

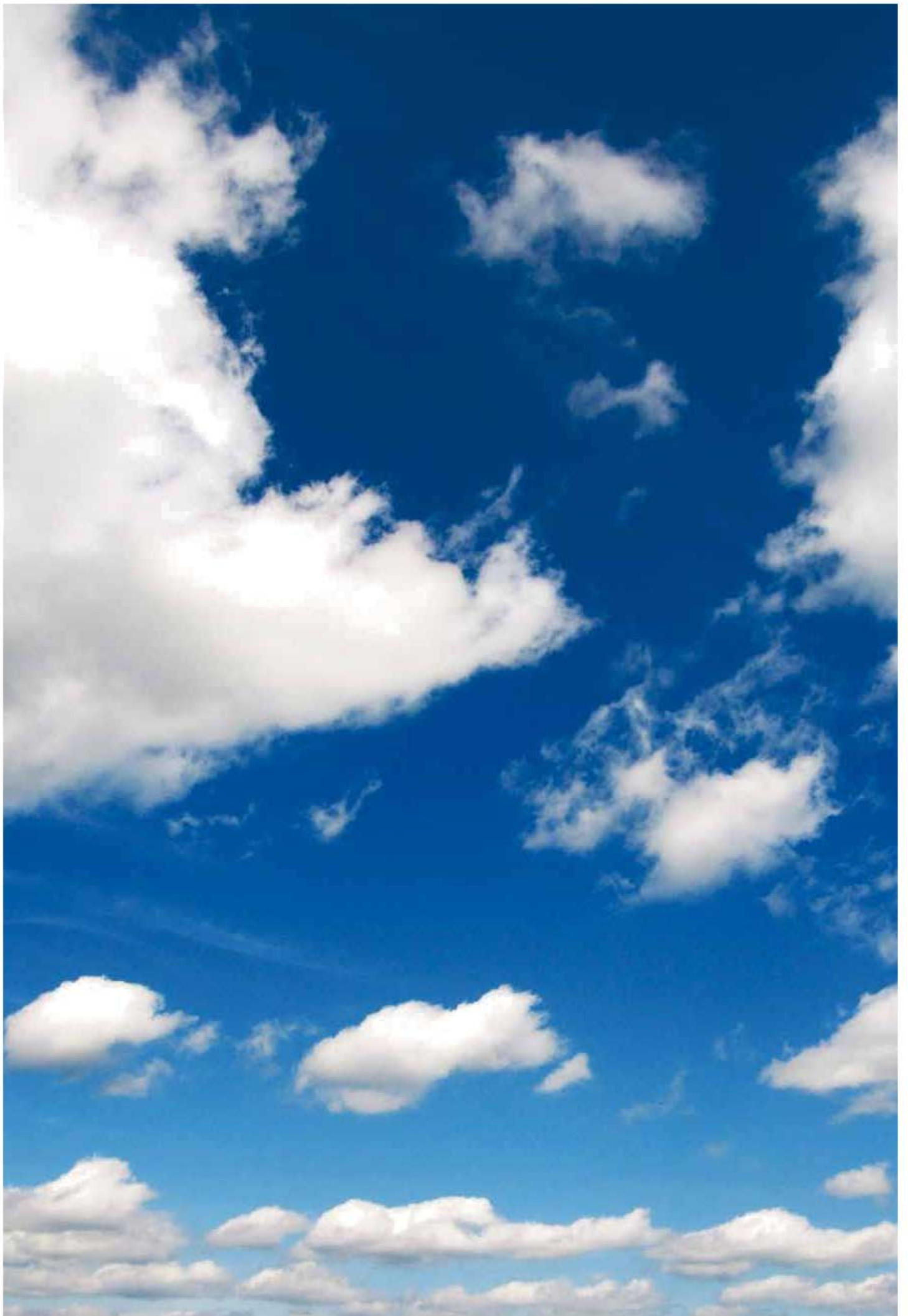
# OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

## Synthèse des travaux 2010

- Offres et prix annoncés des logements à la vente et à la location
- Actes de vente et prix de vente enregistrés
- Potentiel foncier
- Consommation foncière et densité résidentielle
- Confort des logements







# SOMMAIRE

<b>SYNTHÈSE</b>	<b>5</b>
<b>1. PRÉSENTATION DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT</b>	<b>6</b>
1.1 Objet et but de l'Observatoire de l'Habitat	7
1.2 Composition de l'Observatoire de l'Habitat	7
1.3 Partenaires de l'Observatoire de l'Habitat	8
<b>2. OFFRES ET PRIX ANNONCÉS À LA VENTE ET À LA LOCATION</b>	<b>9</b>
2.1 Offre et prix annoncés à la vente en 2010	11
2.2 Offre et prix annoncés à la location en 2010	21
<b>3. ACTES DE VENTE ET PRIX DE VENTE ENREGISTRÉS</b>	<b>30</b>
3.1 Nombre de ventes et volume financier des ventes enregistrées en 2010	31
3.2 Prix enregistrés des ventes d'appartements en 2010	36
<b>4. POTENTIEL FONCIER ET CONSOMMATION FONCIÈRE</b>	<b>47</b>
4.1 Potentiel foncier constructible pour l'habitat en 2007	48
4.2 Consommation foncière dans les zones d'habitat entre 2004 et 2007	51
4.3 La densité résidentielle sur les terrains consommés entre 2004 et 2007	56
<b>5. CONFORT DES LOGEMENTS</b>	<b>66</b>
5.1 Définition des indicateurs de confort des logements	67
5.2 Principaux résultats sur le confort des logements entre 2003 et 2008	68
<b>6. PUBLICATIONS DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT</b>	<b>70</b>
6.1 Note n°14 : Mobilité résidentielle transfrontalière	71
6.2 Note n°15 : Evolution des prix de vente des appartements	73
<b>7. RELATIONS PUBLIQUES</b>	<b>75</b>
7.1 Semaine Nationale du Logement 2010	76
7.2 Relations avec le Parlement	78
7.3 Site internet de l'Observatoire de l'Habitat	78
<b>ANNEXE : PUBLICATIONS DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT</b>	<b>80</b>
<b>TABLE DES ILLUSTRATIONS</b>	<b>82</b>







## SYNTHÈSE

Cette cinquième édition du rapport d'activité de l'Observatoire de l'Habitat a été réalisée par le Ministère du Logement en étroite collaboration avec le CEPS/INSTEAD. Son objectif est de donner un aperçu des activités réalisées et des principaux résultats obtenus par l'Observatoire de l'Habitat au cours de l'année 2010.

Dans ce contexte, les travaux réalisés en 2010 permettent de dégager les grandes tendances suivantes :

### » Offres de logements et prix annoncés à la vente et à la location : Hausse des prix annoncés à la vente et stabilité des prix annoncés à la location.

- Les indicateurs des prix proposés à la vente indiquent une hausse très nette au cours de l'année 2010 : +5,46% pour les prix annoncés des maisons et +2,61% pour ceux des appartements entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2009 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010.
- Les indicateurs des prix proposés à la location montrent, quant à eux, une grande stabilité en 2010 : +0,15% pour les loyers annoncés des maisons et +0,06% pour les loyers annoncés des appartements entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2009 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010.

### » Actes de vente et prix enregistrés issus des actes notariés : Nette reprise de l'activité et hausse des prix de vente des appartements.

- La reprise de l'activité s'est confirmée en 2010 à travers les actes de vente enregistrés par les notaires, avec une augmentation de +11% du total des ventes de maisons, d'appartements et de terrains à bâtir par rapport à 2009, et une hausse de +13,74% des volumes financiers correspondants.
- L'année 2010 a également été marquée par une hausse assez nette des prix de vente des appartements. Le prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements existants a ainsi augmenté de +3,98% par rapport à 2009. Sur le segment des appartements en construction (VEFA), les prix au m<sup>2</sup> ont augmenté plus nettement : +4,98% par rapport à 2009.

### » Potentiel de terrains constructibles et consommation foncière dans les zones d'habitat :

- La mise à jour du potentiel foncier constructible théorique pour l'année 2007 indique que 79% des terrains disponibles destinés à l'habitat dans les périmètres d'agglomération des communes appartiennent à des particuliers (soit 2.139 hectares sur les 2.712 disponibles).
- 169 hectares ont été consommés par la construction de bâtiments à l'intérieur des zones d'habitat entre les années 2004 et 2007. Sur cette surface, près de 108 hectares sont occupés par des logements habités.
- 2.100 logements ont été construits sur cette surface consommée et ils comptent un total de 5.769 habitants. Cela représente près de 19 logements par hectare et 2,75 personnes par logement.



**1.**

**PRÉSENTATION  
DE L'OBSERVATOIRE  
DE L'HABITAT**

## 1.1. Objet et but de l'Observatoire de l'Habitat

L'Observatoire de l'Habitat a été créé en 2003 par le Ministre des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, dans le but de fournir une assistance à la planification d'une politique du logement à court, moyen et long terme.

Sa mission consiste à collecter, analyser et diffuser de l'information relative au logement en particulier et à l'habitat en général, et ceci au moyen d'un certain nombre d'indicateurs et de données.

En 2010, les sujets traités ont été les suivants :

- l'offre de logements et les prix annoncés à la vente et à la location ;
- le volume des ventes et les prix de vente enregistrés issus des actes notariés ;
- le potentiel foncier constructible en 2007 ;
- la consommation foncière dans les zones d'habitat entre 2004 et 2007 ;
- la densité de logements construits entre 2004 et 2007 ;
- le confort des logements ;
- la mobilité résidentielle transfrontalière.

## 1.2. Composition de l'Observatoire de l'Habitat

L'Observatoire de l'Habitat est un service du Ministère du Logement du Grand-Duché de Luxembourg. A ce titre, il est placé sous la responsabilité du Ministre du Logement, M. Marco SCHANK.

**Au sein du Ministère du Logement, l'Observatoire de l'Habitat est animé par les responsables suivants :**

- Daniel MILTGEN - Coordinateur du Ministère, Conseiller de Gouvernement 1<sup>ère</sup> classe
- Constant KIFFER
- Dirk PETRY

Les travaux de l'Observatoire de l'Habitat sont effectués dans le cadre d'une Convention entre l'Etat et le CEPS/INSTEAD (Centre d'Etudes de Populations, de Pauvreté et de Politiques Socio-économiques).

**Au sein du CEPS/INSTEAD, les membres suivants interviennent régulièrement au sein de l'Observatoire de l'Habitat :**

- Patrick BOUSCH - *Responsable de l'Observatoire de l'Habitat*
- Julien LICHERON - *Coordinateur, Chargé d'études (prix des logements)*
- Bérengère DARUD - *Technicienne (site internet)*
- Gaby DRAGUT - *Assistante*
- Anasse EL MASLOHI - *Technicien*
- Valérie FELTGEN - *Chargée d'études (potentiel foncier et consommation foncière)*
- Sylvain KLEIN - *Chargé d'études*
- Gaëtan de LANCHY - *Chargé d'études (demande et conditions de logement, prix des logements)*
- Clémence POUGET - *Chargée d'études (potentiel foncier et consommation foncière)*
- Marc SCHNEIDER - *Géomaticien*
- Konrad SKOCZYLAS - *Chargé d'études (potentiel foncier et consommation foncière)*

Par ailleurs, d'autres chercheurs du CEPS/INSTEAD contribuent ponctuellement aux travaux de l'Observatoire de l'Habitat. En 2010, Samuel CARPENTIER et Sébastien LORD, chargés d'études, ont ainsi participé aux travaux de l'Observatoire de l'Habitat.

### 1.3. Partenaires de l'Observatoire de l'Habitat

Les contacts développés depuis la création de l'Observatoire de l'Habitat avec les responsables des administrations et des organismes identifiés pour leurs compétences en matière de logement ont été poursuivis en 2010.

**Les principaux partenaires de l'Observatoire de l'Habitat sont à ce jour :**

- le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région ;
- l'Administration du Cadastre et de la Topographie (A.C.T.) ;
- l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (A.E.D.) ;
- les Administrations Communales ;
- le Service Central de la Statistique et des Etudes Economiques (STATEC).



# 2.

**OFFRES ET PRIX  
ANNONCÉS  
À LA VENTE ET  
À LA LOCATION**





**Lors de sa création en 2003, l'Observatoire de l'Habitat a été missionné pour étudier les prix des logements**, afin de pallier le manque de données fiables sur les prix de l'immobilier et les loyers, indispensables à la planification d'une politique cohérente et efficace en matière de logement et d'habitat. **Cette analyse s'est fondée dans un premier temps sur les annonces immobilières diffusées par les professionnels de l'immobilier et les particuliers.**

L'Observatoire de l'Habitat effectue donc depuis avril 2003 un **relevé systématique, la première semaine de chaque mois, des annonces immobilières parues dans la presse quotidienne et spécialisée (« Luxemburger Wort », « La Voix du Luxembourg » et « Immostar »), ainsi que sur internet (portail « AtHome.lu »)**. La base de données ainsi constituée fait l'objet de traitements spécifiques visant à éliminer les annonces incomplètes, les erreurs de saisie, les doublons et les aberrations. Les valeurs extrêmes des prix et des loyers sont également rejetées des analyses.

Ces données sont ensuite utilisées pour le **calcul des indicateurs trimestriels des prix annoncés**, qui retracent les évolutions de l'offre et des prix proposés à la vente et à la location. Elles permettent également un suivi semestriel des prix annoncés par commune, via la mise à jour d'une carte interactive disponible sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat. Depuis janvier 2010, l'Observatoire propose aussi un suivi des prix annoncés par quartier à Luxembourg-Ville.



## 2.1. Offre et prix annoncés à la vente en 2010

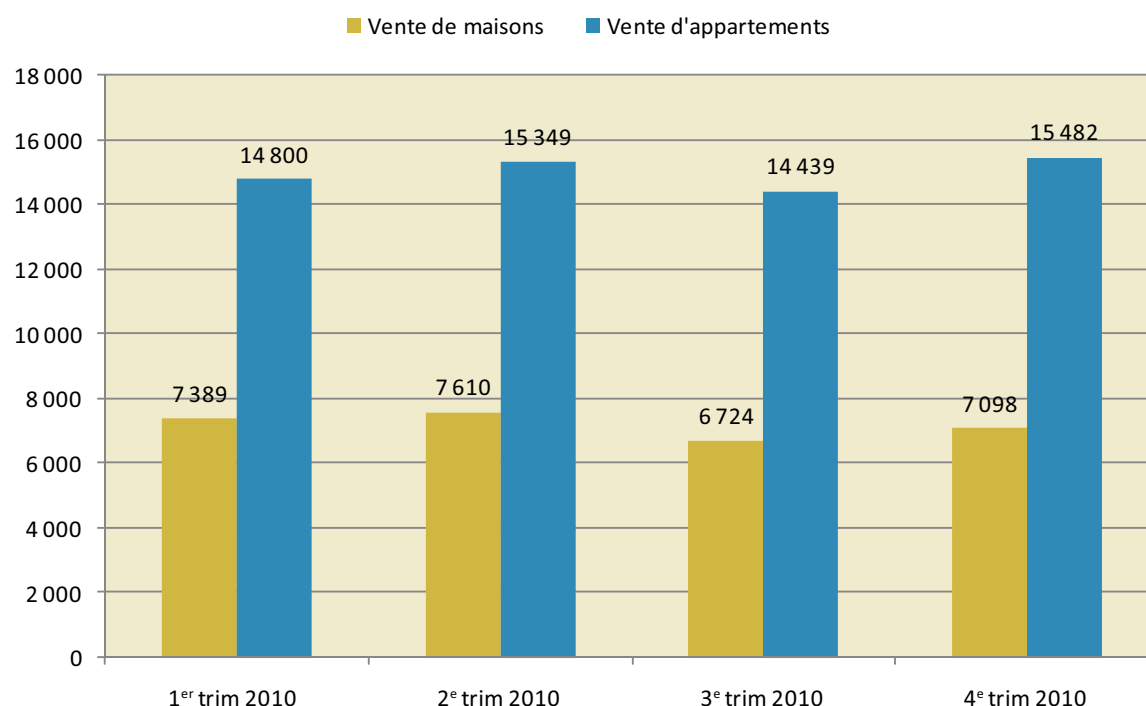
### 2.1.1. Évolution de l'offre de vente de logements en 2010

Les offres de vente de logements (appartements ou maisons) constituent environ 73% des 76.000 annonces collectées en 2010, contre 27% pour les offres de location de logements. La part des offres de vente dans le total des annonces a ainsi diminué de 2 points de pourcentage par rapport à l'année 2009, au profit de l'offre locative.

Parmi les offres de vente, les appartements représentent environ 65% du total des annonces au Grand-Duché de Luxembourg en moyenne sur l'année 2010 (contre 35% pour les maisons), alors que cette proportion était de seulement 58% en 2009. La hausse de la part de l'habitat collectif dans les annonces de vente est une tendance observée depuis plusieurs années dans le pays : en 2005, les offres de vente d'appartements ne représentaient ainsi que 56% du total des offres de ventes, contre 44% pour les maisons.

Le suivi trimestriel des annonces immobilières indique que le nombre d'offres de vente de maisons est en recul pour l'année 2010 : -3,94% entre le 1<sup>er</sup> trimestre et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010. En revanche, l'offre de vente d'appartements s'est accrue de +4,61% dans le même temps, passant de 14.800 annonces au 1<sup>er</sup> trimestre à 15.482 annonces au 4<sup>e</sup> trimestre 2010 (cf. graphique 1).

Graphique 1. Nombre d'annonces de vente par trimestre en 2010.



Note : une même annonce peut rester plusieurs trimestres sur le marché. La somme des nombres d'annonces pour les quatre trimestres de l'année 2010 est donc supérieure au nombre réel d'annonces parues en 2010 (environ 56.000 annonces collectées).

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2010)

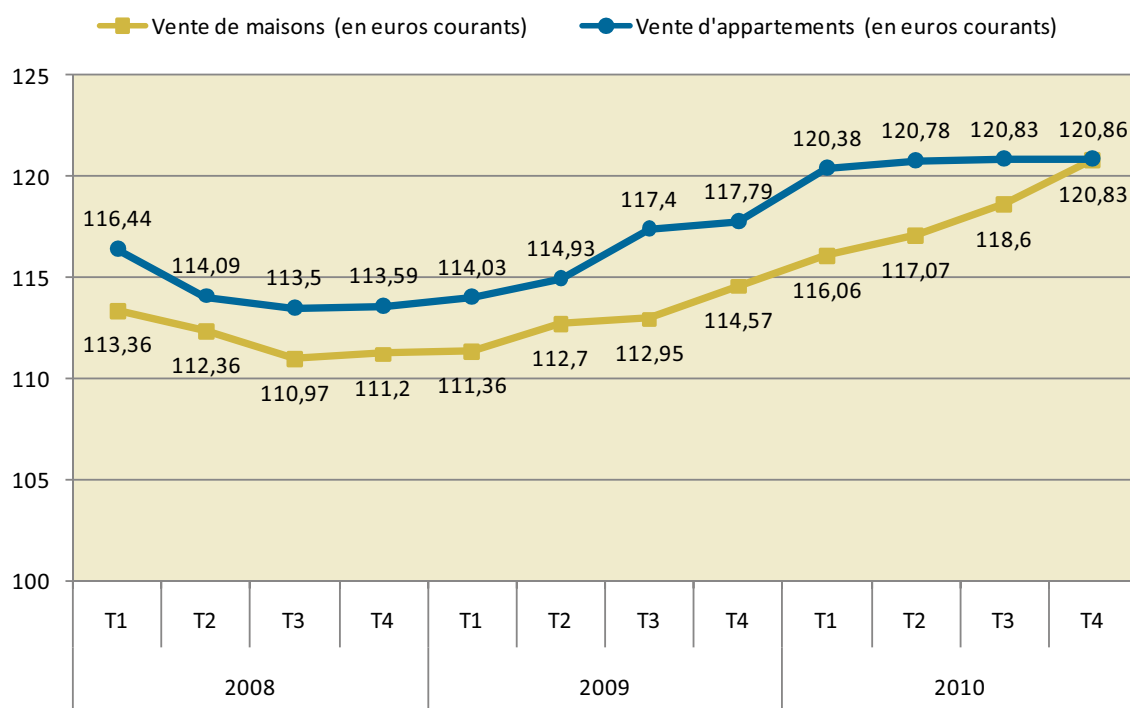
### 2.1.2. Évolution des prix proposés à la vente en 2010

L'indicateur des prix proposés à la vente de maisons a fortement augmenté au cours de l'année 2010 : **+5,46%** entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2009 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010. La hausse a été relativement régulière tout au long de l'année 2010, avec une légère accélération au 4<sup>e</sup> trimestre 2010 (+1,88% de hausse sur ce trimestre).

Pour la vente d'appartements, l'augmentation de l'indicateur des prix annoncés a été moins marquée : **+2,61%** entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2009 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010. Cette hausse a surtout concerné le 1<sup>er</sup> trimestre 2010 (+2,20% sur ce seul trimestre). Par la suite, les prix proposés à la vente d'appartements se sont clairement stabilisés (cf. graphique 2).

La hausse des prix de vente annoncés des maisons et des appartements est avant tout liée à la forte demande en logement au Grand-Duché de Luxembourg. Cette demande est structurellement forte du fait de l'attractivité du pays, comme l'illustre le solde migratoire très nettement positif. La fin d'année 2009 et l'année 2010 ont été marquées par un retour des acheteurs, qui avaient parfois choisi d'attendre plutôt que d'investir dans un contexte de forte incertitude sur l'évolution des prix en 2008. Des conditions de crédit très avantageuses (avec des taux d'intérêt historiquement bas) ont aussi favorisé la demande de logements en 2010.

Graphique 2. Évolution de l'indicateur des prix annoncés à la vente entre 2008 et 2010 (en euros courants).



Base 100 = 1<sup>er</sup> trimestre 2005

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2008-2010)

La hausse des prix annoncés des maisons a été très nettement supérieure à l'inflation mesurée par l'Indice des Prix à la Consommation (qui a atteint +2,43% entre décembre 2009 et décembre 2010, selon les chiffres du STATEC). Ainsi, **en euros constants** (c'est-à-dire corrigés des effets de l'inflation), **la hausse des prix annoncés des maisons à la vente s'élève à +2,79%** entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2009 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010.



En revanche, l'évolution des prix annoncés des appartements a suivi celle de l'inflation : **l'indicateur des prix annoncés à la vente d'appartements en euros constants affiche ainsi une stabilité quasi-parfaite** entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2009 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 (-0,01%).

Les indicateurs trimestriels des prix annoncés à la vente (en euros courants et également en euros constants) peuvent être consultés et téléchargés sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu>).

### 2.1.3. Communes les plus chères et les moins chères à la vente en 2010

Les données issues des annonces immobilières alimentent également la « borne prix » de l'Observatoire de l'Habitat. Celle-ci, accessible sur le site internet, offre une information détaillée sur les prix annoncés moyens à la vente et sur les loyers annoncés moyens dans les différentes communes du Grand-Duché de Luxembourg. La borne des prix annoncés par commune est ainsi mise à jour deux fois par an.

#### » Prix de vente annoncés moyens pour les maisons en 2010, par commune

En 2010, le prix de vente annoncé moyen est proche de **569.200 € pour une maison**, soit environ **3.250 €/m<sup>2</sup>**.

Le tableau 1 ci-après répertorie les 15 communes pour lesquelles le prix annoncé moyen au m<sup>2</sup> des maisons est le plus élevé et les 15 communes pour lesquelles il est le plus faible. Le classement des communes est très semblable à celui relevé en 2009, et suggère des écarts de prix persistants et importants entre communes.

**Les communes les plus chères se situent dans la première couronne périurbaine, à proximité de la capitale** : à Strassen, Walferdange, Bertrange, Niederanven et Contern, les prix annoncés moyens dépassent les 4.000 €/m<sup>2</sup>, ce qui induit des prix proposés à la vente supérieurs à 700.000 € pour une maison. Luxembourg-Ville se situe en 6<sup>e</sup> position, avec un prix annoncé moyen de 687.000 € environ pour une maison, soit 3.936 €/m<sup>2</sup>. Dans la plupart de ces communes, on a également observé une nette tendance à la hausse des prix annoncés des maisons entre 2009 et 2010.

A l'inverse, **les communes les moins chères du pays se situent dans le nord et l'ouest du pays** : à Wiltz, Troisvierges, Weiswampach, Tandel, Wintrange et Wahl. Dans ces communes, le prix annoncé moyen pour une maison est ainsi inférieur à 420.000 €, soit moins de 2.500 €/m<sup>2</sup>. Au cours de l'année 2010, les prix annoncés des maisons ont été assez stables dans la plupart de ces communes du nord et de l'ouest (voire en légère baisse dans certaines d'entre-elles).

La carte 1 montre que **les prix diminuent en s'éloignant de la couronne périurbaine de Luxembourg-Ville** : l'accessibilité au principal bassin d'emploi et de services par le réseau routier et/ou les transports en commun semble jouer un rôle prépondérant dans la structuration spatiale des prix annoncés des maisons à la vente. A ce titre, les communes de la deuxième couronne périurbaine de la capitale, souvent très bien desservies, présentent également des prix annoncés élevés. Plus au nord, certaines communes de la Nordstad (Erpeldange, Nommern et Schieren) présentent aussi des prix annoncés supérieurs à la moyenne du pays.

Tableau 1. Prix annoncés à la vente de maisons : les 15 communes les plus chères et les 15 les moins chères en 2010

Communes	Tendance des prix annoncés moyens au m <sup>2</sup> entre 2009 et 2010	Prix annoncé moyen pour un m <sup>2</sup> en 2010 (en €)	Prix annoncé moyen pour un bien en 2010 (en €)
Strassen	↗	4 615	841 289
Walferdange	↗	4 270	706 557
Bertrange	↗	4 266	795 339
Niederanven	↗	4 191	830 236
Contern	↗	4 053	744 879
Luxembourg-Ville	↗	3 936	687 346
Schuttrange	↗	3 924	748 496
Steinsel	↗	3 924	774 837
Reckange-sur-Mess	↗	3 895	665 347
Mondorf-les-Bains	↗	3 884	726 121
Kopstal	↘	3 814	764 167
Dippach	↗	3 796	695 294
Hesperange	↗	3 776	688 678
Leudelange	→	3 728	661 048
Mamer	→	3 699	728 893
<b>Moyenne du pays</b>	<b>↗</b>	<b>3 251</b>	<b>569 216</b>
Reisdorf	↘	2 697	473 934
Wellenstein	→	2 683	567 134
Heinerscheid	↗	2 647	436 756
Eschweiler	↗	2 622	463 350
Medernach	↘	2 620	436 064
Goesdorf	→	2 618	436 833
Hosingen	↗	2 589	431 977
Munshausen	→	2 577	511 371
Larochette	↗	2 555	456 218
Wahl	↘	2 485	401 238
Wintrange	↘	2 479	412 102
Tandel	→	2 474	398 777
Weiswampach	↘	2 466	402 086
Troisvierges	↗	2 435	411 557
Wiltz	→	2 309	383 925

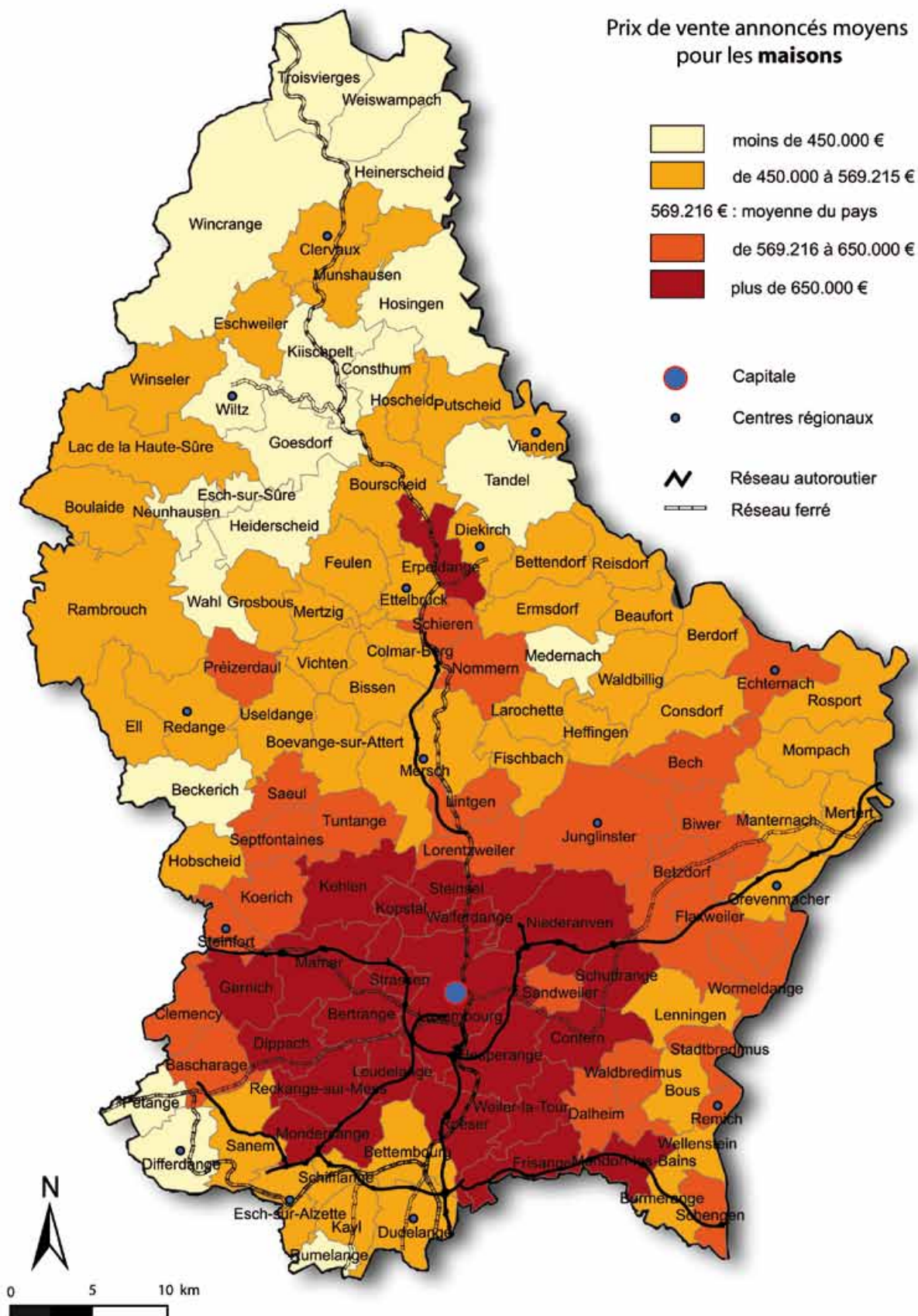
Note : ne sont prises en compte ici que les communes pour lesquelles 30 offres sont recensées au minimum.  
Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2010)

Légende :

- tendance stable
- ↘ tendance à la baisse
- ↗ tendance à la hausse



Carte 1. Prix de vente annoncés moyens pour les maisons en 2010, par commune



Auteur : J. Licheron, Unité de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, mars 2011

Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007

Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix annoncés 2010)

## » Prix de vente annoncés moyens pour les appartements en 2010, par commune

En 2010, le prix de vente annoncé moyen pour **un appartement approche les 350.600 €**, soit environ **3.990 €/m<sup>2</sup>**.

**Luxembourg-Ville reste la commune la plus chère au regard du prix annoncé par m<sup>2</sup>** (5.055 €/m<sup>2</sup>), **suivie de ses communes voisines** (Strassen, Leudelange, Sandweiler et Kopstal notamment) **et des communes de la deuxième couronne périurbaine** (cf. tableau 2). Toutefois, l'écart de prix annoncé par m<sup>2</sup> entre Luxembourg-Ville et ses communes voisines doit être nuancé, puisque les appartements mis en vente dans la capitale sont plus petits en moyenne (avec davantage de studios et d'appartements de 1 chambre) et que le prix de vente par m<sup>2</sup> a tendance à diminuer avec l'augmentation de la surface du logement vendu.

A l'inverse, **les prix annoncés par m<sup>2</sup> les moins élevés sont relevés dans les communes du nord du pays** comme Tandel, Heinerscheid, Troisvierges et Munshausen, pour lesquelles le prix annoncé moyen d'un appartement est inférieur à 2.800 €/m<sup>2</sup> (soit à peine plus de la moitié du prix relevé à Luxembourg-Ville).

La carte 2 illustre à nouveau ces écarts de prix annoncés entre les territoires luxembourgeois. Comme pour les maisons, **l'accessibilité semble jouer un rôle important dans la structuration spatiale des prix annoncés par m<sup>2</sup> des appartements.**

Notons également que l'offre de vente d'appartements est très concentrée : près de 75% des annonces portent sur des appartements situés dans les régions Centre-Sud (Luxembourg-Ville et ses communes voisines) et Sud. L'offre de vente est un peu plus diffusée sur le territoire pour les maisons unifamiliales, puisque seules 52% des offres de vente de maisons portent sur les régions Centre-Sud et Sud.



Tableau 2. Prix annoncés à la vente d'appartements : les 15 communes les plus chères et les 15 les moins chères en 2010

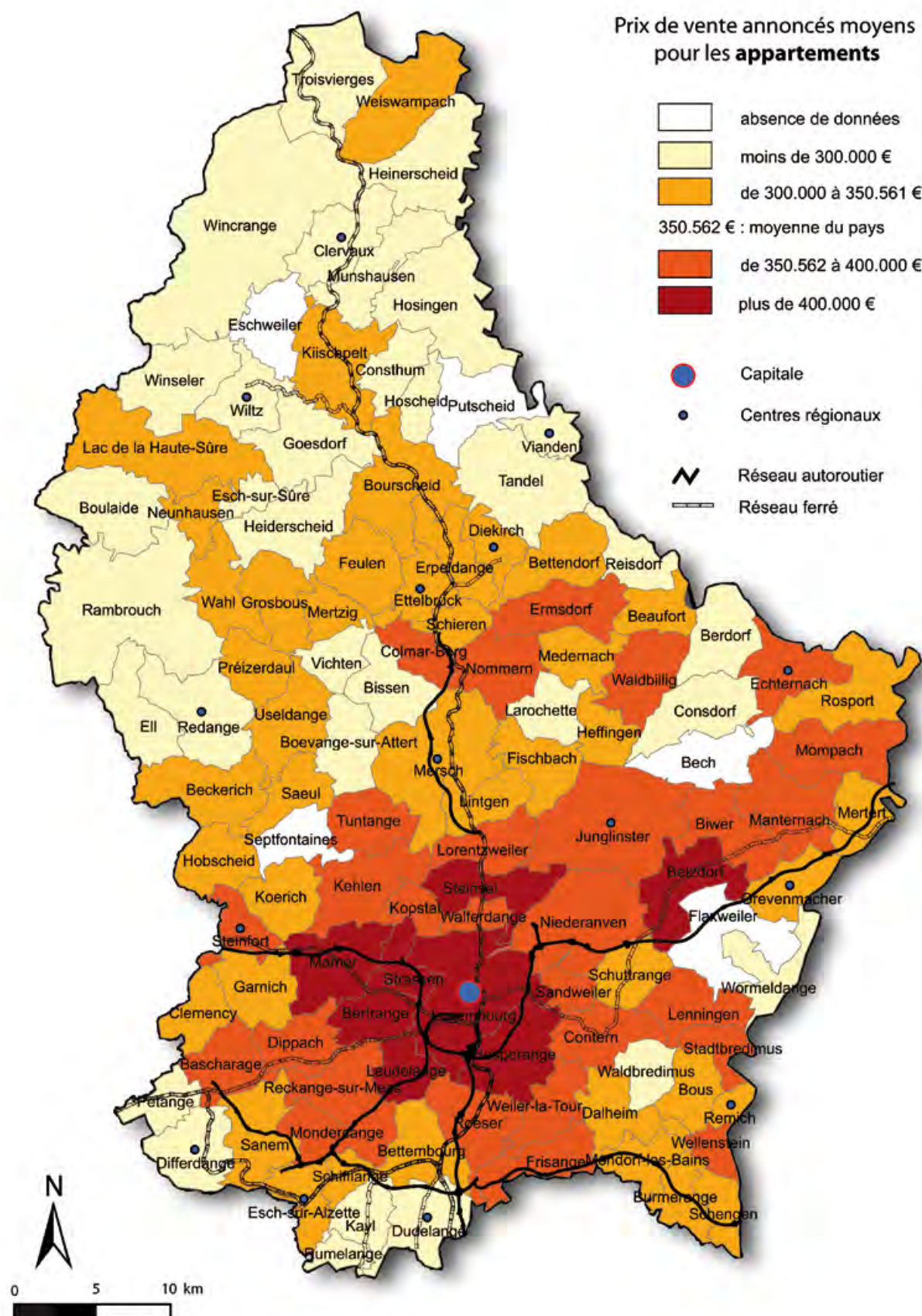
Communes	Tendance des prix annoncés moyens au m <sup>2</sup> entre 2009 et 2010	Prix annoncé moyen pour un m <sup>2</sup> en 2010 (€)	Prix annoncé moyen pour un bien en 2010 (€)
Luxembourg-Ville	↗	5 055	430 752
Strassen	↗	4 773	441 519
Leudelange	↗	4 635	500 886
Sandweiler	↗	4 557	395 836
Kopstal	↗	4 528	380 449
Niederanven	↗	4 488	396 069
Hesperange	→	4 424	454 217
Mamer	↗	4 349	502 261
Bertrange	→	4 307	431 529
Junglinster	↗	4 215	372 637
Walferdange	→	4 202	381 691
Schuttrange	→	4 191	315 471
Steinsel	↗	4 170	471 460
Contern	↗	4 121	386 212
Betzdorf	→	4 107	411 470
<b>Moyenne du pays</b>	<b>↗</b>	<b>3 990</b>	<b>350 562</b>
Wintrange	→	3 117	270 773
Kiischpelt	→	3 081	303 825
Esch-sur-Sûre	↗	3 078	266 156
Préizerdaul	*	3 035	300 365
Berdorf	↗	3 005	294 199
Weiswampach	→	2 966	302 164
Beckerich	↘	2 964	311 310
Wiltz	↘	2 942	237 368
Boulaide	↗	2 936	249 826
Clervaux	↗	2 917	255 836
Rambrouch	→	2 915	287 532
Munshausen	↘	2 789	273 123
Troisvierges	↘	2 742	275 604
Heinerscheid	→	2 719	253 224
Tandel	→	2 695	278 732

Note : ne sont prises en compte ici que les communes pour lesquelles 30 offres sont recensées au minimum.  
Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2010)

Légende :

- tendance stable
- ↘ tendance à la baisse
- ↗ tendance à la hausse
- \* pas de tendance, données insuffisantes en 2009

Carte 2. Prix de vente annoncés moyens pour les appartements en 2010, par commune



Auteur : J. Licheron, Unité de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, mars 2011

Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007

Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix annoncés 2010)

### 2.1.4. Prix annoncés à la vente par quartier de Luxembourg-Ville

En janvier 2010, l'Observatoire de l'Habitat a complété son dispositif d'observation des prix annoncés par un suivi des quartiers de Luxembourg-Ville. Une nouvelle rubrique a donc été créée sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat pour permettre la consultation de cartes et de tableaux reprenant les prix annoncés à la vente et les loyers annoncés moyens dans les différents quartiers de Luxembourg-Ville, pour les maisons comme pour les appartements :

[http://observatoire.ceps.lu/quartierprix\\_recherche.cfm](http://observatoire.ceps.lu/quartierprix_recherche.cfm)

Cette nouvelle rubrique est actualisée chaque semestre, en même temps que la borne des prix par commune. Il faut toutefois souligner que les quartiers considérés ici sont ceux déclarés par les offreurs sur leurs annonces de vente ou de location. Par exemple, il est possible qu'un vendeur indique que son bien se situe à Belair, alors qu'il se situe en réalité dans le quartier administratif de Merl. De même, des biens se situant à Hollerich ou dans le quartier de la Gare peuvent être déclarés dans la Ville-Haute lors du dépôt de l'annonce. Ces erreurs peuvent être volontaires ou involontaires, selon que l'offreur connaît ou non les limites des quartiers administratifs de la capitale, ou s'il espère que le quartier avoisinant soit plus attractif que le quartier dans lequel se situe effectivement son bien.

#### » Prix de vente annoncés moyens pour les maisons en 2010 à Luxembourg-Ville

**A Luxembourg-Ville, le prix annoncé moyen d'une maison est de 687.000 € environ, soit 3.936 €/m<sup>2</sup>.** Toutefois, il existe d'assez fortes disparités selon les quartiers de la capitale.

**Les quartiers pour lesquels les prix annoncés par m<sup>2</sup> des maisons sont les plus élevés sont les quartiers de Belair et du Limpertsberg** (plus de 4.500 €/m<sup>2</sup>) suivis des quartiers du Cents et du Kirchberg. A l'inverse, les prix annoncés par m<sup>2</sup> sont moins élevés dans les quartiers de Hollerich et du Rollingergrund (moins de 3.600 €/m<sup>2</sup>). Pour le quartier de Hollerich, ce résultat peut paraître surprenant, mais il est possible ici qu'un certain nombre de vendeurs dont le bien se situe dans la partie nord de Hollerich déclarent qu'il se localise à Belair. Dans ce cas, les prix moyens dans le quartier de Hollerich pourraient être légèrement sous-estimés.

Toutefois, il faut noter que l'offre de vente de maisons est assez limitée à Luxembourg-Ville comparativement à celle d'appartements (1.186 annonces de ventes de maisons contre 7.573 annonces pour les appartements). Dès lors, le nombre d'offres de ventes de maisons est bien trop limité dans un certain nombre de quartiers pour que l'Observatoire de l'Habitat puisse diffuser une moyenne fiable à une échelle aussi fine.

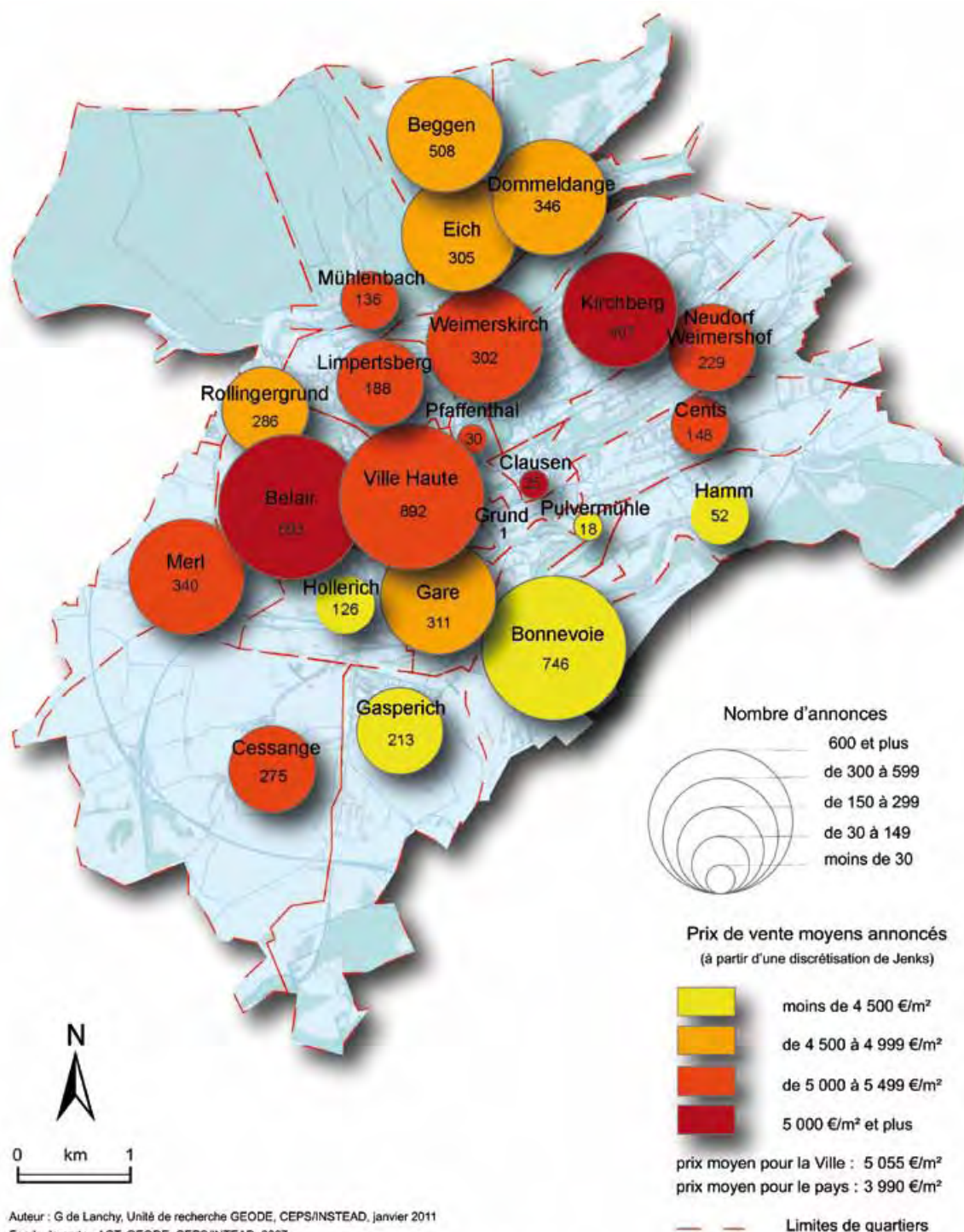


## » Prix de vente annoncés moyens pour les appartements en 2010 à Luxembourg-Ville

Concernant les appartements, le prix annoncé moyen approche les 430.800 € à Luxembourg-Ville, soit environ 5.055 €/m<sup>2</sup>.

Les quartiers où les prix annoncés par m<sup>2</sup> des appartements sont les plus élevés sont ceux de Belair et du Kirchberg (plus de 5.500 €/m<sup>2</sup>) suivis des quartiers Cents, Limpertsberg et Cessange (cf. carte 3). A l'inverse, les prix de vente par m<sup>2</sup> sont les moins élevés à Hamm, Hollerich et Bonnevoüe (moins de 4.300 €/m<sup>2</sup>).

Carte 3. Prix de vente annoncés moyens des appartements à Luxembourg-Ville en 2010, par quartier



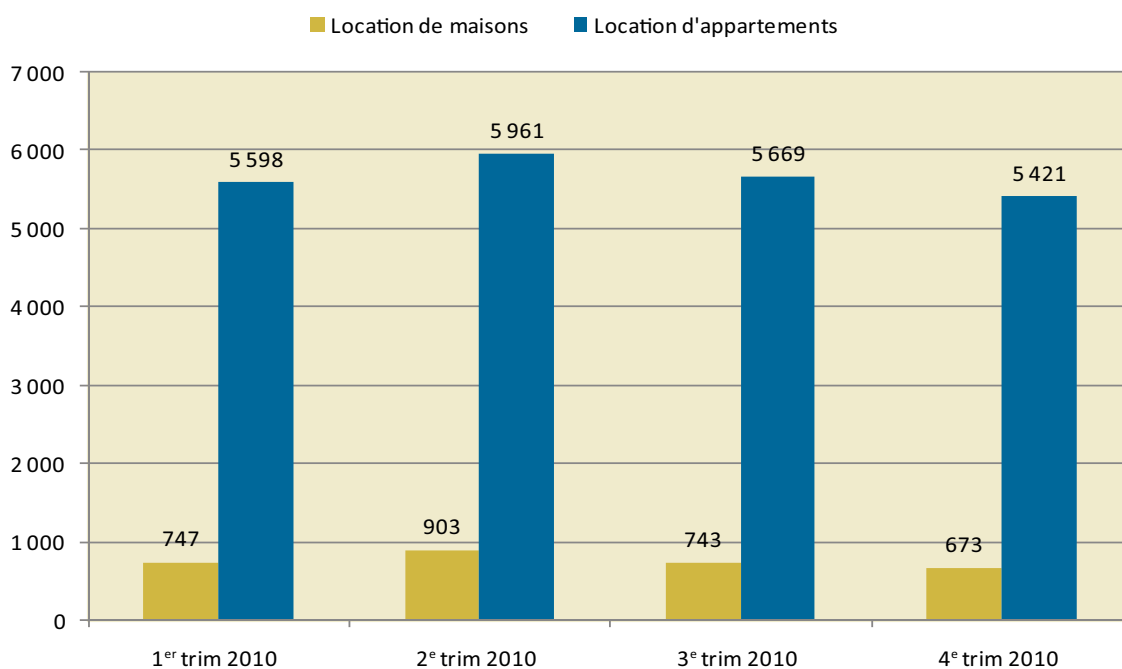
## 2.2. Offre et prix annoncés à la location en 2010

### 2.2.1. Evolution de l'offre de location de logements en 2010

Après une très forte hausse du volume de l'offre locative en 2009, **le nombre d'annonces de location s'est assez nettement réduit au cours de l'année 2010**, passant d'environ 23.000 annonces en 2009 à 20.500 en 2010.

Les appartements représentent ici près de 88% des offres locatives sur l'année 2010, contre seulement 12% pour l'offre de location de maisons. Comme dans le cas des offres de vente, la part des appartements a légèrement augmenté au cours de l'année 2010 (+ 2 points de pourcentage par rapport à la moyenne de l'année 2009). C'est là encore une tendance à l'œuvre depuis plusieurs années : à titre d'exemple, les maisons représentaient plus de 21% du total de l'offre locative en moyenne en 2005.

**Graphique 3. Nombre d'annonces de location par trimestre en 2010.**



Note : une même annonce peut rester plusieurs trimestres sur le marché. La somme des nombres d'annonces pour les quatre trimestres de l'année 2010 est donc supérieure au nombre réel d'annonces parues en 2010 (environ 20.000 annonces collectées).

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2010)

Le suivi trimestriel des annonces immobilières indique que le nombre d'offres de location de maisons s'est nettement réduit en fin d'année 2010, après une hausse au 2<sup>e</sup> trimestre : -9,91% entre le 1<sup>er</sup> trimestre et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010. L'offre de location d'appartements s'est également réduite, mais dans des proportions moindres : -3,16% entre le 1<sup>er</sup> trimestre et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010, passant de 5.598 annonces à 5.421 annonces (cf. graphique 3).

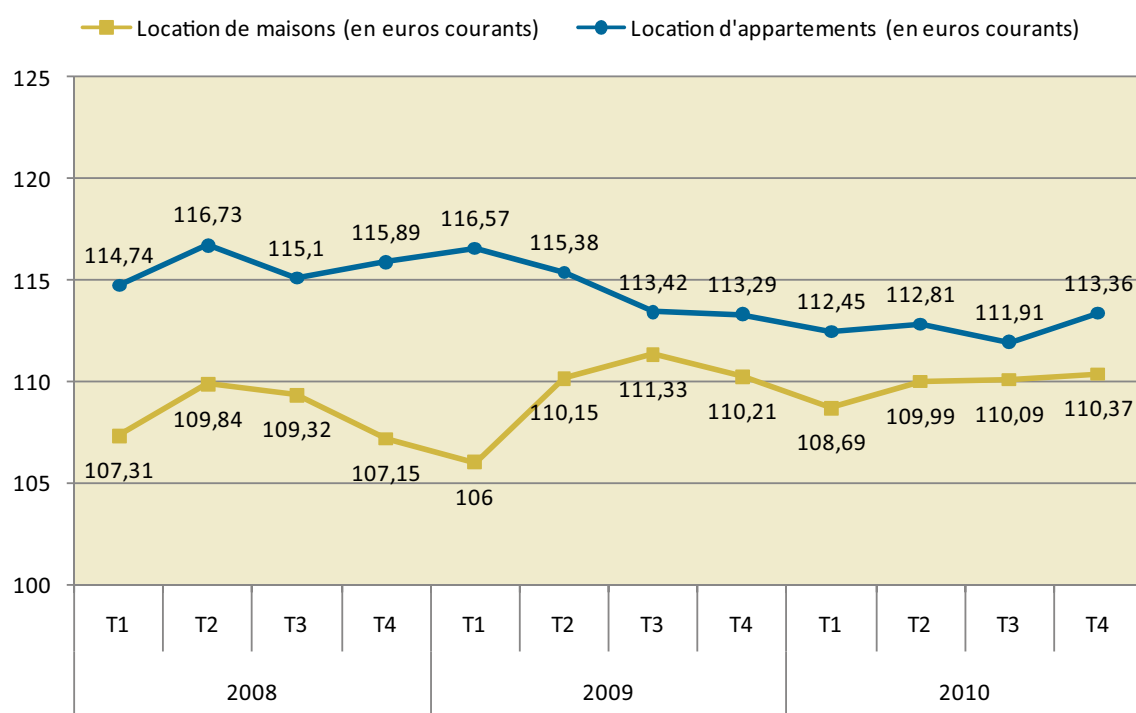
La baisse du nombre d'offres de location de maisons est relevée dans la grande majorité des communes luxembourgeoises, notamment à Luxembourg-Ville et dans la plupart de ses communes voisines. La situation est moins homogène pour ce qui concerne la location d'appartements : en 2010, le nombre d'annonces a ainsi augmenté de près de 15% à Luxembourg-Ville par rapport à l'année précédente. En revanche, l'offre de location d'appartements a diminué de près de 6% à Esch-sur-Alzette.

## 2.2.2. Evolution des loyers proposés en 2010

Après une baisse assez marquée au 1<sup>er</sup> trimestre 2010, l'indicateur des prix proposés à la location de maisons a retrouvé en fin d'année 2010 un niveau semblable à celui relevé un an auparavant (+0,15% entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2009 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010).

Quant à l'indicateur des prix proposés à la location d'appartements, il s'est stabilisé au cours de l'année 2010 (+0,06% entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2009 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010), après une année 2009 marquée par une très nette baisse des loyers annoncés.

Graphique 4. Évolution de l'indicateur des prix annoncés à la location entre 2008 et 2010 (en euros courants).



Base 100 = 1<sup>er</sup> trimestre 2005

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2008-2010)

Si l'on tient compte des effets de l'inflation mesurée par l'Indice des Prix à la Consommation (qui a atteint +2,43% entre décembre 2009 et décembre 2010, selon les chiffres du STATEC), la grande stabilité des loyers annoncés moyens en euros courants se traduit par une légère baisse des loyers annoncés en euros constants : -2,39% pour la location de maisons, et -2,44% pour la location d'appartements. Autrement dit, la valeur réelle des loyers a légèrement baissé au cours de l'année 2010.

Les indicateurs trimestriels des prix annoncés à la location (en euros courants et en euros constants) peuvent être consultés et téléchargés sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu>).



## 2.2.3. Communes les plus chères et les moins chères à la location en 2010

### » Loyers annoncés moyens pour les maisons en 2010, par commune

L'offre de location de maisons ne représente qu'une très faible part du marché locatif (12% des annonces de location). De plus, cette offre se concentre très majoritairement dans la capitale et dans ses communes périurbaines proches. La région Centre-Sud concentre ainsi 58% des annonces de location de maisons en 2010.

En 2010, le loyer annoncé moyen est proche de **2.205 € par mois pour une maison, soit environ 11,42 €/m<sup>2</sup>**.

Comme indiqué dans le tableau 3, **c'est à Luxembourg-Ville que les loyers annoncés moyens par m<sup>2</sup> des maisons sont les plus élevés** (13,16 €/m<sup>2</sup>), puis dans les communes proches de la capitale (Walferdange, Bertrange, Sandweiler et Niederanven notamment, pour lesquelles le loyer mensuel moyen est supérieur à 12,6 €/m<sup>2</sup>). Il faut ici compter en moyenne plus de 2.200 € par mois pour la location d'une maison.

A l'inverse, **les loyers annoncés sont beaucoup moins élevés dans les communes plus éloignées de la capitale** comme Ettelbruck (1.585 € par mois, soit environ 9,51 €/m<sup>2</sup>), ou encore à Esch-sur-Alzette (10,30 €/m<sup>2</sup>).

Légende :

- tendance stable
- ↘ tendance à la baisse
- ↗ tendance à la hausse
- \* pas de tendance, données insuffisantes en 2009

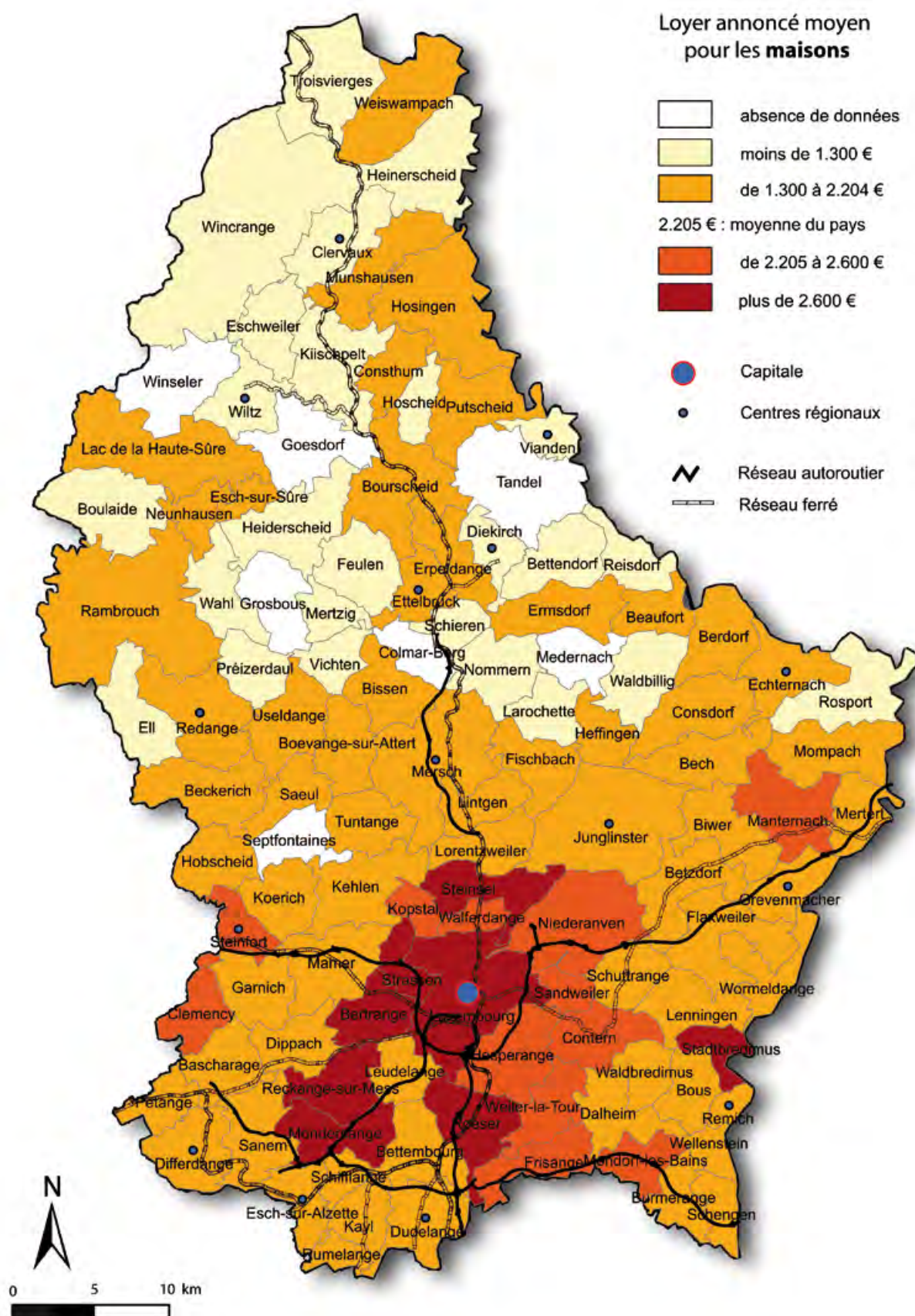
La carte 4 montre de la même manière que les loyers annoncés moyens diminuent en s'éloignant de la couronne périurbaine de Luxembourg-Ville: l'accessibilité au principal bassin d'emploi et de services du pays par le réseau routier ou les transports en commun semble jouer un rôle prépondérant dans la structuration spatiale des prix annoncés des maisons à la location.

**Tableau 3. Prix annoncés à la location de maisons : les communes les plus chères et les moins chères en 2010**

Communes	Tendance des prix annoncés moyens au m <sup>2</sup> entre 2009 et 2010	Loyer annoncé moyen pour un m <sup>2</sup> en 2010 (en €)	Loyer annoncé moyen pour un bien en 2010 (en €)
Luxembourg-Ville	↗	13,76	2 918
Walferdange	↗	13,42	2 519
Bertrange	↗	13,40	2 815
Sandweiler	*	12,80	2 383
Niederanven	↗	12,62	2 293
Hesperange	↘	12,22	2 261
Strassen	↘	12,06	2 920
Mamer	↗	11,87	2 145
Junglinster	↗	11,81	1 945
Moyenne du pays	→	<b>11,42</b>	<b>2 205</b>
Steinsel	↗	11,39	2 955
Kopstal	↘	11,28	2 296
Remich	*	11,24	1 876
Grevenmacher	*	10,73	2 033
Kehlen	→	10,49	1 784
Esch-sur-Alzette	→	10,30	2 095
Koerich	*	10,14	2 027
Mersch	↗	10,06	1 694
Ettelbruck	*	9,51	1 585

Note : ne sont prises en compte ici que les communes pour lesquelles 30 offres sont recensées au minimum.  
Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2010)

Carte 4. Loyers annoncés moyens pour les maisons en 2010, par commune



## » Loyers annoncés moyens pour les appartements en 2010, par commune

L'offre de location d'appartements est encore plus concentrée que celle de maisons : Luxembourg-Ville représente en effet 44% des annonces de location d'appartements. Plus largement, la région Centre-Sud concentre 67% de l'offre locative d'appartements du Grand-Duché de Luxembourg.

En 2010, le loyer annoncé moyen pour **un appartement approche les 1.116 € par mois, soit environ 15,18 €/m<sup>2</sup>.**

Mais **les loyers annoncés moyens par m<sup>2</sup> s'échelonnent quasiment du simple au double sur le territoire luxembourgeois** (cf. tableau 4). Comme pour la location de maisons, **la capitale reste la commune la plus chère du pays**, avec un loyer annoncé moyen de 1.215 € par mois, soit 17,39 €/m<sup>2</sup>. Les loyers annoncés moyens sont également très élevés dans sa première couronne périurbaine (notamment à Strassen, Sanweiler, Bertrange et Niederanven, qui présentent des loyers annoncés par m<sup>2</sup> supérieurs à 14,50 €/m<sup>2</sup>).

A l'inverse, **dans les communes les plus au nord** (notamment Hosingen, Clervaux et Wiltz), **mais également dans certaines communes de l'ouest**, beaucoup moins éloignés de la capitale mais assez mal desservies par les axes routiers et/ou ferroviaires (comme Beckerich, Ell et Redange-sur-Attert), **les loyers annoncés moyens sont inférieurs à 11 €/m<sup>2</sup>.**

La carte 5 illustre cette distribution spatiale des prix et l'importance de l'accessibilité routière dans les écarts de loyers annoncés entre les communes luxembourgeoises.



Tableau 4. Prix annoncés à la location d'appartements : les 15 communes les plus chères et les 15 les moins chères en 2010

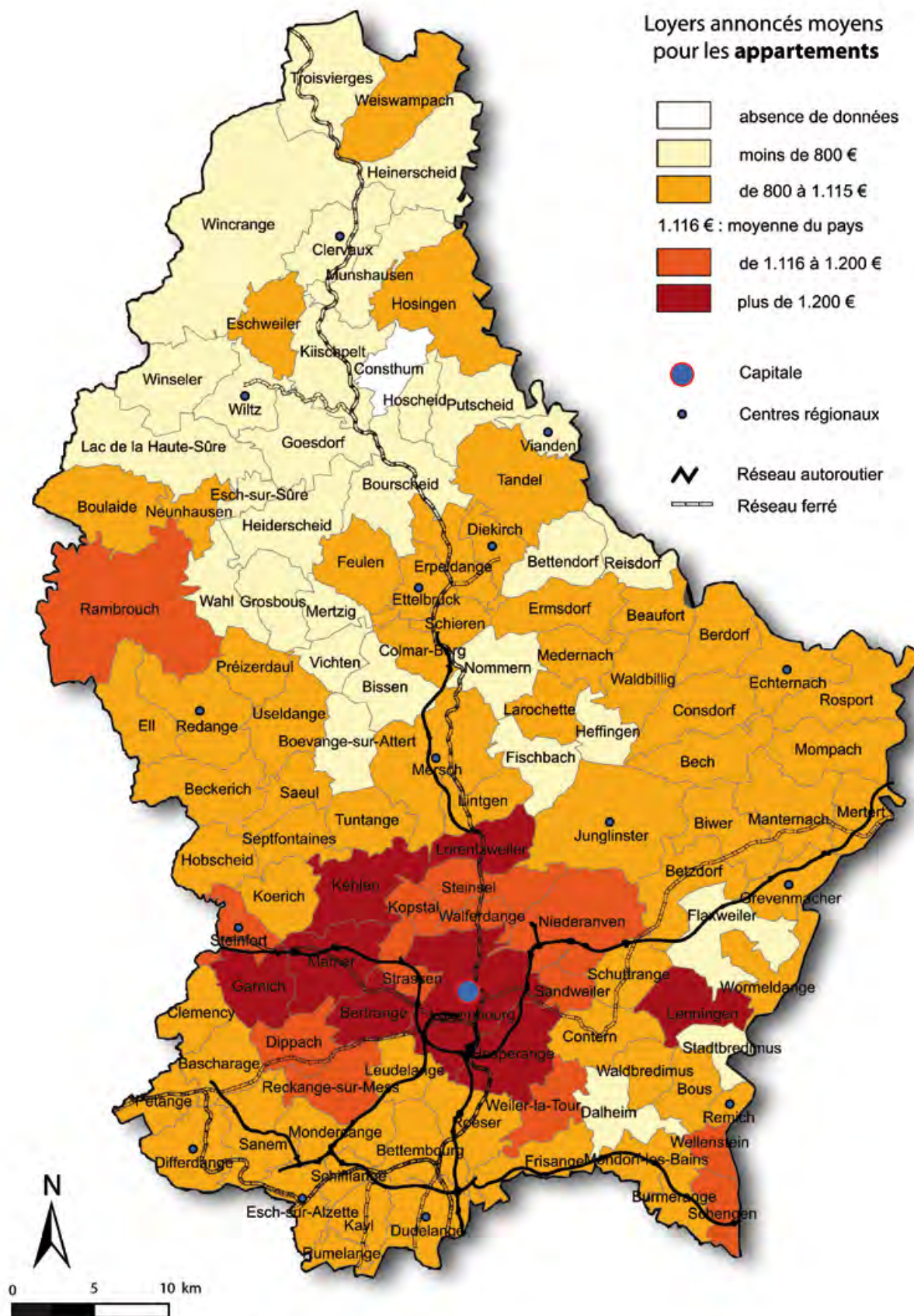
Communes	Tendance des prix annoncés au m <sup>2</sup> entre 2009 et 2010	Loyer annoncé moyen pour un m <sup>2</sup> en 2010 (en €)	Loyer annoncé moyen pour un bien en 2010 (en €)
Luxembourg-Ville	→	17,39	1 215
Strassen	→	16,66	1 198
Sandweiler	↗	15,15	1 127
Bertrange	↘	<b>15,12</b>	<b>1 291</b>
Niederanven	→	14,70	1 198
Dippach	↗	14,55	1 135
Junglinster	↗	14,52	1 039
Leudelange	→	14,46	1 079
Kopstal	↘	14,38	1 177
Rumelange	↗	14,29	839
Hesperange	→	14,28	1 219
Wellenstein	↗	14,28	1 148
Contern	→	14,20	1 065
Walferdange	↘	14,12	1 191
Frisange	↗	<b>14,00</b>	917
Moyenne du pays	→	<b>15,18</b>	<b>1 116</b>
Hobscheid	→	11,97	993
Kehlen	↘	11,72	1 265
Erpeldange	*	11,72	803
Larochette	*	11,68	825
Vichten	↗	11,67	761
Diekirch	→	11,62	801
Colmar-Berg	↘	11,56	1 003
Merttert	↘	11,29	1 031
Wormeldange	→	10,94	931
Redange-sur-Attert	↗	10,75	850
Wiltz	↘	10,73	770
Ell	→	10,57	1 102
Beckerich	↘	10,49	883
Clervaux	↘	10,46	727
Hosingen	↘	9,01	894

Note : ne sont prises en compte ici que les communes pour lesquelles 30 offres sont recensées au minimum.  
Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2010)

Légende :

- tendance stable
- ↘ tendance à la baisse
- ↗ tendance à la hausse
- \* pas de tendance, données insuffisantes en 2009

Carte 5. Loyers annoncés moyens pour les appartements en 2010, par commune



Auteur : J. Licheron, Unité de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, mars 2011

Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007

Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix annoncés 2010)

## 2.2.4. Prix annoncés à la location par quartier de Luxembourg-Ville

### » Loyers annoncés moyens pour les maisons en 2010 à Luxembourg-Ville

A Luxembourg-Ville, le loyer annoncé moyen d'une maison est de **2.918 € par mois environ, soit 13,76 €/m<sup>2</sup>**. Toutefois, l'offre locative est faible (seulement 419 annonces de location de maisons relevées au cours de l'année 2010), même si la capitale représente 19% de l'offre du pays. Dès lors, il n'est pas possible de produire une statistique de loyer moyen fiable pour la plupart des quartiers de Luxembourg-Ville.

Si l'on ne considère que les quartiers les plus importants en matière d'offre de location de maisons, il s'avère que le loyer par m<sup>2</sup> est supérieur à la moyenne dans le quartier de Limpertsberg (15,39 €/m<sup>2</sup>), et dans une moindre mesure au Cents (13,93 €/m<sup>2</sup>). A l'inverse, le loyer annoncé par m<sup>2</sup> est nettement inférieur à la moyenne de la ville dans les quartiers de Gasperich (11,91 €/m<sup>2</sup>) et de Bonnevoie (11,96 €/m<sup>2</sup>).

### » Loyers annoncés moyens pour les appartements en 2010 à Luxembourg-Ville

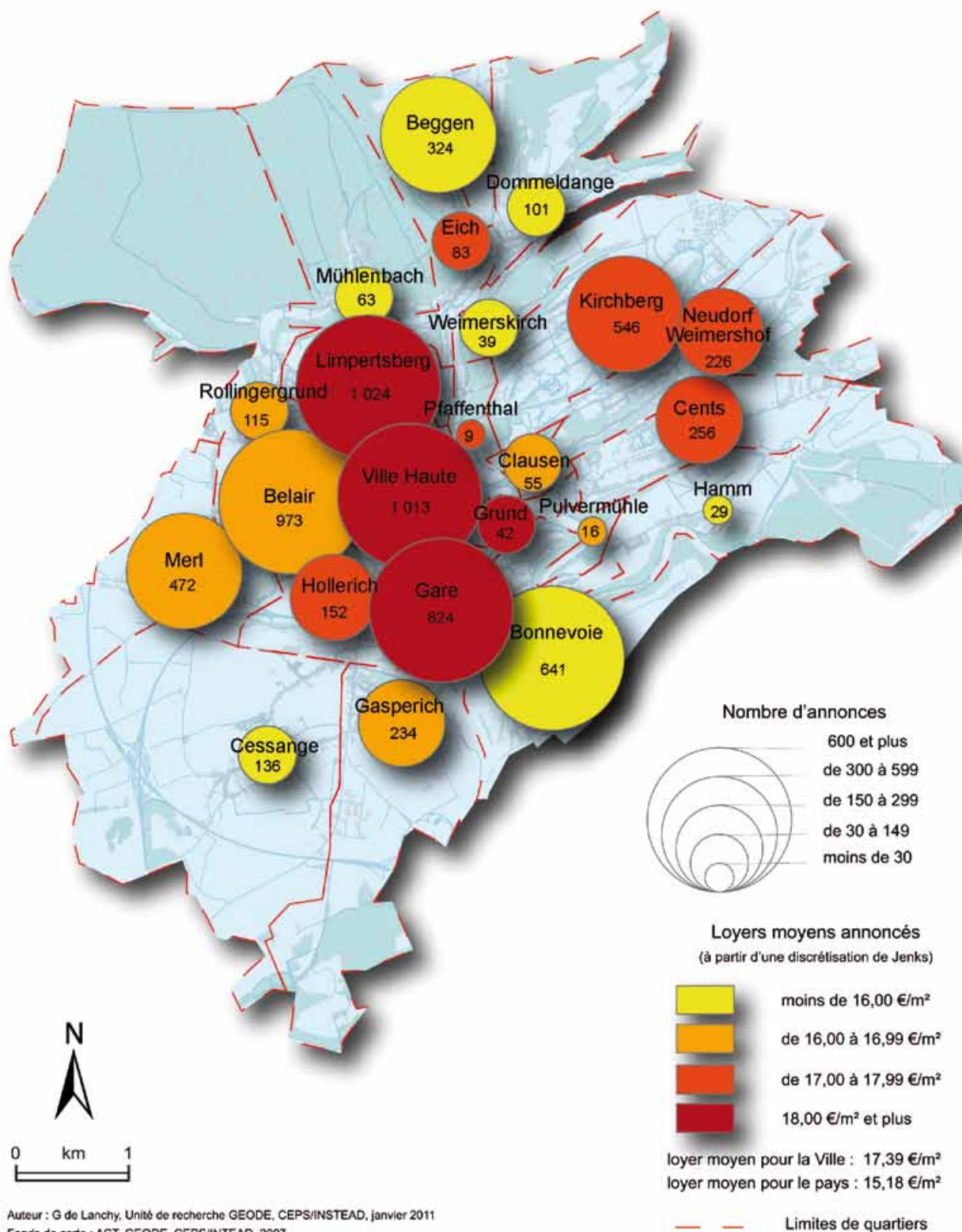
**Concernant les appartements, le loyer annoncé moyen dépasse les 1.215 € par mois à Luxembourg-Ville, soit environ 17,39 €/m<sup>2</sup>.**

Les quartiers pour lesquels les loyers annoncés par m<sup>2</sup> des appartements sont les plus élevés sont ceux de la Gare, de la Ville-Haute et du Limpertsberg (plus de 18,70 €/m<sup>2</sup>) suivis de ceux de Neudorf et du Kirchberg (cf. carte 6). A l'inverse, les loyers par m<sup>2</sup> sont moins élevés à Cessange et Dommeldange (moins de 14,50 €/m<sup>2</sup>).

Il faut toutefois souligner que les quartiers considérés ici sont ceux déclarés par les offreurs sur leurs annonces de vente ou de location. Ainsi, des biens se situant à Hollerich ou dans le quartier de la Gare peuvent être déclarés dans la Ville-Haute lors du dépôt de l'annonce. Ceci pourrait expliquer le nombre important d'annonces de location relevées dans le quartier de la Ville-Haute.

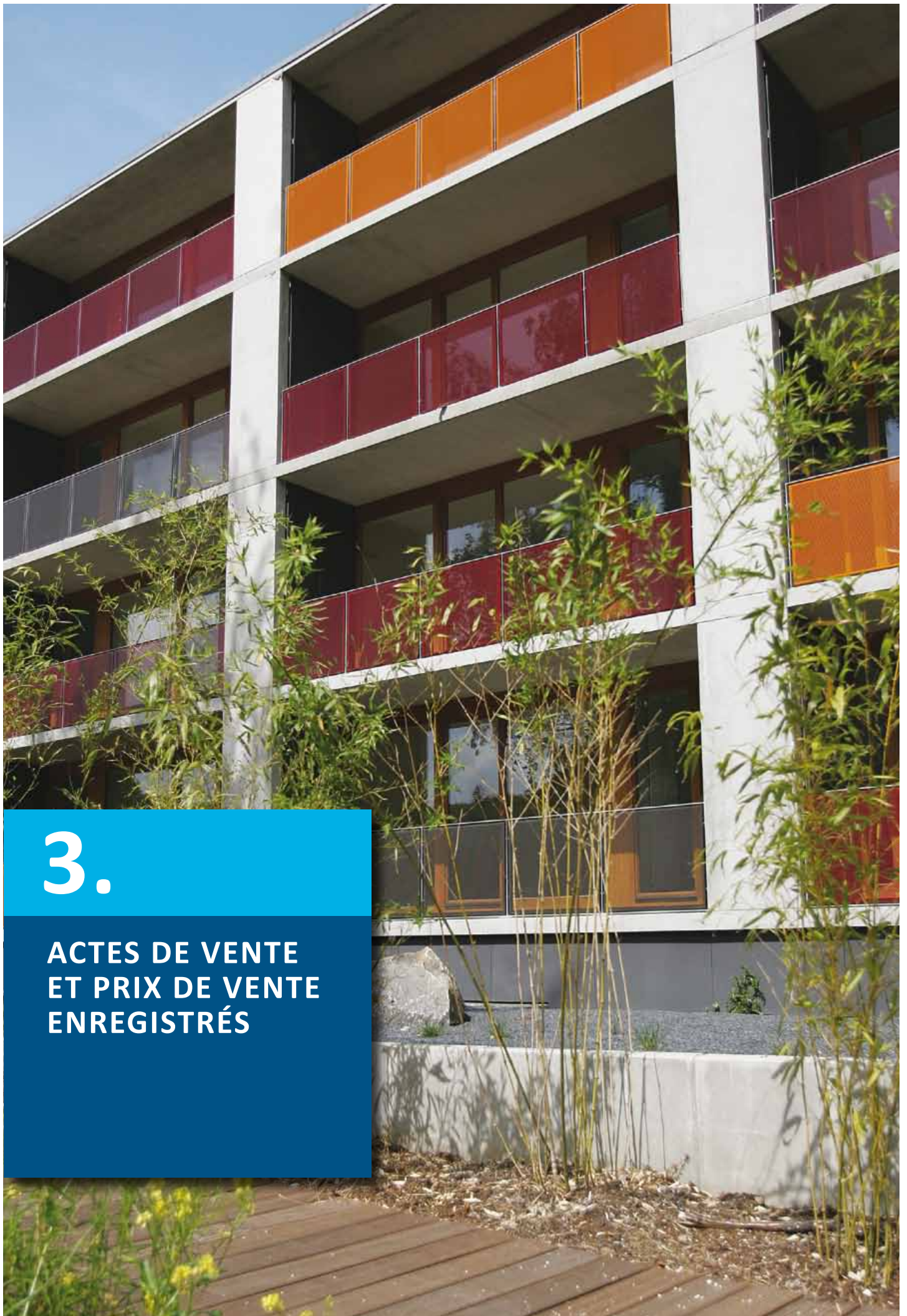


Carte 6. Loyers annoncés moyens des appartements à Luxembourg-Ville en 2010, par quartier



Auteur : G de Lanchy, Unité de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, janvier 2011  
Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007  
Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2010)





**3.**

**ACTES DE VENTE  
ET PRIX DE VENTE  
ENREGISTRÉS**

L'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (A.E.D.) et l'Observatoire de l'Habitat ont engagé une collaboration active sur l'analyse des transactions immobilières. L'objectif de cette coopération est de déterminer les prix de vente de maisons, des appartements et des terrains à bâtir à partir des actes de vente authentiques.

**Cette collaboration se fonde sur les données de la Publicité Foncière, qui reprend les informations sur les transactions immobilières provenant des actes notariés.** Ces données sont complétées par des informations provenant de l'Administration du Cadastre et de la Topographie (A.C.T.) concernant la description et la surface des appartements vendus pour les résidences qui ont fait l'objet d'un cadastre vertical. L'A.E.D. transmet chaque mois à l'Observatoire de l'Habitat un extrait de la Publicité Foncière.

En février 2010, l'Observatoire de l'Habitat a lancé une nouvelle publication trimestrielle consacrée aux prix de vente des appartements. Cette publication s'est accompagnée de la création de nouvelles rubriques sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat, permettant notamment de consulter les prix de vente des appartements par commune : <http://observatoire.ceps.lu/index.cfm?pageKw=prixenregistre>

## 3.1. Nombre de ventes et volume financier des ventes enregistrées en 2010

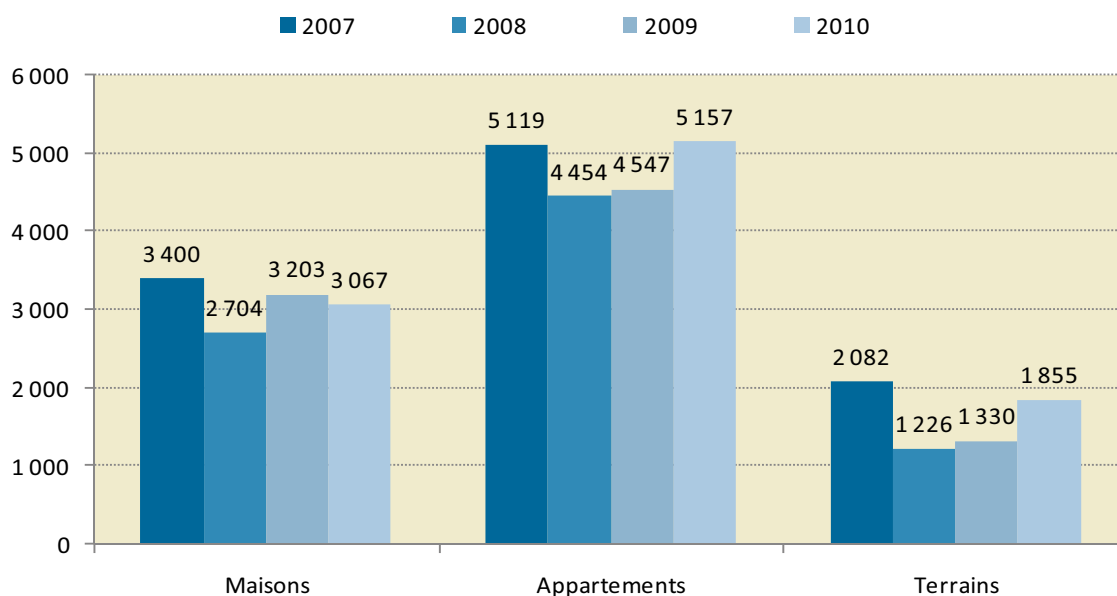
### 3.1.1. Nombre de ventes enregistrées en 2010

Après une très forte diminution du nombre de ventes de biens immobiliers et fonciers en 2008 (avec une baisse de -20,91% du total des ventes de maisons, d'appartements et de terrains par rapport à 2007), une reprise de l'activité avait été constatée en 2009 (+8,11%). **Cette reprise s'est confirmée en 2010, avec une augmentation de +11% du total des ventes de maisons, d'appartements et de terrains à bâtir** par rapport à 2009.

Toutefois, **cette situation est très contrastée selon les segments** : on observe simultanément une légère baisse du nombre de ventes de maisons (-4,25% par rapport à 2009), une hausse du nombre de ventes d'appartements (+13,42%) et une très forte augmentation du nombre de ventes de terrains à bâtir (+39,47%).

Ainsi, la part de l'habitat collectif dans le total des ventes immobilières s'est nettement accrue en 2010 : les appartements représentent 63% des ventes de biens immobiliers, contre 37% pour les maisons. Les appartements ne représentaient que 60% des ventes de biens immobiliers en 2009. Cette observation confirme les tendances relevées par l'Observatoire de l'Habitat pour ce qui concerne les offres de ventes (issues des annonces immobilières) : la part des offres de vente d'appartements s'est nettement accrue depuis plusieurs années, au détriment de l'offre de vente de maisons.

Graphique 5. Nombre d'actes de ventes enregistrés entre 2007 et 2010.





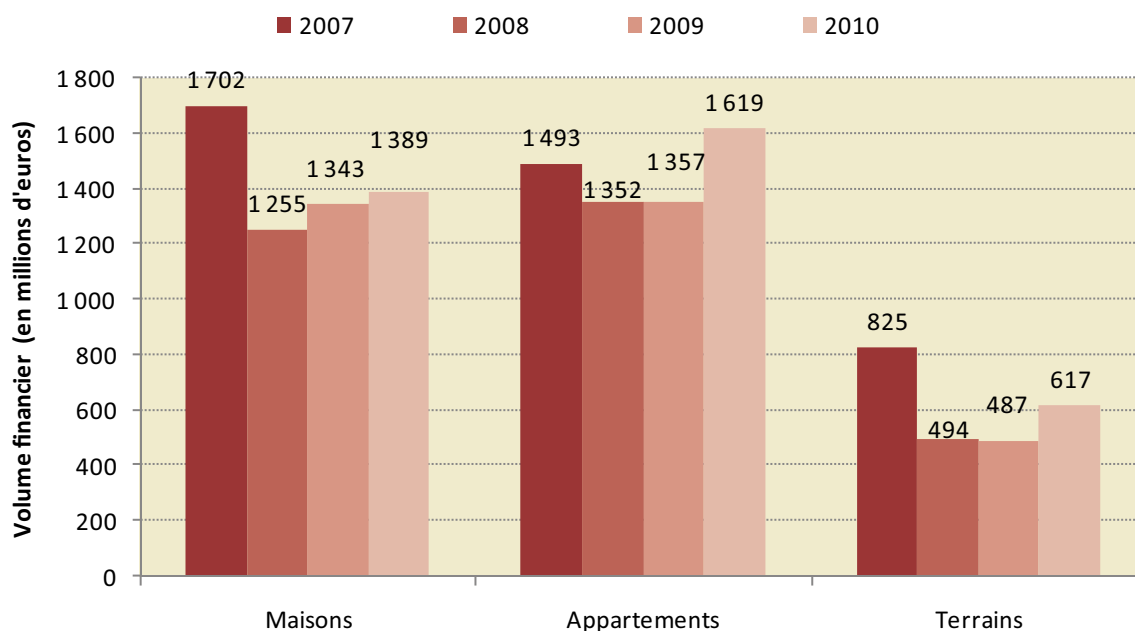
### 3.1.2. Volume financier des ventes enregistrées en 2010

Parallèlement à la hausse du nombre de ventes, **le volume financier généré par le total des transactions immobilières et foncières a également augmenté** assez nettement en 2010 : **+438 millions d'euros** entre 2009 et 2010, soit **+13,74%**. Cette hausse des volumes financiers confirme à nouveau la reprise de l'activité sur les marchés immobiliers et fonciers qui avait été amorcée en 2009.

Cette fois encore, **la situation est très contrastée selon les segments**, avec une hausse modérée du volume financier des ventes de maisons (+3,43%), mais une augmentation plus conséquente pour les ventes d'appartements (+19,31%) et de terrains à bâtir (+26,69%).

Il faut remarquer que le volume financier correspondant aux ventes de maisons augmente légèrement, alors que le nombre de ventes a diminué entre 2009 et 2010. De même, la hausse relevée pour le volume financier des ventes d'appartements est nettement supérieure à l'augmentation du nombre de ces ventes. Ceci suggère que les prix de vente moyens des appartements et des maisons ont nettement augmenté entre 2009 et 2010. Néanmoins, cela ne signifie pas nécessairement que la valorisation d'une même maison ou d'un même appartement ait fortement augmenté entre 2009 et 2010. La hausse des prix de vente moyens pourrait également s'expliquer par un changement des caractéristiques des biens immobiliers vendus entre 2009 et 2010 (des maisons ou des appartements plus spacieux, une plus grande proportion de biens neufs ou vendus en état futur d'achèvement, etc.).

Graphique 6. Volume financier des actes de ventes enregistrés entre 2007 et 2010 (en millions d'euros).



Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2007-2010, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

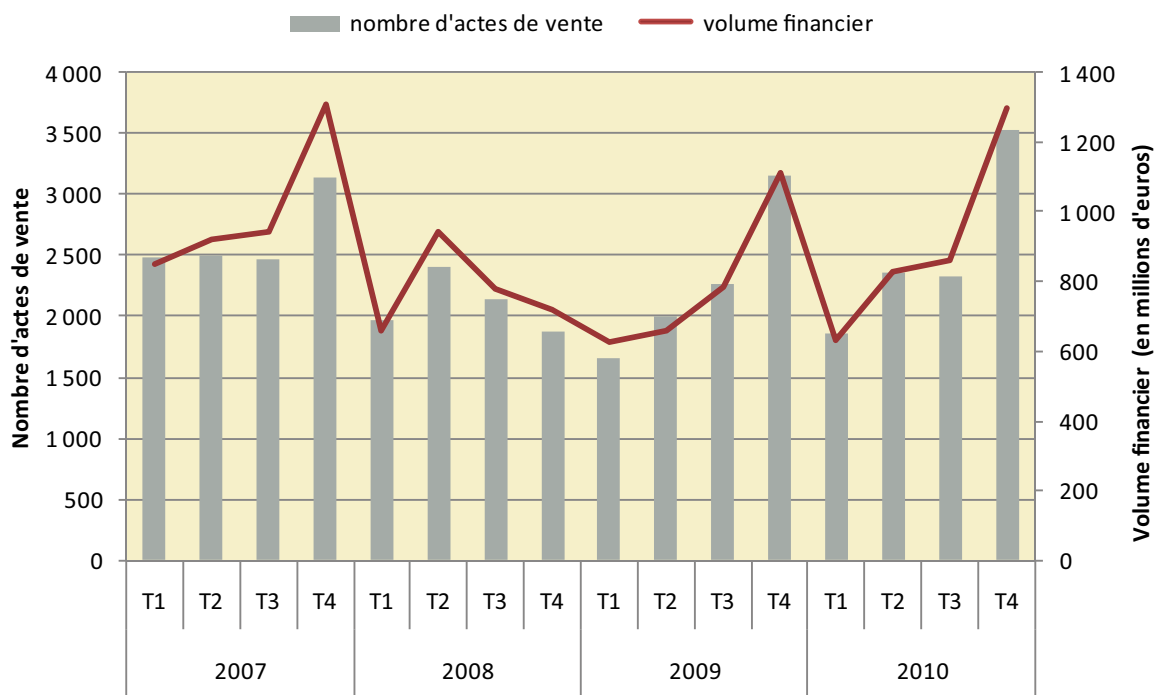
### 3.1.3. Evolutions trimestrielles du nombre de ventes et du volume financier correspondant

L'année 2009 avait été marquée par une reprise très nette de l'activité sur les marchés immobiliers et fonciers. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2009, une forte accélération des ventes avait même été observée, avant qu'elles s'effondrent au 1<sup>er</sup> trimestre 2010 (cf. graphique 7). Cet effondrement découlait en grande partie d'un rééquilibrage du marché et d'un effet transitoire lié à la généralisation du certificat de performance énergétique pour toutes les mises en vente de maisons et d'appartements à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2010.

L'activité a ensuite retrouvé des standards assez élevés aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres 2010 (proches des niveaux relevés au début de l'année 2007), avant de connaître un nouveau pic au 4<sup>e</sup> trimestre 2010. Pour ce seul 4<sup>e</sup> trimestre, 3.533 actes de vente ont été relevés, ce qui correspond à une augmentation de +12,1% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2009. Le volume financier correspondant à ces ventes (plus de 1,299 milliards d'euros) est quant à lui supérieur de 16,7% à celui relevé un an plus tôt.

Cette accélération de l'activité au 4<sup>e</sup> trimestre 2010 est liée en partie à un phénomène saisonnier. Le rythme des transactions immobilières s'intensifie généralement au dernier trimestre de chaque année, avant une baisse des ventes en début d'année suivantes. Fin 2010, la perspective d'une suppression de la bonification d'intérêt et du crédit d'impôt sur les actes notariés a amplifié cette évolution.

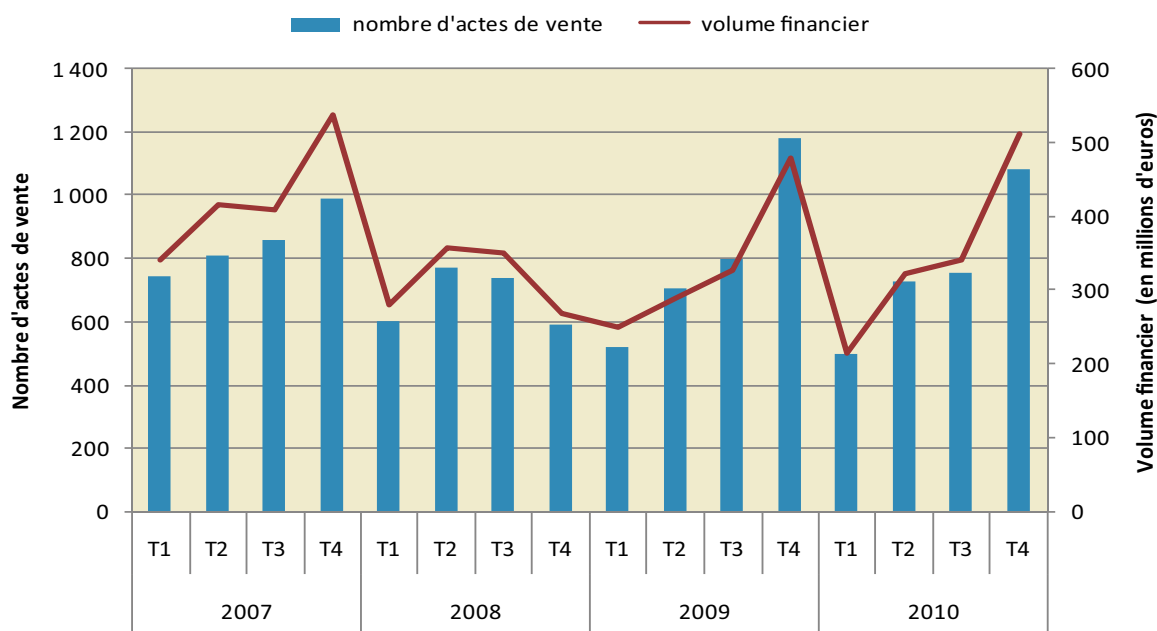
Graphique 7. Evolution des ventes enregistrées entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 (Total des ventes de maisons, d'appartements et de terrains)



Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2007-2010, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

Ces tendances sont globalement similaires pour les différents marchés. Pour les ventes de maisons (cf. graphique 8), qui représentent environ 30% des actes de vente de biens immobiliers et fonciers en 2010, l'accélération des ventes au 4<sup>e</sup> trimestre 2009 (avant la généralisation du certificat de performance énergétique) avait été spectaculaire, puisque la hausse avait atteint +48,2% par rapport au trimestre précédent. En toute logique, c'est aussi sur le marché des maisons que l'effondrement des ventes a été le plus fort au 1<sup>er</sup> trimestre 2010 (-57,7%). L'activité a ensuite retrouvé un niveau plus standard au cours de l'année 2010 avant de connaître une nouvelle accélération en fin d'année 2010. **Au 4<sup>e</sup> trimestre 2010, l'activité relevée sur le marché des ventes de maisons atteint un niveau proche de ceux relevés au 4<sup>e</sup> trimestre 2007 et au 4<sup>e</sup> trimestre 2009** (1.085 actes de ventes sur le trimestre, représentant plus de 511 millions d'euros).

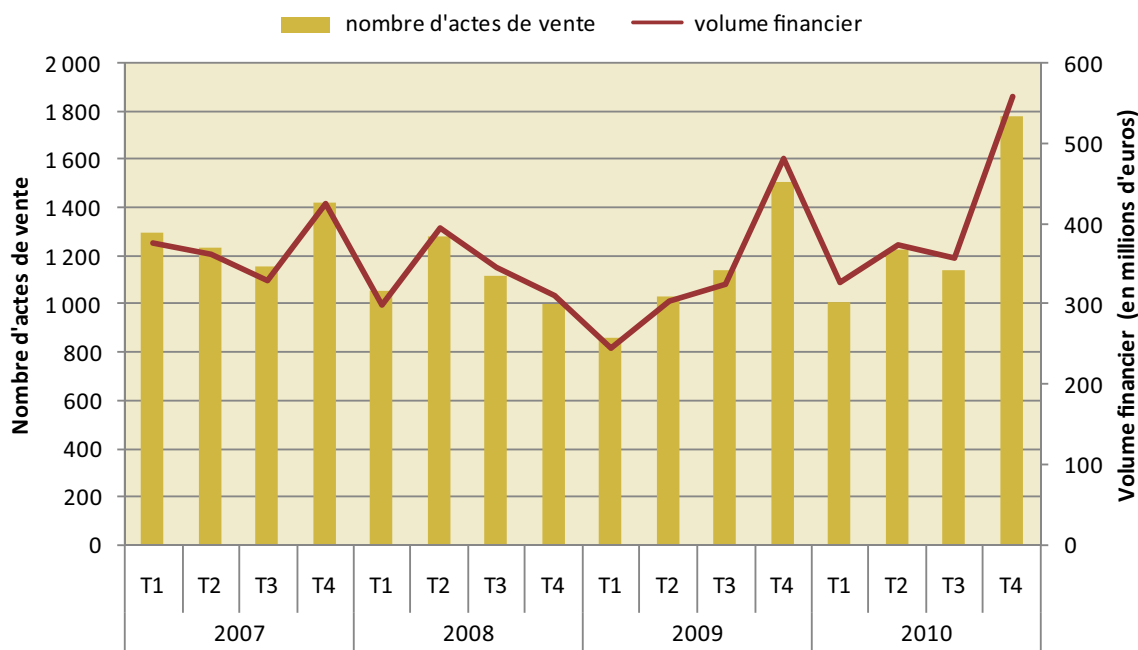
Graphique 8. Evolution des ventes enregistrées de *maisons* entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010



Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2007-2010, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

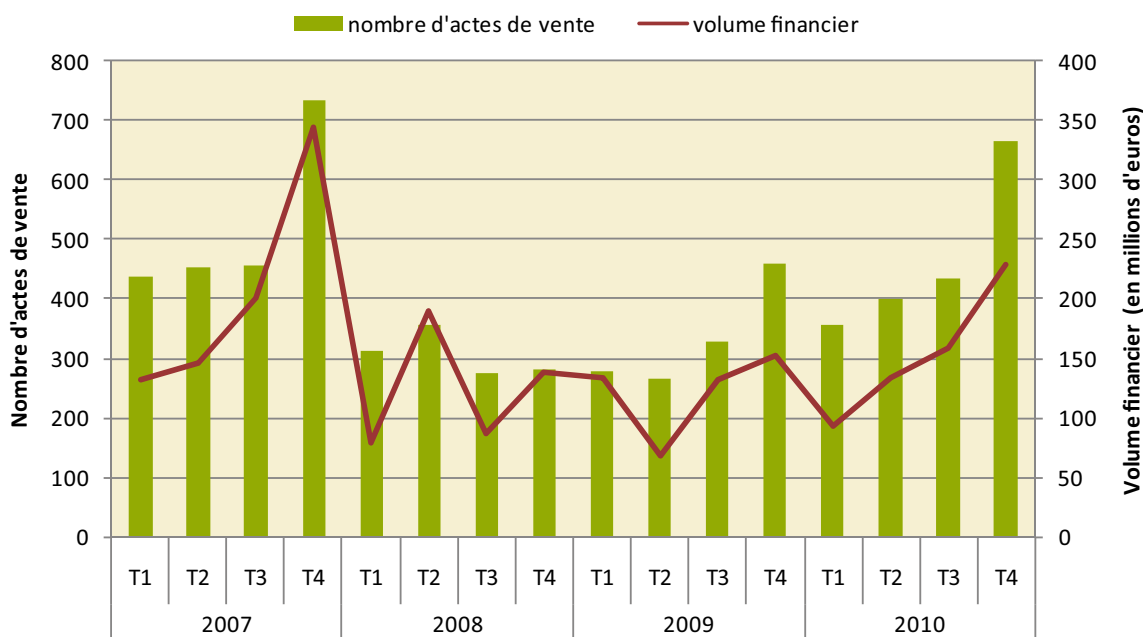
En ce qui concerne les ventes d'appartements (cf. graphique 9), qui représentent environ 52% du total des transactions immobilières et foncières en 2010, les évolutions sont similaires à celles relevées pour les maisons. Le nombre de ventes avait augmenté en fin d'année 2009, avant une chute brutale de -33,5% au 1<sup>er</sup> trimestre 2010. Au 2<sup>e</sup> trimestre et au 3<sup>e</sup> trimestre 2010, les volumes de vente d'appartements étaient très comparables à ceux relevés en 2009. **Le nombre de ventes d'appartements a ensuite très fortement augmenté au 4<sup>e</sup> trimestre 2010, pour atteindre un niveau qui n'avait jamais été observé depuis le début de l'année 2007** (1.782 ventes relevées sur le trimestre, qui représentent un volume financier de 559 millions d'euros).



Graphique 9. Evolution des ventes enregistrées d'appartements entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010

Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2007-2010, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

Enfin, **les ventes de places** (qui sont normalement des terrains à bâtir en zones constructibles) constituent environ 18% des transactions immobilières et foncières relevées en 2010. Sur ce segment, **l'activité a atteint en 2010 des niveaux qui n'avaient pas été observés depuis le début de l'année 2007** (cf. graphique 10). Le nombre de transactions a également fortement augmenté en fin d'année 2010, pour atteindre 666 ventes au 4<sup>e</sup> trimestre 2010, ce qui représente un volume financier proche de 229 millions d'euros.

Graphique 10. Evolution des ventes enregistrées de terrains à bâtir entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010

Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2007-2010, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

Note : Les terrains à bâtir ici sont ceux qui sont répertoriés par les notaires comme « places ». Sont donc exclus ici les terrains agricoles, les bois, les vaines, les vergers, les chemins, etc.

## 3.2. Prix enregistrés des ventes d'appartements en 2010

Les données issues d'une sélection des actes notariés sont transmises par l'A.E.D., après que des informations concernant la description et la surface des appartements concernés aient été ajoutées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (A.C.T.) pour les bâtiments intégrés au cadastre vertical.

En 2010, l'Observatoire de l'Habitat a lancé une nouvelle publication trimestrielle consacrée aux prix de vente des appartements. En revanche, la production d'une statistique sur les ventes de maisons et de terrains s'est avérée totalement exclue à ce stade, en raison du manque d'informations sur les caractéristiques des biens vendus.

### 3.2.1. Evolution des prix de vente enregistrés des appartements e 2010

Dans sa nouvelle publication trimestrielle lancée en février 2010, l'Observatoire de l'Habitat a choisi de présenter ses statistiques sur les prix de vente des appartements en dissociant les ventes d'appartements construits (qui représentent le marché de l'existant) et les ventes d'appartements en construction (Ventes en Etat Futur d'Achèvement ou VEFA, qui correspondent au marché des appartements neufs).

D'un point de vue méthodologique, il faut souligner le recours préalable à des méthodes de transformation, de correction et de sélection des actes. Les statistiques présentées par l'Observatoire de l'Habitat sont construites à partir des ventes portant sur un appartement unique, en plein droit de propriété, dont la surface est renseignée dans les actes notariés. Les ventes simultanées de plusieurs appartements sont ainsi exclues. Les appartements de moins de 10 m<sup>2</sup> ou de plus de 300 m<sup>2</sup> sont également exclus. Enfin, les observations extrêmes sont détectées et rejetées à partir d'une méthode de régression. En raison de ces sélections et de ces traitements, seuls 65% environ des appartements vendus sont retenus.

Comme l'indique le tableau 5, l'année 2010 a été marquée par une hausse assez nette des prix de vente des appartements, sur le marché de l'existant comme sur le marché du neuf.

Entre 2009 et 2010, **le prix de vente moyen au mètre carré (m<sup>2</sup>) des appartements existants a ainsi augmenté de +3,98%** (après une baisse de -1,54% entre 2008 et 2009). La surface moyenne des appartements vendus s'est également accrue en 2010 (+2,16% par rapport à l'année 2009). Finalement, le prix de vente moyen des appartements existants a donc fortement augmenté entre 2009 et 2010 : +6,11%.

**Sur le segment des appartements en construction (VEFA), les prix au m<sup>2</sup> des appartements ont augmenté encore plus nettement au cours de l'année 2010 (+4,98% par rapport à 2009).** Cette forte hausse fait, là aussi, suite à une baisse des prix au m<sup>2</sup> de -0,60% entre 2008 et 2009. Contrairement au segment des appartements existants, la surface moyenne des appartements neufs vendus a légèrement diminué en 2010 (-2,41%), pour atteindre 80 m<sup>2</sup>. Finalement, le prix moyen des appartements vendus en état futur d'achèvement n'a que légèrement augmenté en 2010 (+1,60%).

**Tableau 5. Quelques statistiques sur les ventes enregistrées d'appartements existants et les Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) d'appartements en 2009 et 2010.**

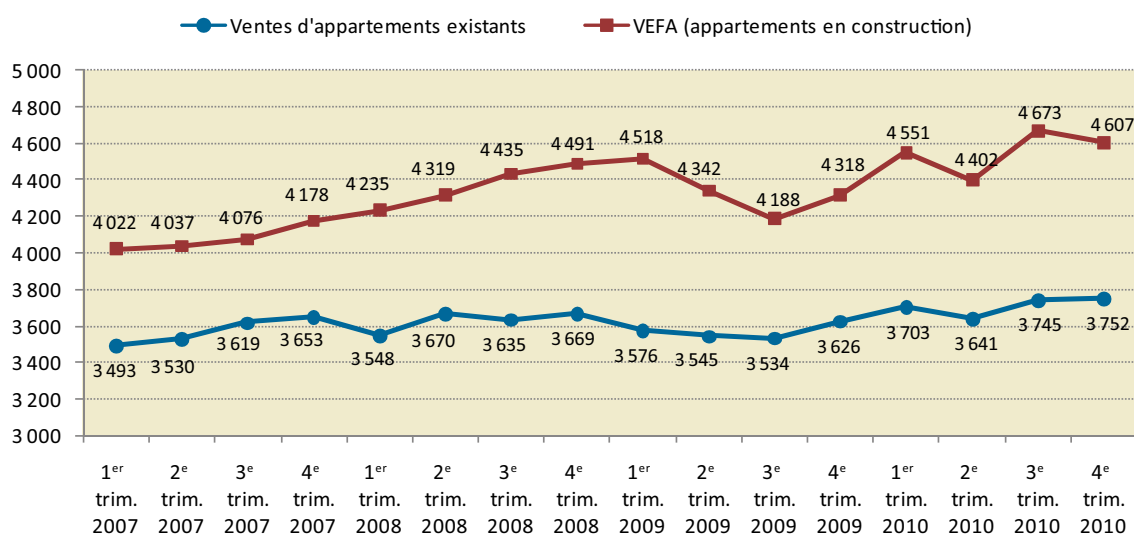
		2009	2010	Variation entre 2009 et 2010
Ventes d'appartements existants	Prix moyen	284 219 €	301 593 €	+6,11 %
	Surface moyenne	81 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	+2,16 %
	Prix au m <sup>2</sup> moyen	3 573 €/m <sup>2</sup>	3 715 €/m <sup>2</sup>	+3,98 %
Ventes d'appartements en Etat Futur d'Achèvement	Prix moyen	350 692 €	356 286 €	+1,60 %
	Surface moyenne	82 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	-2,41 %
	Prix au m <sup>2</sup> moyen	4 341 €/m <sup>2</sup>	4 558 €/m <sup>2</sup>	+4,98 %

Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2009-2010, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

L'observation des évolutions trimestrielles des prix de vente au m<sup>2</sup> des appartements existants ou en construction (cf. graphique 11) fait ressortir deux éléments majeurs :

- Après une baisse assez sensible des prix de vente au m<sup>2</sup> des appartements dans le courant de l'année 2009, **les prix sont repartis à la hausse à partir du 4<sup>e</sup> trimestre 2009**. La hausse des prix s'est ensuite poursuivie jusqu'au 3<sup>e</sup> trimestre 2010, malgré une interruption au 2<sup>e</sup> trimestre.
- **Au 4<sup>e</sup> trimestre 2010, les prix enregistrés par m<sup>2</sup> des appartements semblent se stabiliser, mais la hausse reste forte sur un an** : +3,48% pour les appartements existants et +6,70% pour les appartements en construction par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2009. Ainsi, les prix enregistrés des appartements ont progressivement retrouvé, puis dépassé, leurs niveaux d'avant-crise. C'est sur le marché des appartements en construction (qui avait été le plus touché par le ralentissement de l'activité et la baisse des prix en 2009) que les prix par m<sup>2</sup> ont le plus fortement augmenté en 2010.

**Graphique 11. Evolution du prix de vente enregistré moyen par m<sup>2</sup> des appartements existants et des appartements en construction entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010**



Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2007-2010, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)



**Ces évolutions récentes peuvent être rapprochées de celles mises en évidence à travers les prix annoncés des appartements à la vente.** Les indicateurs des prix annoncés pour la vente d'appartements suggèrent en effet un retour à la hausse des prix proposés à la vente en 2009 puis une stabilisation progressive des prix annoncés des appartements à partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2010. Compte tenu du décalage entre la parution d'une annonce de vente portant sur un appartement et l'enregistrement de la vente de ce bien dans les actes notariés, la hausse des prix proposés à la vente au cours de l'année 2009 pourrait s'être traduite par une hausse des prix de vente effectifs des appartements en 2010. Quant à la stabilisation des prix annoncés relevée à partir du début de l'année 2010, elle pourrait s'être traduite par une stabilisation des prix enregistrés des appartements en fin d'année 2010.

### 3.2.2. Prix de vente enregistrés des appartements selon la surface

Le tableau 6 ci-après reporte les prix de vente moyens des appartements existants ou en construction qui ont été enregistrés en 2010, en fonction de leur surface. Ces prix moyens sont accompagnés d'une fourchette de prix, qui s'étend du prix minimal après exclusion des 5% des prix les plus bas, jusqu'au prix maximal après exclusion des 5% des prix les plus élevés.

**Le prix de vente des appartements a augmenté en 2010, pour les appartements existants comme pour les appartements en construction, et ce quelle que soit leur taille.** Sur le segment des appartements existants (anciens ou récents), la hausse n'est pas significative pour les plus petits appartements de moins de 50 m<sup>2</sup>. En revanche, la hausse du prix moyen est nette (comprise entre +3 et +8,8%) pour toutes les autres classes de surface.

Sur le segment des appartements en construction (VEFA), la hausse des prix moyens est particulièrement forte pour les appartements de petite taille, jusqu'à 70 m<sup>2</sup> (avec notamment une hausse de +13,88% pour les appartements en construction de moins de 50 m<sup>2</sup>).

**Tableau 6. Prix de vente enregistrés des appartements existants et en construction selon la surface en 2010.**

	Classe de surface	Nombre de transactions retenues en 2010	Prix moyen en 2010 (en euros)	Variation par rapport à 2009	Fourchette de prix en 2010
Ventes d'appartements existants	Moins de 50 m <sup>2</sup>	233	157 477	+0,04%	100 000 € - 240 000 €
	Entre 50 et moins de 60 m <sup>2</sup>	234	221 038	+8,77%	150 000 € - 320 000 €
	Entre 60 et moins de 70 m <sup>2</sup>	298	251 434	+4,64%	177 500 € - 340 000 €
	Entre 70 et moins de 80 m <sup>2</sup>	381	276 405	+3,01%	195 000 € - 380 000 €
	Entre 80 et moins de 90 m <sup>2</sup>	449	313 670	+4,02%	220 000 € - 435 000 €
	Entre 90 et moins de 100 m <sup>2</sup>	292	352 986	+8,60%	255 000 € - 490 000 €
	100 m <sup>2</sup> et plus	478	419 885	+3,99%	260 000 € - 646 600 €
Ventes d'appartements en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Moins de 50 m <sup>2</sup>	117	214 003	+13,88%	131 100 € - 313 300 €
	Entre 50 et moins de 60 m <sup>2</sup>	145	262 603	+7,84%	188 600 € - 358 300 €
	Entre 60 et moins de 70 m <sup>2</sup>	172	309 253	+6,83%	204 500 € - 431 000 €
	Entre 70 et moins de 80 m <sup>2</sup>	172	327 436	+0,03%	240 000 € - 439 700 €
	Entre 80 et moins de 90 m <sup>2</sup>	213	383 906	+3,14%	268 000 € - 534 500 €
	Entre 90 et moins de 100 m <sup>2</sup>	123	427 430	+5,88%	315 000 € - 584 100 €
	100 m <sup>2</sup> et plus	192	505 501	+1,16%	320 400 € - 855 000 €

### 3.2.3. Prix de vente enregistrés des appartements par commune en 2010

#### » Ventes d'appartements existants par commune en 2010

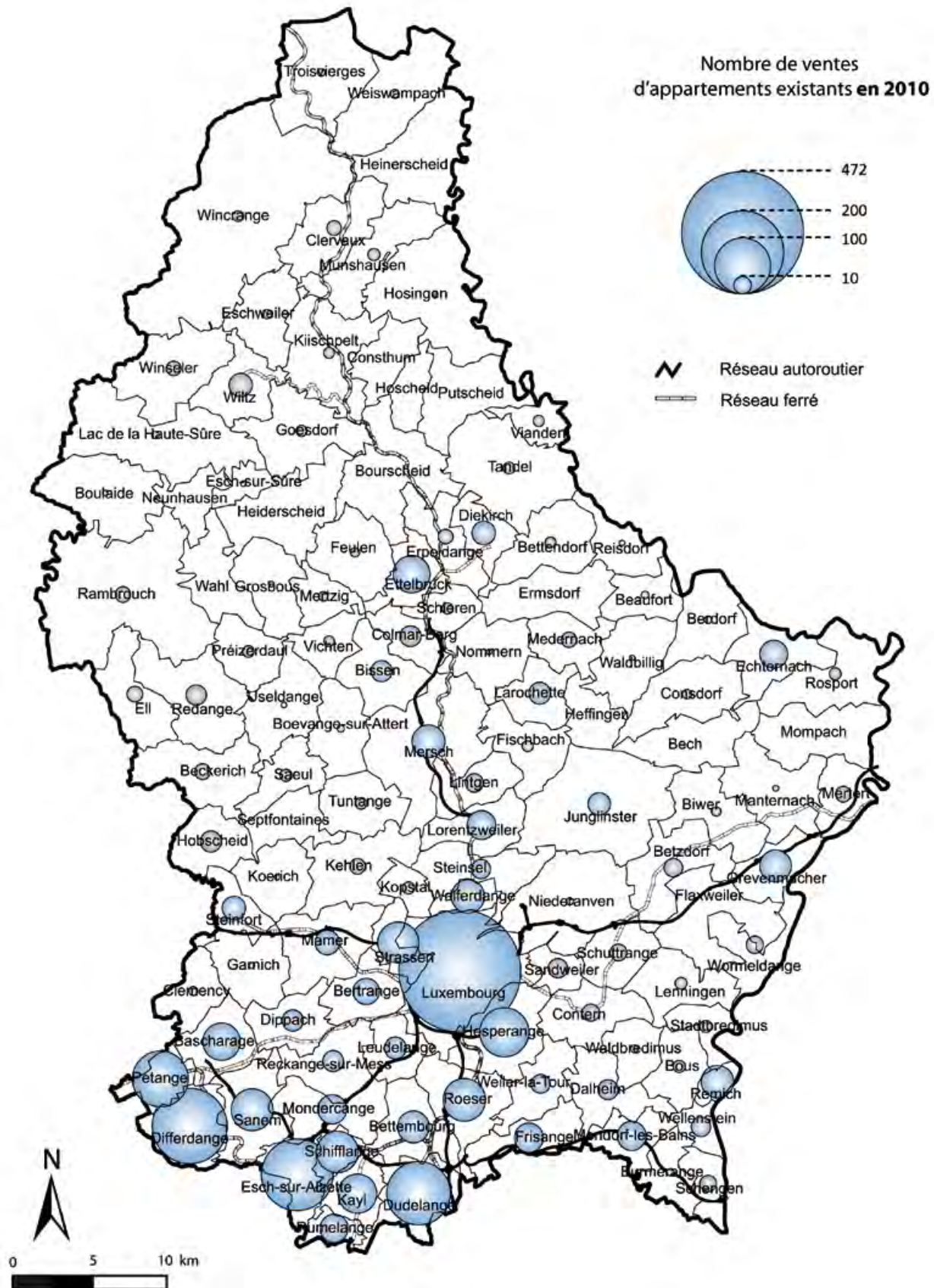
Les ventes d'appartements existants se concentrent pour l'essentiel à Luxembourg-Ville (20% des ventes enregistrées) et dans les communes du sud-ouest du pays, comme Differdange (7,5%), Esch-sur-Alzette (6,8%), Dudelange (5,5%) et Pétange (4,3%). Au total, les régions Centre-Sud et Sud regroupent ainsi 76% des ventes d'appartements existants. Le quart restant se situe dans quelques communes de la région Centre-Nord (Colmar-Berg, Diekirch, Ettelbruck, Larochette et Mersch) et de la région Est (Echternach, Grevenmacher, Junglinster, Mondorf-les-Bains et Remich). En revanche, les régions Nord et Ouest regroupent respectivement 1% et 4% des ventes d'appartements existants dans le pays en 2010 (cf. carte 7).

**Les prix de vente par m<sup>2</sup> des appartements existants sont les plus élevés à Luxembourg-Ville (4.402 €/m<sup>2</sup>) et dans les communes de sa périphérie**, notamment Bertrange, Hesperange, Lorentzweiler, Strassen et Weiler-la-Tour pour lesquelles les prix de vente sont supérieurs à 4.200 €/m<sup>2</sup> (cf. tableau 7). C'est également dans ces communes que les prix de vente des appartements existants ont les plus nettement augmenté par rapport à 2009 (par exemple +4,3% à Luxembourg-Ville).

A l'inverse, **les prix de vente sont inférieurs à 3.400 €/m<sup>2</sup> dans certaines communes des régions Centre-Nord** (Bissen, Colmar-Berg, Ettelbruck, Larochette) **et Sud du pays** (Differdange, Esch-sur-Alzette, Sanem, Schifflange, Pétange, Rumelange). Il est toutefois nécessaire de préciser que le tableau 7 n'intègre que les communes pour lesquelles plus de 10 ventes d'appartements construits ont été relevées en 2010 (après sélection et traitements). Dès lors, les communes qui figurent en bas de ce classement ne sont pas nécessairement les moins chères du pays pour la vente d'appartements. Les communes les moins chères se situent plutôt dans les régions Nord et Ouest du Grand-Duché de Luxembourg, dans lesquelles le nombre de transactions est souvent insuffisant pour que nous puissions afficher une moyenne fiable. **Les prix de vente des appartements existants tendent à diminuer avec la distance à Luxembourg-Ville** (cf. carte 8).

Il faut également noter que les **fourchettes associées à ces prix de vente au m<sup>2</sup> sont souvent très larges, notamment dans les communes les plus chères**. Ainsi, le prix de vente d'un appartement existant à Luxembourg-Ville peut s'échelonner de 2.935 à 6.188 €/m<sup>2</sup>, notamment selon la surface du logement, l'âge du bâtiment, la qualité des prestations offertes et l'environnement dans lequel le logement se situe.

Carte 7. Nombre de ventes d'appartements existants en 2010, par commune



Auteur : J. Licheron, Unité de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, mars 2011

Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007

Données statistiques : Administration de l'Enregistrement et des Domaines, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix enregistrés 2010)



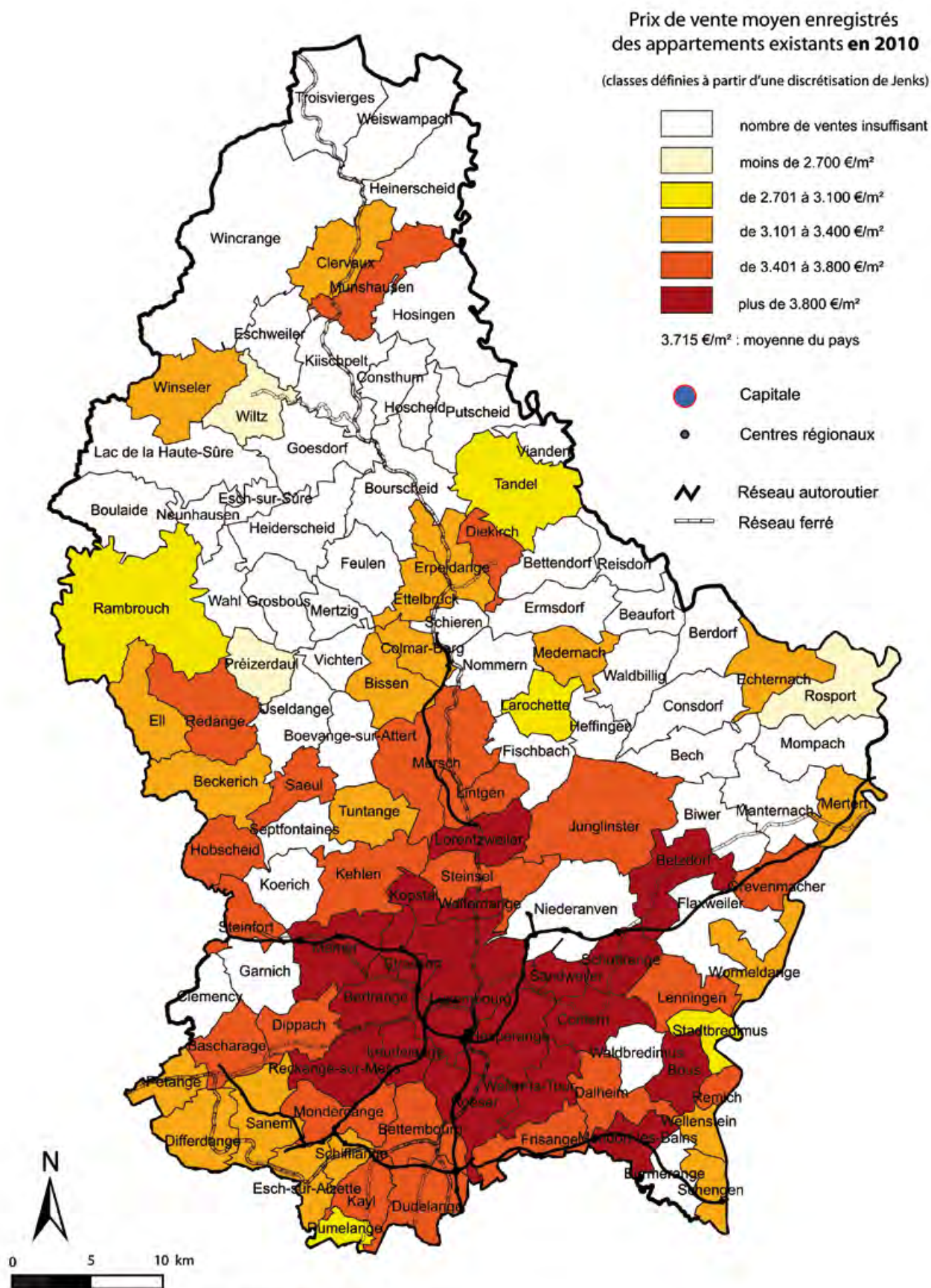
Tableau 7. Prix de vente enregistré moyen par m<sup>2</sup> des appartements existants par commune en 2010.

Commune	Nombre de ventes	Prix moyen au m <sup>2</sup>	Fourchette de prix au m <sup>2</sup>	Tendance des prix au m <sup>2</sup> entre 2009 et 2010
Lorentzweiler	28	4 951 €	3 716 € - 6 019 €	↗
Weiler-la-Tour	12	4 556 €	3 775 € - 5 494 €	*
Strassen	53	4 534 €	3 047 € - 5 877 €	↗
Luxembourg-Ville	472	4 402 €	2 935 € - 6 188 €	↗
Betzdorf	11	4 381 €	3 448 € - 5 130 €	↗
Hesperange	76	4 236 €	3 195 € - 5 277 €	↗
Bertrange	22	4 232 €	3 470 € - 5 882 €	↗
Sandweiler	12	4 195 €	3 125 € - 4 666 €	↗
Reckange-sur-Mess	15	4 113 €	2 970 € - 5 165 €	*
Roeser	58	4 105 €	3 132 € - 5 100 €	↗
Walferdange	37	4 067 €	2 936 € - 5 053 €	↗
Contern	10	4 020 €	2 929 € - 4 993 €	↗
Mamer	20	3 991 €	2 639 € - 5 951 €	↗
Leudelange	16	3 901 €	2 534 € - 5 327 €	↘
Mondorf-les-Bains	27	3 817 €	2 899 € - 4 712 €	→
Junglinster	17	3 798 €	2 739 € - 4 912 €	→
Steinsel	12	3 794 €	3 015 € - 4 644 €	↗
Moyenne nationale		3 715 €	2 491 € - 5 261 €	↗
Grevenmacher	33	3 713 €	2 693 € - 4 806 €	↗
Redange-sur-Attert	13	3 655 €	2 797 € - 5 204 €	*
Dippach	14	3 630 €	2 849 € - 5 049 €	↗
Frisange	28	3 617 €	2 706 € - 4 807 €	↗
Lintgen	11	3 588 €	2 787 € - 4 373 €	→
Kayl	48	3 527 €	2 457 € - 4 417 €	↗
Bettembourg	33	3 508 €	2 470 € - 4 289 €	→
Bascharage	44	3 492 €	2 703 € - 4 284 €	↗
Dudelange	129	3 476 €	2 527 € - 4 446 €	↗
Hobscheid	15	3 467 €	2 855 € - 3 830 €	→
Mersch	35	3 455 €	2 491 € - 4 479 €	↗
Dalheim	13	3 434 €	2 705 € - 4 254 €	*
Steinfort	19	3 433 €	2 333 € - 4 646 €	↘
Diekirch	18	3 429 €	2 455 € - 4 152 €	↗
Remich	34	3 423 €	2 475 € - 4 398 €	↗
Mondercange	28	3 411 €	2 730 € - 4 557 €	→
Schifflange	55	3 396 €	2 144 € - 4 415 €	↗
Echternach	26	3 390 €	2 491 € - 4 249 €	↗
Sanem	57	3 386 €	2 211 € - 4 195 €	→
Esch-sur-Alzette	161	3 383 €	2 472 € - 4 560 €	↗
Ettelbruck	45	3 360 €	2 268 € - 4 302 €	↗
Pétange	102	3 293 €	2 400 € - 4 115 €	↗
Differdange	178	3 282 €	2 387 € - 4 177 €	→
Bissen	14	3 245 €	2 272 € - 4 000 €	→
Colmar-Berg	15	3 213 €	2 422 € - 4 270 €	→
Wellenstein	12	3 181 €	2 046 € - 4 262 €	*
Wormeldange	10	3 164 €	2 515 € - 4 062 €	*
Larochette	16	3 027 €	2 179 € - 3 909 €	*
Rumelange	25	2 961 €	2 075 € - 3 611 €	↘
Wiltz	19	2 692 €	1 539 € - 4 249 €	*

Légende :

- tendance stable
- ↘ tendance à la baisse
- ↗ tendance à la hausse
- \* pas de tendance, données insuffisantes en 2009

Note : Ne figurent dans ce tableau que les communes pour lesquelles plus de 10 ventes d'appartements existants sont recensées en 2010 (après sélection et traitements). Le prix indiqué dans la fourchette basse correspond au prix minimal après exclusion des 5% des prix au m<sup>2</sup> les plus bas. Le prix indiqué dans la fourchette haute est le prix maximal observé après exclusion des 5% les plus élevés. Ces fourchettes de prix n'ont cependant qu'une valeur indicative et ne correspondent pas à une expertise réalisée par un professionnel. Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2009-2010, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

Carte 8. Prix de vente enregistré moyen par m<sup>2</sup> des appartements existants en 2010, par commune

Auteur : J. Licheron, Unité de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, mars 2011

Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007

Données statistiques : Administration de l'Enregistrement et des Domaines, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix enregistrés 2010)

## » Ventes d'appartements en construction (VEFA) par commune en 2010

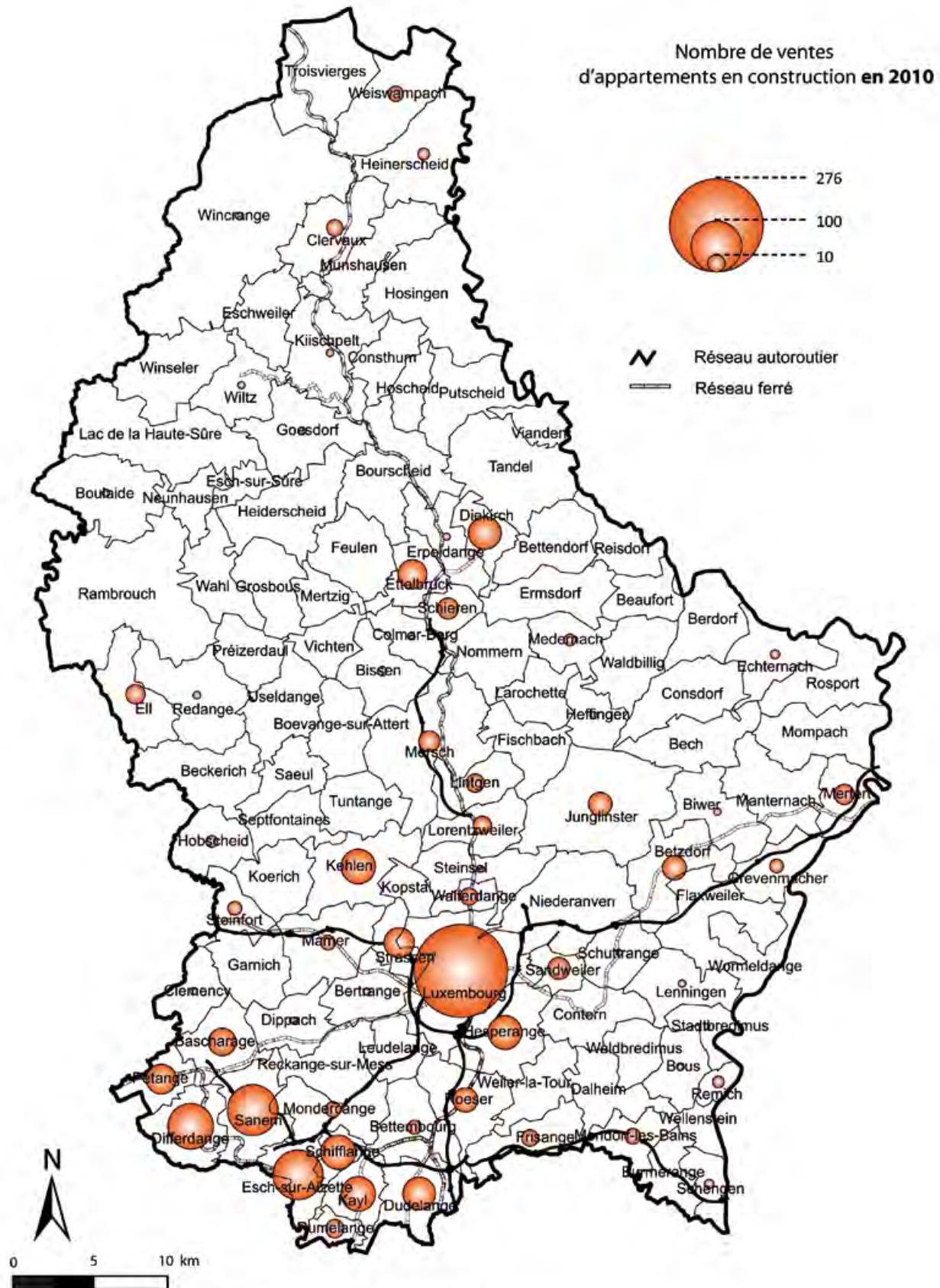
Plus encore que les ventes d'appartements existants, les ventes d'appartements en construction se concentrent nettement sur Luxembourg-Ville (24,3% des ventes enregistrées) et les communes du sud-ouest du pays, comme Esch-sur-Alzette (7,1%), Sanem (7,1%) et Differdange (5,8%), comme l'indique la carte 9. Au total, les régions d'aménagement Centre-Sud et Sud regroupent ainsi 78% des ventes d'appartements en construction. En revanche, les régions Nord et Ouest regroupent chacune à peine 2% des ventes d'appartements en construction dans le pays en 2010.

Seules 26 communes ont enregistré au moins 10 VEFA d'appartements en 2010. **Les prix de vente au m<sup>2</sup> des appartements en construction sont là encore particulièrement élevés à Luxembourg-Ville et à Strassen : plus de 5.600 €/m<sup>2</sup>.** Les prix de vente des appartements en construction sont également supérieurs à la moyenne du pays dans la plupart des communes des couronnes périurbaines de Luxembourg-Ville (cf. tableau 8). A l'inverse, ils sont inférieurs à la moyenne dans les communes du sud du pays (cf. carte 10). A Differdange, Kayl, Pétange, ou Sanem notamment, les prix de vente des appartements en construction sont même inférieurs à 4.000 €/m<sup>2</sup>.

Comme dans le cas des appartements existants, **il faut noter que les fourchettes associées à ces prix de vente au m<sup>2</sup> sont souvent très larges** : le prix de vente d'un appartement en construction à Luxembourg-Ville peut ainsi varier de 4.334 à 7.298 €/m<sup>2</sup> à Luxembourg-Ville, selon la surface du logement, la qualité des prestations offertes et l'environnement dans lequel le logement se situe.



Carte 9. Nombre de ventes d'appartements en construction (VEFA) en 2010, par commune



Auteur : J. Licheron, Unité de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, mars 2011

Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007

Données statistiques : Administration de l'Enregistrement et des Domaines, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix enregistrés 2010)

Tableau 8. Prix de vente enregistré moyen par m<sup>2</sup> des appartements en construction (VEFA) par commune en 2010.

Commune	Nombre de ventes	Prix moyen au m <sup>2</sup>	Fourchette de prix au m <sup>2</sup>	Tendance des prix au m <sup>2</sup> entre 2009 et 2010
Luxembourg-Ville	276	5 770 €	4 334 € - 7 298 €	↗
Strassen	29	5 620 €	4 654 € - 6 352 €	*
Lorentzweiler	11	5 070 €	3 563 € - 6 267 €	*
Hesperange	36	4 802 €	3 686 € - 6 269 €	→
Kehlen	39	4 783 €	3 544 € - 5 482 €	*
Walferdange	10	4 762 €	2 986 € - 5 517 €	*
Junglinster	19	4 737 €	3 680 € - 6 416 €	*
Sandweiler	16	4 715 €	3 863 € - 6 292 €	*
Betzdorf	18	4 624 €	3 985 € - 4 985 €	↘
<b>Moyenne nationale</b>		<b>4 558 €</b>	<b>3 135 € - 6 458 €</b>	↗
Schieren	15	4 388 €	4 100 € - 4 901 €	↗
Diekirch	35	4 307 €	3 251 € - 5 008 €	↘
Roeser	20	4 271 €	3 656 € - 4 901 €	↘
Ettelbruck	28	4 268 €	2 440 € - 4 977 €	→
Esch-sur-Alzette	80	4 263 €	3 609 € - 5 041 €	↗
Dudelange	34	4 241 €	3 326 € - 5 127 €	→
Bascharage	24	4 142 €	3 627 € - 4 572 €	↗
Mersch	15	4 132 €	3 591 € - 4 674 €	→
Mertert	13	4 049 €	3 295 € - 5 347 €	*
Schifflange	39	4 040 €	3 280 € - 4 936 €	→
Rumelange	11	4 026 €	3 584 € - 4 532 €	↘
Lintgen	11	3 992 €	3 239 € - 4 520 €	↗
Differdange	65	3 841 €	3 180 € - 4 548 €	→
Sanem	81	3 837 €	3 135 € - 4 720 €	*
Pétange	29	3 735 €	3 052 € - 4 471 €	↗
Kayl	39	3 707 €	2 362 € - 5 108 €	*
Ell	12	3 080 €	2 418 € - 3 981 €	*

Note : Ne figurent dans ce tableau que les communes pour lesquelles plus de 10 ventes d'appartements en construction (VEFA) sont recensées en 2010 (après sélection et traitements). Le prix indiqué dans la fourchette basse correspond au prix minimal après exclusion des 5% des prix au m<sup>2</sup> les plus bas. Le prix indiqué dans la fourchette haute est le prix maximal observé après exclusion des 5% les plus élevés. Ces fourchettes de prix n'ont cependant qu'une valeur indicative et ne correspondent pas à une expertise réalisée par un professionnel.

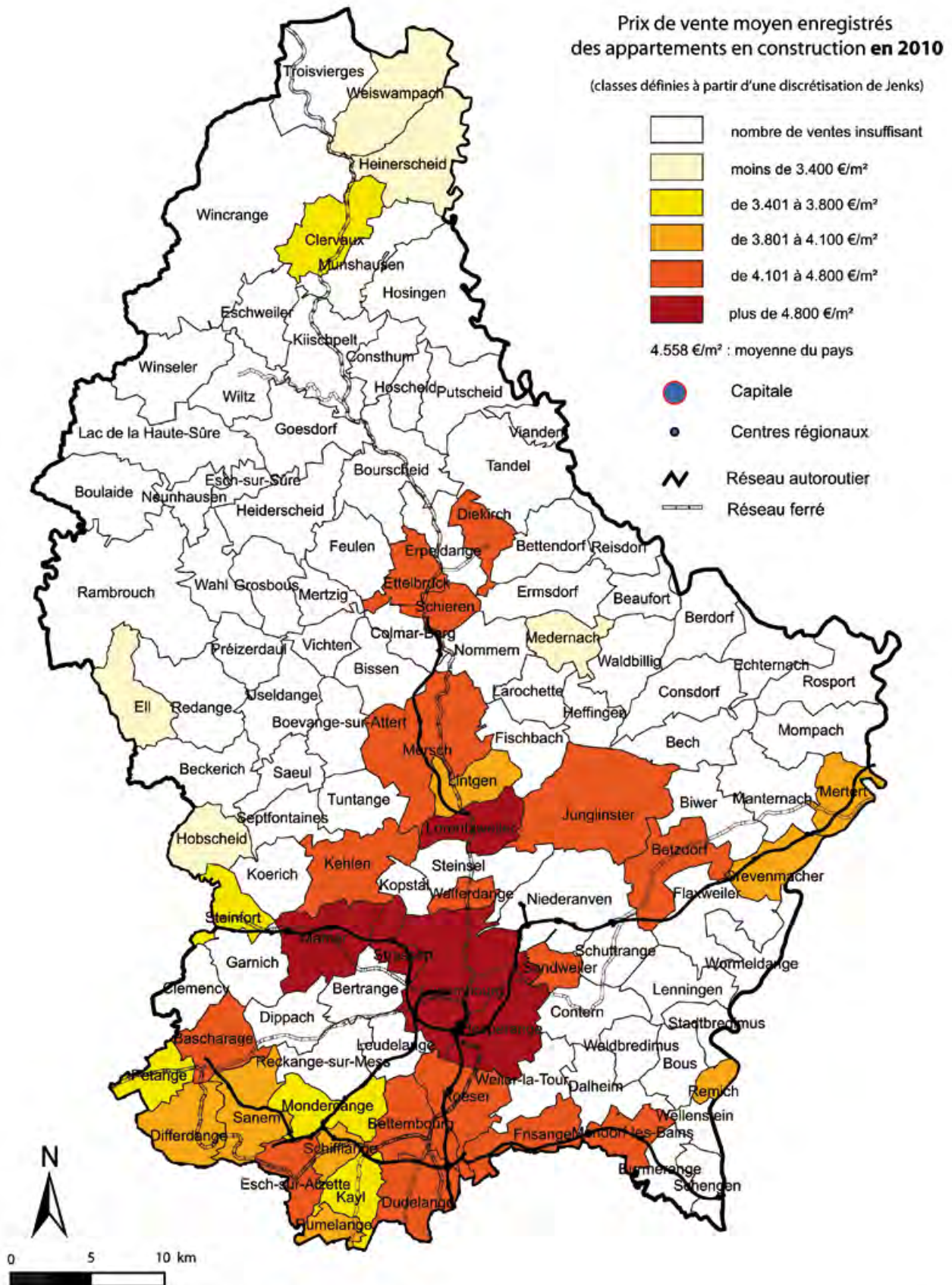
Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2009-2010, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

Légende :

- tendance stable
- ↘ tendance à la baisse
- ↗ tendance à la hausse
- \* pas de tendance, données insuffisantes en 2009



Carte 10. Prix de vente enregistré moyen par m<sup>2</sup> des appartements en construction (VEFA) en 2010, par commune



Auteur : J. Licheron, Unité de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, mars 2011

Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007

Données statistiques : Administration de l'Enregistrement et des Domaines, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix enregistrés 2010)



# 4.

## POTENTIEL FONCIER ET CONSOMMATION FONCIÈRE



Depuis sa création, l'Observatoire de l'Habitat a réalisé deux campagnes d'études pour déterminer le potentiel foncier constructible pour l'habitat, pour les années 2004 et 2007. Pour ce faire, les Plans d'Aménagement Général (P.A.G.) et les Plans d'Aménagement Particulier (P.A.P.) des communes luxembourgeoises ont été saisis dans un Système d'Information Géographique (S.I.G.) sur la base du Parcellaire Cadastral Numérisé (P.C.N.), après validation par le Ministère de l'Intérieur. Un contrôle visuel à partir de photographies aériennes réalisées en 2004 et 2007 a été effectué pour l'ensemble du pays, afin de déterminer le statut d'occupation des parcelles. Ce travail a également permis l'étude de la consommation foncière entre 2004 et 2007.

## 4.1. Potentiel foncier constructible pour l'habitat en 2007

L'objectif principal de l'étude du potentiel foncier constructible pour l'habitat est de localiser, quantifier et qualifier les terrains disponibles dans chaque commune du Luxembourg<sup>1</sup>.

En 2010, un document « Hors-Série », intitulé « *Le potentiel foncier et la consommation foncière dans les zones d'habitat au Grand-Duché de Luxembourg* » a été présenté lors de la 13<sup>ème</sup> Semaine Nationale du Logement. Ce document reprend les principaux résultats de l'étude du potentiel foncier réalisée pour l'année 2007 (présenté dans la Note de l'Observatoire de l'Habitat n°13), qu'il complète en les comparant avec ceux de 2004 pour faire ressortir les principales évolutions. Par ailleurs, un chapitre spécifique traite également de la consommation foncière entre 2004 et 2007. Le document « Hors-Série » présente aussi de nouvelles informations relatives aux types de propriétaires des terrains disponibles.

Cette étude a permis de dégager les tendances suivantes, à savoir :

- Les Centres de Développement et d'Attraction (C.D.A.), définis par les documents prospectifs nationaux, étant des pôles de développement prioritaire, disposent d'un potentiel foncier disponible pour l'habitat relativement restreint, mis à part Luxembourg-Ville, Differdange ou Dudelange.
- Les communes, qui n'ont pas été définies comme prioritaires par l'avant-projet du Plan Sectoriel Logement et l'IVL<sup>2</sup> et qui sont donc encouragées à modérer leur développement, ont un potentiel foncier disponible pour l'habitat en proportion plus importante que les C.D.A.

Au cours de l'exercice 2010, l'étude du potentiel foncier constructible pour l'habitat en 2007 s'est poursuivie en intégrant un nouvel indicateur, à savoir les types de propriétaires des terrains disponibles pour l'habitat en 2007. Cette analyse a été possible grâce à la coopération de l'Administration du Cadastre et de la Topographie (A.C.T.) qui a fourni le type de propriétaires valide pour l'année 2009.

Il apparaît ainsi que :

- Près des 4/5<sup>ème</sup> (79%) des terrains disponibles destinés à l'habitat dans les périmètres d'agglomération des communes appartiennent à des particuliers, soit 2 139 hectares sur les 2 712 disponibles (cf. tableau 9).
- 11% des terrains disponibles (289 hectares) sont détenus par les personnes morales, c'est-à-dire les entreprises, les sociétés, les promoteurs etc.



<sup>1</sup> Ces terrains sont disponibles théoriquement en faisant abstraction de la volonté des propriétaires de les vendre ou de les viabiliser ou non.

<sup>2</sup> Integratives Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept für Luxemburg, 2004.

- 4,5% des terrains potentiellement disponibles pour l'habitat sont la propriété des administrations communales. Cette proportion correspond à 123 hectares. Cela ne laisse donc aux communes que peu de possibilités pour construire des logements.
- 0,69% de l'ensemble des terrains disponibles appartiennent à l'Etat luxembourgeois. Avec 19 hectares, l'Etat dispose d'une marge d'action très restreinte sur le champ de l'habitat.

Enfin, 0,24% des terrains (soit 6 hectares) appartiennent aux différents Fonds<sup>3</sup>, ainsi qu'à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM)<sup>4</sup>.

**Tableau 9. Types de propriétaires des terrains disponibles pour l'habitat en 2007 au Grand-Duché de Luxembourg**

Type de propriétaires	Disponibilité foncière totale	
	en hectares	en %
Personnes physiques	2.139	78,94
Personnes morales	289	10,62
Administrations communales	123	4,50
Propriétaires mixtes	40	1,46
Etat	19	0,69
Divers Fonds	3	0,12
SNHBM	3	0,12
Sans indication	96	3,55
<b>TOTAL</b>	<b>2.712</b>	<b>100</b>

Note : Les parcelles sans indication correspondent à celles qui ont été modifiées entre le moment de l'étude (2007) et le moment d'extraction des types de propriétaires (2009). Sources : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (Base disponibilité foncière 2007), Administration du Cadastre et de la Topographie (2009).

La répartition communale des terrains disponibles pour l'habitat appartenant aux propriétaires physiques est représentée sur la carte 11 ci-dessous.

Dans les communes localisées au nord d'une ligne allant de Steinfort à Merttert, ainsi que dans celles situées le long de la vallée de la Moselle, les personnes physiques possèdent la majorité des terrains. Dans cet espace, les surfaces disponibles pour l'habitat constituent une réserve foncière relativement importante, voire très élevée comme à Winrange (75 hectares) ou dans la commune du Lac de la Haute-Sûre (42 hectares).

**Dans le reste du pays**, au sud d'une ligne allant de Steinfort jusqu'à Betzdorf et à l'ouest de celle allant de Niederanven à Frisange, **la part des propriétaires privés<sup>5</sup> est proportionnellement plus faible** (moins de 50%). Luxembourg-Ville a une part de propriétaires privés par rapport à l'ensemble des terrains disponibles assez faible (44%), tout en ayant avec plus de 90 hectares la superficie la plus élevée de terrains appartenant à des personnes privées. Avec 17%, Esch-sur-Alzette, est la commune comptant la part la plus faible de propriétaires privés parmi les terrains disponibles pour l'habitat.

Ces informations peuvent être consultées sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu>), ainsi que dans le document « Hors-Série » intitulé « Le potentiel foncier et la consommation foncière dans les zones d'habitat au Grand-Duché de Luxembourg ».

Fin 2010, la saisie des documents d'urbanisme permettant une nouvelle mise à jour du potentiel foncier a débuté. Les premiers résultats concernant le potentiel foncier constructible pour l'habitat sont attendus pour la fin d'année 2011.

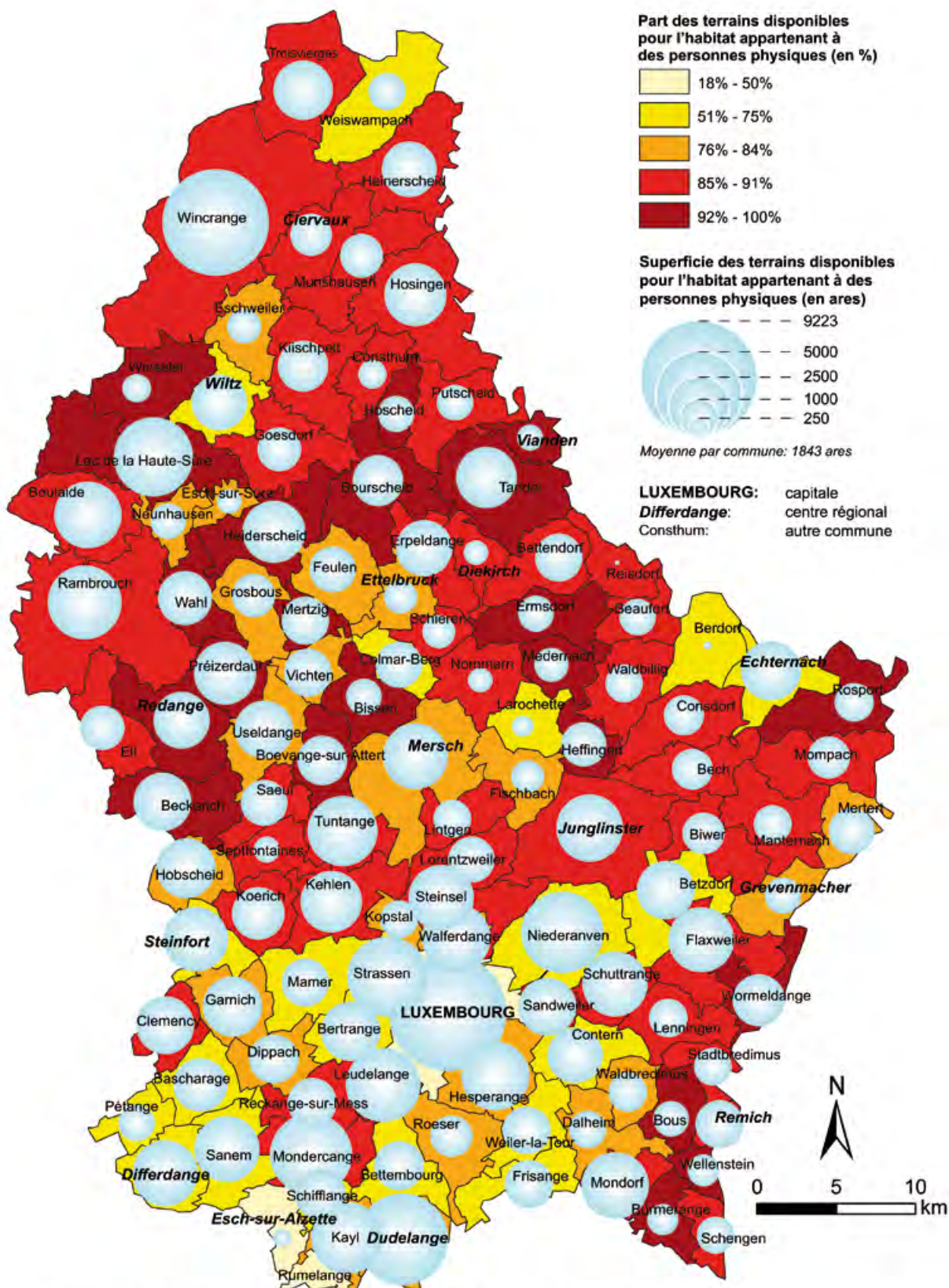
<sup>3</sup> Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat, Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg et Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall.

<sup>4</sup> Dans le sens de la Loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, la Société Nationale des Habitations à Bon Marché agit en tant que promoteur public.

<sup>5</sup> Les propriétaires privés, correspondent aux personnes physiques propriétaires de terrains.



Carte 11. Répartition des terrains disponibles pour l'habitat appartenant à des personnes physiques par commune en 2007



Auteurs: C.Pouget, V.Feltgen, J. Schiebel, Unité de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, août 2010.  
 Fond de carte: ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007.  
 Données statistiques: Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base disponibilité foncière 2007),  
 Administration du Cadastre et de la Topographie 2009.

## 4.2. Consommation foncière dans les zones d'habitat entre 2004 et 2007

En complément à la mesure du potentiel foncier constructible, une évaluation de la consommation foncière entre 2004 et 2007 a été réalisée en 2010.

La connaissance de la localisation et de la superficie des terrains consommés est un atout majeur pour la gestion des terrains disponibles et la planification des projets urbains futurs. Ainsi, des effets non désirables du passé peuvent être limités et améliorés lors des nouvelles planifications.

Dans cette étude, l'Observatoire de l'Habitat se focalise plus particulièrement sur **les terrains consommés par des bâtiments au sein des zones d'habitat**. Un terrain est dit « consommé » quand il était disponible en 2004 et qu'il est occupé par un bâtiment en 2007.

Au cours de cette période, la surface consommée par des bâtiments dans les zones d'habitat représente 169 hectares, soit 53% de l'ensemble de la consommation par des bâtiments toutes zones confondues entre 2004 et 2007.

Pour affiner l'analyse de la consommation foncière, trois indicateurs ont été créés pour l'étude de la consommation foncière :

- La répartition communale de la consommation ;
- Le taux de consommation au sein des zones d'habitat ;
- Le degré de mobilisation des terrains consommés entre 2004 et 2007.

### 4.2.1. La répartition communale de la consommation foncière par des bâtiments dans les zones d'habitat

Les 169 hectares consommés par des bâtiments à l'intérieur des zones d'habitat au cours des années de 2004 à 2007, se répartissent inégalement sur le territoire (cf. carte 12).

Luxembourg-Ville affiche la consommation foncière par des bâtiments la plus élevée avec 9 hectares en total, ou 3 hectares par an en moyenne entre 2004 et 2007 (soit six fois plus que la moyenne communale). Les communes de la **couronne périurbaine** de la capitale enregistrent également une **consommation foncière** par des bâtiments **très importante** par rapport à la moyenne entre 2004 et 2007, exceptions faites de Walferdange, Sandweiler ou Leudelange pour lesquelles elle reste en dessous de la moyenne.

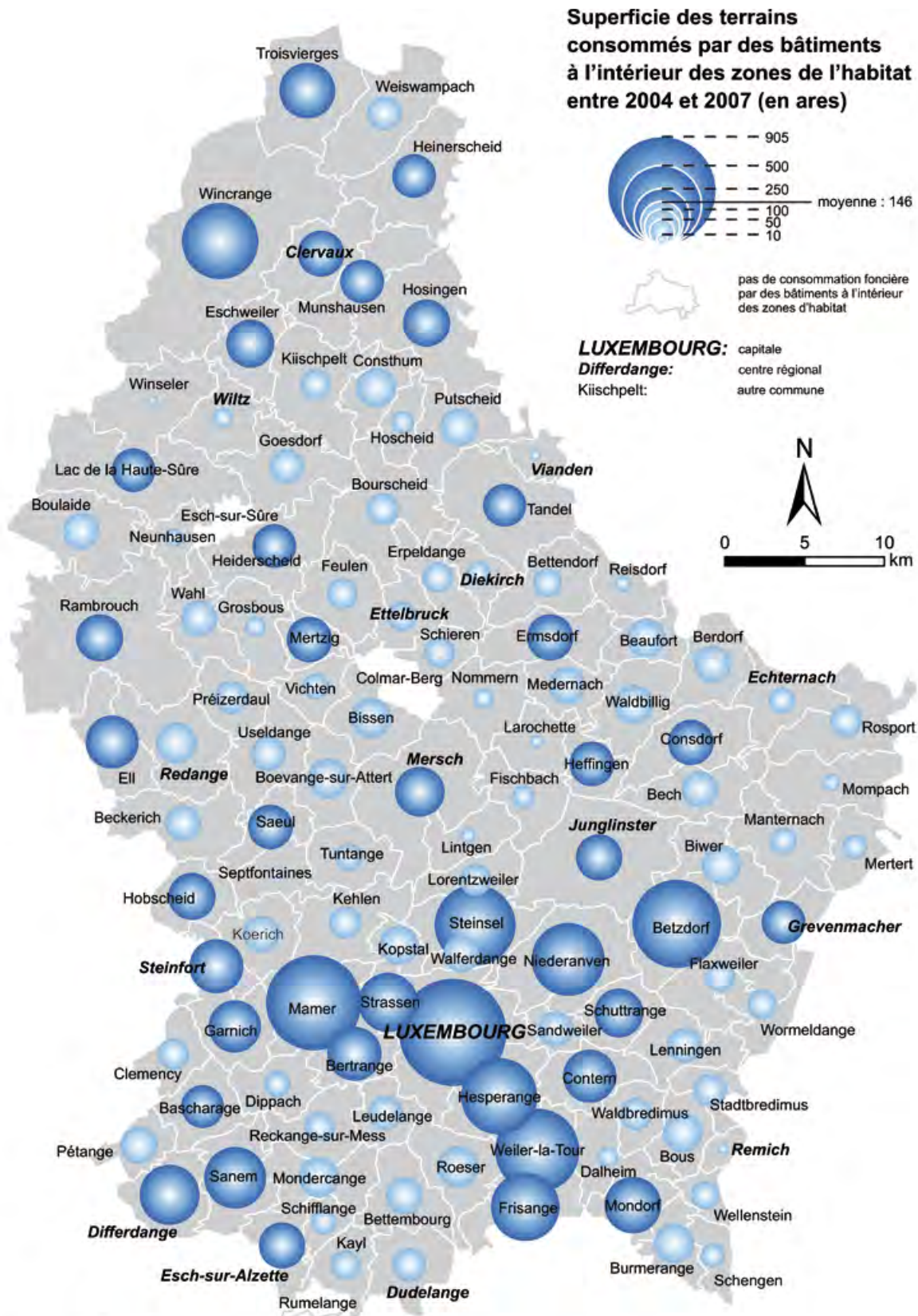
Au-delà de ces communes, **le mouvement de périurbanisation s'observe dans les petits villages** qui perdent petit à petit leur caractère rural pour adopter des configurations plus urbaines. Les communes avec une forte dynamique de consommation foncière par des bâtiments dans les zones d'habitat sont Betzdorf (6,2 hectares), Weiler-la-Tour (5,6 hectares) et Frisange (3,8 hectares). Ce développement est surtout lié à une localisation favorable, non loin de la capitale avec une bonne desserte depuis les axes autoroutiers pour un accès rapide à Luxembourg-Ville.

**Dans la région urbaine Sud**, Differdange et Sanem ont certes toutes les deux consommé près de 3 hectares dans les zones d'habitat, mais **en général, la consommation foncière par les bâtiments dans les zones d'habitat dans la région la plus urbaine du pays reste relativement réduite**.

**Pour la Nordstad, la situation est similaire à celle de la région Sud** : la consommation ne dépasse pas un hectare dans chacune des communes.



Carte 12. Terrains consommés par des bâtiments à l'intérieur des zones d'habitat par commune entre 2004 et 2007 (en ares)



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



Une autre région a consommé peu de terrains dans la zone d'habitat : c'est la ceinture verte interurbaine entre la région Sud et l'agglomération de la ville de Luxembourg<sup>6</sup>, ce qui va dans le sens des recommandations des documents de planification.

Dans l'Oesling la consommation foncière par des bâtiments dans les zones d'habitat est loin d'atteindre le même niveau que dans les communes périurbaines proches de Luxembourg-Ville. Néanmoins, le nombre de terrains consommés à Wintrange correspond à près de 5 hectares. A Troisvierges, Clervaux et Hosingen de même que dans les communes de Munshausen ou Heiderscheid, plus de 1,5 hectare a été consommé. Ces surfaces sont plus importantes que dans les communes urbaines comme par exemple Dudelange ou Pétange, qui se caractérisent pourtant par une densité de population élevée par rapport à celles des localités du nord.

#### 4.2.2. Le taux de consommation au sein des zones d'habitat

Un deuxième indicateur mesure la part des surfaces consommées par l'habitat entre 2004 et 2007 sur le total des surfaces disponibles des zones d'habitat de 2004. Sur la période, ce ratio est de 1,56% en moyenne.

Il apparaît relativement faible car la surface consommée est assez réduite dans la grande majorité des communes urbaines et périurbaines.

Les centres régionaux (à l'exception de Clervaux), les communes de la région Sud et celles de l'agglomération de la ville de Luxembourg présentent, en moyenne, un taux de consommation au sein des zones d'habitat très faible (inférieur à 1,7%) malgré une superficie de la surface habitable élevée (cf. carte 13).

#### 4.2.3. Le degré de mobilisation des terrains consommés entre 2004 et 2007

Dans une optique de planification du territoire communal future, il est intéressant de déterminer si les terrains consommés étaient sur des terrains rapidement mobilisables<sup>7</sup> en 2004 (degré de mobilisation rapide, avec une construction possible du terrain dans les deux prochaines années). Cette approche consiste à croiser l'information issue de la consommation foncière entre 2004 et 2007 avec les degrés de mobilisation du potentiel foncier disponible en 2004.

La consommation par des bâtiments dans les zones d'habitat se répartit de la manière suivante :

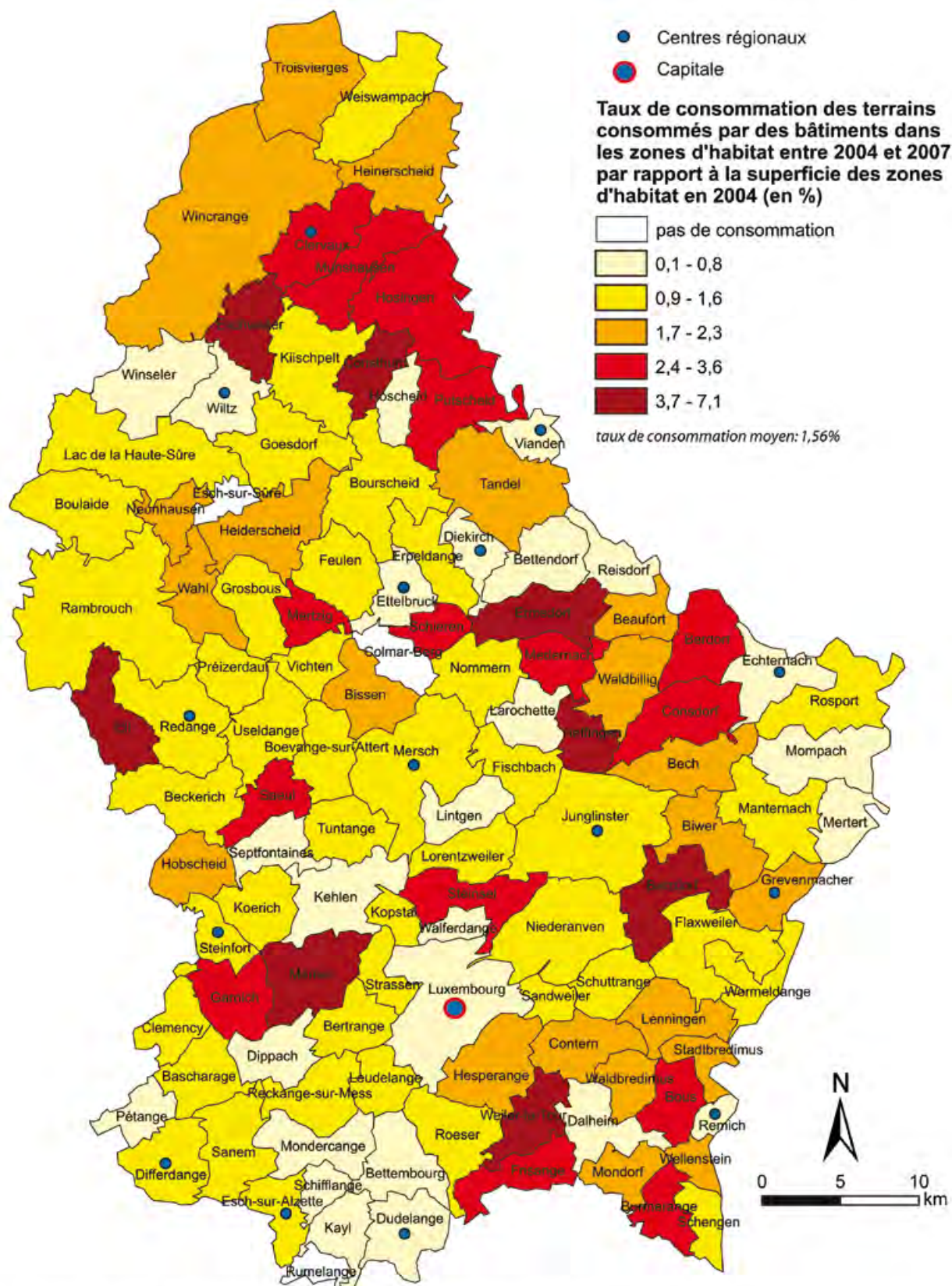
- Près de 60% (101 hectares) des terrains consommés étaient disponibles rapidement en 2004 ;
- Alors que 40% (63 hectares) d'entre eux l'étaient lentement.

Pour la grande majorité des communes et des centres régionaux, plus de la moitié des terrains consommés par un bâtiment en zone d'habitat avait un degré de mobilisation rapide en 2004 (cf. carte 14). Cette consommation correspond soit à la finalisation des projets de Plans d'Aménagement Particulier (qui avaient été approuvés en 2004), soit à la construction de bâtiments dans les dents creuses du tissu urbain.

<sup>6</sup> Elle concerne les communes de Dippach, Leudelage, Reckange-sur-Mess et Roeser.

<sup>7</sup> Les terrains ayant un degré de mobilisation rapide correspondent à des Baulücken ou à des ensembles de terrains où des P.A.P. sont approuvés.

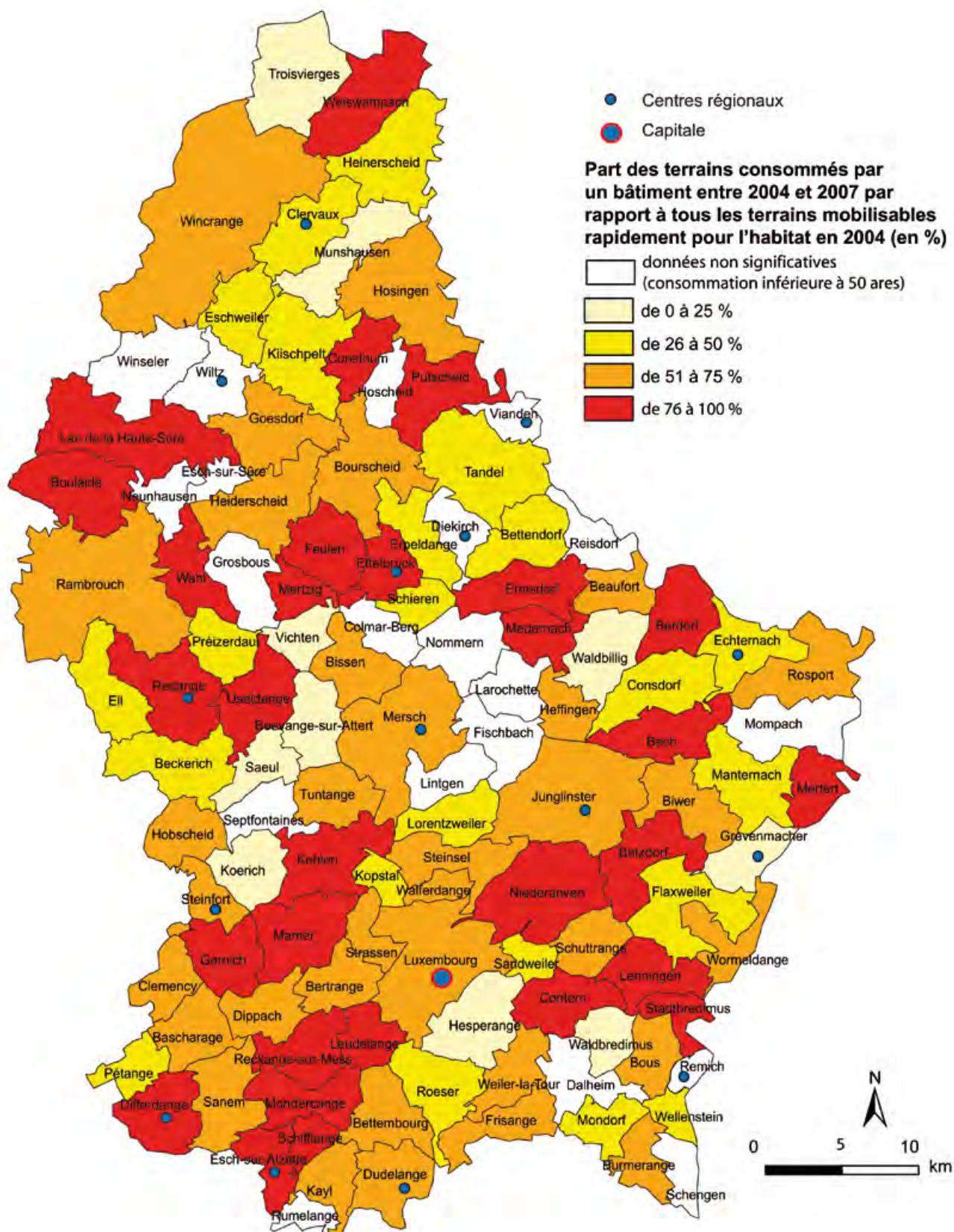
Carte 13. Taux de consommation au sein des zones d'habitat entre 2004 et 2007 par commune (en %)



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



Carte 14. Part des terrains consommés par un bâtiment entre 2004 et 2007 dans les zones d'habitat mobilisables rapidement en 2004 par commune (en %)



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



### 4.3. La densité résidentielle sur les terrains consommés entre 2004 et 2007

Parallèlement à l'étude du potentiel foncier et de la consommation foncière, l'Observatoire de l'Habitat a mené une analyse complémentaire sur la densité résidentielle des terrains consommés entre 2004 et 2007. La **densité résidentielle** correspond au **ratio** entre **le nombre de nouveaux logements habités et la superficie des terrains consommés**.

La superficie de référence correspond à tous les terrains disponibles dans les zones d'habitat en 2004 et qui ont été consommés entre 2004 et 2007. Pour calculer la densité résidentielle de ces terrains, l'Observatoire de l'Habitat a obtenu des communes l'autorisation d'exploiter anonymement et à des fins statistiques les fichiers de population de 2007.

Dans ce travail, le principe de base est qu'un ménage correspond à un logement. Ainsi, si un seul ménage se trouve à une adresse, une maison unifamiliale a été construite, sinon cela correspond à une résidence à plusieurs appartements.

Cette démarche ne permet pas de connaître la totalité des nouveaux logements construits, mais le nombre de **nouveaux logements habités**. Concrètement, si trois logements sont habités dans une résidence contenant cinq construits, uniquement les trois logements sont pris en compte.

#### 4.3.1. Données générales sur les terrains consommés et habités entre 2004 et 2007

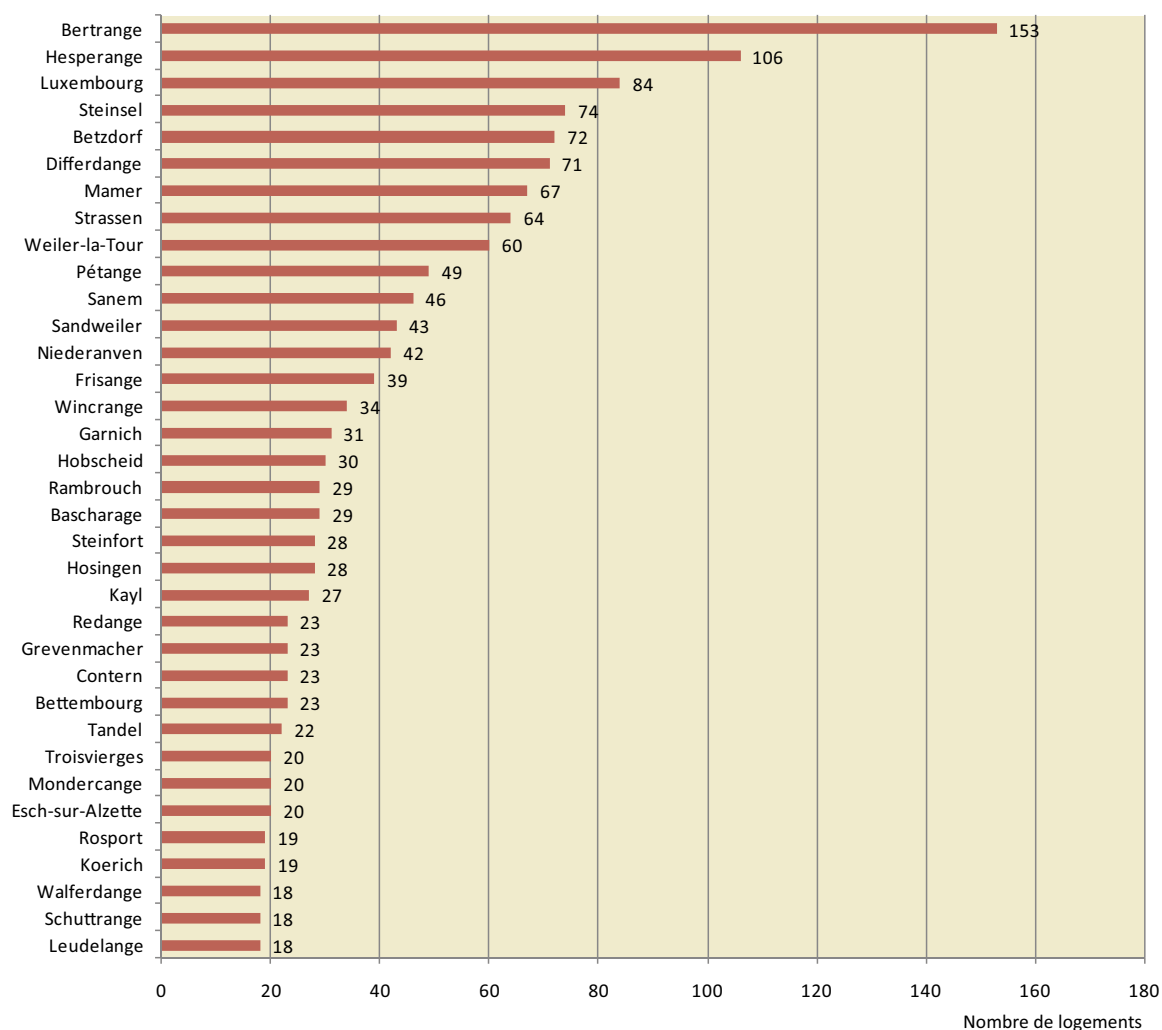
De manière générale 108 hectares ont été consommés et habités entre 2004 et 2007 pour l'ensemble du pays. Sur cette surface, 2.100 logements ont été construits. Au cours de la même période, 5.769 habitants ont emménagé dans ces nouveaux logements. Près de **19 logements par hectare ont été bâtis et 2,75 personnes en moyenne occupent un logement**. Cette densité se répartit différemment selon le type d'habitation : les maisons individuelles ont une densité de 15 logements par hectare, tandis que les immeubles collectifs ont une densité moyenne de 54 logements par hectare.

En ce qui concerne le nombre de logements, la moyenne nationale correspond à la construction de 18 logements par commune. Le graphique 12 visualise les 35 communes dans lesquelles le nombre de logements construits et habités est supérieur à la moyenne.

Avec plus de 150 nouveaux logements, Bertrange est la commune qui a le plus construit : plus de la moitié des logements (88) ont été construits dans 14 résidences bâties entre 2004 et 2007. La commune d'Hesperange, avec 106 nouveaux logements (82 dans 9 résidences), se situe à la deuxième place de ce classement. Luxembourg-Ville arrive en troisième position (avec la construction de 84 logements, dont 63 dans 9 résidences).

Entre 2004 et 2007, la majorité des terrains (88%, soit 95 hectares) a été consommée pour la construction de maisons individuelles (cf. tableau 10). Cela représente plus des trois quarts (78%) des personnes installées durant ces trois années, et plus des deux tiers du nombre de ménages (67%). La densité des maisons individuelles s'élève ainsi à 15 logements par hectare. Le nombre de personnes par ménage dans les nouvelles maisons individuelles est estimé à 3,19. Ce chiffre est supérieur à la moyenne du pays, car ce sont plus fréquemment des familles avec enfants qui s'installent dans des maisons unifamiliales.

**Graphique 12. Les 35 communes dans lesquelles a été construit un nombre de logements supérieur ou égal à la moyenne nationale sur les terrains consommés et habités entre 2004 et 2007**



Sources : Ministère du Logement – Observatoire de l’Habitat (Base consommation foncière 2004-2007, base densité 2007)

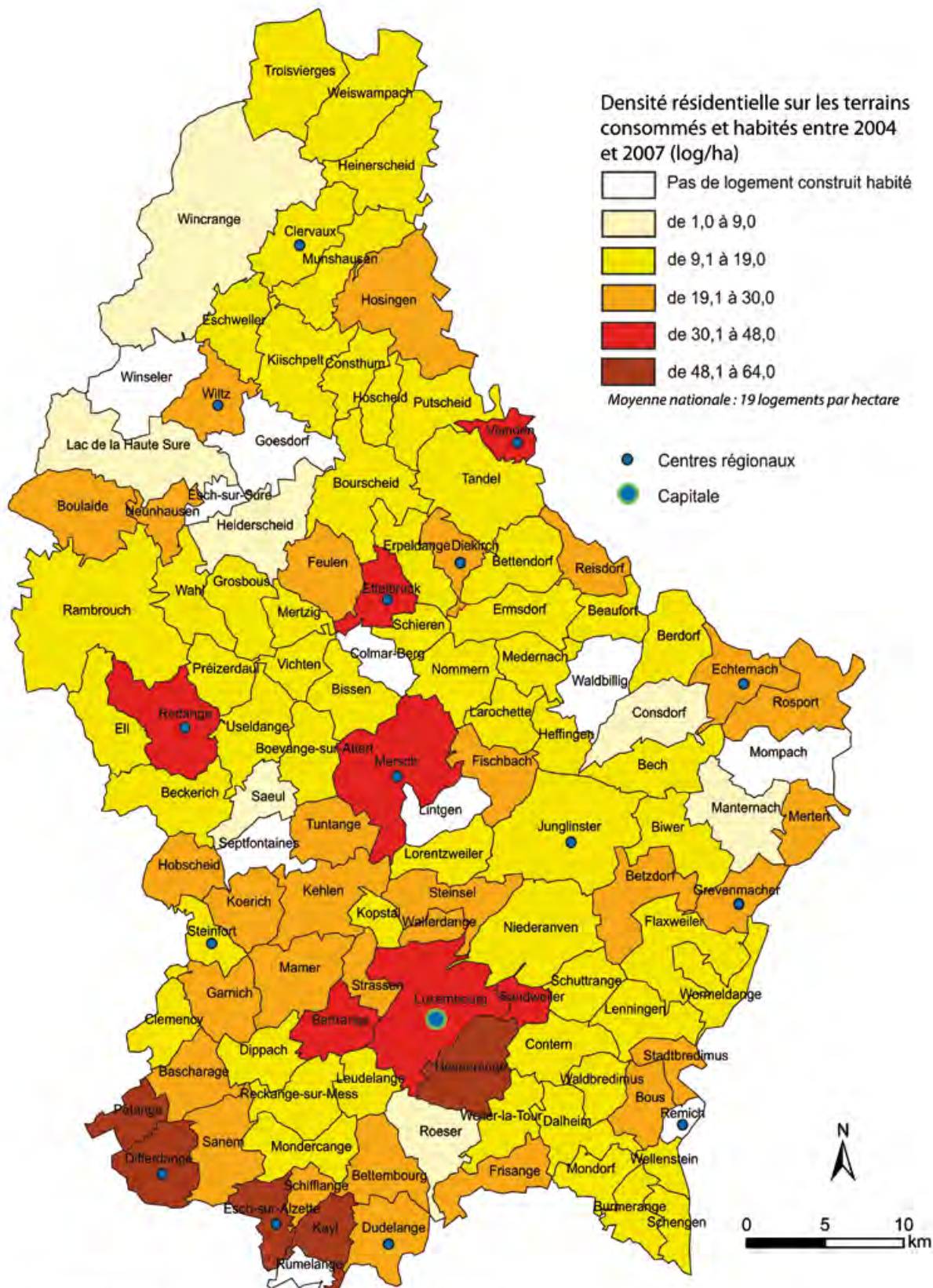
**Tableau 10. Statistiques de densité résidentielle sur les terrains consommés et habités entre 2004 et 2007 par type de construction**

	Bâtiments construits		Superficie des terrains		Individus		Ménages (=logements)		Individus/ménage	Logements/hectare	Immeubles/hectare
	nombre	en %	en ha	en %	nombre	en %	nombre	en %			
<b>Maisons individuelles</b>	1 406	92%	95	88%	4 483	78%	1 406	67%	3,19	14,81	-
<b>Immeubles</b>	130	8%	13	12%	1 286	22%	687	33%	1,87	54,40	12,63
<b>Total</b>	1 536	100%	108	100%	5 769	100%	2 093	100%	2,79	19,46	-

Source : Ministère du Logement – Observatoire de l’Habitat (Base densité 2007)

Les immeubles, quant à eux, regroupent sur 12% de la superficie des terrains consommés, soit 13 hectares et 22% de la population installée. Leur densité est, avec 54 logements par hectare, près de trois fois plus élevée que la densité résidentielle totale. Les personnes qui s’y installent sont plutôt seules ou en couple avec en moyenne 1,87 individus par ménage.

Carte 15. Densité résidentielle des terrains consommés et habités entre 2004 et 2007



Auteur: C. Pouget, Pôle de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, mars 2011.  
 Fond de carte: ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007.  
 Données statistiques: Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base consommation foncière 2004-2007, Base population 2007).



### 4.3.2. La densité résidentielle par commune

Le nombre de logements construits entre 2004 et 2007 sur les terrains consommés est à relativiser avec la superficie de ces terrains afin de rapporter le nombre de logements par hectare. Ces chiffres permettent de distinguer les communes fortement consommatrices d'espace de celles qui construisent plus densément.

La carte 15 montre la répartition par commune du nombre de logements construits et habités par hectare entre 2004 et 2007.

Aucun logement n'a été construit dans trois communes entre 2004 et 2007, à savoir Esch-sur-Sûre, Colmar-Berg et Rumelange. Dans sept autres communes, des logements ont été construits, mais ils ne sont pas encore occupés en 2007.

En ce qui concerne les 96 communes restantes, la densité résidentielle est de 19 logements par hectare en moyenne.

Dans cinq communes, la densité résidentielle est supérieure à 48 logements par hectare. Ces communes sont principalement localisées dans le sud-ouest du pays :

- Kayl, avec 64 logements par hectare, représentant 27 logements sur 0,42 hectare ;
- Pétange avec 60 logements par hectare, représentant 49 logements sur 0,82 hectare ;
- Differdange avec 60 logements par hectare, représentant 71 logements sur 1,19 hectare ;
- Hesperange avec 53 logements par hectare, représentant 106 logements sur 1,99 hectare ;
- Esch-sur-Alzette avec 49 logements par hectare, représentant 20 logements sur 0,41 hectare.

Comparées aux données précédentes sur le nombre de logements construits, les communes avec la densité du nouveau bâti la plus élevée ne sont pas nécessairement celles où ont été construits le plus grand nombre de logements. Ainsi, Kayl, commune avec la plus forte densité résidentielle concernant les nouveaux logements, n'en compte que 27. En revanche, Bertrange, où 153 logements ont été bâtis, a une densité élevée de 43 logements par hectare, mais elle n'est pas la plus élevée du pays.

En général, les densités supérieures à la moyenne du pays s'observent dans les centres régionaux (mis à part Remich, où aucun logement construit n'a été habité, Clervaux, Steinfort et Junglinster), dans la région Sud et dans les communes à l'ouest de Luxembourg-Ville. Toutefois, cette densité est à relativiser pour Vianden, Wiltz et Diekirch, car peu de logements y ont été construits (respectivement 4, 5 et 9). C'est la faible superficie des terrains utilisés qui induit un nombre de logements par hectare supérieur à la moyenne nationale dans ces communes.

Dans les autres communes la densité résidentielle est inférieure à la moyenne de 19 logements par hectare, malgré un nombre de logements construits important :

- Weiler-la-Tour, 17 logements par hectare, représentant 60 logements construits sur 3,48 hectares ;
- Niederanven, 14 logements par hectare, représentant 42 logements construits sur 3,08 hectares ;
- Wintrange, 8 logements par hectare, représentant 34 logements construits sur 4,14 hectares ;
- Steinfort, 15 logements par hectare, représentant 28 logements construits sur 1,93 hectare.

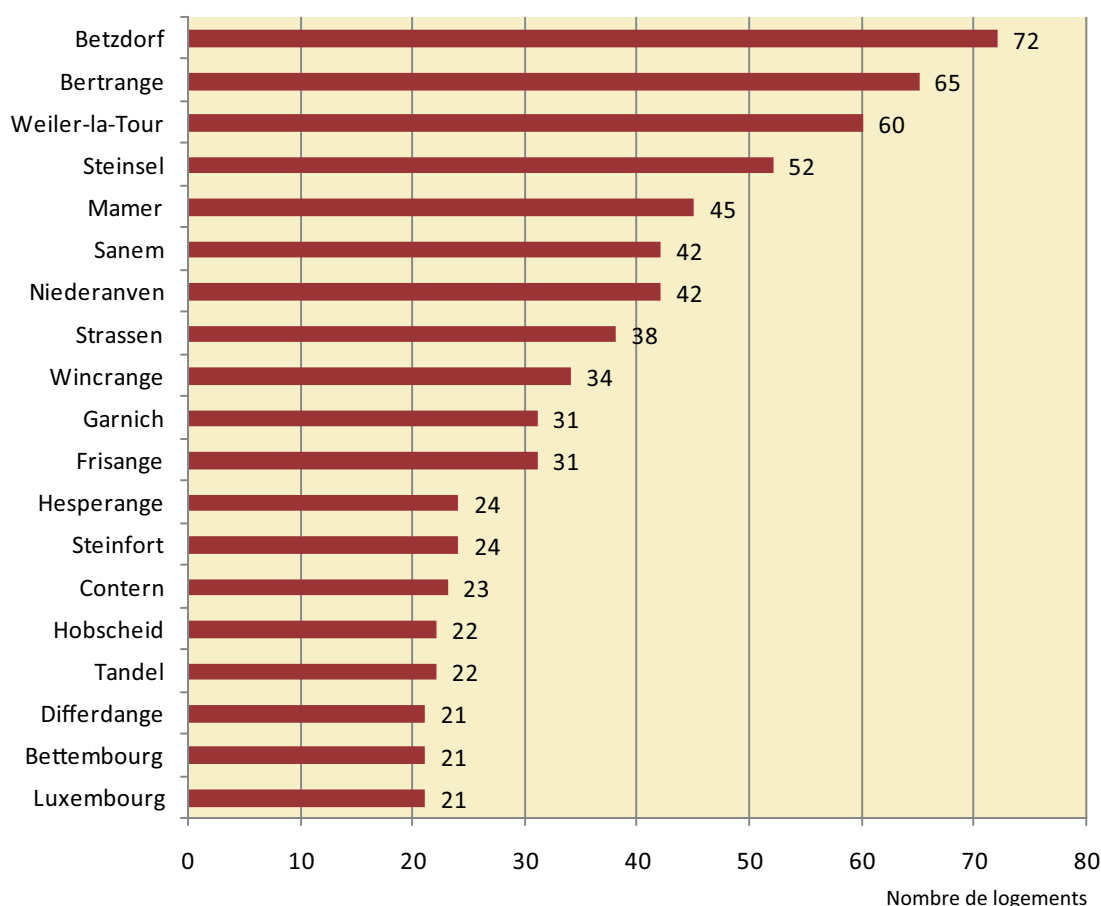
La densité résidentielle est faible dans ces communes car les nouveaux bâtiments construits sont principalement des maisons individuelles qui sont de grands consommateurs d'espace. Le phénomène dépend surtout du type de construction édifié sur les terrains consommés et habités entre 2004 et 2007, d'où l'intérêt de distinguer la densité de maisons individuelles et d'appartements.

### 4.3.3. La densité résidentielle en maisons unifamiliales

Ainsi, en ne prenant en considération uniquement les **maisons unifamiliales**, soit les deux tiers de tous les nouveaux logements construits et habités entre 2004 et 2007, une nouvelle organisation de l'espace communal apparaît avec la création de nouveaux lotissements qui impliquent un effet d'étalement urbain.

Le graphique 13 ci-dessous montre que, dans l'absolu, la commune de Betzdorf est celle qui a construit le plus de maisons unifamiliales sur la période d'étude, avec 72 maisons (essentiellement sous forme de lotissements). Suit ensuite Bertrange avec 65 logements individuels (soit 43% de l'ensemble de ses nouveaux logements), puis d'autres communes des couronnes périurbaines de Luxembourg-Ville, telles que Weiler-la-Tour, Steinsel et Mamer (avec respectivement 60, 52 et 45 logements).

**Graphique 13. Les 19 communes dans lesquelles ont été construites plus de 20 maisons unifamiliales sur les terrains consommés et habités entre 2004 et 2007**



Sources : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (Base consommation foncière 2004-2007, base densité 2007)

Dans les communes rurales, la construction de maisons unifamiliales est très limitée. Seules quelques communes se distinguent telles que Wincrange (34 maisons), Tandel (22 maisons) ou Hobscheid (22 maisons). Les deux premières sont de grandes communes fusionnées et comptent donc dans l'absolu plus de maisons que les communes plus petites. La troisième n'a construit que des maisons unifamiliales.

En relativisant ces données par la surface des terrains consommés pour la construction des maisons unifamiliales, la moyenne nationale est de 15 maisons unifamiliales par hectare.

Neuf centres régionaux sur les 16 existants ont une densité de nouvelles maisons individuelles par hectare supérieure à la moyenne, avec entres autres :

- Vianden, 41 logements par hectare, représentant 4 maisons unifamiliales sur 0,10 hectare ;
- Differdange, 34 logements par hectare, représentant 21 maisons unifamiliales sur 0,61 hectare ;
- Esch-sur-Alzette, 32 logements par hectare, représentant 6 maisons unifamiliales sur 0,19 hectare ;
- Ettelbruck, 29 logements par hectare, représentant 8 maisons unifamiliales sur 0,28 hectare.

Les communes ayant vu se construire le plus de maisons unifamiliales dans le pays (Betzdorf et Bertrange) n'ont pas la densité résidentielle de maisons la plus élevée (mais supérieure à la moyenne), bien que cette consommation s'est faite majoritairement dans des lotissements avec des maisons en bandes sur des terrains de deux ou trois ares. Les communes ayant une densité de maisons unifamiliales par hectare inférieure à la moyenne nationale se trouvent surtout dans les régions rurales du pays (cf. carte 16).

Dans ce cadre, les densités de maisons individuelles les plus importantes sont principalement relevées dans :

- les communes du sud-ouest du pays ;
- les communes de la Nordstad ;
- les communes voisines de la capitale.

Parmi ces communes, neuf centres régionaux sur les 16 existants ont une densité de nouvelles maisons individuelles par hectare supérieure à la moyenne, avec entres autres :

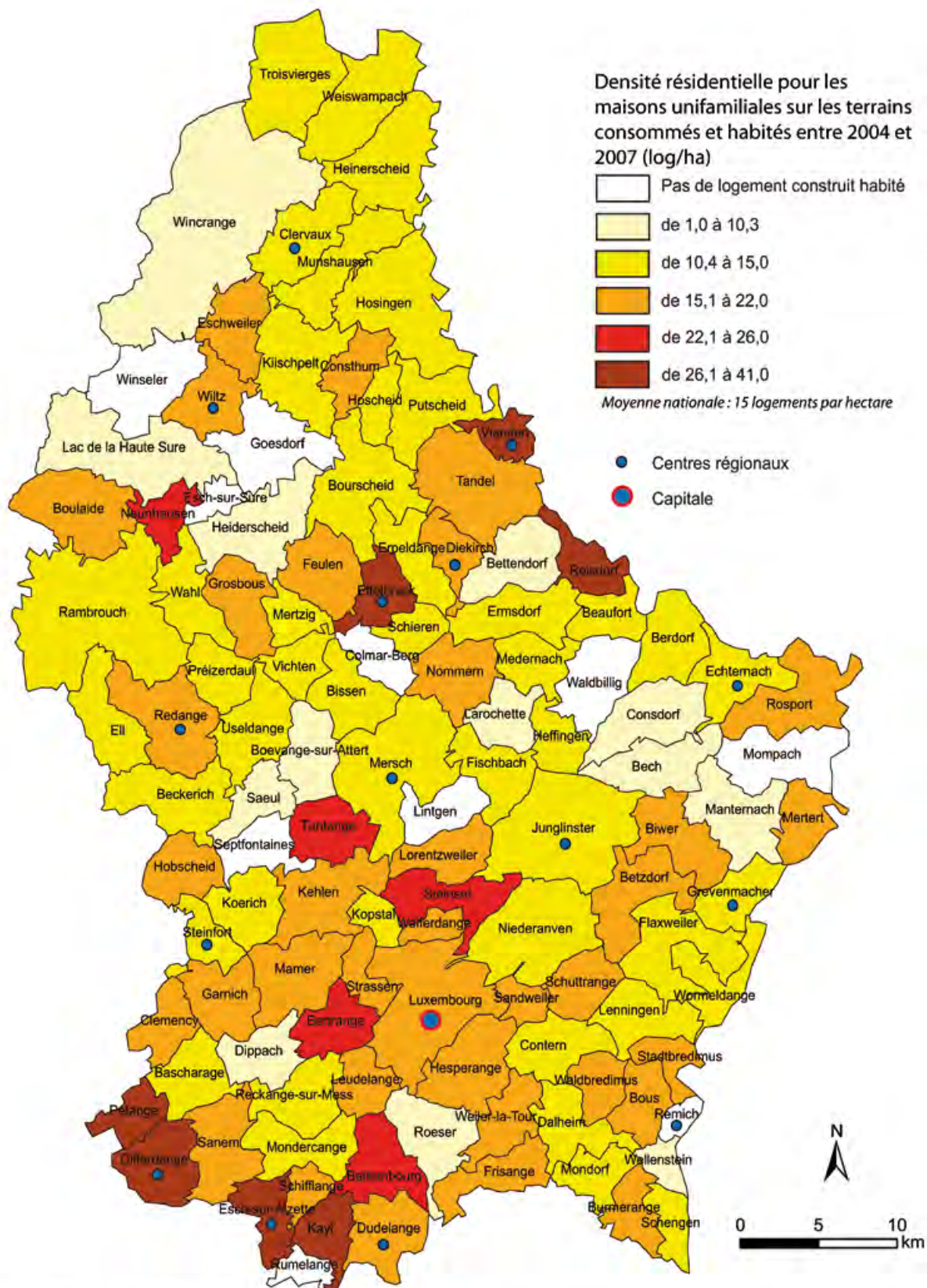
- Vianden, 41 logements par hectare, avec 4 maisons unifamiliales sur 0,10 hectare ;
- Differdange, 34 logements par hectare, avec 21 maisons unifamiliales sur 0,61 hectare ;
- Esch-sur-Alzette, 32 logements par hectare, avec 6 maisons unifamiliales sur 0,19 hectare ;
- Ettelbruck, 29 logements par hectare, avec 8 maisons unifamiliales sur 0,28 hectare.

Ces communes caractérisées par une forte densité de construction ne sont cependant pas celles où le parc de maisons unifamiliales s'est le plus développé. Les communes ayant construit le plus de maisons unifamiliales dans le pays (Betzdorf et Bertrange) n'ont pas la densité résidentielle de maisons la plus élevée.

A l'inverse, les communes où la densité de maisons unifamiliales par hectare est inférieure à la moyenne nationale se trouvent surtout dans les régions rurales du pays.



Carte 16. Densité résidentielle de maisons unifamiliales sur les terrains consommés et habités entre 2004 et 2007



Auteur: C. Pouget, Pôle de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, mars 2011.  
 Fond de carte: ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007.  
 Données statistiques: Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base consommation foncière 2004-2007, Base population 2007).

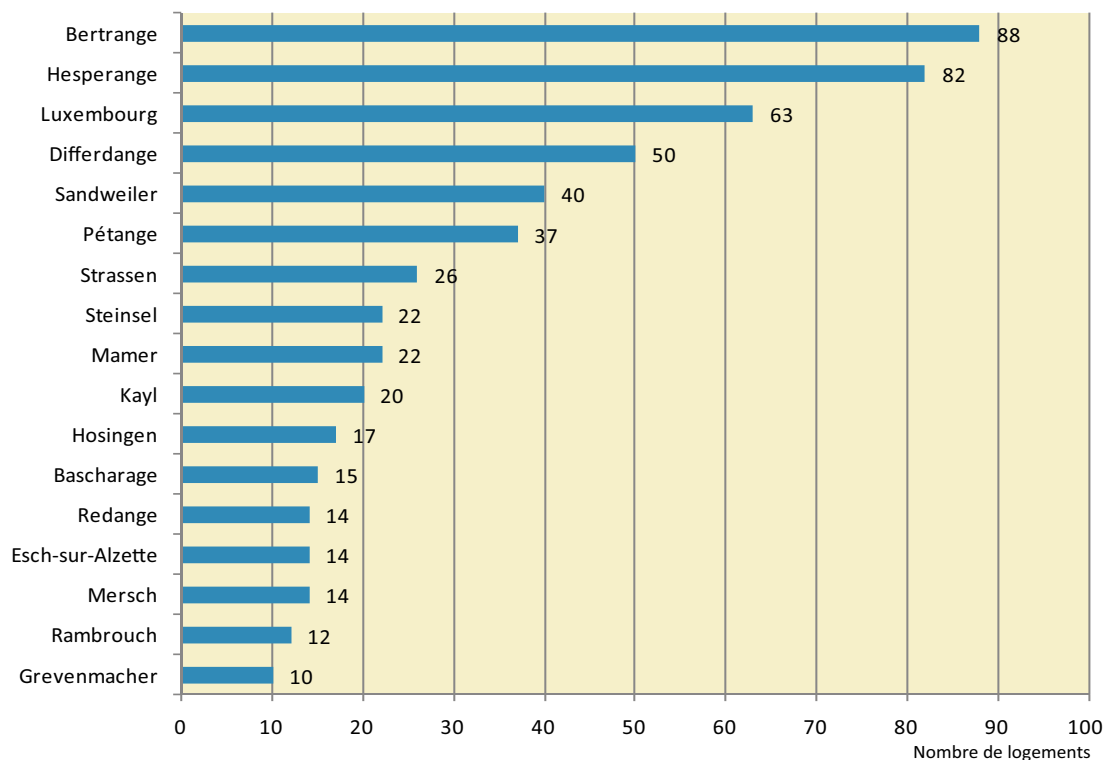
#### 4.3.4. La densité résidentielle des appartements

En ce qui concerne le parc d'**appartements**, il s'est développé dans 47 communes entre 2004 et 2007. Ce développement correspond à la construction de 130 immeubles pour 687 logements, soit en moyenne 15 logements par commune.

Les constructions d'appartements ont été les plus fortes dans les communes de la première couronne périurbaine de Luxembourg-Ville, dans la capitale et dans quelques communes de la région Sud (cf. graphique 14). Ainsi, 88 appartements ont été édifiés à Bertrange dans 14 résidences, 82 à Hesperange dans 9 résidences.

Ce type de construction se trouve aussi bien au sein de lotissements comprenant aussi des maisons unifamiliales, que sur des *Baulücken*.

**Graphique 14. Les 17 communes qui ont construit plus de 10 appartements sur les terrains consommés et habités entre 2004 et 2007**



Sources : Ministère du Logement – Observatoire de l’Habitat (Base consommation foncière 2004-2007, base densité 2007)

En relativisant ces données avec la superficie des terrains sur lesquelles les appartements ont été construits, la densité résidentielle d'appartements moyenne pour le pays est de 54 logements par hectare, ce qui représente une moyenne de 13 résidences par hectare.

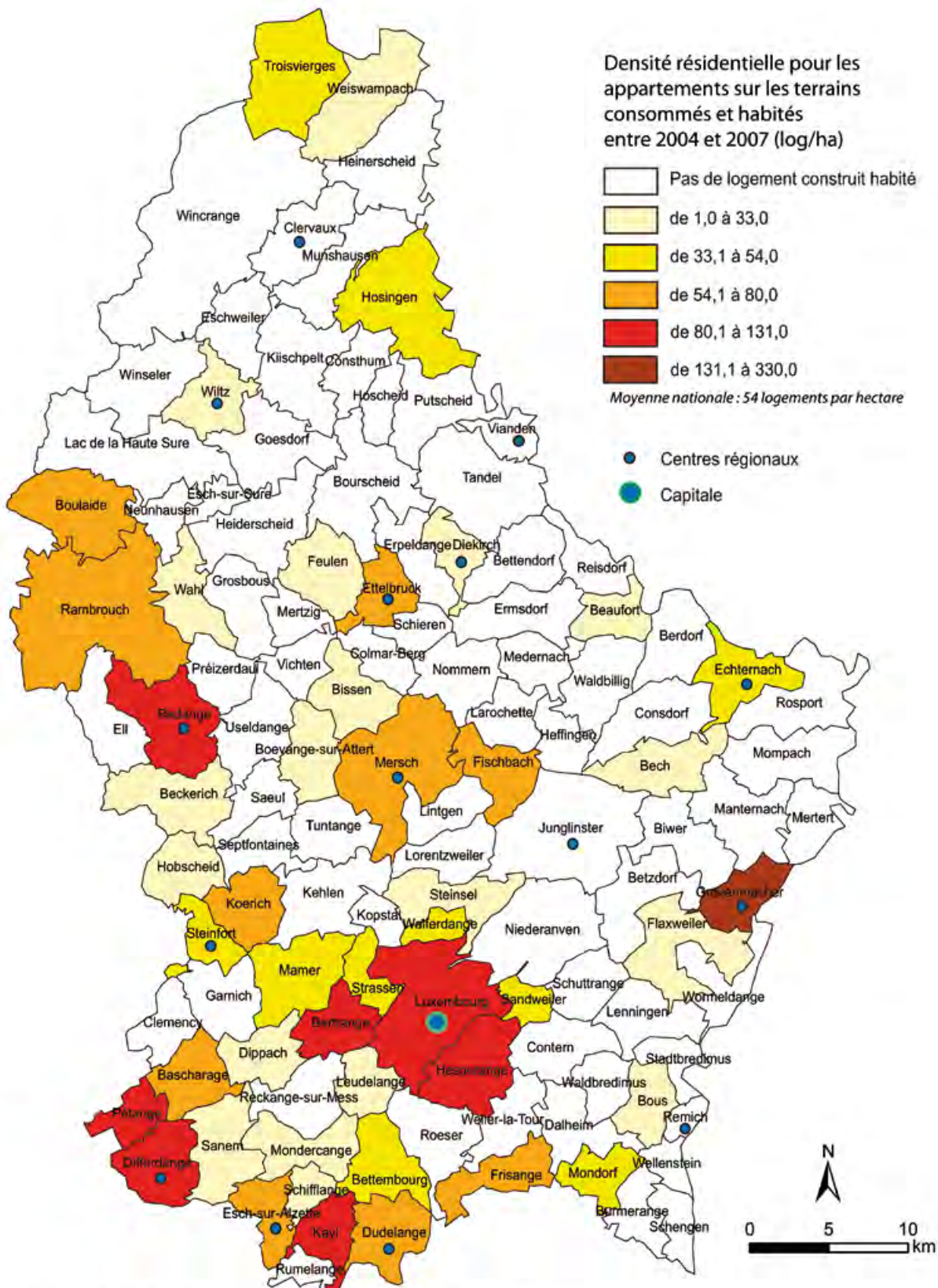
Les densités d'appartements les plus élevées se retrouvent dans les centres régionaux (8 sur les 12 recensés) avec une densité d'appartements par hectare supérieure à la moyenne (cf. carte 17). Le maximum concerne Grevenmacher avec 330 logements par hectare, soit une résidence de 10 appartements sur 0,03 hectare.

De fortes densités d'appartements sont également observées dans les zones urbaines et périurbaines.

La construction d'appartements est relativement faible, voire inexistante, dans les communes rurales. Seules quelques communes se distinguent : Rambrouch (69 logements par hectare, avec 12 appartements dans une résidence), Boulaide (65 logements par hectare, avec 8 appartements dans une résidence), ou Fischbach (64 logements par hectare, avec 6 appartements dans deux résidences).



Carte 17. Densité résidentielle d'appartements sur les terrains consommés et habités entre 2004 et 2007



Auteur: C. Pouget, Pôle de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, mars 2011.  
 Fond de carte: ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007.  
 Données statistiques: Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base consommation foncière 2004-2007, Base population 2007).



En conclusion, la majorité des communes urbaines et des centres régionaux se caractérisent par une densité résidentielle de nouvelles constructions supérieure à la moyenne nationale, qui est de 19 logements par hectare.

La construction de maisons unifamiliales reste un phénomène bien présent dans le pays, avec une tendance à la densification dans les communes urbaines et périurbaines. Dans les communes rurales, les tendances restent la construction de maisons unifamiliales.

Précisons toutefois que cette étude ne porte que sur la consommation foncière entre 2004 et 2007, soit trois années, et pourrait être influencée par des effets ponctuels de projets de plus ou moins grande envergure.

Par ailleurs, il serait intéressant d'étudier la densité de population installée dans les logements construits sur les terrains consommés entre 2004 et 2007, dans un but, entre autres, de planification des équipements collectifs.

Enfin, la ressource foncière doit être utilisée de manière raisonnée, pour répondre à un objectif de développement durable, sans entraîner cependant une densification maximale sur le territoire. Il s'agirait plutôt d'adapter les nouvelles constructions au contexte urbain. Ainsi, la construction de bâtiments peut être plus dense dans un centre urbain que dans un milieu rural où la construction de résidences semble inadaptée.



5.

CONFORT  
DES LOGEMENTS

L'Observatoire de l'Habitat publie régulièrement sur son site internet des indicateurs du confort des logements occupés au Grand-Duché de Luxembourg. Ces indicateurs permettent de mesurer les évolutions des conditions de logement des ménages résidents.

Ils sont construits à partir de l'enquête PSELL-3/EU-SILC, qui est réalisée chaque année depuis 2003 par le CEPS/INSTEAD, en collaboration avec le STATEC. L'enquête PSELL-3/EU-SILC est conduite auprès d'un échantillon d'environ 4.000 ménages (soit près de 10.000 individus), représentatif de la population résidant au Luxembourg. Le PSELL-3 (*Panel Socio-Economique Liewen zu Lëtzebuerg*) s'inscrit dans le programme statistique communautaire EU-SILC (European Union - Statistics on Income and Living Conditions) destiné à connaître les revenus et les conditions de vie des personnes et des ménages vivant dans l'Union Européenne.

## 5.1. Définition des indicateurs de confort des logements

Aujourd'hui, la mesure du confort des logements ne peut plus se résumer à la présence ou non d'équipements tels qu'une salle de bains ou un chauffage central, comme c'était encore le cas quelques décennies auparavant. En effet, la satisfaction des ménages ne se détermine plus uniquement par un certain degré de confort technique dont pratiquement tout le monde dispose, mais également selon d'autres attributs, liés entre autres aux qualités du logement et du cadre de vie.

C'est pourquoi l'Observatoire de l'Habitat présente plusieurs indicateurs de confort des logements, qui participent à la mesure d'un confort généralisé, englobant différentes notions de qualité du logement et de cadre de vie. Ces notions sont restituées en fonction de cinq indicateurs :

### » Indicateur de confort technique :

Un logement dispose du confort technique lorsque celui-ci dispose de tous les 4 équipements suivants : 1) une salle de bains au moins, 2) un WC intérieur au moins, 3) l'eau chaude courante, et 4) le chauffage.

### » Indicateur de confort spacieux :

Un logement bénéficie d'un confort spacieux si le ménage qui l'occupe a répondu « adapté » à la question suivante : « diriez-vous que votre logement est pour votre ménage : 1) trop petit, 2) trop grand, ou 3) adapté ». A ce titre, le sous-peuplement correspond à un logement trop grand, le surpeuplement à un logement trop petit.

### » Indicateur de confort de cadre de vie :

Un logement bénéficie d'un confort de cadre de vie lorsque le ménage qui l'occupe ne déclare aucun problème parmi les quatre propositions suivantes : 1) un logement trop sombre, pas assez lumineux, 2) du bruit lié au voisinage ou à la rue qui provoque une forte gêne, 3) un quartier pollué, sale ou touché par des problèmes environnementaux causés par le trafic ou des activités industrielles, ou 4) un quartier touché par la délinquance, la violence ou le vandalisme.



### » Indicateur de confort de bien-être matériel :

Un logement bénéficie du confort de bien-être matériel lorsque le ménage qui l'occupe ne déclare aucun problème d'insalubrité parmi les trois propositions suivantes : 1) des fuites dans la toiture, 2) de l'humidité sur les murs ou les sols, ou 3) des problèmes d'étanchéité au niveau des fenêtres ou des portes. Le logement ne présentera pas ce type de confort lorsque deux problèmes d'insalubrité au moins vont se poser, parmi les trois problèmes éventuels répertoriés. Il s'agit d'un indicateur calqué sur des normes européennes, qui permet ainsi une comparaison internationale.

### » Indicateur de confort de modernité :

Un logement bénéficie du confort de modernité lorsque le ménage qui l'occupe ne déclare aucun problème de vétusté parmi les quatre propositions suivantes : 1) l'installation électrique, 2) l'installation sanitaire, 3) les fenêtres, ou 4) les murs intérieurs. Les réponses à ces quatre propositions sont réparties en trois modalités hiérarchisées : est en bon état, nécessite de petites réparations, nécessite de grosses réparations. Cet indicateur est un complément de l'indicateur de confort de bien-être matériel.

Ces cinq indicateurs peuvent être regroupés en un seul indicateur global, à savoir **l'indicateur de confort généralisé**. Un logement bénéficie alors du confort généralisé lorsque celui-ci dispose de tous les cinq confort mentionnés plus haut, à savoir : le confort technique, le confort spacieux, le confort de cadre de vie, le confort de bien-être matériel et le confort de modernité.

## 5.2. Principaux résultats sur le confort des logements entre 2003 et 2008

Le confort des logements s'est nettement accru entre 2003 et 2008 : 46% des ménages déclarent ainsi n'avoir aucun problème de confort en 2008, alors qu'ils n'étaient que 31% dans ce cas en 2003 (cf. tableau 11). A l'inverse, seuls 14% des ménages déclarent avoir au-moins 3 problèmes ou plus (parmi les cinq indicateurs de confort définis plus haut) en 2008, alors qu'ils étaient 19% en 2003. **Le confort des logements s'est donc nettement amélioré sur la période retenue, et ce pour l'ensemble des ménages** quel que soit leur niveau de vie.

L'amélioration du confort des logements peut avoir notamment deux types d'explications. D'une part, cette amélioration peut provenir de l'exécution de travaux par les occupants ou, lorsque le logement est loué, par le bailleur. La rénovation du logement peut ici faire l'objet d'une aide financière attribuée par le Ministère du Logement (sous la forme d'une prime d'amélioration, d'une subvention d'intérêt et/ou d'une bonification d'intérêt). D'autre part, le renouvellement du parc immobilier conduit à la disparition de logements vétustes, remplacés par de nouvelles constructions dotées d'un confort bien supérieur.

**Toutefois, il subsiste des différences importantes dans le confort des logements en 2009 selon les ménages.** Alors que seuls 24% des ménages les moins aisés déclarent n'avoir aucun problème de confort, ils sont 52% parmi les ménages les plus riches. A l'inverse, 23% des ménages les moins aisés déclarent avoir trois problèmes de confort (ou plus de trois problèmes), contre seulement 8% des ménages les plus riches.

Les ménages les moins aisés sont en effet plus fréquemment locataires de leur logement, et dépendent donc en grande partie de la volonté de leur bailleur de rénover ou non le logement qu'ils occupent. Quant à ceux qui sont propriétaires, ils ont évidemment moins de ressources à consacrer au financement des travaux de rénovation que les ménages plus aisés.

**Tableau 11. Confort généralisé du logement en fonction du niveau de vie du ménage en 2003 et en 2008.**

	Aucun problème		1 problème		2 problèmes		3 problèmes ou plus	
	2003	2008	2003	2008	2003	2008	2003	2008
<b>1<sup>er</sup> quintile (les 20% des ménages les plus pauvres)</b>	23%	37%	27%	24%	19%	17%	31%	23%
<b>2<sup>e</sup> quintile</b>	30%	41%	30%	25%	19%	14%	21%	20%
<b>3<sup>e</sup> quintile</b>	31%	50%	30%	23%	22%	16%	17%	11%
<b>4<sup>e</sup> quintile</b>	33%	51%	34%	25%	18%	15%	15%	9%
<b>5<sup>e</sup> quintile (les 20% des ménages les plus riches)</b>	39%	52%	30%	24%	18%	16%	13%	8%
<b>Ensemble des ménages</b>	31%	46%	30%	24%	19%	16%	19%	14%

Note : Le niveau de vie correspond au revenu total disponible par ménage qui est divisé par le nombre d'« équivalents adultes » (EA) dans le ménage (1 EA pour le chef de ménage ; 0,5 EA pour tout autre adulte âgé de 14 ans ou plus, et 0,3 EA pour chaque personne de moins de 14 ans). Les quintiles reportés ici répartissent les ménages en cinq groupes de même taille selon leurs revenus. Par exemple, le 1<sup>er</sup> quintile comprend les 20% des ménages dont le niveau de vie est le moins aisé.

Source : EU-SILC, PSELL-3 (2003, 2008), CEPS/INSTEAD, STATEC

L'ensemble des indicateurs de confort est consultable sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu>) pour les années 2003 à 2008.





# 6.

## PUBLICATIONS DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT



L'Observatoire de l'Habitat publie deux fois par an une « Note » portant sur un thème lié au logement ou à l'habitat. Ces Notes sont destinées à un large public et visent à apporter un éclairage sur le sujet traité au moyen de textes courts, illustrés de cartes, de graphiques et de tableaux.

Les différentes Notes de l'Observatoire de l'Habitat peuvent être consultées et téléchargées sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat : <http://observatoire.ceps.lu>

Les deux Notes publiées en 2010 sont présentées en détail ci-après.

## 6.1. Note n°14 : Mobilité résidentielle transfrontalière

La Note de l'Observatoire de l'Habitat n°14, intitulée « *Des actifs résidents devenus frontaliers: Analyse d'un phénomène émergent* », aborde une dimension encore mal connue de la dynamique résidentielle du Luxembourg, à savoir la mobilité des actifs résidents du Grand-Duché de Luxembourg vers l'un des pays limitrophes.

Dans un premier temps, **cette Note de l'Observatoire de l'Habitat souligne que ce phénomène est marginal puisque 7.715 personnes occupant un emploi au Luxembourg ont quitté le pays pour les régions voisines (Lorraine, Sarre, Rhénanie-Palatinat et Wallonie) entre 2001 et 2007**. Pour la seule année 2007, les 1.694 départs recensés représentent à peine 1% de la population active résidente. Toutefois, ce phénomène est en progression sur la période d'analyse.

En termes de localisations, il s'avère que 44% des migrants proviennent des communes luxembourgeoises les plus peuplées, à savoir Luxembourg-Ville, Esch-sur-Alzette, Differdange, Dudelange et Pétange. **Les communes d'arrivée sont quant à elles choisies principalement en fonction de leur accessibilité aux frontières grand-ducales et de leur disponibilité en logements** (cf. carte 18). Le choix du pays de destination semble lié à des critères culturels. Les Allemands, les Belges et les Français s'installent prioritairement dans leur pays d'origine, alors que les Luxembourgeois choisissent en majorité (56%) les régions frontalières d'Allemagne.



Carte 18. Actifs ayant quitté le Luxembourg pour s'installer dans la Grande Région selon les communes de départ et d'arrivée (2001 à 2007)



Dans un deuxième temps, l'analyse de l'enquête effectuée auprès des actifs qui ont quitté le pays pour une région limitrophe indique que **le déménagement transfrontalier est perçu, pour beaucoup des personnes interrogées, comme un tremplin vers l'accès à une maison individuelle** (du fait notamment du différentiel de prix des logements entre le Luxembourg et ses pays voisins).

La troisième partie de la Note montre que **74% des enquêtés auraient préféré rester au Luxembourg**, même s'ils se disent finalement à 85% satisfaits de leur installation dans une région frontalière et s'ils ne sont que 28% à avoir réalisé ou envisagé un retour au Luxembourg. **Le seul gros « point noir » du déménagement transfrontalier semble être le déplacement domicile-travail**, puisque les deux tiers des enquêtés déclarent que ce trajet est moins satisfaisant que lorsqu'ils résidaient au Luxembourg.

## 6.2. Note n°15 : Evolution des prix de vente des appartements

La Note de l'Observatoire de l'Habitat n°15, intitulée « *Analyse de l'évolution des prix de vente des appartements entre janvier 2007 et juin 2010* », a permis d'étudier plus finement les tendances récentes observées sur le marché de l'immobilier résidentiel luxembourgeois, à partir des informations sur les actes notariés issues du fichier de la Publicité Foncière.

Dans un premier temps, ce travail a permis de dresser un portrait nuancé des effets de la crise économique. **Un net ralentissement de l'activité sur le marché des ventes d'appartements avait certes été observé en fin d'année 2008**, avec une baisse des ventes d'appartements de plus de 40% entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2008 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2009. Il traduisait à la fois un certain attentisme des acheteurs et des difficultés dans l'accès au crédit qui limitaient les possibilités pour les primo-accédants potentiels. Toutefois, **cette baisse de l'activité n'a été que temporaire et on a assisté à une normalisation progressive de l'activité au cours de l'année 2009**, avec un retour des acheteurs dans un contexte d'accès au crédit moins contraignant et de taux d'intérêt hypothécaires historiquement bas.



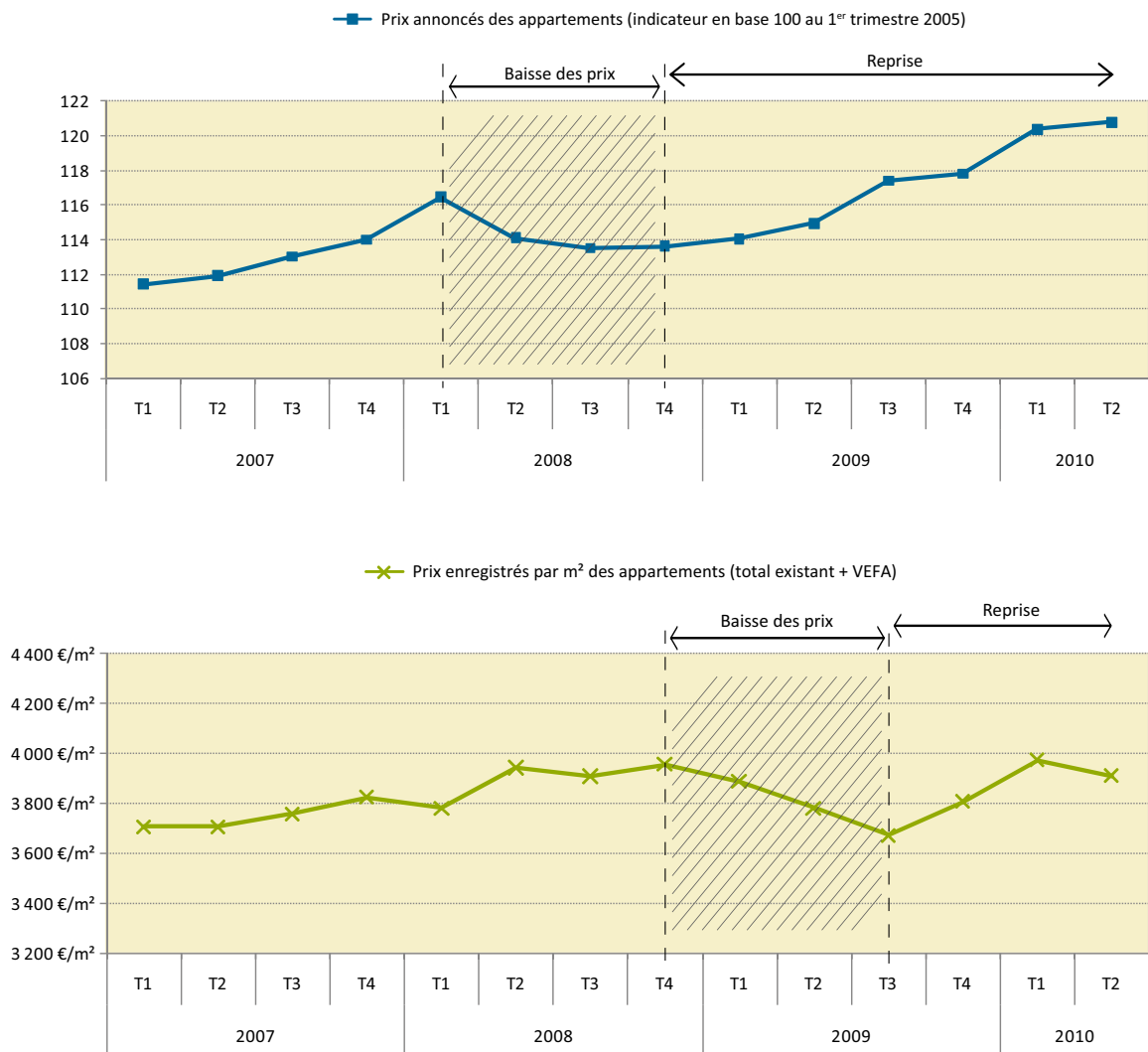
Dans un deuxième temps, la Note de l'Observatoire de l'Habitat n°15 montre que **les prix de vente des appartements ont progressivement retrouvé leur niveau d'avant-crise**. De fortes hausses des prix sur le marché des appartements ont même été relevées pour la ville de Luxembourg et les communes de sa périphérie, qui concentrent 35% des ventes d'appartements. Au contraire, les prix de vente ont été plus stables dans le sud du pays, qui regroupe près de 40% des ventes d'appartements.

Enfin, **une comparaison des évolutions récentes des prix enregistrés avec celles relevées en parallèle par les indicateurs des prix annoncés de l'Observatoire de l'Habitat indique des tendances et des variations similaires, avec un décalage temporel d'environ 9 mois**, comme l'indique le graphique 15. Ce décalage est assez cohérent avec le temps qui peut s'écouler entre la publication d'une annonce de vente et l'enregistrement de la transaction. Cette forte relation entre les évolutions des prix annoncés et celles des prix de vente s'explique sans doute par le rôle majeur joué par les vendeurs au Grand-Duché, en situation de forte demande et de relative pénurie de nouveaux logements depuis plusieurs années.



Cette similitude confirme que **les indicateurs des prix annoncés fournissent, plusieurs mois avant les statistiques sur les prix enregistrés, une tendance du marché de l'immobilier résidentiel**. Les statistiques des prix enregistrés permettent, quant à elles, de disposer de valeurs de référence sur les prix des transactions actées par les notaires. Ces observations confortent ainsi l'intérêt de chacune des informations pour suivre le marché de l'immobilier résidentiel luxembourgeois.

**Graphique 15. Prix annoncés et prix enregistrés des appartements entre janvier 2007 et juin 2010**



Note : Base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2005 pour l'indicateur des prix annoncés des appartements.

Les prix enregistrés par m<sup>2</sup> des appartements représentés ici correspondent au total des appartements existants et des appartements neufs (VEFA).

Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2007 à 2010)

Administration de l'Enregistrement des Domaines, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix enregistrés 2007 à 2010)



7.

RELATIONS  
PUBLIQUES

Comme chaque année, l'Observatoire de l'Habitat a pu présenter ses travaux et informer le grand public et ses partenaires lors de la Semaine Nationale du Logement. L'Observatoire de l'Habitat a également été invité à deux reprises au cours de l'année 2010 à présenter ses travaux en Commission Parlementaire du Logement. Le restant de l'année, le principal support de communication de l'Observatoire de l'Habitat s'avère être le site internet, qui permet de retrouver l'ensemble des publications de l'Observatoire et apporte des informations complémentaires à ces publications.

## 7.1. Semaine Nationale du Logement 2010

La 13<sup>ème</sup> édition de la Semaine Nationale du Logement s'est tenue du 1<sup>er</sup> au 4 octobre 2010 dans les halls du Parc des Expositions de Luxexpo, au Kirchberg.

**Au cours de cette manifestation, l'Observatoire de l'Habitat a présenté ses travaux à l'aide de trois supports différents de communication :**

- un point internet ;
- un affichage mural ;
- plusieurs publications.

Le point internet permettait un accès au site de l'Observatoire de l'Habitat. Les visiteurs pouvaient ainsi consulter, entre autres, les prix annoncés à la vente et à la location dans les différentes communes du pays et pour les différents quartiers de Luxembourg-Ville, les prix enregistrés des appartements par commune, les indicateurs de potentiel foncier par commune pour l'année 2007, ainsi que la consommation foncière dans les zones d'habitat entre 2004 et 2007.

**L'affichage mural conçu pour le stand de l'Observatoire de l'Habitat comportait sept panneaux :**

- un panneau de présentation générale de l'Observatoire ;
- deux panneaux consacrés aux prix annoncés des appartements et des maisons ;
- deux panneaux illustrant les évolutions récentes des prix enregistrés des appartements ;
- et enfin deux panneaux consacrés aux indicateurs du potentiel foncier et de la consommation foncière entre 2004 et 2007.

**Quant aux publications disponibles sur le stand de l'Observatoire de l'Habitat, il s'agissait :**

- d'un document Hors-Série consacré au potentiel foncier et à la consommation foncière dans les zones d'habitat au Grand-Duché de Luxembourg, conçu spécialement pour la Semaine Nationale du Logement 2010 ;
- des indicateurs trimestriels des prix annoncés à la vente et à la location ;
- des bulletins trimestriels consacrés aux prix enregistrés des appartements ;
- des Notes de l'Observatoire de l'Habitat les plus récentes, notamment la Note n°15 consacrée aux évolutions des prix de vente des appartements entre janvier 2007 et juin 2010.



Illustration 1. Stand de l'Observatoire de l'Habitat lors de la Semaine Nationale du Logement 2010



Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat

Illustration 2. Vue générale du stand de l'Observatoire de l'Habitat lors de la Semaine Nationale du Logement 2010



Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat

## 7.2. Relations avec le Parlement

**L'Observatoire de l'Habitat a été invité à deux reprises en 2010 à présenter ses travaux à la Commission du Logement de la Chambre des Députés, le 17 juin et le 24 novembre.**

Les rencontres avec la Commission du Logement ont été l'occasion de faire le point sur les grandes tendances relevées sur le marché immobilier luxembourgeois. L'Observatoire de l'Habitat a ainsi pu présenter son dispositif de suivi de l'offre, des ventes, des prix et des loyers, qui a été complété en 2010 par une exploitation plus poussée de la Publicité Foncière. La Commission du Logement du 24 novembre 2010 a également permis à l'Observatoire de l'Habitat de présenter les principales conclusions issues de la Note de l'Observatoire de l'Habitat n°15 et du document Hors-Série consacré au potentiel foncier et à la consommation foncière dans les zones d'habitat au Grand-Duché de Luxembourg.

## 7.3. Site internet de l'Observatoire de l'Habitat

Le site internet : <http://observatoire.ceps.lu/> se donne pour principal objectif d'apporter une information complète sur le logement et l'habitat.

A l'heure actuelle, le site présente une information essentiellement centrée sur cinq thèmes, à savoir :

- les prix annoncés pour les logements à la vente et à la location ;
- les ventes et les prix enregistrés dans les actes notariés ;
- le potentiel foncier constructible pour l'habitat en 2007 ;
- la consommation foncière dans les zones d'habitat entre 2004 et 2007 ;
- le confort des logements.

La rubrique consacrée aux prix annoncés permet de retrouver les indicateurs des prix proposés à la vente et à la location, ainsi que des informations plus détaillées sur les prix et les loyers moyens par segment et par commune. Une carte interactive des prix annoncés par commune est notamment mise à jour chaque semestre. En 2010, un nouvel onglet a été créé, permettant de retrouver les prix annoncés à Luxembourg-Ville au sein d'un découpage en quartiers, avec des cartes et des tableaux (avec une mise à jour semestrielle).

L'année 2010 a été marquée par l'enrichissement de la rubrique dédiée aux actes de vente enregistrés pour les biens immobiliers et fonciers, avec une partie spécifique pour les prix des appartements vendus par commune, qui est mise à jour chaque trimestre.

La rubrique consacrée aux indicateurs de potentiel foncier a également été enrichie par la création d'un onglet consacré aux types de propriétaires des terrains disponibles pour l'habitat en 2007.

Enfin, le site internet de l'Observatoire de l'Habitat s'est enrichi d'une rubrique complète (avec 3 onglets) dédiée à la consommation foncière dans les zones d'habitat entre 2004 et 2007.

Illustration 3. Image de la page d'accueil du site internet de l'Observatoire de l'Habitat

LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Home Actualités Partenaires Contacts Newsletter

En partenariat avec **CEPS** INSTEAD

14/04/11 - 14:59 (GMT+1) Imprimer Envoyer à

Home

**Prix enregistrés** 10.03.2011  
**URBAN LIVING DIFFERDANGE URBAN LIVING 2011**

Du 11 au 13 mars 2011 : 3e édition de la foire immobilière communale de Differdange « Urban Living »

- Document spécial : Le marché des ventes d'appartements dans le sud du pays (PDF)

**Prix enregistrés** 23.02.2011  
**Prix de vente des appartements**

**Stabilisation des prix de vente des appartements** au 4e trimestre 2010.

- Evolution des prix enregistrés des ventes d'appartements
- Bulletin des prix de vente des appartements (PDF)

**Prix enregistrés** 23.02.2011  
**Prix enregistrés des appartements par commune**

Les ventes d'appartements se concentrent dans le centre et le sud du pays. C'est aussi là que les prix sont les plus élevés.

- Prix enregistrés des appartements par commune

**Prix enregistrés** 23.02.2011  
**Ventes de biens immobiliers et fonciers** : très forte progression de l'activité au 4e trimestre 2010.

- Evolution des ventes enregistrées

Présentation  
Prix annoncés  
Prix enregistrés  
Potentiel foncier  
Consommation foncière  
Confort des logements  
Méthodologies  
Publications

Source : <http://observatoire.ceps.lu>

Le public retrouve également sur le site l'ensemble des publications de l'Observatoire de l'Habitat concernant :

- les indicateurs de prix annoncés ;
- les bulletins trimestriels des prix de vente des appartements ;
- les Notes de l'Observatoire ;
- les documents Hors-Série ;
- les rapports d'activité ;
- les documents méthodologiques pour les indicateurs créés par l'Observatoire de l'Habitat.



## ANNEXE : Publications de l'Observatoire de l'Habitat

### » Collection "*Indicateurs des prix annoncés*"

**Indicateurs des prix proposés à la location issus des annonces immobilières,**  
1<sup>er</sup>/2<sup>ème</sup>/3<sup>ème</sup>/4<sup>ème</sup> trimestres 2010, 4 pages.

**Indicateurs des prix proposés à la vente issus des annonces immobilières,**  
1<sup>er</sup>/2<sup>ème</sup>/3<sup>ème</sup>/4<sup>ème</sup> trimestres 2010, 4 pages.

### » Collection "*Prix de vente enregistrés des appartements*"

**Bulletin des prix de vente des appartements,**  
1<sup>er</sup>/2<sup>ème</sup>/3<sup>ème</sup>/4<sup>ème</sup> trimestres 2010, 6 pages.

### » Collection "*Notes de l'Observatoire de l'Habitat*"

**Analyse de l'évolution des prix de vente des appartements entre janvier 2007 et juin 2010,** *Note de l'Observatoire de l'Habitat, n°15, octobre 2010, 8 pages.*

**Des actifs résidents devenus frontaliers. Analyse d'un phénomène émergent,** *Note de l'Observatoire de l'Habitat, n°14, mars 2010, 6 pages.*

**Le potentiel foncier constructible théorique pour l'habitat au Luxembourg en 2007,** *Note de l'Observatoire de l'Habitat, n°13, septembre 2009, 6 pages.*

**Préférences et satisfaction résidentielle des habitants du Luxembourg - Un aperçu,** *Note de l'Observatoire de l'Habitat, n°12, mai 2009, 4 pages.*

**Impact du coût du logement sur le budget des ménages selon leur niveau de vie en 1996 et en 2006,** *Note de l'Observatoire de l'Habitat, n°11, février 2009, 4 pages.*

**Évolution du poids des remboursements d'emprunt et des loyers dans le revenu des ménages entre 1996 et 2006,** *Note de l'Observatoire de l'Habitat, n°10, juin 2008, 4 pages.*

**Le potentiel foncier constructible pour l'habitat au Luxembourg en 2004,** *Note de l'Observatoire de l'Habitat, n°9, septembre 2007, 6 pages.*

**Évolution des offres de vente de logements entre 2004 et 2006,** *Note de l'Observatoire de l'Habitat, n°8, juin 2007, 6 pages.*

**La consommation foncière au Luxembourg entre 1997 et 2004,** *Note de l'Observatoire de l'Habitat, n°7, septembre 2006, 6 pages.*

**Les projets de déménagement en 2003,** *Note de l'Observatoire de l'Habitat, n°6, février 2006, 6 pages.*

**L'évolution de la construction de logements au Luxembourg entre 1970 et 2002,** *Note de l'Observatoire de l'Habitat, n°5, septembre 2005, 6 pages.*

**Offres et prix de location des logements en 2003-2004,** *Note de l'Observatoire de l'Habitat, n°4, mars 2005, 6 pages.*

**Offres et prix de vente des logements en 2003-2004,**

*Note de l'Observatoire de l'Habitat, n°3, octobre 2004, 6 pages.*

**Le parc locatif et les loyers en 1991 et 2001,**

*Note de l'Observatoire de l'Habitat, n°2, mai 2004, 4 pages.*

**Le parc de logements habités entre 1991 et 2001,**

*Note de l'Observatoire de l'Habitat, n°1, octobre 2003, 4 pages.*

**Peut-on caractériser la demande de logements des ménages ?,**

*Note de l'Observatoire de l'Habitat, n°0, octobre 2002, 4 pages.*

**» Collection "Hors-Série" :**

**Le potentiel foncier et la consommation foncière dans les zones d'habitat au Grand-Duché de Luxembourg,** *Hors série de l'Observatoire de l'Habitat, octobre 2010, 48 pages.*

**Ventes de biens immobiliers et fonciers au Luxembourg entre 2007 et 2009,**

*Hors série de l'Observatoire de l'Habitat, octobre 2009, 12 pages.*

**L'offre et les prix des logements mis sur le marché : situation en 2007 et en 2008,**

*Hors série de l'Observatoire de l'Habitat, septembre 2008, 48 pages.*

**» Collection "Rapports d'Activité" :**

**Rapport d'Activité 2006,**

*Observatoire de l'Habitat, juin 2007, 52 pages.*

**Rapport d'Activité 2007,**

*Observatoire de l'Habitat, juin 2008, 48 pages.*

**Rapport d'Activité 2008,**

*Observatoire de l'Habitat, juillet 2009, 60 pages.*

**Rapport d'Activité 2009,**

*Observatoire de l'Habitat, juillet 2010, 76 pages.*

## Table des illustrations

### Cartes

<b>Carte 1</b>	Prix de vente annoncés moyens pour les maisons en 2010, par commune	15
<b>Carte 2</b>	Prix de vente annoncés moyens pour les appartements en 2010, par commune	18
<b>Carte 3</b>	Prix de vente annoncés moyens des appartements à Luxembourg-Ville en 2010, par quartier	20
<b>Carte 4</b>	Loyers annoncés moyens pour les maisons en 2010, par commune	24
<b>Carte 5</b>	Loyers annoncés moyens pour les appartements en 2010, par commune	27
<b>Carte 6</b>	Loyers annoncés moyens des appartements à Luxembourg-Ville en 2010, par quartier administratif	29
<b>Carte 7</b>	Nombre de ventes d'appartements existants en 2010, par commune	40
<b>Carte 8</b>	Prix de vente enregistré moyen par m <sup>2</sup> des appartements existants en 2010, par commune	42
<b>Carte 9</b>	Nombre de ventes d'appartements en construction (VEFA) en 2010, par commune	44
<b>Carte 10</b>	Prix de vente enregistré moyen par m <sup>2</sup> des appartements en construction (VEFA) en 2010, par commune	46
<b>Carte 11</b>	Répartition des terrains disponibles pour l'habitat appartenant à des personnes physiques par commune en 2007	50
<b>Carte 12</b>	Terrains consommés par des bâtiments à l'intérieur des zones d'habitat par commune entre 2004 et 2007 (en ares)	52
<b>Carte 13</b>	Taux de consommation au sein des zones d'habitat entre 2004 et 2007 par commune (en %)	54
<b>Carte 14</b>	Part des terrains consommés par un bâtiment entre 2004 et 2007 dans les zones d'habitat mobilisables rapidement en 2004 par commune (en %)	55
<b>Carte 15</b>	Densité résidentielle des terrains consommés et habités entre 2004 et 2007	58
<b>Carte 16</b>	Densité résidentielle de maisons unifamiliales sur les terrains consommés et habités entre 2004 et 2007	62
<b>Carte 17</b>	Densité résidentielle d'appartements sur les terrains consommés et habités entre 2004 et 2007	64
<b>Carte 18</b>	Actifs ayant quitté le Luxembourg pour s'installer dans la Grande Région selon les communes de départ et d'arrivée (2001 à 2007)	72

### Graphiques

<b>Graphique 1</b>	Nombre d'annonces de vente par trimestre en 2010.	11
<b>Graphique 2</b>	Évolution de l'indicateur des prix annoncés à la vente entre 2008 et 2010 (en euros courants).	12
<b>Graphique 3</b>	Nombre d'annonces de location par trimestre en 2010.	21
<b>Graphique 4</b>	Évolution de l'indicateur des prix annoncés à la location entre 2008 et 2010 (en euros courants).	22
<b>Graphique 5</b>	Nombre d'actes de ventes enregistrés entre 2007 et 2010.	31
<b>Graphique 6</b>	Volume financier des actes de ventes enregistrés entre 2007 et 2010 (en millions d'euros).	32
<b>Graphique 7</b>	Evolution des ventes enregistrées entre le 1 <sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4 <sup>e</sup> trimestre 2010	33
<b>Graphique 8</b>	Evolution des ventes enregistrées de maisons entre le 1 <sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4 <sup>e</sup> trimestre 2010	34



<b>Graphique 9</b>	Evolution des ventes enregistrées d'appartements entre le 1 <sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4 <sup>e</sup> trimestre 2010	35
<b>Graphique 10</b>	Evolution des ventes enregistrées de terrains à bâtir entre le 1 <sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4 <sup>e</sup> trimestre 2010	35
<b>Graphique 11</b>	Evolution du prix de vente enregistré moyen par m <sup>2</sup> des appartements existants et des appartements en construction entre le 1 <sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4 <sup>e</sup> trimestre 2010	37
<b>Graphique 12</b>	Les 35 communes dans lesquelles a été construit un nombre de logements supérieur ou égal à la moyenne nationale sur les terrains consommés et habités entre 2004 et 2007	57
<b>Graphique 13</b>	Les 19 communes dans lesquelles ont été construites plus de 20 maisons unifamiliales sur les terrains consommés et habités entre 2004 et 2007	60
<b>Graphique 14</b>	Les 17 communes qui ont construit plus de 10 appartements sur les terrains consommés et habités entre 2004 et 2007	63
<b>Graphique 15</b>	Prix annoncés et prix enregistrés des appartements entre janvier 2007 et juin 2010	74

## Illustrations

<b>Illustration 1</b>	Stand de l'Observatoire de l'Habitat lors de la Semaine Nationale du Logement 2010	77
<b>Illustration 2</b>	Vue générale du stand de l'Observatoire de l'Habitat lors de la Semaine Nationale du Logement 2010	77
<b>Illustration 3</b>	Image de la page d'accueil du site internet de l'Observatoire de l'Habitat	79

## Tableaux

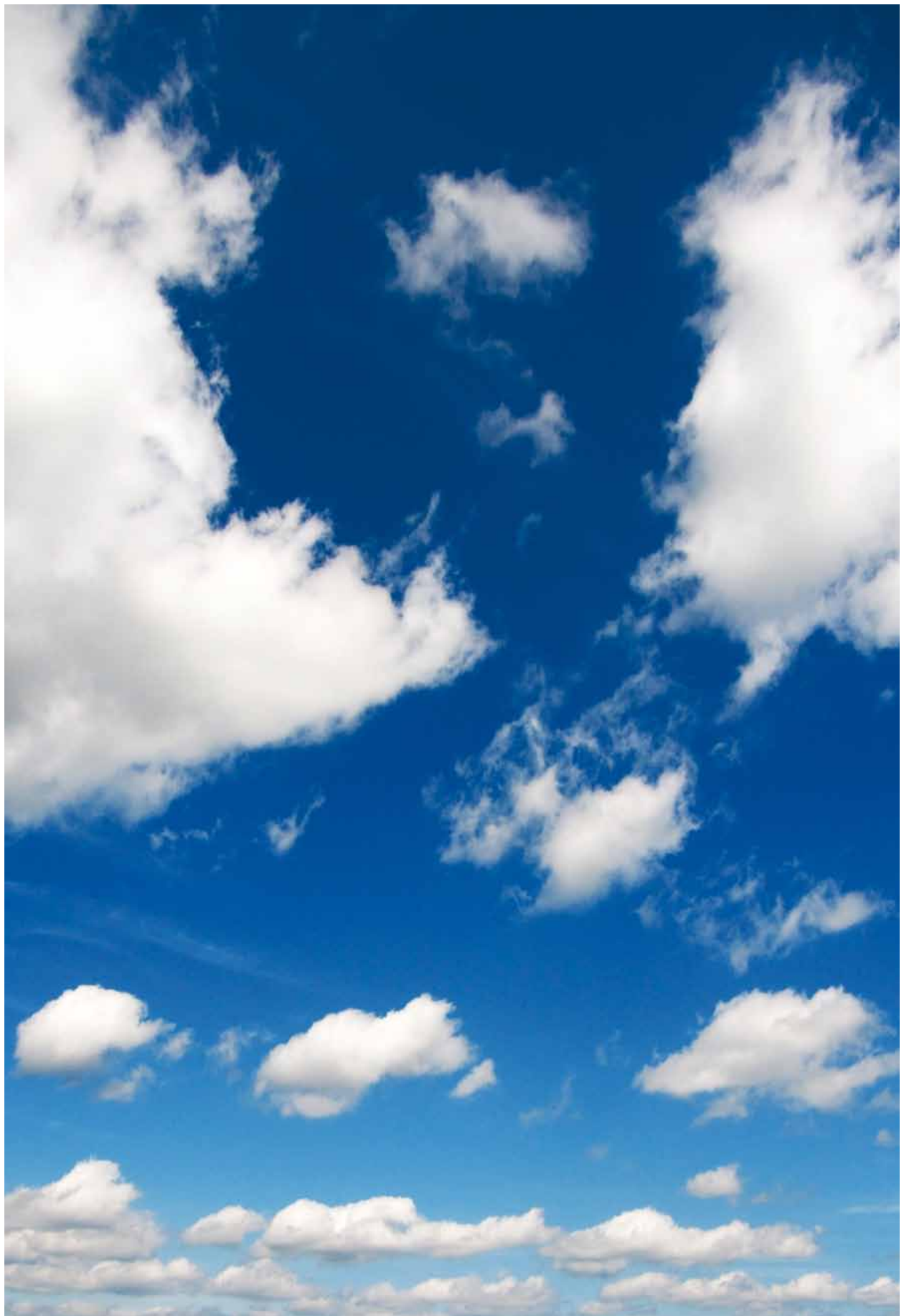
<b>Tableau 1</b>	Prix annoncés à la vente de maisons : les 15 communes les plus chères et les 15 les moins chères en 2010	14
<b>Tableau 2</b>	Prix annoncés à la vente d'appartements : les 15 communes les plus chères et les 15 les moins chères en 2010	17
<b>Tableau 3</b>	Prix annoncés à la location de maisons : les communes les plus chères et les moins chères en 2010	23
<b>Tableau 4</b>	Prix annoncés à la location d'appartements : les 15 communes les plus chères et les 15 les moins chères en 2010	26
<b>Tableau 5</b>	Quelques statistiques sur les ventes enregistrées d'appartements existants et les Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) d'appartements en 2009 et 2010.	37
<b>Tableau 6</b>	Prix de vente enregistrés des appartements existants et en construction selon la surface en 2010.	38
<b>Tableau 7</b>	Prix de vente enregistré moyen par m <sup>2</sup> des appartements existants par commune en 2010.	41
<b>Tableau 8</b>	Prix de vente enregistré moyen par m <sup>2</sup> des appartements en construction (VEFA) par commune en 2010.	45
<b>Tableau 9</b>	Types de propriétaires des terrains disponibles pour l'habitat en 2007 au Grand-Duché de Luxembourg	49
<b>Tableau 10</b>	Statistiques de densité résidentielle sur les terrains consommés et habités entre 2004 et 2007 par type de construction	57
<b>Tableau 11</b>	Confort généralisé du logement en fonction du niveau de vie du ménage en 2003 et en 2008.	69



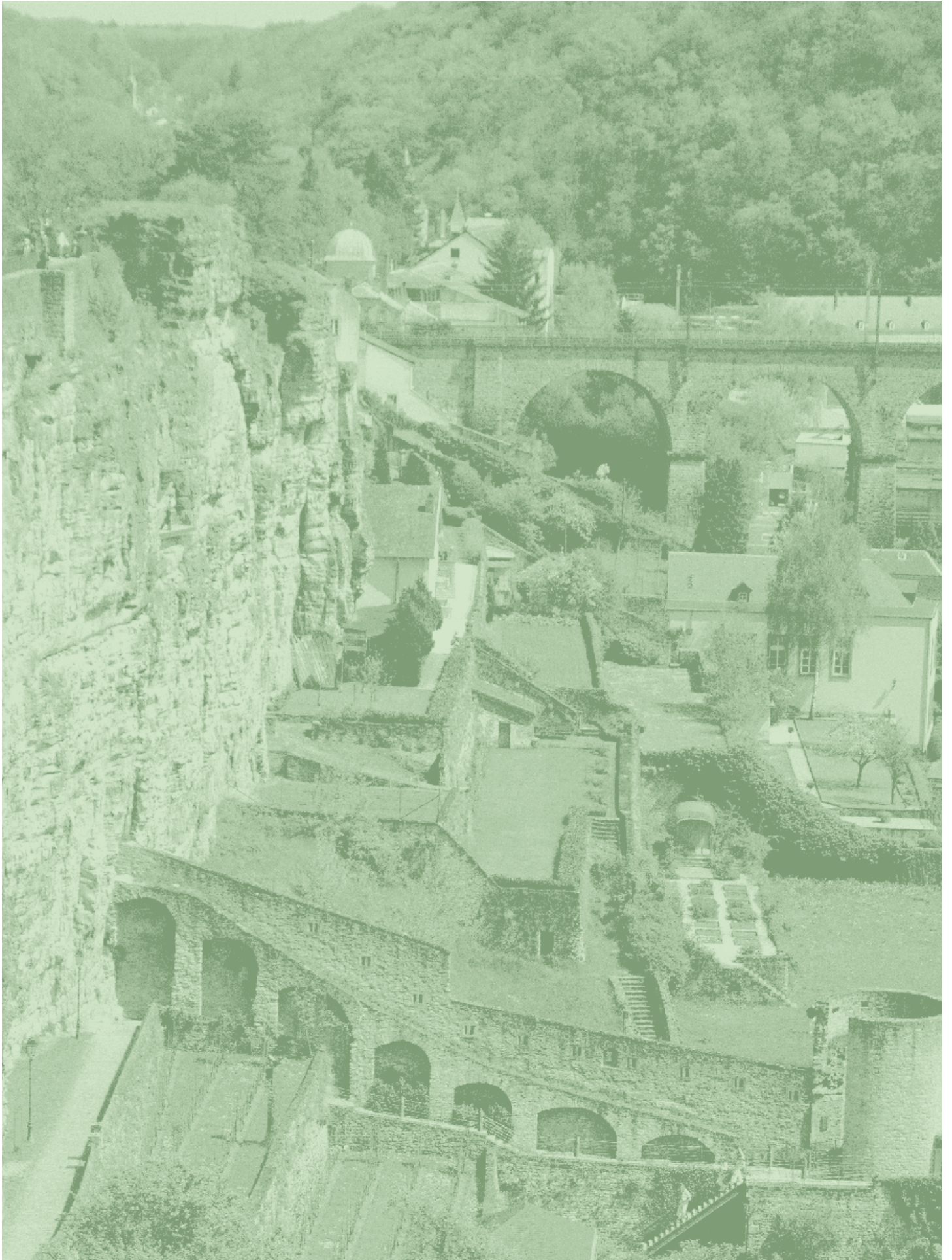












LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement

4, Place de l'Europe -  
Bâtiment Alcide de Gasperi  
L-2916 Luxembourg

en collaboration avec le

**CEPS**  
I N S T E A D