

Rapport d'analyse n°19

Les évolutions des prix des terrains à bâtir en 2023 et 2024

Julien Licheron

10.10.2025



Les évolutions des prix des terrains à bâtir en 2023 et 2024

Julien Licheron

10.10.2025

Introduction

L'Observatoire de l'Habitat effectue un suivi régulier de l'évolution des prix des terrains à bâtir. Ceux-ci qui constituent un facteur majeur dans la hausse des prix des logements, notamment depuis 2010, date à laquelle ont été mises en place les premières statistiques officielles. Or les indices hédoniques des prix des logements publiés par le STATEC ont révélé une forte baisse des prix à partir de la mi-2022¹. Cette tendance s'explique par la hausse rapide et marquée des taux d'intérêt décidée par les Banques Centrales — en particulier la Banque Centrale Européenne pour le Luxembourg — dans le cadre de leur politique de lutte contre l'inflation. Entre le pic observé au troisième trimestre 2022 (pour l'indice global des logements) et le point le plus bas atteint au premier trimestre 2024, les prix ont diminué en moyenne de 16,3 %. Cette baisse a ramené l'indice des prix à un niveau équivalent à celui du quatrième trimestre 2020. À partir du deuxième trimestre 2024, les prix semblent se stabiliser, avec une légère hausse enregistrée au quatrième trimestre. Parallèlement, le volume des transactions est revenu à un niveau comparable à celui des années précédant la remontée des taux d'intérêt (notamment entre 2017 et 2022), en particulier sur les marchés des appartements et des maisons existants.

Il est donc important de comparer ces évolutions des prix des logements à celles des prix des terrains à bâtir sur la même période. La baisse des prix des terrains a-t-elle accompagné la baisse des prix des logements ? A-t-elle précédé la baisse des prix des logements, puisque le terrain est un *input* dans le processus de construction de nouveaux logements ? Ou, au contraire, a-t-elle suivi la baisse des prix des logements, en réaction à une baisse de la demande ? Le présent rapport cherche à apporter des éléments de réponse à ces questions.

Pour analyser les prix des terrains à bâtir, l'Observatoire s'appuie sur les données de la Publicité Foncière, qui recense toutes les transactions immobilières et foncières réalisées dans le pays. À cela s'ajoute un fichier fourni chaque année par l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA, qui permet d'identifier précisément les parcelles vendues. Grâce à ces données, les parcelles sont localisées au sein des zones définies par les Plans d'Aménagement Général (PAG), mis à jour en 2010, 2013, 2016, 2020, puis de façon continue depuis.

¹ Cf. Observatoire de l'Habitat et STATEC (2025) : « Focus sur... la baisse des prix des appartements existants entre 2022 et 2024 », dans le *Logement en Chiffres n°17* (Mars 2025), pp. 15-19. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/logement-en-chiffres-17.html>



À l'instar du STATEC pour les appartements et maisons, l'Observatoire a mis en place un indice des prix des terrains à bâtir. Cet indice vise à mesurer l'évolution des prix en neutralisant les effets liés à la variation de la nature des transactions d'une année à l'autre. Pour cela, un modèle dit « hédonique » est utilisé, permettant de décomposer le prix d'une parcelle (ou d'un ensemble de parcelles contiguës) en fonction de trois grands types de caractéristiques : a) ses caractéristiques propres comme sa surface et sa forme ; b) sa situation géographique et les attributs moyens de la commune dans laquelle la parcelle se situe ; et c) son environnement immédiat, notamment la proximité d'aménités ou de nuisances. L'objectif est ainsi de suivre l'évolution des prix comme si les mêmes parcelles avaient été vendues à différentes périodes.

Ce document est organisé en cinq sections. Dans un premier temps, les données et la méthodologie utilisées sont décrites. La section 2 présente les évolutions des prix des terrains en 2023 et 2024. La section 3 met à jour la segmentation géographique des prix des terrains qui avait été réalisée dans un rapport d'analyse précédent. La Section 4 fournit une illustration des différences issues de la segmentation géographique retenue dans la section précédente. Enfin, la Section 5 propose des adaptations éventuelles pour les Centres de Développement et d'Attraction (CDA), qui sont à la fois ciblées comme des priorités par le Programme directeur de l'aménagement du territoire (PDAT) 2035, et présentent dans le même temps des prix des terrains à bâtir souvent supérieurs à ceux des autres communes de la même zone géographique.

1. Données et méthodologie

Ce document s'appuie sur les données des prix du foncier publiées par l'Observatoire de l'Habitat depuis 2010. Il s'agit de statistiques basées sur un fichier reprenant l'**ensemble des ventes de parcelles figurant sur la Publicité Foncière** (qui est un registre des actes notariés), transmis par l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA². Ces données incluent un prix de transaction qui est bien le prix réel, tel qu'enregistré sur l'acte notarié.

L'Observatoire de l'Habitat a localisé ces parcelles dans un Système d'Informations Géographiques à partir du Plan Cadastral Numérisé (PCN) fourni par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT). Les parcelles potentiellement constructibles sont ensuite identifiées à partir des Plans d'Aménagement Général (PAG) des communes mis à jour pour 2010, 2013, 2016 et 2019, puis en continu pour les communes disposant d'un nouveau PAG.

Un contrôle est réalisé pour vérifier que ces parcelles sont libres de constructions au moment de la vente. Les ventes de parcelles utilisées sont donc **exclusivement des ventes de terrains libres, sans aucune construction**. Il ne s'agit pas de ventes de maisons incluant une parcelle, par exemple. Il ne s'agit pas non plus de parcelles vendues dans le cadre d'une Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) d'un appartement ou d'une maison en lotissement.

² Pour une présentation plus complète des données de base et de leurs limites, cf. Observatoire de l'Habitat (2024) : « Panorama des transactions immobilières entre 2007 et 2023 », Note n°37 (juillet 2024), Ministère du Logement, 27 pages. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-37.html>



La méthodologie est décrite plus en détail dans quatre Notes de l'Observatoire de l'Habitat publiées en 2015, 2019, 2021 et 2023³, ainsi que dans un article de recherche co-écrit par des chercheurs du LISER⁴.

Une attention particulière est portée aux terrains situés en zones à vocation résidentielle, que sont les zones d'habitation et les zones mixtes. **Un terrain à bâtir en zone à vocation résidentielle est ici défini comme remplissant de façon cumulée les conditions suivantes :**

- une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës ;
- ... libre de toute construction (sans aucune construction existante sur ce terrain) ;
- ... dont au-moins 1 are se situe à l'intérieur du périmètre d'agglomération ;
- ... et dont au-moins 90% de la surface se situe en zone d'habitat (zone d'habitation ou zone mixte).

Comme le STATEC le fait pour la vente d'appartements et de maisons, l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement a conçu un indice des prix des terrains à bâtir qui cherche à retracer les changements dans la valorisation de ces terrains en neutralisant les changements dans la composition des transactions d'une année sur l'autre. Pour cela, un modèle « hédonique » est utilisé pour décomposer le prix d'une parcelle (ou d'un ensemble de parcelles contiguës) en fonction de trois grands types de caractéristiques :

1. les caractéristiques intrinsèques de cette parcelle (sa taille, sa forme, la pente, etc.) ;
2. sa localisation dans une commune donnée ainsi que les caractéristiques moyennes de cette commune (notamment le temps moyen d'un trajet vers Luxembourg-Ville, principal bassin d'emplois et de services) ;
3. le voisinage de cette parcelle, et notamment la proximité à des aménités ou à des nuisances (distance à la gare la plus proche, aux services de santé, aux équipements commerciaux, etc.).

L'objectif est ainsi de retracer les évolutions des prix des terrains si les mêmes parcelles ou ensembles de parcelles avaient été vendues aux différentes années.

³ Pour la Note la plus récente, voir Observatoire de l'Habitat (2023) : « Panorama du foncier constructible au Luxembourg : prix de vente, incidence foncière et structure de la propriété », *Note n°32* (juillet 2023), Ministère du Logement, 32 pages. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-32.html>

⁴ Glumac Brano, Herrera-Gomez Marcos & Licheron Julien (2019): « A hedonic urban land price index », *Land Use Policy*, vol. 81, pp. 802-812. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837718304186>



2. Evolutions des prix des logements en 2023 et 2024

Tout d'abord, il faut noter que **l'année 2023 a été marquée par un très fort ralentissement de l'activité sur les marchés de l'immobilier et du foncier, en réaction à la hausse des taux d'intérêt.** Cette baisse de l'activité a été particulièrement forte sur le marché des terrains à bâtir, avec seulement 326 ventes retenues en 2023, contre 731 ventes en 2022 (soit une baisse de 55,4%). L'année 2024 a vu en revanche un retour progressif de l'activité, dans le contexte d'une plus grande visibilité des évolutions des taux d'intérêt et d'une stabilisation progressive des prix des logements. Ce sont ainsi 565 ventes de terrains qui ont été recensées (soit une hausse de 73,3% par rapport à l'année 2023). L'activité reste toutefois nettement inférieure à la moyenne des années qui ont précédé la crise immobilière, puisque 734 transactions portant sur des terrains à bâtir étaient relevées en moyenne par an entre 2010 et 2022.

Le graphique 1 montre que **la hausse des prix des terrains à bâtir a été forte entre 2010 et 2022.** Elle s'est élevée en moyenne à +7,9% entre 2010 et 2022. Cela correspond à une augmentation cumulée de 150,4% des prix de terrains à bâtir entre 2010 et 2022. Sur ce graphique, il apparaît clairement que la hausse des prix des terrains a été nettement supérieure à celles des prix des logements existants et en construction (la hausse cumulée ayant atteint respectivement +139,0% et +130,7% sur ces deux segments). Enfin, l'indice des prix de la construction fourni par le STATEC a augmenté dans des proportions bien moindres : +52,1% au total entre 2010 et 2022, soit seulement +3,6% par an. Cela montre une déconnexion forte entre la hausse des coûts de construction, d'une part, et les prix des terrains et des logements, d'autre part. Il est toutefois difficile de conclure à une relation purement causale entre la hausse des prix des terrains et celle des prix des logements, les deux hausses s'étant probablement renforcées mutuellement : la hausse des prix des logements a généré une hausse des gains anticipés sur la construction d'une parcelle libre, donc une hausse de la valeur des terrains. En retour, la hausse des prix d'achat des terrains a été intégrée dans le prix final des logements construits sur ces terrains. Depuis 2022, en revanche, le graphique 1 met en évidence une baisse assez nette de l'indice des prix des terrains à bâtir, qui a retrouvé en 2024 son niveau relevé en 2020 (il est même légèrement inférieur en 2024).

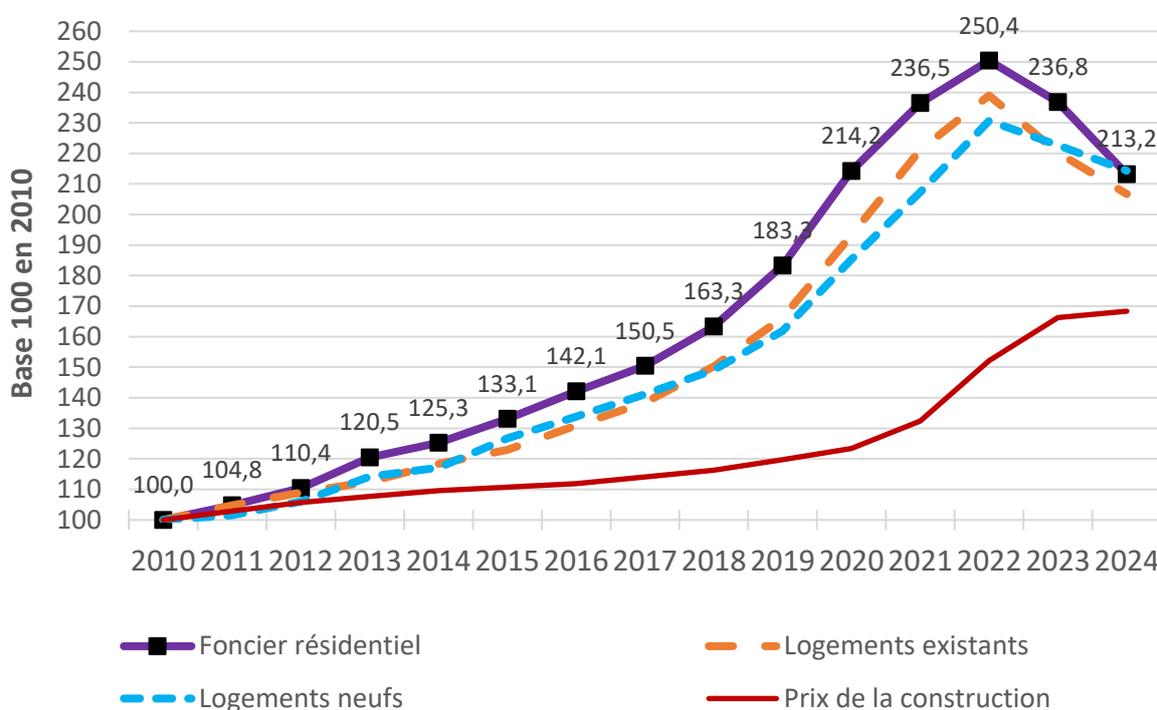
Le graphique 2 s'appuie sur les mêmes statistiques, mais présente les taux de variation annuels (plutôt que les indices des prix). Il montre bien que **la tendance s'est inversée à partir de 2022, avec une baisse forte des prix des terrains : une variation totale de -14,9% entre 2022 et 2024 pour les prix des terrains à bâtir, contre -13,5% pour les prix des appartements existants et -7,1% pour les prix des appartements en construction.** En revanche, les prix de la construction ont continué d'augmenter fortement sur la même période, notamment sous l'effet de la hausse des coûts des matières premières : +10,6% entre 2022 et 2024 (l'essentiel de la hausse étant relevé entre 2022 et 2023).

Après analyse, il s'avère que l'année 2023 est très spécifique, non pas tant en raison des prix de vente des terrains qui ont été réellement vendus, mais surtout en raison de l'étroitesse du marché et de la composition des transactions. Seulement 326 transactions portant sur des terrains en zone à vocation résidentielle ont pu être retenues, avec parmi ces transactions une forte surreprésentation de terrains



vendus dans le canton de Luxembourg *et/ou* de terrains de très grandes surfaces. En revanche, certains segments du marché déjà très restreints les années précédentes (par exemple les ventes de terrains dans certains cantons du nord ou de l'est du pays) n'existaient pas du tout en 2023, rendant très difficile la création d'un indice visant à neutraliser les effets de composition.

Graphique 1 – Comparaison des indices des prix des terrains à bâtir, des prix de vente des logements et des prix de la construction.



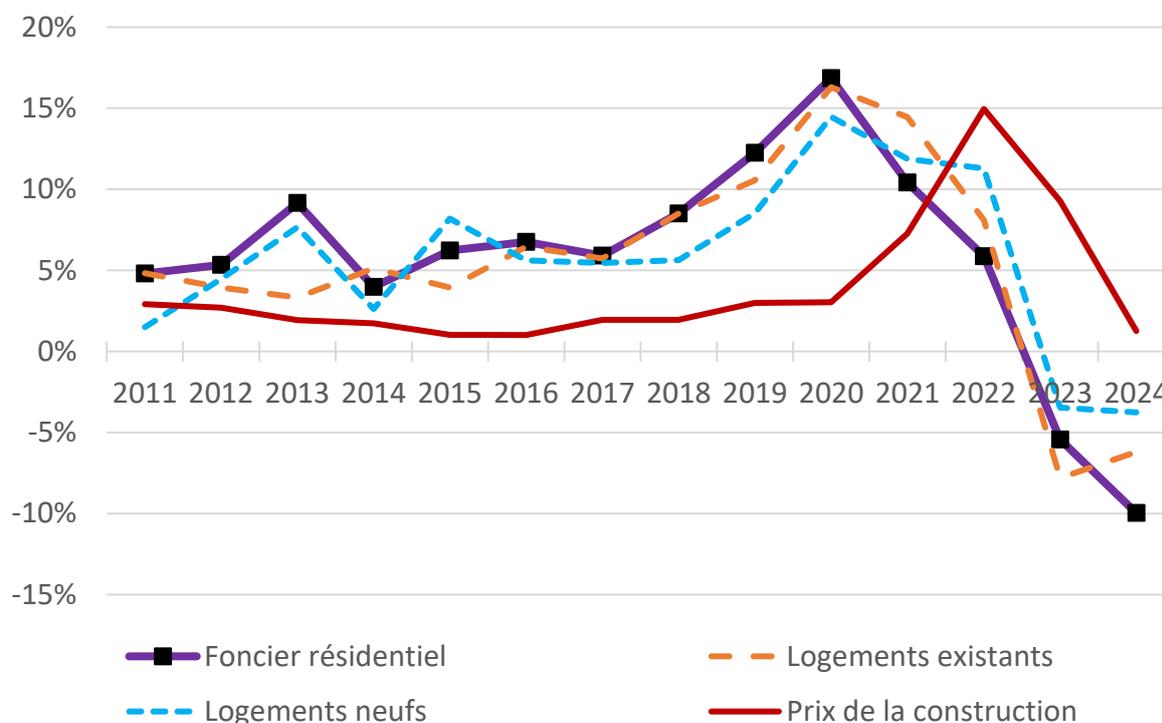
Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat pour l'indice des prix du foncier résidentiel ; STATEC pour les indices hédoniques des prix des logements ; STATEC pour l'indice des prix de la construction.

Nous pouvons par ailleurs souligner que la baisse des prix des terrains à bâtir sur la période 2022-2024 a été très homogène sur le territoire. L'ensemble des cantons a été touché par cette baisse des prix, en particulier les principaux pôles du marché immobilier : par exemple -15,2% dans le canton d'Esch-sur-Alzette et -15,9% dans le canton de Luxembourg. Compte-tenu du faible nombre de transactions relevé en 2023 (et à un degré moindre en 2024), il est difficile toutefois de fournir des statistiques précises pour l'ensemble des cantons, les prix médians ou moyens étant fortement soumis à des effets de composition, c'est-à-dire à des changements dans la surface des terrains vendus, leur localisation précise à l'intérieur d'un canton donné, voire au sein d'une commune spécifique, etc.



La grande homogénéité dans la baisse des prix des terrains est cohérente avec ce qui a été relevé pour les ventes de logements. Le même constat a ainsi été mis en évidence dans une publication récente pour ce qui concerne les prix de vente des appartements existants sur le territoire⁵. Il est difficile toutefois de conclure précisément sur la relation temporelle entre les deux évolutions, puisque la baisse des prix des logements et celle des prix des terrains à bâtir semblent s'être produites toutes deux en fin d'année 2022 puis dans le courant de l'année 2023, en réaction à la forte hausse des taux d'intérêt relevée quelques mois avant.

Graphique 2 – Taux de croissance annuels des prix des terrains à bâtir, des prix de vente des logements et des prix de la construction.



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

⁵ Cf. Observatoire de l'Habitat et STATEC (2025) : « Focus sur... la baisse des prix des appartements existants entre 2022 et 2024 », dans le *Logement en Chiffres n°17* (Mars 2025), pp. 15-19. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/logement-en-chiffres-17.html>



3. Segmentation géographique des prix des terrains à bâtir

Dans son Rapport d'analyse n°15 publié en février 2025⁶, l'Observatoire de l'Habitat a proposé une segmentation géographique du Grand-Duché de Luxembourg en fonction des niveaux des prix des terrains à bâtir situés en zone à vocation résidentielle sur la période 2020-2022, en constituant des groupes de communes au sein desquels les prix des terrains seraient très similaires si une même parcelle était vendue (homogénéité intra-groupe) mais entre lesquels ces prix des terrains seraient significativement différents (hétérogénéité inter-groupe). Le même exercice est ici actualisé pour la période 2022-2024.

Dans une première phase d'analyse, un modèle hédonique est utilisé pour expliquer le prix de vente des terrains à bâtir situés en zone résidentielle, en tenant compte de plusieurs caractéristiques : la surface, la forme, le statut de « Baulücke » (petite parcelle déjà intégrée au tissu urbain), la localisation selon le zoning du PAG, le coefficient d'utilisation du sol (CUS) dans les PAP Nouveau Quartier, ainsi que des variables temporelles et communales.

Le modèle économétrique utilisé est de type Log-log et estimé par moindres carrés généralisés (GLS), à la différence du modèle spatial utilisé pour construire l'indice des prix. Après estimation, les résidus (écarts entre le prix observé et le prix expliqué) permettent d'identifier la part du prix liée à des facteurs non modélisés, en particulier la localisation. Pour limiter les biais, seules les moyennes communales des résidus sont utilisées. Une seconde version du modèle, intégrant directement des variables indicatrices communales, confirme la robustesse des résultats.

Dans la deuxième étape, une classification (*clustering*) des communes est réalisée uniquement à partir des résidus du modèle hédonique, c'est-à-dire des prix ajustés de tous les autres facteurs que la localisation. La carte 1 met en évidence une structure de marché foncier très centralisée autour de Luxembourg-Ville, où les prix sont les plus élevés, diminuant graduellement en s'éloignant de la capitale. **Cette carte est très comparable à celle produite sur la période 2020-2022, ce qui confirme une grande stabilité dans la hiérarchie des communes en matière de prix des terrains à bâtir.**

Un algorithme de partitionnement géographique est ensuite appliqué pour regrouper les communes en clusters homogènes, tout en veillant à préserver leur continuité spatiale. **La carte 2 présente les résultats obtenus en fonction d'un partitionnement en six « régions ».** Les critères statistiques classiques (notamment les critères d'information AIC ou BIC) suggèrent que **le partitionnement en six classes est celui qui réussit le mieux à maximiser l'homogénéité intra-groupe tout en maximisant l'hétérogénéité inter-groupe.** C'est le cas avec le modèle de référence (en utilisant les résidus standardisés) comme avec le modèle alternatif (en utilisant les variables indicatrices communales).

En somme, les segmentations géographiques proposées permettent de regrouper les communes en fonction de niveaux de prix par are similaires, à condition qu'une même parcelle résidentielle y soit

⁶ Cf. Observatoire de l'Habitat (2025) : « Une segmentation géographique des prix des terrains à bâtir en zone résidentielle au Grand-Duché de Luxembourg », *Rapport d'analyse n°15* (février 2025), Ministère du Logement, 14 pages. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/rapport-analyse-15.html>



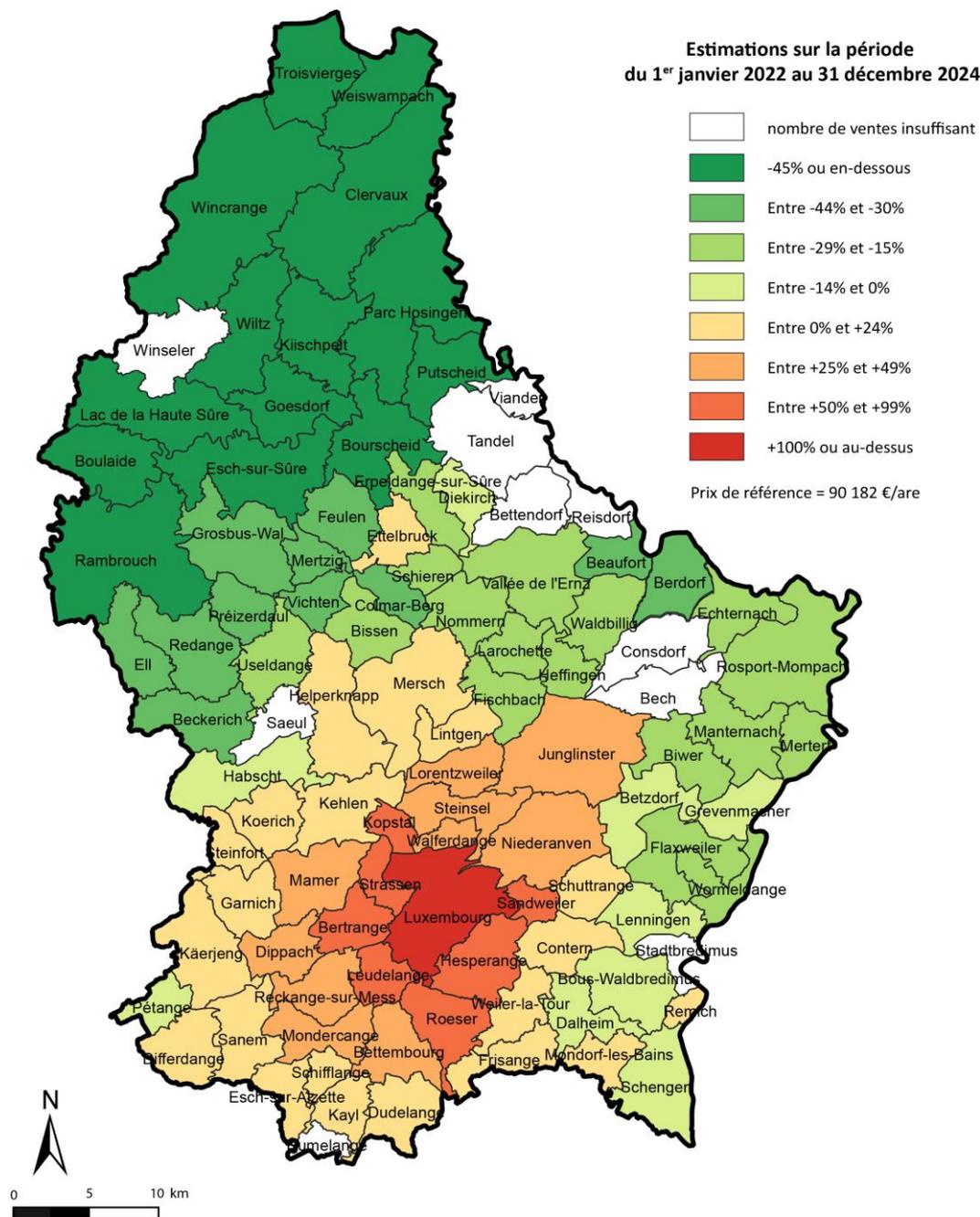
vendue. Cela ne signifie toutefois pas que les prix médians par are soient identiques au sein de chaque groupe. D'une part, une certaine hétérogénéité subsiste à l'intérieur même des clusters ; d'autre part, les caractéristiques des parcelles vendues varient fortement d'une commune à l'autre, d'autant plus que le volume de transactions est souvent faible dans la majorité d'entre elles.

Il est intéressant de noter que le découpage produit est extrêmement cohérent avec celui obtenu sur la période 2020-2022. Ce résultat s'explique par la conjonction de deux éléments. D'une part, les différences de prix entre communes sont très importantes lorsque l'on analyse les prix des terrains à bâtir, beaucoup plus importantes que leurs équivalents pour les prix des appartements existants ou en construction. Donc de légers changements dans les prix par are au niveau communal (produits par exemple par des changements dans la composition des terrains vendus en termes de localisation précise, de surface, etc.) n'affectent pas de manière radicale la hiérarchie des communes. D'autre part, nous avons souligné plus tôt que la baisse des prix des terrains relevée entre 2022 et 2024 avait été très homogène spatialement.

Seules sept communes, qui étaient déjà en limite de classes sur la période précédente (2020-2022), sont ici affectées à une classe différente sur la période 2022-2024. C'est globalement dans le quart sud-est du pays que l'algorithme de classification donne les résultats les moins stables en fonction de la période d'estimation : le nombre de transactions relativement limité dans cette zone est un élément d'explication important et rend les estimations issues du modèle hédonique moins solides pour ces communes. Les communes de Dalheim, Frisange et Mondorf-les-Bains sont ainsi affectées à une classe plus élevée sur la période 2022-2024 qu'elles ne l'étaient sur la période précédente. Dans le sud-ouest du pays, les communes de Garnich et Koerich sont également affectées à une classe plus élevée, de même que Bech dans l'est du pays. Enfin, la commune de Niederanven est dorénavant affectée à la deuxième classe, en compagnie de ses communes voisines Sandweiler et Steinsel.



Carte 1 – Valeurs moyennes communales des résidus standardisés du modèle hédonique



Auteur : J. Licheron, LISER, Mai 2025

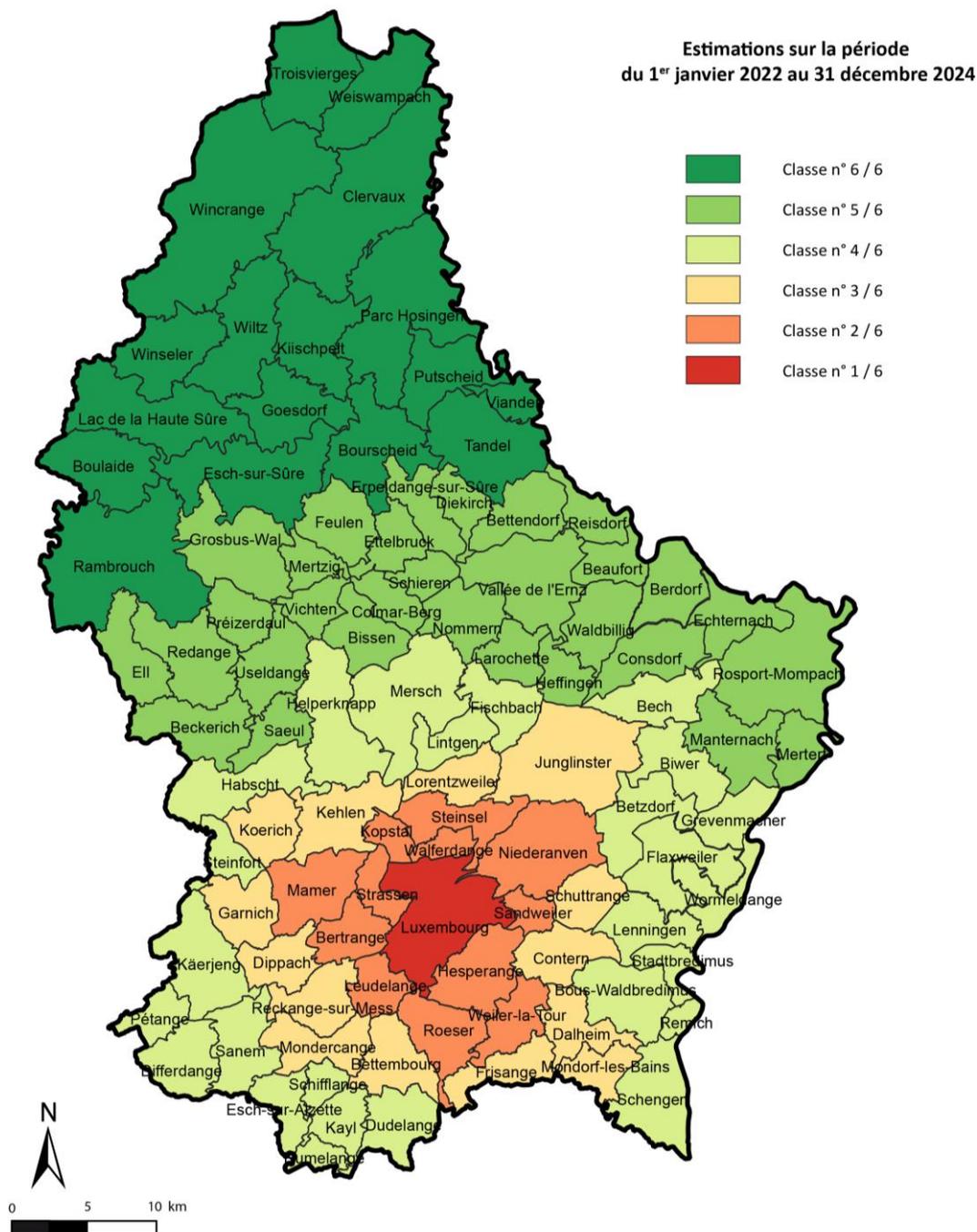
Fonds de carte : ACT, LISER, 2023

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

Note : cette carte représente les résidus standardisés moyens par commune issus de l'estimation d'un modèle hédonique utilisant le prix par are (en logarithme) comme variable dépendante, avec 38 variables explicatives mais sans variable de localisation des terrains.



Carte 2 – Résultat de l’algorithme de segmentation des communes pour un nombre fixé à 6 classes.



Auteur : J. Licheron, LISER, Mai 2025
Fonds de carte : ACT, LISER, 2023



4. Illustration : les prix du foncier dans les différentes zones géographiques

Le tableau 1 exprime le prix médian du foncier à vocation résidentielle par zone géographique sur la période 2022-2024 (pour un découpage en 6 zones). Il montre que les prix par are médians sont très différents dans les six classes qui ont été identifiées dans la section précédente. Les différences en termes de surface médiane des parcelles sont plus limitées.

Tableau 1 – Caractéristiques médianes des terrains par zone géographique (2022-2024).

Zone géographique	Prix médian d'un terrain sur la période 2022-2024	Surface médiane d'un terrain sur la période 2022-2024
Classe n°1 (Luxembourg-Ville)	272.851 €/are	5,15 ares
Classe n°2 (première couronne)	147.187 €/are	4,99 ares
Classe n°3 (deuxième couronne)	109.716 €/are	5,12 ares
Classe n°4 (troisième couronne)	101.231 €/are	4,87 ares
Classe n°5 (Centre-Nord)	69.571 €/are	5,18 ares
Classe n°6 (Nord)	46.851 €/are	5,52 ares
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	93.514 €/are	4,95 ares

Source : Observatoire de l'Habitat (2022-2024), données issues de la Publicité Foncière.



Il est ensuite possible de **quantifier la dispersion autour du prix médian** du foncier résidentiel par zone. Pour cela, nous utilisons le **modèle hédonique décrit dans la Section 3** pour dériver une estimation centrale de la valeur d'une parcelle dans une zone géographique donnée, sur la période 2022-2024, ainsi qu'un écart-type associé, permettant la construction d'un intervalle de confiance associé à l'estimation. Cette approche est assez « théorique » comparativement à une analyse de la dispersion contenue directement dans les données, en excluant les prix extrêmes et en construisant par exemple des fourchettes reprenant 60% ou 80% des transactions. Mais elle permet de comparer des parcelles plus comparables, en termes de constructibilité, densité, surface, localisation communale, etc. Pour estimer la valeur d'un terrain précis, il est en effet toujours préférable de tenir compte des caractéristiques précises de la parcelle.

Les résultats sont présentés dans le tableau 2.

Tableau 2 – Dispersion des prix dans les 6 zones géographiques retenues (2022-2024).

Zone géographique	Prix médian d'un terrain sur la période 2022-2024	Fourchette de prix
Classe n°1 (Luxembourg-Ville)	272.851 €/are	241.290 €/are - 304.412 €/are
Classe n°2 (première couronne)	147.187 €/are	129.577 €/are - 164.797 €/are
Classe n°3 (deuxième couronne)	109.716 €/are	90.000 €/are - 129.432 €/are
Classe n°4 (troisième couronne)	101.231 €/are	85.513 €/are - 116.949 €/are
Classe n°5 (Centre-Nord)	69.571 €/are	57.552 €/are - 81.590 €/are
Classe n°6 (Nord)	46.851 €/are	37.034 €/are - 56.668 €/are

Source : Observatoire de l'Habitat (2022-2024), données issues de la Publicité Foncière.



Enfin, le Tableau 3 ci-dessous convertit ces résultats en prix par m² de Surface Utile d'Habitation (SUH), en supposant un Coefficient d'Utilisation du Sol (CUS) moyen en zone d'habitation 2 (HAB-2) de minimum 0,8⁷.

Tableau 3 – Dispersion des prix par SUH dans les 6 zones géographiques retenues (2022-2024).

Zone géographique	Prix médian SUH (2022-2024)	Fourchette de prix
Classe n°1 (Luxembourg-Ville)	4.872 €	4309 € - 5436 €
Classe n°2 (première couronne)	2.628 €	2314 € - 2943 €
Classe n°3 (deuxième couronne)	1.959 €	1607 € - 2311 €
Classe n°4 (troisième couronne)	1.808 €	1527 € - 2088 €
Classe n°5 (Centre-Nord)	1.242 €	1028 € - 1457 €
Classe n°6 (Nord)	837 €	661 € - 1012 €

Source : Observatoire de l'Habitat (2022-2024), données issues de la Publicité Foncière.

⁷ Le calcul retenu est $SUH = SCB / 0,7$ avec $SCB = \text{Prix médian} / 100 \times CUS$



5. Quelles adaptations potentielles pour les Centres de Développement et d'Attraction (CDA) ?

Les médianes et fourchettes qui sont reportées dans les Tableaux 2 et 3 ci-dessus sont calculées au niveau de chacune des 6 zones géographiques obtenues par le partitionnement décrit dans la Section 3 du présent document.

En théorie, il est possible de calculer pour chaque commune, respectivement pour chaque localité du pays, un prix médian sur la période 2022-2024 (sous réserve d'un nombre de transactions suffisant). Les différences dans ces prix médians refléteraient alors autant des différences de valorisation intrinsèque (dépendant de la localisation uniquement, si une même parcelle était vendue dans chacune de ces entités géographiques) et des différences dans la composition des parcelles vendues (par exemple des différences dans la constructibilité, dans la taille des parcelles vendues, etc.).

La régionalisation permet de s'affranchir des contraintes liées aux données : nombre insuffisant de transactions dans certaines communes ou localités, influence trop forte de quelques transactions dans les estimations réalisées dans certaines de ces entités géographiques, grande dispersion dans les caractéristiques des parcelles vendues sur les communes et localités, etc.

Il est toutefois possible d'analyser plus en détail **certaines localités ciblées directement par le Programme directeur de l'aménagement du territoire (PDAT) 2035**, pour étudier d'éventuelles déviations par rapport aux prix médians d'une zone donnée.

Les résultats obtenus avec le prix par are suggèrent que les Centres de Développement et d'Attraction (CDA) peuvent être regroupés en quatre catégories.

Le CDA d'importance nationale de la **Nordstad** est très nettement plus cher que le prix médian correspondant à la zone géographique à laquelle il a été assigné et pourrait donc bénéficier d'un **bonus correspondant à +40%** comparativement à cette médiane de classe.

L'autre CDA d'importance nationale, correspondant à la **commune d'Esch-sur-Alzette**, est également nettement plus cher que le prix médian correspondant à sa zone géographique, et pourrait donc bénéficier d'un **bonus correspondant à +30%** comparativement à la médiane de la classe n°4.

Cinq CDA d'importance régionale sont assez nettement plus chers que la médiane de leur classe et pourraient bénéficier d'un **bonus de +20%** :

- la localité de Junglinster : +27%
- la localité de Dudelange : +22%
- la localité de Mondorf-les-Bains : +21%
- la localité de Mersch : +21%
- la localité de Remich : +19%



Ensuite, trois CDA d'importance régionale sont un peu plus chers que la médiane de leur classe et pourraient bénéficier d'un **bonus de +10%**, par exemple :

- Clervaux (localités de Clervaux, Reuler et Marnach) : +13%
- la localité d'Echternach : +9%
- la localité de Wiltz : +7%

Enfin, les cinq CDA restants ne semblent pas devoir bénéficier d'un bonus : Differdange (localités de Differdange, Obercorn et Niedercorn) ; la localité de Steinfort ; la localité de Grevenmacher ; la localité de Rédange-sur-Attert ; et la localité de Vianden, pour laquelle le nombre de transactions est trop limité.

Tableau 4 – Adaptations potentielles pour les Centres de Développement et d'Attraction (CDA).

	Zone géographique correspondante	Prix dans la zone géographique (2022-2024)	Prix spécifique au CDA / à l'agglomération (2022-2024)	Déviations
Esch-sur-Alzette (commune complète) <i>CDA d'importance nationale</i>	Classe n°4 (troisième couronne)	101.231 €/are	127.187 €/are	+26%
Nordstad (communes de Ettelbruck, Erpeldange-sur-Sûre et Diekirch) <i>CDA d'importance nationale</i>	Classe n°5 (Centre-Nord)	69.571 €/are	97.151 €/are	+40%
Clervaux (localités de Clervaux, Reuler et Marnach) <i>CDA d'importance régionale</i>	Classe n°6 (Nord)	46.851 €/are	53.167 €/are	+13%
Dudelange (localité) <i>CDA d'importance régionale</i>	Classe n°4 (troisième couronne)	101.231 €/are	123.162 €/are	+22%



	Zone géographique correspondante	Prix dans la zone géographique (2022-2024)	Prix spécifique au CDA / à l'agglomération (2022-2024)	Déviatiion
Echternach (localité) <i>CDA d'importance régionale</i>	Classe n°5 (Centre-Nord)	69.571 €/are	75.871 €/are	+9%
Junglinster (localité) <i>CDA d'importance régionale</i>	Classe n°3 (deuxième couronne)	109.716 €/are	139.216 €/are	+27%
Mersch (localité) <i>CDA d'importance régionale</i>	Classe n°4 (troisième couronne)	101.231 €/are	122.125 €/are	+21%
Mondorf-les-Bains (localité) <i>CDA d'importance régionale</i>	Classe n°4 (troisième couronne)	101.231 €/are	122.176 €/are	+21%
Remich (localité) <i>CDA d'importance régionale</i>	Classe n°4 (troisième couronne)	101.231 €/are	120.261 €/are	+19%
Wiltz (localité) <i>CDA d'importance régionale</i>	Classe n°6 (Nord)	46.851 €/are	50.271 €/are	+7%



Conclusion

Depuis la mi-2022, les prix des logements ont nettement reculé, conséquence directe de la forte hausse des taux d'intérêt décidée par la Banque centrale européenne pour lutter contre l'inflation. Entre le troisième trimestre 2022 (point haut) et le premier trimestre 2024 (point bas), les prix des logements ont chuté de 16,3 % en moyenne, revenant à leur niveau de fin 2020. Ce retournement soulève la question de l'évolution parallèle ou différenciée des prix des terrains à bâtir.

Pour répondre à cette interrogation, la présente étude repose sur des données issues de la Publicité Foncière, permettant d'identifier toutes les ventes de terrains constructibles libres de bâtiments, situés principalement en zones résidentielles ou mixtes selon les Plans d'Aménagement Général (PAG).

Un indice hédonique des prix des terrains a été élaboré, sur le modèle de celui du STATEC pour les logements. Ce modèle économétrique décompose le prix d'une parcelle en trois dimensions : ses caractéristiques intrinsèques (surface, forme, pente), sa localisation (notamment le temps d'accès à Luxembourg-Ville) et son environnement immédiat (proximité de services ou nuisances). Il permet ainsi de neutraliser les effets de composition des transactions dans le temps et d'estimer l'évolution réelle des prix.

Les résultats révèlent une forte baisse du marché foncier en 2023, avec seulement 326 ventes contre 731 en 2022 (baisse de 55 %). En 2024, le marché repart à la hausse avec 565 ventes (+73 %), bien que l'activité reste inférieure à la moyenne annuelle de 734 ventes enregistrée entre 2010 et 2022. En termes de prix, les terrains à bâtir ont connu une baisse de 14,9 % entre 2022 et 2024, une évolution comparable à celle des appartements existants et supérieure à celle des logements en construction. À l'inverse, les coûts de construction ont continué à augmenter (+10,6 %), en raison de la hausse des prix des matériaux.

La baisse des prix des terrains s'est avérée très homogène sur l'ensemble du territoire, affectant tous les cantons, y compris les zones les plus dynamiques comme Luxembourg (-15,9 %) ou Esch-sur-Alzette (-15,2 %).

Une analyse géographique plus fine, basée sur un modèle hédonique, a permis de classer les communes selon leur niveau de prix foncier. Cette classification met en évidence une structure de marché fortement centrée autour de Luxembourg-Ville. Les communes ont été regroupées en six grandes zones aux niveaux de prix homogènes, avec une grande stabilité du découpage par rapport à la période 2020-2022.

En conclusion, la baisse des prix du foncier observée depuis 2022 a suivi de près celle des logements et s'est étendue de manière uniforme à l'ensemble du pays. Des évolutions similaires et quasiment simultanées ont ici été observées pour les marchés de l'immobilier et du foncier résidentiels : tout d'abord une forte baisse de l'activité en 2023, puis une correction des prix assez brutale, qui a permis une reprise progressive de l'activité au cours de l'année 2024.