



Magdalena **Górczyńska-Angiulli**

Karolina **Zięba-Kulawik**

Konrad **Skoczylas**

Julien **Licheron**

Bérengère **Darud**

Marchés immobiliers dans l'aire fonctionnelle du Luxembourg



1. Introduction

L'accès au logement à un prix abordable constitue aujourd'hui l'un des principaux défis pour une large part de la population, tant au Luxembourg que dans les régions frontalières (Leduc et al., 2024). Cette situation résulte d'une forte hausse des prix de l'immobilier et des loyers jusqu'en 2022 (Licheron et Ferring, 2025), combinée à une offre de logements structurellement insuffisante. Par ailleurs, suivant les recommandations européennes, les conditions plus strictes imposées par les banques pour l'octroi de crédits hypothécaires ont renforcé les obstacles à l'accession à la propriété.

Le marché du logement est devenu extrêmement concurrentiel, sous l'effet d'un déséquilibre persistant entre une demande croissante et une offre limitée, mais aussi en raison de la part importante des investisseurs — environ 40 % des acquéreurs d'appartements en état futur d'achèvement (VEFA) depuis 2017 (Chambre des Députés, 2022, 2024). Cette pression s'explique en grande partie par l'attractivité du marché de l'emploi luxembourgeois, qui continue de stimuler l'immigration. Certains n'ont tout simplement pas la possibilité de se loger au Luxembourg, tandis que d'autres font le choix de devenir travailleurs transfrontaliers. En effet, la part de travailleurs transfrontaliers – c'est-à-dire les actifs résidant en dehors du Luxembourg mais s'y rendant quotidiennement pour travailler – a progressé de 41 % entre 2012 et 2022, passant de 157 000 à plus de 221 000 personnes (Allegrezza et al., 2024). Dans le même temps, une part croissante de résidents luxembourgeois choisit de s'installer au-delà des frontières nationales, principalement pour accéder plus facilement à la propriété (Mezaros et al., 2025). Ce phénomène s'explique par des prix immobiliers plus abordables dans les régions voisines, ainsi qu'une capacité d'achat souvent plus élevée des travailleurs transfrontaliers par rapport aux résidents rémunérés aux salaires locaux. Il en résulte l'émergence de véritables bassins de vie transfrontaliers : de nombreuses communes situées à proximité de la frontière voient leur population

augmenter sous l'effet de l'installation de ménages liés à l'économie luxembourgeoise. Cette dynamique transforme en profondeur le tissu territorial autour du Luxembourg. Ainsi, les évolutions du marché du travail luxembourgeois ont des répercussions directes sur le peuplement et le développement urbain des communes voisines, accentuant la dimension transnationale des enjeux liés au logement.

Nous partons de l'hypothèse que la mobilité résidentielle transfrontalière influe de manière significative sur les dynamiques des marchés immobiliers locaux — et réciproquement. Certains territoires frontaliers deviennent ainsi particulièrement attractifs pour des groupes de population spécifiques, en raison de leur accessibilité financière et des conditions de logement qu'ils offrent, en termes de confort ou de mode d'occupation.

Dans ce contexte, **la présente Note se concentre sur l'offre immobilière en vente en 2024 dans l'aire fonctionnelle du Luxembourg**. L'objectif est d'identifier les **principales caractéristiques de ces marchés** et de mettre en lumière les disparités qui existent entre les différentes offres immobilières locales. Les détails relatifs aux données et à leur analyse sont présentés dans l'encart méthodologique ci-dessous.

Encart méthodologique

1. Délimitation du périmètre d'étude

Nous utilisons la délimitation du périmètre d'étude présentée dans Górczyńska-Angiulli et al. (2024). Elle s'appuie sur des données provenant de statistiques nationales ou régionales (listées sous chaque carte) et utilise deux principaux indicateurs : la démographie et l'emploi. Dans un premier temps, les données relatives à l'ensemble des personnes exerçant une activité professionnelle au Luxembourg et affiliées au système de sécurité sociale luxembourgeois (chiffres arrondis) ont été mises en relation avec les données sur la population résidente âgée de 15 à 64 ans pour chaque pays, par commune. A des fins de comparaison, nous avons utilisé des unités territoriales différentes dans chaque pays pour calculer le pourcentage de travailleurs frontaliers par rapport à la population âgée de 15 à 64 ans : les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) pour la France, les *Verbandsgemeinden* (les communautés de communes) pour la Rhénanie-Palatinat, et les communes pour la Wallonie et la Sarre. Bien que des différences existent entre ces territoires, cette approche reste la plus appropriée pour permettre une comparaison entre les quatre espaces étudiés, en raison du manque de données plus précises, par exemple à l'échelle de l'adresse ou selon des grilles territoriales harmonisées.

Selon cette méthodologie, le périmètre d'étude couvre :

- en Wallonie : principalement la Province de Luxembourg, certaines communes de la Province de Namur, l'arrondissement de Verviers et quelques communes des arrondissements de Liège et de Huy dans la Province de Liège
- en Lorraine (Grand Est) : notamment les communes situées au nord des départements de la Moselle, de Meurthe-et-Moselle et de la Meuse

- en Rhénanie-Palatinat : notamment les landkreise Eifelkreis Bitburg-Prüm, Trier, Trier-Saarburg et une partie de Bernkastel-Wittlich et Vulkaneifel
- en Sarre : principalement les landkreise Merzig-Wadern, Saarlouis, ainsi qu'une partie du Regionalverband Saarbrücken et de St. Wendel.

2. Création d'une base de données sur les logements mis en vente

Pour recueillir les informations disponibles sur les logements en vente, nous avons mis en place une méthode d'extraction automatisée de données issues de trois portails immobiliers (www.immowelt.de, www.immoweb.be, www.leboncoin.fr) en juin et en décembre 2024. Cela vaut dire que, nous n'avons retenu qu'une partie des annonces immobilières publiées en 2024. Pour le Grand-Duché de Luxembourg, nous mobilisons les données diffusées par l'Observatoire de l'Habitat, élaborées à partir de toutes les annonces publiées sur le portail immobilier Immotop.lu en 2024. Ces différences dans le mode de collecte d'information ont probablement contribué aux écarts importants observés dans le nombre total d'annonces entre les quatre territoires étudiés.

Des opérations de prétraitement des données ont été effectuées, incluant des corrections visant à éliminer les incohérences, les observations avec des valeurs manquantes (informations incomplètes sur le prix ou la surface), les doublons, les valeurs aberrantes, ainsi que les biens autres que des logements (bureaux, bâtiments à usage mixte, etc.), les biens atypiques (châteaux, fermes, propriétés en viager, moulins, chalets, etc.) ou mal encodés sur les sites web (par exemple : des terrains à bâtir classés sous la rubrique « logement »).

Au total, plus de 61 000 annonces de vente de maisons et d'appartements ont été recensées en 2024 dans le périmètre étudié (Tableau 1). Notre base de données englobe les caractéristiques clés de ces biens telles que : prix, localisation par commune, type de logement, surface, nombre de pièces, superficie du terrain, et classe de performance énergétique (en 2024 disponible uniquement pour la Lorraine, la Wallonie et le Luxembourg). Le manque d'information sur la période de construction des logements ne nous a pas permis de distinguer les logements existants de ceux en construction.

TABLEAU 1

Nombre d'annonces de logements à la vente dans le périmètre d'étude en 2024

Périmètre d'étude	Portail immobilier	Annonces immobilières recensées en 2024			Nombre de logements
		Maisons	Appartements	Total	Total
Rhénanie-Palatinat, Sarre	www.immowelt.de	5 922	2 386	8 308	628 000*
Wallonie	www.immoweb.be	2 585	825	3 410	283 000**
Lorraine	www.leboncoin.fr	9 242	5 219	14 461	555 000***
Luxembourg	www.immotop.lu	13 967	21 268	35 235	250 000****
Total		31 716	29 698	61 414	

Sources : * FSO, 2025 ** STATBEL, 2025 *** INSEE, 2025 **** Statec, 2024

2. L'offre de biens immobiliers à la vente dans l'aire fonctionnelle du Luxembourg

Cette étude se concentre sur quatre caractéristiques clés des logements mis en vente via des annonces immobilières, à savoir :

- a) le type de logement (maison ou appartement) ;
- b) le prix de vente annoncé au mètre carré ;
- c) la surface habitable ;
- d) la performance énergétique.

Les quatre territoires se distinguent fortement en ce qui concerne les caractéristiques des biens mis en vente mais on observe également des fortes différences à l'intérieur de ces territoires (Tableau 2). La suite de la Note expose les principaux constats relatifs à ces caractéristiques, ainsi que la manière dont les logements se répartissent selon celles-ci dans l'espace transfrontalier étudié.

TABLEAU 2

Statistiques descriptives concernant les logements proposés à la vente dans les quatre territoires

a. Appartements proposés à la vente en 2024

Périmètre d'étude	Nombre d'annonces	Prix au m ²						
		Moyenne	Min	Max	Écart-type	1 ^{er} quartile	3 ^e quartile	9 ^e décile
Rhénanie-Palatinat, Sarre	2 386	3 645	927	6 450	1 088	2 891	4 441	5 001
Wallonie	826	2 678	832	4 967	664	2 232	3 098	3 578
Lorraine	5 219	2 488	505	5 728	1 013	1 699	3 182	3 940
Luxembourg	21 268	9 713	2 200	19 879	3 100	7 500	11 279	14 472
Périmètre d'étude	Nombre d'annonces	Surface en m ²						
		Moyenne	Min	Max	Écart-type	1 ^{er} quartile	3 ^e quartile	9 ^e décile
Rhénanie-Palatinat, Sarre	2 386	88	20	200	29	67	104	125
Wallonie	826	93	22	200	28	76	110	127
Lorraine	5 219	76	20	200	29	58	90	112
Luxembourg	21 268	89	17	300	36	62	105	136

Guide de lecture : les 25 % des appartements les moins chers proposés à la vente au Luxembourg affichent un prix au m² inférieur à 7 500 € (1^{er} quartile). 75 % des appartements proposés à la vente au Luxembourg affichent un prix au m² inférieur à 11 279 € (3^e quartile). Les 10 % des appartements les plus chers proposés à la vente au Luxembourg affichent un prix au m² supérieur à 14 472 € (9^e décile).

b. Maisons proposées à la vente en 2024

Périmètre d'étude	Nombre d'annonces	Prix au m ²						
		Moyenne	Min	Max	Écart-type	1 ^{er} quartile	3 ^e quartile	9 ^e décile
Rhénanie-Palatinat, Sarre	5 922	2 492	500	7 498	1 035	1 663	3 168	3 820
Wallonie	2 585	1 911	500	4 130	705	1 382	2 382	2 895
Lorraine	9 242	2 250	500	5 862	905	1 545	2 897	3 445
Luxembourg	13 967	5 957	897	15 147	1 806	4 662	6 934	8 266
Surface en m ²								
Périmètre d'étude	Nombre d'annonces	Moyenne	Min	Max	Écart-type	1 ^{er} quartile	3 ^e quartile	9 ^e décile
Rhénanie-Palatinat, Sarre	5 922	165	40	350	54	129	192	243
Wallonie	2 585	181	40	350	66	133	224	280
Lorraine	9 242	135	40	350	52	98	160	207
Luxembourg	13 967	207	40	1300	83	158	240	285

2.1. Les appartements majoritaires à la vente au Luxembourg, mais pas dans les espaces frontaliers voisins

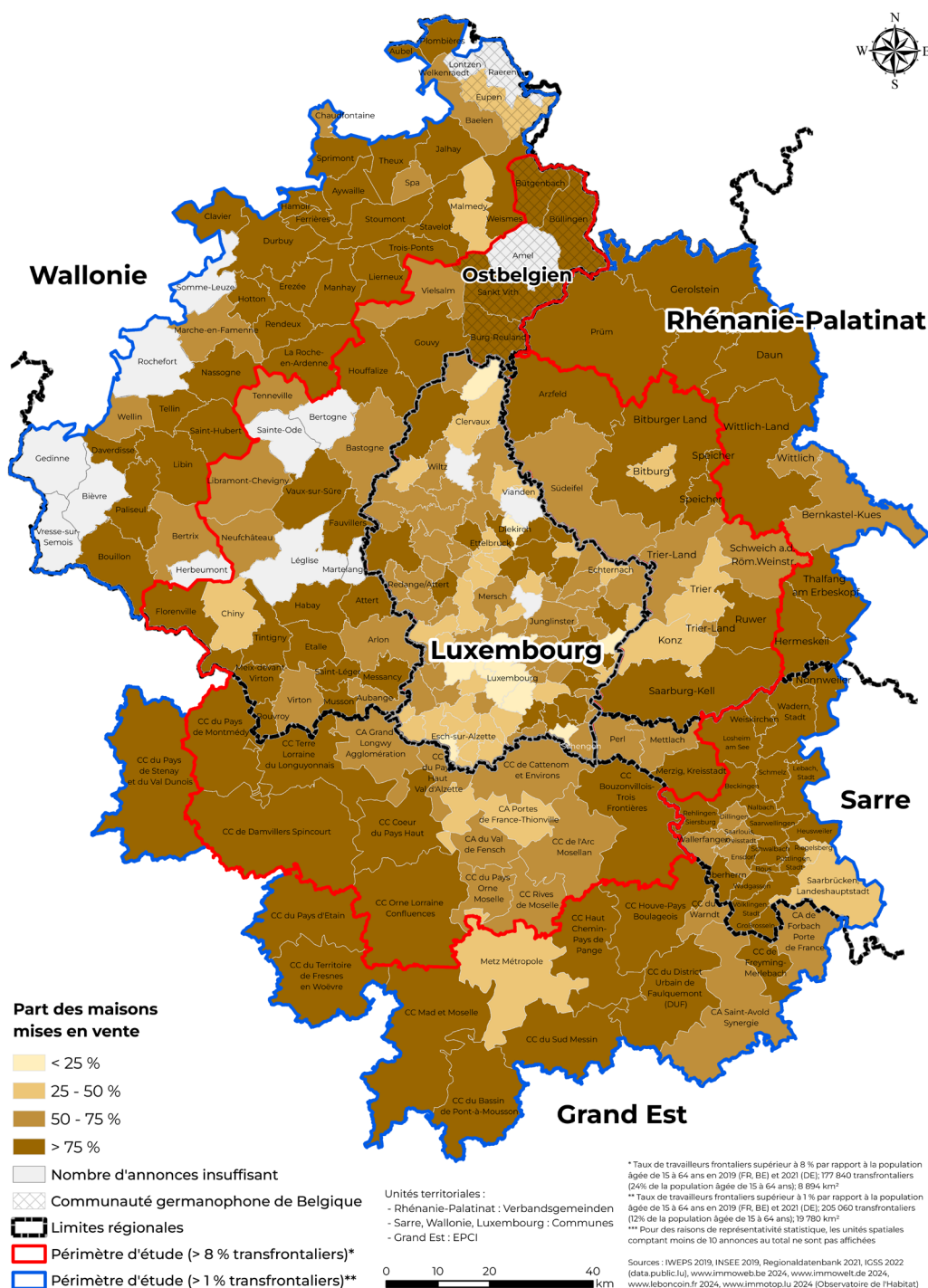
La comparaison des types de logement mis en vente révèle des contrastes très nets entre le Luxembourg et les régions frontalières. Le marché luxembourgeois se caractérise par une prédominance des appartements, qui représentent plus de 60 % des annonces (et 53 % du stock de logements en 2021 ; Paccoud et al., 2024). Concernant la structure du parc immobilier au Luxembourg, les maisons représentent près de la moitié du stock total de logements (46 % ; Paccoud et al., 2024) et sont concentrées dans les espaces moins peuplés. Toutefois, leur part diminue parmi les logements récents et neufs.

À l'inverse, dans les espaces frontaliers, les maisons représentent plus de 60 % des biens proposés à la vente. Cette tendance reflète la structure du parc de logements dans le périmètre d'étude en Wallonie, où les maisons constituent 74 % du stock résidentiel (STATBEL, 2025). Leur part est encore plus élevée dans certains arrondissements, notamment à Virton (79 %), Marche-en-Famenne (78 %), Neufchâteau (77 %) et Bastogne (76 %). En Lorraine, les maisons représentent 55 % du parc (INSEE, 2025), mais cette proportion atteint 67 % dans la partie étudiée du département de Meurthe-et-Moselle et 88 % dans le département de la Meuse. Dans la partie allemande du périmètre d'étude, en revanche, la typologie résidentielle est davantage orientée vers les appartements : les maisons ne représentent que 44 % du parc en Rhénanie-Palatinat et 38 % en Sarre (FSO, 2025). Les contrastes internes sont toutefois marqués : les appartements sont largement majoritaires dans les landkreise de Trier (83 %) et de Saarbrücken (72 %), tandis que dans les autres landkreise, leur part demeure inférieure à la moitié du parc de logements.

La [carte 1](#) illustre la part des maisons dans les annonces de vente par unité spatiale. Elle montre qu'au sein des villes ou des espaces les plus urbanisés — tels que Trèves, Thionville, Metz ou encore les communes du sud du Luxembourg — les maisons représentent entre 25 % et 50 % des annonces de vente. Dans les territoires plus ruraux, en revanche, les maisons représentent plus de 50 %, voire plus de 75 % des annonces immobilières en 2024. Ces résultats sont cohérents avec ceux observés en 2023 (Górczyńska-Angiulli et al., 2024). Le fait que les appartements soient plus nombreux parmi les biens mis en vente au Luxembourg en 2024 pourrait s'expliquer par leur prédominance parmi les logements récemment construits, ainsi que par une mobilité résidentielle plus élevée que celle observée pour les maisons. Les appartements en vente, de tailles variées, répondent aux besoins aussi bien des personnes seules que des ménages composés d'un couple avec un ou deux enfants. En revanche, l'achat d'une maison est souvent associé à l'arrivée d'un enfant (voire du deuxième) et reflète une volonté de stabilité résidentielle, un style de vie ou bien une capacité financière du ménage. Une fois devenus propriétaires d'une maison, les ménages ont tendance à y rester plus longtemps, ce qui contribue à une moindre rotation de ce type de bien sur le marché immobilier.

CARTE 1

Part des maisons dans les annonces de vente dans l'aire fonctionnelle du Luxembourg en 2024



Auteurs : K. Zieba-Kulawik, K. Skoczylas, M. Górczyńska-Angiulli, J. Licheron, LISER 2025

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat

2.2. Des prix moyens annoncés au m² plus élevés pour les appartements

Faute d'une base coordonnée des prix enregistrés couvrant les quatre pays ou régions concernés, notre étude repose sur l'analyse des prix annoncés dans l'aire fonctionnelle du Luxembourg. Il est important de souligner que ce choix a des conséquences pour l'interprétation des résultats et la comparaison avec les prix enregistrés des logements. Tout d'abord, il existe un décalage d'au moins six mois entre un prix annoncé et un prix effectivement enregistré par un notaire, ce qui rend la comparaison entre ces deux types de données délicate. En pratique, les prix enregistrés correspondent souvent aux prix annoncés un an auparavant. De plus, nous ne connaissons pas les prix finaux de vente des biens, ce qui ne permet pas d'estimer la marge de négociation au moment de la vente. Compte tenu des conditions du marché immobilier — marqué par une baisse de l'indice des prix enregistrés entre 2022 et 2023 au Luxembourg (Licheron et Ferring, 2024) — nous supposons que les prix annoncés en 2024 sont supérieurs aux prix effectivement enregistrés.

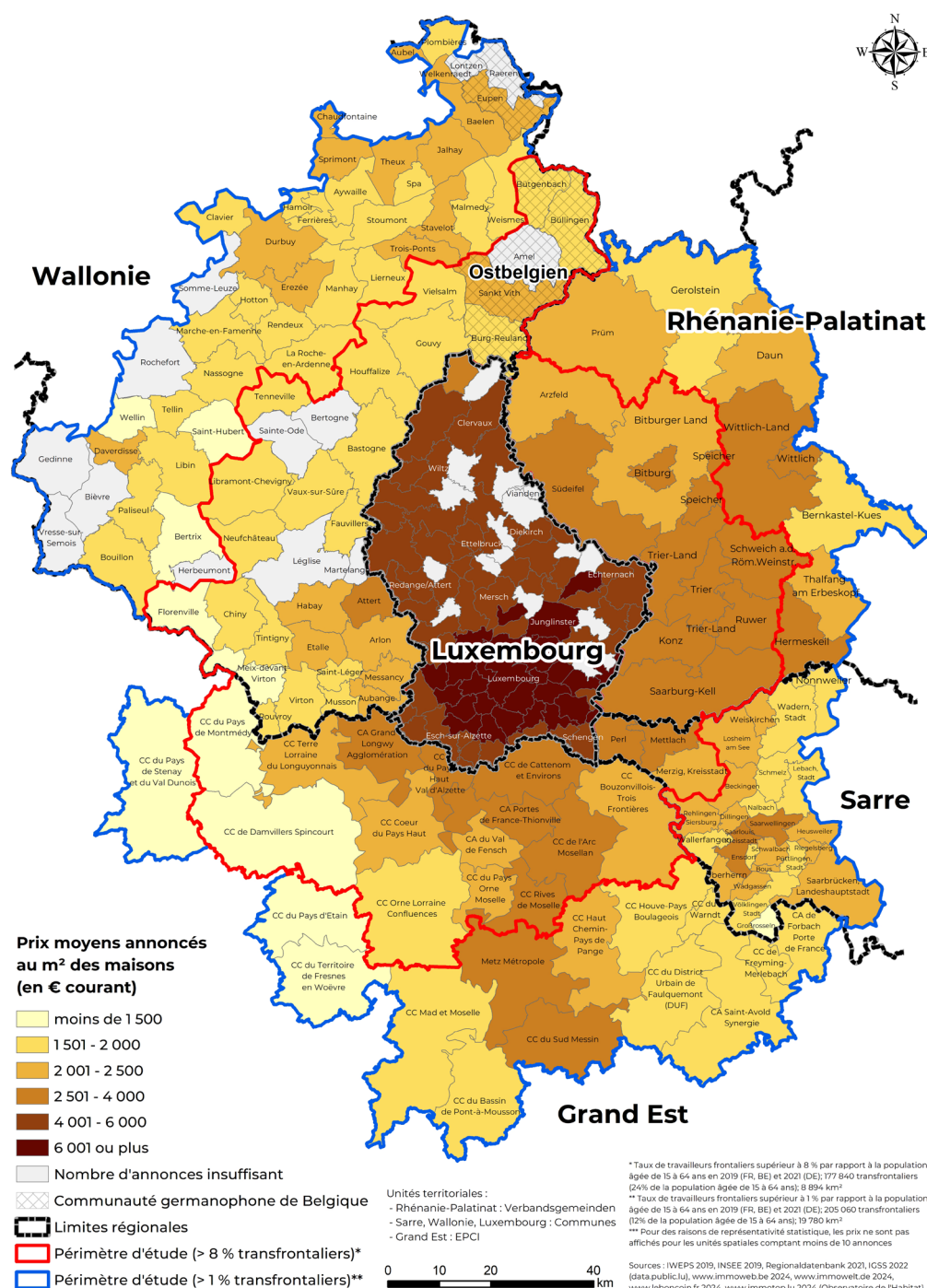
Une autre limite dans la comparaison des prix par m² selon les pays réside dans la définition du dénominateur de cet indicateur : la surface en m². Les définitions des surfaces habitables *et/ou* utiles sont très hétérogènes entre pays, avec des différences notables dans l'intégration de certaines surfaces (balcons, terrasses, loggias, surfaces sous pente avec hauteur inférieure à 1,80 m, etc.). De plus, les définitions utilisées ont des niveaux d'applicabilité différents : par exemple, la surface utile est couramment utilisée au Grand-Duché de Luxembourg pour les appartements, puisqu'elle figure explicitement dans le Cadastre Vertical des bâtiments en copropriété. Un tel Cadastre Vertical n'existant pas pour les maisons individuelles, la définition exacte de la surface est moins précise pour ce type de bien et repose seulement sur une norme de 2016¹. En définitive, la surface indiquée dans les annonces est fixée par l'annonceur et est donc soumise à de possibles erreurs. Ces erreurs sont elles-mêmes variables selon les territoires et les segments de marché. Malgré ces limites, les annonces immobilières restent une source d'information précieuse, souvent plus détaillée que les bases notariales, notamment concernant les caractéristiques des biens telles que la classe énergétique, le nombre de chambres, et bien d'autres éléments de description.

La [carte 2](#) illustre les prix moyens annoncés au m² pour les maisons. Sans surprise, les prix au Luxembourg restent nettement plus élevés et en moyenne près de trois fois supérieurs à ceux pratiqués dans les territoires voisins. Ce qui ressort également de la carte, ce sont les disparités observées entre les marchés frontaliers. Dans la partie wallonne du périmètre, les prix annoncés au m² restent généralement en dessous de 2 500 €, y compris dans les communes limitrophes du Luxembourg (à l'exception de la commune d'Attert). À l'inverse, dans les communes adjacentes au Luxembourg en Lorraine, en Rhénanie-Palatinat et en Sarre, les prix moyens varient généralement entre 2 500 et 4 000 € le m². Dans les sections suivantes, nous présentons les différentes caractéristiques des maisons mises en vente dans chaque territoire, susceptibles d'expliquer une partie de ces écarts de prix.

1.
La définition précise de la surface habitable été préparée par l'ILNAS, Institut luxembourgeois de la normalisation, de l'accréditation, de la sécurité et qualité des produits et services : https://portail-qualite.public.lu/dam-assets/fr/normes-normalisation/achat-consultation-normes/normes-nationales/Surface_habitable_V01.pdf

CARTE 2

Prix moyens annoncés au m² des maisons dans l'aire fonctionnelle du Luxembourg en 2024



Auteurs : K. Zieba-Kulawik, K. Skoczylas, M. Górczyńska-Angiulli, J. Licheron, LISER 2025

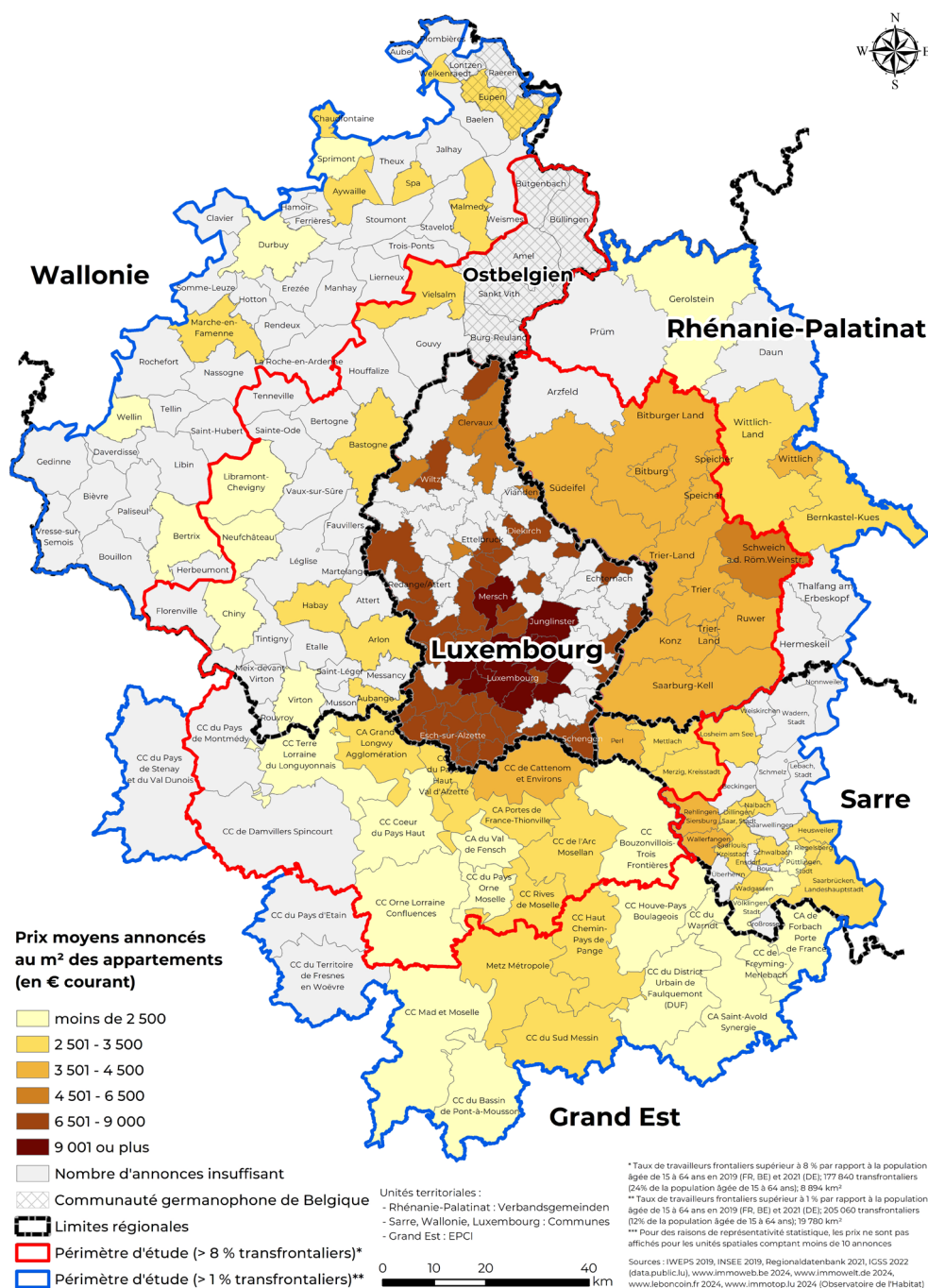
Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat

La [carte 3](#) présente quant à elle les prix moyens annoncés au m² pour les appartements². Trois grandes tendances se dégagent. Premièrement, l'écart de prix entre le Luxembourg et les régions voisines est encore plus marqué pour les appartements que pour les maisons : les prix moyens au m² au Luxembourg sont plus de trois fois supérieurs à ceux observés dans les périmètres d'étude en Wallonie et en Lorraine. En outre, les marchés des appartements en Wallonie et en Lorraine affichent des niveaux de prix relativement similaires, tandis qu'en Rhénanie-Palatinat et en Sarre, les prix moyens sont en moyenne 40 % plus élevés. Enfin, dans la majorité des unités spatiales étudiées, les appartements sont proposés à un prix moyen au m² supérieur à celui des maisons. C'est particulièrement le cas au Grand-Duché de Luxembourg, du fait d'une très grande différence dans les surfaces des biens mis en vente selon qu'ils sont des appartements ou des maisons. En effet, le prix par m² est très clairement décroissant avec la surface du logement, toutes choses égales par ailleurs (Licheron et Ferring, 2025). Ces différences de prix s'expliquent par la localisation mais également par les caractéristiques des biens mis en vente, notamment leur surface et leur qualité, que nous examinons dans les sections suivantes.

2.
Les communes figurant en gris correspondent à des zones où le nombre d'observations est trop faible pour permettre une analyse fiable.

CARTE 3

Prix moyens annoncés au m² des appartements dans l'aire fonctionnelle du Luxembourg en 2024



Auteurs : K. Zieba-Kulawik, K. Skoczylas, M. Górczyńska-Angiulli, J. Licheron, LISER 2025

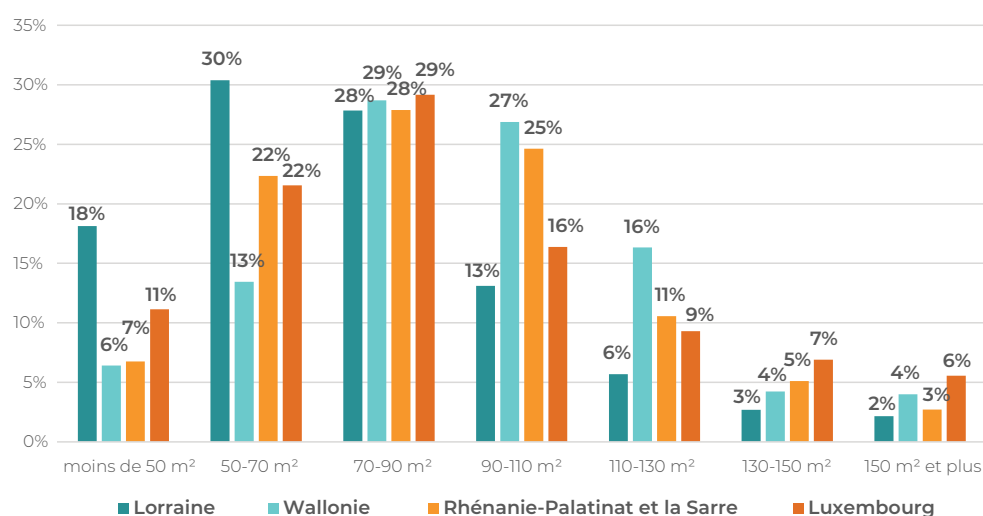
Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat

2.3. Davantage de petits logements proposés à la vente dans les espaces frontaliers en Lorraine

Les quatre territoires limitrophes du Luxembourg présentent des caractéristiques distinctes en ce qui concerne la surface des appartements mis en vente. Dans le périmètre d'étude en Lorraine, près de la moitié des appartements proposés ont une surface inférieure ou égale à 70 m², tandis que les logements de grande taille (plus de 90 m²) y sont relativement rares (Cf. Figure 1). À l'inverse, dans les périmètres en Wallonie, en Rhénanie-Palatinat et en Sarre, la surface des appartements mis en vente est généralement plus élevée : environ la moitié des annonces concernent des biens dont la surface se situe entre 70 et 90 m². De même, au Grand-Duché de Luxembourg, seules 33 % des annonces de ventes portent sur des appartements de 70 m² ou moins (même si cette part monte à 49 % dans la capitale). La [carte 4](#) illustre la part des appartements de 70 m² ou moins par unité administrative. Les zones où la couleur est la plus foncée sont celles où plus de 50 % des appartements à vendre ont une surface inférieure à 70 m².

FIGURE 1

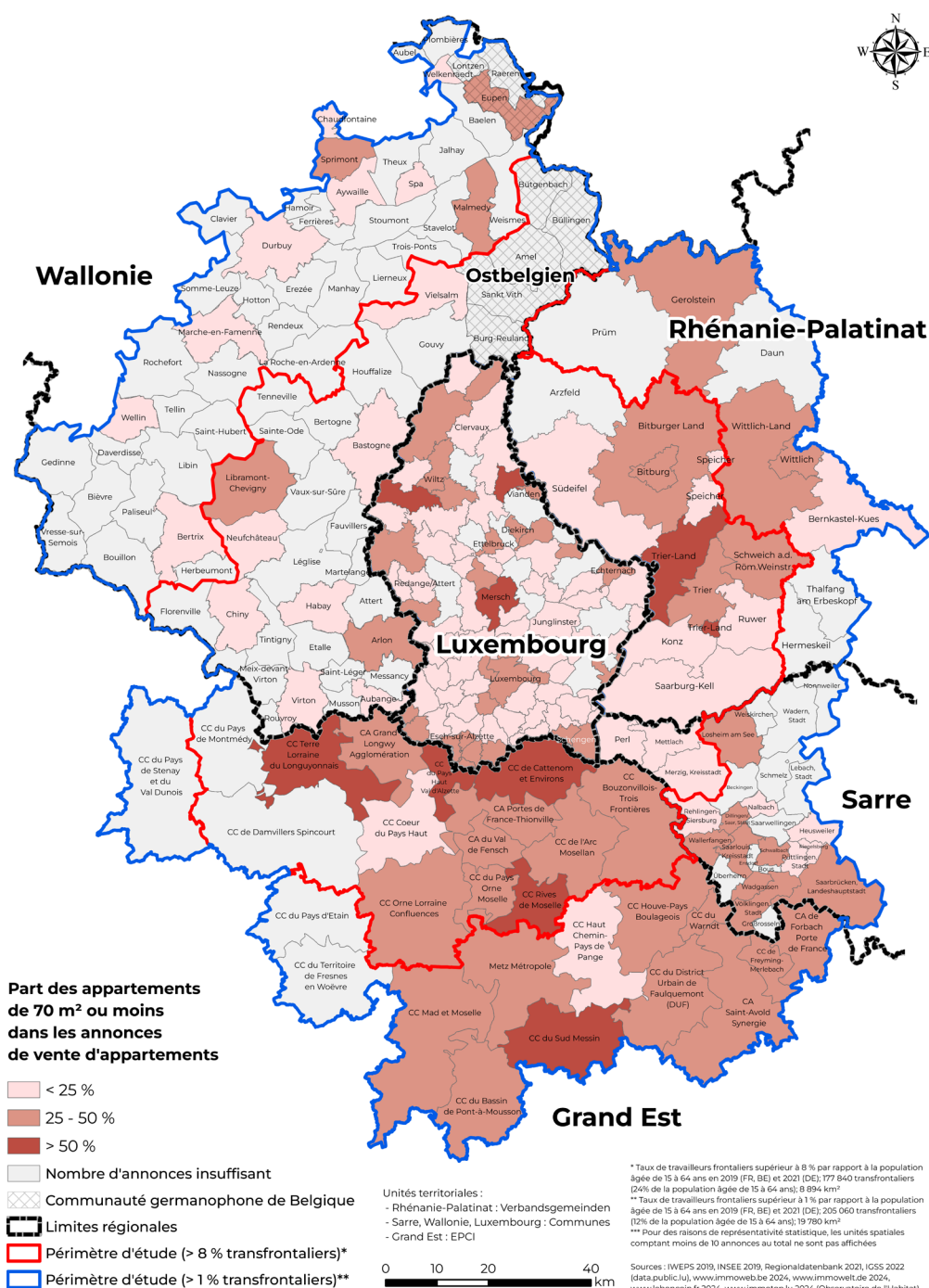
Appartements mis en vente via une annonce immobilière dans l'aire fonctionnelle du Luxembourg selon leur surface en 2024.



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025.

CARTE 4

Part des appartements de 70 m² ou moins parmi ceux mis en vente via annonce immobilière dans l'aire fonctionnelle du Luxembourg en 2024



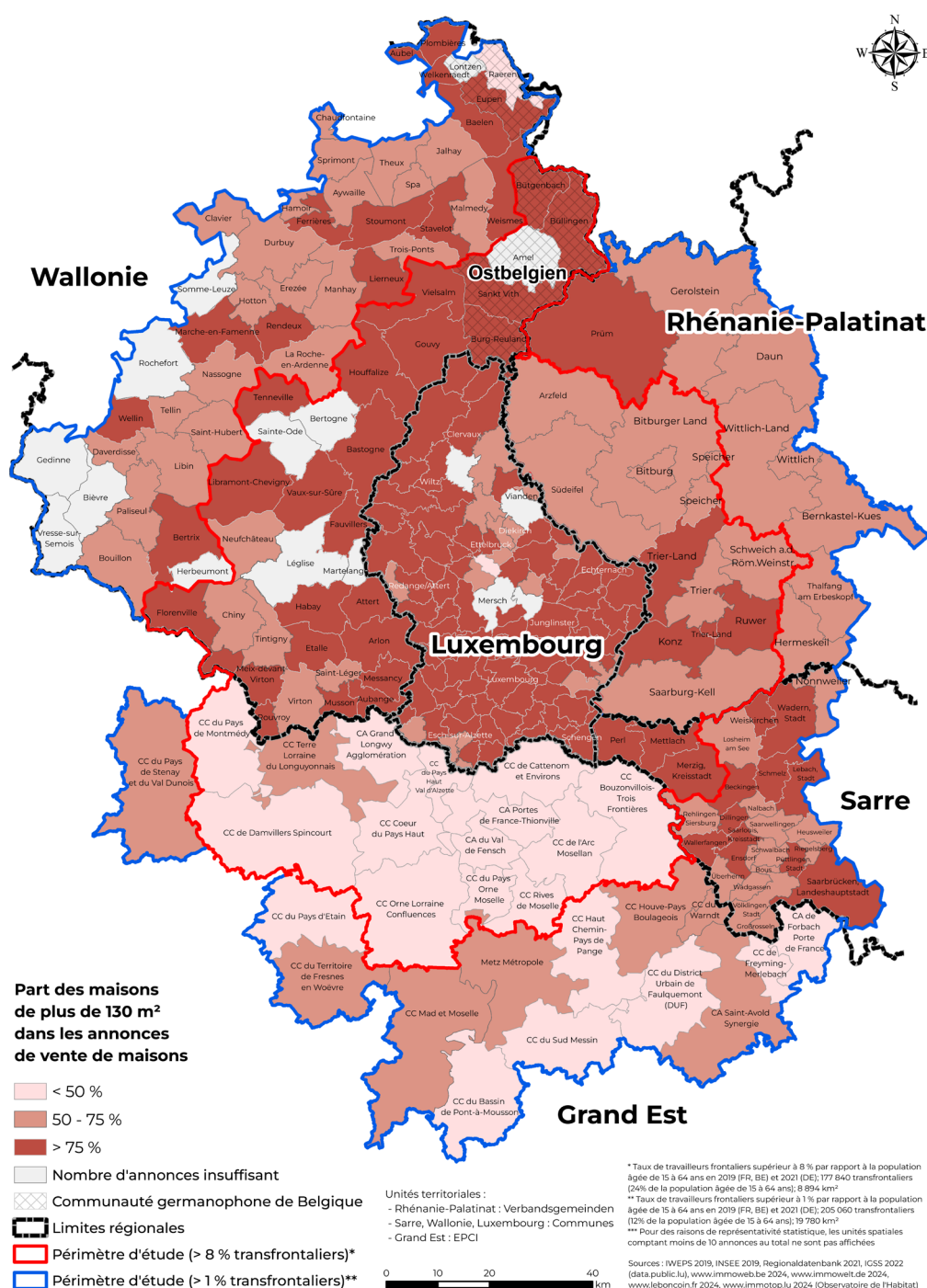
Auteurs : K. Zieba-Kulawik, K. Skoczylas, M. Górczyńska-Angiulli, J. Licheron, LISER 2025

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat

De la même façon, les cinq marchés immobiliers se distinguent par la surface des maisons mises en vente. La [carte 5](#) montre la part des maisons de plus de 130 m² parmi celles mises en vente, avec la couleur la plus foncée indiquant les endroits avec plus de 75 % des maisons de plus de 130 m². Dans les périmètres en Wallonie, en Rhénanie-Palatinat et en Sarre, les grandes maisons (plus de 130 m²) représentent plus de 70 % de l'offre disponible ([Figure 2](#)). En revanche, en Lorraine, cette proportion est nettement plus faible : seules 41 % des maisons en vente dépassent cette surface. Au Luxembourg, les surfaces sont souvent plus élevées encore : 91 % des maisons mises en vente ont une surface indiquée qui dépasse 130 m². De plus, il existe de grandes différences sur le territoire : dans certaines communes du Minett, les maisons de plus de 130 m² sont moins dominantes (« seulement » 65 % des maisons mises en vente à Esch-sur-Alzette, 75 % à Differdange).

CARTE 5

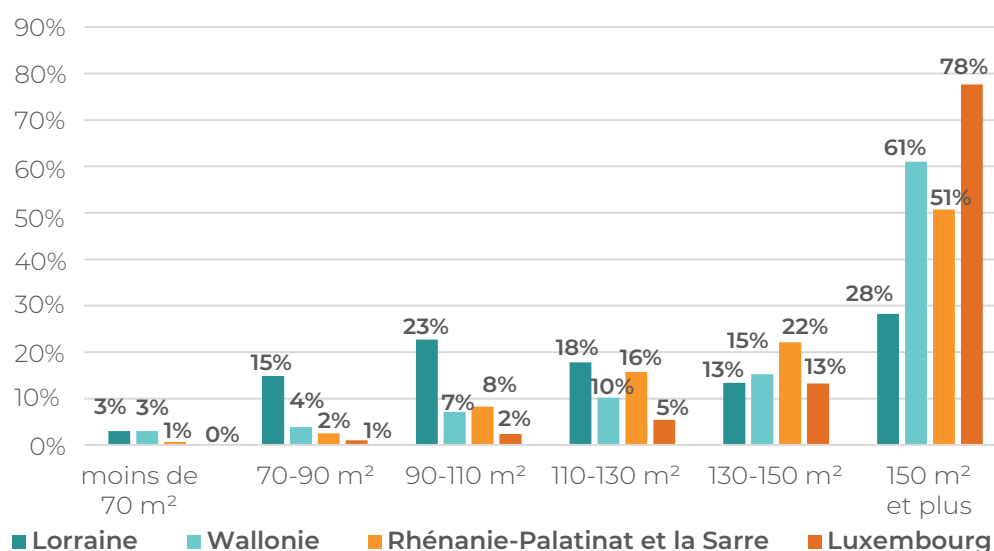
Part des maisons de plus de 130 m² parmi celles mises en vente via annonce immobilière dans l'aire fonctionnelle du Luxembourg en 2024



Auteurs : K. Zieba-Kulawik, K. Skoczylas, M. Górczyńska-Angiulli, J. Licheron, LISER 2025
 Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat

FIGURE 2

Maisons mises en vente via une annonce immobilière dans l'aire fonctionnelle du Luxembourg selon leur surface en 2024.



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025

2.4. Performance énergétique et qualité des logements : une comparaison internationale complexe³

Au-delà de la localisation, du type de logement et de sa surface, la qualité du bien joue un rôle essentiel dans la formation des prix. Cependant, la qualité est une dimension difficile à comparer de manière objective. Bien que la période de construction puisse offrir un premier indice, elle est rarement mentionnée dans les annonces immobilières. De plus, si le bien a fait l'objet de travaux de rénovation, l'année de construction perd de sa pertinence comme indicateur de qualité. En revanche, un critère de plus en plus fréquemment renseigné par les vendeurs est la classe énergétique du logement.

L'une des principales difficultés dans la comparaison des performances énergétiques réside dans l'accès à cette information, qui n'est pas toujours indiquée dans les annonces immobilières ([Tableau 3](#)). Les biens pour lesquels la classe de performance énergétique n'est pas renseignée sont probablement des biens assez anciens, avec des performances généralement assez médiocres au niveau énergétique.

3.

Cette partie de la Note se concentre uniquement sur la Wallonie, la Lorraine et le Grand-Duché de Luxembourg. La Rhénanie-Palatinat et la Sarre ont dû être exclues de cette analyse, en raison d'un taux très faible de données disponibles.

TABLEAU 3

Logements en vente dans l'aire fonctionnelle du Luxembourg selon la présence d'informations sur leur performance énergétique (2024)

Périmètre d'étude	Part des annonces indiquant la classe de performance énergétique		
	Toutes les annonces	Maisons	Appartements
en Rhénanie-Palatinat, Sarre	22 %	18 %	27 %
en Wallonie	90 %	92 %	88 %
en Lorraine	84 %	87 %	80 %
au Luxembourg	67 %	75 %	62 %

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025

Une autre difficulté, lorsqu'il s'agit de comparer la performance énergétique des biens réside dans les divergences de définition des classes entre les pays. Par exemple, la classe A — qui désigne la catégorie la plus performante — correspond à des seuils de consommation d'énergie primaire différents selon les contextes nationaux. Par exemple, les normes de construction et la réglementation très stricte en matière d'efficacité énergétique⁴ garantissent que les nouvelles habitations au Luxembourg sont construites selon des spécifications très élevées. Le [Tableau 4](#) illustre ces variations en présentant la consommation énergétique associée à chaque classe dans les trois pays étudiés, ainsi qu'une proposition d'harmonisation fondée sur le regroupement de classes similaires afin de maximiser la comparabilité.

⁴.

Par exemple, l'exigence d'un certificat de performance énergétique depuis 2007, et une obligation de construire avec une classe A depuis 1^{er} janvier 2017.

TABLEAU 4

Classes de performance énergétique en Belgique, France et Luxembourg

a. Appartements

Performance énergétique	Belgique		France		Luxembourg	
Classes agrégées	Label	En kWh/m² par an	Label	En kWh/m² par an	Label	En kWh/m² par an
très haute performance (basse consommation)	A++	<= 0	A	<=70	A	<=41
	A+	0-45			B	42-71
	A	45-85				
haute performance	B	86-170	B	71-110	C	72-84
			C	111-180	D	85-98
					E	99-154
moyenne basse	C	171-255	D	181-250	F	155-225
très basse	D	256-340	E	251-330	G	226-280
					H	281-355
très énergivore (haute consommation)	E	341-425	F	331-420	I	>355
	F	426-510	G	>420		
	G	>510				

b. Maisons

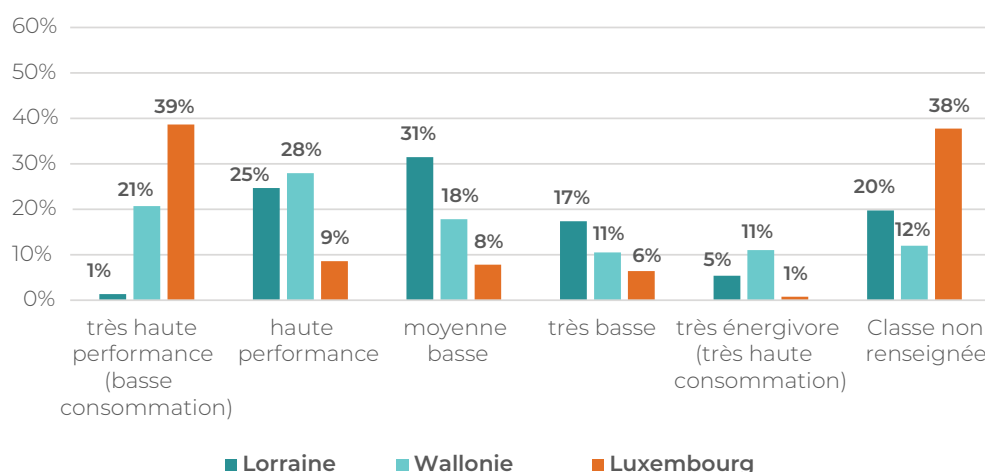
Performance énergétique	Belgique		France		Luxembourg	
Classes agrégées	Label	En kWh/m ² par an	Label	En kWh/m ² par an	Label	En kWh/m ² par an
très haute performance (basse consommation)	A++	<=0	A	<=70	A	<=41
	A+	0-45			B	42-90
	A	45-85				
haute performance	B	86-170	B	71-110	C	91-123
			C	111-180	D	124-142
					E	143-208
moyenne basse	C	171-255	D	181-250	F	209-295
	D	256-340	E	251-330		
très basse	E	341-425	F	331-420	G	296-395
très énergivore (haute consommation)	F	426-510	G	>420	H	396-530
	G	>510			I	>530

Source : RGD du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments ANNEXE I : bâtiments d'HABITATION ANNEXE II : bâtiments FONCTIONNELS ANNEXE III : général ; <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/32423.pdf?ID=32423> ; <https://www.edf-solutions-solaires.com/guide-solaire/classe-energetique-logement/>

Sur la base de cette harmonisation, les Figures 3 et 4 montrent la répartition des logements selon les catégories agrégées de performance énergétique. Dans la partie lorraine du périmètre d'étude, environ 1 % des appartements et 11 % des maisons mises en vente appartiennent aux classes énergétiques de basse consommation. La catégorie la plus énergivore représente 5 % des annonces concernant les appartements et 4 % des maisons. Dans le périmètre d'étude en Wallonie, il semble qu'il y ait plus d'appartements neufs ou récents puisque près de la moitié des annonces relèvent des classes de très haute ou haute performance. En revanche, les maisons restent majoritairement peu performantes sur le plan énergétique, avec 39 % d'entre elles classées très basse performance ou très énergivore. Au Luxembourg, le relèvement progressif des normes pour la construction de nouveaux logements a rendu obligatoire d'atteindre la classe de performance énergétique A pour la construction de nouveaux logements depuis le 1^{er} janvier 2017, ce qui explique que cette classe en 2024 représente 52 % des appartements et 59 % des maisons mises en vente en 2024 (pour les biens pour lesquels la classe de performance énergétique est mentionnée, soit 32 % du total des appartements et 44 % des maisons).

FIGURE 3

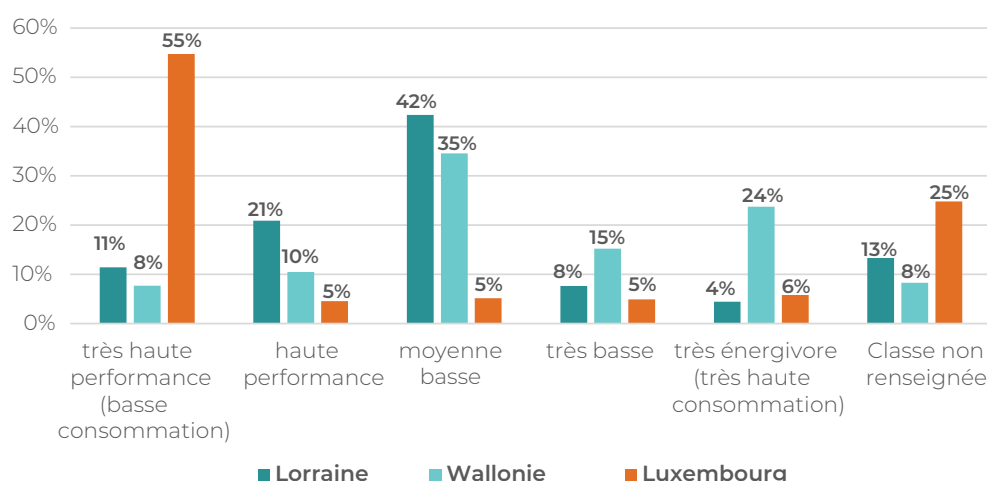
Appartements mis en vente via annonce immobilière dans l'aire fonctionnelle du Luxembourg selon la performance énergétique en 2024



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025

FIGURE 4

Maisons mises en vente via annonce immobilière dans l'aire fonctionnelle du Luxembourg selon la performance énergétique en 2024



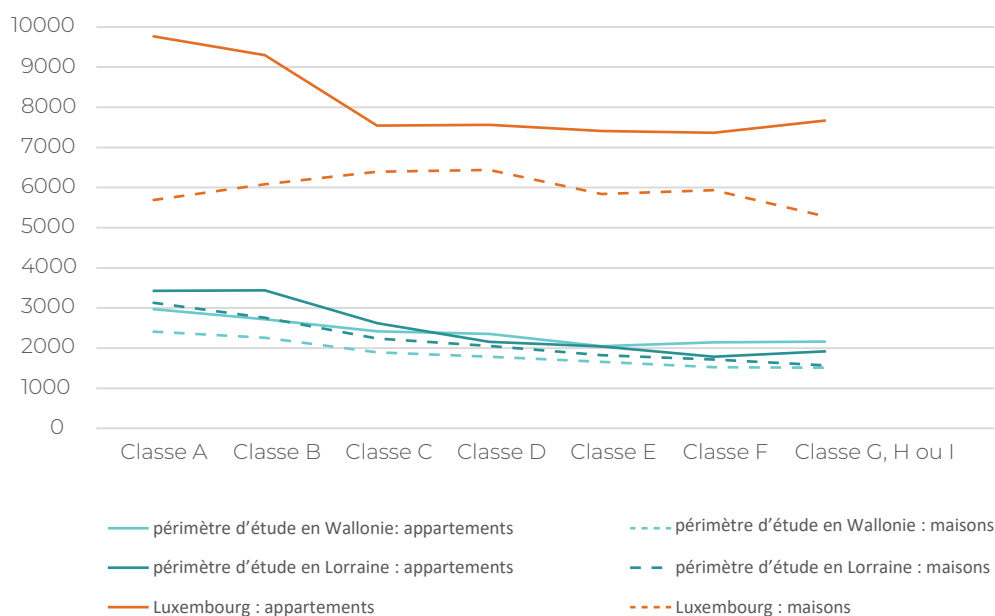
Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025

La classe énergétique, qui reflète la qualité du logement, a un impact direct sur son prix. La [Figure 5](#) montre les prix médians au m² en fonction de la performance énergétique des biens. Plus un logement est énergivore, plus son prix médian par m² diminue. Par ailleurs, des différences notables apparaissent entre les trois territoires analysés. Les logements récents ou neufs affichent des prix médians au m² nettement plus élevés. En particulier, pour les appartements au Luxembourg, il s'avère que les prix médians sont très nettement supérieurs pour les biens récents, ayant une classe de performance énergétique A ou B (respectivement 9 775 €/m² et 9 298 €/m²), par rapport aux autres classes (dont les prix médians fluctuent entre 7 300 €/m² et 7 700 €/m²). Pour les maisons, l'effet du passeport énergétique est moins évident sur les prix par m², notamment parce que de nombreux autres facteurs (en particulier la surface du terrain et/ou du jardin) ont des conséquences importantes sur les différences de prix entre les maisons.

Dans les périmètres d'étude en Wallonie et en Lorraine, les écarts de prix médians entre les appartements et les maisons appartenant à la classe énergétique la plus performante restent relativement modérés — respectivement 2 976 €/m² contre 2 411 €/m² en Wallonie, et 3 423 €/m² contre 3 134 €/m² en Lorraine. Par ailleurs, la progression des prix médians selon les classes énergétiques y apparaît moins marquée que celle observée au Luxembourg.

FIGURE 5

Prix médian au m² annoncé des logements dans l'aire fonctionnelle du Luxembourg selon la classe énergétique (2024)



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025

3. Conclusion

La Note 43 met en lumière les principales caractéristiques de l'offre de logements dans l'aire fonctionnelle du Luxembourg. Les données recueillies constituent une source précieuse d'information, permettant d'analyser de manière plus rigoureuse les disparités entre les espaces frontaliers, malgré certaines limites méthodologiques inhérentes à ce type d'étude. Il convient de rappeler qu'il n'existe pas de marché immobilier unique autour du Luxembourg, mais bien une mosaïque de marchés locaux, aux dynamiques et aux structures profondément hétérogènes. Les écarts observés ne se limitent pas aux niveaux de prix : ils concernent également la nature des biens proposés à la vente, leurs superficies, ainsi que leur performance énergétique. Ils concernent même les définitions des indicateurs, notamment pour la surface des logements, qui peuvent rendre plus difficiles les comparaisons entre territoires.

Dans ce contexte, les dynamiques luxembourgeoises et la mobilité transfrontalière peuvent influencer ces marchés locaux de manière très différenciée, selon les caractéristiques spécifiques de chaque territoire. Ces marchés attirent sans doute des populations aux profils variés, en fonction de leur origine, de leur revenu disponible, de leur lieu de travail mais aussi de leurs préférences résidentielles – pour ceux qui ont effectivement la possibilité de faire un choix résidentiel. En effet, à poste équivalent, les revenus varient fortement selon le lieu de travail (au Luxembourg ou dans un pays voisin). Cette disparité influe sur les corrélations habituellement établies entre catégories socioprofessionnelles et niveaux de revenus, et souligne la nécessité d'analyser les inégalités sociales en fonction du lieu de résidence et du lieu d'activité professionnelle. En outre, il devient essentiel d'examiner de manière plus structurée l'abordabilité des logements pour les populations locales et les travailleurs transfrontaliers. Cette analyse devrait porter non seulement sur le taux d'effort des occupants, mais aussi sur celui requis pour accéder à un logement, qu'il s'agisse d'une location ou d'un achat.

En outre, une compréhension fine du marché du logement à l'échelle transfrontalière est d'autant plus essentielle que celui-ci devra, dans les années à venir, faire face à la fois à des opportunités et à des incertitudes. Les projections démographiques annoncent une croissance soutenue du nombre de ménages, ce qui implique une pression durable sur l'offre de logements. Parallèlement, les stratégies de long terme devront intégrer les objectifs climatiques, dans un contexte où le parc immobilier devra progressivement se conformer à des normes énergétiques de plus en plus strictes, en lien avec les engagements européens en matière de décarbonation. Dans cette perspective, il est indispensable de poursuivre et d'enrichir la collecte de données sur les marchés immobiliers, notamment en y intégrant les logements proposés à la location — un travail amorcé début 2025 — ou des terrains mis en vente afin de compléter l'analyse des dynamiques des marchés transfrontaliers du logement.

Enfin, il est nécessaire de renforcer les collaborations entre les acteurs de la Grande Région détenant des données sur les prix enregistrés, celles-ci constituant une source d'information plus fiable et précise. La mise en place d'une base de données pérenne représenterait un levier essentiel pour le développement d'outils de simulation destinés à appuyer la conception et la mise en œuvre de politiques du logement plus proactives. De telles politiques sont cruciales pour anticiper les cycles économiques, renforcer la résilience territoriale face aux chocs exogènes et, in fine, assurer un avenir durable à l'aire fonctionnelle du Luxembourg.

Références

Allegrezza S., Klein C., Peltier F. (2024 juillet) La démographie luxembourgeoise en chiffres. STATEC. <https://statistiques.public.lu/dam-assets/catalogue-publications/en-chiffres/2024/population-chiffres-2024.pdf>

Chambre des Députés (2022) : réponse du Ministre du Logement, de la Ministre des Finances et du Ministre de l'Economie à la question parlementaire n°5374 du 10 décembre 2021 de Messieurs les Députés Mars Di Bartolomeo et Yves Cruchten concernant les statistiques sur les appartements en construction, respectivement de vente en état de futur achèvement.

Chambre des Députés (2024) : réponse complémentaire commune de Monsieur le Ministre des Finances, Gilles Roth, et de Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, Claude Meisch, relative à la question parlementaire n°202 du 19 janvier 2024 de l'honorable Députée Liz Braz.

Górczyńska-Angiulli, M., Zięba-Kulawik, K., Skoczylas, K., Mezaros, M., & Uyttebrouck, C. (2024, Dec 4). Hétérogénéité des marchés immobiliers dans la région fonctionnelle du Luxembourg. Les Cahiers de la Grande Région, Le logement, une problématique transfrontalière (p. 5-18), LISER.

FSO (2025) Federal Statistical Office and the statistical offices of the Länder, Germany.

INSEE (2025) Recensement de la Population, 26.06.2025

Leduc, K., Uyttebrouck, C., Lorentz, N., Vanni, L., & Paccoud, A. (2024, Oct 10). Coût du logement : Une comparaison du Luxembourg avec la France, la Belgique et l'Allemagne Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire - Observatoire de l'Habitat ([Note 40](#)).

Licheron, J. & Ferring, M. (2024, Mar 27). Le logement en chiffres n°15 - mars 2024. STATEC - Observatoire de l'Habitat, LISER. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/logement-en-chiffres-15.html>

Licheron, J., & Ferring, M. (2025, Mar 26). Le logement en chiffres au quatrième trimestre 2024 - n°17. STATEC - Observatoire de l'Habitat, LISER. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/logement-en-chiffres-17.html>

Mezaros M., Uyttebrouck C., Górczyńska-Angiulli M., Paccoud A. (2025) Les travailleurs frontaliers atypiques face aux inégalités transfrontalières : éclairages et défis, Borders in Perspective, à paraître.

Paccoud, A., Górczyńska-Angiulli, M., Ferro, Y., Schiel, K., & Pigeron-Piroth, I. (2024, Jun 27). Panorama du logement en 2021 : du changement dans la continuité. STATEC. <https://statistiques.public.lu/fr/recensement/panorama-du-logement-des-residents.html>

STATBEL (2025) <https://statbel.fgov.be/fr/themes/census/logement/type-de-logement> (Census 2021)

STATEC (2024) <https://statistiques.public.lu/fr/publications/series/rp-2021/2024/rp21-16-24.html> (Census 2021).