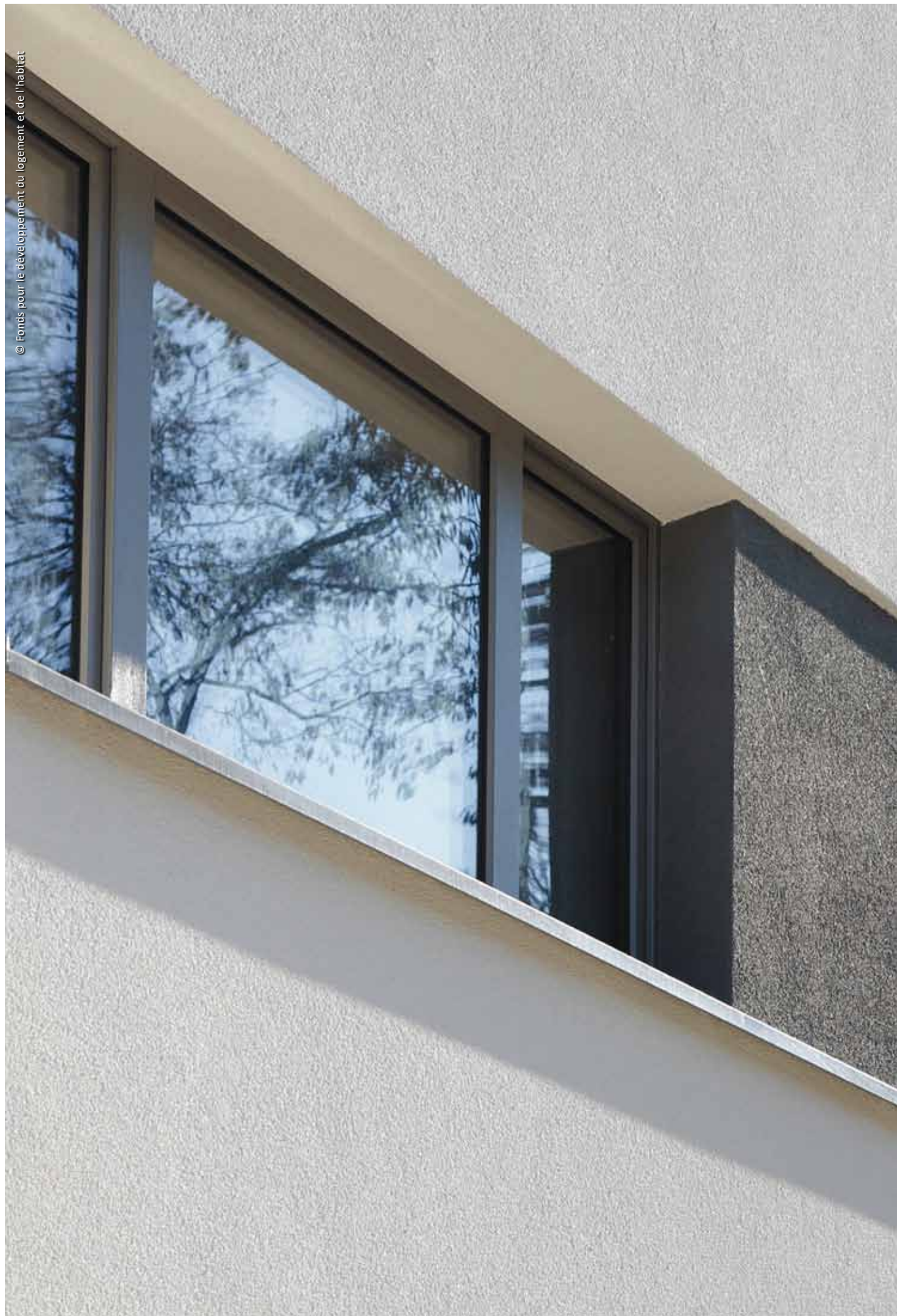




# OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

## RAPPORT D'ACTIVITÉ 2011





## SOMMAIRE

<b>SYNTHÈSE</b>	<b>5</b>
<b>1. PRÉSENTATION DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT</b>	<b>7</b>
1.1. Objet et missions de l'Observatoire de l'Habitat	8
1.2. Composition de l'Observatoire de l'Habitat	8
1.3. Partenaires de l'Observatoire de l'Habitat	9
<b>2. OFFRES ET PRIX ANNONCÉS À LA VENTE ET À LA LOCATION</b>	<b>10</b>
2.1. Offre et prix annoncés à la vente en 2011	12
2.2. Offre et prix annoncés à la location en 2011	25
<b>3. ACTES DE VENTE ET PRIX DE VENTE ENREGISTRÉS</b>	<b>37</b>
3.1. Nombre de ventes et volume financier des ventes enregistrées en 2011	38
3.2. Prix enregistrés des ventes d'appartements en 2011	44
<b>4. POTENTIEL FONCIER, CONSOMMATION FONCIÈRE ET DENSITÉ RÉSIDENTIELLE</b>	<b>56</b>
4.1. Les nouvelles populations sur les terrains consommés entre 2004 et 2007	57
4.2. Potentiel foncier constructible pour l'habitat en 2010	63
<b>5. CONFORT DES LOGEMENTS</b>	<b>73</b>
5.1. Définition des indicateurs de confort des logements	74
5.2. Le confort des logements en 2010 : qui sont les ménages les plus favorisés ?	76
<b>6. PUBLICATIONS DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT</b>	<b>78</b>
6.1. Note n°16 : Choix de logement et déménagements des ménages	79
6.2. Note n°17 : Capacité d'achat des ménages locataires	80
<b>7. RELATIONS PUBLIQUES</b>	<b>82</b>
7.1. Semaine Nationale du Logement 2011	83
7.2. Site internet de l'Observatoire de l'Habitat	85
<b>ANNEXE: PUBLICATIONS DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT</b>	<b>87</b>
<b>TABLE DES ILLUSTRATIONS</b>	<b>89</b>







## SYNTHÈSE

Cette sixième édition du rapport d'activité de l'Observatoire de l'Habitat a été réalisée par le Ministère du Logement en étroite collaboration avec le CEPS/INSTEAD. Son objectif est de donner un aperçu des activités réalisées et des principaux résultats obtenus par l'Observatoire de l'Habitat au cours de l'année 2011.

Dans ce contexte, les travaux réalisés en 2011 permettent de dégager les grandes tendances suivantes:

### » Offres de logements et prix annoncés à la vente et à la location :

- Les indicateurs des prix annoncés à la vente (issus des annonces immobilières) indiquent une hausse assez nette au cours de l'année 2011 : +2,27% pour les prix annoncés des maisons et surtout +5,58% pour ceux des appartements entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011.
- Les indicateurs des prix annoncés à la location indiquent une hausse plus marquée encore : +7,85% pour les loyers annoncés des maisons et +10,09% pour ceux des appartements entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011.

### » Actes de vente et prix enregistrés issus des actes notariés :

- Le suivi des actes enregistrés par les notaires témoigne d'une hausse de l'activité sur le segment des appartements en 2011: +11,2% pour le nombre de ventes d'appartements par rapport à l'année 2010. Dans le même temps, le nombre de ventes de maisons a très légèrement augmenté (+1,2%), alors que celui des ventes de terrains à bâtir s'est sensiblement réduit (-5,6% entre 2010 et 2011).
- Les prix enregistrés des appartements (issus des actes notariés) ont augmenté fortement au cours de l'année 2011 : +6,86% pour les prix de vente par m<sup>2</sup> des appartements existants et +9,14% pour ceux des appartements en construction (VEFA) entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011.

## » Consommation foncière et potentiel de terrains constructibles théoriquement dans les zones d'habitat :

- Entre 2004 et 2007, 5 769 personnes se sont installées dans les 2 093 logements construits sur des terrains consommés, ce qui représente une moyenne de 2,76 personnes par logement. Parmi elles, 4 483 personnes se sont installées dans les 1 406 maisons unifamiliales construites, et 1 286 personnes dans les 687 appartements construits sur ces terrains consommés pour l'habitat.
- En 2010, 2 701 hectares de terrains sont théoriquement disponibles pour l'habitat, soit 49% de l'ensemble des terrains disponibles à l'intérieur des périmètres d'agglomération.
- Plus de 75% des terrains disponibles destinés à l'habitat appartiennent à des particuliers (soit 2 047 hectares sur les 2 701 disponibles).

## » Confort des logements :

- En 2010, les conditions de logement des ménages résidant au Grand-Duché de Luxembourg sont globalement très satisfaisantes. Près de 98% des ménages disposent ainsi du confort technique, c'est-à-dire d'une salle de bain, d'un WC intérieur, de l'eau chaude courante et du chauffage.
- Toutefois, près de 23% des ménages déclarent rencontrer plusieurs problèmes liés au logement. Les désagréments les plus fréquents sont liés au cadre de vie, c'est-à-dire à l'environnement du logement (nuisances sonores, pollution, etc.).
- Les problèmes de logement touchent très inégalement les ménages. De manière systématique, les familles monoparentales sont les plus défavorisées : elles font plus fréquemment face à des problèmes liés à l'environnement du logement, à l'insalubrité ou à la vétusté de leur logement.



# 1.

## PRÉSENTATION DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

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

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

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

**En 2011, les sujets traités ont été les suivants :**

- l'offre de logements et les prix annoncés à la vente et à la location ;
- le volume des ventes et les prix de vente enregistrés issus des actes notariés ;
- la densité de logements construits sur les terrains consommés entre 2004 et 2007 ;
- le potentiel foncier constructible en 2010 ;
- le confort et les conditions de logement ;
- les choix de logement des ménages ;
- la capacité financière d'accéder à la propriété pour les ménages locataires.

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

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

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

- Constant KIFFER      Conseiller de direction 1<sup>ère</sup> classe
- Dirk PETRY            Chef de bureau adjoint

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

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

- Patrick BOUSCH      Responsable de l'Observatoire de l'Habitat, responsable du pôle de recherche GEODE
- Julien LICHERON      Coordinateur de l'Observatoire de l'Habitat, chargé d'études (*prix des logements*)



- Bérengère DARUD Technicienne  
(site internet, prix des logements)
- Antoine DECOVILLE Chargé d'études
- Gaby DRAGUT Assistante  
(prix des logements)
- Valérie FELTGEN Chargée d'études  
(potentiel foncier et consommation foncière)
- Gaëtan de LANCHY Chargé d'études  
(confort des logements, prix des logements)
- Clémence POUGET Chargée d'études  
(potentiel foncier et consommation foncière)
- Marc SCHNEIDER Géomaticien
- Konrad SKOCZYLAS Chargé d'études  
(potentiel foncier et consommation foncière)

Par ailleurs, d'autres membres du CEPS/INSTEAD contribuent ponctuellement aux travaux de l'Observatoire de l'Habitat. En 2011, Sébastien LORD, chargé d'études, a ainsi rédigé une Note de l'Observatoire de l'Habitat.

Au total, les différents membres du CEPS/INSTEAD ont consacré environ 5 500 heures aux travaux réalisés dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat en 2011.

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

Les contacts développés depuis la création de l'Observatoire de l'Habitat avec les responsables des administrations et des organismes identifiés pour leurs compétences en matière de logement ont été poursuivis en 2011.

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

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

L'Observatoire de l'Habitat a aussi développé en 2011 un partenariat avec le portail immobilier IMMOTOP.LU visant à l'amélioration des statistiques des prix annoncés des logements.

## 2.

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



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

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

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

## 2.1. Offre et prix annoncés à la vente en 2011

### 2.1.1. Évolution de l'offre de vente de logements en 2011

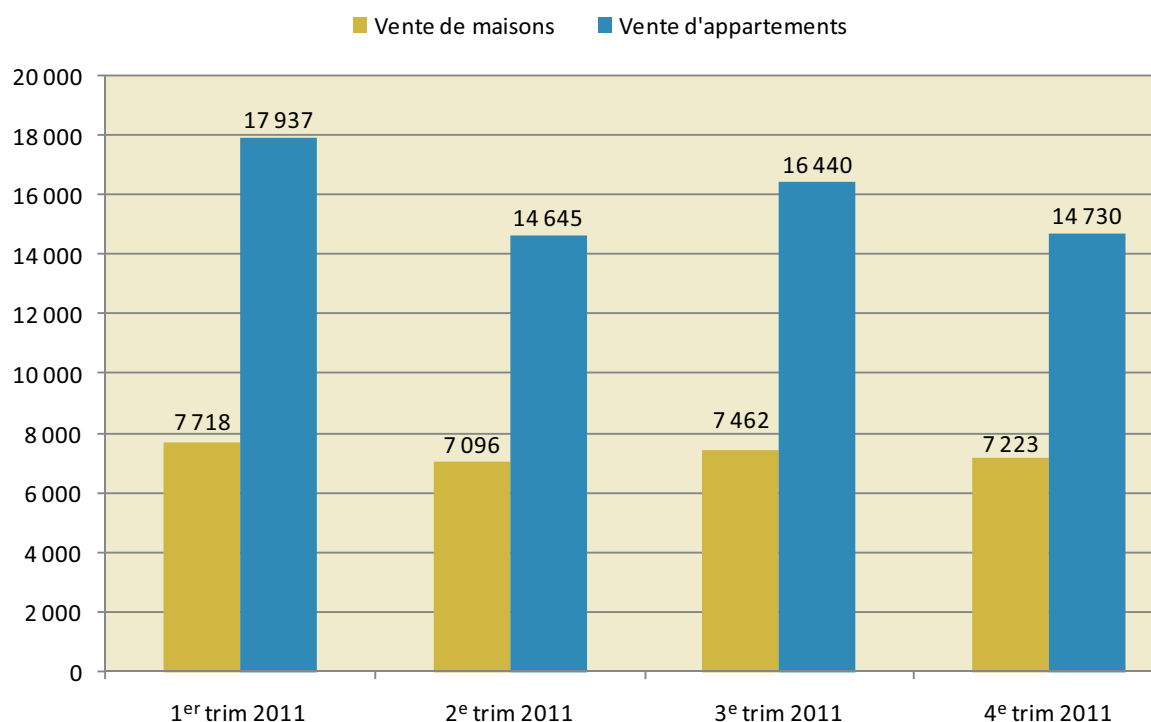
Les offres de vente de logements (appartements ou maisons) constituent environ 79% des 81.000 annonces collectées en 2011, contre 21% pour les offres de location de logements. La part des offres de vente dans le total des annonces a ainsi fortement augmenté (+6 points de pourcentage par rapport à l'année 2010), au détriment de l'offre locative.

Parmi les offres de vente, les appartements représentent environ 67% du total des annonces en moyenne sur l'année 2011 (contre 33% pour les maisons). La hausse de la part de l'habitat collectif dans les annonces de vente est une tendance forte depuis plusieurs années au Luxembourg : en 2006, les offres de vente d'appartements ne représentaient ainsi que 56% du total des offres de ventes, contre 44% pour les maisons.

Globalement, le nombre d'offres de vente de maisons et d'appartements a assez nettement augmenté en 2011 par rapport à l'année précédente : +17% environ pour le nombre d'annonces de vente de maisons par rapport au total de l'année 2010, et +10% pour les appartements.

Le suivi trimestriel des annonces immobilières indique toutefois que le nombre d'offres de vente a fortement fluctué au cours de l'année 2011 (cf. graphique 1). Après une baisse de l'offre au 2<sup>e</sup> trimestre, le nombre d'annonces de vente de maisons et d'appartements a augmenté au 3<sup>e</sup> trimestre. Une nouvelle réduction de l'offre s'est ensuite produite au 4<sup>e</sup> trimestre 2011.

Graphique 1. Nombre d'annonces de vente par trimestre en 2011



Note : une même annonce peut rester plusieurs trimestres sur le marché. La somme des nombres d'annonces pour les quatre trimestres de l'année 2011 est donc supérieure au nombre réel d'annonces parues en 2011 (environ 64 000 annonces collectées).

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2011)



## 2.2.2. Évolution des prix proposés à la vente en 2011

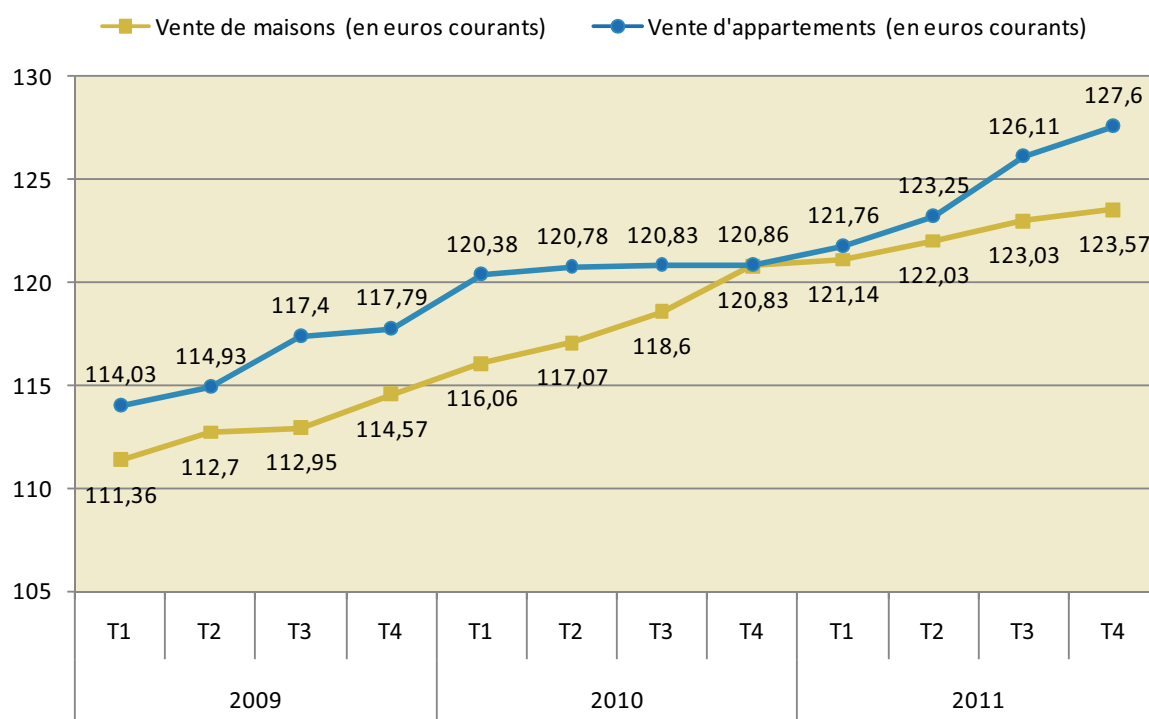
L'indicateur des prix proposés à la vente de maisons a augmenté au cours de l'année 2011 : **+2,27%** entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011. La hausse a été forte essentiellement aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres 2011, puis elle s'est ralentie au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 (cf. graphique 2).

Pour la vente d'appartements, l'augmentation de l'indicateur des prix annoncés a été beaucoup plus forte : **+5,58%** entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011. La hausse a été significative tout au long de l'année 2011, avec toutefois une accélération au 3<sup>e</sup> trimestre (+2,32% de hausse sur ce seul trimestre).

La hausse des prix de vente annoncés des maisons et des appartements est avant tout liée à la demande en logements au Grand-Duché de Luxembourg. Cette demande est structurellement forte du fait de l'attractivité du pays, comme l'illustre le solde migratoire très nettement positif (avec un excédent des arrivées sur les départs d'environ 6 000 individus par an en moyenne depuis 2005 selon le STATEC). La population totale résidente du Luxembourg a ainsi augmenté de près de 10 000 individus entre 2010 et 2011 (soit une hausse d'environ 1,9% sur un an), pour atteindre 511 840 habitants en 2011 (source : STATEC). Des conditions de crédit très avantageuses, avec des taux d'intérêt encore bas (en moyenne 2,10% pour des nouveaux contrats de crédit immobilier à taux variable au cours de l'année 2011, contre 4,75% en moyenne en 2007 par exemple, selon la Banque Centrale du Luxembourg) ont aussi favorisé la demande de logements en 2011.

Entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2005 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011, la hausse cumulée des prix annoncés à la vente a atteint **+27,6%** pour les appartements et **+23,6%** pour les maisons.

**Graphique 2.** Évolution de l'indicateur des prix annoncés à la vente entre 2009 et 2011 (en euros courants)



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

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2009 - 2011)

La hausse des prix annoncés des **maisons** a toutefois été moins forte que l'inflation mesurée par l'Indice des Prix à la Consommation Nationale (qui a atteint +3,18% entre décembre 2010 et décembre 2011 selon les chiffres du STATEC relatifs à l'IPCN). Ainsi, en euros constants (c'est-à-dire corrigés des effets de l'inflation), **la variation des prix annoncés des maisons à la vente est égale à -0,97%** entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011.

A l'inverse, l'évolution des prix annoncés des **appartements** s'est avérée beaucoup plus forte que l'inflation : **l'indicateur des prix annoncés des appartements en euros constants a ainsi progressé de +2,25%** entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011.

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

### 2.1.3. Communes les plus chères et les moins chères à la vente en 2011

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

#### » Prix de vente annoncés moyens pour les maisons en 2011, par commune

La carte 1 illustre la répartition des annonces de vente de maisons par commune pour l'année 2011. Elle montre que l'offre est relativement bien diffusée sur le territoire pour ce segment. Luxembourg-Ville, principal pôle d'activité, ne concentre qu'un peu plus de 6% de l'offre de vente de maisons. Plus généralement, 51% des offres de vente de maisons portent sur les régions d'aménagement Centre-Sud et Sud<sup>1</sup>.

En 2011, **le prix annoncé moyen à la vente est proche de 597 785 € pour une maison**, soit environ **3 375 €/m<sup>2</sup>**. Le prix annoncé moyen par m<sup>2</sup> des maisons a augmenté de 2% ou plus entre 2010 et 2011 dans plus de 60% des communes.

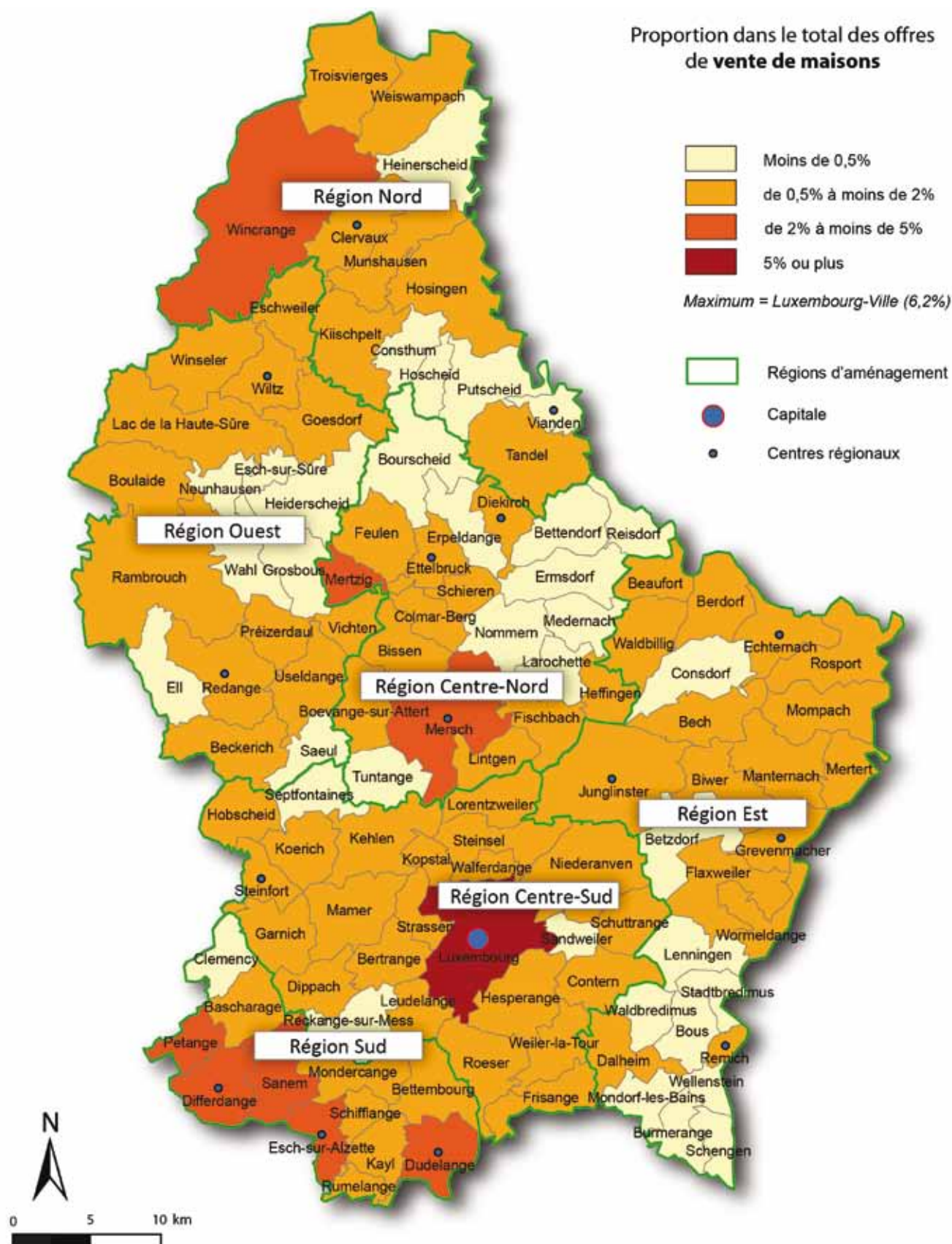
Le tableau 1 ci-après répertorie les 15 communes pour lesquelles le prix annoncé moyen au m<sup>2</sup> des maisons est le plus élevé et les 15 communes pour lesquelles il est le plus faible. Le classement des communes est semblable à celui relevé en 2010, et suggère des écarts de prix persistants et importants entre communes.

**Les communes les plus chères se situent dans la première couronne périurbaine, à proximité de la capitale :** à Strassen, Niederanven, Bertrange, Walferdange et Schuttrange, les prix annoncés moyens dépassent les 4 300 €/m<sup>2</sup>, avec des prix proposés à la vente supérieurs à 830 000 € pour une maison. Luxembourg-Ville se situe en 4<sup>e</sup> position, avec un prix annoncé moyen de 4 371 €/m<sup>2</sup>, soit environ 782 000 € pour une maison. Dans la plupart de ces communes, on a également observé une tendance à la hausse des prix annoncés des maisons entre 2010 et 2011.

A l'inverse, **les communes les moins chères se situent dans le nord et l'ouest du pays :** Wiltz, Weiswampach, Heinerscheid et Tandel notamment. Dans ces communes, le prix annoncé moyen pour une maison est inférieur à 2 500 €/m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Le découpage du Grand-Duché de Luxembourg en 6 régions d'aménagement est issu du Programme directeur de l'aménagement du territoire, officiellement adopté par le Gouvernement en Conseil en date du 27 mars 2003, conformément aux dispositions de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.

Carte 1. Répartition de l'offre de vente de maisons en 2011, par commune



Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD, Pôle de recherche GEODE, mars 2012

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

Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix annoncés 2011)



**Tableau 1.** Prix annoncés à la vente de maisons : les 15 communes les plus chères et les 15 les moins chères en 2011

Communes	Tendance des prix annoncés au m <sup>2</sup> entre 2010 et 2011	Prix annoncé moyen pour un m <sup>2</sup> en 2011 (en €)	Prix annoncé moyen pour un bien en 2011 (en €)
Strassen	↗	4 713	836 947
Niederanven	↗	4 450	852 390
Bertrange	↗	4 440	834 094
Luxembourg-Ville	↗	4 371	781 793
Walferdange	→	4 329	933 164
Schuttrange	↗	4 321	842 472
Steinsel	↗	4 194	856 930
Kopstal	↗	4 133	836 880
Mamer	↗	4 112	824 055
Sandweiler	↗	4 110	758 447
Hesperange	↗	4 096	796 363
Mondercange	↗	4 079	789 140
Reckange-sur-Mess	↗	4 038	708 307
Kehlen	↗	3 896	784 410
Dippach	→	3 859	696 981
Moyenne du pays	↗	<b>3 375</b>	<b>597 785</b>
Heiderscheid	*	2 781	440 677
Rambrouch	↗	2 769	472 484
Goesdorf	↗	2 757	455 238
Clervaux	→	2 743	435 208
Rumelange	↘	2 691	421 050
Lac de la Haute-Sûre	↘	2 682	463 707
Wellenstein	→	2 640	532 183
Munshausen	→	2 597	532 083
Wintrange	↗	2 563	429 011
Troisvierges	↗	2 529	417 245
Eschweiler	↘	2 522	406 201
Tandel	→	2 487	382 792
Heinerscheid	↘	2 464	512 157
Weiswampach	→	2 463	405 952
Wiltz	↗	2 358	391 846

Légende :

→ tendance stable

↘ tendance à la baisse

↗ tendance à la hausse

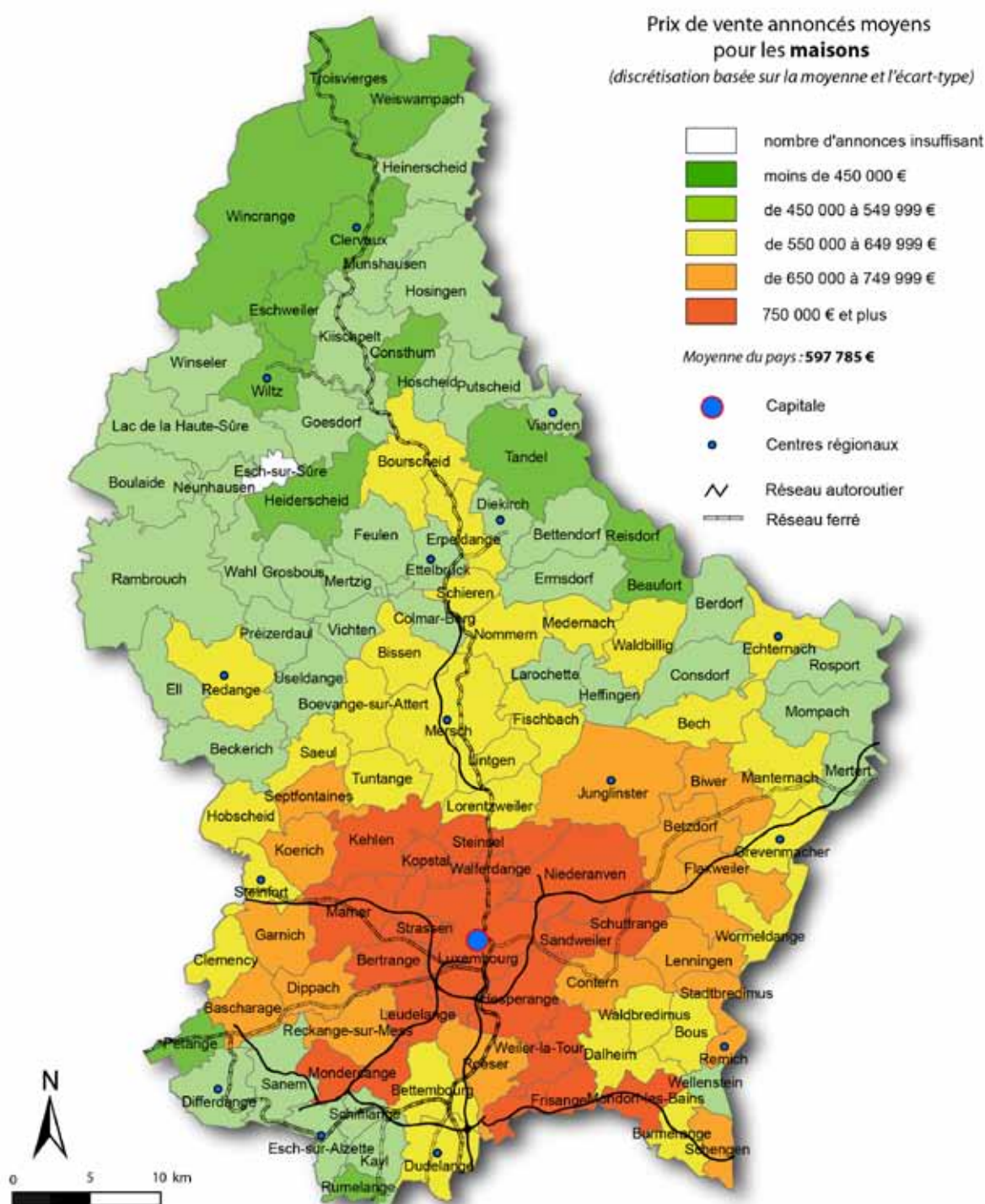
\* données insuffisantes en 2010 pour fournir une tendance fiable

Note : ne sont prises en compte ici que les communes pour lesquelles 30 offres sont recensées au minimum.

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2011)

La carte 2 et le graphique 3 ci-après montrent que les prix annoncés des maisons diminuent fortement en fonction du temps d'accès à Luxembourg-Ville, évalué à partir de la durée de transport en voiture jusqu'au centre de la capitale. A ce titre, les communes de la deuxième couronne périurbaine de la capitale, souvent très bien desservies, présentent également des prix annoncés élevés. Plus au nord, certaines communes de la Nordstad (Erpeldange et Schieren en particulier) présentent également des prix annoncés supérieurs à la moyenne du pays.

**Carte 2.** Prix de vente annoncés moyens pour les maisons en 2011, par commune

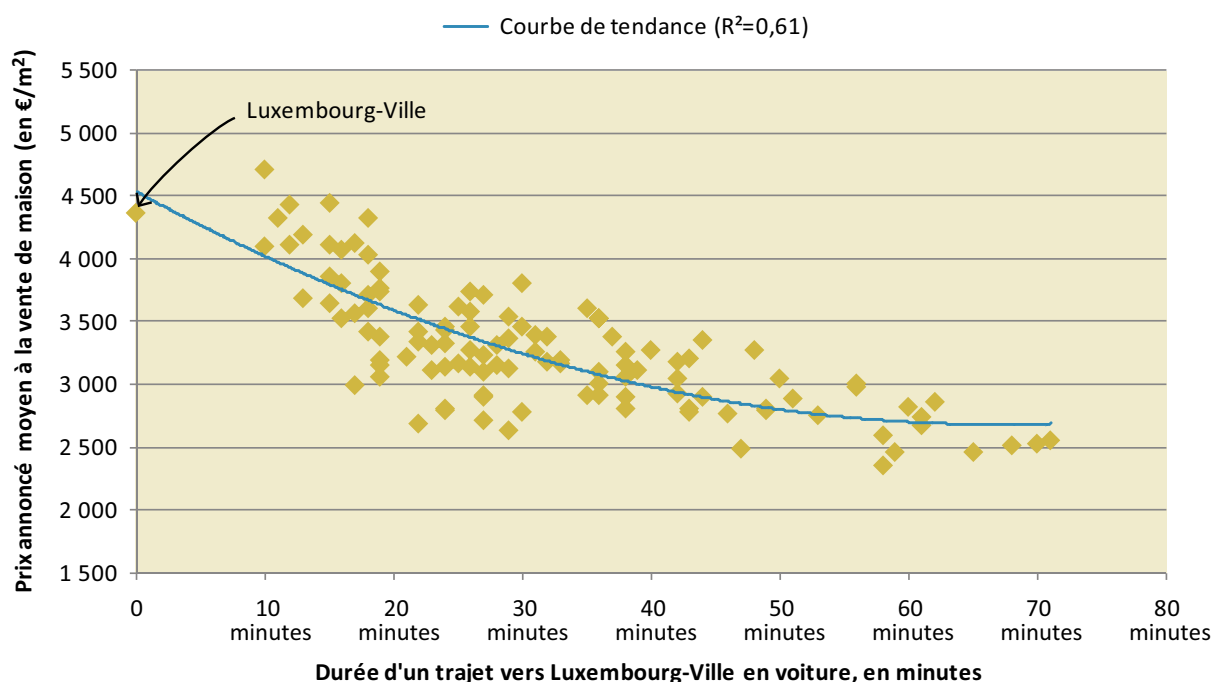


Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD, Pôle de recherche GEODE, mars 2012

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

Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix annoncés 2011)

**Graphique 3.** Prix de vente annoncés moyens des maisons par commune en 2011, en fonction de l'accessibilité à Luxembourg-Ville



Notes : les points correspondent ici aux communes luxembourgeoises. L'accessibilité est mesurée par la durée moyenne d'un trajet entre le centre de la commune considérée et la place Guillaume II à Luxembourg-Ville, en heures creuses (sans congestion). La courbe de tendance est calculée à l'aide d'un polynôme d'ordre 2. Le  $R^2$  correspond au coefficient de détermination associé à l'estimation de cette courbe de tendance. Il permet d'estimer ici que le modèle utilisé, incluant simplement les différences entre communes en termes d'accessibilité à la capitale, permet d'expliquer environ 61% de la variabilité inter-communale dans les prix annoncés moyens à la vente de maisons.

Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2011) pour les prix annoncés des maisons à la vente ; CEPS/INSTEAD pour les données d'accessibilité.

## » Prix de vente annoncés moyens pour les appartements en 2011, par commune

Contrairement à l'offre de vente de maisons, l'offre de vente d'appartements est très concentrée, comme l'illustre la carte 3 : près de 74% des annonces portent sur des appartements situés dans la région d'aménagement Centre-Sud (qui inclut Luxembourg-Ville) ou dans la région Sud. La capitale concentre à elle seule près de 20% de l'ensemble des annonces de vente d'appartements.

En 2011, le **prix annoncé moyen à la vente** est proche de **365 000 € pour un appartement**, soit environ **4 115 €/m²**. Le prix annoncé moyen par m² des appartements a augmenté de 2% ou plus entre 2010 et 2011 dans plus de la moitié des communes.

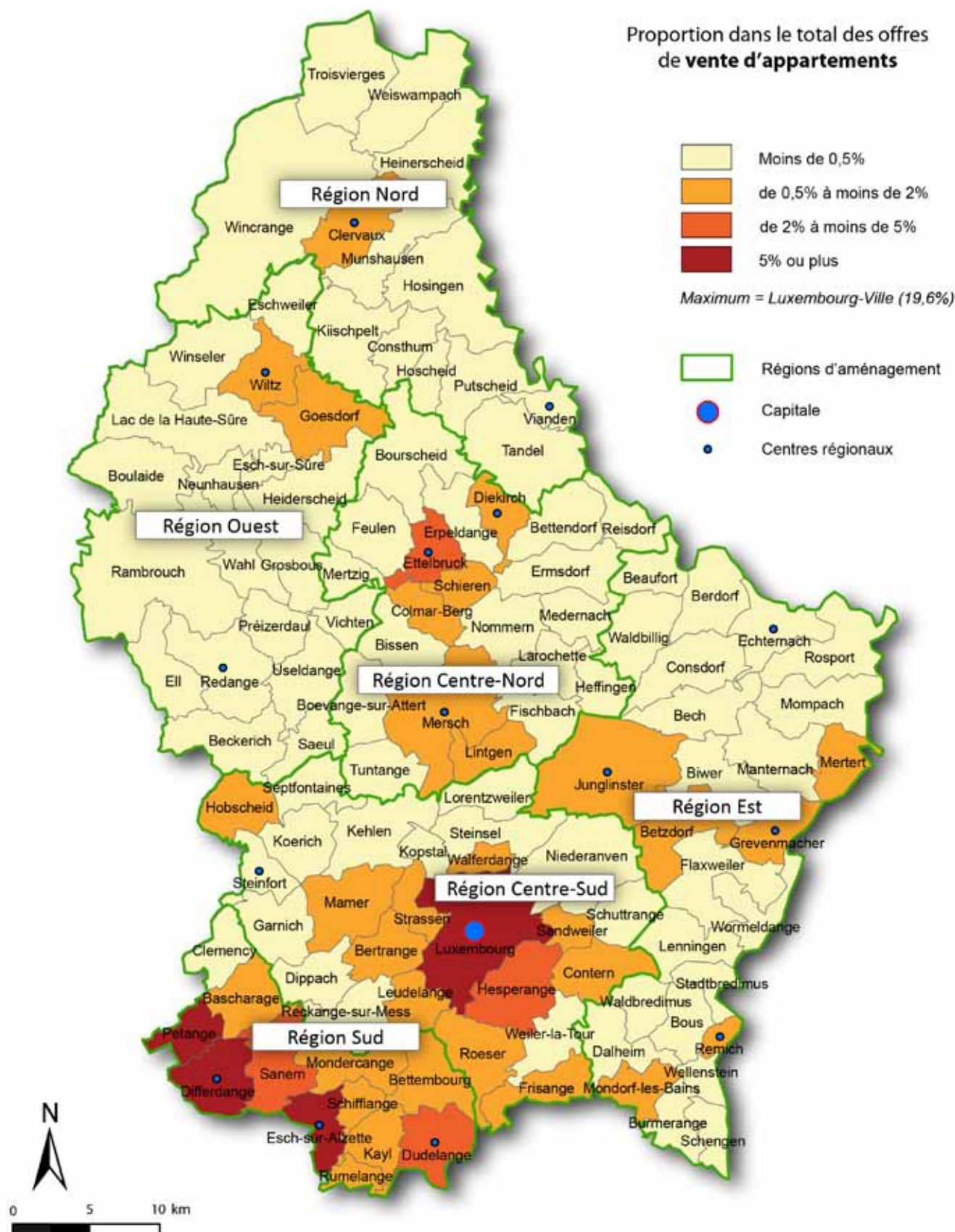
**Luxembourg-Ville est de loin la commune la plus chère du pays au regard des prix annoncés par m² des appartements** (5 301 €/m²). Elle est suivie de ses communes voisines (Strassen, Bertrange, Niederanven, Kopstal, Leudelange) dans lesquelles le prix annoncé moyen est supérieur à 4 800 €/m² (cf. tableau 2). Les prix annoncés des appartements à la vente ont fortement augmenté en 2011 dans la capitale et dans l'ensemble des communes voisines.

**A l'inverse, les prix annoncés par m² les moins élevés sont relevés dans les communes du nord et de l'ouest du pays** comme Tandel, Heinerscheid, Eschweiler, Boulaide et Troisvierges, pour lesquelles le prix annoncé moyen d'un appartement est inférieur à 2 900 €/m² (soit à peine plus de la moitié du prix relevé à Luxembourg-Ville).

La carte 4 illustre à nouveau ces écarts de prix annoncés sur le territoire luxembourgeois. Comme pour les maisons, **l'accessibilité à la capitale (principal bassin d'emploi et de services) joue un rôle majeur dans la structuration spatiale des prix annoncés des appartements**, comme l'illustre également le graphique 4.



Carte 3. Répartition de l'offre de vente d'appartements en 2011, par commune



Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD, Pôle de recherche GEODE, mars 2012

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

Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix annoncés 2011)

**Tableau 2.** Prix annoncés à la vente d'appartements : les 15 communes les plus chères et les 15 les moins chères en 2011

Commune	Tendance des prix annoncés au m <sup>2</sup> entre 2010 et 2011	Prix annoncé moyen pour un m <sup>2</sup> en 2011 (en €)	Prix annoncé moyen pour un bien en 2011 (en €)
Luxembourg-Ville	↗	5 301	454 790
Strassen	↗	4 911	414 577
Bertrange	↗	4 898	454 287
Niederanven	↗	4 891	417 384
Kopstal	↗	4 863	399 931
Leudelange	↗	4 802	546 397
Junglinster	↗	4 718	432 831
Sandweiler	↗	4 664	413 156
Hesperange	↗	4 561	465 995
Mamer	↗	4 558	480 022
Walferdange	↗	4 498	433 927
Burmerange	*	4 477	355 412
Schieren	↗	4 317	386 442
Steinsel	↗	4 271	457 666
Schuttrange	→	4 239	364 586
Moyenne du pays	↗	<b>4 115</b>	<b>364 682</b>
Rosport	→	3 135	349 111
Esch-sur-Sûre	→	3 130	284 858
Weiswampach	↗	3 109	270 424
Kiischpelt	→	3 105	318 677
Wahl	*	3 082	312 538
Berdorf	→	3 064	316 951
Rambrouch	↗	3 062	299 567
Wintrange	↘	2 977	269 990
Wiltz	→	2 955	242 967
Clervaux	→	2 942	268 716
Troisvierges	↗	2 849	290 804
Boulaide	↘	2 778	290 164
Eschweiler	*	2 762	243 543
Heinerscheid	→	2 708	266 473
Tandel	→	2 669	278 567

Légende :

→ tendance stable

↘ tendance à la baisse

↗ tendance à la hausse

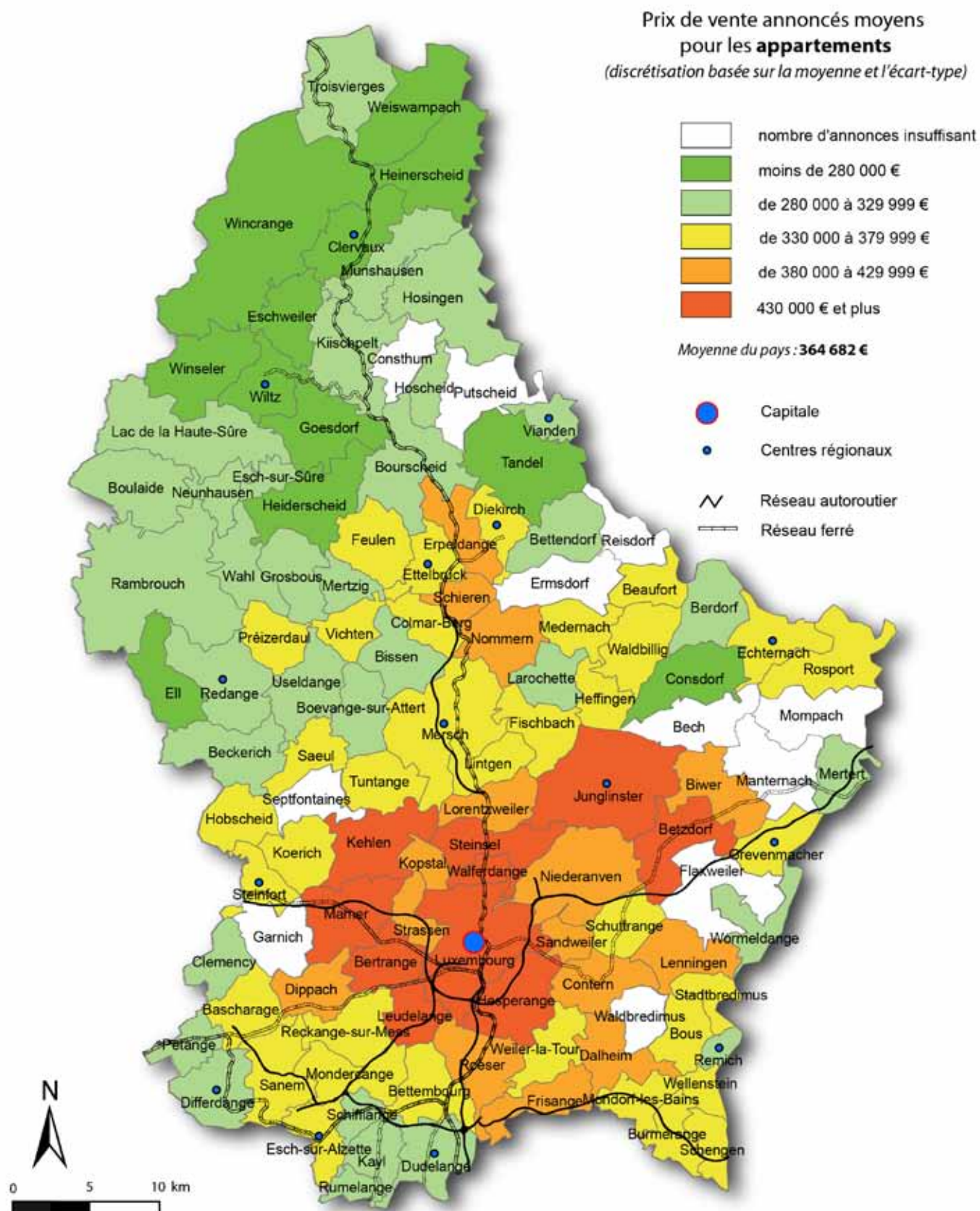
\* données insuffisantes en 2010 pour fournir une tendance fiable

Note : ne sont prises en compte ici que les communes pour lesquelles 30 offres sont recensées au minimum.

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2011)



Carte 4. Prix de vente annoncés moyens pour les appartements en 2011, par commune



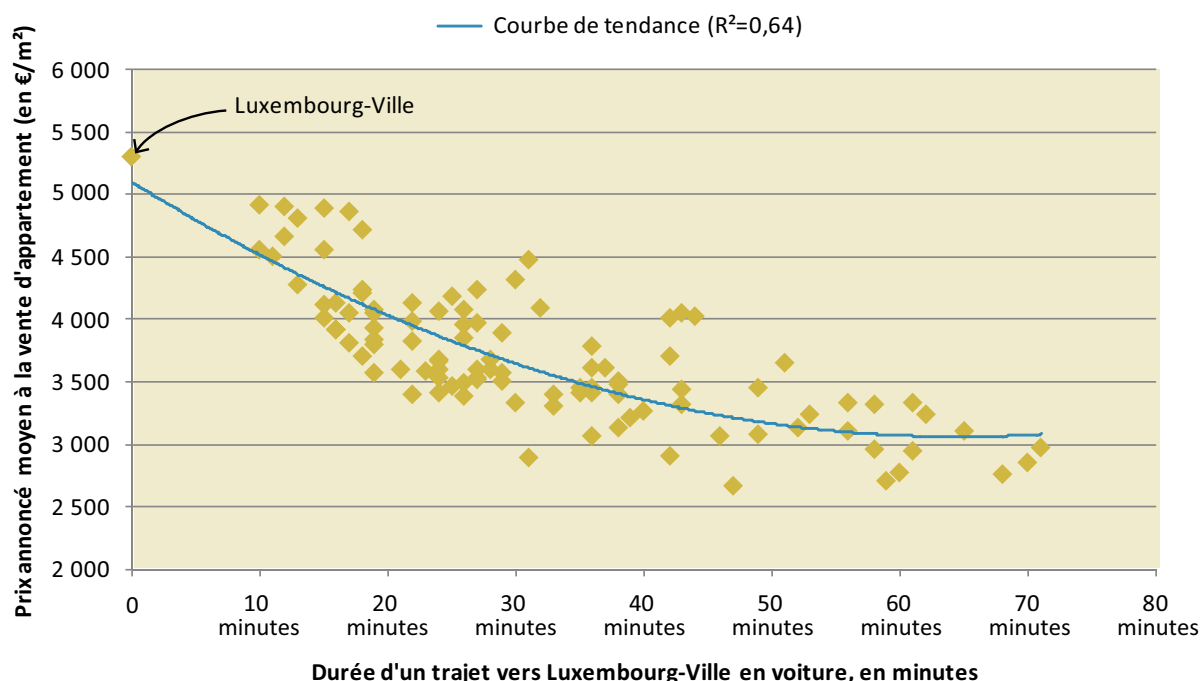
Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD, Pôle de recherche GEODE, mars 2012

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

Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix annoncés 2011)



**Graphique 4.** Prix de vente annoncés moyens des appartements par commune en 2011, en fonction de l'accessibilité à Luxembourg-Ville



Notes : les points correspondent ici aux communes luxembourgeoises. L'accessibilité est mesurée par la durée moyenne d'un trajet entre le centre de la commune considérée et la place Guillaume II à Luxembourg-Ville, en heures creuses (sans congestion). La courbe de tendance est calculée à l'aide d'un polynôme d'ordre 2. Le  $R^2$  correspond au coefficient de détermination associé à l'estimation de cette courbe de tendance. Il permet d'estimer ici que le modèle utilisé, incluant simplement les différences entre communes en termes d'accessibilité à la capitale, permet d'expliquer environ 64% de la variabilité inter-communale dans les prix annoncés moyens à la vente d'appartements.

Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2011) pour les prix annoncés des appartements à la vente ; CEPS/INSTEAD pour les données d'accessibilité.

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

Depuis janvier 2010, le site internet de l'Observatoire de l'Habitat permet la consultation de cartes et de tableaux reprenant les prix annoncés moyens à la vente et les loyers annoncés moyens dans les différents quartiers de Luxembourg-Ville, pour les maisons comme pour les appartements :

<http://observatoire.ceps.lu>, partie « Prix et loyers annoncés », rubrique « Prix annoncés à Luxembourg-Ville ».

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

## » Prix de vente annoncés moyens pour les maisons en 2011, à Luxembourg-Ville

A Luxembourg-Ville, le prix annoncé moyen d'une maison est de 781 800 € environ, soit 4 371 €/m<sup>2</sup>. Toutefois, il existe d'assez fortes disparités selon le quartier dans lequel le bien se situe.

Les quartiers pour lesquels les prix annoncés par m<sup>2</sup> des maisons sont les plus élevés sont ceux de Belair, Cessange et Limpertsberg (plus de 5 000 €/m<sup>2</sup>) suivis des quartiers du Cents, du Kirchberg et de la Ville-Haute. A l'inverse, les prix annoncés par m<sup>2</sup> sont moins élevés dans les quartiers de Beggen, de Bonnevoie et du Rollingergrund (moins de 3 600 €/m<sup>2</sup>).

Toutefois, il faut noter que l'offre de vente de maisons est assez limitée à Luxembourg-Ville comparativement à celle d'appartements (1 309 annonces de ventes de maisons contre 8 292 annonces pour les appartements). Dès lors, le nombre d'offres de ventes de maisons est bien trop limité dans un certain nombre de quartiers pour que l'Observatoire de l'Habitat puisse diffuser une moyenne fiable à une échelle aussi fine.

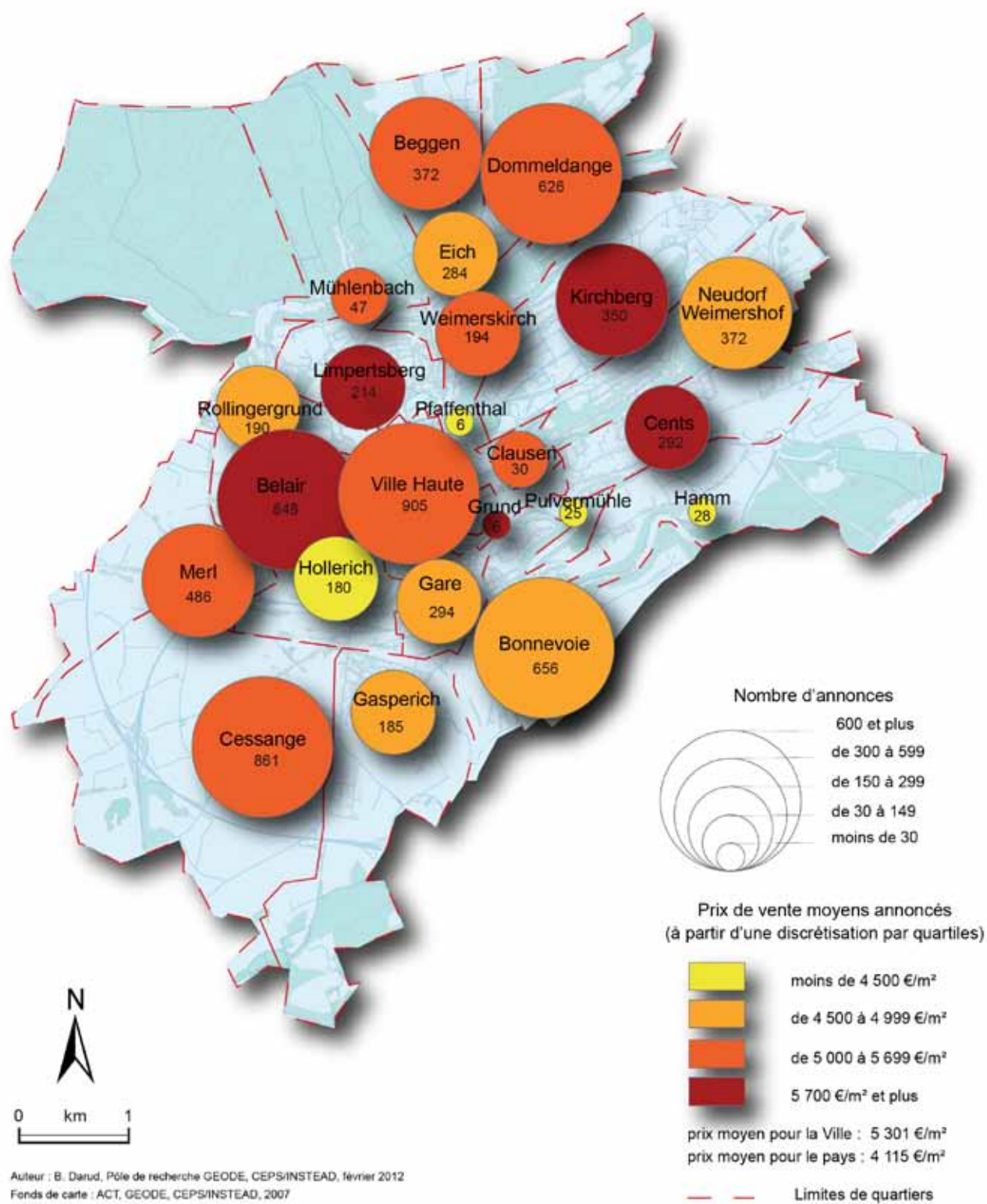
## » Prix de vente annoncés moyens pour les appartements en 2011, à Luxembourg-Ville

Concernant les ventes d'appartements, le prix annoncé moyen approche les 454 800 € à Luxembourg-Ville, soit environ 5 301 €/m<sup>2</sup>. Là encore, de fortes disparités s'observent selon les quartiers.

Les prix annoncés des appartements par m<sup>2</sup> les plus élevés sont relevés dans les quartiers de Belair, de Cents, du Kirchberg et du Limpertsberg, avec des prix de vente annoncés moyens supérieurs à 5 700 €/m<sup>2</sup> (cf. carte 5). A l'inverse, les prix de vente par m<sup>2</sup> sont les moins élevés à Hamm, Hollerich et Pulvermühle (moins de 4 500 €/m<sup>2</sup>).

Les écarts de prix annoncés moyens par m<sup>2</sup> selon les quartiers peuvent s'expliquer à la fois par des différences dans la qualité des appartements vendus (l'âge des bâtiments étant en moyenne plus élevé dans les quartiers centraux que dans les quartiers plus périphériques de la capitale) et également par des différences dans la valorisation relative des différents quartiers, qui dépend de la proximité des services offerts par la Ville, de la qualité intrinsèque du site lié au relief de la Ville (les fonds de vallée étant moins ensoleillés et plus humides par exemple), etc.

**Carte 5.** Prix de vente annoncés moyens des appartements à Luxembourg-Ville en 2011, par quartier



Auteur : B. Darud, Pôle de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, février 2012

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

Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011)



## 2.2. Offre et prix annoncés à la location en 2011

### 2.2.1. Evolution de l'offre de location de logements en 2011

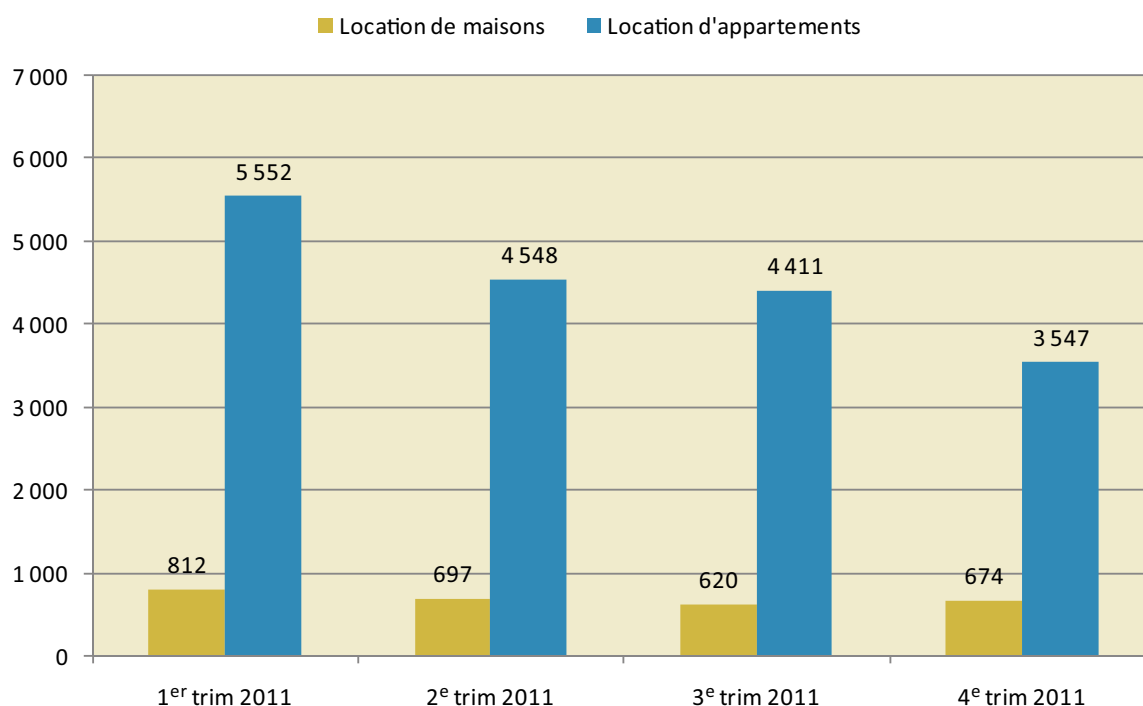
**La forte réduction du nombre d'annonces de location observée en 2010 s'est poursuivie au cours de l'année 2011** : alors que près de 23 000 annonces de location de maisons ou d'appartements avaient été relevées en 2009, ce chiffre n'atteignait plus que 20 500 en 2010 et 17 400 en 2011.

Les appartements représentent ici près de 87% des offres locatives sur l'année 2011, contre seulement 13% pour les maisons. Ces parts relatives sont assez similaires à celles relevées l'année précédente (88% d'appartements et 12% de maisons dans l'offre locative en 2010).

Toutefois, le nombre d'annonces de location a surtout diminué sur le segment des appartements en 2011 : -17% environ pour le nombre d'annonces de location d'appartements par rapport au total de l'année 2010, contre seulement -3% pour les maisons.

Le suivi trimestriel des annonces immobilières illustre clairement cette réduction de l'offre locative tout au long de l'année 2011 sur le segment des appartements (cf. graphique 5). Une baisse très importante est ainsi relevée entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> trimestre, puis entre le 3<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011.

**Graphique 5.** Nombre d'annonces de location par trimestre en 2011



Note : une même annonce peut rester plusieurs trimestres sur le marché. La somme des nombres d'annonces pour les quatre trimestres de l'année 2011 est donc supérieure au nombre réel d'annonces parues en 2011 (environ 17 400 annonces collectées).

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2011)

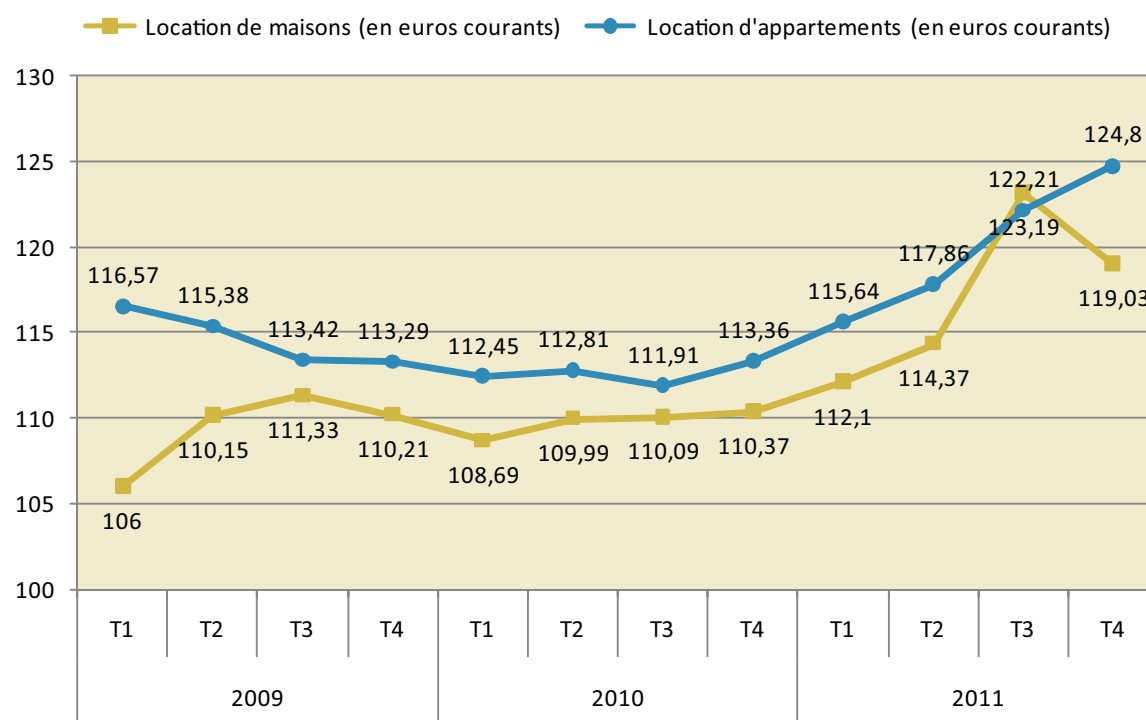
## 2.2.2. Evolution des loyers proposés en 2011

La réduction du nombre d'offres de location observée en 2010 et en 2011 a été associée à une nette augmentation des loyers.

**L'indicateur des loyers annoncés des maisons a ainsi fortement augmenté au cours de l'année 2011** : +7,85% entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011. La forte hausse relevée au 3<sup>e</sup> trimestre 2011 (+7,71%) a été en partie atténuée par une baisse le trimestre suivant (-3,38%), comme l'illustre le graphique 6.

**Pour la location d'appartements, l'augmentation des indicateurs des loyers annoncés a été encore plus forte** : +10,09% entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011. Cette hausse a été régulière tout au long de l'année 2011 (proche de +2% aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres 2011), hormis une forte accélération au 3<sup>e</sup> trimestre 2011 (+3,69% sur ce seul trimestre).

**Graphique 6.** Évolution de l'indicateur des prix annoncés à la location entre 2009 et 2011 (en euros courants)



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

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2011)

Les loyers annoncés ont augmenté beaucoup plus fortement que l'inflation mesurée par l'Indice des Prix à la Consommation Nationale (+3,18% entre décembre 2010 et décembre 2011 selon les chiffres du STATEC relatifs à l'IPCN). Ainsi, **en euros constants** (c'est-à-dire corrigés des effets de l'inflation), **la variation des prix annoncés à la location a atteint +4,44% pour les maisons** entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011, et **+6,58% pour les appartements**.

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

### 2.2.3. Communes les plus chères et les moins chères à la location en 2011

#### » Loyers annoncés moyens pour les maisons en 2011, par commune

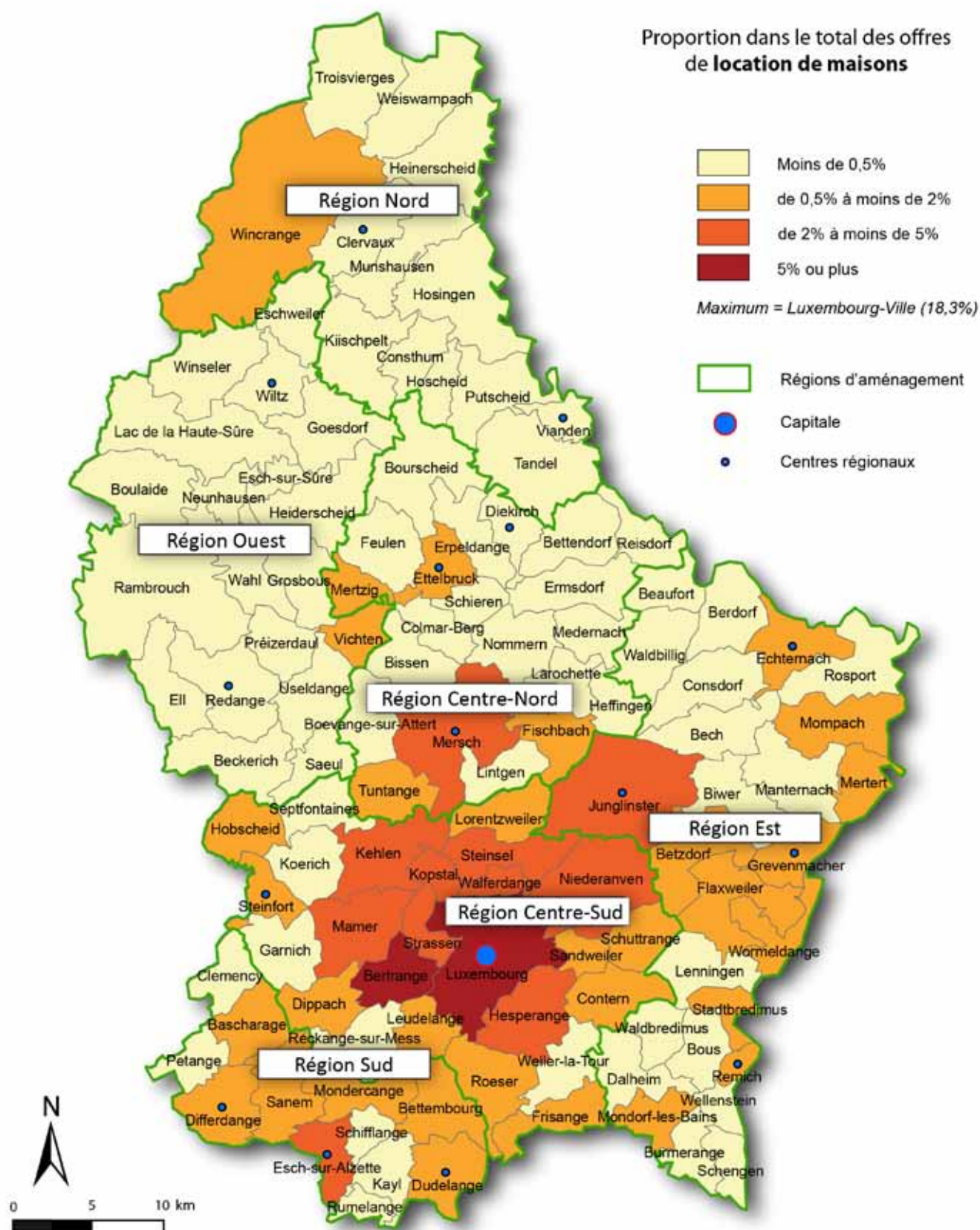
L'offre de location de maisons ne représente qu'une faible part du marché locatif (13% des annonces de location). De plus, cette offre se concentre très majoritairement dans la capitale et dans ses communes périurbaines proches, comme l'illustre la carte 6. La région Centre-Sud concentre ainsi 60% des annonces de location de maisons en 2011.

En 2011, le **loyer annoncé moyen** est proche de 2 424 € par mois pour une maison, soit environ **11,90 €/m<sup>2</sup>**.

**C'est à Bertrange que les loyers annoncés moyens par m<sup>2</sup> des maisons sont les plus élevés** (14,32 €/m<sup>2</sup>), **puis dans la capitale** (14,26 €/m<sup>2</sup>) et dans les communes proches (Niederanven, Kopstal, Strassen, Mamer et Walferdange notamment). Dans ces communes, il faut compter en moyenne plus de 2 300 € par mois pour la location d'une maison (cf. tableau 3). Une forte augmentation des loyers annoncés des maisons a été relevée en 2011 dans l'ensemble de ces communes.

La carte 7 montre là encore que les loyers annoncés moyens diminuent en s'éloignant de la couronne périurbaine de Luxembourg-Ville : l'accessibilité au principal bassin d'emploi et de services du pays par le réseau routier semble jouer un rôle prépondérant dans la structuration spatiale des loyers annoncés des maisons.

Carte 6. Répartition de l'offre de location de maisons en 2011, par commune



Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD, Pôle de recherche GEODE, mars 2012

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

Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix annoncés 2011)



**Tableau 3.** Prix annoncés à la location de maisons : les communes les plus chères et les moins chères en 2011

Commune	Tendance des prix annoncés au m <sup>2</sup> entre 2010 et 2011	Loyer annoncé moyen pour un m <sup>2</sup> en 2011 (en €)	Loyer annoncé moyen pour un bien en 2011 (en €)
Bertrange	↗	14,32	3 101
Luxembourg-Ville	↗	14,26	3 068
Niederanven	↗	14,19	2 961
Kopstal	↗	13,46	2 801
Strassen	↗	12,62	3 508
Mamer	↗	12,53	2 341
Walferdange	↘	12,45	2 331
Bettembourg	*	12,37	2 104
Hesperange	→	12,21	2 281
Sandweiler	↘	12,06	2 355
Moyenne du pays	↗	<b>11,90</b>	<b>2 424</b>
Junglinster	→	11,86	2 085
Schuttrange	*	11,32	2 689
Esch-sur-Alzette	↗	11,13	2 271
Mondercange	*	11,04	2 323
Mersch	↗	10,55	2 017
Kehlen	→	10,49	2 340
Steinsel	↘	10,10	3 144

Note : ne sont prises en compte ici que les communes pour lesquelles 30 offres sont recensées au minimum.

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2011)

Légende :

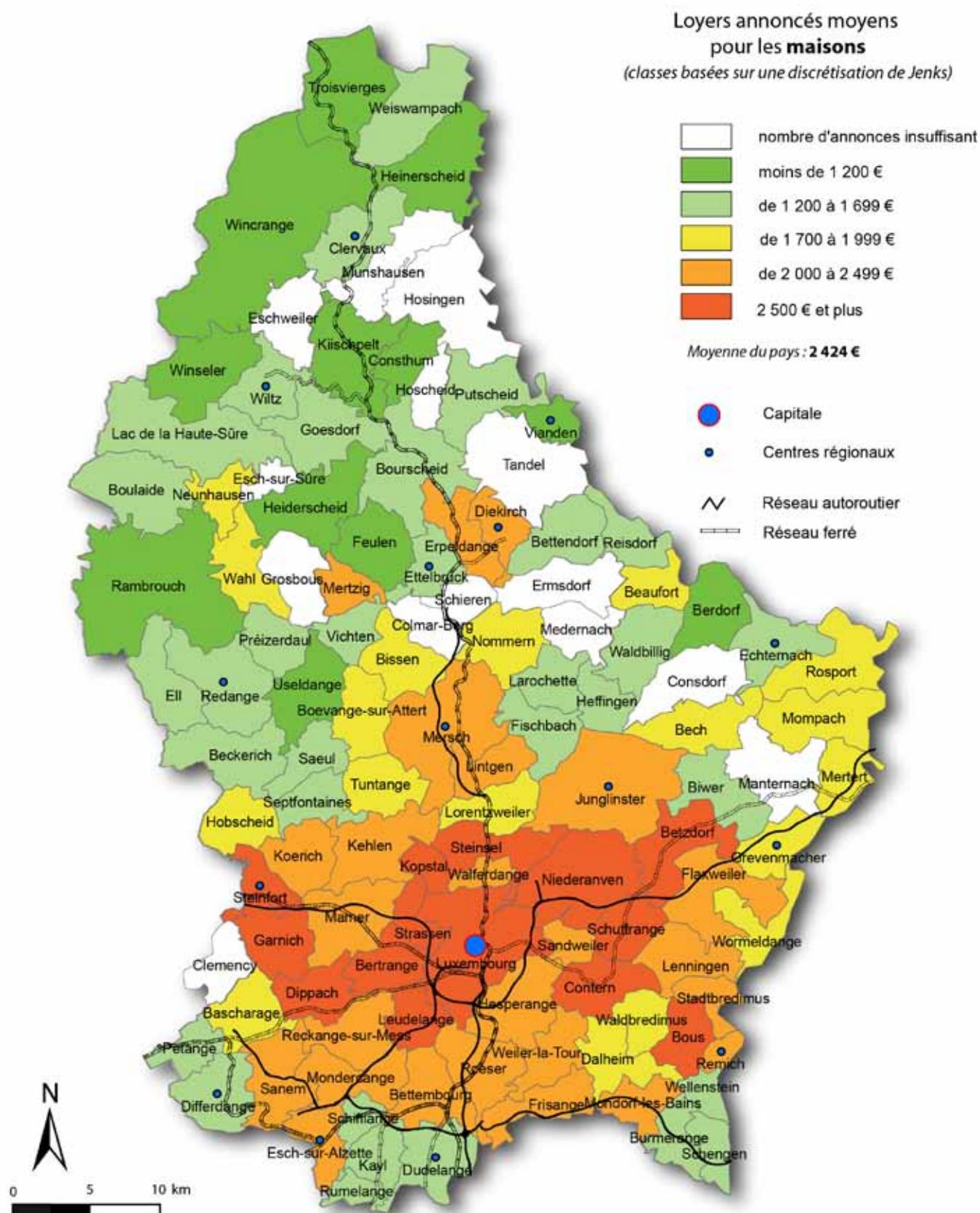
→ tendance stable

↘ tendance à la baisse

↗ tendance à la hausse

\* données insuffisantes en 2010 pour fournir une tendance fiable

Carte 7. Loyers annoncés moyens pour les maisons en 2011, par commune



Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD, Pôle de recherche GEODE, mars 2012

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

Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix annoncés 2011)

## » Loyers annoncés moyens pour les appartements en 2011, par commune

L'offre de location d'appartements est encore plus concentrée que celle des maisons (cf. carte 8) : Luxembourg-Ville représente en effet 45% des annonces de location d'appartements. Plus largement, la région Centre-Sud regroupe à elle seule 67% de l'offre locative d'appartements du Grand-Duché de Luxembourg.

En 2011, **le loyer annoncé moyen pour un appartement avoisine les 1 168 € par mois**, soit environ **15,96 €/m<sup>2</sup>**. Le loyer annoncé moyen par m<sup>2</sup> des appartements a augmenté de 2% ou plus entre 2010 et 2011 dans plus de 60% des communes.

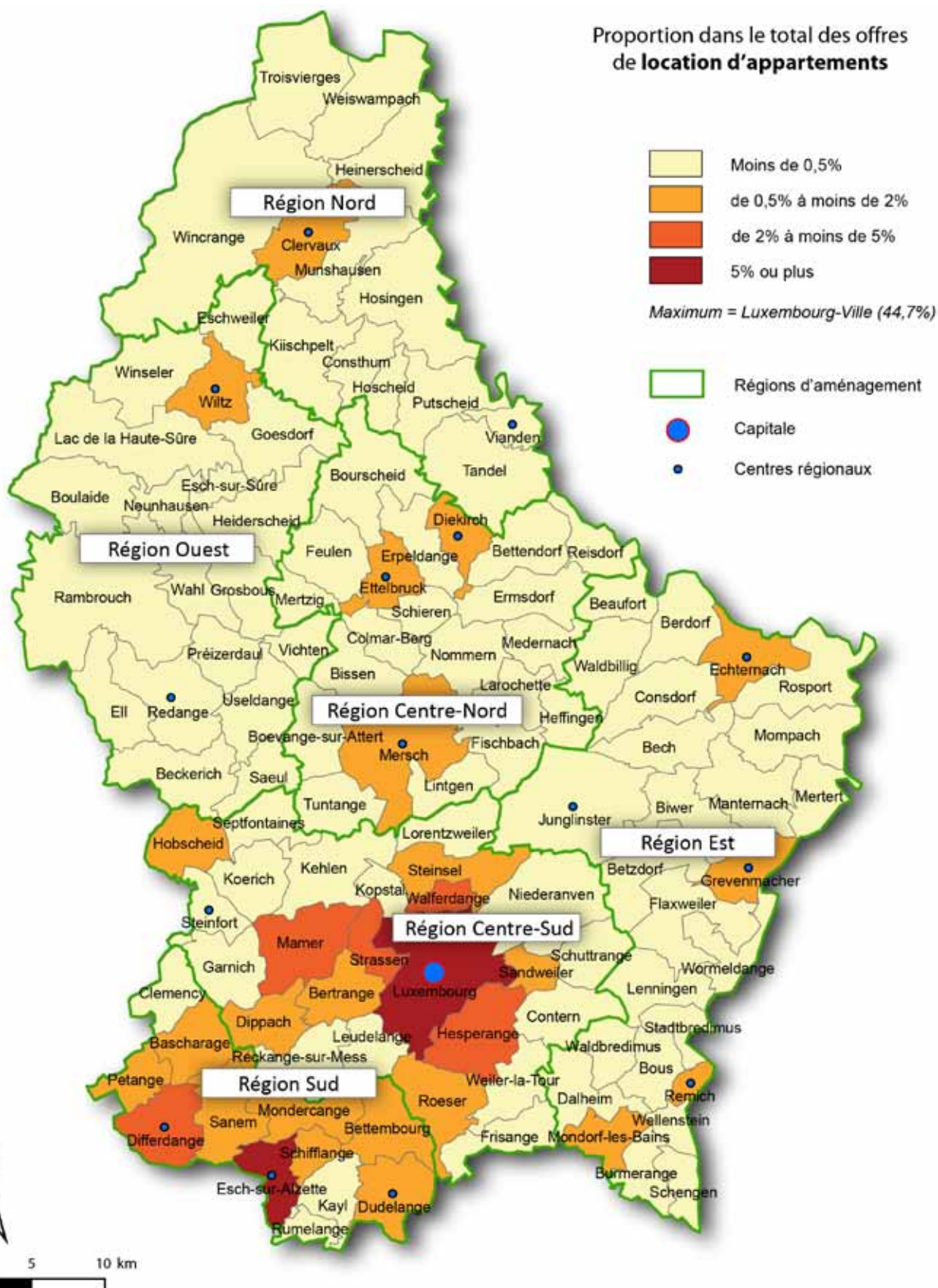
**Les loyers annoncés moyens par m<sup>2</sup> s'échelonnent quasiment du simple au double sur le territoire luxembourgeois** (cf. tableau 4). La capitale reste la commune la plus chère du pays, avec un loyer annoncé moyen de 1 304 € par mois, soit 18,48 €/m<sup>2</sup>. Les loyers annoncés moyens par m<sup>2</sup> sont également très élevés dans la première couronne périurbaine : à Strassen, Niederanven, Kopstal, Junglinster et Bertrange, ils sont supérieurs à 15 €/m<sup>2</sup>.

Dans les communes plus éloignées de la capitale, dans l'ouest (Wiltz, Rédange-sur-Attert), la Nordstad (Diekirch, Colmar-Berg) ou l'est du pays (Wormeldange, Merttert), les loyers annoncés moyens sont inférieurs à 12 €/m<sup>2</sup>.

La carte 9 illustre cette distribution spatiale des prix et l'importance de l'accessibilité routière dans les écarts de loyers annoncés entre les communes luxembourgeoises.



Carte 8. Répartition de l'offre de location d'appartements en 2011, par commune





**Tableau 4.** Prix annoncés à la location d'appartements : les 15 communes les plus chères et les 15 les moins chères en 2011

Commune	Tendance des prix annoncés au m <sup>2</sup> entre 2010 et 2011	Loyer annoncé moyen pour un m <sup>2</sup> en 2011 (en €)	Loyer annoncé moyen pour un bien en 2011 (en €)
Luxembourg-Ville	↗	18,48	1 304
Strassen	↗	17,48	1 267
Niederanven	↗	15,70	1 148
Kopstal	↗	15,30	1 149
Junglinster	↗	15,15	955
Bertrange	→	15,09	1 262
Schuttrange	↗	14,97	1 037
Hesperange	↗	14,89	1 253
Schifflange	↗	14,89	1 046
Dippach	→	14,81	1 118
Esch-sur-Alzette	↗	14,76	912
Mondercange	↗	14,68	973
Sandweiler	↘	14,59	1 261
Kayl	↗	14,54	879
Leudelange	→	14,54	1 099
<b>Moyenne du pays</b>	↗	<b>15,96</b>	<b>1 168</b>
Hobscheid	↗	12,91	997
Kehlen	↗	12,89	1 340
Bascharage	↗	12,72	1 044
Grevenmacher	↗	12,69	885
Sanem	→	12,62	935
Bissen	↘	12,32	774
Ettelbruck	→	12,20	883
Clervaux	↗	12,16	698
Schengen	→	12,07	1 130
Merttert	↗	11,87	1 111
Colmar-Berg	↗	11,83	1 018
Redange-sur-Attert	↗	11,67	930
Diekirch	→	11,63	860
Wormeldange	↗	11,24	1 081
Wiltz	→	10,53	802

Légende :

→ tendance stable

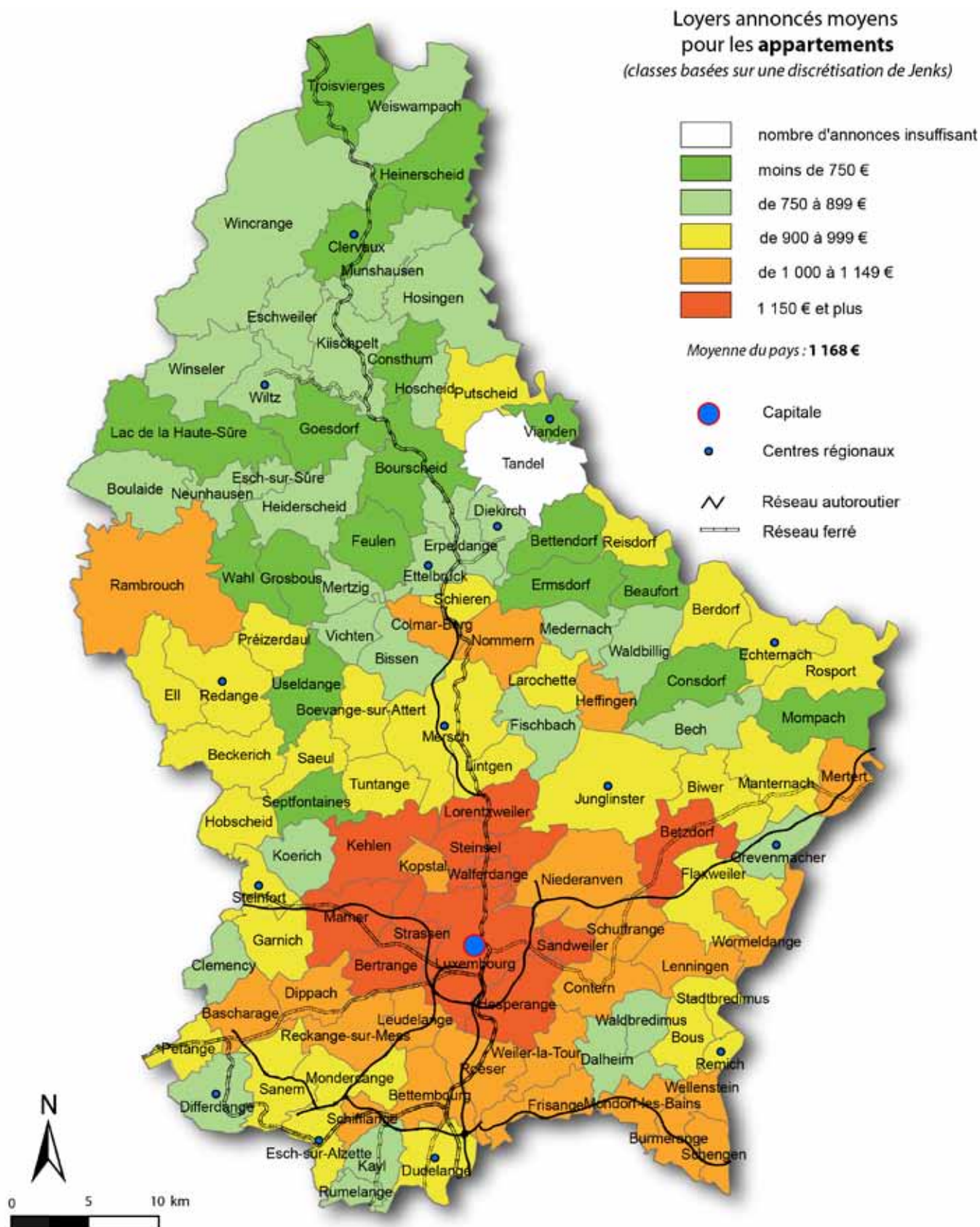
↘ tendance à la baisse

↗ tendance à la hausse

\* données insuffisantes en 2010 pour fournir une tendance fiable

Note : ne sont prises en compte ici que les communes pour lesquelles 30 offres sont recensées au minimum.  
Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2011)

Carte 9. Loyers annoncés moyens pour les appartements en 2011, par commune



Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD, Pôle de recherche GEODE, mars 2012

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

Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix annoncés 2011)

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

### » Loyers annoncés moyens pour les maisons en 2011 à Luxembourg-Ville

A Luxembourg-Ville, le loyer annoncé moyen d'une maison est de 3 068 € par mois environ, soit 14,26 €/m<sup>2</sup>. Toutefois, l'offre locative est faible (seulement 426 annonces de location de maisons relevées au cours de l'année 2011), même si la capitale représente 18% de l'offre du pays. Dès lors, il n'est pas possible de produire une statistique de loyer moyen fiable pour certains quartiers de Luxembourg-Ville.

En considérant uniquement les quartiers dans lesquels l'offre de location de maisons est importante, il s'avère que le loyer par m<sup>2</sup> est supérieur à la moyenne de la ville dans le quartier du Limpertsberg (16,26 €/m<sup>2</sup>) et, dans une moindre mesure, dans la Ville-Haute (15,61 €/m<sup>2</sup>). A l'inverse, le loyer annoncé par m<sup>2</sup> est inférieur à la moyenne de la ville dans le quartier de Bonnevoie (12,79 €/m<sup>2</sup>).

### » Loyers annoncés moyens pour les appartements en 2011 à Luxembourg-Ville

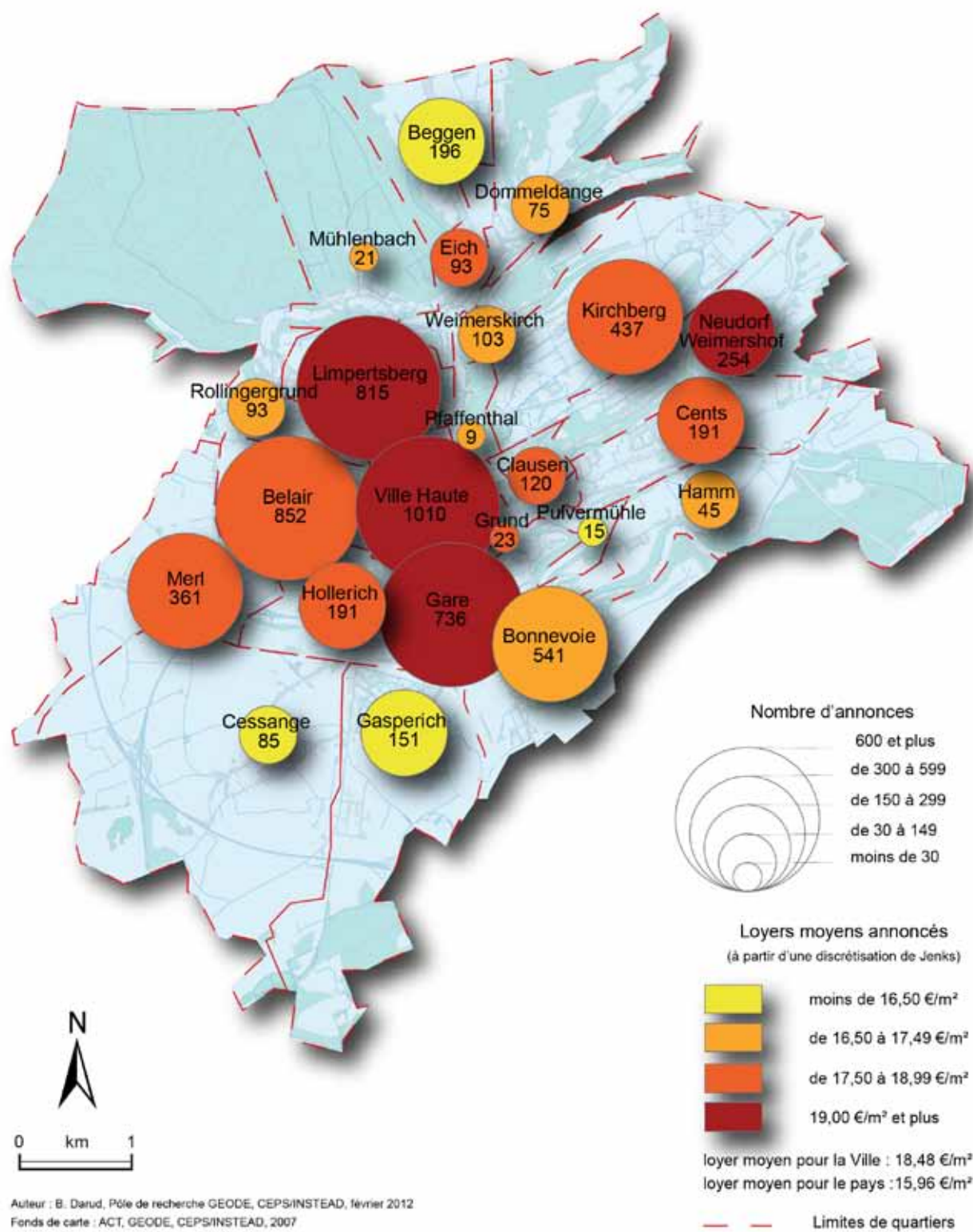
Concernant les appartements, le loyer annoncé moyen dépasse les 1 304 € par mois à Luxembourg-Ville en 2011, soit environ 18,48 €/m<sup>2</sup>.

Les quartiers pour lesquels les loyers annoncés par m<sup>2</sup> des appartements sont les plus élevés sont ceux de la Gare, du Limpertsberg, de Neudorf-Weimershof et la Ville-Haute, pour lesquels les loyers annoncés moyens dépassent les 19 €/m<sup>2</sup> (cf. carte 10). A l'inverse, les loyers par m<sup>2</sup> sont moins élevés à Beggen, Cessange et Gasperich (moins de 16,50 €/m<sup>2</sup>).

Il faut toutefois souligner que les quartiers considérés ici sont ceux déclarés par les offreurs sur leurs annonces de vente ou de location. Ainsi, des biens se situant à Hollerich ou dans le quartier de la Gare peuvent être déclarés dans la Ville-Haute lors du dépôt de l'annonce. Ceci pourrait expliquer le nombre important d'annonces de location relevées dans le quartier de la Ville-Haute (plus de 15% de l'offre de location d'appartements de toute la ville).



**Carte 10.** Loyers annoncés moyens des appartements à Luxembourg-Ville en 2011, par quartier



# 3.

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

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

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

Depuis 2010, l'Observatoire de l'Habitat diffuse une publication trimestrielle consacrée aux prix de vente enregistrés des appartements. Cette publication s'accompagne d'une mise à jour trimestrielle des rubriques consacrées aux actes de vente et aux prix de vente enregistrés des appartements sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat, permettant notamment de consulter les prix de vente des appartements par commune :

<http://observatoire.ceps.lu>, partie « *Prix enregistrés* ».

## 3.1. Nombre de ventes et volume financier des ventes enregistrées en 2011

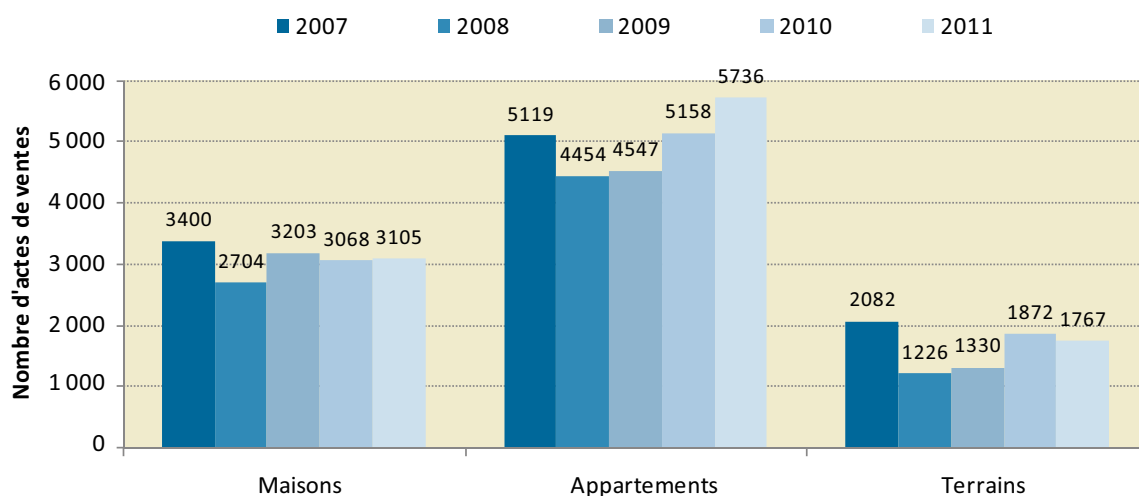
### 3.1.1. Nombre de ventes enregistrées en 2011

**L'année 2011 a été marquée par une hausse du nombre de ventes de biens immobiliers et fonciers** : +5,1% par rapport à l'année précédente.

**Cette hausse de l'activité provient principalement du dynamisme des ventes d'appartements** : le nombre de ventes sur ce segment a augmenté de +11,2% entre 2010 et 2011 (cf. graphique 7). Dans le même temps, le nombre de ventes de maisons n'a que très légèrement augmenté (+1,2%), alors que le nombre de ventes de terrains à bâtir s'est réduit (-5,6% entre 2010 et 2011).

Finalement, **la part de l'habitat collectif dans le total des ventes immobilières (maisons unifamiliales et appartements) s'est encore accrue en 2011** : les appartements représentent près de 65% des ventes de biens immobiliers en 2011 (contre 35% pour les maisons), alors qu'ils ne représentaient que 60% des ventes de biens immobiliers en 2007. Cette observation confirme les tendances relevées par l'Observatoire de l'Habitat pour ce qui concerne les offres de vente (issues des annonces immobilières) : la part des offres de vente d'appartements s'est aussi nettement accrue depuis plusieurs années, aux dépens de l'offre de vente de maisons.



**Graphique 7.** Nombre d'actes de ventes enregistrés entre 2007 et 2011

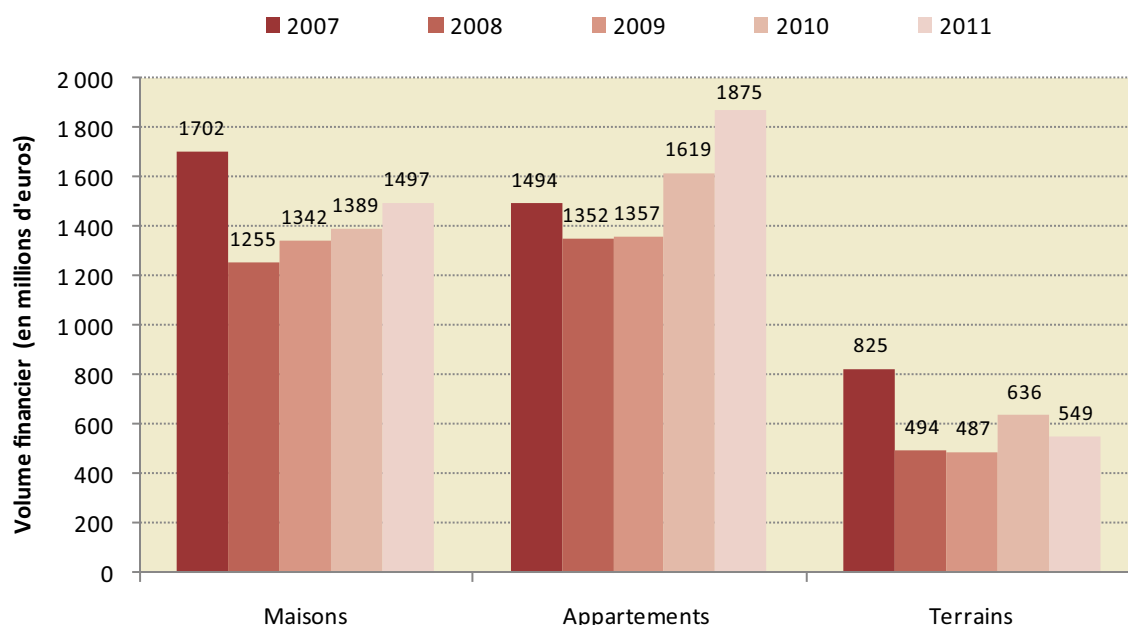
Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2007-2011, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

### 3.1.2. Volume financier des ventes enregistrées en 2011

Parallèlement à la hausse du nombre de ventes, **le volume financier généré par le total des transactions immobilières et foncières a également augmenté entre 2010 et 2011** : +7,6%, soit 277 millions d'euros. L'activité générée par les ventes de biens immobiliers et fonciers atteint ainsi 3 921 millions d'euros en 2011.

Cette fois encore, **la situation est très contrastée selon les segments** (cf. graphique 8) : le volume financier issu des ventes d'appartements a très fortement progressé (+15,8% entre 2010 et 2011). Celui des ventes de maisons a aussi nettement progressé (+7,8%), alors que le volume financier des ventes de terrains à bâtir a diminué dans le même temps (-13,7%).

Il faut remarquer que le volume financier correspondant aux ventes de maisons et d'appartements a augmenté beaucoup plus fortement que le nombre de ventes. Ceci suggère que les prix de vente moyens des appartements et des maisons ont augmenté entre 2010 et 2011. Néanmoins, cela ne signifie pas nécessairement que la valorisation d'une même maison ou d'un même appartement ait fortement augmenté entre 2010 et 2011. La hausse des prix de vente moyens pourrait également s'expliquer par un changement des caractéristiques des biens immobiliers vendus entre 2010 et 2011 (des maisons ou des appartements plus spacieux, une plus grande proportion de biens neufs ou vendus en état futur d'achèvement, etc.).

**Graphique 8.** Volume financier des actes de ventes enregistrés entre 2007 et 2011 (en millions d'euros)

Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2007-2011, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

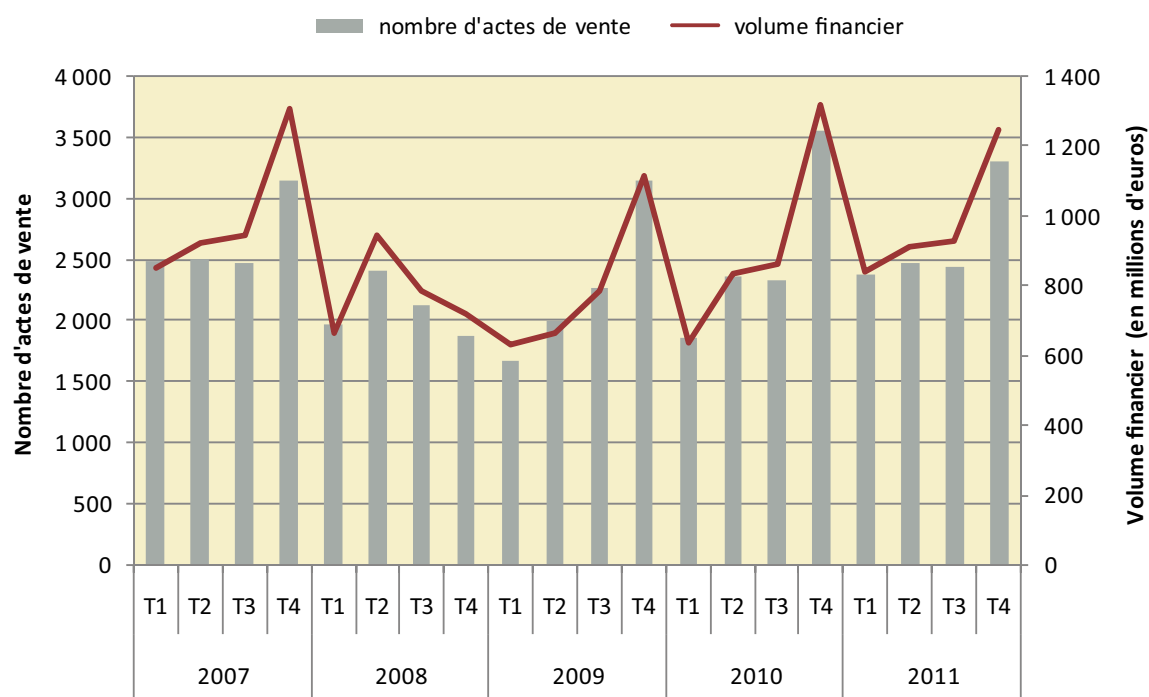
### 3.1.3. Evolutions trimestrielles du nombre de ventes et du volume financier correspondant

La fin d'année 2010 avait été marquée par une forte progression de l'activité sur les marchés immobiliers et fonciers. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2010, une forte accélération des ventes avait ainsi été observée. Cette accélération de l'activité était liée en partie à un phénomène saisonnier. Le rythme des transactions immobilières s'intensifie généralement au dernier trimestre de chaque année, avant une baisse des ventes en début d'année suivante. Fin 2010, la perspective d'une suppression de la bonification d'intérêt et du crédit d'impôt sur les actes notariés avait amplifié cette évolution.

**L'activité a ensuite retrouvé des standards assez élevés aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres 2011** (cf. graphique 9). Le nombre et le volume financier des ventes de biens immobiliers et fonciers étaient plus élevés que ceux observés au début de l'année 2010, et proches des niveaux relevés aux mêmes trimestres de l'année 2007 (c'est-à-dire avant la manifestation des effets de la crise économique et financière).

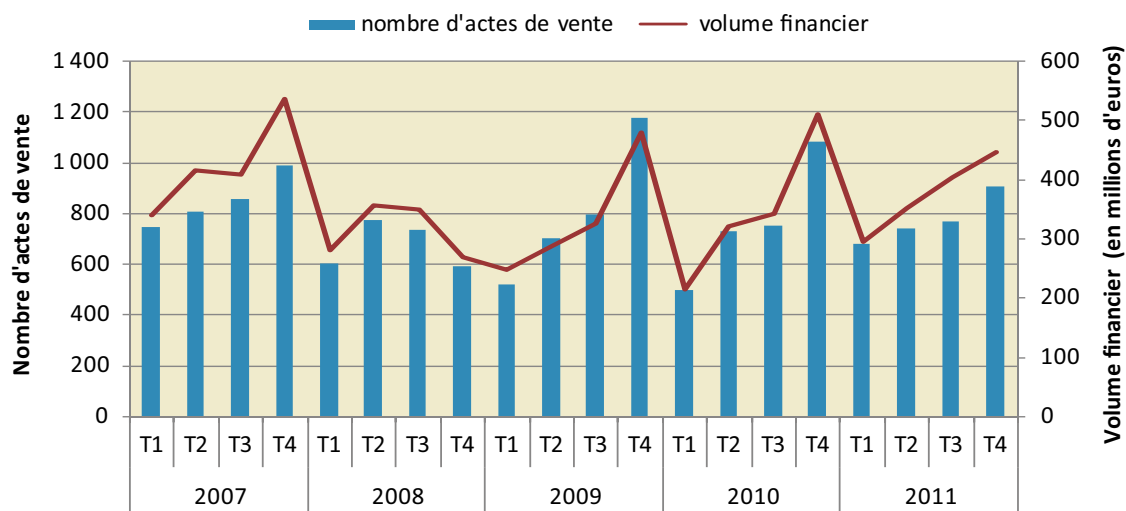
**Au 4<sup>e</sup> trimestre 2011, l'activité sur les marchés de l'immobilier résidentiel s'est de nouveau fortement accélérée** par rapport au trimestre précédent. Le nombre de ventes de biens immobiliers et fonciers a augmenté de +35,6%. Le volume financier correspondant aux ventes enregistrées s'est également accru de +34,4% entre le 3<sup>e</sup> trimestre et 4<sup>e</sup> trimestre 2011. En revanche, la dynamique des marchés est restée inférieure à celle relevée au 4<sup>e</sup> trimestre de l'année 2010 : -6,70% de ventes, avec une baisse de -5,65% des volumes financiers générés.

**Graphique 9.** Evolution des ventes enregistrées entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011  
(Total des ventes de maisons, d'appartements et de terrains)



Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2007-2011, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

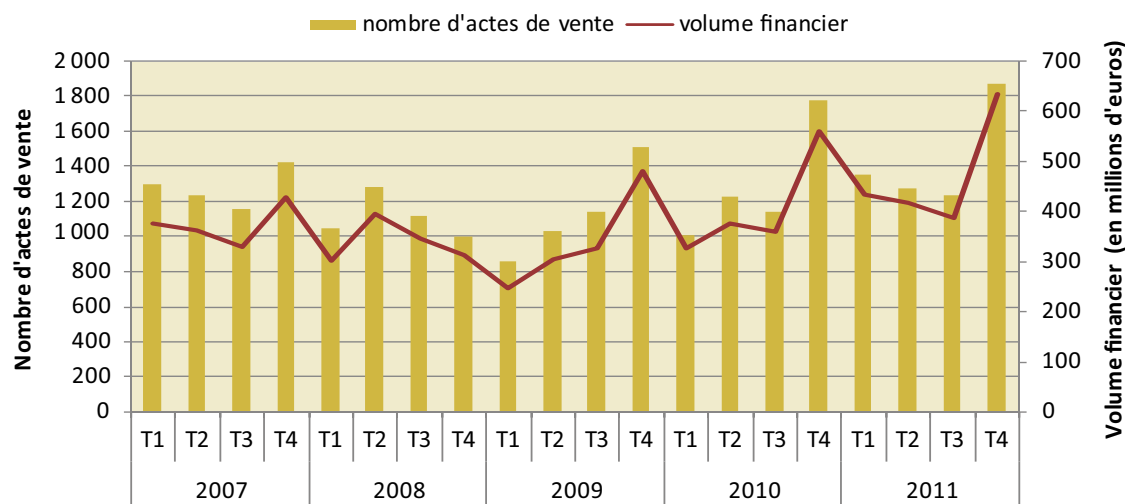
Ces tendances sont globalement similaires pour les différents marchés. Pour les **ventes de maisons**, qui représentent environ 29% des actes de vente de biens immobiliers et fonciers en 2011, l'accélération des ventes au 4<sup>e</sup> trimestre 2010 avait été très importante (cf. graphique 10). La baisse du nombre de ventes a également été assez forte au 1<sup>er</sup> trimestre 2011 (-37,2% par rapport au trimestre précédent). Le nombre de ventes a ensuite progressivement augmenté au cours de l'année 2011, et le volume financier généré par ces ventes de maisons a encore plus fortement augmenté. **Au 4<sup>e</sup> trimestre 2011, l'activité relevée sur le marché des ventes de maisons est toutefois assez nettement inférieure à celle observée un an auparavant** (avec un nombre de ventes en baisse de -16,3% et une réduction du volume financier associé de -12,7% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2010).

**Graphique 10.** Evolution des ventes enregistrées de maisons entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011

Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2007-2011, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

En ce qui concerne les **ventes d'appartements** (cf. graphique 11), qui représentent environ 54% du total des transactions immobilières et foncières en 2011, la baisse de l'activité entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2011 avait été moins brutale que celle relevée sur le segment des maisons. En revanche, le nombre de transactions a ensuite légèrement diminué aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres 2011, avant une très forte hausse de l'activité en fin d'année. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2011, le nombre de ventes a ainsi augmenté de +51,8% par rapport au trimestre précédent, et le volume financier correspondant a progressé de +64,3%.

**L'activité sur ce segment atteint ainsi au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 un niveau qui n'avait jamais été observé au cours de la période 2007-2011** (1 875 ventes relevées sur le trimestre, qui représentent un volume financier de 635 millions d'euros). Ce dynamisme est surtout porté par la vente d'appartement neufs (Vente en Etat Futur d'Achèvement - VEFA), et s'explique en partie par l'annonce d'une modification possible des conditions d'attribution du *Bëllegen Akt*, qui a pu inciter certains acquéreurs potentiels à réaliser plus rapidement leur achat d'appartement.

**Graphique 11.** Evolution des ventes enregistrées d'appartements entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011

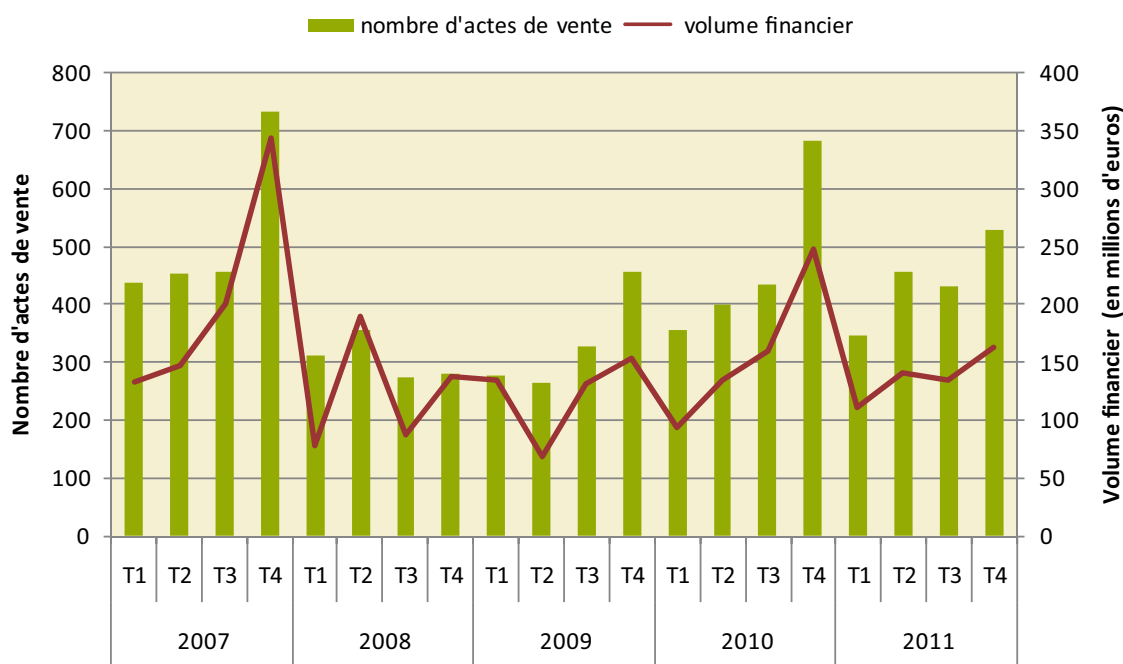
Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2007-2011, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)



Enfin, les **ventes de places** (terrains à bâtir en zones constructibles) constituent environ 17% du nombre de transactions immobilières et foncières relevées en 2011. C'est sur ce segment que l'accélération des ventes au 4<sup>e</sup> trimestre 2010 avait été la plus spectaculaire, puisque la hausse avait atteint +57% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2010 (cf. graphique 12). En toute logique, c'est aussi sur le segment des terrains à bâtir que l'effondrement des ventes a été le plus fort au 1<sup>er</sup> trimestre 2011 (-49,2%). L'activité a ensuite retrouvé des niveaux plutôt élevés aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres 2011 (proches de ceux relevés en 2007, c'est-à-dire avant que les effets de la crise économique et financière ne se manifestent), avant une nouvelle augmentation des ventes de terrains à bâtir en fin d'année.

**Toutefois, le niveau d'activité relevé au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 est très inférieur à celui relevé un an auparavant** : -22,4% de ventes par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2010. La réduction du volume financier correspondant est encore plus nette : -34,5% entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011.

**Graphique 12.** Evolution des ventes enregistrées de terrains à bâtir entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011



Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2007-2011, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

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

## 3.2. Prix enregistrés des ventes d'appartements en 2011

Depuis 2010, l'Observatoire de l'Habitat publie chaque trimestre un bulletin consacré aux prix de vente des appartements. En revanche, la production d'une statistique sur les ventes de maisons et de terrains s'est avérée totalement exclue à ce stade, en raison du manque d'informations sur les caractéristiques des biens vendus.

### 3.2.1. Evolution des prix de vente enregistrés des appartements en 2011

L'Observatoire de l'Habitat a choisi de présenter ses statistiques sur les prix de vente des appartements en dissociant les ventes d'appartements existants (qui représentent le marché de l'ancien) et les ventes d'appartements en construction (Ventes en Etat Futur d'Achèvement ou VEFA, qui correspondent au marché des appartements neufs).

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

Comme l'indique le tableau 5, l'année 2011 a été marquée par une hausse assez nette des prix de vente des appartements, sur le marché de l'existant comme sur le marché du neuf.

Entre 2010 et 2011, **le prix de vente moyen au mètre carré (m<sup>2</sup>) des appartements existants a ainsi augmenté de +4,54%** (après une hausse de +3,98% entre 2009 et 2010). La surface moyenne des appartements vendus a en revanche légèrement diminué en 2011 (-1,83% par rapport à l'année 2010). Finalement, le prix de vente moyen des appartements existants a tout de même augmenté entre 2010 et 2011 : +2,26%.

**Sur le segment des appartements en construction (VEFA), les prix au m<sup>2</sup> des appartements ont augmenté encore plus nettement au cours de l'année 2011 (+5,56% par rapport à 2010).** Cette forte hausse fait suite à une augmentation des prix au m<sup>2</sup> de +4,98% entre 2009 et 2010. Contrairement à ce qui est observé sur le segment des appartements existants, la surface moyenne des appartements neufs vendus a très légèrement augmenté en 2010 (+0,37%), pour atteindre un peu plus de 80 m<sup>2</sup>. Finalement, le prix moyen des appartements vendus en état futur d'achèvement a fortement augmenté en 2011 (+6,75%).

**Tableau 5.** Quelques statistiques sur les ventes enregistrées d'appartements existants et les Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) d'appartements en 2010 et 2011

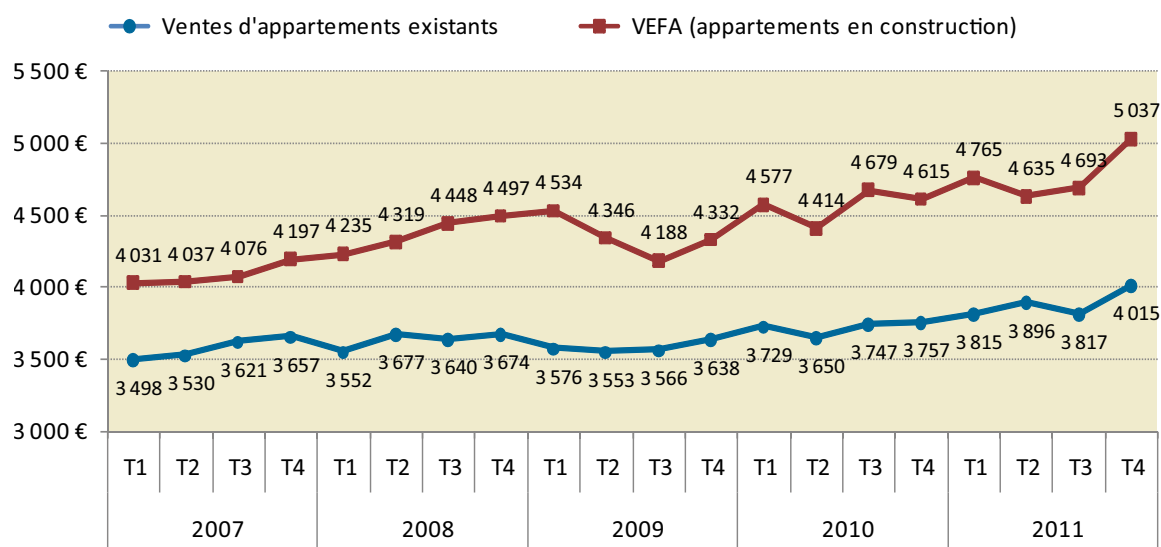
		2010	2011	Variation entre 2010 et 2011
Ventes d'appartements existants	Prix moyen	302 945 €	309 802 €	+2,26 %
	Surface moyenne	82,78 m <sup>2</sup>	81,26 m <sup>2</sup>	-1,83 %
	Prix au m <sup>2</sup> moyen	3 724 €/m <sup>2</sup>	3 893 €/m <sup>2</sup>	+4,54 %
Ventes d'appartements en Etat Futur d'Achèvement	Prix moyen	358 546 €	382 744 €	+6,75 %
	Surface moyenne	79,90 m <sup>2</sup>	80,19 m <sup>2</sup>	+0,37 %
	Prix au m <sup>2</sup> moyen	4 569 €/m <sup>2</sup>	4 823 €/m <sup>2</sup>	+5,56 %

Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2010-2011, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

Les évolutions trimestrielles des prix de vente au m<sup>2</sup> des appartements existants ou en construction (cf. graphique 13) font ressortir deux éléments majeurs :

- Après une baisse assez sensible des prix de vente par m<sup>2</sup> des appartements dans le courant de l'année 2009, **les prix ont tendanciellement augmenté entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2009 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011**. Au début de l'année 2011, les prix enregistrés par m<sup>2</sup> des appartements ont semblé se stabiliser, avant une reprise de la hausse sur la fin d'année. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2011, l'augmentation en glissement annuel des prix enregistrés par m<sup>2</sup> des appartements est forte : +6,86% pour les appartements existants et +9,14% pour les appartements en construction par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2010.
- C'est sur le marché des appartements en construction (qui avait été le plus touché par le ralentissement de l'activité et la baisse des prix en 2009) que les prix par m<sup>2</sup> ont le plus fortement augmenté en 2010 et 2011. Dès lors, **l'écart de prix par m<sup>2</sup> entre les appartements neufs et les appartements anciens a continué de s'accroître. Ce phénomène est observé depuis plusieurs années** : l'écart entre les deux segments atteint 1 022 €/m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> trimestre 2011, contre seulement 533 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 2007. En termes relatifs, le prix moyen d'un appartement neuf est ainsi supérieur d'environ 25,5% au prix moyen d'un appartement ancien au 4<sup>e</sup> trimestre 2011, alors que ce supplément n'était que de 15,2% environ au 1<sup>er</sup> trimestre 2007.

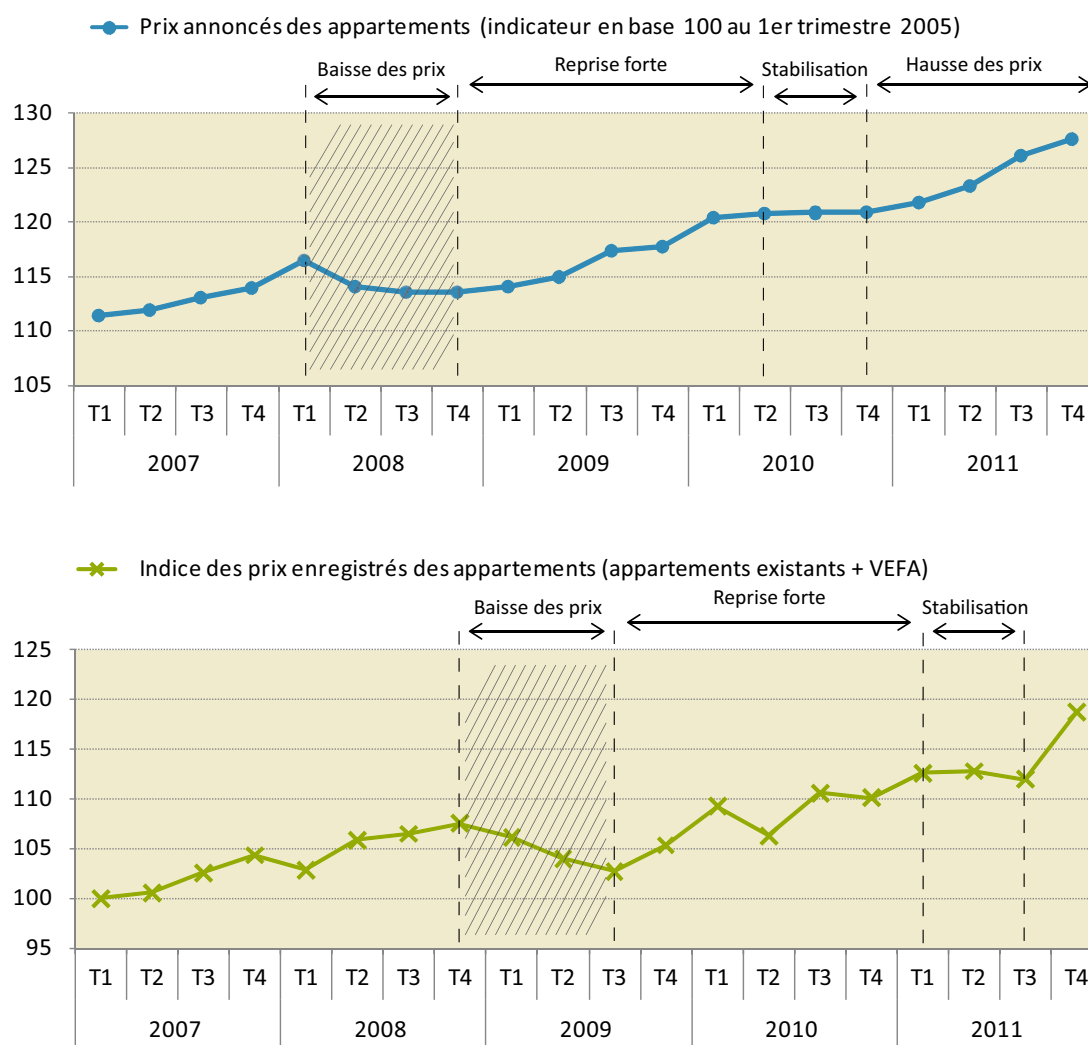
**Graphique 13.** Evolution du prix de vente enregistré moyen par m<sup>2</sup> des appartements existants et des appartements en construction entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 (en €)



Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2007-2011, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

Ces évolutions récentes peuvent être rapprochées de celles mises en évidence à travers les prix annoncés des appartements à la vente. L'indicateur des prix annoncés à la vente et l'indicateur des prix enregistrés par m<sup>2</sup> des appartements indiquent en effet des tendances et des variations similaires, avec un décalage d'environ 9 mois (cf. graphique 14). Ce décalage correspond approximativement au délai moyen entre le jour de publication d'une annonce et le jour où le notaire acte la vente avant de transmettre l'information à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines. Par exemple, la stabilisation observée des prix enregistrés des appartements en début d'année 2011 peut être rapprochée de celle qui avait été relevée pour les prix annoncés des appartements à la vente entre le 2<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010.

**Graphique 14.** Prix annoncés et prix enregistrés des appartements entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011



Notes : L'indicateur des prix **annoncés** des appartements est le résultat de l'agrégation d'indices élémentaires calculés par strate (nombre de chambres) - Base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2005.

L'indicateur des prix **enregistrés** des appartements est construit à partir des prix enregistrés par m<sup>2</sup>, par stratification des ventes d'appartements existants et d'appartements en construction (VEFA) en utilisant leurs poids respectifs dans le total des transactions en 2007 - Base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2007.

Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix annoncés 2007 à 2011), Administration de l'Enregistrement et des Domaines, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix enregistrés 2007 à 2011)



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

Le tableau 6 ci-après reporte les prix de vente moyens des appartements existants ou en construction qui ont été enregistrés en 2011, en fonction de leur surface. Ces prix moyens sont accompagnés d'une fourchette de prix, qui s'étend du prix minimal après exclusion des 5% des prix les plus bas, jusqu'au prix maximal après exclusion des 5% des prix les plus élevés.

**Le prix de vente des appartements a augmenté en 2011, pour les appartements existants comme pour les appartements en construction, et ce quelle que soit leur taille.** Sur le segment des appartements existants (anciens ou récents), la hausse est très importante pour les plus petits appartements de moins de 50 m<sup>2</sup> (+10,5%).

Sur le segment des appartements en construction (VEFA), la hausse des prix moyens est particulièrement forte pour les appartements les plus grands, de 100 m<sup>2</sup> ou plus (+12,8% par rapport à 2010).

**Tableau 6.** Prix de vente enregistrés des appartements existants et en construction selon la surface en 2011

	Classe de surface	Nombre de transactions retenues en 2011	Prix moyen en 2011	Variation par rapport à 2010	Fourchette de prix en 2011
<b>Ventes d'appartements existants</b>	Moins de 50 m <sup>2</sup>	264	<b>174 421 €</b>	+10,52%	110 000 € - 258 000 €
	Entre 50 et moins de 60 m <sup>2</sup>	306	<b>222 111 €</b>	+0,35%	149 000 € - 314 000 €
	Entre 60 et moins de 70 m <sup>2</sup>	362	<b>260 911 €</b>	+3,60%	185 000 € - 350 000 €
	Entre 70 et moins de 80 m <sup>2</sup>	417	<b>290 960 €</b>	+5,27%	200 000 € - 405 000 €
	Entre 80 et moins de 90 m <sup>2</sup>	456	<b>332 130 €</b>	+5,70%	236 700 € - 500 000 €
	Entre 90 et moins de 100 m <sup>2</sup>	300	<b>363 955 €</b>	+3,00%	265 000 € - 527 500 €
	100 m <sup>2</sup> et plus	500	<b>433 205 €</b>	+2,16%	270 000 € - 675 000 €
<b>Ventes d'appartements en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)</b>	Moins de 50 m <sup>2</sup>	163	<b>221 935 €</b>	+3,71%	132 200 € - 300 800 €
	Entre 50 et moins de 60 m <sup>2</sup>	165	<b>274 478 €</b>	+4,52%	188 900 € - 362 500 €
	Entre 60 et moins de 70 m <sup>2</sup>	218	<b>311 061 €</b>	+0,58%	210 000 € - 431 500 €
	Entre 70 et moins de 80 m <sup>2</sup>	145	<b>338 482 €</b>	+3,37%	237 500 € - 469 000 €
	Entre 80 et moins de 90 m <sup>2</sup>	222	<b>388 382 €</b>	+1,17%	286 500 € - 510 600 €
	Entre 90 et moins de 100 m <sup>2</sup>	182	<b>448 639 €</b>	+4,96%	313 900 € - 599 900 €
	100 m <sup>2</sup> et plus	267	<b>580 783 €</b>	+12,82%	348 500 € - 969 300 €

Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2010-2011, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

### 3.2.3. Prix de vente des appartements par commune en 2011

#### » Ventes d'appartements existants par commune en 2011

Les ventes d'appartements existants se concentrent pour l'essentiel à Luxembourg-Ville (19,8% des ventes enregistrées) et dans les communes du sud-ouest du pays, comme Esch-sur-Alzette (8,1%), Differdange (6,1%), Dudelange (4,9%) et Pétange (4,3%). Au total, les régions d'aménagement Centre-Sud et Sud regroupent ainsi 74,2% des ventes d'appartements existants. Le quart restant se situe dans quelques communes de la région Centre-Nord (Colmar-Berg, Diekirch, Ettelbruck et Mersch) et de la région Est (Echternach, Grevenmacher, Junglinster, Mertert, Mondorf-les-Bains et Remich). En revanche, les régions Nord et Ouest ne regroupent respectivement que 2,2% et 3,3% des ventes d'appartements existants dans le pays en 2011 (cf. carte 11).

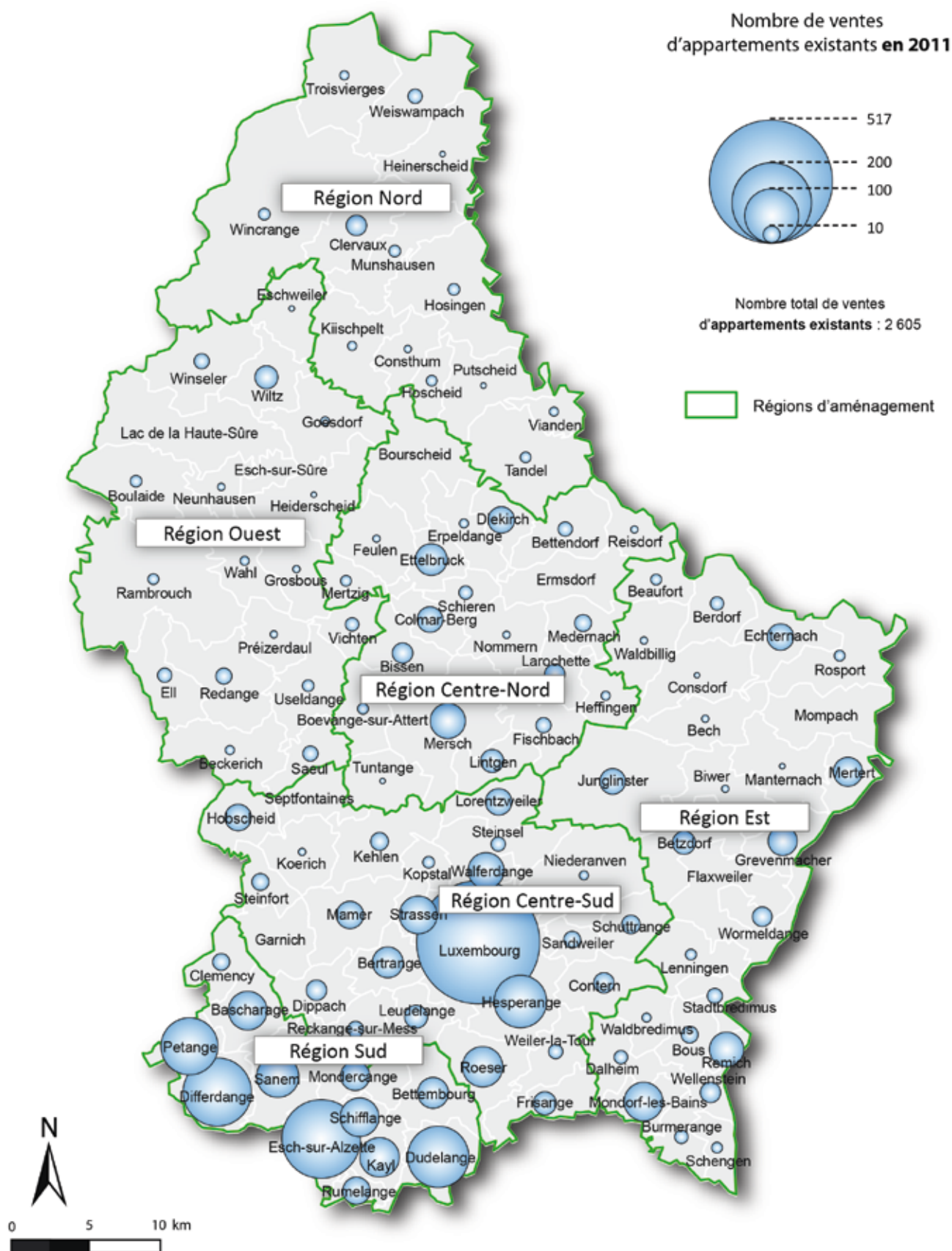
**Les prix de vente par m<sup>2</sup> des appartements existants sont les plus élevés à Luxembourg-Ville (4 745 €/m<sup>2</sup>) et dans les communes de sa périphérie**, notamment Bertrange, Lorentzweiler, Sandweiler et Strassen pour lesquelles les prix de vente sont supérieurs à 4 500 €/m<sup>2</sup> (cf. tableau 7). C'est également dans certaines de ces communes que les prix de vente par m<sup>2</sup> des appartements existants ont le plus nettement augmenté par rapport à 2010 (par exemple +7,8% à Luxembourg-Ville).

A l'inverse, **les prix de vente par m<sup>2</sup> les moins élevés sont relevés dans les régions Nord (Clervaux) et Ouest (Wiltz), dans lesquelles les prix des appartements existants sont inférieurs à 3 000 €/m<sup>2</sup>. Les prix de vente sont également inférieurs à 3 500 €/m<sup>2</sup> dans certaines communes des régions Centre-Nord (Colmar-Berg, Larochette, Medernach), Est (Echternach, Mertert, Wormeldange) et Sud du pays (Clémency, Differdange, Dudelange, Rumelange, Sanem)**. Il est toutefois nécessaire de préciser que le tableau 7 n'intègre que les communes pour lesquelles plus de 10 ventes d'appartements construits ont été relevées en 2011 (après sélection et traitements). Dès lors, les communes qui figurent en bas de ce classement ne sont pas nécessairement les moins chères du pays pour la vente d'appartements.

**Les prix de vente par m<sup>2</sup> des appartements existants tendent à diminuer avec la distance à Luxembourg-Ville** (cf. carte 12).

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

**Carte 11.** Nombre de ventes d'appartements existants en 2011, par commune



Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD, Pôle de recherche GEODE, mars 2012

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

Données statistiques : Administration de l'Enregistrement et des Domaines, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix enregistrés 2011)

**Tableau 7.** Prix de vente enregistré moyen par m<sup>2</sup> des appartements existants par commune en 2011

Commune	Nombre de ventes	Prix moyen au m <sup>2</sup>	Fourchette de prix au m <sup>2</sup>	Tendance des prix au m <sup>2</sup> entre 2010 et 2011
Luxembourg-Ville	517	4 745 €	3 256 € - 6 482 €	↗
Lorentzweiler	24	4 677 €	2 756 € - 6 177 €	↘
Sandweiler	10	4 614 €	3 467 € - 5 791 €	↗
Bertrange	33	4 611 €	3 540 € - 5 587 €	↗
Strassen	49	4 532 €	3 362 € - 5 682 €	→
Leudelange	18	4 475 €	3 361 € - 5 648 €	↗
Hesperange	94	4 451 €	3 053 € - 5 614 €	↗
Walferdange	45	4 321 €	3 148 € - 5 435 €	↗
Roeser	55	4 290 €	3 484 € - 5 154 €	↗
Contern	14	4 202 €	2 928 € - 6 358 €	↗
Kehlen	11	4 190 €	2 783 € - 7 093 €	*
Betzdorf	18	4 180 €	2 964 € - 5 253 €	↘
Mamer	26	4 176 €	2 830 € - 4 975 €	↗
Schuttrange	12	3 998 €	3 208 € - 5 467 €	*
Bous	10	3 959 €	2 759 € - 4 753 €	*
Junglinster	22	3 918 €	3 265 € - 4 889 €	↗
Moyenne nationale		3 893 €	2 608 € - 5 560 €	↗
Mondorf-les-Bains	51	3 873 €	2 863 € - 5 086 €	→
Dippach	14	3 793 €	3 028 € - 4 698 €	↗
Bascharage	51	3 754 €	3 000 € - 4 716 €	↗
Mersch	43	3 748 €	2 548 € - 5 029 €	↗
Mondercange	29	3 726 €	3 034 € - 5 091 €	↗
Steinfort	10	3 724 €	2 627 € - 4 333 €	↗
Schifflange	51	3 704 €	2 420 € - 4 818 €	↗
Lintgen	18	3 675 €	2 714 € - 4 862 €	↗
Bettembourg	33	3 672 €	2 746 € - 4 389 €	↗
Frisange	19	3 668 €	2 339 € - 5 306 €	→
Wellenstein	14	3 653 €	3 113 € - 4 791 €	↗
Grevenmacher	30	3 631 €	2 356 € - 4 622 €	↘
Remich	41	3 627 €	2 490 € - 4 474 €	↗
Ettelbruck	35	3 619 €	2 730 € - 4 646 €	↗
Pétange	111	3 548 €	2 541 € - 4 917 €	↗
Esch-sur-Alzette	210	3 541 €	2 364 € - 4 701 €	↗
Hobscheid	24	3 540 €	2 885 € - 4 344 €	↗
Diekirch	24	3 519 €	2 159 € - 4 620 €	↗
Bissen	14	3 518 €	2 516 € - 4 065 €	↗
Kayl	54	3 513 €	2 469 € - 4 793 €	→
Dudelange	128	3 485 €	2 657 € - 4 509 €	→
Sanem	62	3 483 €	2 742 € - 4 116 €	↗
Differdange	160	3 451 €	2 508 € - 4 425 €	↗
Mertert	30	3 429 €	2 366 € - 4 224 €	*
Colmar-Berg	23	3 373 €	2 579 € - 3 938 €	↗
Echternach	24	3 350 €	2 556 € - 3 887 €	→
Rumelange	25	3 304 €	2 314 € - 4 190 €	↗
Wormeldange	13	3 276 €	1 963 € - 4 442 €	↗
Clémency	10	3 226 €	2 395 € - 3 605 €	*
Larochette	14	3 170 €	2 486 € - 3 945 €	↗
Wiltz	18	2 983 €	2 097 € - 4 691 €	↗
Medernach	10	2 957 €	2 127 € - 3 773 €	*
Clervaux	14	2 784 €	1 882 € - 3 711 €	*

Légende :

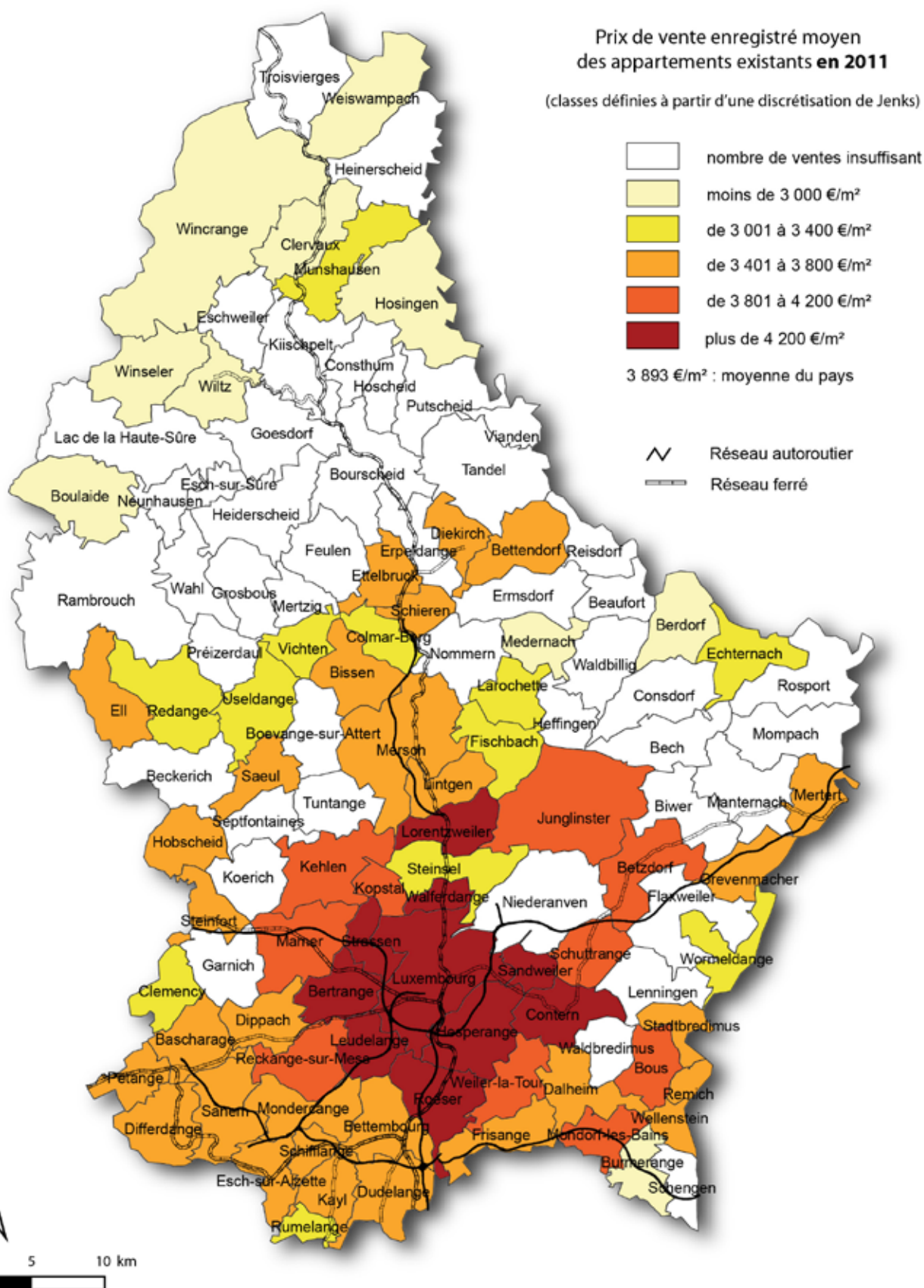
- tendance stable
- ↘ tendance à la baisse
- ↗ tendance à la hausse
- \* données insuffisantes en 2010 pour fournir une tendance fiable

Note : Ne figurent dans ce tableau que les communes pour lesquelles plus de 10 ventes d'appartements existants sont recensées en 2011 (après sélection et traitements). Le prix indiqué dans la fourchette basse correspond au prix minimal après exclusion des 5% des prix au m<sup>2</sup> les plus bas. Le prix indiqué dans la fourchette haute est le prix maximal observé après exclusion des 5% les plus élevés. Ces fourchettes de prix n'ont cependant qu'une valeur indicative et ne correspondent pas à une expertise réalisée par un professionnel.

Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2010-2011, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)



**Carte 12.** Prix de vente enregistré moyen par m<sup>2</sup> des appartements existants en 2011, par commune



Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD, Pôle de recherche GEODE, mars 2012

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

Données statistiques : Administration de l'Enregistrement et des Domaines, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix enregistrés 2011)

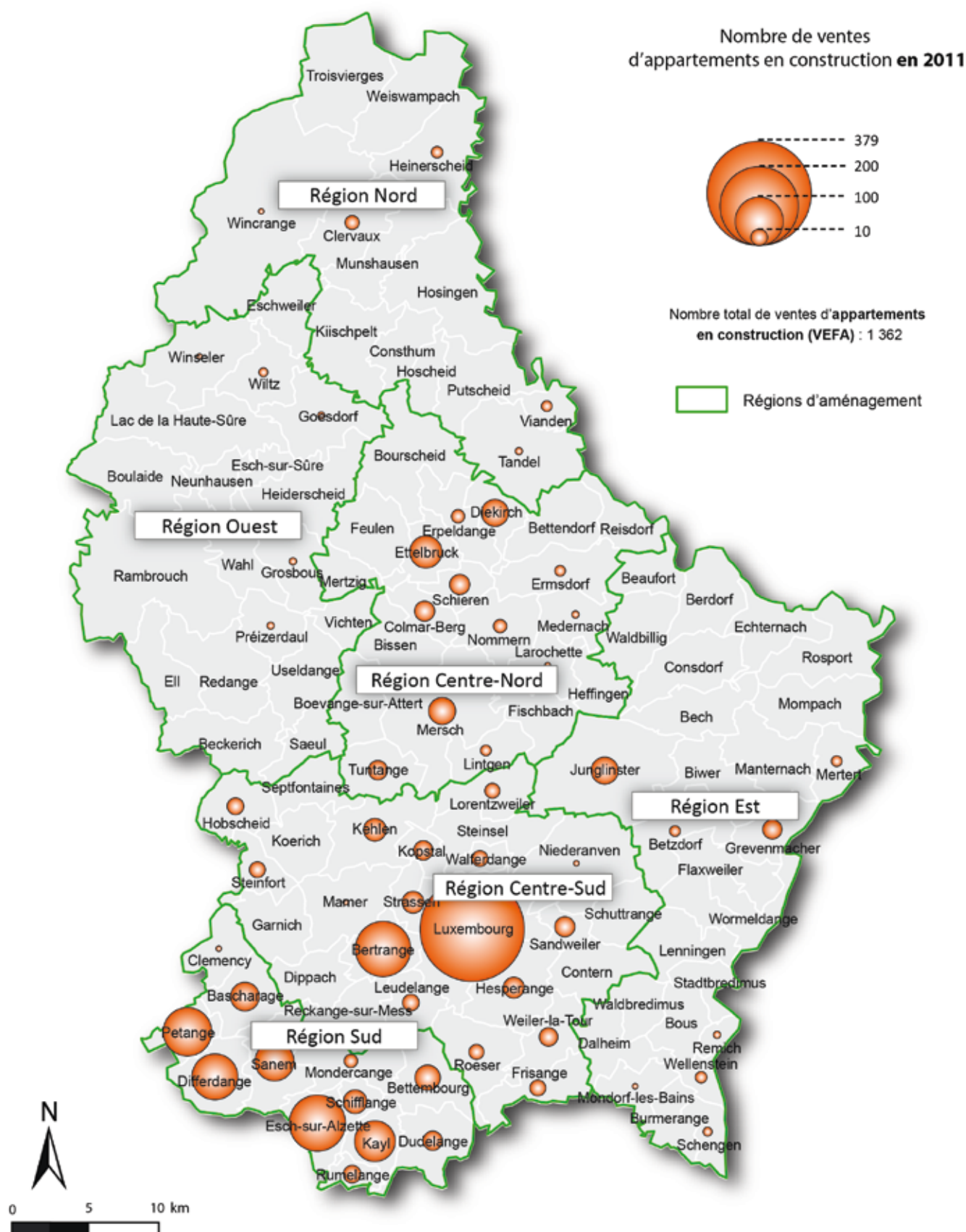
## » Ventes d'appartements en construction (VEFA) par commune en 2011

Plus encore que les ventes d'appartements existants, les ventes d'appartements en construction se concentrent nettement sur Luxembourg-Ville (27,8% des ventes enregistrées), Bertrange (7,9%) et les communes du sud-ouest du pays, comme Esch-sur-Alzette (8,2%), Pétange (6,0%) et Differdange (5,5%), comme l'indique la carte 13. Au total, les régions d'aménagement Centre-Sud et Sud regroupent ainsi 82,5% des ventes d'appartements en construction. En revanche, les régions Nord et Ouest regroupent respectivement 1,4% et 0,7% des ventes d'appartements en construction dans le pays en 2011.

Seules 28 communes ont enregistré au moins 10 VEFA d'appartements en 2011. **Les prix de vente au m<sup>2</sup> des appartements en construction sont là encore particulièrement élevés à Luxembourg-Ville, mais aussi à Bertrange, Kopstal et Strassen : plus de 5 700 €/m<sup>2</sup>.** Les prix de vente des appartements en construction sont supérieurs à la moyenne du pays dans la plupart des communes des couronnes périurbaines de Luxembourg-Ville (cf. tableau 8). A l'inverse, ils sont inférieurs à la moyenne dans les communes du sud du pays (cf. carte 14). A Differdange, Pétange, Rumelange ou Schifflange notamment, les prix de vente des appartements en construction sont même inférieurs à 3 900€/m<sup>2</sup>.

Comme dans le cas des appartements existants, **il faut noter que les fourchettes associées à ces prix de vente au m<sup>2</sup> sont souvent très larges** : le prix de vente d'un appartement en construction à Luxembourg-Ville peut ainsi varier de 4 344 à 7 609 €/m<sup>2</sup>, selon la surface du logement, la qualité des prestations offertes et l'environnement dans lequel le logement se situe.

Carte 13. Nombre de ventes d'appartements en construction (VEFA) en 2011, par commune



Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD, Pôle de recherche GEODE, mars 2012

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

Données statistiques : Administration de l'Enregistrement et des Domaines, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix enregistrés 2011)

**Tableau 8.** Prix de vente enregistré moyen par m<sup>2</sup> des appartements en construction (VEFA) par commune en 2011

Commune	Nombre de ventes	Prix moyen au m <sup>2</sup>	Fourchette de prix au m <sup>2</sup>	Tendance des prix au m <sup>2</sup> entre 2010 et 2011
Kopstal	13	6 357 €	5 345 € - 7 525 €	*
Bertrange	107	6 058 €	5 515 € - 6 798 €	*
Strassen	17	6 000 €	4 859 € - 7 212 €	↗
Luxembourg-Ville	379	5 758 €	4 344 € - 7 609 €	→
Sandweiler	14	5 239 €	4 837 € - 5 706 €	↗
Leudelange	10	4 902 €	4 606 € - 5 505 €	*
Moyenne nationale		4 823 €	3 266 € - 6 798 €	↗
Hesperange	16	4 723 €	2 755 € - 5 723 €	→
Ettelbruck	37	4 685 €	3 690 € - 5 254 €	↗
Bettembourg	23	4 683 €	3 742 € - 5 240 €	*
Junglinster	25	4 619 €	4 055 € - 5 319 €	↘
Esch-sur-Alzette	112	4 607 €	3 784 € - 5 747 €	↗
Weiler-la-Tour	12	4 479 €	3 249 € - 5 247 €	*
Kehlen	18	4 473 €	3 916 € - 5 745 €	↘
Mersch	25	4 433 €	3 505 € - 5 528 €	↗
Schieren	14	4 421 €	4 004 € - 4 957 €	→
Dudelange	13	4 332 €	2 886 € - 4 812 €	↗
Bascharage	29	4 316 €	3 733 € - 5 160 €	↗
Diekirch	26	4 181 €	2 475 € - 5 307 €	↘
Kayl	58	4 101 €	3 411 € - 4 927 €	↗
Sanem	53	4 040 €	3 213 € - 5 275 €	↗
Differdange	75	3 888 €	3 000 € - 4 653 €	→
Colmar-Berg	14	3 841 €	3 086 € - 4 586 €	*
Schifflange	20	3 806 €	2 912 € - 4 943 €	↘
Tuntange	13	3 743 €	3 189 € - 4 394 €	*
Rumelange	11	3 679 €	3 195 € - 4 360 €	↘
Pétange	82	3 640 €	3 003 € - 4 291 €	↘
Hobscheid	10	3 580 €	3 300 € - 3 878 €	*
Grevenmacher	13	3 537 €	3 020 € - 4 139 €	*

Légende :

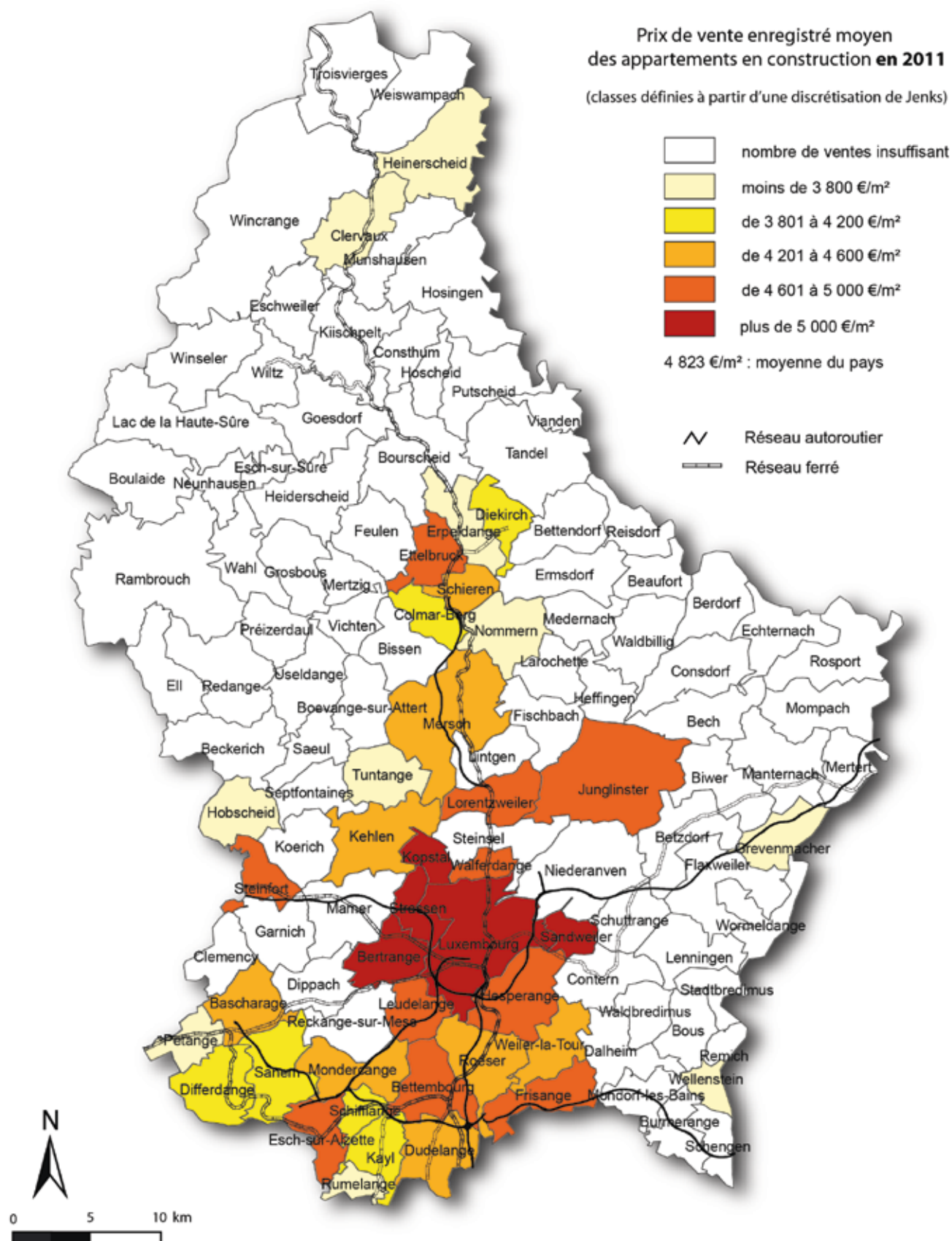
- tendance stable
- ↘ tendance à la baisse
- ↗ tendance à la hausse
- \* données insuffisantes en 2010 pour fournir une tendance fiable

Note : Ne figurent dans ce tableau que les communes pour lesquelles plus de 10 ventes d'appartements en construction (VEFA) sont recensées en 2011 (après sélection et traitements). Le prix indiqué dans la fourchette basse correspond au prix minimal après exclusion des 5% des prix au m<sup>2</sup> les plus bas. Le prix indiqué dans la fourchette haute est le prix maximal observé après exclusion des 5% les plus élevés. Ces fourchettes de prix n'ont cependant qu'une valeur indicative et ne correspondent pas à une expertise réalisée par un professionnel.

Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2010-2011, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)



**Carte 14.** Prix de vente enregistré moyen par m<sup>2</sup> des **appartements en construction (VEFA)** en 2011, par commune



Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD, Pôle de recherche GEODE, mars 2012

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

Données statistiques : Administration de l'Enregistrement et des Domaines, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix enregistrés 2011)



# 4.

**POTENTIEL  
FONCIER,  
CONSOMMATION  
FONCIÈRE  
ET DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE**



Depuis sa création, l'Observatoire de l'Habitat a réalisé trois campagnes d'études pour déterminer le potentiel foncier constructible pour l'habitat, pour les années 2004, 2007 et 2010. Pour ce faire, les Plans d'Aménagement Général (P.A.G.) et les Plans d'Aménagement Particulier (P.A.P.) des communes luxembourgeoises ont été saisis dans un Système d'Information Géographique (S.I.G.) sur la base du Parcellaire Cadastral Numérisé (P.C.N.), et validés par le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région. Un contrôle visuel à partir de photographies aériennes réalisées en 2004, 2007 et 2010 a été effectué pour l'ensemble du pays, afin de déterminer le statut d'occupation des parcelles.

Ce travail a également permis l'étude en 2011 de la densité de population sur les terrains consommés entre 2004 et 2007 sur la base des données de population des administrations communales, en collaboration avec le SIGI (Syndicat Intercommunal de Gestion Informatique) et le SDS (Software Development Services).

## 4.1. Les nouvelles populations sur les terrains consommés entre 2004 et 2007

En 2011, l'Observatoire de l'Habitat a élaboré, pour la Semaine Nationale du Logement, un Hors-série intitulé « Étalement urbain et périurbanisation : mesure de la densité de construction de logements sur les terrains consommés entre 2004 et 2007 au Grand-Duché de Luxembourg ».

Ce document présente le nombre de nouveaux logements habités et le nombre de personnes installées sur les terrains consommés entre 2004 et 2007 pour l'ensemble du pays, puis il distingue dans un second temps les grands segments de l'habitat, à savoir les maisons individuelles et les immeubles à appartements.

### 4.1.1. Près de 2 000 personnes par an installées sur les terrains consommés

Entre 2004 et 2007, **5 769 personnes** se sont installées (1 923 personnes par an) dans les **2 093 logements construits et occupés sur les terrains consommés**, ce qui représente une moyenne de 2,76 personnes par logement.

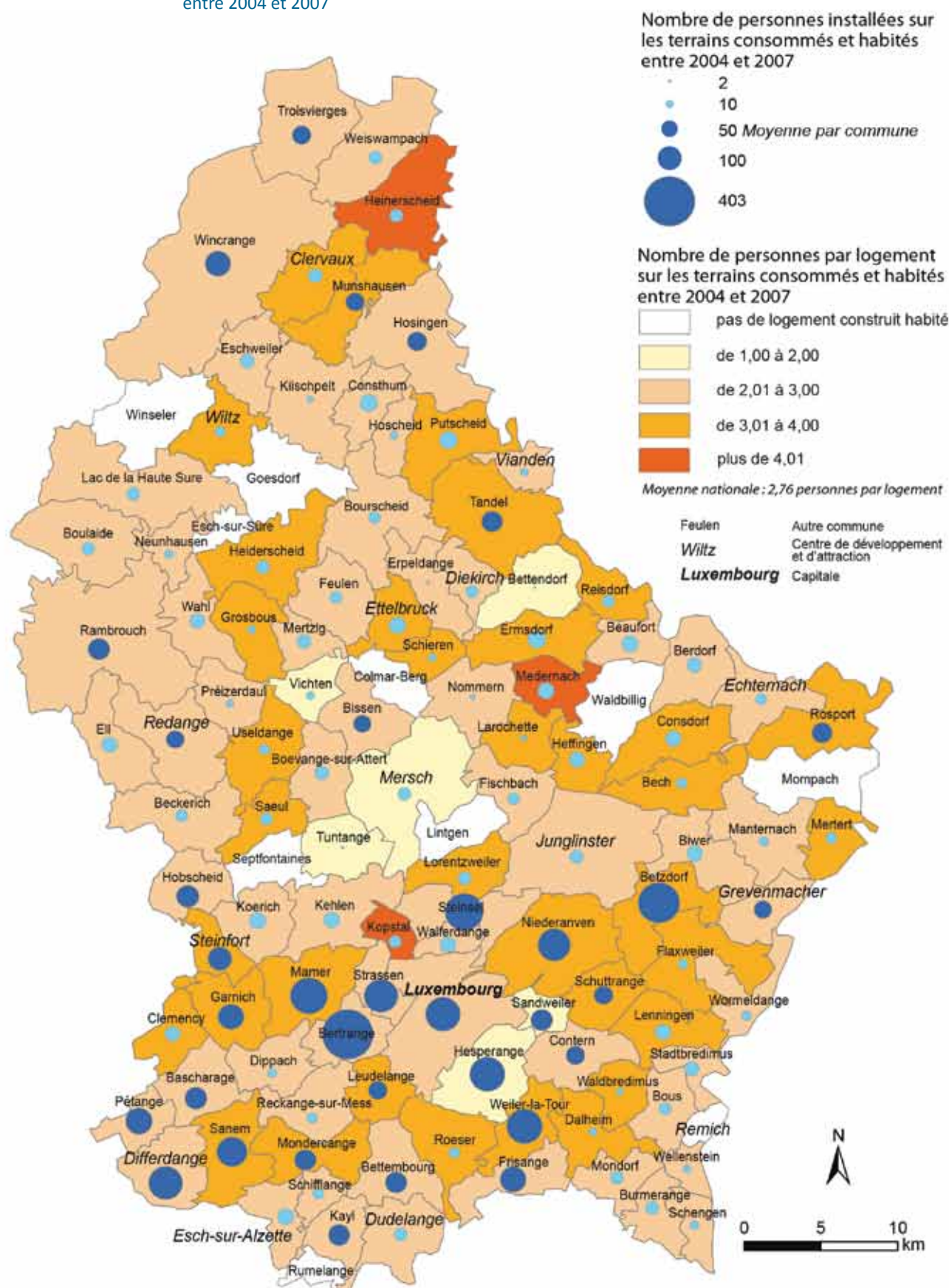
Pour l'ensemble du pays, ces nouvelles constructions ont permis l'installation de 50 personnes par commune, en moyenne sur la période d'étude (cf. carte 15).

**Les communes avec le nombre le plus élevé d'habitants dans les nouveaux logements sont toutes localisées autour de la ville de Luxembourg, et dans la région Sud.**

Le processus d'étalement urbain dans la périphérie de la capitale se poursuit vers des communes plus lointaines comme Betzdorf, Weiler-la-Tour, Garnich, Steinfort et Hobscheid.



**Carte 15.** Nombre total de personnes et nombre de personnes par logement sur les terrains consommés entre 2004 et 2007



Auteurs: C. Pouget, V. Feltgen, Pôle de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, juillet 2011.

Fond de carte: ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007.

Données statistiques: Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base consommation foncière 2004-2007, Base population 2007).



En rapportant le nombre total de personnes installées au nombre de logements construits sur des terrains consommés, trois communes ont une densité de population de plus de 4 personnes par logement :

- Kopstal avec 5,20 personnes par logement, soit 26 personnes dans 5 logements construits,
- Heinerscheid avec 4,29 personnes par logement, soit 30 personnes dans 7 logements construits,
- Medernach avec 4,09 personnes par logement, soit 45 personnes dans 11 logements construits.

Les valeurs les plus élevées concernant le nombre de personnes par logement construit sur des parcelles consommées entre 2004 et 2007 ne se trouvent pas forcément dans les communes les plus denses, mais de manière diffuse, sur l'ensemble des communes quel que soit leur type (rurale, urbaine, et périurbaine) (cf. carte 15).

#### 4.1.2. Un développement de la population plus important dans les communes rurales

Le rapport entre le nombre de personnes installées dans les logements construits sur les terrains consommés entre 2004 et 2007 et la population existante des communes en 2004 est de **2% en moyenne pour l'ensemble des communes luxembourgeoises**.

Il est **le plus élevé dans les communes rurales du nord et de l'ouest** du Grand-Duché de Luxembourg, **ainsi que dans quelques communes périurbaines de Luxembourg-Ville** (cf. carte 16).

En effet, la commune de Consthum a vu s'installer sur les terrains consommés entre 2004 et 2007 l'équivalent de près de 13% de sa population recensée en 2004. Cela ne veut pas dire que ce sont essentiellement de nouveaux habitants dans la commune, car des personnes peuvent déménager pour habiter dans un nouveau logement tout en restant dans la même localité. Mais cela montre, dans une certaine mesure, ce que peut représenter l'ampleur du développement urbain dans certaines communes.

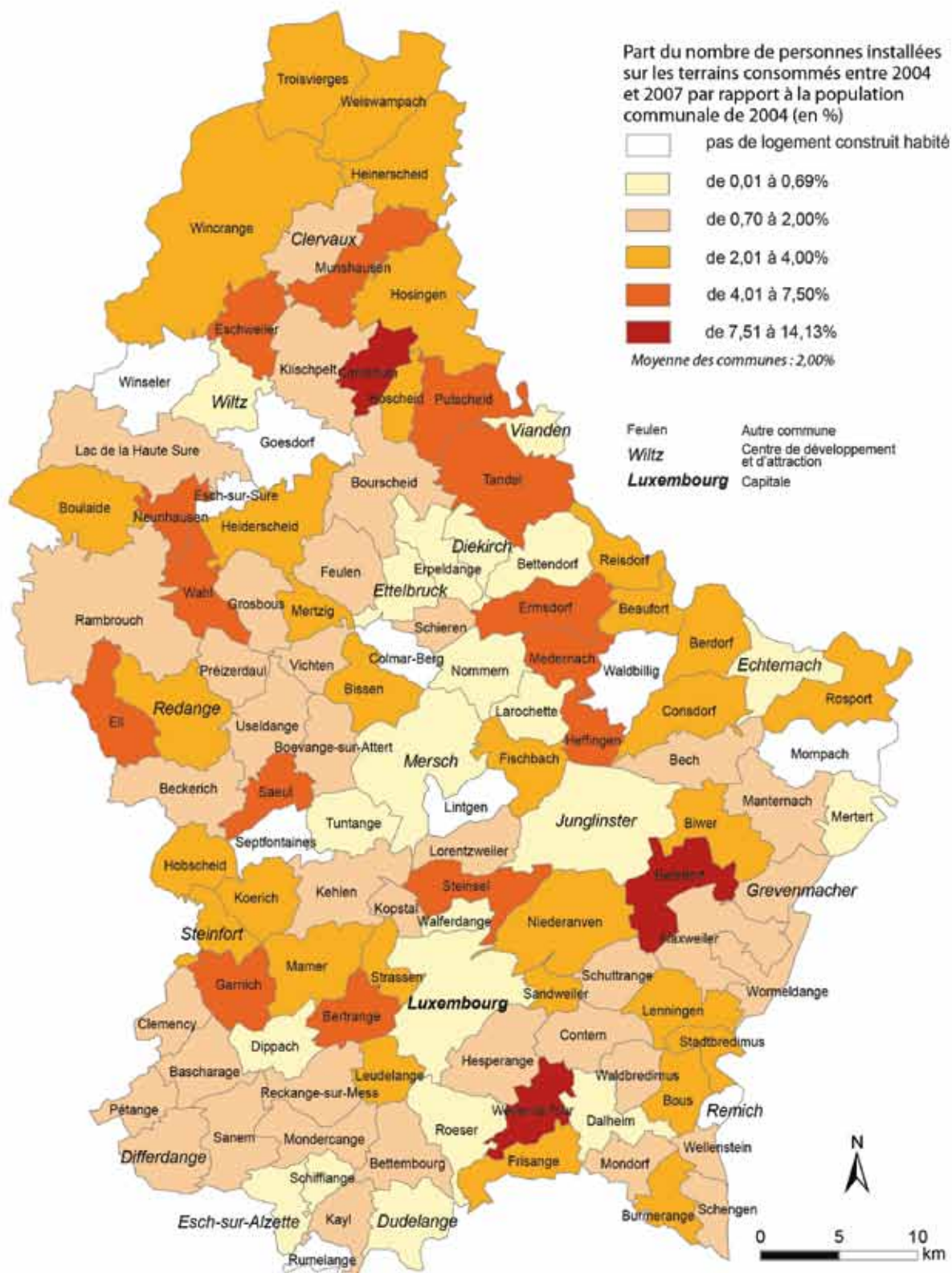
La distinction de la répartition de la population par logement entre maison et appartement peut apporter des informations complémentaires.

#### 4.1.3. Plus de trois personnes par maison unifamiliale en moyenne dans le pays

**4 483 personnes se sont installées dans les 1 406 maisons unifamiliales** (soit 3,2 personnes par maison) construites sur les terrains consommés entre 2004 et 2007 (soit près de 1 500 personnes par an). Cela représente une moyenne de 39 personnes par commune pour les 116 communes du pays sur les trois années d'études.

Les communes dans lesquelles un nombre de personnes installées sur les terrains consommés par des maisons unifamiliales et habitées entre 2004 et 2007 est supérieur à la moyenne du pays (30) se situent essentiellement **autour de la capitale Luxembourg-Ville** (dont celles avec plus de 100 personnes) et **dans la région Sud** (cf. carte 17). Il s'agit des communes dans lesquelles a été construit le plus grand nombre de maisons.

**Carte 16.** Part du nombre de personnes installées sur les terrains consommés entre 2004 et 2007 par rapport à la population communale de 2004

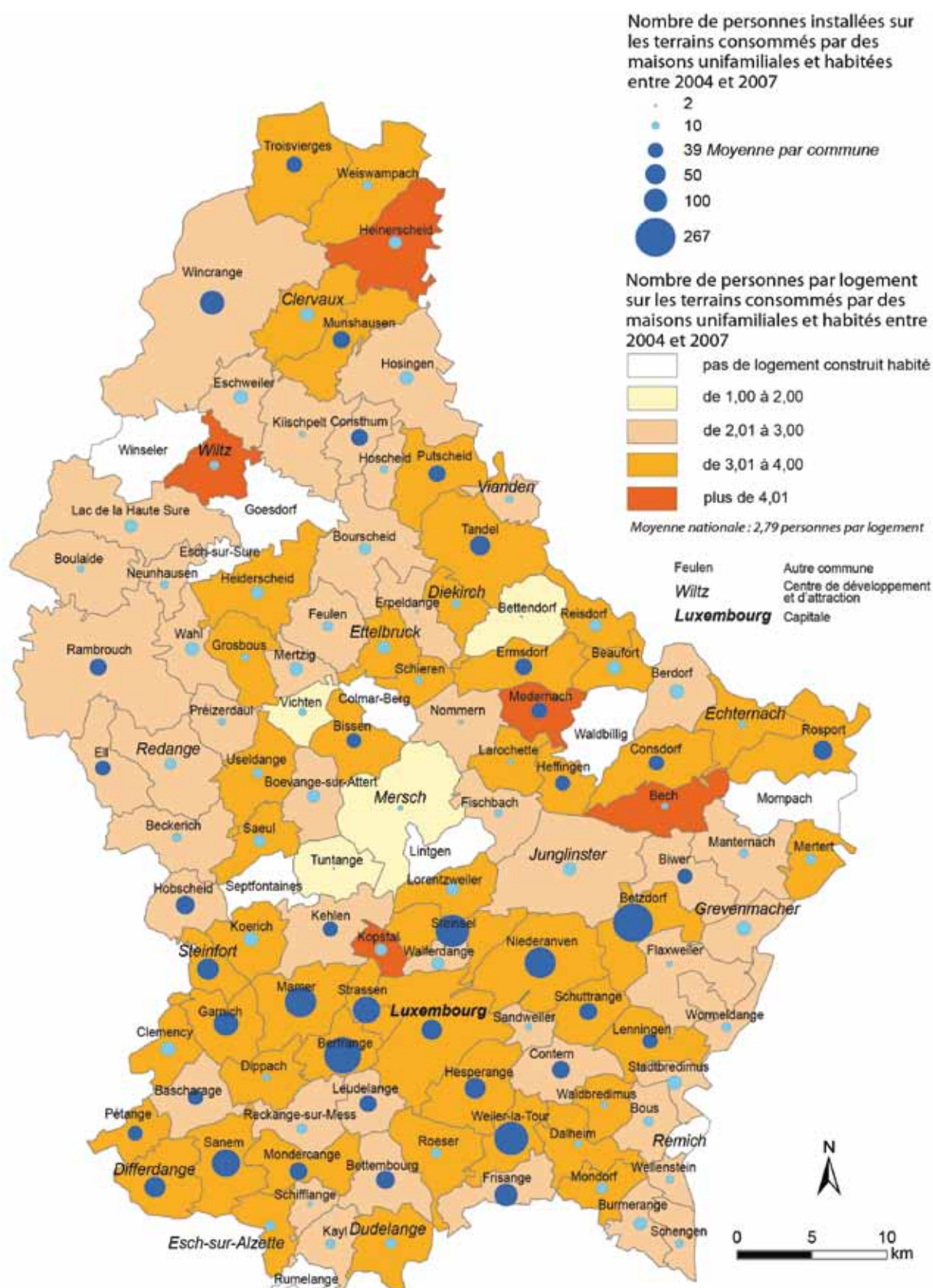


Auteurs: C. Pouget, V. Feltgen, Pôle de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, septembre 2011.

Fond de carte: ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007.

Données statistiques: Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base consommation foncière 2004-2007, Base population 2007), STATEC 2004.

**Carte 17.** Nombre total de personnes et nombre de personnes par logement sur les terrains consommés par des maisons unifamiliales entre 2004 et 2007



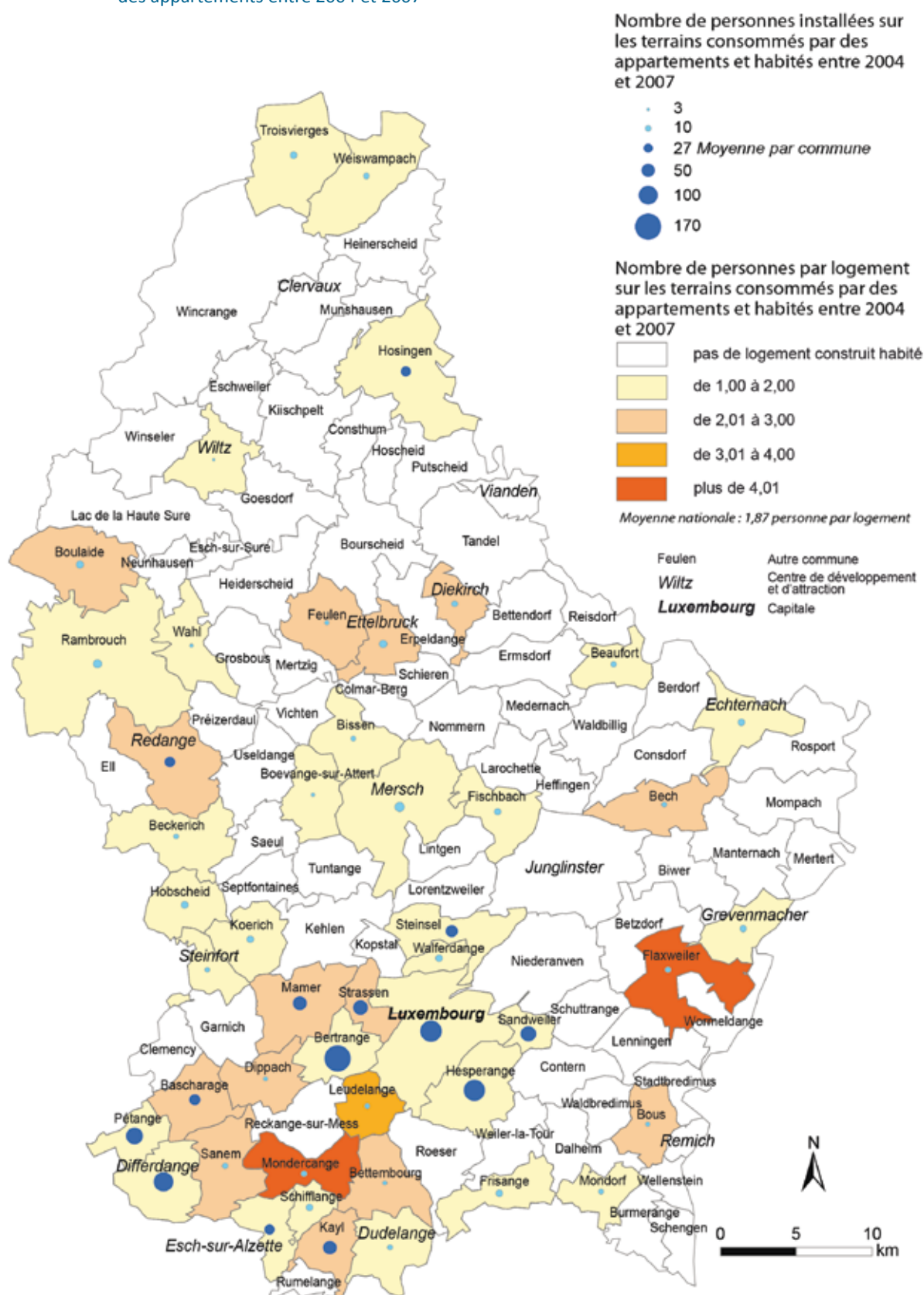
Auteurs: C. Pouget, V. Feltgen, Pôle de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, juillet 2011.

Fond de carte: ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007.

Données statistiques: Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base consommation foncière 2004-2007, Base population 2007).



**Carte 18.** Nombre total de personnes et nombre de personnes par logement sur les terrains consommés par des appartements entre 2004 et 2007



Auteurs: C. Pouget, V. Feltgen, Pôle de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, juillet 2011.

Fond de carte: ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007.

Données statistiques: Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base consommation foncière 2004-2007, Base population 2007).



En règle générale, les nouvelles maisons sont habitées par des ménages composés d'un couple avec un enfant au minimum. Seules les communes de Vichten, Tuntange et Mersch font exception avec des ménages plus petits.

#### 4.1.4. La majorité de la population installée dans des appartements se trouve dans les communes urbaines et périurbaines

Entre 2004 et 2007, **1 286 personnes se sont installées dans les 687 appartements estimés, soit 1,87 personne par logement**. A l'opposé des maisons unifamiliales, les ménages sont donc de plus petite taille dans les appartements. Les familles avec enfants tendent à s'installer dans des maisons unifamiliales, alors que les ménages composés d'une ou deux personnes optent pour des appartements.

La répartition spatiale de ces nouvelles populations suit donc celle des logements construits. Ainsi, **les nouveaux résidents se concentrent majoritairement dans la capitale et dans les communes voisines qui constituent la première couronne périurbaine, tout comme dans quelques communes de la région Sud** (cf. carte 18).

Dans seulement un tiers des communes, le nombre d'habitants par appartement est supérieur à la moyenne. Il s'agit essentiellement des communes périurbaines de la région Sud et de l'ouest de la capitale, des centres urbains de la Nordstad, ainsi que de quelques communes à tendance rurale, telles que Boulaide ou Feulen par exemple.

## 4.2. Potentiel foncier constructible pour l'habitat en 2010

L'objectif principal de l'étude du potentiel foncier constructible pour l'habitat est de localiser, quantifier et qualifier les terrains disponibles théoriquement dans chaque commune du Luxembourg<sup>2</sup>.

Au cours de l'année 2011 ont été effectuées les saisies dans le Système d'Information Géographique pour le travail relatif au potentiel foncier constructible :

- sur la base du Plan Cadastral Numérisé 2010 fourni par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les Plans d'Aménagement Général et les Plans d'Aménagement Particulier ont été digitalisés dans le Système d'Information Géographique.
- avec la photographie aérienne obtenue grâce au survol du pays en 2010, un état de l'occupation du sol a pu être fait à l'intérieur des périmètres d'agglomération.

Grâce à ces données, l'état du P.A.G. en 2010<sup>3</sup> pour chaque commune a été déterminé, et au final sa disponibilité foncière.

### 4.2.1. 2 701 hectares disponibles pour l'habitat en 2010

Ces données et leurs analyses ont permis de déterminer qu'en 2010, 2 701 hectares étaient disponibles pour l'habitat, soit 49% de l'ensemble des terrains disponibles à l'intérieur des périmètres d'agglomération<sup>4</sup>.

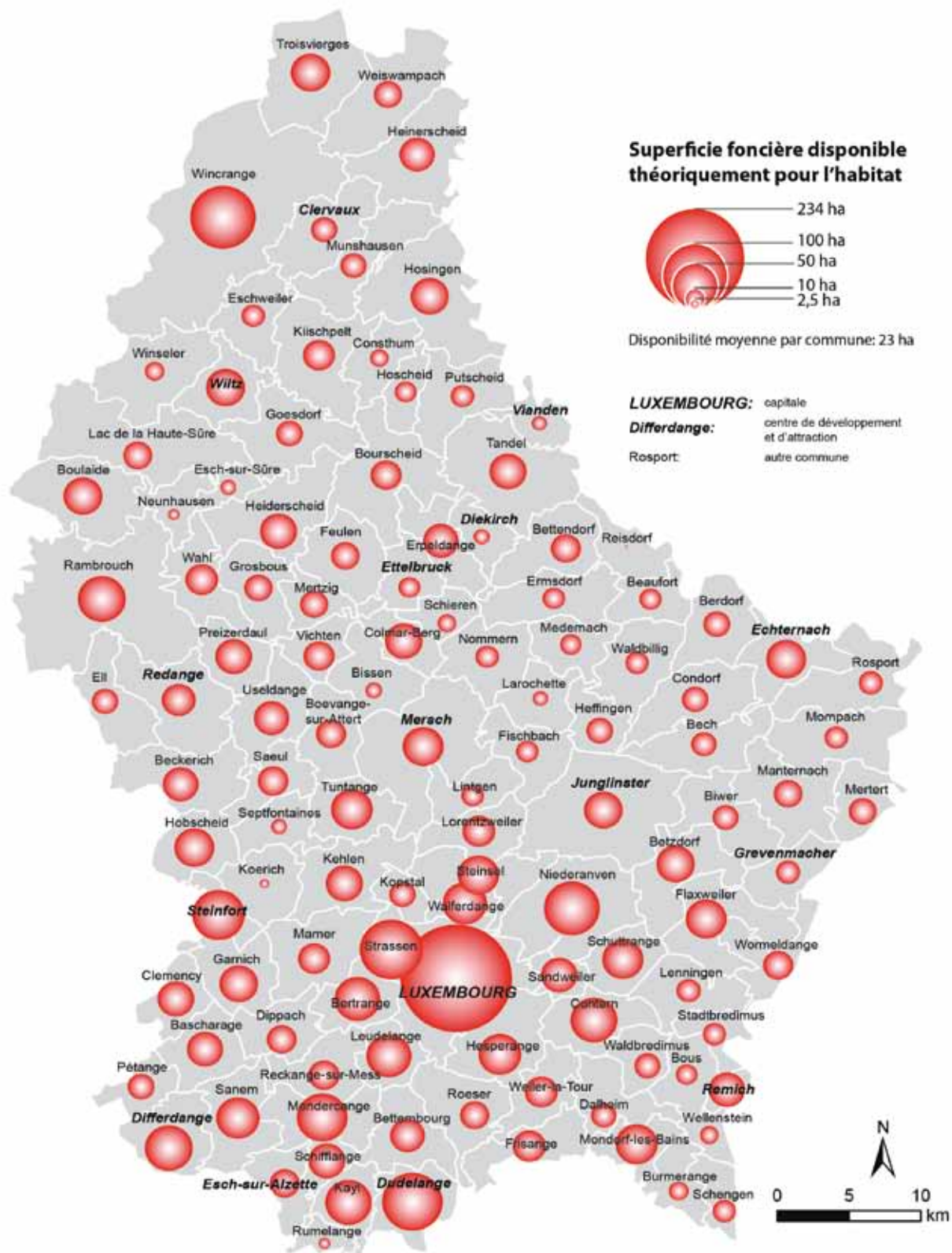
En moyenne, 23 hectares sont constructibles théoriquement dans chacune des 116 communes luxembourgeoises, mais avec de nombreuses variations selon les communes, comme l'illustre la carte 19.

<sup>2</sup> Ces terrains sont disponibles théoriquement en faisant abstraction de la volonté des propriétaires de les vendre ou de les viabiliser ou non.

<sup>3</sup> En collaboration avec la Direction de l'Aménagement communal et du Développement urbain du Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région.

<sup>4</sup> Cf. Note de l'Observatoire de l'Habitat n°18 : « Le potentiel foncier constructible théorique au Luxembourg en 2010 », Avril 2012, 6 p.

### Carte 19. Surface foncière disponible théoriquement pour l'habitat en 2010



Auteurs : V. Feltgen, C. Pouget, pôle de Recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, 2012.  
Fond de carte : ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007.  
Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base disponibilité foncière 2010).

Comme pour les années précédentes, la majorité des communes détenant les plus grandes surfaces de terrains disponibles pour l'habitat sont urbaines et périurbaines, avec un maximum à Luxembourg-Ville qui regroupe 234 hectares, soit, à elle seule, 8,7% de l'ensemble des terrains disponibles pour l'habitat du pays.

En général, le potentiel foncier pour l'habitat est plus réduit dans les communes rurales. Néanmoins, Wincrange (80 hectares) et Rambrouch (43 hectares) font exception avec un potentiel important, du fait du résultat des fusions communales dont elles ont fait l'objet dans le passé, et leurs surfaces à l'intérieur des périmètres d'agglomération sont donc relativement élevées.

#### 4.2.2. Les types de propriétaires des terrains potentiellement disponibles pour l'habitat

Pour qu'un terrain puisse être valorisé par un projet de construction, le propriétaire doit en premier lieu être prêt à le faire construire. Rappelons que le potentiel foncier calculé ne se base que sur des données théoriques et ne prend pas en compte la volonté des propriétaires de bâtir ou non leurs terrains. Ainsi la connaissance de la répartition des terrains disponibles pour l'habitat par type de propriétaires permettrait de dégager les tendances possibles de développement d'une commune.

Dans ce document sont étudiés, dans le détail, les types de propriétaires des terrains potentiellement disponibles pour l'habitat dans les zones constructibles des communes.

En effet, sur la base des terrains disponibles identifiés en 2010, l'Administration du Cadastre et de la Topographie a fourni le type de propriétaires valide pour 2012<sup>5</sup> organisé de la façon suivante :

- les personnes physiques, c'est-à-dire les particuliers ;
- les personnes morales, c'est-à-dire les entreprises, les sociétés, les associations, les promoteurs, etc. ;
- les propriétaires mixtes, pour les terrains partagés entre plusieurs types de propriétaires ;
- l'Etat ;
- les administrations communales et syndicats communaux ou intercommunaux ;
- les différents Fonds, tels que le Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat, le Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg et le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall ;
- la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM) ;
- les parcelles sans indication, qui correspondent aux parcelles ayant été modifiées entre le moment de l'étude (2010) et le moment d'extraction des types de propriétaires (2012). Ces parcelles ont été soumises à des redécoupages ou des remembrements au cours de ces deux années, de sorte qu'il n'est pas possible de retrouver en 2012 le type de propriétaire de 2010.

<sup>5</sup> Les types de propriétaires datent de 2012 et non pas de 2010, car l'extraction a été faite au moment où tous les terrains disponibles ont été identifiés. Une extraction rétroactive des types de propriétaires sur 2010 n'a pas été possible.

## » Les types de propriétaires des terrains disponibles pour l'habitat à l'échelle du Grand-Duché de Luxembourg

En 2010, trois quarts des terrains disponibles destinés à l'habitat dans les périmètres d'agglomération des communes appartiennent à des particuliers (cf. tableau 9), avec 2 047 hectares sur les 2 701 disponibles. Leur répartition en fonction du degré de mobilisation montre que seuls 561 hectares de ces terrains sont disponibles rapidement, soit 27%.

Le deuxième type de propriétaires le plus important au niveau national est représenté par les personnes morales : 15% des terrains disponibles en 2010 (399 hectares), soit 4 points de pourcentage ou 110 hectares de plus qu'en 2007.

Les administrations communales sont propriétaires de plus de 5% des terrains potentiellement disponibles pour l'habitat avec 137 hectares (dont 32 mobilisables rapidement, soit 23%).

L'Etat luxembourgeois possède 21 hectares, soit 0,77% des terrains disponibles pour l'habitat. Parmi ces terrains, quatre hectares sont prêts à être urbanisés dans moins de deux ans, soit 19%.

Les terrains appartenant aux différents Fonds ainsi qu'à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM)<sup>6</sup> ont très fortement augmenté par rapport à 2007, passant de 3 hectares chacun à respectivement 21 et 19 hectares.

Le nombre d'hectares appartenant aux propriétaires physiques a diminué de près de 4 % entre 2007 (2 139 hectares) et 2010 (2 047 hectares).

Cette diminution s'est faite surtout au bénéfice des différents Fonds, de la SNHBM et des personnes morales, notamment ces derniers qui ont vu augmenter la surface de leurs terrains de 38% entre 2007 et 2010.

**Tableau 9.** Les types de propriétaires des terrains disponibles pour l'habitat en 2010 au Grand-Duché de Luxembourg

Type de propriétaires	Mobilisation rapide		Mobilisation lente		Disponibilité totale	
	en hectares	en %	en hectares	en %	en hectares	en %
<b>Personnes physiques</b>	561	74,20	1 486	76,40	2 047	75,70
<b>Personnes morales</b>	126	16,72	273	14,05	399	14,78
<b>Administrations communales</b>	32	4,24	105	5,39	137	5,08
<b>Propriétaires mixtes</b>	6	0,79	42	2,17	48	1,79
<b>Divers Fonds</b>	9	1,24	12	0,61	21	0,79
<b>Etat</b>	4	0,54	17	0,86	21	0,77
<b>SNHBM</b>	13	1,73	6	0,29	19	0,70
<b>Sans indication<sup>7</sup></b>	4	0,54	5	0,23	9	0,29
<b>TOTAL</b>	755	100	1 946	100	2 701	100

Sources : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (Base disponibilité foncière 2010), Administration du Cadastre et de la Topographie (2010-2012).

<sup>6</sup> Dans le sens de la Loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, la SNHBM agit en tant que promoteur public.

<sup>7</sup> Les parcelles sans indication correspondent à celles qui ont été modifiées entre le moment de l'étude (2010) et le moment d'extraction des types de propriétaires (2012).



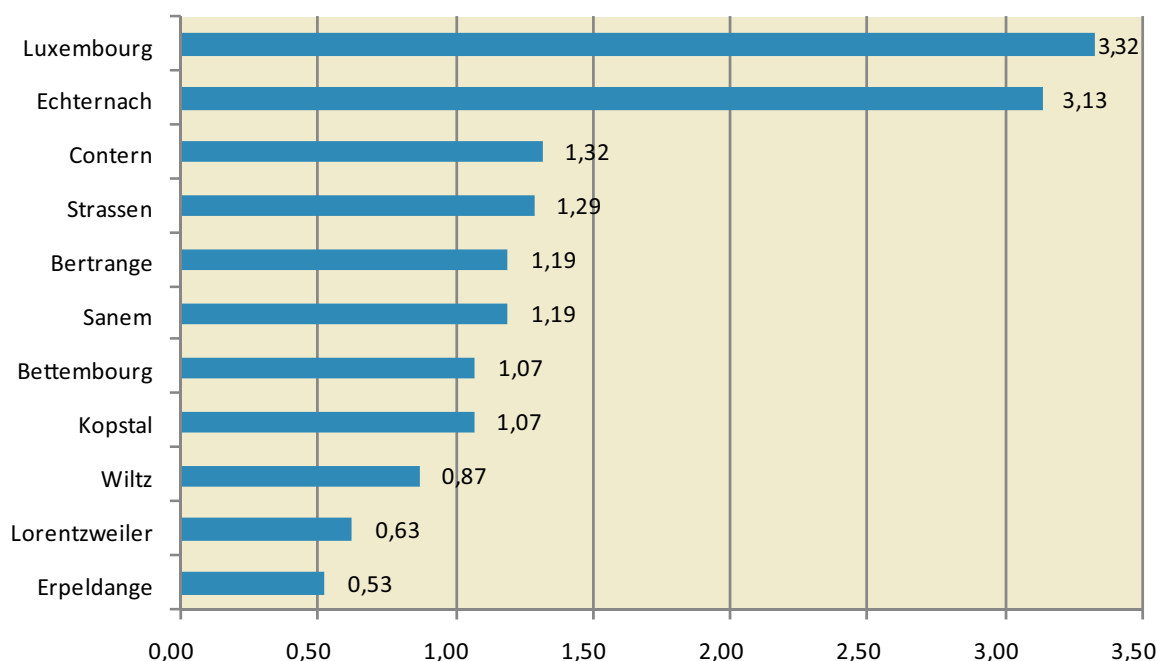
## » Les types de propriétaires par commune

### • Les propriétaires publics

Quatre types de propriétaires publics détiennent des terrains disponibles pour l'habitat : l'Etat, les administrations communales ou syndicats intercommunaux, les différents Fonds et la Société Nationale des habitations à Bon Marché (SNHBM).

Les terrains en possession de **l'Etat** s'élèvent à seulement 0,77% de l'ensemble de la disponibilité pour l'habitat (21 hectares), correspondant à une moyenne par commune de 0,18 hectares. Dans la majorité des communes, l'Etat ne possède pourtant pas de terrains disponibles pour l'habitat. Seules 50 communes se partagent ces terrains, dont 11 ayant un minimum de 0,50 hectare (cf. graphique 15). Même si comparativement à d'autres types de propriétaires, l'Etat ne possède qu'une proportion très faible de terrains disponibles pour l'habitat, cette surface a augmenté de 2 hectares par rapport à 2007.

**Graphique 15.** Classement des 11 communes où l'Etat détient au moins 0,5 hectare de terrains disponibles pour l'habitat en 2010 (en hectares)



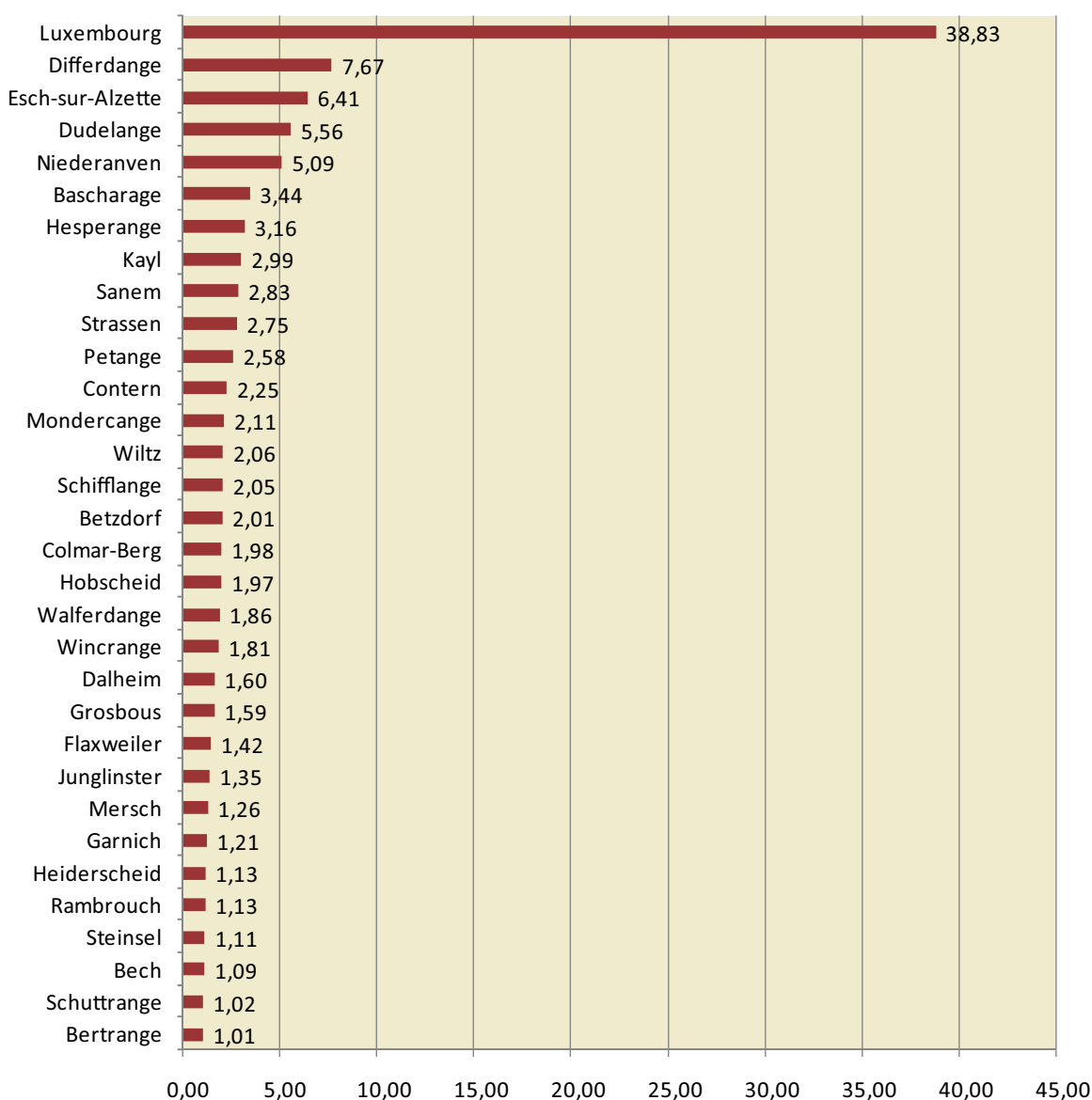
Sources : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (Base disponibilité foncière 2010), Administration du Cadastre et de la Topographie (2010-2012).

Dans huit communes (soit trois de plus qu'en 2007), les possessions étatiques de terrains disponibles pour l'habitat dépassent un hectare. La commune dans laquelle l'Etat détient le maximum de terrains disponibles est Luxembourg-Ville avec 3,32 hectares.

Les **communes et syndicats intercommunaux** sont des propriétaires fonciers plus importants que l'Etat : 137 hectares représentant 5,08% du total des terrains disponibles destinés à l'habitat (contre 123 hectares en 2007). Cela correspond en moyenne à 1,18 hectare par commune. Presque chaque administration communale est propriétaire de terrains disponibles pour l'habitat, mais seules 32 communes (6 communes en plus qu'en 2007) disposent d'une superficie supérieure à un hectare.

En ce qui concerne les communes qui possèdent des terrains disponibles pour l'habitat, le graphique 16 montre que les administrations communales ou les syndicats intercommunaux de sept centres régionaux et de 13 communes prioritaires détiennent plus d'un hectare. Luxembourg-Ville est de loin celle qui en possède le plus (près de 39 hectares).

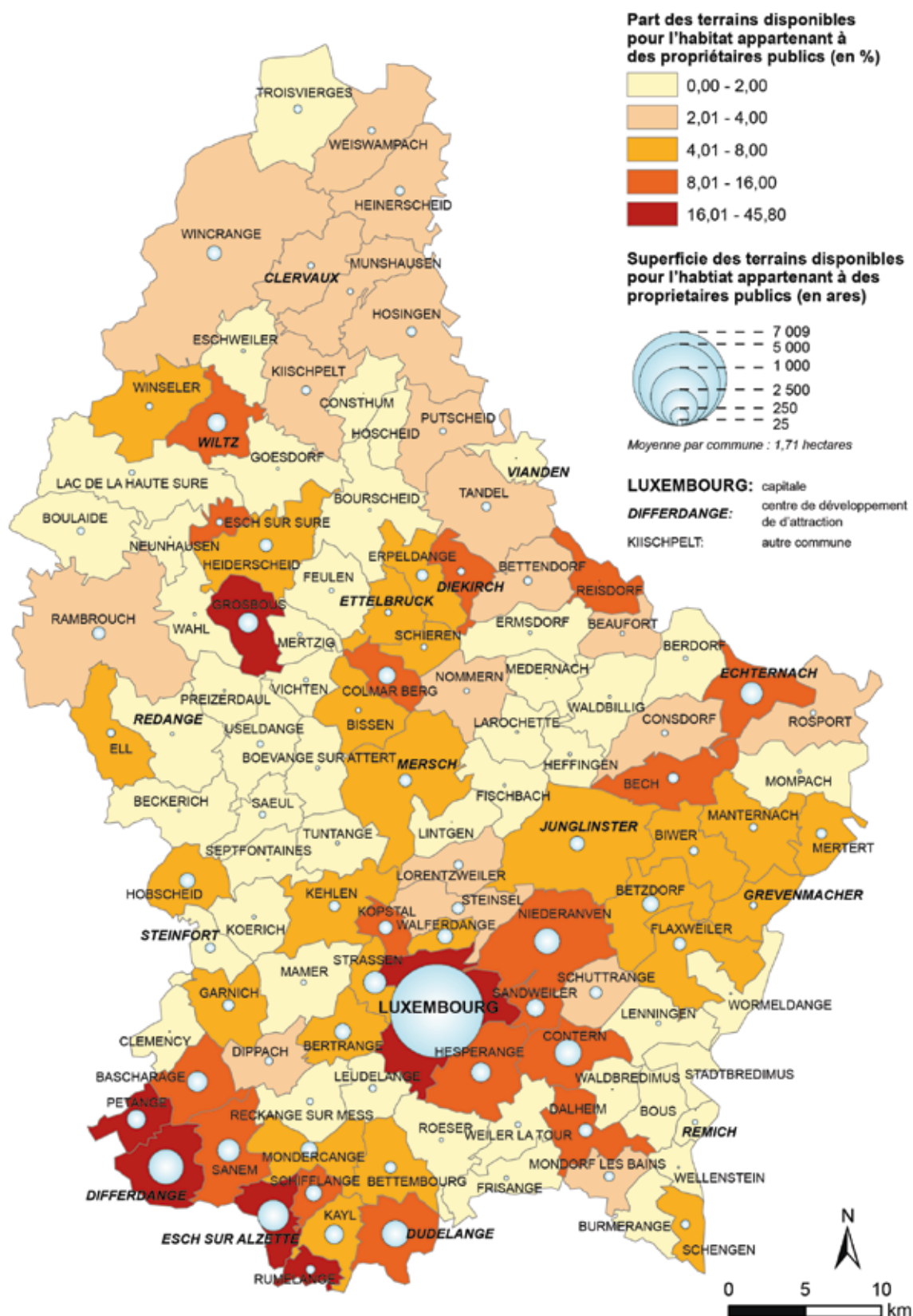
**Graphique 16.** Classement des 32 communes où les administrations communales détiennent au moins un hectare de terrains disponibles pour l'habitat en 2010 (en hectares)



Sources : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (Base disponibilité foncière 2010), Administration du Cadastre et de la Topographie (2010-2012).

Les différents Fonds et la Société Nationale des Habitations à Bon Marché possèdent 40 hectares pris dans leur ensemble dont 21 hectares pour les Fonds et 19 hectares pour la SNHBM. Ces deux promoteurs publics ont augmenté leurs terrains disponibles pour l'habitat de plus de 6 fois par rapport à 2007 (6 hectares). Les nombres de terrains disponibles les plus élevés appartenant aux différents Fonds se localisent dans les communes de Luxembourg, Differdange, Grosbous et Esch-sur-Alzette avec plus d'un hectare. La SNHBM, quant à elle, possède plus d'un hectare dans les communes de Luxembourg, Sandweiler et Contern.

**Carte 20.** Répartition des terrains disponibles pour l'habitat appartenant aux promoteurs publics pris dans leur ensemble par commune en 2010



Auteurs: V. Feltgen, C. Pouget, Unité de Recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, février 2012.

Fond de carte: ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007.

Données statistiques: Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base disponibilité foncière 2010).

Pris dans leur ensemble, le plus grand nombre de terrains appartenant aux différents promoteurs publics se trouve à Luxembourg-ville (avec 70 hectares). La commune en deuxième position est Differdange avec un peu moins de 10 hectares. En général, dans les communes de la région Sud, de même que celles de la première couronne périurbaine de la capitale, le nombre de terrains en possession de promoteurs publics est le plus élevé (cf. carte 20). Il se rajoute encore les centres urbains d'Echternach et de Wiltz mais aussi les communes de Colmar-Berg, Betzdorf et Grosbous où les promoteurs publics détiennent plus de deux hectares. En même temps, ce sont les communes dont la proportion de terrains disponibles pour l'habitat est la plus élevée. Dans ces communes, les pouvoirs publics ont la marge d'intervention la plus importante concernant la construction de logements.

Dans les communes à tendance rurale, aussi bien le nombre que la proportion de terrains appartenant à des promoteurs publics est très faible.

#### ● Les personnes physiques

Le type de propriétaires fonciers de loin le plus important correspond aux personnes physiques avec plus de 75% de terrains disponibles pour l'habitat (2 047 hectares). En moyenne, par commune, ces propriétaires possèdent 17,63 hectares de terrains disponibles. La carte 21 montre à l'échelle communale la part de propriétaires privés parmi l'ensemble des propriétaires de terrains disponibles pour l'habitat, ainsi que la superficie des terrains disponibles appartenant aux propriétaires privés.

En général, plus des trois quarts des terrains disponibles pour l'habitat appartiennent à des propriétaires physiques dans presque la totalité des communes localisées au nord et à l'ouest de la première couronne périurbaine de la ville de Luxembourg, de même que dans celles situées le long de la vallée de la Moselle.

Dans la capitale, la grande majorité de ses communes périurbaines, ainsi que le sud du pays, la part des propriétaires privés est relativement réduite par rapport au reste du pays avec moins de trois quarts de terrains. A Luxembourg-Ville la part des propriétaires privés est assez faible par rapport à l'ensemble des terrains disponibles (36%, alors qu'en 2007 ils représentaient 44%), tout en ayant avec 85 hectares la superficie la plus élevée de terrains appartenant à des personnes privées. Avec 18%, Esch-sur-Alzette est la commune comptant la part la plus faible de propriétaires privés sur les terrains disponibles pour l'habitat.

#### ● Les personnes morales

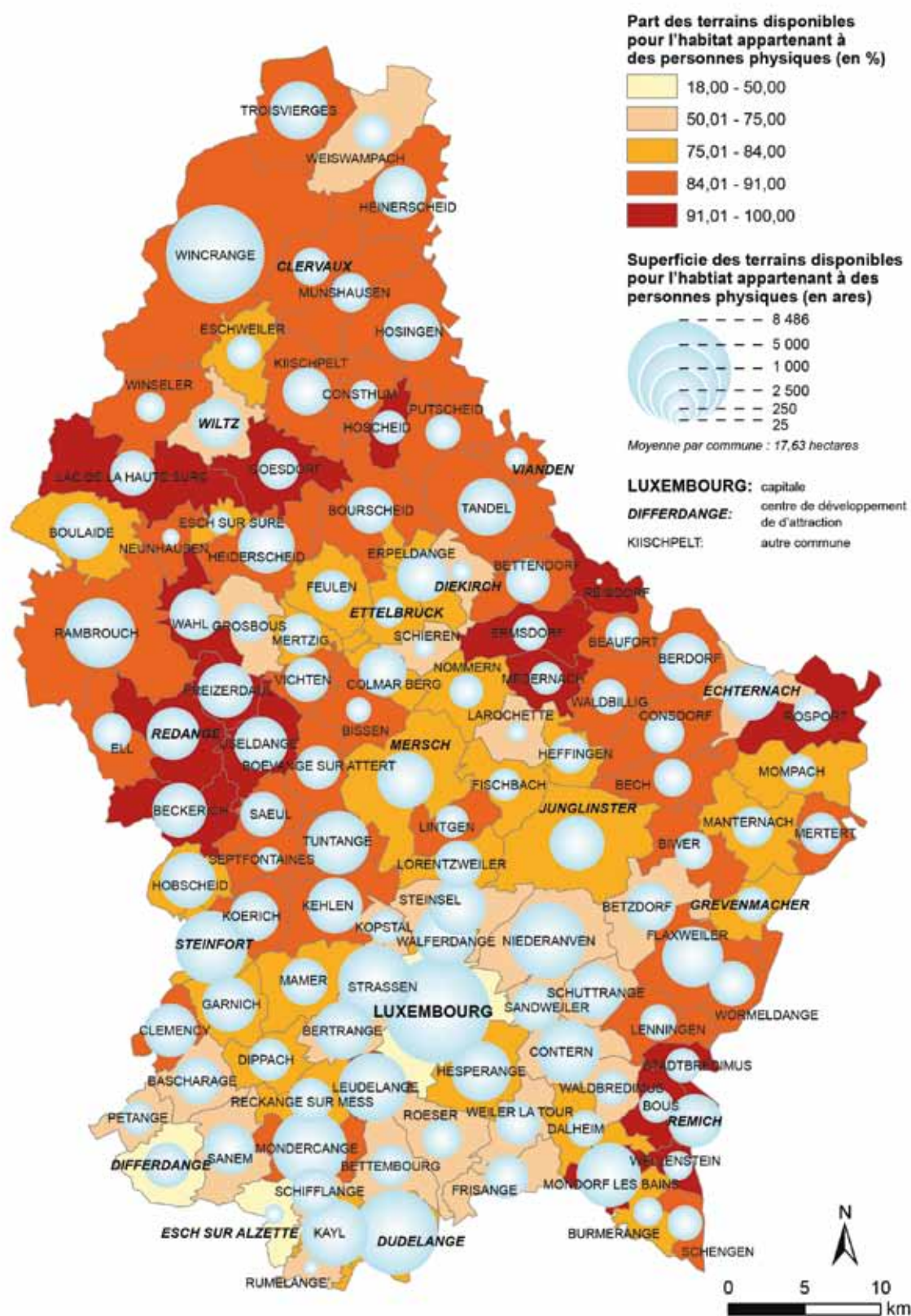
Près de 15% des terrains disponibles pour l'habitat appartiennent à des personnes morales, c'est-à-dire des entreprises (dont entre autres des sociétés immobilières ou des promoteurs), des sociétés civiles, des groupements d'intérêt économique ou des associations par exemple, ce qui correspond à 399 hectares, soit 4 points de pourcentage de plus qu'en 2007.

La carte 22 représente à l'échelle des communes la part des surfaces disponibles pour l'habitat appartenant aux personnes morales, ainsi que leurs superficies en ares. La part des terrains disponibles pour l'habitat appartenant à des personnes morales est relativement élevée dans les communes autour de la ville de Luxembourg de même que dans la région Sud. A Luxembourg-Ville, le taux est de 32% avec une superficie concernée de 74 hectares, ce qui est largement supérieur à 2007 où 26% des terrains (représentant 53 hectares) appartenaient à des personnes morales.

**Comme en 2007, les superficies les plus importantes de terrains potentiellement disponibles pour l'habitat sont détenues par une multitude de personnes privées. Les pouvoirs publics disposent des réserves foncières pour l'habitat les plus faibles. Les personnes morales, dont les promoteurs privés font partie, sont des acteurs essentiels du marché foncier et immobilier, et ils sont ceux qui peuvent mobiliser le plus rapidement des terrains pour les mettre sur le marché.**



**Carte 21.** Répartition des terrains disponibles pour l'habitat appartenant à des personnes physiques par commune en 2010

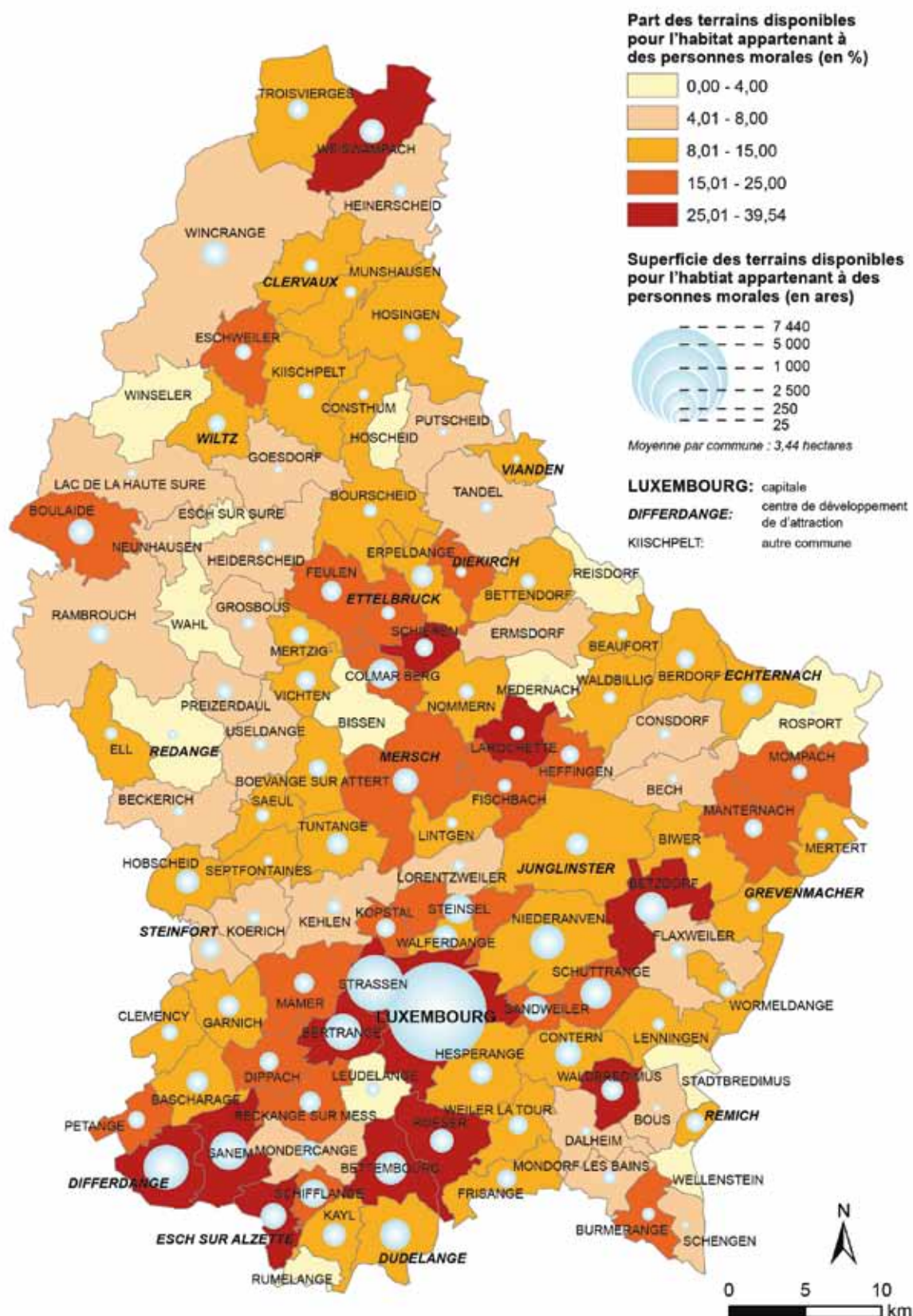


Auteurs: V. Feltgen, C. Pouget, Unité de Recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, février 2012.

Fond de carte: ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007.

Données statistiques: Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base disponibilité foncière 2010), Administration du Cadastre et de la Topographie 2010-2012.

**Carte 22.** Répartition des terrains disponibles pour l'habitat appartenant à des personnes morales par commune en 2010



Auteurs: V. Feltgen, C. Pouget, Unité de Recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, mars 2012.

Fond de carte: ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007.

Données statistiques: Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base disponibilité foncière 2010), Administration du Cadastre et de la Topographie 2010-2012.





# 5.

## CONFORT DES LOGEMENTS

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

Ces indicateurs sont construits à partir de l'enquête PSELL-3/EU-SILC, réalisée chaque année depuis 2003 par le CEPS/INSTEAD, en collaboration avec le STATEC. L'enquête PSELL-3/EU-SILC est conduite auprès d'un échantillon d'environ 4 000 ménages (soit près de 10 000 individus), représentatif de la population résidant au Luxembourg. Le PSELL-3 (*Panel Socio-Economique Liewen zu Lëtzebuerg*) s'inscrit dans le programme statistique communautaire EU-SILC (*European Union - Statistics on Income and Living Conditions*) destiné à connaître les revenus et les conditions de vie des personnes et des ménages vivant dans l'Union Européenne.

## 5.1. Définition des indicateurs de confort des logements

Depuis 2003, l'Observatoire de l'Habitat a développé cinq indicateurs pour apprécier le niveau de confort des logements. Ces indicateurs ont été construits à partir des travaux d'Eurostat, afin de permettre une comparaison internationale.

Les cinq indicateurs de confort des logements participent également à la mesure d'un confort généralisé qui englobe les différentes notions de qualité du logement et de son cadre de vie.

Les indicateurs sont restitués comme suit :

### ◆ Confort technique

Un logement dispose du confort technique lorsque celui-ci comprend les 4 équipements suivants :

- 1) une salle de bains au moins ;
- 2) un WC intérieur au moins ;
- 3) l'eau chaude courante ;
- 4) le chauffage.

### ◆ Confort spacieux normé

La mesure objective du confort spacieux repose sur une définition adoptée par l'Union Européenne en 2009. Elle correspond au rapport entre le nombre de pièces et le nombre de personnes composant le ménage, considérant les éléments suivants :

- 1) une chambre pour chaque couple ;
- 2) une chambre pour chaque individu âgé d'au moins 18 ans ;
- 3) une chambre pour deux individus du même sexe, âgés de 12 à 17 ans ;
- 4) une chambre pour chaque individu de sexe différent, âgé entre 12 et 17 ans ;
- 5) une chambre pour deux enfants de moins de 12 ans, indépendamment du sexe ;
- 6) une pièce de vie pour chaque ménage, en plus des précédents critères relatifs aux chambres à coucher.



Le logement est adapté si le nombre de pièces est égal ou supérieur aux besoins. Il est inadapté lorsque le logement est trop petit : les ménages sont en situation de «surpeuplement».

#### ◆ Confort de cadre de vie

Un logement bénéficie du confort de cadre de vie lorsque le ménage qui l'occupe ne déclare aucun problème parmi les quatre propositions suivantes :

- 1) un logement trop sombre, pas assez lumineux ;
- 2) du bruit lié au voisinage ou à la rue qui provoque une forte gêne ;
- 3) un quartier pollué, sale ou touché par des problèmes environnementaux causés par le trafic ou des activités industrielles ;
- 4) un quartier touché par la délinquance, la violence ou le vandalisme.

#### ◆ Confort de bien-être matériel

Un logement bénéficie du confort de bien-être matériel lorsque le ménage qui l'occupe déclare au maximum un problème d'insalubrité parmi les trois propositions suivantes :

- 1) des fuites dans la toiture ;
- 2) de l'humidité sur les murs ou les sols ;
- 3) des problèmes d'étanchéité au niveau des fenêtres ou des portes.

Le logement ne présente pas ce type de confort lorsque deux problèmes d'insalubrité au moins vont se poser, parmi les trois problèmes éventuels répertoriés.

#### ◆ Confort de modernité

Un logement bénéficie du confort de modernité lorsque le ménage qui l'occupe ne déclare aucun problème de vétusté parmi les quatre propositions suivantes :

- 1) l'installation électrique ;
- 2) l'installation sanitaire ;
- 3) les fenêtres ;
- 4) les murs intérieurs.

Les réponses à ces quatre propositions sont réparties en trois modalités hiérarchisées : est en bon état, nécessite de petites réparations, nécessite de grosses réparations. Cet indicateur est un complément de l'indicateur de confort de bien-être matériel.

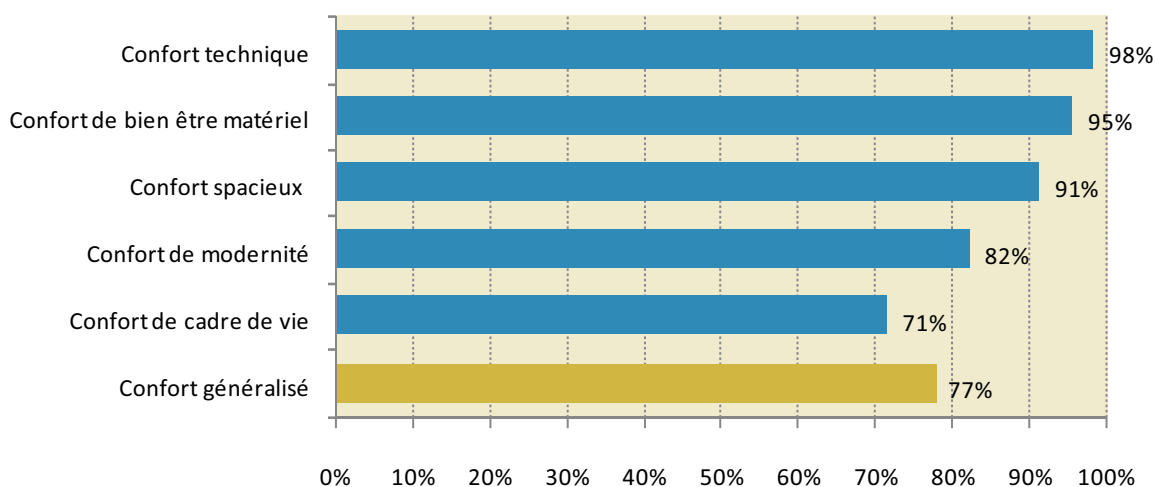
#### ◆ Confort généralisé

Ce dernier indicateur regroupe les cinq indicateurs précédents. Un logement bénéficie alors du confort généralisé lorsqu'il ne comporte qu'un problème de confort au maximum parmi tous les indicateurs identifiés plus haut.

## 5.2. Le confort des logements en 2010 : qui sont les ménages les plus favorisés ?

En 2010, les conditions de logement des ménages résidant au Grand-Duché de Luxembourg sont globalement très satisfaisantes. 98% des ménages disposent du confort technique, c'est-à-dire d'une salle de bain, de toilette séparée, de l'eau chaude courante et de chauffage. De même, 95% d'entre eux bénéficient du confort de bien-être matériel, 91% du confort spacieux normé et 82% du confort de modernité (cf. graphique 17).

**Graphique 17.** Part des ménages disposant des différents confort de logement au Luxembourg, en 2010



Source : Observatoire de l'Habitat – Enquête EU-SILC/PSELL-3 (2010), CEPS/INSTEAD, STATEC

Cependant, 23% des ménages rencontrent plus d'un problème de logement. Les désagréments les plus fréquemment rencontrés sont liés à l'environnement du logement, c'est-à-dire au cadre de vie. En effet, 29% des ménages se déclarent mécontents sur ce point, notamment vis-à-vis des nuisances sonores provenant du voisinage (17%) et de la pollution environnante (12%).

Cet inconfort du cadre de vie est parfois ressenti de manière aigue pour certains ménages. Ainsi, 45% des familles monoparentales souffrent de désagréments touchant à ce sujet. Le bruit provenant du voisinage constitue la source de perturbation principale : 28% d'entre eux s'en plaignent, alors que la situation est nettement moins prégnante pour les autres types de ménages. Les conditions de logement des familles monoparentales ne sont pas plus enviables sur les autres éléments définissant leur cadre de vie : 19% de ces familles se sentent en insécurité par rapport à leur quartier, 17% se plaignent de pollution, alors que les autres ménages sont nettement plus satisfaits.

En ce qui concerne les autres indicateurs de confort, là aussi des écarts importants apparaissent selon le type de ménage. De manière systématique, les familles monoparentales sont les plus défavorisées. Le confort de modernité constitue un point particulièrement sensible : 34% des familles monoparentales n'en disposent pas, contre 18% des couples avec un ou plusieurs enfants et des personnes seules, et seulement 16% des couples sans enfants.

**Tableau 10.** Confort des logements selon le type de ménage, en 2010

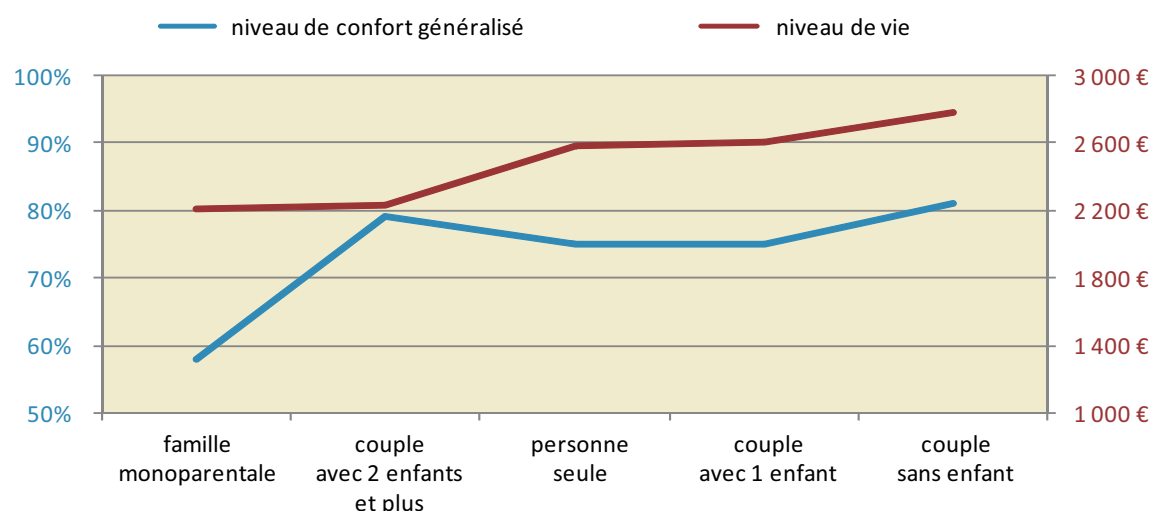
	Ensemble des ménages	Personne seule	Famille monoparentale	Couple sans enfant	Couple avec un enfant	Couple avec plusieurs enfants
<b>Confort technique</b>	98 %	96 %	98 %	99 %	99 %	99 %
<b>Confort spacieux normé</b>	91 %	87 %	79 %	97 %	94 %	90 %
<b>Confort de cadre de vie</b>	71 %	70 %	55 %	71 %	72 %	75 %
<b>Confort de bien-être matériel</b>	95 %	97 %	90 %	96 %	91 %	95 %
<b>Confort de modernité</b>	82 %	82 %	66 %	84 %	82 %	82 %
<b>Confort généralisé</b>	77%	75%	58%	81%	75%	79%

Source : Observatoire de l'Habitat – Enquête EU-SILC/PSELL-3 (2010), CEPS/INSTEAD, STATEC

Par rapport au confort spacieux, 21% des familles monoparentales habitent un logement inadapté à leurs besoins. Ce manque d'espace est également mesuré pour 13% des personnes seules et 10% des couples avec plusieurs enfants.

Sur les autres éléments de confort, la situation des familles monoparentales est également moins satisfaisante que celle des autres ménages. Néanmoins, leur niveau de confort est tout à fait honorable. Ainsi, 90% des familles monoparentales bénéficient du confort de bien-être matériel : toiture étanche, fenêtres et portes étanches, bonne isolation des murs et des sols. De même, 98% des familles monoparentales disposent du confort technique, à l'instar des autres types de ménages.

Les écarts de niveau de confort entre les ménages sont principalement dus à un problème de niveau de vie, c'est-à-dire de ressources par rapport à la composition du ménage. Plus le niveau de vie des ménages est faible, plus la probabilité que la qualité du confort soit médiocre s'accroît. En fait, le choix des ménages se réduit quand leur niveau de vie est plus faible. On relève sur ce sujet que les familles monoparentales disposent d'un niveau de vie moyen de 2 200 € par mois, alors que les couples sans enfant, qui disposent d'un excellent niveau de confort, ont près de 2 800 € par mois.

**Graphique 18.** Niveau de confort généralisé et niveau de vie par type de ménage, en 2010

Note : Le niveau de vie est mesuré en divisant le revenu total disponible net du ménage par le nombre d'« équivalents adultes (EA) » qui y sont recensés (1 EA pour le chef de ménage ; 0,5 EA pour tout autre adulte âgé de 14 ans ou plus et 0,3 pour chaque personne de moins de 14 ans / échelle OCDE modifiée). Dans une famille composée de 2 adultes et de 2 enfants (1+0,5+0,3x2 = 2,1 EA) et disposant d'un revenu net total de 42 000 euros par an, le revenu par EA est de 42 000 / 2,1 soit 20 000 euros par an.

Source : Observatoire de l'Habitat – Enquête EU-SILC/PSELL-3 (2010), CEPS/INSTEAD, STATEC

# 6.

## PUBLICATIONS DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT





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

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

Les deux Notes publiées en 2011 sont présentées en détail ci-après.

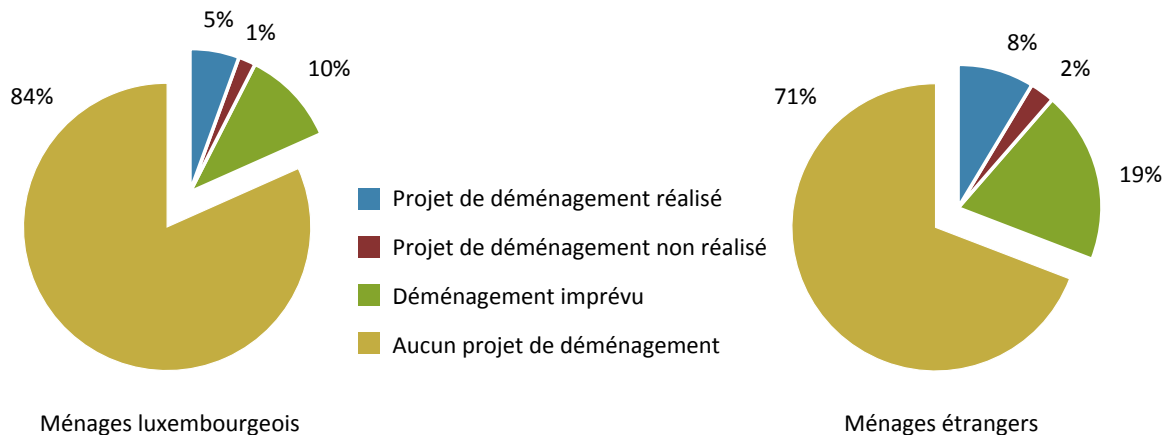
## 6.1. Note n°16 : Choix de logement et déménagements des ménages

La Note de l'Observatoire de l'Habitat n°16, intitulée « Quels choix de logement pour les résidents luxembourgeois et étrangers entre 2003 et 2009 ? », proposait de suivre les trajectoires des ménages dont les projets de déménagement en 2003 avaient été analysés dans la Note de l'Observatoire n°6. Ces travaux s'appuyaient sur les données de l'enquête EU-SILC/PSELL-3 réalisée annuellement par le CEPS/INSTEAD. Parmi les 3.532 ménages résidant au Luxembourg qui avaient été enquêtés en 2003, 1.557 ménages étaient encore présents dans l'enquête en 2009. L'objectif de la Note de l'Observatoire de l'Habitat n°16 était donc d'étudier les trajectoires résidentielles de ces 1.557 ménages entre 2003 et 2009.

Il s'agissait plus particulièrement de comparer leurs choix de déménagement et de logement en 2009 avec leurs intentions déclarées initialement en 2003. Il en ressort que **la grande majorité des ménages n'envisageait pas de déménagement en 2003 et n'a pas changé de domicile entre 2003 et 2009 : c'est le cas de 84% des ménages luxembourgeois et de 71% des ménages étrangers** (cf. graphique 19). Parmi les ménages luxembourgeois, seulement 1% n'a pas pu réaliser le projet de déménager formulé en 2003, alors que 5% ont réalisé leur projet de déménagement, et 10% ont vécu un déménagement qui n'était pas prévu en 2003. **Une mobilité résidentielle plus importante est observée chez les ménages étrangers** : 8% de ces ménages ont réalisé leur projet de déménagement, 2% n'ont pu réaliser ce projet et 19% ont vécu un déménagement qui n'était pas prévu en 2003.



Graphique 19. Analyse des projets de déménagement de 2003 et des déménagements observés en 2009



Source : EU-SILC, PSELL-3 (2003, 2009), CEPS/INSTEAD, STATEC

Enfin, il s'avère que **la majorité des ménages (luxembourgeois comme étrangers) a privilégié l'accession à la propriété**. Les étrangers ont opté autant pour un appartement ou une maison, tandis que les Luxembourgeois se sont plus fortement dirigés vers l'achat d'une maison.

## 6.2. Note n°17 : Capacité d'achat des ménages locataires



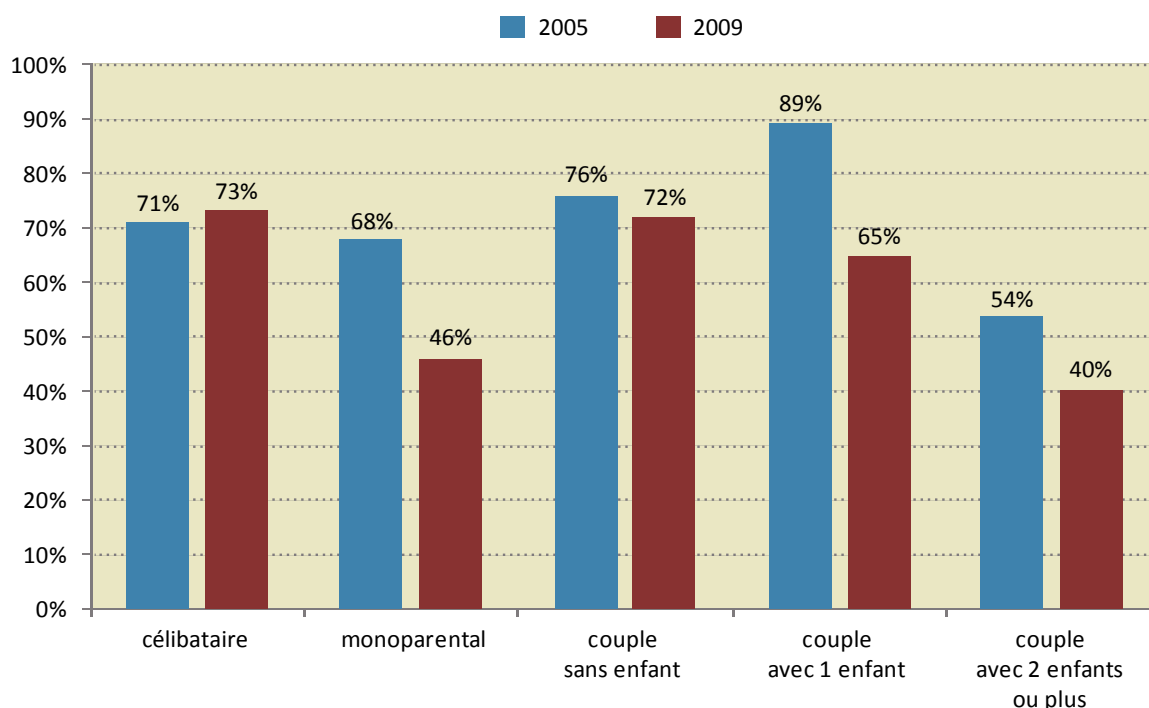
La Note de l'Observatoire de l'Habitat n°17 cherchait à déterminer la proportion des ménages locataires qui auraient eu la capacité financière d'accéder à la propriété en 2009, puis étudiait l'évolution de leur capacité d'achat entre 2005 et 2009. La capacité d'achat était ici évaluée en comparant la somme maximale que peut investir le ménage au prix moyen d'un logement correspondant à ses besoins (définis en fonction de la composition du ménage).

Il ressortait de cette analyse que **61% des ménages locataires résidant au Luxembourg en 2009 pouvaient acheter un appartement et seulement 31% une maison correspondant à leurs besoins**. Parmi les ménages qui auraient pu accéder à la propriété, on trouve de nombreux célibataires et couples sans enfant, pour lesquels le besoin théorique en logement se limite à un petit appartement/studio. Ceux qui ont les moyens d'acheter une maison sont pour la plupart des ménages aisés, qui paient des loyers importants (en étant pour certains déjà locataires d'une maison), mais ne souhaitent pas nécessairement accéder à la propriété ou ne trouvent pas de logement correspondant à leur souhait sur le marché.

**Entre 2005 et 2009, la capacité d'achat des ménages locataires a fortement diminué.** Ainsi, ils étaient encore 70% en 2005 à pouvoir envisager l'achat d'un appartement.

**Les ménages les plus touchés par la baisse de capacité d'achat sont les familles monoparentales, ainsi que les couples avec un ou plusieurs enfants.** Par exemple, seules 46% des familles monoparentales pouvaient envisager l'achat d'un appartement correspondant à leurs besoins en 2009, contre 68% en 2005 (cf. graphique 20). De même, seuls 40% des couples avec 2 enfants ou plus avaient les capacités financières d'acheter un appartement correspondant à leurs besoins en 2009, alors qu'ils étaient encore 54% à le pouvoir en 2005. À l'inverse, les ménages locataires les moins touchés par une perte de capacité d'acquisition immobilière sont les célibataires et les couples sans enfant.

**Graphique 20.** Part des locataires pouvant acheter un appartement selon le type de ménages (en 2005 et en 2009)



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, 2005-2009

Les locataires qui voudraient acheter un logement adapté à leur structure familiale sont souvent contraints de rechercher un bien moins cher en jouant sur le type de logement (un appartement plutôt qu'une maison) et/ou sur sa localisation. La capacité d'achat des ménages s'accroît en effet s'ils décident de s'éloigner de la capitale. L'installation dans des zones plus éloignées du lieu de travail présente toutefois des inconvénients individuels (en termes de temps et de coût de transport notamment) et collectifs (en termes de congestion et de conséquences écologiques).

# 7.

## RELATIONS PUBLIQUES



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

## 7.1. Semaine Nationale du Logement 2011

La 14<sup>ème</sup> édition de la Semaine Nationale du Logement s'est tenue du 30 septembre au 3 octobre 2011 dans les halls du Parc des Expositions de Luxexpo, au Kirchberg.

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

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

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

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

- un panneau de présentation générale de l'Observatoire ;
- un panneau consacré aux loyers annoncés des appartements ;
- un panneau consacré aux prix annoncés des maisons ;
- deux panneaux illustrant les évolutions récentes des prix enregistrés des appartements ;
- et enfin deux panneaux consacrés à la densité de construction de logements sur les terrains consommés entre 2004 et 2007.

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

- d'un document Hors-Série consacré à la densité de construction de logements sur les terrains consommés entre 2004 et 2007, conçu spécialement pour la Semaine Nationale du Logement 2011 ;
- des indicateurs trimestriels des prix annoncés à la vente et à la location ;
- des bulletins trimestriels consacrés aux prix enregistrés des appartements ;
- des Notes de l'Observatoire de l'Habitat les plus récentes, notamment la Note n°16 consacrée aux choix de logement et aux déménagements des ménages résidents luxembourgeois et étrangers entre 2003 et 2009.

**Illustration 1.** Stand de l'Observatoire de l'Habitat lors de la Semaine Nationale du Logement 2011



Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat

**Illustration 2.** Autre vue sur le stand de l'Observatoire de l'Habitat lors de la Semaine Nationale du Logement 2011



Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat

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

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

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

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

La rubrique consacrée aux prix annoncés permet de retrouver les indicateurs des prix proposés à la vente et à la location, ainsi que des informations plus détaillées sur les prix et les loyers moyens par segment et par commune. Une carte interactive des prix annoncés par commune est notamment mise à jour chaque semestre, de même qu'une information détaillée sur les prix à Luxembourg-Ville au sein d'un découpage en quartiers, avec des cartes et des tableaux.

**Le site internet de l'Observatoire de l'Habitat accueille plus de 1 500 visiteurs différents chaque mois, pour un nombre de pages vues supérieur à 20 000 par mois en moyenne.**

La rubrique consacrée aux ventes et aux prix enregistrés dans les actes notariés permet de retrouver une information précise sur les volumes de ventes de biens immobiliers et fonciers, ainsi que sur les prix de vente enregistrés des appartements. Le site web de l'Observatoire de l'Habitat propose notamment un suivi des prix enregistrés des appartements (existants et en construction) par commune, qui est mis à jour chaque trimestre.

L'année 2011 a été marquée par la création d'une rubrique complète consacrée à la densité résidentielle sur les terrains consommés entre 2004 et 2007. Cette rubrique permet notamment de consulter le niveau de densité de construction et le nombre moyen de personnes par logement sur les terrains consommés entre 2004 et 2007, dans les différentes communes du Grand-Duché de Luxembourg.

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



Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat

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

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



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

### » Collection «Indicateurs des prix annoncés»

Indicateurs des prix proposés à la location issus des annonces immobilières,  
1<sup>er</sup>/2<sup>ème</sup>/3<sup>ème</sup>/4<sup>ème</sup> trimestres 2011, 4 pages.

Indicateurs des prix proposés à la vente issus des annonces immobilières,  
1<sup>er</sup>/2<sup>ème</sup>/3<sup>ème</sup>/4<sup>ème</sup> trimestres 2011, 4 pages.

### » Collection «Prix de vente enregistrés des appartements»

Bulletin des prix de vente des appartements,  
1<sup>er</sup>/2<sup>ème</sup>/3<sup>ème</sup>/4<sup>ème</sup> trimestres 2011, 6 pages.

### » Collection «Notes de l'Observatoire de l'Habitat»

Les locataires peuvent-ils acheter plus facilement un logement correspondant à leurs besoins en 2009 qu'en 2005 ?, *Note de l'Observatoire de l'Habitat*, n°17, décembre 2011, 6 pages.

Quels choix de logement pour les résidents luxembourgeois et étrangers entre 2003 et 2009 ?, *Note de l'Observatoire de l'Habitat*, n°16, juin 2011, 4 pages.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Offres et prix de vente des logements en 2003-2004**, *Note de l'Observatoire de l'Habitat*, n°3, octobre 2004, 6 pages.

**Le parc locatif et les loyers en 1991 et 2001**, *Note de l'Observatoire de l'Habitat*, n°2, mai 2004, 4 pages.

**Le parc de logements habités entre 1991 et 2001**, *Note de l'Observatoire de l'Habitat*, n°1, octobre 2003, 4 pages.

**Peut-on caractériser la demande de logements des ménages ?**, *Note de l'Observatoire de l'Habitat*, n°0, octobre 2002, 4 pages.

## » Collection «*Hors-Série*»

**Étalement urbain et périurbanisation. Mesure de la densité de construction de logements sur les terrains consommés entre 2004 et 2007 au Grand-Duché de Luxembourg**, *Hors-série de l'Observatoire de l'Habitat*, septembre 2011, 36 pages.

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

**Ventes de biens immobiliers et fonciers au Luxembourg entre 2007 et 2009**, *Hors-série de l'Observatoire de l'Habitat*, octobre 2009, 12 pages.

**L'offre et les prix des logements mis sur le marché : situation en 2007 et en 2008**, *Hors-série de l'Observatoire de l'Habitat*, septembre 2008, 48 pages.

## » Collection «*Rapports d'Activité*»

**Rapport d'Activité 2010**, *Observatoire de l'Habitat*, juin 2011, 88 pages.

**Rapport d'Activité 2009**, *Observatoire de l'Habitat*, juillet 2010, 76 pages.

**Rapport d'Activité 2008**, *Observatoire de l'Habitat*, juillet 2009, 60 pages.

**Rapport d'Activité 2007**, *Observatoire de l'Habitat*, juin 2008, 48 pages.

**Rapport d'Activité 2006**, *Observatoire de l'Habitat*, juin 2007, 52 pages.

## Table des illustrations

### Cartes

<b>Carte 1</b>	Répartition de l'offre de vente de maisons en 2011, par commune	15
<b>Carte 2</b>	Prix de vente annoncés moyens pour les maisons en 2011, par commune	17
<b>Carte 3</b>	Répartition de l'offre de vente d'appartements en 2011, par commune	19
<b>Carte 4</b>	Prix de vente annoncés moyens pour les appartements en 2011, par commune	21
<b>Carte 5</b>	Prix de vente annoncés moyens des appartements à Luxembourg-Ville en 2011, par quartier	24
<b>Carte 6</b>	Répartition de l'offre de location de maisons en 2011, par commune	28
<b>Carte 7</b>	Loyers annoncés moyens pour les maisons en 2011, par commune	30
<b>Carte 8</b>	Répartition de l'offre de location d'appartements en 2011, par commune	32
<b>Carte 9</b>	Loyers annoncés moyens pour les appartements en 2011, par commune	34
<b>Carte 10</b>	Loyers annoncés moyens des appartements à Luxembourg-Ville en 2011, par quartier	36
<b>Carte 11</b>	Nombre de ventes d'appartements existants en 2011, par commune	49
<b>Carte 12</b>	Prix de vente enregistré moyen par m <sup>2</sup> des appartements existants en 2011, par commune	51
<b>Carte 13</b>	Nombre de ventes d'appartements en construction (VEFA) en 2011, par commune	53
<b>Carte 14</b>	Prix de vente enregistré moyen par m <sup>2</sup> des appartements en construction (VEFA) en 2011, par commune	55
<b>Carte 15</b>	Nombre total de personnes et nombre de personnes par logement sur les terrains consommés entre 2004 et 2007	58
<b>Carte 16</b>	Part du nombre de personnes installées sur les terrains consommés entre 2004 et 2007 par rapport à la population communale de 2004	60
<b>Carte 17</b>	Nombre total de personnes et nombre de personnes par logement sur les terrains consommés par des maisons unifamiliales entre 2004 et 2007	61
<b>Carte 18</b>	Nombre total de personnes et nombre de personnes par logement sur les terrains consommés par des appartements entre 2004 et 2007	62
<b>Carte 19</b>	Superficie foncière disponible théoriquement pour l'habitat en 2010	64
<b>Carte 20</b>	Répartition des terrains disponibles pour l'habitat appartenant aux promoteurs publics pris dans leur ensemble par commune en 2010	69
<b>Carte 21</b>	Répartition des terrains disponibles pour l'habitat appartenant à des personnes physiques par commune en 2010	71
<b>Carte 22</b>	Répartition des terrains disponibles pour l'habitat appartenant à des personnes morales par commune en 2010	72

### Graphiques

<b>Graphique 1</b>	Nombre d'annonces de vente par trimestre en 2011	12
<b>Graphique 2</b>	Évolution de l'indicateur des prix annoncés à la vente entre 2009 et 2011 (en euros courants)	13
<b>Graphique 3</b>	Prix de vente annoncés moyens des maisons par commune en 2011, en fonction de l'accessibilité à Luxembourg-Ville	18
<b>Graphique 4</b>	Prix de vente annoncés moyens des appartements par commune en 2011, en fonction de l'accessibilité à Luxembourg-Ville	22
<b>Graphique 5</b>	Nombre d'annonces de location par trimestre en 2011	25
<b>Graphique 6</b>	Évolution de l'indicateur des prix annoncés à la location entre 2009 et 2011 (en euros courants)	26
<b>Graphique 7</b>	Nombre d'actes de ventes enregistrés entre 2007 et 2011	39

<b>Graphique 8</b>	Volume financier des actes de ventes enregistrés entre 2007 et 2011 (en millions d'euros)	40
<b>Graphique 9</b>	Evolution des ventes enregistrées entre le 1 <sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4 <sup>e</sup> trimestre 2011 (Total des ventes de maisons, d'appartements et de terrains)	41
<b>Graphique 10</b>	Evolution des ventes enregistrées de maisons entre le 1 <sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4 <sup>e</sup> trimestre 2011	42
<b>Graphique 11</b>	Evolution des ventes enregistrées d'appartements entre le 1 <sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4 <sup>e</sup> trimestre 2011	42
<b>Graphique 12</b>	Evolution des ventes enregistrées de terrains à bâtir entre le 1 <sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4 <sup>e</sup> trimestre 2011	43
<b>Graphique 13</b>	Evolution du prix de vente enregistré moyen par m <sup>2</sup> des appartements existants et des appartements en construction entre le 1 <sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4 <sup>e</sup> trimestre 2011 (en €)	45
<b>Graphique 14</b>	Prix annoncés et prix enregistrés des appartements entre le 1 <sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4 <sup>e</sup> trimestre 2011	46
<b>Graphique 15</b>	Classement des 11 communes où l'Etat détient au moins 0,5 hectare de terrains disponibles pour l'habitat en 2010 (en hectares)	67
<b>Graphique 16</b>	Classement des 32 communes où les administrations communales détiennent au moins un hectare de terrains disponibles pour l'habitat en 2010 (en hectares)	68
<b>Graphique 17</b>	Part des ménages disposant des différents confort de logement au Luxembourg, en 2010	76
<b>Graphique 18</b>	Niveau de confort généralisé et niveau de vie par type de ménage, en 2010	77
<b>Graphique 19</b>	Analyse des projets de déménagement de 2003 et des déménagements observés en 2009	80
<b>Graphique 20</b>	Part des locataires pouvant acheter un appartement selon le type de ménages (en 2005 et en 2009)	81

## Illustrations

<b>Illustration 1</b>	Stand de l'Observatoire de l'Habitat lors de la Semaine Nationale du Logement 2011	84
<b>Illustration 2</b>	Autre vue sur le stand de l'Observatoire de l'Habitat lors de la Semaine Nationale du Logement 2011	84
<b>Illustration 3</b>	Image de la page d'accueil du site internet de l'Observatoire de l'Habitat	86

## Tableaux

<b>Tableau 1</b>	Prix annoncés à la vente de maisons : les 15 communes les plus chères et les 15 les moins chères en 2011	16
<b>Tableau 2</b>	Prix annoncés à la vente d'appartements : les 15 communes les plus chères et les 15 les moins chères en 2011	20
<b>Tableau 3</b>	Prix annoncés à la location de maisons : les communes les plus chères et les moins chères en 2011	29
<b>Tableau 4</b>	Prix annoncés à la location d'appartements : les 15 communes les plus chères et les 15 les moins chères en 2011	33
<b>Tableau 5</b>	Quelques statistiques sur les ventes enregistrées d'appartements existants et les Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) d'appartements en 2010 et 2011	44
<b>Tableau 6</b>	Prix de vente enregistrés des appartements existants et en construction selon la surface en 2011	47
<b>Tableau 7</b>	Prix de vente enregistré moyen par m <sup>2</sup> des appartements existants par commune en 2011	50
<b>Tableau 8</b>	Prix de vente enregistré moyen par m <sup>2</sup> des appartements en construction (VEFA) par commune en 2011	54
<b>Tableau 9</b>	Les types de propriétaires des terrains disponibles pour l'habitat en 2010 au Grand-Duché de Luxembourg	66
<b>Tableau 10</b>	Confort des logements selon le type de ménage, en 2010	77



















© Administration du Cadastre et de la Topographie, Luxembourg



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement

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

en collaboration avec le

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