

# Prix de vente et loyers des logements au Grand-Duché de Luxembourg

Edition 2018

**15 ans**

**L'BS**  
OBSERVATOIRE  
DE L'HABITAT

**L'BS**  
OBSERVATOIRE  
DE L'HABITAT



# SOMMAIRE

---

<b>01 - Prix de vente des appartements</b>	<b>4</b>
// 01.1 Evolution des prix de vente des appartements	5
// 01.2 Prix de vente des appartements selon leur surface et leur localisation	6
// 01.3 Prix de vente des appartements par commune	8
<b>02 - Prix de vente des maisons existantes</b>	<b>10</b>
// 02.1 Evolution des prix de vente des maisons existantes	10
// 02.2 Prix de vente des maisons existantes selon leur localisation	11
<b>03 - Loyers annoncés des logements</b>	<b>12</b>
// 03.1 Evolution des loyers annoncés des logements	13
// 03.2 Loyers annoncés des appartements par commune	14
// 03.3 Loyers annoncés des appartements par quartier de Luxembourg-Ville	16
<b>04 - Prix des terrains à bâtir</b>	<b>18</b>
// 04.1 Evolution des prix des terrains à bâtir depuis 2010	19
// 04.2 Prix médians des terrains à bâtir selon leur localisation	20
<b>Table des illustrations</b>	<b>22</b>



# 01-PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS

## Quelques précisions sur les statistiques :

Les statistiques présentées ici se basent sur les **prix réels** de transaction issus des **actes notariés**. L'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement et le STATEC ont élaboré conjointement une méthodologie de traitement du fichier de la Publicité Foncière (reprenant des extraits des actes notariés) permettant de réaliser des statistiques détaillées sur les prix de vente des appartements, dans le cadre d'un groupe de travail incluant également des représentants de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines et de la Banque Centrale du Luxembourg.

## Les statistiques permettent de distinguer deux catégories d'appartements :

- les **appartements existants** (assimilés au marché de l'ancien) ;
- et les **appartements en construction**, correspondant aux Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA, assimilés au marché du neuf).

Pour les appartements en construction, les statistiques sont présentées avec un **taux de TVA de 3%** (dans la limite de la faveur fiscale totale plafonnée à 50.000 € par logement, le taux de TVA de 17% s'appliquant au-delà de ce montant).

Un certain nombre de traitements et de sélections sont réalisés pour aboutir aux statistiques finales des prix des appartements. Ils sont décrits sur un document méthodologique disponible sur le site de l'Observatoire de l'Habitat :

<http://observatoire.liser.lu/index.cfm?pageKw=prixenregistre>



# Prix de vente des appartements

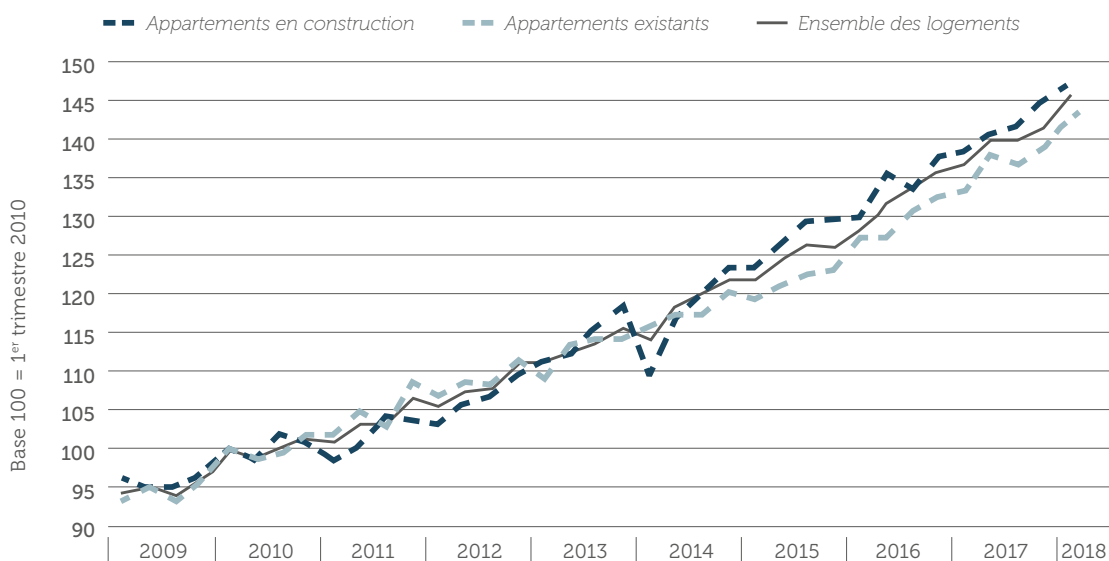
## Evolution des prix

Sur les douze derniers mois (entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2017 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2018), la hausse de l'indice des prix des logements (qui inclut à la fois les appartements existants, les appartements en construction, et également les maisons existantes) a atteint +6,2% (cf. Graphique 1). Cette augmentation s'inscrit dans une tendance de hausse régulière des prix des logements depuis le début de l'année 2010 : +4,6% en moyenne par an entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2010 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2018. Elle s'explique donc avant tout par une composante structurelle : les besoins très importants en logements liés à la croissance démographique (elle-même liée à la croissance économique) du Luxembourg. L'offre peine à augmenter aussi rapidement que la demande en logements.

Dans le détail, la hausse des prix de vente sur les douze derniers mois est plus forte sur les segments des appartements existants (+6,8%) que sur celui des appartements en construction (+6,2%). Toutefois, c'est sur le segment des appartements en construction (VEFA) que la hausse des prix a été en moyenne la plus forte depuis le début de l'année 2010.

Il faut noter que ces indices « hédoniques » fournis par le STATEC neutralisent les effets des changements dans la composition des biens vendus d'un trimestre sur l'autre (notamment dans la localisation géographique et la surface des logements). Ils cherchent ainsi à retracer les variations de prix d'un bien identique d'un trimestre sur l'autre.

**Graphique 1 – Evolution des indices des prix de vente des appartements depuis 2009**

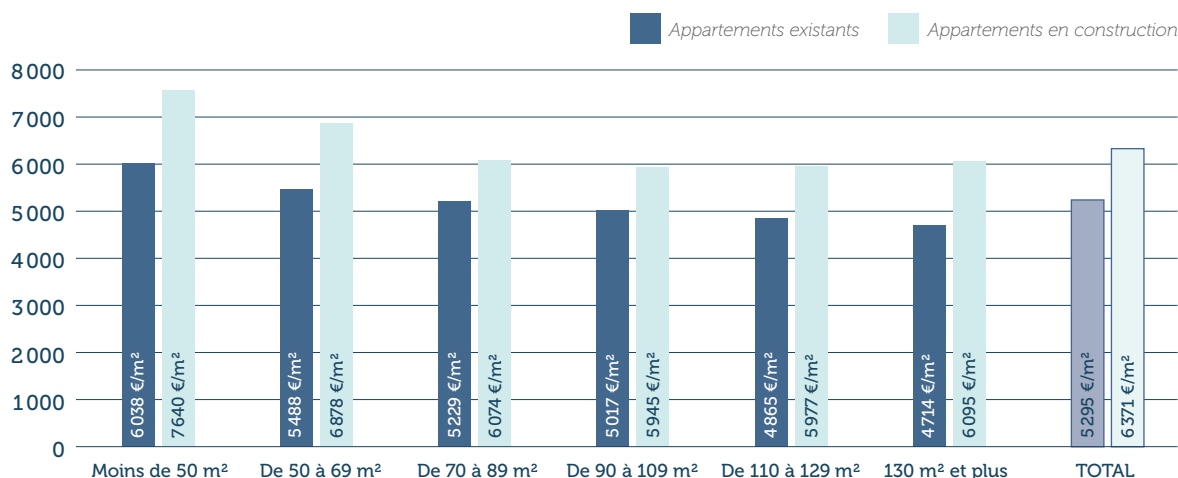


Source : Publicité Foncière, calcul STATEC

# Prix de vente des appartements

selon leur surface

Graphique 2 – Prix de vente par m<sup>2</sup> des appartements selon leur surface (01.07.2017 - 30.06.2018)



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat

Le prix de vente par m<sup>2</sup> d'un appartement dépend principalement du type d'appartement, de sa surface, ainsi que de sa localisation. En moyenne, un appartement en construction est entre 20% et 25% plus cher qu'un appartement existant d'une surface comparable (cf. Graphique 2).

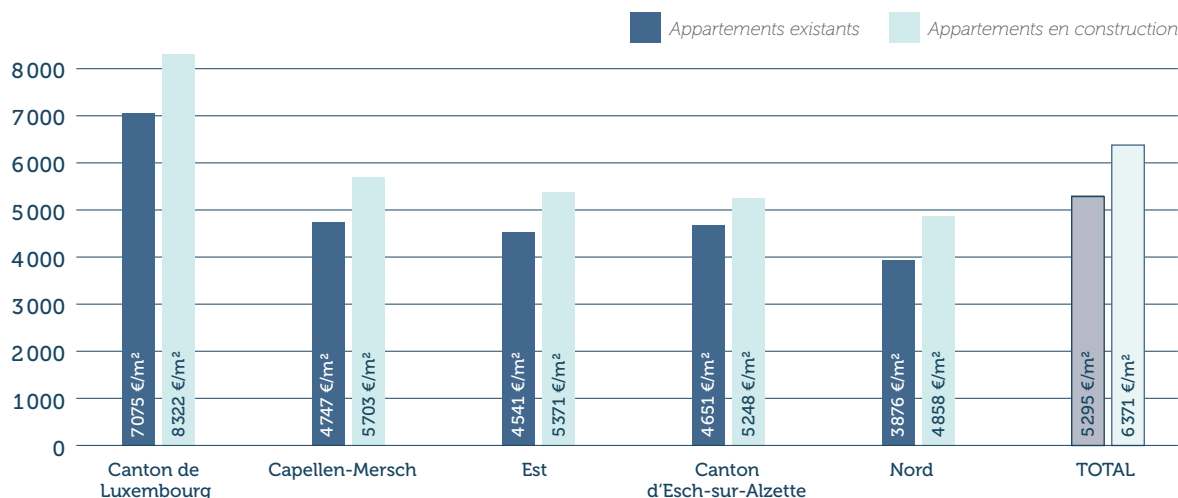
Ensuite, le prix par m<sup>2</sup> diminue avec la surface du logement. Par exemple, le prix par m<sup>2</sup> d'un studio existant (6 038 €/m<sup>2</sup>) est 28% supérieur au prix par m<sup>2</sup> d'un appartement existant de 130 m<sup>2</sup> ou plus (4 714 €/m<sup>2</sup>). Cette relation décroissante entre la surface du logement et son prix par m<sup>2</sup> est toutefois moins forte à mesure que la surface augmente : les écarts de prix par m<sup>2</sup> des appartements en construction sont ainsi quasiment insignifiants à partir de 90 m<sup>2</sup>.

Enfin, les prix de vente des appartements sont très fortement influencés par la distance à la capitale (cf. Graphique 3), et l'importance de l'accessibilité à Luxembourg-Ville dans les différences de prix entre communes s'est beaucoup accrue ces dernières années.

# Prix de vente des appartements

selon leur localisation

Graphique 3 – Prix de vente par m<sup>2</sup> des appartements selon leur localisation (01.07.2017 - 30.06.2018)



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat

Note : La zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.

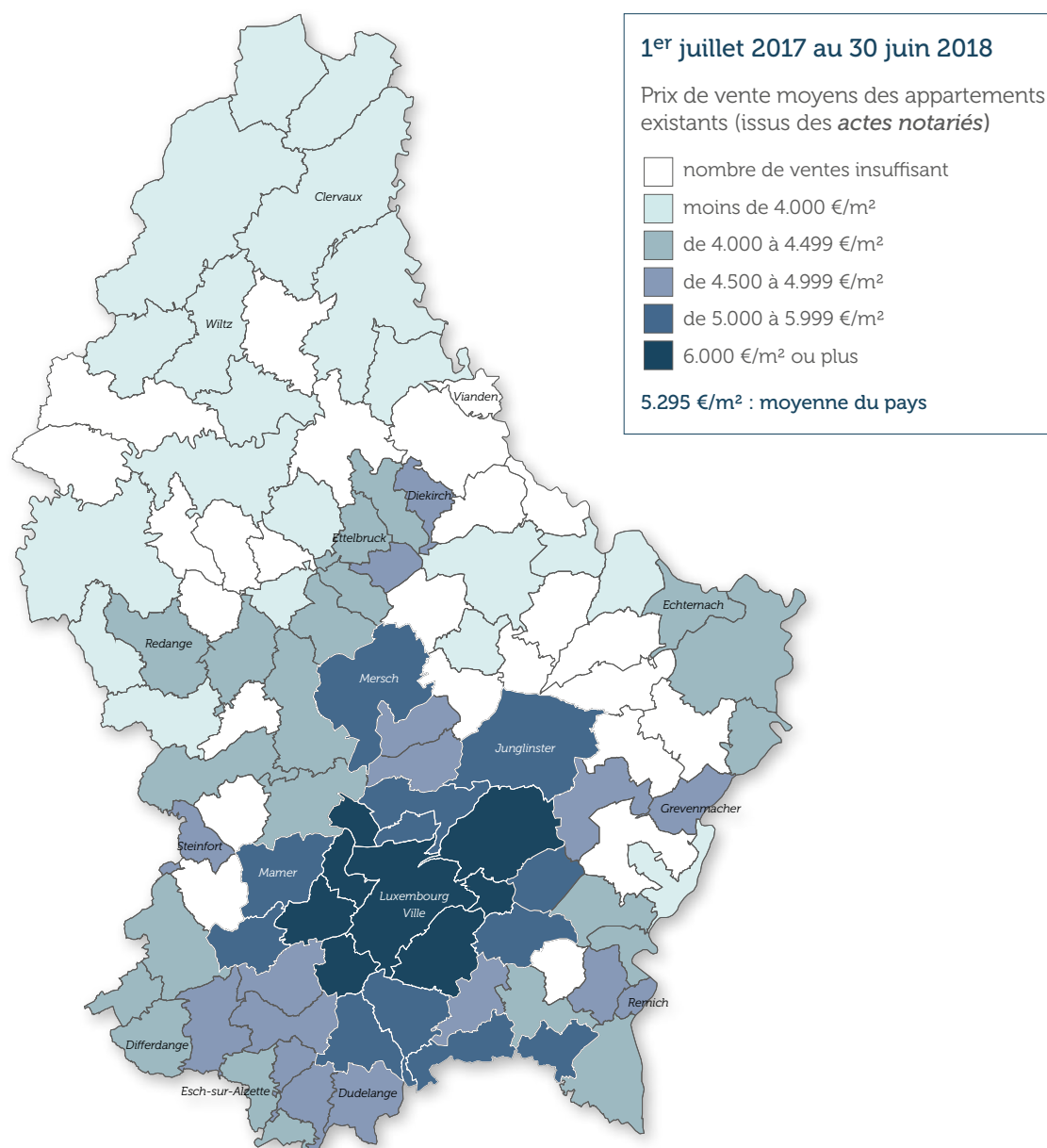
Les prix des **appartements existants** pour la période entre le 1<sup>er</sup> juillet 2017 et le 30 juin 2018 sont, sans surprise, les plus élevés à Luxembourg-Ville (environ 7 500 €/m<sup>2</sup> en moyenne dans la capitale), puis dans les communes de sa périphérie immédiate (plus de 6 800 €/m<sup>2</sup> à Strassen et Bertrange). Dans le sud-ouest du pays (le canton d'Esch-sur-Alzette), qui concentre environ 40% des ventes, les prix moyens communaux sont inférieurs à la moyenne nationale (qui est de 5 295 €/m<sup>2</sup>) : ils fluctuent entre 4 000 et 5 000 €/m<sup>2</sup> dans la très grande majorité de ces communes (cf. Carte 1). Enfin, les communes dans lesquelles les prix de vente des appartements existants sont les moins élevés se situent surtout dans le nord du pays : ils sont notamment inférieurs à 3 500 €/m<sup>2</sup> à Clervaux, Esch-sur-Sûre et Wiltz.

Les prix de vente des **appartements en construction** varient quasiment du simple au double sur le territoire (cf. Carte 2) : plus de 8 000 €/m<sup>2</sup> à Luxembourg-Ville, Strassen et Bertrange, contre environ 4.000 €/m<sup>2</sup> dans certaines communes du nord du pays. Strassen est la commune la plus chère pour les ventes d'appartements en construction (8 601 €/m<sup>2</sup>), suivie de Luxembourg-Ville (8 539 €/m<sup>2</sup>) et Bertrange (8 183 €/m<sup>2</sup>). A l'inverse, les prix de vente les moins élevés sont relevés dans certaines communes du nord et de l'ouest (Vianden, Wiltz et Weiswampach en particulier). Cependant, le nombre de ventes d'appartements en construction n'est pas suffisant dans un grand nombre de communes pour afficher un prix moyen.

# Prix de vente des appartements

par commune - existants

Carte 1 – Prix de vente des appartements existants par commune en 2017-2018



Auteur : J. Licheron, LISER, Septembre 2018

Fonds de carte : ACT, LISER, 2018

Données statistiques : Publicité Foncière, calculs STATEC-Observatoire de l'Habitat

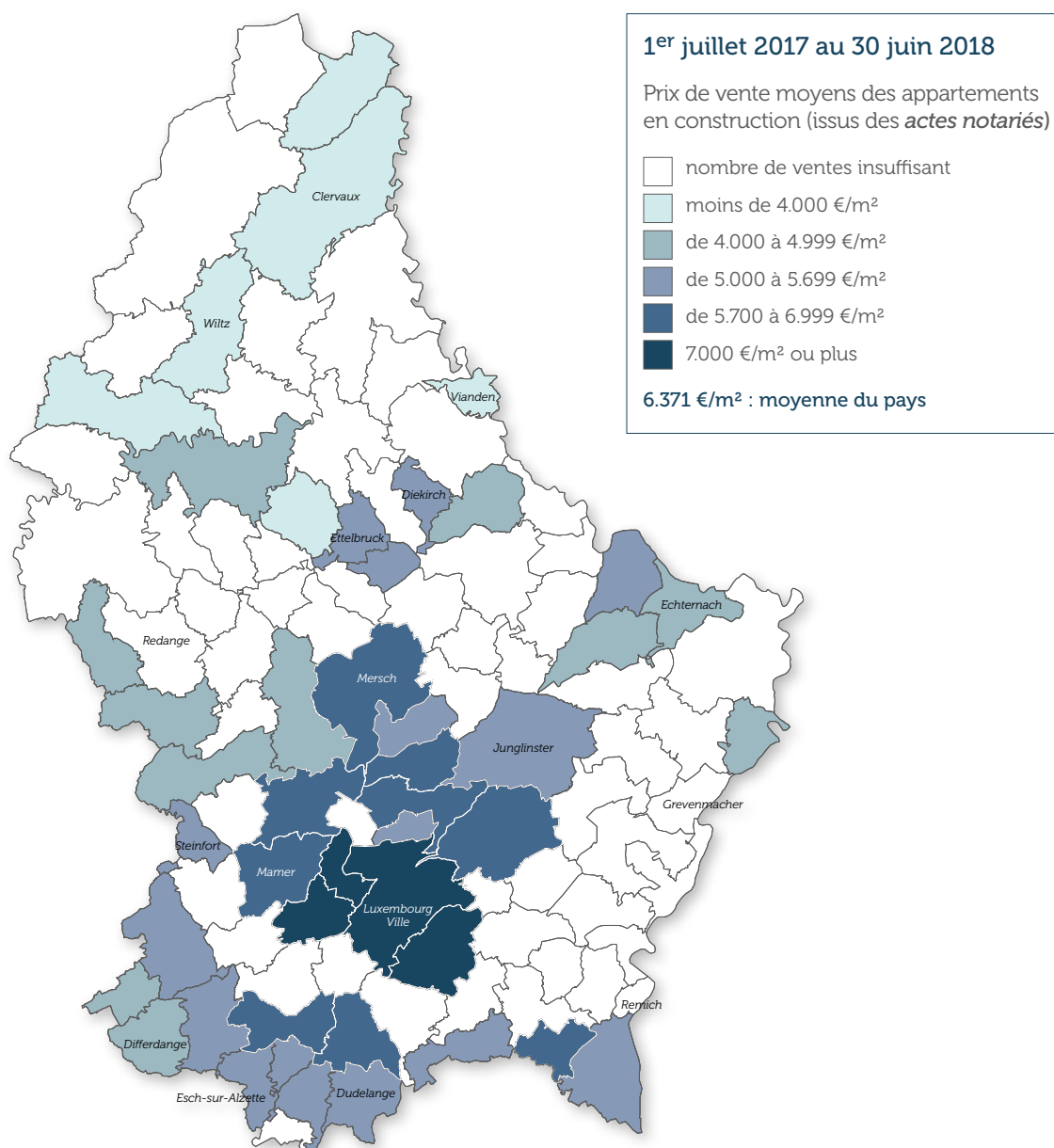
Note : Un minimum de 5 ventes d'appartements après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix moyen communal.



# Prix de vente des appartements

par commune - en construction

Carte 2 – Prix de vente des appartements en construction (VEFA) par commune en 2017-2018



Auteur : J. Licheron, LISER, Septembre 2018

Fonds de carte : ACT, LISER, 2018

Données statistiques : Publicité Foncière, calculs STATEC-Observatoire de l'Habitat

Note : Un minimum de 5 ventes d'appartements après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix moyen communal

## 02-PRIX DE VENTE DES MAISONS EXISTANTES

### Quelques précisions sur les statistiques :

Les statistiques présentées ici se basent sur les prix réels de transaction issus des actes notariés. Pour les maisons existantes, le STATEC réalise une enquête auprès des nouveaux propriétaires pour recueillir des informations essentielles sur le logement (surface habitable, nombre de chambres, etc.) afin de réaliser des statistiques précises sur les prix de vente des maisons existantes. Les maisons neuves, vendues souvent sous forme d'une vente de terrains avec contrat de construction, ne sont pour l'instant pas couvertes par les statistiques.

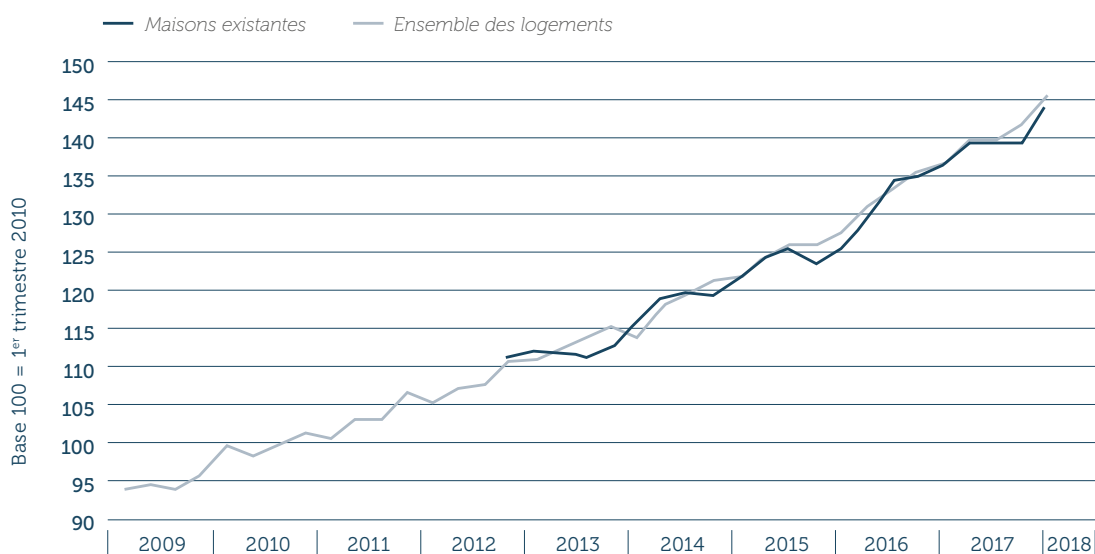
Les statistiques reproduites ici ont donc été réalisées par le STATEC à partir du fichier de la Publicité Foncière et de son Enquête Complémentaire sur les Maisons (ECM).

### Evolution des prix de vente des maisons existantes

Le STATEC fournit un indice des prix des maisons existantes depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2012. Depuis lors, cet indice évolue de façon très similaire à l'indice des prix de l'ensemble des logements (cf. Graphique 4). Là encore, il s'agit d'un indice « hédonique », qui neutralise les effets des changements dans la composition des biens vendus d'un trimestre sur l'autre (notamment dans la localisation géographique et la surface des maisons).

Sur les douze derniers mois (entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2017 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2018), la hausse de l'indice des prix des maisons existantes a ainsi atteint +5,9%, contre +6,8% pour les appartements existants et +6,2% pour l'ensemble des logements.

Graphique 4 – Evolution de l'indice des prix de vente des maisons existantes



Source : Publicité Foncière, calcul STATEC

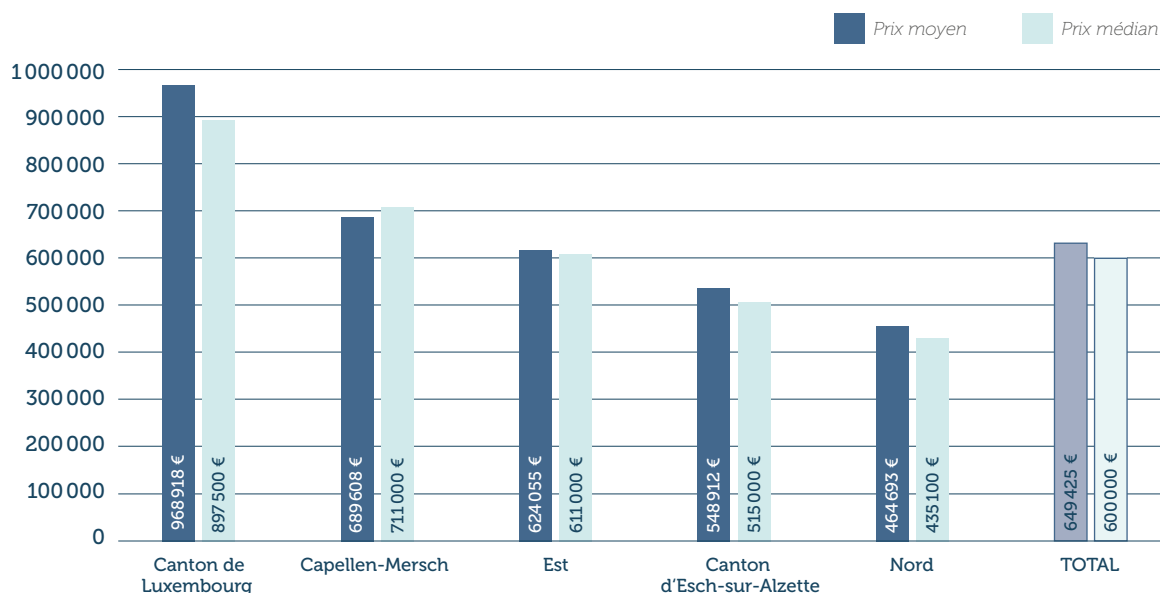
# Prix de vente des maisons existantes

## selon leur localisation

Comme dans le cas des appartements, les prix de vente des maisons existantes sont très fortement influencés par l'accessibilité à la capitale, principal bassin d'emplois et de services. Les prix médians des maisons existantes varient ainsi du simple au double sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg : environ 900 000 € dans le canton de Luxembourg, contre moins de 450 000 € dans la partie nord du pays (cf. Graphique 5). Le prix médian pour l'ensemble du pays s'élève à 600 000 €.

Il faut noter ici que les prix moyens sont généralement très supérieurs aux prix médians, qui divisent la distribution des prix en deux (par exemple 50% des transactions dans le canton de Luxembourg se sont faites à un prix supérieur au prix médian de 897 500 €, et 50% à un prix inférieur). Ceci indique que les prix moyens sont fortement influencés par des valeurs extrêmes, et les prix médians fournissent sans doute une meilleure indication de la tendance centrale pour les prix des maisons.

**Graphique 5 – Prix de vente moyen et médian des maisons existantes selon leur localisation, entre le 1<sup>er</sup> octobre 2016 et le 30 septembre 2017**



Sources : Publicité Foncière et Enquête sur les Caractéristiques des Maisons (ECM), Calcul STATEC.

Note : La zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.

## 03-LOYERS ANNONCÉS DES LOGEMENTS

### Quelques précisions sur les statistiques :

Les statistiques présentées ici se basent sur les **prix proposés à la location** par les bailleurs, **issus des annonces immobilières** parues dans la presse quotidienne (Luxemburger Wort) et spécialisée (Immostar), ainsi que sur le portail immobilier IMMOTO.LU. Il s'agit donc de loyers demandés par les bailleurs pour de nouveaux contrats de location, et non de loyers en cours de bail. Par ailleurs, il peut exister une marge de négociation au moment de la signature du contrat de location (même si cette marge est probablement très limitée dans de nombreux cas), si bien que les loyers annoncés peuvent différer des loyers réellement payés.

Il s'agit **de loyers hors-charges**, c'est-à-dire que les charges locatives (eau, électricité, chauffage, etc.) ne sont pas incluses dans ces statistiques.

Un certain nombre de traitements et de sélections sont réalisés pour aboutir aux statistiques finales des loyers annoncés des appartements et des maisons. Ils sont décrits sur un document méthodologique disponible sur le site de l'Observatoire de l'Habitat :

[http://observatoire.liser.lu/pdfs/Methodologie\\_detaillee\\_indicateurs\\_prix.pdf](http://observatoire.liser.lu/pdfs/Methodologie_detaillee_indicateurs_prix.pdf)



# Evolution des loyers annoncés

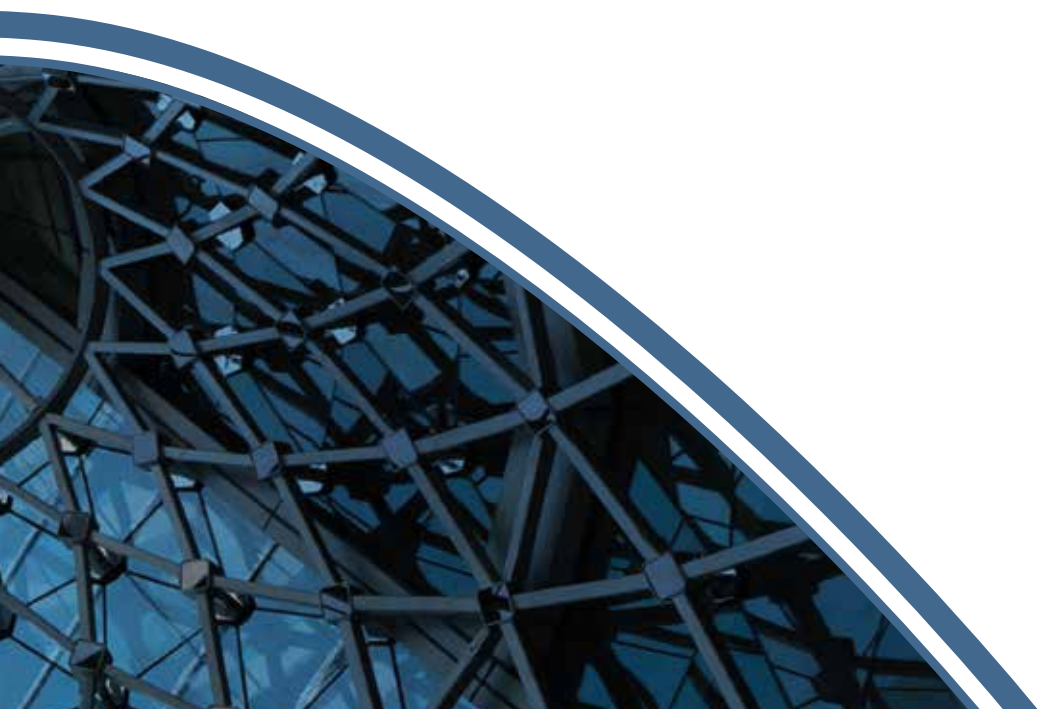
## des logements

Les loyers annoncés des logements ont augmenté moins fortement que les prix de vente au cours des douze derniers mois : l'indicateur des loyers annoncés de l'Observatoire de l'Habitat affiche une hausse de 2,6% pour les appartements et de 2,2% pour les maisons entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2016 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2017 (cf. Graphique 6).

Il s'agit d'une tendance structurelle : les loyers annoncés des logements ont augmenté moins fortement que les prix de vente depuis le début de l'année 2010. Ainsi, la hausse annuelle moyenne de l'indicateur des loyers annoncés atteint +3,1% pour les appartements et +3,0% pour les maisons entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2010 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2017.

Il faut souligner toutefois que l'indicateur des loyers annoncés des maisons est très volatile : les fluctuations de court terme sont fortes puisque le segment de la location est limité : seulement 13% des annonces de location portent sur des maisons depuis 2010 au Luxembourg. Dès lors, l'indicateur des loyers annoncés des maisons est très sensible aux effets de composition (c'est-à-dire à des variations dans la localisation et la qualité des logements mis en location d'un trimestre sur l'autre).

Il faut souligner enfin qu'il s'agit des loyers demandés par les bailleurs pour de nouveaux contrats de location. L'augmentation des loyers en cours de bail (pour les locataires qui ne changent pas de logement) est moins élevée : elle est très similaire à l'inflation sur les biens à la consommation selon les chiffres du STATEC (de l'ordre de +1,3% sur l'année 2017).

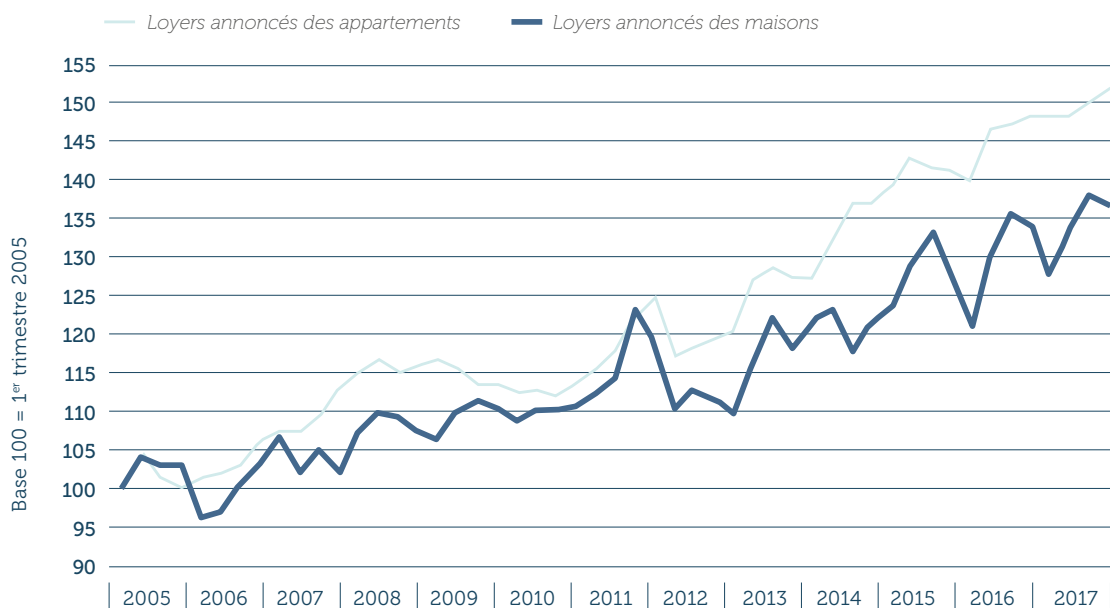




# Evolution des loyers annoncés

des logements

Graphique 6 – Evolution des indicateurs des loyers annoncés (en euros courants), depuis 2005



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

## Loyers annoncés des appartements par commune

Compte-tenu du très faible nombre de maisons proposées à la location, nous nous concentrons sur les appartements pour analyser la répartition géographique.

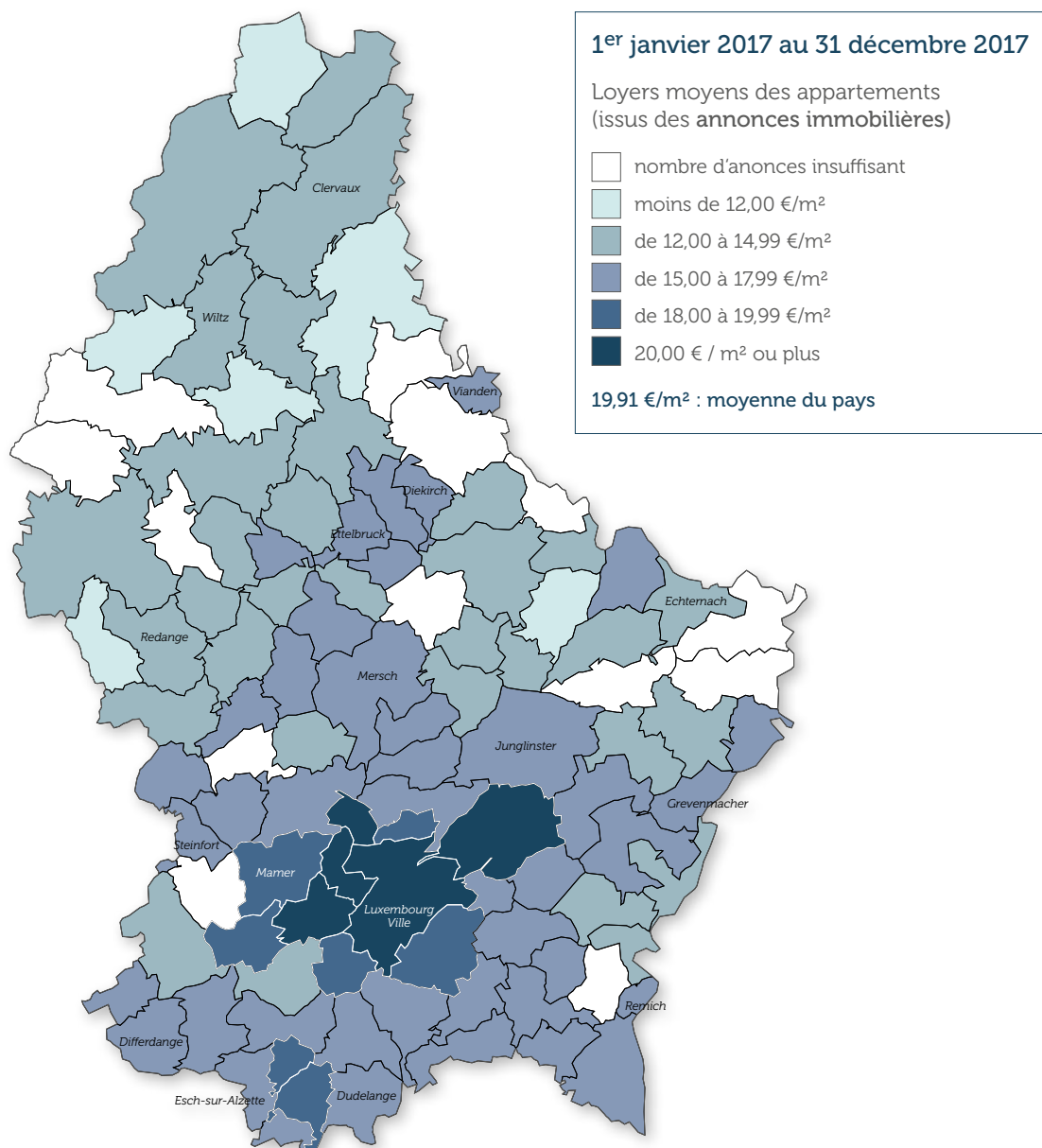
Les statistiques publiées par l'Observatoire de l'Habitat, basées sur les annonces immobilières collectées dans la presse quotidienne et spécialisée, suggèrent que le loyer annoncé moyen s'élève à environ 19,91 €/m<sup>2</sup>, soit 1.403 € par mois en moyenne pour un appartement. Toutefois, cette moyenne nationale masque de très fortes disparités communales qui s'expliquent, là encore, par l'accessibilité à Luxembourg-Ville (cf. Carte 3).

La capitale, qui concentre à elle seule 43% des annonces de location d'appartements, reste la commune la plus chère du pays pour la location : 23,74 €/m<sup>2</sup> en 2017. Hormis la capitale, seules Strassen, Bertrange, Kopstal et Niederanven présentent des loyers annoncés moyens supérieurs à la moyenne nationale, ce qui indique le poids important de la capitale dans cette moyenne nationale. A l'inverse, le loyer annoncé moyen reste inférieur à 12 €/m<sup>2</sup> à Troisvierges, Parc Hosingen, Goesdorf, Waldbillig et Winseler.

# Loyers annoncés des appartements

par commune en 2017

Carte 3 – Loyers annoncés des appartements par commune en 2017



Auteur : J. Licheron, LISER, Décembre 2017

Fonds de carte : ACT, LISER, 2015

Données statistiques : Ministère du Logement-Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2017)

Note : Un minimum de 5 annonces après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le loyer moyen communal.

# Loyers annoncés des appartements

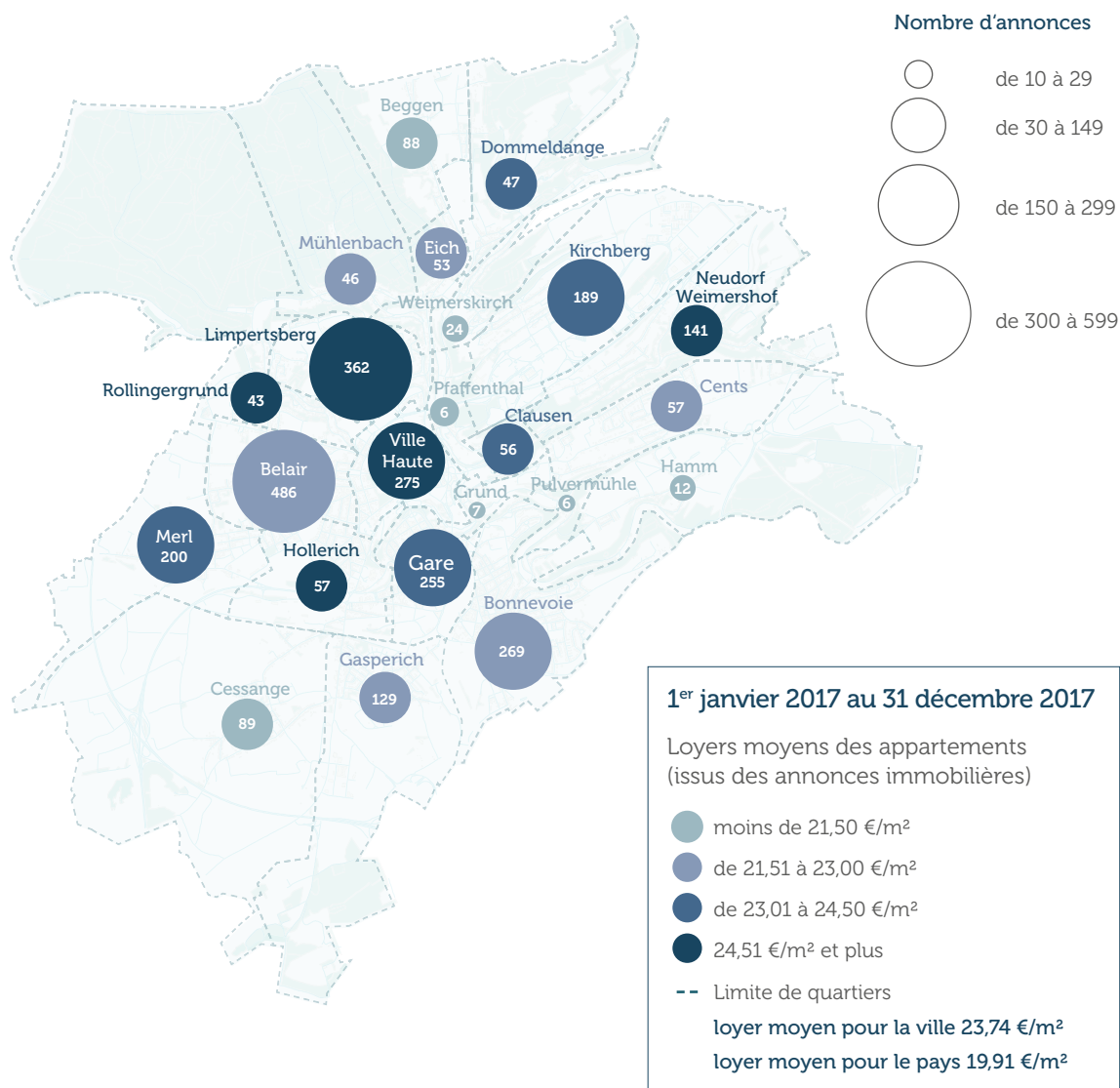
## par quartier de Luxembourg-Ville

Si le loyer annoncé pour un appartement s'élève en moyenne à 23,74 €/m<sup>2</sup> à Luxembourg-Ville il existe des variations assez importantes selon les quartiers : le loyer annoncé est ainsi supérieur à 25 €/m<sup>2</sup> dans les localisations les plus centrales (Ville-Haute et Limpertsberg, en particulier) ainsi que dans le Rollingergrund et à Neudorf-Weimershof (cf. Carte 4). Dans les quartiers plus périphériques comme Cessange, Hamm ou Beggen, les loyers annoncés sont en revanche inférieurs à 21,50 €/m<sup>2</sup>.

Il faut toutefois souligner ici que l'information sur la localisation du bien est issue de l'annonce immobilière. Autrement dit, il s'agit du quartier qui est « déclaré » par l'annonceur.



Carte 4 – Loyers annoncés des appartements à Luxembourg-Ville en 2017



## 04-PRIX DES TERRAINS À BÂTIR

---

### Quelques précisions sur les statistiques :

Les statistiques présentées ici se basent sur les **prix réels** de transaction issus des **actes notariés**. L'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement a géo-localisé l'ensemble des parcelles libres de construction vendues depuis 2010 pour en déterminer la localisation au sein des différentes zones des plans d'aménagement général (PAG) des communes.

La présente statistique se base ainsi sur les **prix des parcelles** (ou ensemble de parcelles) **non construites se situant essentiellement** (c'est-à-dire pour plus de 90% de leur surface) **dans une zone à vocation résidentielle** (zone d'habitation ou zone mixte). Si plusieurs parcelles contiguës sont vendues au sein d'une même transaction, ces parcelles sont regroupées et traitées comme un seul terrain. Les transactions portant sur plusieurs parcelles non contiguës ne peuvent pas être considérées, compte-tenu de l'impossibilité de décomposer ensuite le prix par parcelle.

Un certain nombre de traitements et de sélections sont réalisés pour aboutir aux statistiques finales des prix des terrains à bâtir. Ils sont décrits dans la Note de l'Observatoire de l'Habitat n°21 :

[http://observatoire.liser.lu/pdfs/Note21\\_A4.pdf](http://observatoire.liser.lu/pdfs/Note21_A4.pdf)





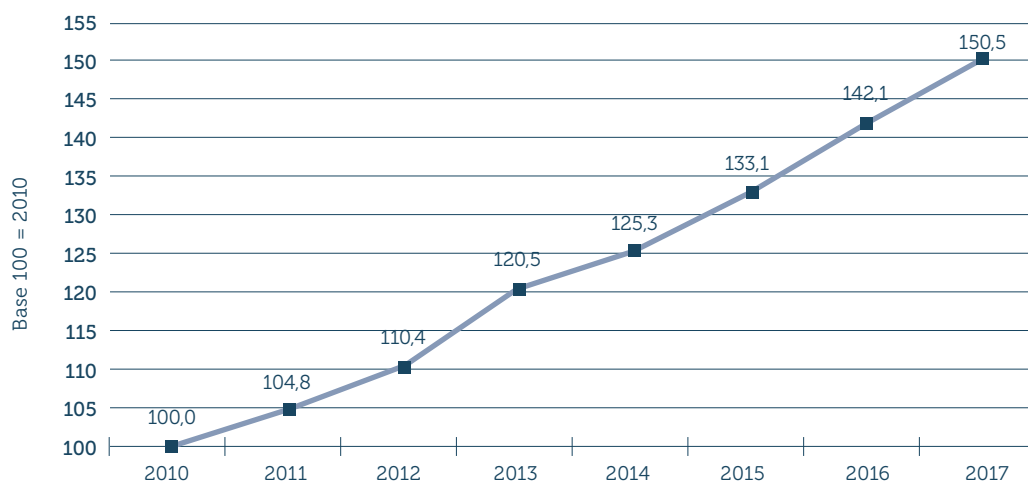
# Evolution des prix des terrains à bâtir

depuis 2010

L'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement a conçu un indice des prix des terrains à bâtir qui permet de retracer les évolutions depuis 2010. Il s'avère que les prix du foncier non bâti ont augmenté plus fortement que les prix des logements sur cette période de 8 ans : +6,0% pour l'indice des prix du foncier en moyenne annuelle entre 2010 et 2017 (cf. Graphique 7), contre +4,6% pour l'indice des prix des logements sur la même période.

Comme pour les prix des logements, il faut souligner la grande régularité dans la hausse des prix du foncier depuis 2010. Sur l'année 2017, l'indice des prix des terrains à bâtir a ainsi augmenté de 5,9%.

Graphique 7 – Evolution de l'indice des prix du foncier résidentiel



Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix du foncier)

# Prix médians des terrains à bâtir

selon leur localisation

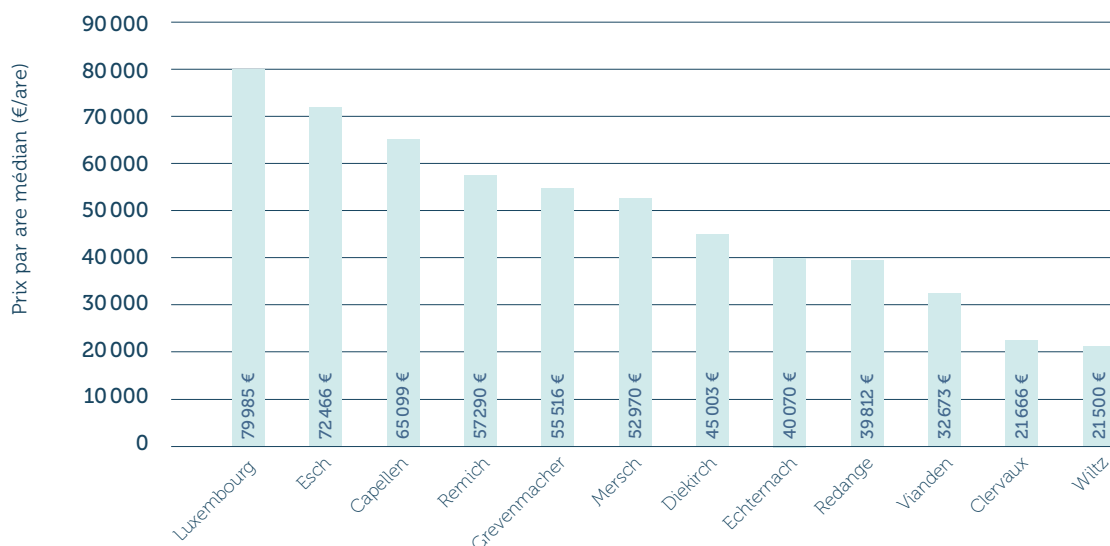
Le prix médian des parcelles situées essentiellement en zone résidentielle s'élevait à 65 521 € sur la période 2015-2017. Comme pour les prix des maisons existantes, le prix médian des parcelles est probablement un meilleur indicateur de tendance centrale que le prix moyen (supérieur de 15% au prix médian), qui est très fortement influencé par quelques valeurs extrêmes.

Les différences dans les niveaux de prix sont très importantes sur le territoire : 25 000 € à 30 000 € par are de terrain dans le nord et l'ouest du pays, contre près de 80 000 €/are dans le canton de Luxembourg (cf. Graphique 8). Les différences se sont encore renforcées depuis 2010.

Plus encore que pour les prix des logements, on observe une forte décroissance des prix des parcelles à mesure que l'on s'éloigne de la capitale (cf. Carte 5). Elle reste ainsi le pôle dominant du marché résidentiel : l'accessibilité à Luxembourg-Ville explique à elle seule près de 80% des différences de prix médian entre les communes.

Il faut souligner ici que nous avons décidé de reporter des prix médians sur une période de trois ans (2015-2017), puisque le nombre annuel de transactions portant sur des terrains à bâtir est trop limité dans un grand nombre de communes.

**Graphique 8 – Prix médians des parcelles situées essentiellement en zone résidentielle par canton, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et le 31 décembre 2017**

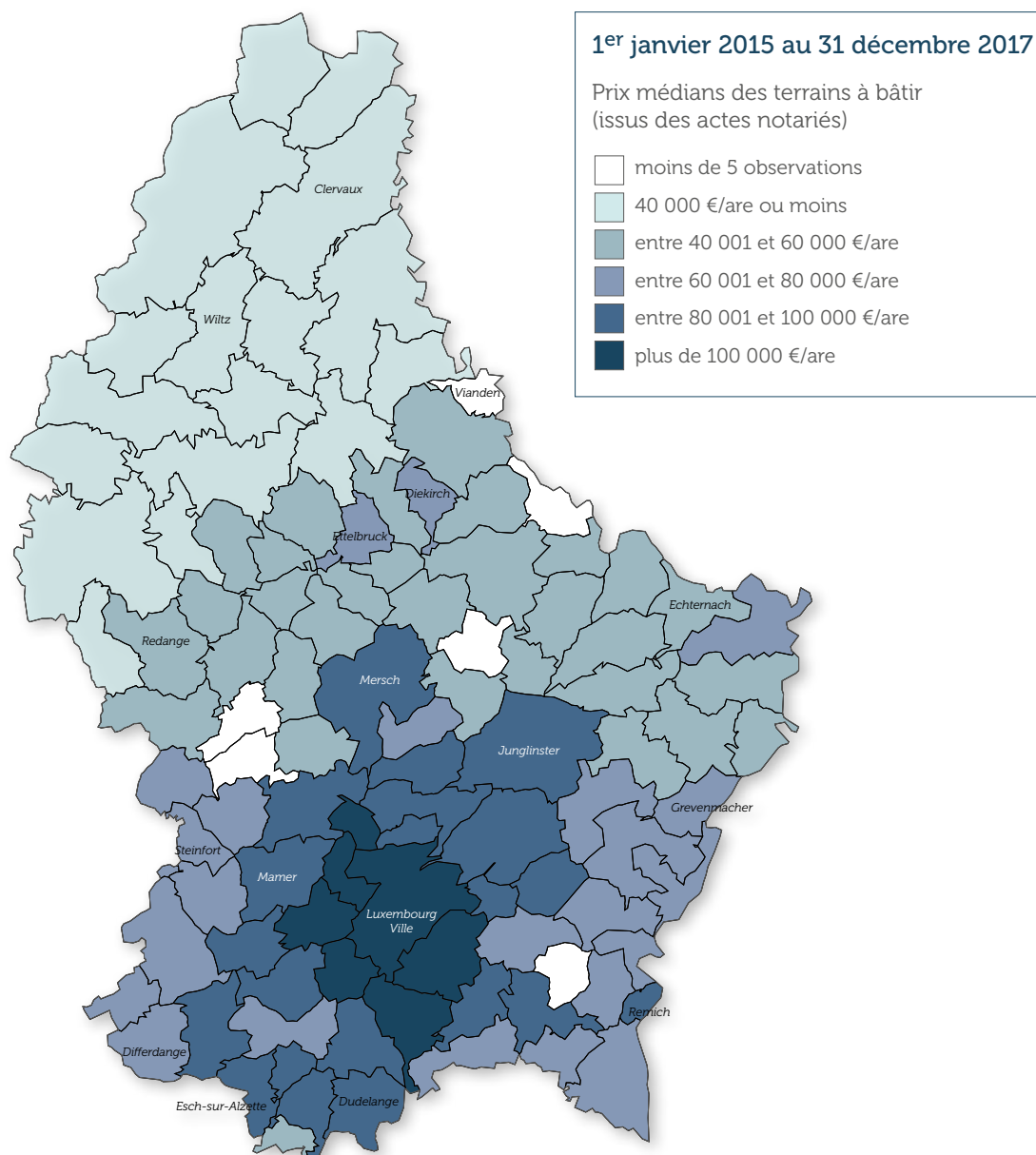


Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix du foncier)

# Prix médians des terrains à bâtir

par commune

Carte 5 – Prix médians des parcelles situées essentiellement en zone résidentielle par commune (2015-2017)



Auteur : J. Licheron, LISER, Juin 2018

Fonds de carte : ACT, LISER, 2015

Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines

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

# TABLE DES ILLUSTRATIONS

<i>Carte 1 – Prix de vente des appartements existants par commune en 2017-2018</i>	<i>8</i>
<i>Carte 2 – Prix de vente des appartements en construction (VEFA) par commune en 2017-2018</i>	<i>9</i>
<i>Carte 3 – Loyers annoncés des appartements par commune en 2017</i>	<i>15</i>
<i>Carte 4 – Loyers annoncés des appartements à Luxembourg-Ville en 2017</i>	<i>17</i>
<i>Carte 5 – Prix médians des parcelles situées essentiellement en zone résidentielle par commune</i>	<i>21</i>
<i>Graphique 1 – Evolution des indices des prix de vente des appartements depuis 2009</i>	<i>5</i>
<i>Graphique 2 – Prix de vente par m<sup>2</sup> des appartements selon leur surface</i>	<i>6</i>
<i>Graphique 3 – Prix de vente par m<sup>2</sup> des appartements selon leur localisation</i>	<i>7</i>
<i>Graphique 4 – Evolution de l'indice des prix de vente des maisons existantes</i>	<i>10</i>
<i>Graphique 5 – Prix de vente moyen et médian des maisons existantes selon leur localisation</i>	<i>11</i>
<i>Graphique 6 – Evolution des indicateurs des loyers annoncés (en euros courants), depuis 2005</i>	<i>14</i>
<i>Graphique 7 – Evolution de l'indice des prix du foncier résidentiel</i>	<i>19</i>
<i>Graphique 8 – Prix médians des parcelles situées essentiellement en zone résidentielle par canton</i>	<i>20</i>







