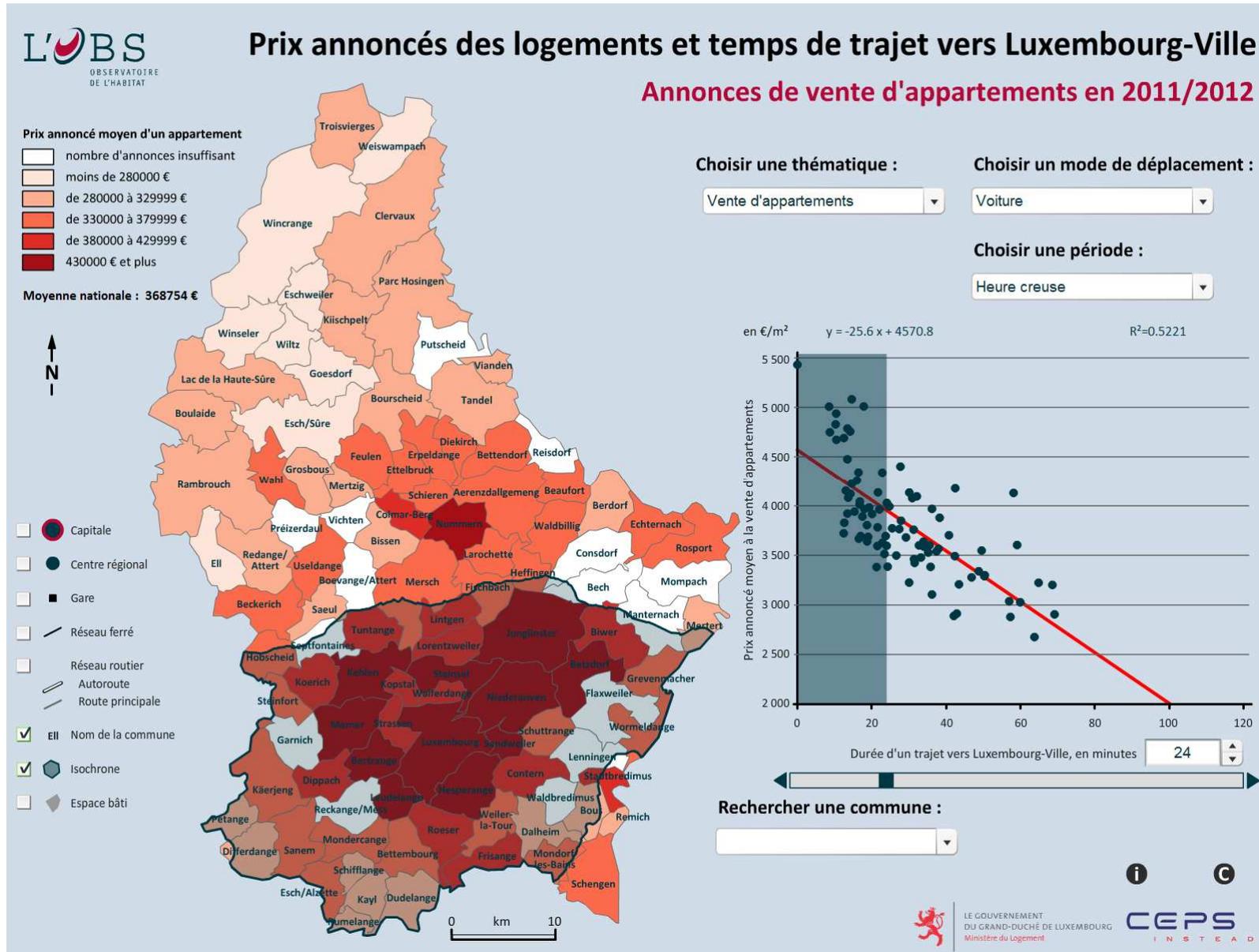


Illustration 3 : Visualisation des informations supplémentaires sur une commune (Junglinster ici).

