



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2007 OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Juin 2008

INSTEAD
LEPS





INTRODUCTION	5
1. OBJET ET BUT DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT	6
2. PARTENARIAT	8
3. PRÉSENTATION DES DIFFÉRENTS INDICATEURS	10
3.1. Indicateurs des prix proposés	11
3.1.1. Offre de vente de logements en 2007	12
3.1.1.1. Evolution de l'offre de vente proposée	12
3.1.1.2. Evolution des prix de vente proposés	13
3.1.2. Offre de location de logements en 2007	14
3.1.2.1. Evolution de l'offre des logements locatifs	14
3.1.2.2. Evolution des prix locatifs proposés	15
3.1.3. Détail des prix proposés par commune en 2007	16
3.1.3.1. Offre de vente de logements en 2007	16
3.1.3.2. Relevé des communes les plus chères et les moins chères en 2007	17
3.2. Indicateurs de confort en 2003, 2004 et 2005	23
3.3. Indicateurs du potentiel foncier constructible pour l'habitat	25
3.3.1. Qualification des terrains disponibles	26
3.3.2. Taux de disponibilité	28
3.3.3. Degré de mobilisation théorique	29
3.3.4. Potentiel foncier en détail : consultation directe sur internet	30
4. ANALYSES ET ÉTUDES	31
4.1. Les Notes de l'Observatoire de l'Habitat	32
4.1.1. Evolution des offres de vente de logements entre 2004 et 2006	32
4.1.2. Le potentiel foncier constructible pour l'habitat au Luxembourg en 2004	34
4.2. Autres publications	35
5. RELATIONS PUBLIQUES	37
5.1. Semaine Nationale du Logement	38
5.2. Site internet	43
Références et Bibliographies	44
Table des illustrations	45



Après 2006, voici le 2e rapport d'activité de l'Observatoire de l'Habitat, réalisé par le Département du Logement en étroite collaboration avec le CEPS/Instead.

A l'aide de ses divers types de publications (« Notes de l'Observatoire » et « Indicateurs »), on retiendra par rapport à l'année 2007 les grandes tendances suivantes:

Offres des prix proposés à la vente et à la location de logements:

a) pour les prix proposés à la vente :

- le nombre d'annonces de biens immobiliers est très élevé : 79.000 annonces collectées en 2007, soit + 34% par rapport à 2006;
- l'indicateur des prix proposés est resté relativement stable entre 2006 et 2007, tant pour les maisons que pour les appartements.

b) pour les prix proposés à la location :

- le nombre d'annonces (15.000 en 2007), qui est nettement plus faible que celui des prix proposés à la vente, est resté plus ou moins stable entre 2006 et 2007;
- l'indicateur des prix proposés à la location des maisons a diminué de presque 7% au cours de 2007. Par contre, l'indicateur des appartements proposés à la location a progressé de 2,5%.

Au niveau des communes, la situation était telle qu'en 2007, le prix moyen annoncé des offres de vente des maisons sur l'ensemble du pays était d'environ 560.000 euros courants, correspondant à une progression de seulement 1,7% par rapport à 2006.

Quant à la moyenne nationale des prix annoncés des offres de vente des appartements, celle-ci se situait à 335.000 euros courants en 2007, soit presque 5% de plus que l'année précédente.

Analyse du potentiel de terrains constructibles pour l'habitat au Luxembourg

A l'instar des années précédentes, l'Observatoire de l'Habitat a également publié au cours de 2007 deux « Notes de l'Observatoire », dont l'une portait sur l'analyse du potentiel de terrains constructibles pour l'habitat au Luxembourg.

Les statistiques suivantes ont été, entre autres, produites dans le cadre de cette note de recherche à l'échelle communale:

- 2.855 hectares compris dans les périmètres d'agglomération des communes du pays étaient disponibles pour l'habitat en 2004;
- or, parmi ces 2.855 hectares, seuls 750 hectares (26 %) étaient rapidement mobilisables, alors que près de la quasi-totalité des communes avaient à ce moment plus de 50% de leurs terrains disponibles à un degré de mobilisation « lent ».

Bonne lecture !



1

**OBJET ET BUT
DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT**



L'Observatoire de l'Habitat a été créé en 2003, par le Ministre du Logement en vue de fournir une aide à la planification d'une politique du logement à court, moyen et long terme.

Sa mission consiste donc à collecter, analyser et diffuser de l'information relative au logement en particulier et à l'habitat en général, et ceci au moyen d'un certain nombre d'indicateurs et de données. En 2007, les sujets traités ont été :

- le prix des logements proposés à la vente et à la location ;
- le confort des logements ;
- la consommation foncière ;
- le potentiel foncier constructible.



2

PARTENARIATS



Les contacts développés depuis la création de l'Observatoire avec les responsables des administrations et des organismes identifiés pour leurs compétences en matière de logement ont été poursuivis en 2007.

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

- le Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire ;
- le STATEC ;
- l'Administration du Cadastre et de la Topographie ;
- l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines ;
- les Administrations Communales.



3

PRÉSENTATION DES
DIFFÉRENTS INDICATEURS



3.1. Indicateurs des prix proposés

Depuis sa création en 2003, l'Observatoire de l'Habitat étudie les prix à partir des annonces immobilières publiées par les professionnels de l'immobilier et les particuliers dans la presse et sur internet.

Cette étude repose sur une collecte de toutes les annonces parues la première semaine de chaque mois dans la presse quotidienne, la presse spécialisée et sur internet. La base de données ainsi constituée fait ensuite l'objet d'un traitement spécifique dans le but d'éliminer les annonces incomplètes, les erreurs de saisie, les doublons, ainsi que les aberrations à partir de différents tests. Les valeurs extrêmes des prix sont également rejetées des analyses.

Après quatre années de collecte, la base de données rassemble pour l'année 2007 environ 79 000 annonces de vente et de location. L'antériorité de cette collecte et le volume d'observations nous ont permis de mettre en œuvre, depuis le 1er trimestre 2007, une nouvelle méthode de calcul des indicateurs. Cette méthode, inspirée des travaux développés par la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier – France), repose sur l'agrégation d'indices élémentaires pondérés, qui sont calculés à partir des valeurs moyennes par segments identifiés.

Dans ce cadre, sont publiés, chaque trimestre, deux indicateurs, l'un concernant les offres de vente de maisons et d'appartements, l'autre les offres de location de ces mêmes types de biens, par l'intermédiaire d'une fiche consultable sur le site internet de l'Observatoire : <http://observatoire.ceps.lu>

Dans le même temps, les données utilisées pour le calcul des indicateurs des prix sont diffusées sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat par l'intermédiaire de la borne prix. Cet outil internet, mis à jour trimestriellement, permet de consulter les prix moyens proposés pour la vente et pour la location d'une maison ou d'un appartement dans les différentes communes du pays.

Nous signalons ici que les prix présentés dans ces rubriques sont issus des annonces immobilières. Il ne s'agit en aucun cas des prix des transactions réelles enregistrés par les notaires, mais des prix annoncés des logements sur le marché immobilier luxembourgeois.

3.1.1. Offre de vente des logements en 2007

Les biens immobiliers proposés à la vente constituent 81% des 79 000 annonces collectées en 2007, ce qui représente une augmentation de 34% par rapport à l'année précédente.

3.1.1.1. Evolution de l'offre de vente de logements

Pour autant, la proportion de maisons et d'appartements proposés à la vente n'a pas varié entre ces deux dates : 44% des offres concernent les maisons et 56% les appartements.

Par ailleurs, on note que le volume d'offres de vente saisies au cours de l'année est irrégulier d'un trimestre à l'autre. Au 1^{er} trimestre 2007, le nombre d'annonces collectées était très important. Il baissait au 2^{ème} et 3^{ème} trimestre, puis augmentait à nouveau au 4^{ème} trimestre. Cette variation se retrouve selon le type de biens considérés. Ainsi, les offres de vente de maisons sont passées de 7 525 annonces au 1^{er} trimestre à 5 928 au 3^{ème} (-21%), puis à 8 353 au 4^{ème} trimestre (+41%), soit une augmentation de 11% entre le 1^{er} et le 4^{ème} trimestre.

Pour les appartements, le nombre d'offres a diminué de 35% entre le 1^{er} et le 3^{ème} trimestre, passant de près de 11 000 à 7 000 annonces. Au 4^{ème} trimestre, ce volume s'est accru de 35% pour atteindre près de 9 600 annonces (cf. graphique 1).

Graphique 1 : Evolution des offres de vente en 2007



Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix 2007)

3.1.1.2. Evolution des prix de vente proposés

En ce qui concerne les prix de vente proposés en 2007 (cf. graphique 2), l'indicateur est resté relativement stable pour les maisons au cours de l'année : 106,38 points au 1^{er} trimestre 2007 et 106,11 au 4^{ème} trimestre (baisse de 0,25%). Cette stagnation fait suite à une augmentation continue au cours de l'année 2006, où l'indicateur avait atteint sa valeur la plus forte depuis le 1^{er} trimestre 2005.

Pour la vente d'appartements, l'indicateur des prix proposés est également resté relativement stable atteignant 105,93 points au 4^{ème} trimestre, contre 106,09 au 1^{er} trimestre (-0,15%). Cette évolution s'inscrit dans la tendance observée en 2006.

Graphique 2: Evolution des prix proposés à la vente en 2007



Base 100 = 1^{er} trimestre 2005

Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix 2007)

3.1.2. Offre de location de logements en 2007

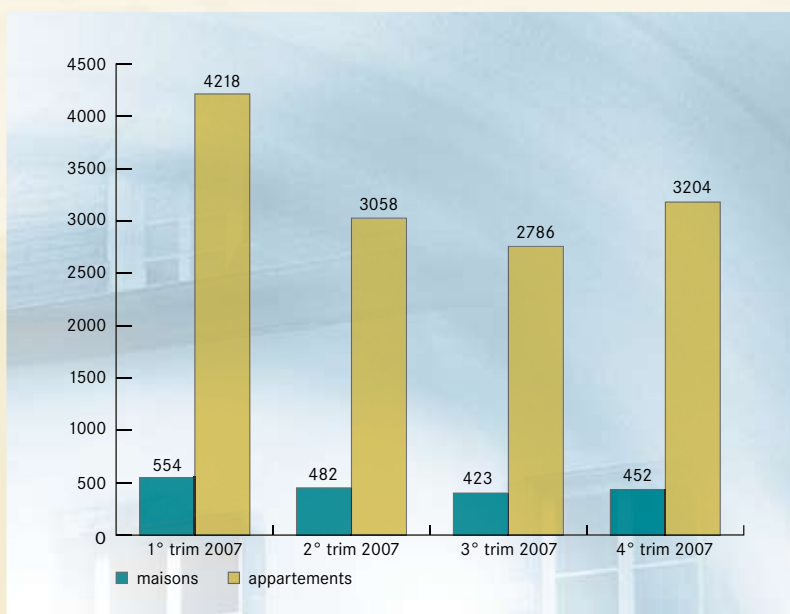
Le nombre d'offres de location (maisons et appartements) collectées en 2007 est identique à celui relevé en 2006 (environ 15 000 annonces). Parmi ces annonces de location, les maisons représentent 13% et les appartements 87% en 2007. Un an avant, la proportion de maisons était légèrement plus importante (16%).

3.1.2.1. Evolution de l'offre de logements locatifs

Au cours de l'année 2007, le nombre d'annonces de location de maisons a diminué de 18% : 554 annonces au 1^{er} trimestre, contre 452 au dernier trimestre 2007.

En ce qui concerne la location d'appartements, plus de 4 200 offres ont été saisies au 1^{er} trimestre 2007 (cf. graphique 3). Ce volume d'annonces était de 3 200 au 4^{ème} trimestre, soit une baisse de 24% sur l'année.

Graphique 3 : Evolution des offres de location en 2007



Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix 2007)

3.1.2.2. Evolution des prix proposés à la location

En ce qui concerne l'évolution des prix proposés à la location, l'indicateur a diminué de 6,8% pour les maisons au cours de l'année 2007, passant de 101,51 au 1^{er} trimestre à 94,6 au 4^{ème} trimestre. On notera pour cet indicateur de fortes variations d'un trimestre à l'autre.

Pour les appartements à la location, l'indicateur s'est accru de 2,5% entre le premier et le dernier trimestre 2007 (cf. graphique 4). Cette évolution s'inscrit dans la tendance observée en 2006.

Graphique 4 : Evolution des prix proposés à la location en 2007



Base 100 = 1^{er} trimestre 2005

Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix 2007)

3.1.3. Détail des prix annoncés par commune en 2007

Afin d'apporter l'information la plus complète possible sur les prix des logements au Luxembourg, l'Observatoire de l'Habitat a mis en place une section spécifique sur son site internet (cf. figure 1).

3.1.3.1. Prix en libre information : consultation directe sur internet

Cette section, mise à jour chaque trimestre, permet de consulter les prix de vente et de location proposés pour les maisons et les appartements en utilisant les deux rubriques mises à disposition, à savoir :

- « Prix par commune » ;
- « Recherche personnalisée ».

La première rubrique permet d'accéder directement aux prix en sélectionnant une commune. La seconde rubrique, quant à elle, apporte une information plus détaillée grâce à des critères complémentaires de sélection.

Figure 1: Page d'accès internet à la section « Détail des prix annoncés »



<http://observatoire.ceps.lu>

Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat

3.1.3.2. Relevé des communes les plus chères et les moins chères en 2007

Les tableaux de synthèse, présentés dans les pages qui suivent, renseignent sur les prix moyens proposés pour la vente et la location de maisons et d'appartements dans les communes du pays.

● Offre de vente des maisons en 2007

En ce qui concerne **l'offre de vente des maisons**, le classement des prix de vente moyens et leur cartographie par commune font apparaître des écarts importants entre les communes. **Le prix de vente moyen du pays est d'environ 558 000 €**. Le prix le plus élevé atteint presque 770 000 €, alors qu'il était de 789 000 € en 2006, soit 2,6% de moins qu'en 2006. Le prix le plus faible avoisine les 360 000 €.

Le prix moyen de vente proposé par m² s'élève **en moyenne à 3 228 € / m²** pour l'ensemble du pays.

Notons que ces prix moyens ne tiennent pas compte des différentes caractéristiques des biens, en l'occurrence du nombre de pièces et de la surface habitable disponible.

Tableau 1: Vente de maisons : les 15 communes les plus chères et les 15 moins chères en 2007

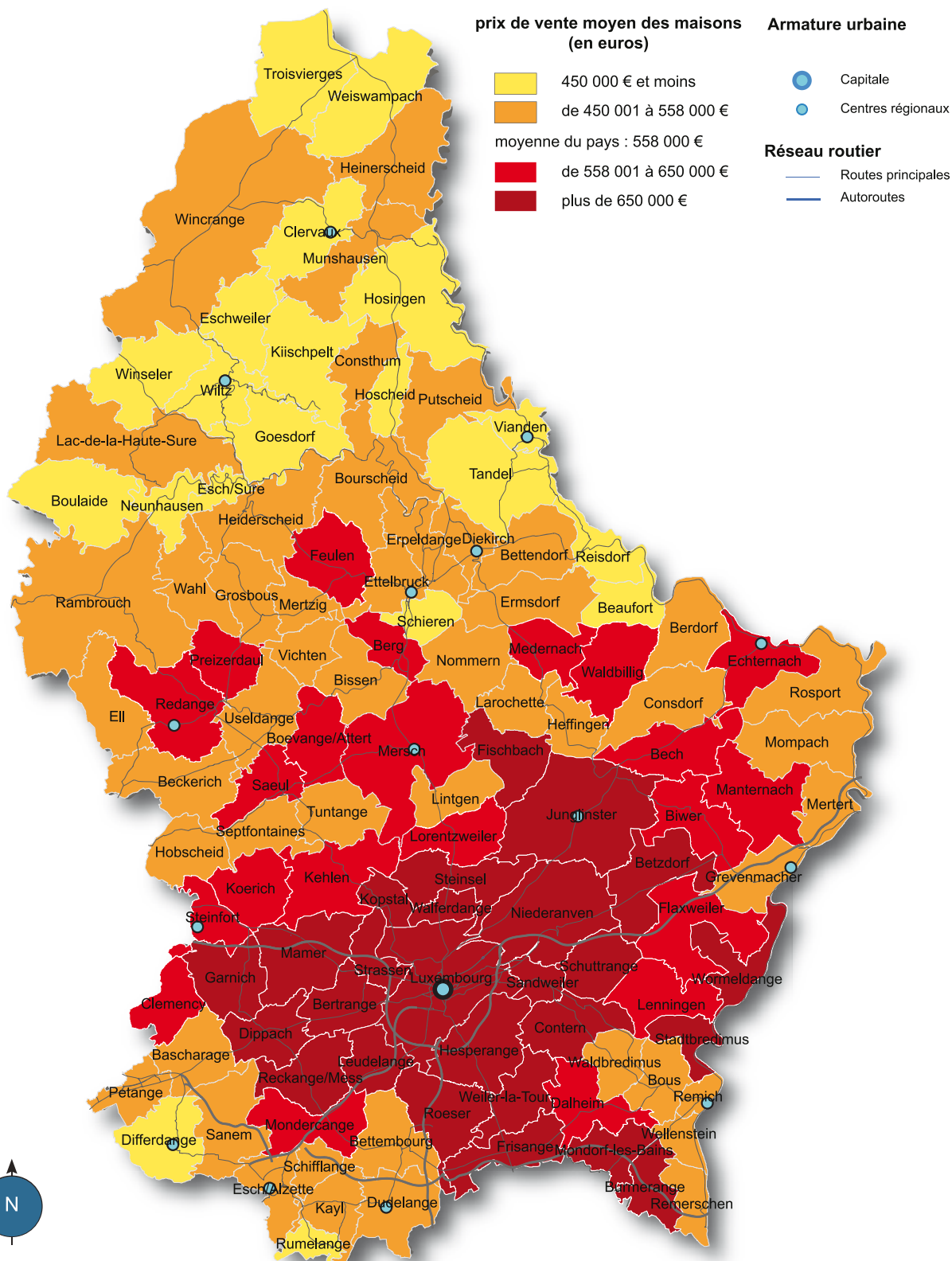
Offres de vente des maisons	Tendance du prix moyen entre 2006 et 2007	prix de vente moyen d'un bien en 2007 (en €)	prix de vente moyen au m ² en 2007 (en €)
Niederanven	↘	768.492	3.921
Schuttrange	↘	768.064	3.786
Leudelange	↗	761.805	3.565
Strassen	↗	760.218	4.099
Mondorf-les-Bains	↘	758.596	3.649
Mamer	↗	730.619	3.935
Steinsel	↗	724.063	3.900
Burmerange	→	721.295	3.344
Dippach	↘	714.979	3.535
Betzdorf	↗	707.504	3.710
Contern	↗	701.567	3.679
Reckange-sur-Mess	↗	700.142	3.713
Hesperange	↘	694.103	3.897
Roeser	↗	692.134	3.872
Frisange	↗	690.544	3.680
Moyenne du pays	↗	558.127	3.228
Schieren	↘	433.224	2.838
Kiischpelt	↘	431.126	2.590
Goesdorf	↗	430.517	2.627
Rumelange	↗	427.353	2.630
Differdange	↗	425.857	2.814
Hoscheid	↘	425.473	2.662
Clervaux	↘	423.404	2.512
Troisvierges	↗	420.484	2.514
Weiswampach	↗	415.679	2.753
Tandel	↗	403.722	2.182
Hosingen	↗	396.639	2.698
Reisdorf	↗	396.229	2.865
Neunhausen	↗	392.341	2.363
Wiltz	↗	372.431	2.406
Vianden	↗	361.641	2.252

(ne sont pris en compte ici que les communes où 30 propositions sont recensées au minimum)

Tendance stable → tendance à la baisse ↘ tendance à la hausse ↗

Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix 2007)

Figure 2 : Les prix de vente moyens proposés pour les maisons en 2007, par commune



0 5 000 10 000 mètres

Fond de carte : Département GEODE, CEPS/INSTEAD
Données statistiques : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix, 2007)

● Offre de vente des appartements en 2007

La moyenne nationale des prix de vente proposés pour les appartements est de 335 000 € en 2007. Cette moyenne masque des écarts importants : le prix de vente moyen le plus élevé est d'environ 460 000 € et le plus faible est inférieur à 200 000 €.

Le prix de vente moyen au m² pour les offres de vente des appartements s'élève à 3 712 € / m².

Tableau 2: Vente d'appartements : les 15 communes les plus chères et les 15 moins chères en 2007

Offres de vente des appartements	Tendance du prix moyen entre 2006 et 2007	prix de vente moyen d'un bien en 2007 (en €)	prix de vente moyen au m ² en 2007 (en €)
Mamer	↗	454.874	4.084
Leudelange	↗	436.415	4.254
Sandweiler	↗	432.171	4.243
Bertrange	↗	411.464	4.186
Strassen	↗	408.667	4.323
Hesperange	↗	407.979	4.304
Lorentzweiler	↗	397.331	3.919
Walferdange	↗	392.340	4.109
Kehlen	→	390.305	3.904
Steinsel	↗	390.194	3.947
Dalheim	↗	390.176	3.545
Luxembourg-Ville	↗	386.923	4.381
Betzdorf	↗	371.863	3.787
Contern	↗	370.319	3.998
Bous	↗	369.942	3.676
Moyenne du pays	↗	334.809	3.712
Ermsdorf	↗	264.713	3.420
Eschweiler	↗	262.355	2.843
Rambrouch	↘	254.627	3.033
Redange-sur-Attert	↗	250.362	2.916
Esch-sur-Sûre	↗	247.569	2.944
Munshausen	↗	241.384	2.874
Clervaux	↗	240.465	2.939
Troisvierges	→	237.964	2.857
Wintrange	↗	237.527	2.987
Winseler	↗	234.287	2.636
Tandel	↗	234.286	2.567
Wiltz	↗	224.124	2.670
Lac de la Haute-Sûre	→	214.167	2.725
Weiswampach	↘	211.040	2.655
Boulaide	↗	198.354	2.736

(ne sont pris en compte ici que les communes où 30 propositions sont recensées au minimum)

Tendance stable → tendance à la baisse ↘ tendance à la hausse ↗

Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix 2007)

● Offre de location des maisons en 2007

L'offre de **location des maisons** représente une très faible part du marché locatif (13%). Cette offre est très concentrée dans les communes périurbaines proches de la capitale.

Le prix moyen proposé pour la location d'une maison est d'environ 2 100 € / mois. Les prix les moins élevés avoisinent les 1 100 € / mois, alors que les plus élevés atteignent environ 2 650 € / mois.

Tableau 3: Location de maisons : les 10 communes les plus chères et les 10 moins chères en 2007

Offres de location des maisons	Tendance du prix moyen entre 2006 et 2007	prix de location moyen d'un bien en 2007 (en €)	prix de location moyen au m ² en 2007 (en €)
Niederanven	→	2652	12,41
Luxembourg-Ville	↗	2601	12,73
Strassen	↗	2598	13,06
Kopstal	↗	2529	13,84
Bertrange	↗	2524	13,23
Hesperange	↗	2457	11,88
Mondorf-les-Bains	↗	2291	12,02
Frisange	↗	2264	10,14
Walferdange	↗	2239	11,39
Mamer	↗	2192	11,47
Moyenne du pays	↗	2.104	11,09
Bettembourg	↗	1856	10,71
Junglinster	↗	1806	11,55
Vichten	↗	1783	7,60
Esch-sur-Alzette	↗	1725	10,12
Grevenmacher	↘	1672	10,84
Bous	↗	1603	10,09
Pétange	↗	1512	9,58
Redange-sur-Attert	↘	1362	9,28
Wincrange	↘	1244	8,78
Rambrouch	↘	1081	6,86

(ne sont pris en compte ici que les communes où 30 propositions sont recensées au minimum)

Tendance stable → tendance à la baisse ↘ tendance à la hausse ↗

Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix 2007)

● Offre de location des appartements en 2007

La moyenne nationale des prix proposés pour la **location des appartements** est d'environ 1 100 € / mois, soit la moitié du prix proposé pour la location d'une maison. Les loyers moyens proposés pour les appartements par commune varient de 620 à 1 400 € / mois pour les appartements.

Tableau 4: Location d'appartements : les 10 communes les plus chères et les 10 moins chères en 2007

Offres de location des appartements	Tendance du prix moyen entre 2006 et 2007	Prix de location moyen d'un bien en 2007 (en €)	prix de location moyen au m ² en 2007 (en €)
Mamer	→	1423	13,41
Luxembourg-Ville	↗	1332	17,11
Strassen	↗	1314	16,34
Kopstal	↗	1309	15,40
Bertrange	↗	1295	13,87
Hesperange	→	1229	13,91
Leudelange	→	1226	13,77
Sandweiler	↗	1176	14,78
Reckange-sur-Mess	↗	1157	12,15
Walferdange	↗	1149	14,51
Moyenne du pays	↗	1118	14,65
Vichten	↘	753	11,71
Larochette	→	745	11,55
Colmar-Berg	↘	740	12,92
Diekirch	↗	738	11,93
Winseler	↗	719	11,48
Echternach	↘	697	12,10
Troisvierges	↗	686	10,14
Clervaux	↘	677	11,05
Wiltz	↘	627	12,02
Wincrange	↘	615	10,77

(ne sont pris en compte ici que les communes où 30 propositions sont recensées au minimum)

Tendance stable → tendance à la baisse ↘ tendance à la hausse ↗

Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix 2007)

3.2. Indicateurs de confort des logements en 2003, 2004 et 2005

Aujourd'hui, la mesure du confort des logements ne peut plus se résumer à la présence ou à l'absence d'équipements, tels qu'une salle de bain ou le chauffage central. En effet, la satisfaction des ménages ne se détermine plus uniquement par un certain degré de confort technique dont pratiquement tous les logements disposent, mais également selon d'autres attributs, liés, entre autres, aux qualités du logement et du cadre de vie.

Les différentes notions de qualité du logement et du cadre de vie peuvent être définies selon cinq indicateurs en fonction des réponses fournies par les ménages lors des enquêtes EU-SILC 2003, 2004 et 2005, à savoir :

- l'indicateur de confort technique ;
- l'indicateur de confort spacieux ;
- l'indicateur de confort de cadre de vie ;
- l'indicateur de confort de bien-être matériel ;
- l'indicateur de confort de modernité.

Définition des cinq indicateurs :

- **l'indicateur de confort technique** : un logement dispose d'un confort technique lorsque celui-ci dispose des 4 équipements suivants : 1) une salle de bains (au moins), 2) un WC intérieur (au moins), 3) l'eau chaude courante, et 4) le chauffage.
- **l'indicateur de confort spacieux** : est considéré comme spacieux tout logement dont le ménage a répondu « adapté » à la question suivante : Diriez-vous que votre logement est pour votre ménage : 1) trop petit, 2) trop grand, ou 3) adapté ? A ce titre, le sous-peuplement correspond à un logement trop grand, le surpeuplement à un logement trop petit.
- **l'indicateur de confort de cadre de vie** : un logement bénéficie d'un confort de cadre de vie lorsque le ménage y résidant répond négativement aux 4 propositions suivantes : 1) un logement trop sombre, pas assez lumineux, 2) du bruit lié au voisinage ou à la rue qui provoque une forte gêne, 3) un quartier pollué, sale ou touché par des problèmes environnementaux causés par le trafic ou des activités industrielles, 4) un quartier touché par la délinquance, la violence ou le vandalisme.
- **l'indicateur de confort de bien-être matériel** : un logement bénéficie du confort de bien-être matériel lorsqu'aucun problème d'insalubrité n'est identifié dans le logement. Pour cela les 3 propositions suivantes sont soumises : 1) des fuites dans la toiture, 2) de l'humidité dans les murs ou les sols, ou 3) des problèmes d'étanchéité au niveau des fenêtres ou des portes. Le logement n'aura pas ce type de confort lorsque 2 problèmes d'insalubrité au moins vont se poser, parmi les 3 problèmes éventuels répertoriés. Il s'agit d'un indicateur calqué sur des normes européennes et permettant de ce fait une comparaison internationale.
- **l'indicateur de confort de modernité** : un logement bénéficie du confort de modernité si aucun problème de vétusté n'est identifié à partir des 4 propositions suivantes : 1) l'installation électrique, 2) l'installation sanitaire, 3) les fenêtres, ou 4) les murs intérieurs. Les réponses à ces 4 propositions sont réparties en trois modalités hiérarchisées : « est en bon état », « nécessite de petites réparations », « nécessite de grosses réparations ». Cet indicateur est un complément de l'indicateur précédent de bien-être matériel.

Ces cinq indicateurs peuvent être regroupés en un seul indicateur global, à savoir **l'indicateur de confort généralisé**, qui se définit comme suit : un logement bénéficie du confort généralisé lorsque celui-ci dispose des 5 éléments de confort mentionnés plus haut (le confort technique, le confort spacieux, le confort d'habitat, le confort de bien-être matériel et le confort de modernité).

A titre d'exemple, le tableau 5 nous renseigne sur l'indicateur de confort généralisé.

Tableau 5 : Confort généralisé en fonction de l'âge du logement en 2003, 2004 et 2005

Date de construction du logement	Aucun problème			1 problème			2 problèmes			3 problèmes ou plus		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Avant 1919	20 %	26 %	30 %	31 %	26 %	29 %	17 %	20 %	16 %	32 %	28 %	25 %
Entre 1919 et 1945	22 %	26 %	31 %	28 %	28 %	24 %	26 %	21 %	24 %	25 %	25 %	21 %
Entre 1946 et 1970	27 %	32 %	37 %	30 %	24 %	28 %	23 %	21 %	14 %	21 %	23 %	22 %
Entre 1971 et 1980	32 %	35 %	35 %	30 %	32 %	30 %	20 %	18 %	24 %	18 %	15 %	12 %
Entre 1981 et 1990	42 %	45 %	52 %	39 %	33 %	27 %	12 %	13 %	13 %	7 %	9 %	9 %
Après 1991	50 %	50 %	57 %	27 %	31 %	25 %	13 %	12 %	11 %	10 %	6 %	7 %

Source : Enquête EU – SILC 2003-2004-2005

Note de lecture : en 2003, 20 % de logement d'avant 1919 ne présentaient aucun problème contre 26 % en 2004.

Ces indicateurs de confort sont téléchargeables sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat : <http://observatoire.ceps.lu>

3.3. Indicateurs du potentiel foncier constructible pour l'habitat

La politique du logement du Gouvernement vise, entre autres, à augmenter l'offre de logements par la construction neuve. Cet effort incombe aux communes qui définissent de nouvelles planifications générales de l'aménagement du territoire. Un déterminant important de l'augmentation de l'offre immobilière est le degré de disponibilité foncière, c'est-à-dire le potentiel de terrains constructibles existants dans les communes. A cet effet, la mission confiée à l'Observatoire de l'Habitat consiste à produire une statistique du potentiel foncier constructible à l'échelle communale. Celle-ci a été produite pour l'année de référence 2004.

Deux types d'informations sont nécessaires pour estimer le potentiel foncier constructible :

- l'occupation du sol en 2004 obtenue grâce à des données issues de l'Administration du Cadastre et de la Topographie ;
- les documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire fournis par le service de l'« Aménagement Communal et du Développement Urbain » et celui de l'« Aménagement du Territoire » du Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire.

Par superposition des données de base dans le Système d'Information Géographique, deux types de résultats peuvent être obtenus en ce qui concerne le potentiel foncier constructible :

- la qualification des terrains disponibles ;
- le degré de mobilisation théorique des terrains.

3.3.1. Qualification des terrains disponibles

Connaître la future affectation des terrains disponibles à l'intérieur du périmètre d'agglomération d'une commune en fonction des zones du P.A.G. (Plan d'Aménagement Général) permet de recenser les terrains disponibles à la construction dans la commune. La nature du zonage et son caractère réglementaire définissent la future destination de la parcelle, ce qui permet de différencier les terrains disponibles destinés à l'habitat, des terrains disponibles non habitables (zone d'activités, de bâtiments et d'aménagements publics, zone de verdure,...).

La répartition des terrains disponibles au sein du périmètre d'agglomération se fait suivant cinq zones d'affectation qui nous permettent d'harmoniser les P.A.G., à savoir :

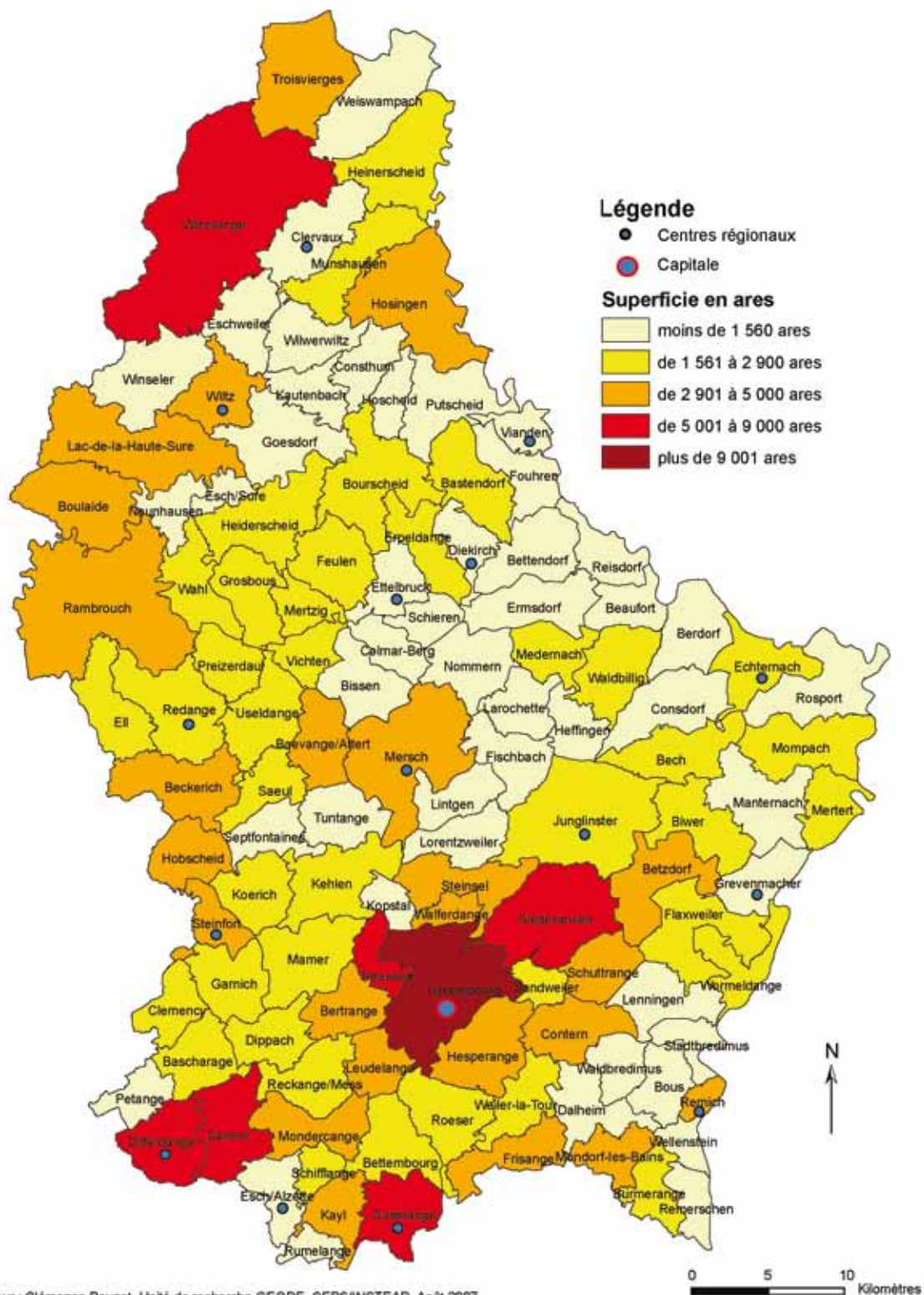
- zone d'habitation ;
- zone mixte ;
- zone d'activités ;
- zone publique ;
- zone de réserve.

Il y a donc lieu de se concentrer sur les terrains se trouvant dans les zones d'habitation et mixte. Pour connaître les terrains destinés à l'habitat en général, la totalité des terrains situés en zone d'habitation, ainsi que 75% des terrains en zone mixte sont à prendre en considération.

Ainsi, pour l'ensemble du pays, en 2004, 10,3% de la superficie comprise dans les périmètres d'agglomération étaient disponibles pour l'habitat, soit 2 855 hectares. Cela représente l'équivalent de près de la moitié (55%) de la superficie de la commune de Luxembourg-Ville, soit près de 8 fois la superficie du plateau du Kirchberg.

La répartition spatiale par commune précise la prépondérance des terrains disponibles dans les régions urbanisées du Sud et du Centre Sud. Mais elle met aussi en évidence quelques communes rurales où il y a beaucoup de terrains disponibles comme Wincrange, Troisvierges, Hosingen ou le Lac de la Haute-Sûre par exemple.

Figure 3: Superficie des terrains constructibles pour l'habitat par commune en 2004 (en ares)



Auteur : Clémence Pouget, Unité de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, Août 2007
 Fond de carte : Unité de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD
 Données statistiques : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat (bases disponibilité foncière 2004)

3.3.2. Taux de disponibilité

Si l'on rapporte la surface constructible destinée à l'habitat à la superficie à l'intérieur du périmètre d'agglomération, on obtient le taux de disponibilité. Ramené en pourcent, ce taux de disponibilité des terrains permet d'obtenir la part de la surface du périmètre d'agglomération encore disponible pour l'habitat par commune.

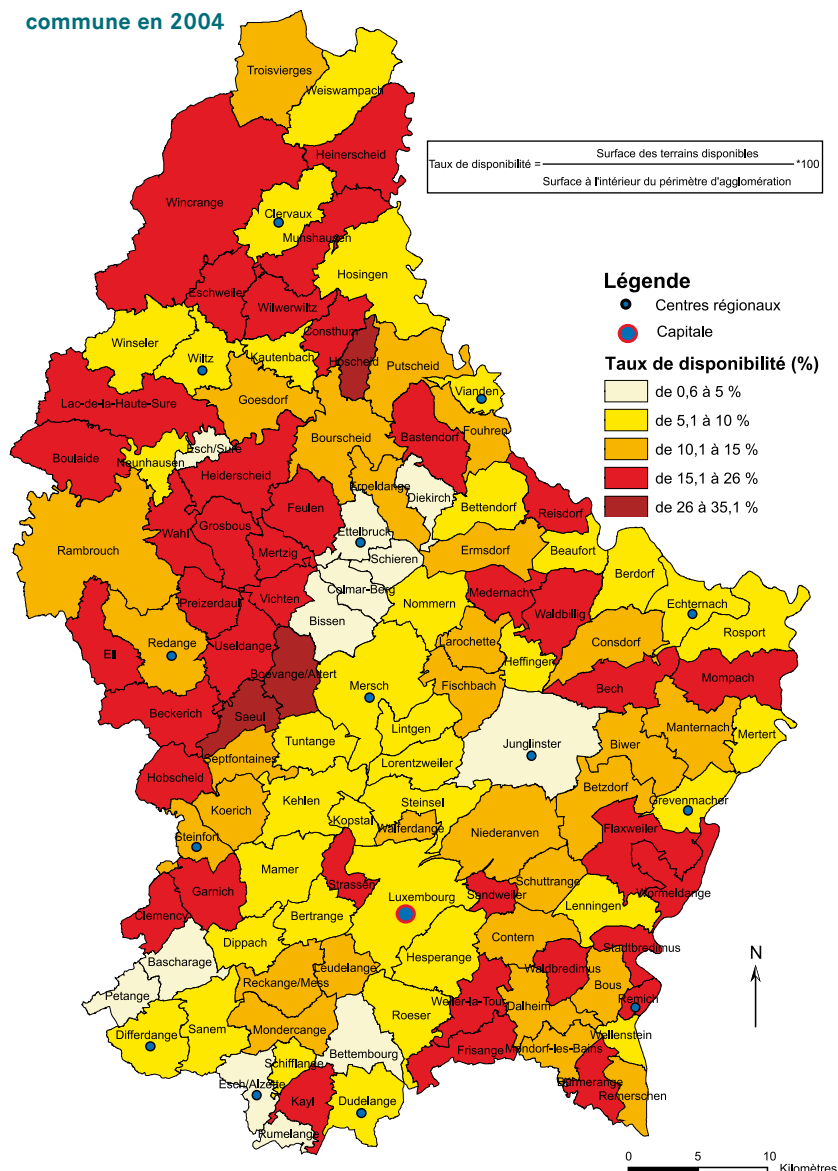
Il se calcule de la façon suivante :

Taux de disponibilité = (Surface des terrains disponibles / Surface à l'intérieur du périmètre d'agglomération) * 100

En moyenne, au niveau communal, 10% de la superficie comprise dans le périmètre d'agglomération sont encore disponibles pour des terrains pouvant accueillir de l'habitat. Mais cette moyenne cache de grandes disparités au niveau national.

Les communes rurales disposent d'une part relative destinée à l'habitat plus importante que les communes urbaines. Ces dernières se caractérisent par un périmètre d'agglomération davantage occupé par l'activité humaine, économique et la zone urbanisée.

Figure 4: Taux de disponibilité des terrains destinés à l'habitat par commune en 2004



Auteur : Clémence Pouget, Unité de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, Août 2007

Fond de carte : Unité de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD

Données statistiques : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat (bases disponibilité foncière 2004)

3.3.3. Degré de mobilisation théorique

Afin d'estimer la disponibilité des terrains dans une perspective temporelle (vitesse de mise à disposition théorique), l'indicateur « degré de mobilisation » a été créé. Ce degré de mobilisation n'est qu'une estimation théorique basée sur la procédure administrative. Il part du principe que les terrains sont effectivement disponibles à la construction sans aucune rétention foncière. Cet indicateur considère donc que tous les propriétaires de terrains disponibles sont prêts à les construire.

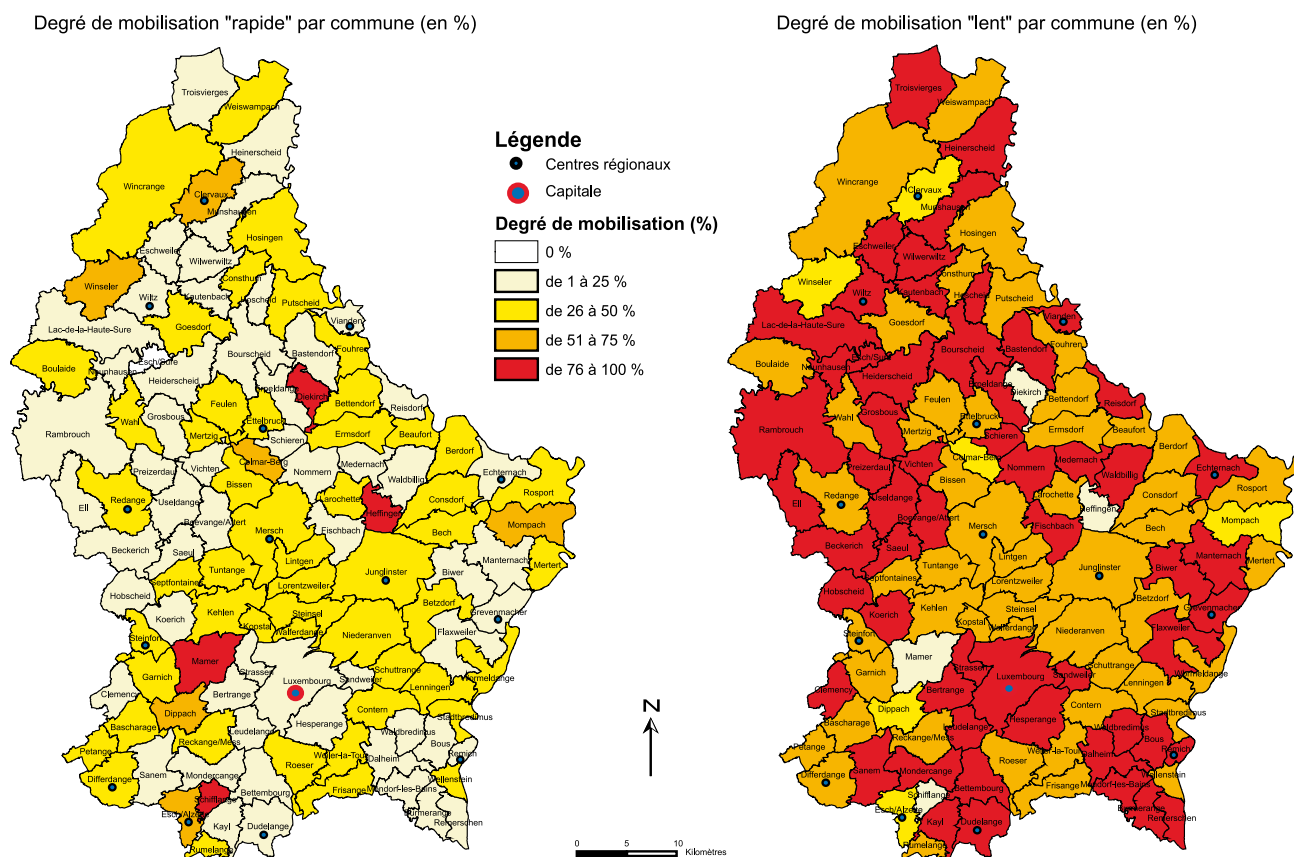
Les degrés de mobilisation sont définis en fonction de la durée moyenne de la procédure à réaliser selon le type de classement du terrain dans le P.A.G. de la commune.

Les terrains soumis à une disponibilité rapide (moins de deux ans) correspondent à des « Baulücken » ou à des ensembles de terrains où des P.A.P. (Plan d'Aménagement Particulier) sont approuvés. Les terrains disponibles « lent » (supérieur à deux ans) sont des terrains pour lesquels aucun P.A.P. n'a été accepté et également ceux qui se situent dans des zones de réserves foncières destinées à l'habitat définies dans le P.A.G.

D'après ces critères, seuls 26% des terrains disponibles pour l'habitat sont rapidement mobilisables, soit 750 hectares.

Seules 10 communes du Grand-Duché peuvent mobiliser rapidement plus de la moitié de leurs terrains disponibles destinés à l'habitat. Ainsi, presque la quasi-totalité des communes (108) ont plus de 50% de leurs terrains disponibles à un degré de mobilisation « lent ».

Figure 5 : Degré de mobilisation des terrains disponibles pour l'habitat par commune en 2004



3.3.4. Potentiel foncier en détail : consultation directe sur internet

Un onglet sur le site internet appelé « Potentiel foncier par commune » permet à l'utilisateur d'obtenir les données sur le potentiel foncier par commune.

Sur cette page une précision par zone définie dans le Plan d'Aménagement Général de la commune pour chaque indicateur défini ci-dessus est indiquée.

Figure 6: Page d'accès internet à la section « Potentiel foncier par commune »



<http://observatoire.ceps.lu>

Sources : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat



4

ANALYSES ET ÉTUDES



4.1. Notes de l'Observatoire de l'Habitat

L'Observatoire de l'Habitat publie deux fois par an une « Note », portant sur un sujet lié au logement, destinée à informer le grand public. Depuis la création de l'Observatoire, dix numéros sont parus :

- Note de l'Observatoire de l'Habitat N°0 :
« Peut-on caractériser la demande de logements des ménages ? » ;
- Note de l'Observatoire de l'Habitat N°1 :
« Le parc de logements habités entre 1991 et 2001 » ;
- Note de l'Observatoire de l'Habitat N°2 :
« Le parc locatif et les loyers en 1991 et 2001 » ;
- Note de l'Observatoire de l'Habitat N°3 :
« Offres et prix de vente des logements en 2003-2004 » ;
- Note de l'Observatoire de l'Habitat N°4 :
« Offres et prix de location des logements en 2003-2004 » ;
- Note de l'Observatoire de l'Habitat N°5 :
« L'évolution de la construction de logements au Luxembourg entre 1970 et 2002 » ;
- Note de l'Observatoire de l'Habitat N°6 :
« Les projets de déménagement en 2003 » ;
- Note de l'Observatoire de l'Habitat N°7 :
« La consommation foncière au Luxembourg entre 1997 et 2004 » ;
- Note de l'Observatoire de l'Habitat N°8 :
« Evolution des offres de vente de logements entre 2004 et 2006 » ;
- Note de l'Observatoire de l'Habitat N°9 :
« Le potentiel foncier constructible pour l'habitat au Luxembourg en 2004 »

Les deux notes publiées en 2007 sont présentées en détail ci-après.

4.1.1. Evolution des offres de vente de logements entre 2004 et 2006

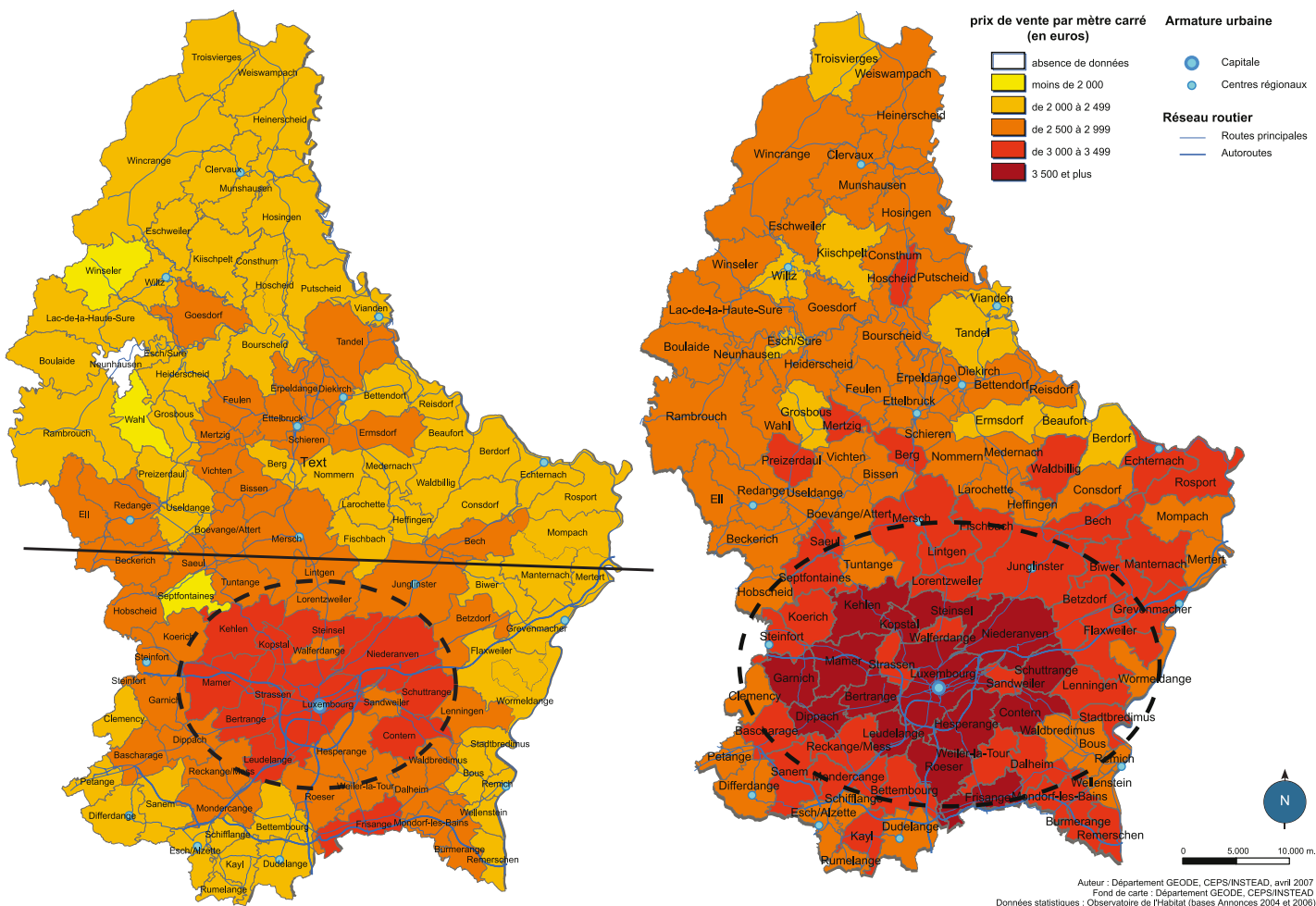
La 8^{ème} Note de l'Observatoire de l'Habitat fait écho à une publication datée de 2004 dans laquelle ont été présentés les premiers résultats sur les prix des logements proposés à la vente.

Elle exploite ainsi les données issues d'une collecte systématique des annonces immobilières parues dans la presse quotidienne, spécialisée et sur internet, qui a été mise en œuvre pour pallier, entre autres, le manque d'information à court terme sur les prix immobiliers. Il est à noter que les prix annoncés correspondent à une estimation de la valeur des biens par les vendeurs. Ces prix annoncés sont généralement surévalués par rapport à ceux des transactions (qui sont publiés avec deux ans de décalage), mais ils permettent de définir le niveau du prix de vente et, par ailleurs, de suivre sa variation sur le territoire, ainsi que son évolution dans le temps.

Figure 7 : Prix de vente moyens des maisons en 2004 et 2006
(en euros constants)

en 2004

en 2006



Cette Note fait apparaître un **accroissement important du nombre d'annonces de vente**. Cette augmentation de l'offre s'est illustrée par un transfert de l'offre de vente du centre du pays vers le Sud qui est proche de la capitale.

Au niveau des prix proposés, il ressort que **le marché immobilier a fortement évolué** entre 2004 et 2006. On remarquera en particulier **deux phénomènes** qui concernent tant les maisons que les appartements, à savoir :

- une **augmentation** plus forte des prix dans les communes situées **dans la périphérie de Luxembourg-Ville**, exception faite de la région Sud ;
- une **diffusion des prix supérieurs à la moyenne nationale dans des communes de plus en plus éloignées de la capitale**.

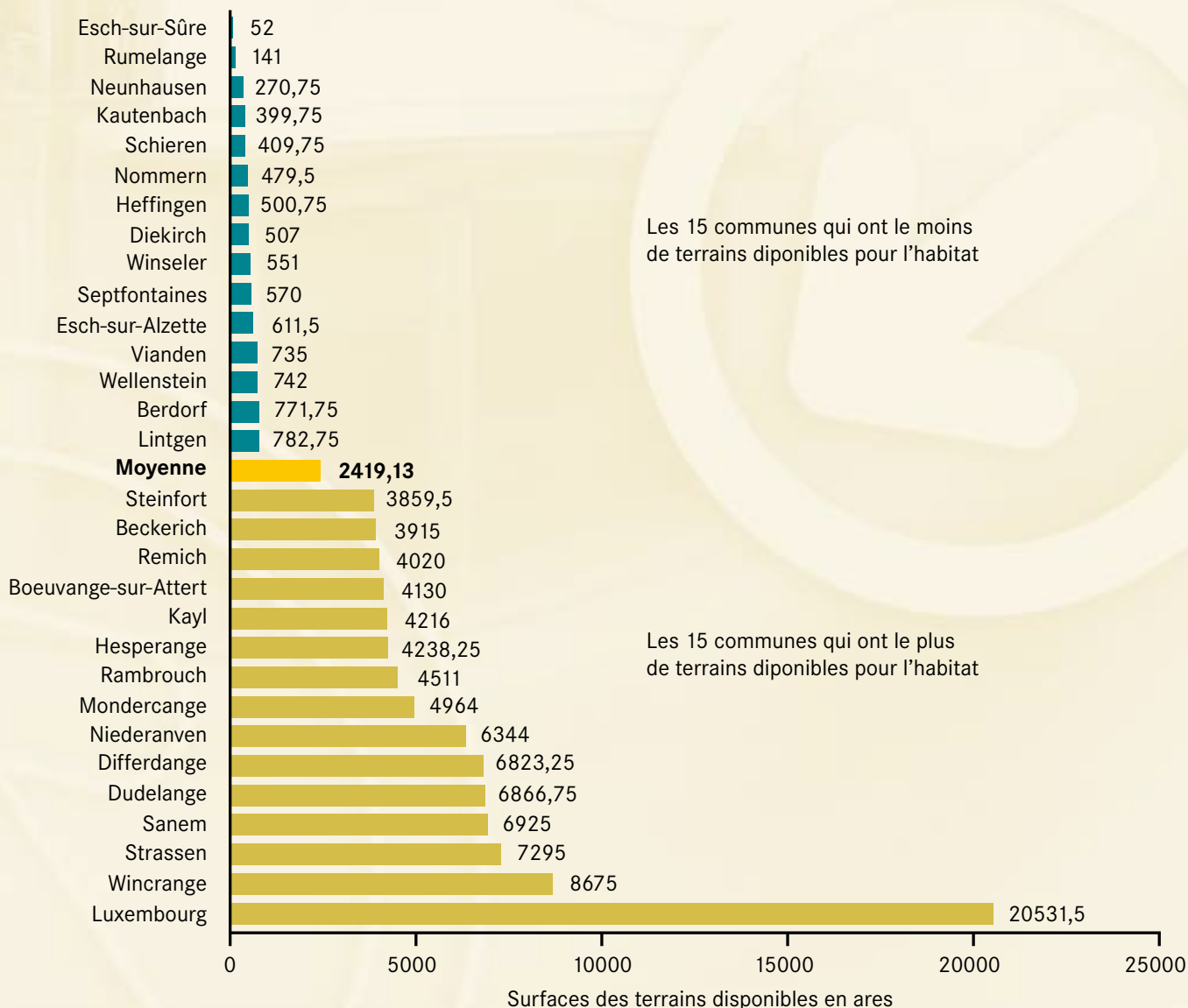
Il est également noté que les caractéristiques (nombre de chambres, surface moyenne) des maisons et appartements proposés à la vente n'ont pas évolué de manière significative entre 2004 et 2006.

4.1.2. Le potentiel foncier constructible pour l'habitat au Luxembourg en 2004

Mieux connaître les réserves foncières disponibles pour l'habitat au Luxembourg présente sans aucun doute un intérêt déterminant dans la planification des logements futurs, notamment dans le cadre des initiatives mises en place par le Gouvernement telles que le « Pacte Logement » ou le « Plan Sectoriel Logement » par exemple.

C'est pourquoi la 9^{ème} Note de l'Observatoire de l'Habitat propose d'étudier le potentiel foncier constructible pour l'habitat au Luxembourg en 2004. Ce potentiel représente les terrains encore disponibles dans les zones constructibles des communes, appelées périmètre d'agglomération, et réservées pour l'habitat. Un terrain disponible ne peut être construit, ni utilisé pour quelle que soit l'activité (résidentielles, publiques, économiques). Les aménagements de type parking, jardin, parc, par exemple, sont ainsi exclus.

Graphique 5 : Classement des communes selon la superficie des terrains disponibles destinés à l'habitat (en ares) en 2004



Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Disponibilité foncière 2004)

Les trois facettes illustrant le potentiel foncier constructible pour l'habitat telles que présentées dans cette Note, mettent en avant différents phénomènes. Tout d'abord, la superficie brute des terrains disponibles pour l'habitat montre que le potentiel se concentre plutôt dans les régions les plus urbanisées. L'indicateur présentant le taux de disponibilité (qui correspond au pourcentage disponible dans la zone constructible) est relativement faible dans la majorité des communes, avec une moyenne nationale de 10% par commune. Enfin, il n'y a que 26% du potentiel constructible qui peut être mobilisé rapidement (dans un délai d'environ deux ans). Bien entendu, ce dernier indicateur ne repose que sur des aspects juridiques et législatifs (P.A.G., P.A.P.), et ne présente pas le degré de mobilisation réel des terrains, étant donné qu'il ne prend pas en compte la volonté des propriétaires de les urbaniser.

La méthode mise en œuvre, qui a permis l'étude du potentiel foncier constructible pour l'année 2004, autorise la mise à jour régulière de ce potentiel. Aussi, sera-t-il possible de déterminer au moment des mises à jour quelles seraient les dynamiques foncières à l'avenir, telles que la consommation foncière et l'évolution de la disponibilité foncière.

4.2. Autres publications : Propriétaires de logement : des différences de profil importantes selon que les personnes aient ou non fini de rembourser l'achat de leur habitation

En 2005, près de la moitié des ménages propriétaires rembourse encore un emprunt (les accédants), alors que l'autre moitié n'a pas ou n'a plus d'emprunt à rembourser (les tenants).

Pour devenir propriétaire de leur logement, la grande majorité des ménages est obligée de contracter un emprunt, et ce n'est en moyenne qu'une vingtaine d'années plus tard que cet emprunt est remboursé. Un élément important qui distingue les accédants des tenants est donc la date à laquelle ils ont acquis le logement. Les accédants ont majoritairement acheté leur logement récemment et sont dès lors souvent beaucoup plus jeunes que les tenants : 43 ans en moyenne pour les premiers contre 64 ans pour les seconds.

Au-delà de ces considérations générales, ce qu'il convient de retenir ici, c'est que les accédants ont bénéficié de conditions financières différentes de celles des tenants lorsqu'ils ont acquis leur logement. Les prix de l'immobilier ainsi que les conditions de crédit ont fortement évolué entre le jour où les accédants ont décidé d'acheter leur logement et celui où les tenants ont fait le même choix, souvent 20 ou 30 ans auparavant. Vu ces conditions financières différentes et compte tenu de l'importance que revêt l'achat d'un logement, on comprend l'intérêt de savoir si les actuels accédants à la propriété ont fait les mêmes choix que les tenants lors de l'achat de leur résidence principale, et s'ils bénéficient de conditions de logement similaires. Pour explorer ces questions, nous nous basons sur les résultats de l'enquête PSELL-3/EU-SILC réalisée par le CEPS/INSTEAD en 2005.

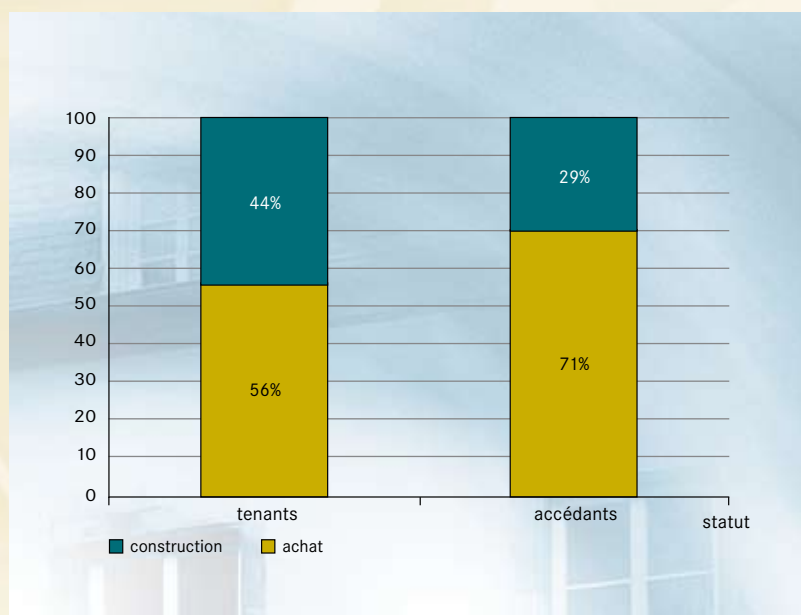
Cet article fait apparaître que, même si tous privilégient majoritairement l'achat d'une maison, les accédants sont proportionnellement deux fois plus nombreux que les tenants à opter plutôt pour un appartement (20% contre 10%).

Les ménages accédants se distinguent également des tenants en choisissant plus souvent d'acheter un logement déjà construit (71% contre 56%). Cela est dû en partie au fait que les premiers occupent plus souvent un appartement.

Accédants et tenants disposent globalement d'une surface habitable (150 m²) et d'un nombre de pièces moyen (5) très similaires. Toutefois, 9% des ménages accédants jugent leur logement trop petit, contre 2% des tenants ; ces derniers sont en revanche 23% à le juger trop grand, contre 8% des accédants.

Enfin, les accédants et le tenants ont un niveau de confort de leur logement similaire, mais avec des environnements urbains différents. Les accédants sont plus fréquemment installés dans des communes éloignées des centres urbains, notamment dans les petites communes situées au nord-est (vers Junglinster) et au sud-est (vers Mondorf-les-Bains) de la capitale.

Graphique 6 : Chiffres clés sur la répartition des ménages propriétaires en fonction de leur statut et du mode d'accession



Source : PSELL-3/2005, CEPS/INSTEAD, STATEC



RELATIONS PUBLIQUES

En 2007, l'Observatoire de l'Habitat a utilisé deux modes de communication pour informer le grand public et ses partenaires.

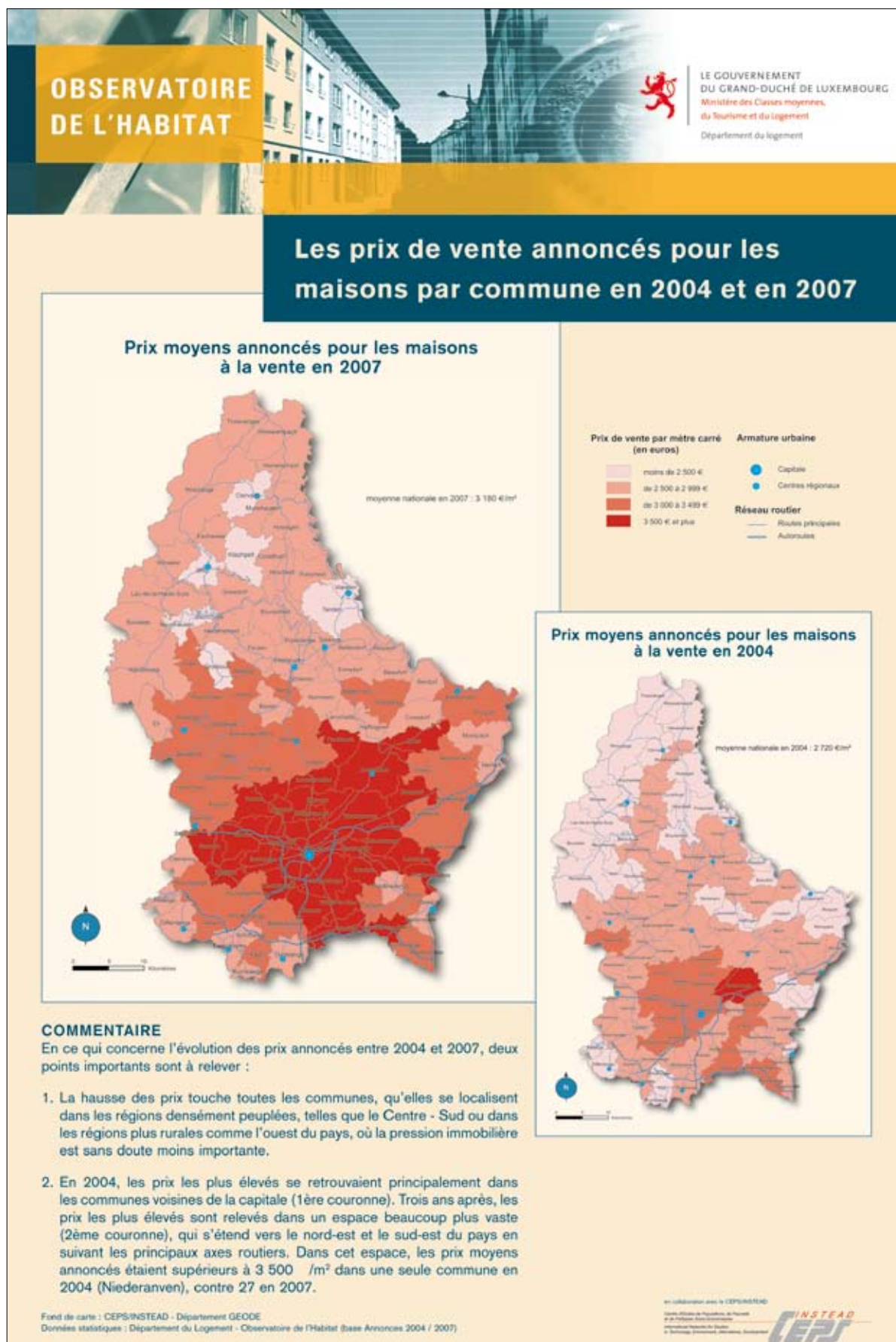
5.1. Semaine Nationale du Logement en 2007

Placée sous le thème “Le logement pour votre avenir”, la Semaine Nationale du Logement s’est tenue du 28 septembre au 1er octobre 2007 dans le hall de Lux Expo au Kirchberg.

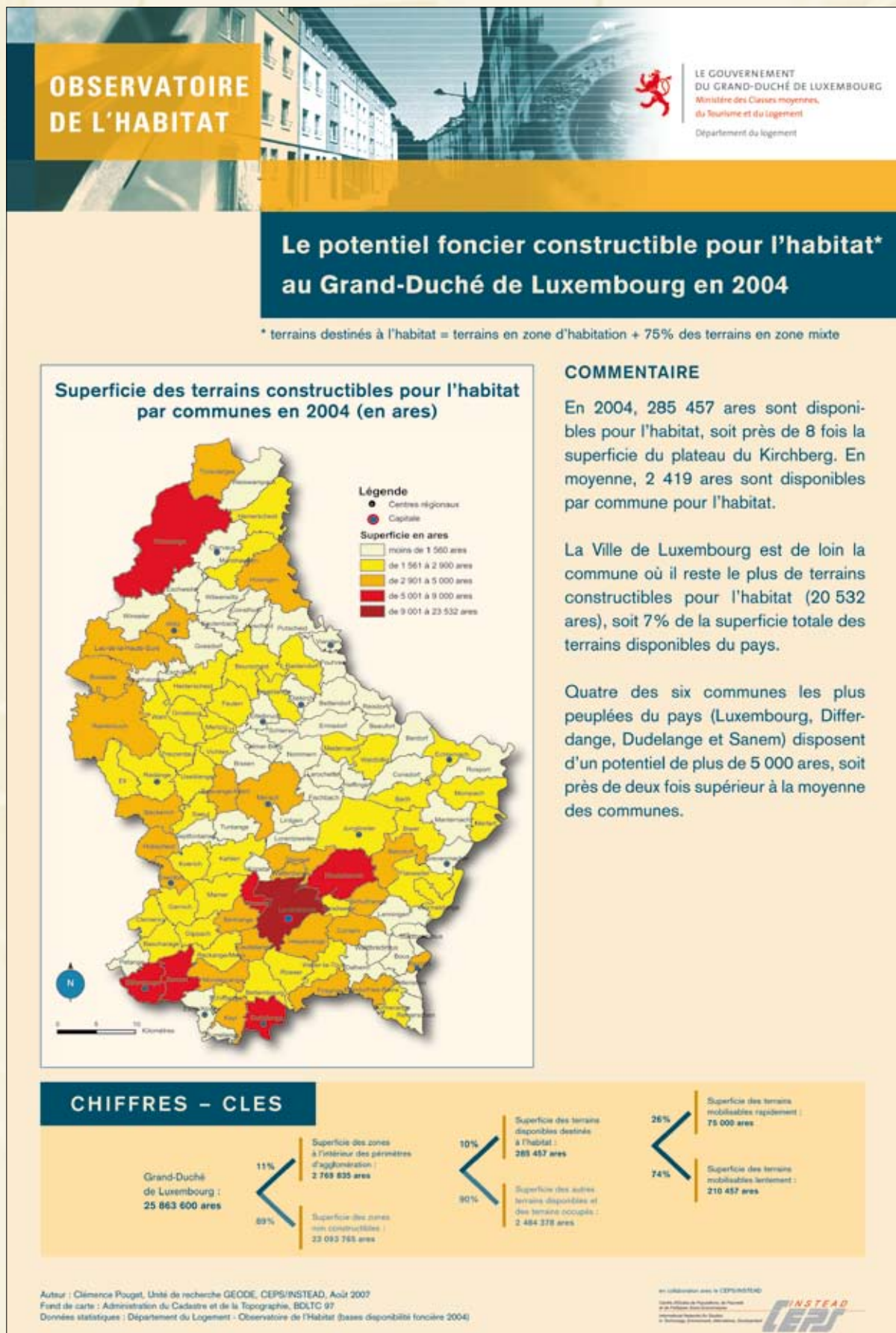
Au cours de cette manifestation, l'Observatoire de l'Habitat a présenté les travaux qu’il a conduit sur le potentiel foncier constructible pour l’habitat, ainsi que les indicateurs des prix annoncés.

Quatre posters ont été présentés sur le stand. Ils traitaient des points suivants :

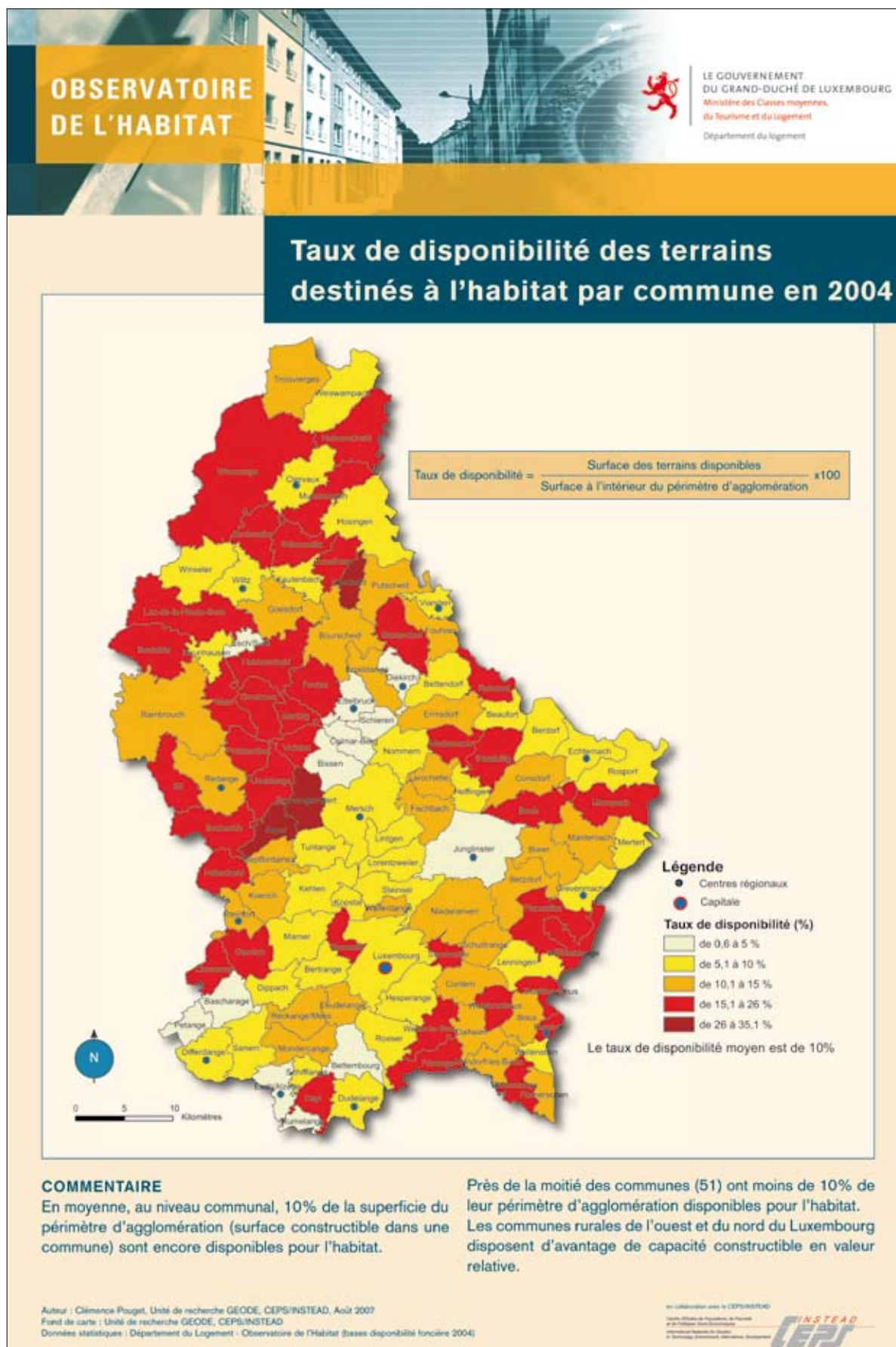
Poster 1 : Les prix de vente annoncés pour les maisons par communes en 2004 et 2007



Poster 2 : Le potentiel foncier constructible pour l'habitat au Grand-Duché de Luxembourg en 2004



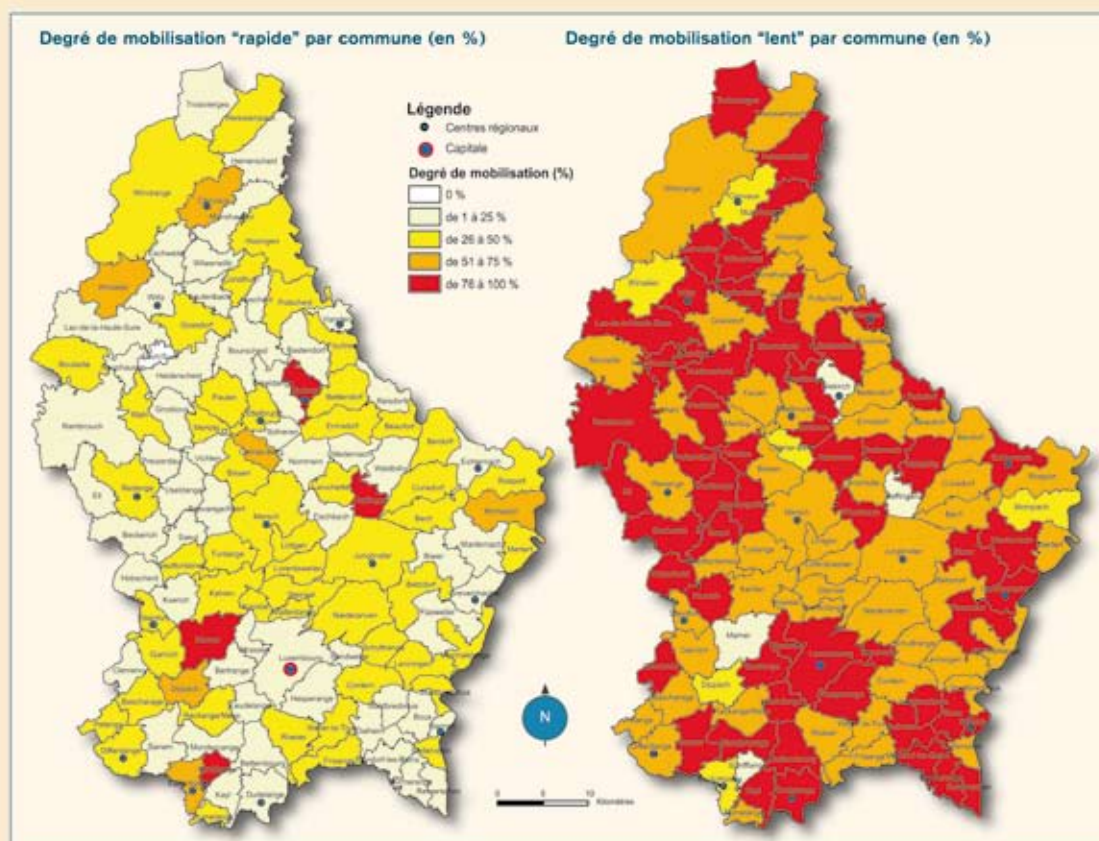
Poster 3 : Taux de disponibilité des terrains destinés à l'habitat par commune en 2004



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement
Département du logement

COMMENTAIRE

2 105 hectares (soit 74%) sont disponibles plus lentement par rapport aux démarches administratives restant à faire. Presque la quasi-totalité des communes (108) ont plus de 50% de leurs terrains disponibles à un degré de mobilisation « lent ».



Les terrains disponibles "lentement" (plus de deux ans) sont des terrains pour lesquels aucun P.A.P. n'a été accepté, et également ceux qui se situent dans des zones de réserves foncières destinées à l'habitat définies dans le P.A.G.

5.2. Site Internet

Le site Internet : <http://observatoire.ceps.lu/> se donne pour principal objectif d'apporter une information complète sur le logement et l'habitat. A l'heure actuelle, le site présente une information essentiellement centrée sur trois thèmes, à savoir :

- **les prix annoncés** pour les logements avec les indicateurs des prix pour suivre leur évolution et un accès détaillé par commune pour disposer d'un état récent sur ce point ;
- **le confort des logements** grâce à une série d'indicateurs croisés ;
- **le potentiel foncier constructible pour l'habitat** avec les indicateurs et un accès détaillé par commune.

Par ailleurs, le public peut retrouver sur ce site l'ensemble des publications de l'Observatoire concernant tant les indicateurs, les Notes que les manifestations, ainsi que les méthodologies élaborées pour le calcul des indicateurs et l'étude du potentiel foncier.

Références bibliographiques

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

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

Propriétaires de logement : des différences de profil important selon que les personnes aient ou non fini de rembourser l'achat de leur habitation.

CEPS/INSTEAD. 2007, collection : *Vivre au Luxembourg*, n°40, 2 pages

Observatoire de l'Habitat, 2007, Les indicateurs des prix annoncés. collection : *Indicateurs de l'Observatoire*.

Table des illustrations

Graphique 1:	Evolution des offres de vente en 2007	12
Graphique 2:	Evolution des prix proposés à la vente en 2007	13
Graphique 3:	Evolution des offres de location en 2007	14
Graphique 4:	Evolution des prix proposés à la location en 2007	15
Graphique 5:	Classement des communes selon la superficie des terrains disponibles destinés à l'habitat (en ares) en 2004	34
Graphique 6:	Chiffres clés sur la répartition des ménages propriétaires en fonction de leur statut et du mode d'accession	36
Figure 1:	Page d'accès internet à la section « Détail des prix annoncés »	16
Figure 2:	Les prix de vente moyens proposés pour les maisons en 2007, par commune	19
Figure 3:	Superficie des terrains constructibles pour l'habitat par communes en 2004 (en ares)	27
Figure 4:	Taux de disponibilité des terrains destinés à l'habitat par commune en 2004	28
Figure 5:	Degré de mobilisation des terrains disponibles pour l'habitat par commune en 2004	29
Figure 6:	Page d'accès internet à la section « Potentiel foncier par commune »	30
Figure 7:	Prix de vente moyens des maisons en 2004 et 2006 (en euros constants)	33
Tableau 1:	Vente de maisons : les 15 communes les plus chères et les 15 moins chères en 2007	18
Tableau 2:	Vente d'appartements : les 15 communes les plus chères et les 15 moins chères en 2007	20
Tableau 3:	Location de maisons : les 10 communes les plus chères et les 10 moins chères en 2007	21
Tableau 4:	Location d'appartements : les 10 communes les plus chères et les 10 moins chères en 2007	22
Tableau 5:	Confort généralisé en fonction de l'âge du logement en 2003, 2004 et 2005	24
Poster 1:	Les prix de vente annoncés des maisons par communes en 2004 et 2007	39
Poster 2:	Le potentiel foncier constructible pour l'habitat au Grand-Duché de Luxembourg en 2004	40
Poster 3:	Taux de disponibilité des terrains destinés à l'habitat par commune en 2004	41
Poster 4:	Degré de mobilisation des terrains disponibles destinés à l'habitat en 2004	42



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

6, Boulevard Royal (5^{ème} et 6^{ème} étage)
L-2449 Luxembourg
Tel. 247 - 84812
Fax 247 - 84840

