

The background of the cover is a 3D illustration of a white house with two windows and a chimney, positioned on a map of Luxembourg. The map is color-coded by region, with shades of green, yellow, orange, and red. The house is casting a shadow on the map. The title text is overlaid on the right side of the map.

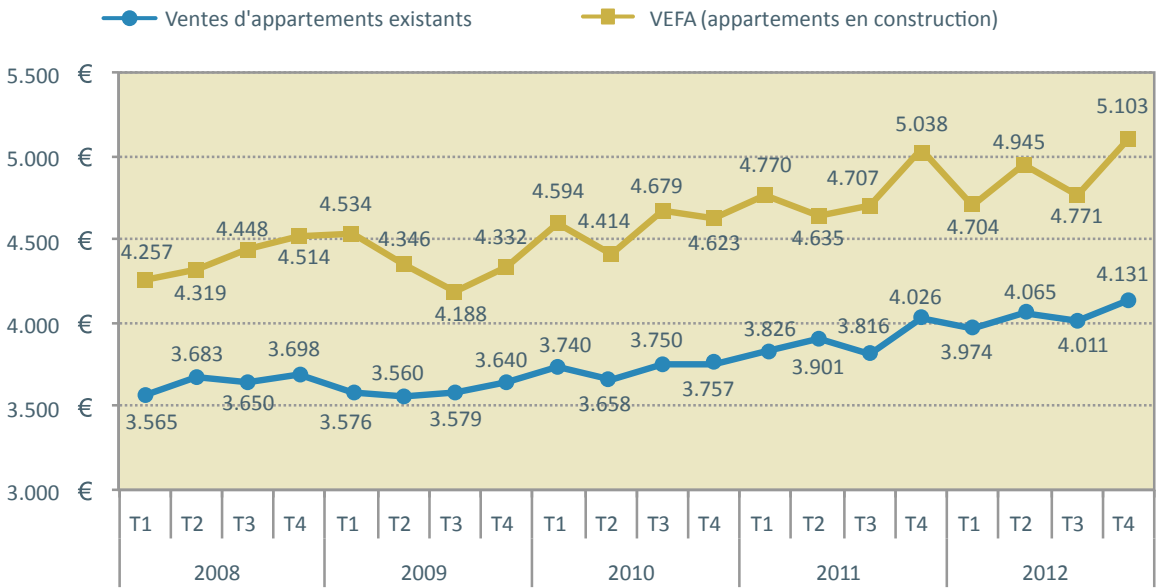
# OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

## RAPPORT D'ACTIVITÉ 2012



# CHIFFRES CLES

## Evolution des prix de vente enregistrés moyens par m² des appartements existants et des appartements en construction entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2008 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2012 (en euros courants)



Sources : Ministère du Logement – Observatoire de l’Habitat, en partenariat avec l’Administration de l’Enregistrement et des Domaines (Base : Prix enregistrés 2008-2012 à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

## Superficie de terrains consommés par un bâtiment et de terrains ayant fait l’objet de démolition et de reconstruction d’un bâtiment entre 2004 et 2010 en zone d’habitat par type de communes

	Consommation foncière par un bâtiment		"Démolition-Reconstruction"		Total
	en hectares	en %	en hectares	en %	en hectares
Luxembourg-Ville	32	62	20	38	52
Autres Centres de Développement et d'Attraction	64	79	17	21	81
Autres communes	273	79	73	21	346
Total	369	77	110	23	479

Sources : Ministère du Logement – Observatoire de l’Habitat (Base : Consommation foncière 2004-2010)

# SOMMAIRE

<b>CHIFFRES CLES</b>	<b>2</b>
<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 2012	12
2.2. Offre et prix annoncés à la location en 2012	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 2012	38
3.2. Prix enregistrés des ventes d'appartements en 2012	44
<b>4. OBSERVATION FONCIÈRE</b>	<b>56</b>
4.1. Le potentiel foncier constructible théorique en 2010	57
4.2. Consommation foncière et « démolition – reconstruction » entre 2004 et 2010 dans les zones d'habitat	62
<b>5. CONFORT DES LOGEMENTS</b>	<b>67</b>
5.1. Définition des indicateurs de confort des logements	68
5.2. Le confort des logements en 2011 selon le statut d'occupation	70
<b>6. PUBLICATIONS DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT</b>	<b>72</b>
6.1. Note de l'Observatoire de l'Habitat n°18	73
6.2. Hors-Série 2012	74
<b>7. RELATIONS PUBLIQUES</b>	<b>75</b>
7.1. Semaine Nationale du Logement 2012	76
7.2. Site internet de l'Observatoire de l'Habitat	78
<b>ANNEXE: PUBLICATIONS DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT</b>	<b>80</b>
<b>TABLE DES ILLUSTRATIONS</b>	<b>82</b>







## SYNTHÈSE

Cette septième 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 2012.

Les grandes tendances de cette année sont les 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 légère diminution au cours de l'année 2012 : -1,63% pour les prix annoncés des maisons et -0,95% pour ceux des appartements entre le 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2012.
- les indicateurs des prix annoncés à la location en 2012 montrent un retournement du marché par rapport à l'année précédente avec une baisse assez nette : -7,90% pour les loyers annoncés des maisons et -3,50% pour ceux des appartements entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2012.

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

- le nombre de ventes d'appartements a baissé de 4,1% entre 2011 et 2012, alors que le nombre de ventes de maisons n'a que très légèrement diminué (-1,3%). Enfin, le nombre de ventes de terrains à bâtir a assez nettement augmenté entre 2011 et 2012 (+10,5%).
- entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2012, le prix de vente moyen au mètre carré (m<sup>2</sup>) des appartements existants a augmenté de 2,60%. Sur le segment des appartements en construction (VEFA), la hausse du prix moyen au m<sup>2</sup> a été plus limitée au cours de l'année 2012 (+1,28% entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2012.).

## » Potentiel foncier théorique et consommation foncière dans les zones d'habitat :

- en 2010, 2 701 hectares de terrains sont potentiellement disponibles pour l'habitat, dont 28% mobilisables rapidement.
- 369 hectares ont été consommés dans les zones d'habitat entre 2004 et 2010.
- les bâtiments présents sur 110 hectares de terrains dans les zones d'habitat ont été détruits entre 2004 et 2010 pour être remplacés par de nouveaux immeubles d'habitation.

## » Confort des logements :

- en 2011, les conditions de logement des ménages résidant au Grand-Duché de Luxembourg sont globalement satisfaisantes. 99% des ménages disposent du confort technique, c'est-à-dire d'une salle de bain, d'une toilette séparée, de l'eau chaude courante et du chauffage.
- les ménages locataires sont plus nombreux à accumuler les problèmes de confort liés à leur logement : ils sont ainsi 15% parmi les locataires du parc privé et 21% parmi ceux payant un loyer inférieur au prix du marché à déclarer trois problèmes de confort ou davantage, contre seulement 6% des propriétaires et des accédants à la propriété, et 9% des ménages logés gratuitement.

# 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 2012, 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 ;
- le potentiel foncier constructible en 2010 ;
- la consommation foncière et le phénomène de « démolition-reconstruction » entre 2004 et 2010 ;
- le confort et les conditions de logement.

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

L'Observatoire de l'Habitat est un service du Ministère du Logement, placé sous la responsabilité du Ministre ayant en charge le logement, en l'occurrence 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
- Tania FERNANDES    Attachée de gouvernement

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

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

- Patrick BOUSCH      Responsable de l'Observatoire de l'Habitat
- Julien LICHERON      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)
- Olivier KLEIN Chargé d'études  
(cartographie interactive)
- Clémence POUGET Chargée d'études  
(potentiel foncier et consommation foncière)
- Marc SCHNEIDER Géomaticien
- Konrad SKOCZYLAS Chargé d'études  
(potentiel foncier et consommation foncière)

Au total, les différents membres du CEPS/INSTEAD ont consacré environ 7 000 heures aux travaux réalisés dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat en 2012.

### 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 2012.

**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 (M.D.D.I.) ;
- 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 depuis 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.** Depuis 2012, le portail immobilier IMMOTOP.LU transmet également au début de chaque trimestre, dans le cadre d'une convention de partenariat avec le Ministère du Logement, une extraction des annonces présentes sur le site internet au cours du trimestre précédent. 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 borne interactive disponible sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat. Depuis 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 2012

### 2.1.1. Évolution de l'offre de vente de logements en 2012

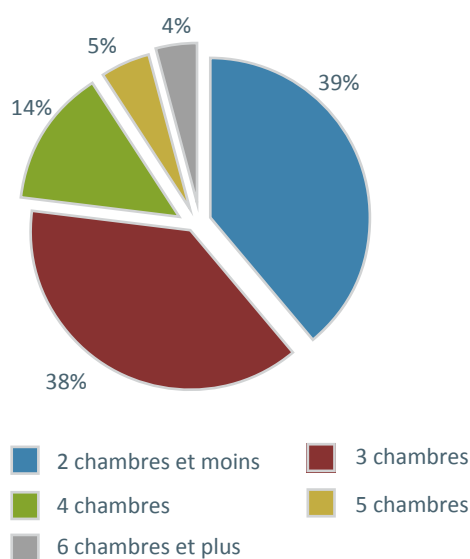
Les offres de vente de logements (appartements ou maisons) constituent environ 78% des 50 600 annonces collectées en 2012<sup>1</sup>, contre 22% pour les offres de location de logements. La part des offres de vente dans le total des annonces est ainsi restée quasiment inchangée (-1 point de pourcentage par rapport à l'année 2011).

Parmi les offres de vente, les appartements représentent environ 62% du total des annonces en moyenne sur l'année 2012 (contre 38% pour les maisons). Il s'agit ici d'une nette diminution de la part des appartements par rapport à l'année 2011 (-5 points de pourcentage).

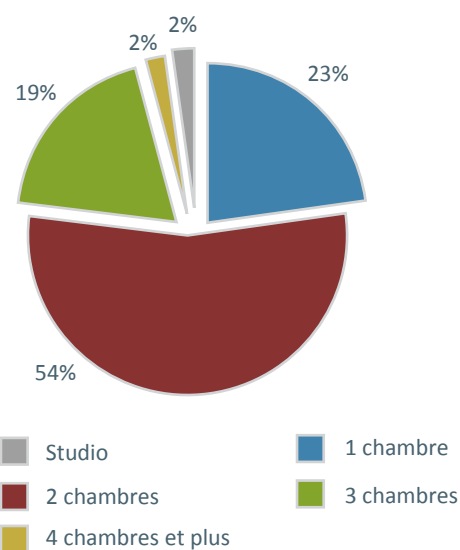
En analysant plus spécifiquement la répartition des annonces de vente selon la taille des maisons (cf. graphique 1), il en ressort que les maisons de 3 et 4 chambres représentent respectivement 39% et 38% des annonces. 14% des annonces portent ensuite sur des maisons de 5 chambres, alors que les segments extrêmes du marché sont minoritaires (les maisons de 2 chambres représentant 4% des annonces et celles de 6 chambres et plus environ 5%).

Du côté de la vente d'appartements (cf. graphique 2), l'offre est assez nettement dominée par le segment des appartements de 2 chambres qui représente 54% des annonces de vente en 2012 (53% en 2011). Les appartements ayant une chambre unique représentent environ 23% des annonces en 2012, et ceux avec 3 chambres environ 19%. Enfin, les studios et les appartements de 4 chambres et plus sont très largement minoritaires puisqu'ils représentent chacun seulement 2% de l'offre. Ces proportions sont restées globalement inchangées par rapport à l'année précédente.

**Graphique 1.** Répartition des annonces de vente de maisons selon le nombre de chambres en 2012



**Graphique 2.** Répartition des annonces de vente d'appartements selon le nombre de chambres en 2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2012)

<sup>1</sup> La signature d'une convention de partenariat avec le portail immobilier IMMOTOP.LU a permis une amélioration du processus de dédoublement des annonces de vente et de location, grâce au suivi dans le temps d'une même annonce et à une élimination plus efficace des doublons (plusieurs annonces portant sur un même bien mis en vente ou en location simultanément par plusieurs annonceurs). Ceci explique la baisse assez forte du nombre total d'annonces.

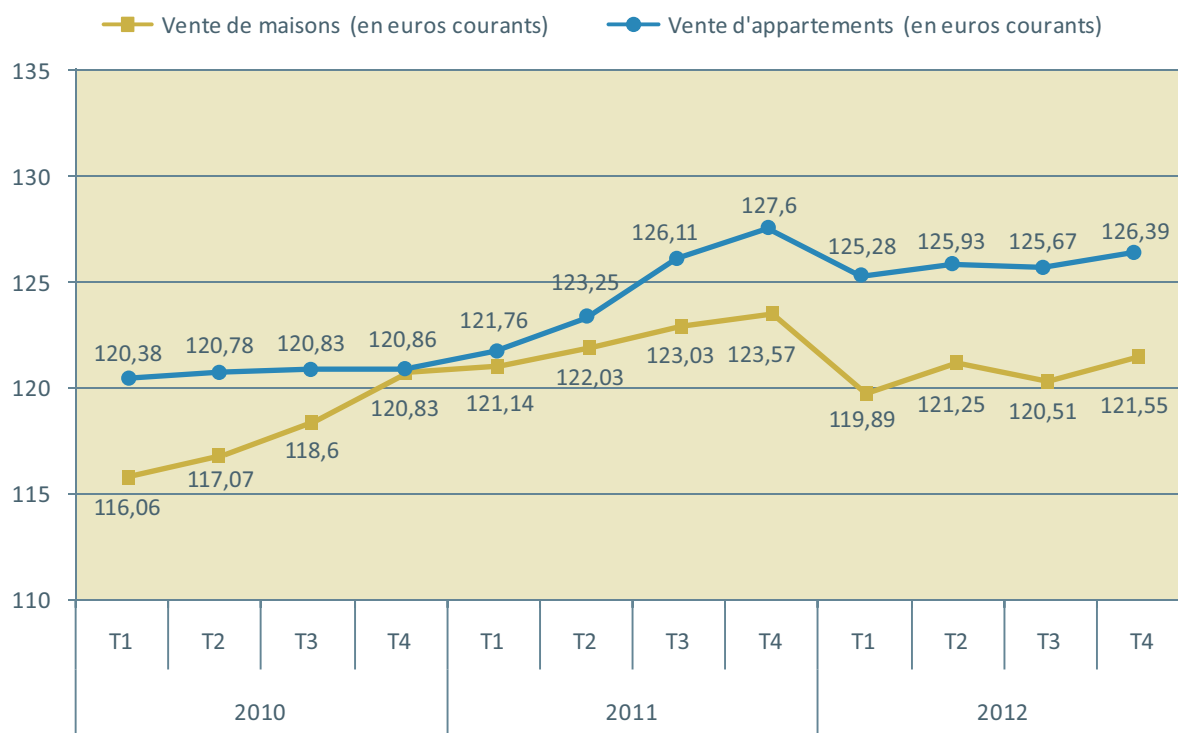
### 2.2.2. Évolution des prix proposés à la vente en 2012

Les indicateurs des prix proposés à la vente en euros courants ont légèrement diminué au cours de l'année 2012 : **-1,63% pour la vente de maisons** et **-0,95% pour les appartements** entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2012. Au cours cette année, les indicateurs des prix annoncés ont suivi des évolutions similaires pour les appartements et pour les maisons.

La baisse concerne essentiellement le 1<sup>er</sup> trimestre 2012. Ce trimestre a été marqué par une baisse de -2,98% des prix annoncés à la vente des maisons et de -1,82% pour les appartements par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011. Le 2<sup>e</sup> trimestre 2012 a été marqué par une légère hausse des prix annoncés (+1,13% pour les maisons et +0,51% pour les appartements), puis les prix annoncés des maisons ont légèrement diminué au 3<sup>e</sup> trimestre 2012 (-0,61%) et se sont stabilisés pour les appartements (-0,21%). Enfin, le 4<sup>e</sup> trimestre 2012 a vu le retour à une hausse modérée des prix annoncés à la vente (+0,86% pour les maisons et +0,57% pour les appartements par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2012).

**Entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2005 (date de référence des calculs) et le 4<sup>e</sup> trimestre 2012, la hausse cumulée des prix annoncés à la vente a atteint +21,6% pour les maisons et +26,4% pour les appartements.**

**Graphique 3.** Évolution des indicateurs des prix annoncés à la vente entre 2010 et 2012 (en euros courants)



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

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2010 - 2012)



En euros constants (c'est-à-dire corrigés des effets de l'inflation), la baisse des prix annoncés à la vente a été encore plus forte entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2012. En effet, l'inflation mesurée par l'Indice des Prix à la Consommation Nationale (IPCN) a atteint +2,57% entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2012 selon les chiffres du STATEC. Ainsi, **en euros constants, la baisse des prix annoncés à la vente correspond à -6,06% pour les maisons et -5,47% pour les appartements** entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2012.

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 2012

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.

#### » Offre et prix de vente annoncés moyens pour les maisons en 2012, par commune

La carte 1 illustre la proportion des annonces de vente de maisons par commune pour l'année 2012. Elle montre que la répartition de l'offre est relativement bien diffusée sur le territoire pour ce segment. Luxembourg-Ville, principal pôle d'activité du pays, ne concentre qu'environ 5% de l'offre de vente de maisons. Plus généralement, les régions d'aménagement Centre-Sud et Sud concentrent respectivement 23% et 26% de l'offre de vente de maisons<sup>2</sup>.

En 2012, le **prix annoncé moyen à la vente** est proche de 596 348 € pour une maison, soit environ **3 409 €/m<sup>2</sup>**. Le prix annoncé moyen par m<sup>2</sup> des maisons n'a pas significativement varié entre 2011 et 2012 dans 65% des communes<sup>3</sup>. Le prix annoncé moyen par m<sup>2</sup> a augmenté de façon statistiquement significative entre 2011 et 2012 dans 27% des communes environ, et a baissé dans 8% 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 2011, et suggère des écarts de prix persistants et importants entre communes.

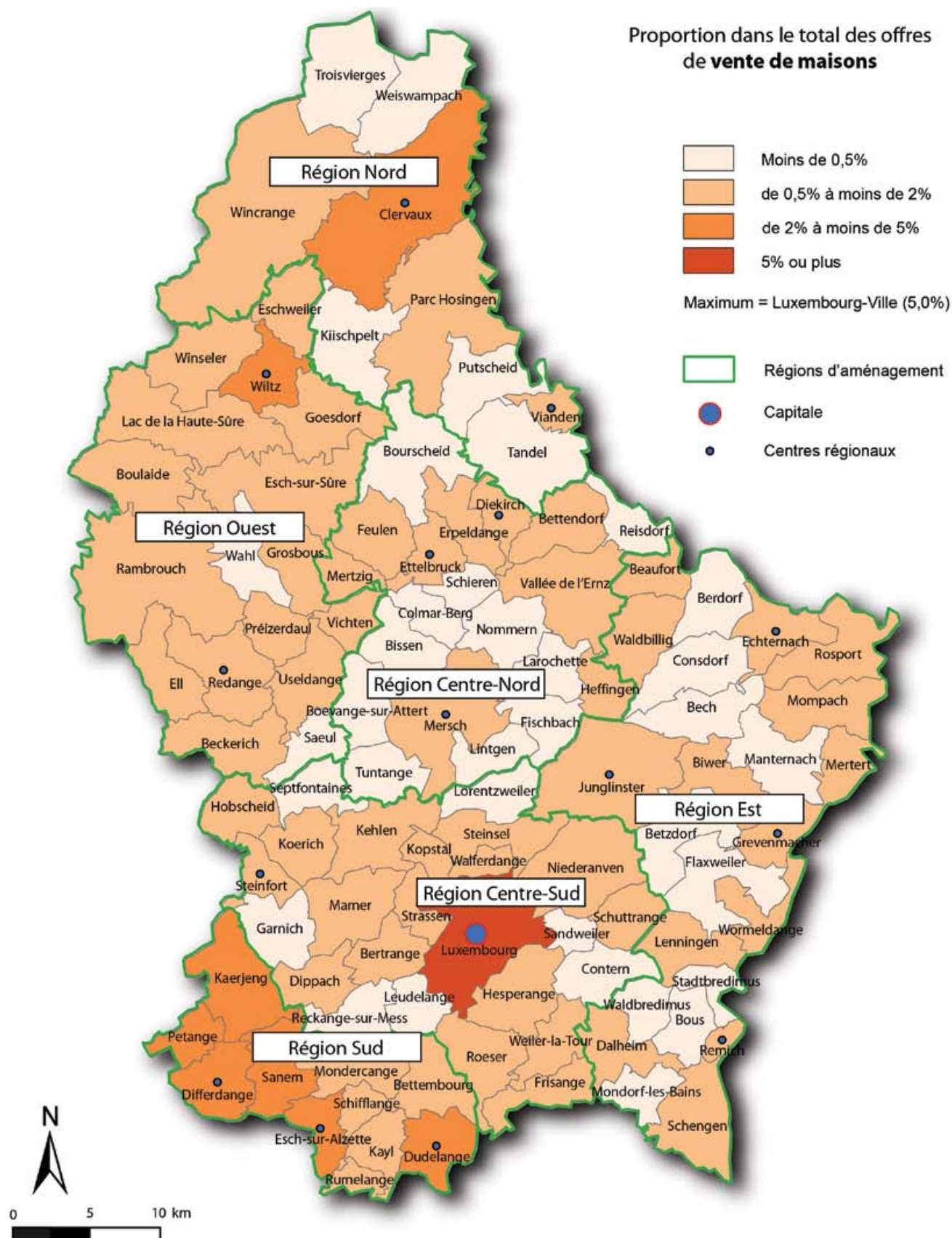
**Les communes les plus chères se situent dans la première couronne périurbaine de la capitale** : à Strassen, Schuttrange, Kopstal, Mamer, Walferdange, Niederanven et Steinsel, les prix annoncés moyens dépassent les 4 300 €/m<sup>2</sup>, avec des prix proposés à la vente supérieurs à 800 000 € pour une maison. Luxembourg-Ville se situe en 4<sup>e</sup> position (comme en 2011), avec un prix annoncé moyen de 4 547 €/m<sup>2</sup>, soit environ 814 000 € pour une maison. Dans la plupart de ces communes, une tendance à la hausse des prix annoncés des maisons entre 2011 et 2012 est également observée.

A l'inverse, **parmi les communes les moins chères se trouvent essentiellement des communes du nord et de l'ouest du pays** : Wiltz, le Lac de la Haute-Sûre, Kiischpelt et Eschweiler notamment. Dans ces communes, le prix annoncé moyen pour une maison est inférieur à 2 600 €/m<sup>2</sup>. Quelques communes du sud-ouest du pays (Rumelange et Pétange) ainsi que du centre-nord et de l'est (Reisdorf, Rosport et Beaufort) sont aussi représentées.

<sup>2</sup> Le découpage du Grand-Duché de Luxembourg en six régions d'aménagement est issu du Programme directeur d'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.

<sup>3</sup> Autrement dit, dans 69 communes parmi les 106 existantes au 1<sup>er</sup> janvier 2012, la variation du prix annoncé moyen par m<sup>2</sup> entre 2011 et 2012 n'est pas statistiquement différente de zéro, au vu du résultat d'un test de différence de moyenne.

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



**Tableau 1.** Prix annoncés à la vente de maisons : les 15 communes les plus chères et les 15 les moins chères en 2012

Commune	Tendance des prix annoncés au m <sup>2</sup> entre 2011 et 2012	Prix annoncé moyen pour un m <sup>2</sup> en 2012 (en €)	Prix annoncé moyen pour un bien en 2012 (en €)
Strassen	→	4 888	886 213
Schuttrange	↗	4 836	931 767
Kopstal	↗	4 547	1 000 277
Luxembourg-Ville	↗	4 547	814 135
Mamer	↗	4 388	836 521
Walferdange	→	4 382	948 476
Niederanven	→	4 334	926 585
Steinsel	→	4 328	844 778
Bertrange	→	4 266	827 323
Bech	↗	4 196	750 238
Sandweiler	→	4 157	797 085
Junglinster	↗	4 148	736 336
Hesperange	→	4 109	817 278
Frisange	↗	4 090	874 899
Leudelange	↗	4 038	807 528
<b>Moyenne du pays</b>	<b>↗</b>	<b>3 409</b>	<b>596 348</b>
Troisvierges	↗	2 839	450 640
Beaufort	→	2 836	435 421
Clervaux	↗	2 795	476 620
Pétange	→	2 791	423 020
Boulaide	→	2 790	451 527
Rosport	→	2 778	515 744
Weiswampach	↗	2 775	463 762
Winseler	→	2 686	449 947
Wintrange	→	2 640	438 810
Reisdorf	↘	2 543	446 665
Eschweiler	→	2 530	394 736
Kiischpelt	↘	2 528	364 182
Rumelange	↘	2 512	417 421
Lac de la Haute-Sûre	↘	2 446	401 898
Wiltz	→	2 287	365 384

Légende :

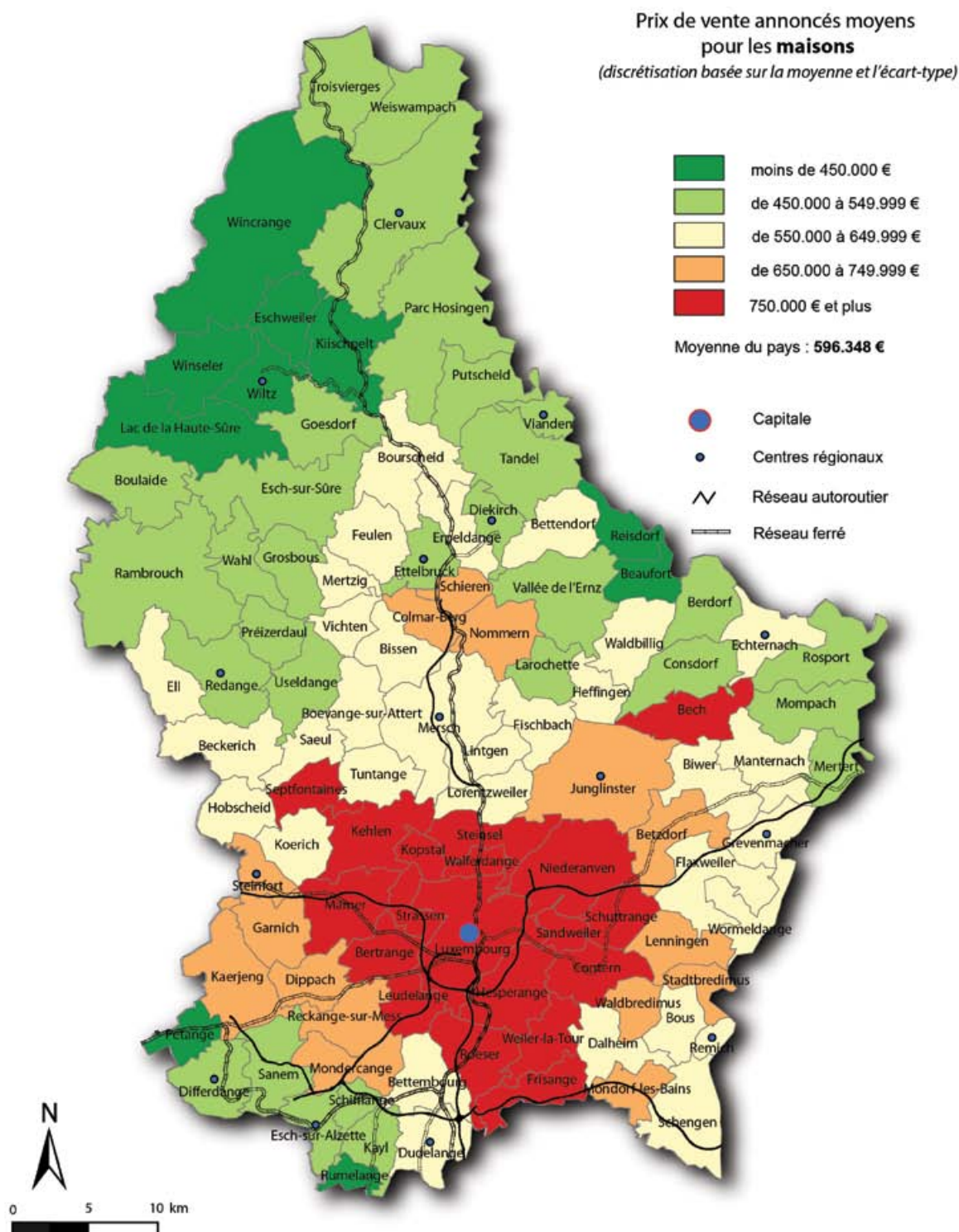
- tendance stable
- ↘ tendance à la baisse
- ↗ tendance à la hausse

Note : Ne sont prises en compte ici que les communes pour lesquelles 30 offres sont recensées au minimum. Les tendances sont évaluées à partir de tests de différence de moyennes entre les années 2011 et 2012, qui tiennent compte à la fois de la variation observée dans les prix annoncés entre 2011 et 2012 et du nombre d'annonces relevées dans la commune pour déterminer si la variation est significative ou non.  
Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2011-2012)



La carte 2 montre 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 (Colmar-Berg 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 2012, par commune



## » Offre et prix de vente annoncés moyens pour les appartements en 2012, 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 40% des annonces portent sur des appartements situés dans la région d'aménagement Sud, et 32% sont situés dans la région Centre-Sud (qui inclut Luxembourg-Ville).

Surtout, **l'offre de vente d'appartements est très « urbaine »** : 51% des annonces de vente d'appartements se situent dans les Centres de Développement et d'Attraction (CDA), contre moins de 32% des annonces de vente de maisons. La capitale concentre à elle seule environ 16% de l'ensemble des annonces de vente d'appartements.

En 2012, le **prix annoncé moyen à la vente** est proche de **373 000 € pour un appartement**, soit environ **4 195 €/m<sup>2</sup>**. Le prix annoncé moyen par m<sup>2</sup> des appartements a significativement augmenté dans 43% des communes entre 2011 et 2012. Il est resté stable dans 51% des communes<sup>4</sup> et a diminué dans seulement 6% des communes.

**Luxembourg-Ville est de loin la commune la plus chère du pays au regard des prix annoncés par m<sup>2</sup> des appartements** (5 535 €/m<sup>2</sup>). Elle est suivie de ses communes voisines (Strassen, Bertrange, Kopstal, Niederanven) dans lesquelles le prix annoncé moyen est supérieur à 5 000 €/m<sup>2</sup> (cf. tableau 2). Les prix annoncés des appartements à la vente ont significativement augmenté en 2012 dans la capitale et dans la plupart des communes voisines.

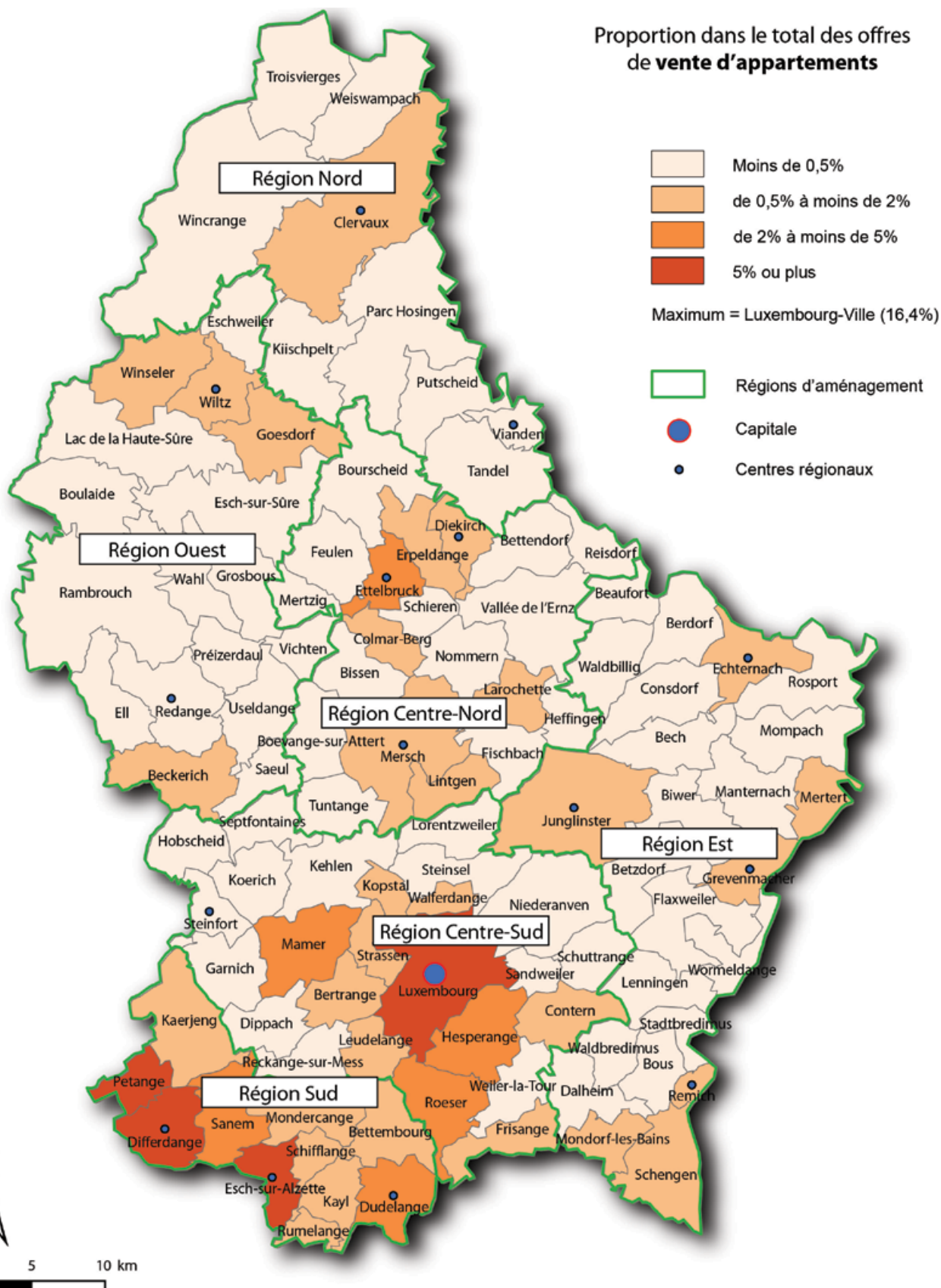
**A l'inverse, les prix annoncés par m<sup>2</sup> les moins élevés sont relevés dans les communes du nord et de l'ouest du pays** comme Troisvierges, Wiltz, Clervaux, Weiswampach, Rambrouch et Parc Hosingen. Dans ces communes, le prix annoncé moyen d'un appartement est inférieur à 3 200 €/m<sup>2</sup>.

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**.

<sup>4</sup> Autrement dit, dans 54 communes parmi les 106 existantes au 1<sup>er</sup> janvier 2012, la variation du prix annoncé moyen par m<sup>2</sup> entre 2011 et 2012 n'est pas statistiquement différente de zéro.



Carte 3. Répartition de l'offre de vente d'appartements en 2012, par commune



**Tableau 2.** Prix annoncés à la vente d'appartements : les 15 communes les plus chères et les 15 les moins chères en 2012

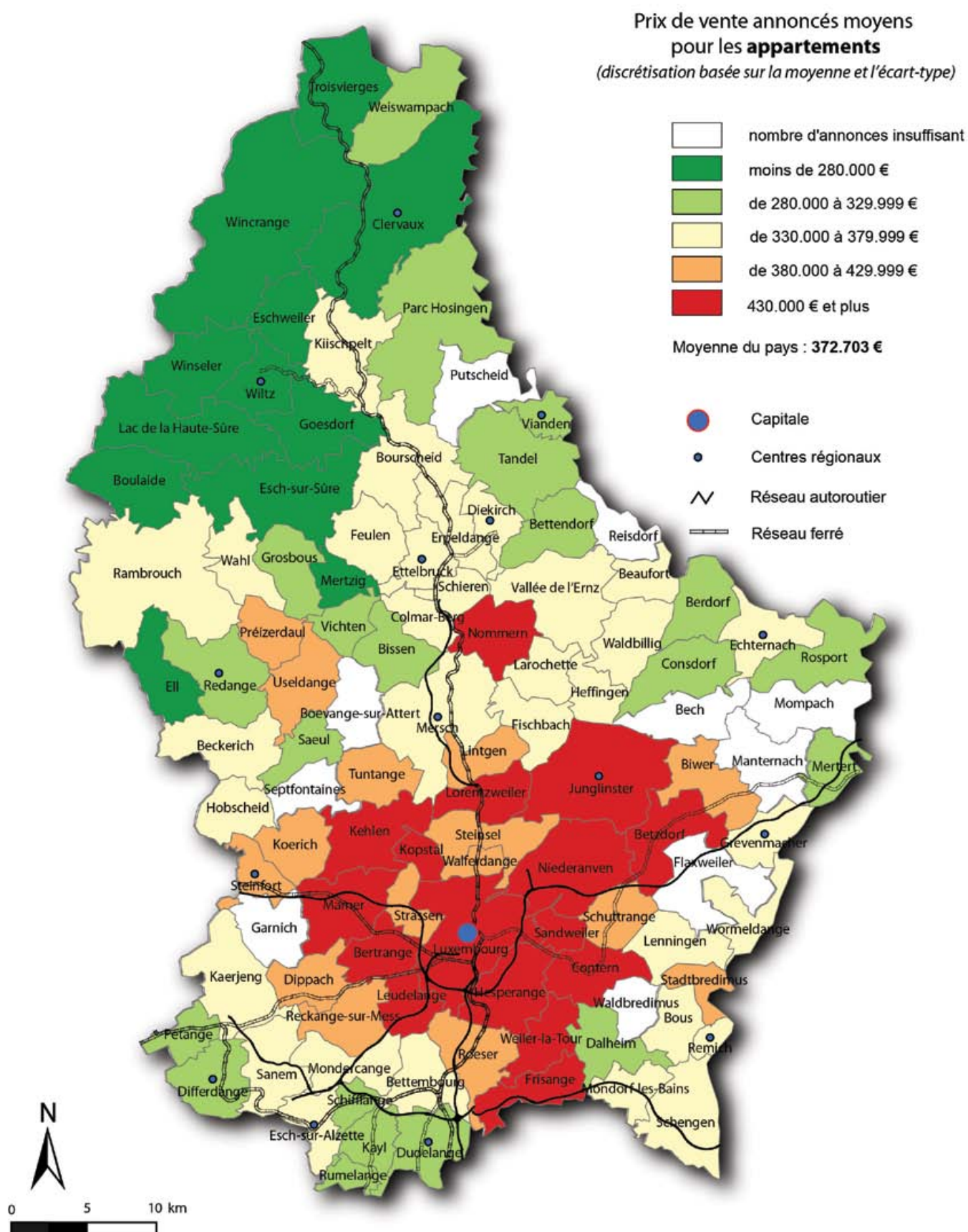
Commune	Tendance des prix annoncés au m <sup>2</sup> entre 2011 et 2012	Prix annoncé moyen pour un m <sup>2</sup> en 2012 (en €)	Prix annoncé moyen pour un bien en 2012 (en €)
Luxembourg-Ville	↗	5 535	482 961
Strassen	↗	5 147	418 954
Bertrange	↗	5 132	468 693
Kopstal	↗	5 059	440 294
Niederanven	→	5 050	449 007
Junglinster	↗	4 947	440 354
Hesperange	↗	4 921	509 801
Mamer	↗	4 891	469 942
Leudelange	→	4 863	575 042
Walferdange	↗	4 764	427 551
Sandweiler	→	4 724	461 047
Steinsel	↗	4 532	412 053
Lorentzweiler	↗	4 383	463 120
Lintgen	↗	4 318	391 471
Roeser	↗	4 285	406 534
Moyenne du pays	↗	<b>4 195</b>	<b>372 703</b>
Berdorf	↗	3 464	314 247
Rumelange	→	3 453	302 942
Waldbillig	→	3 449	349 673
Wormeldange	→	3 433	339 753
Useldange	→	3 422	382 324
Wintrange	↗	3 362	270 512
Goesdorf	→	3 336	266 752
Esch-sur-Sûre	→	3 243	278 759
Larochette	↘	3 207	345 367
Parc Hosingen	↘	3 182	322 593
Rambrouch	→	3 162	339 158
Weiswampach	→	3 159	297 261
Clervaux	↗	3 058	275 994
Wiltz	↗	3 050	265 074
Troisvierges	→	2 983	257 927

Légende :

- tendance stable
- ↘ tendance à la baisse
- ↗ tendance à la hausse

Note : Ne sont prises en compte ici que les communes pour lesquelles 30 offres sont recensées au minimum. Les tendances sont évaluées à partir de tests de différence de moyennes entre les années 2011 et 2012, qui tiennent compte à la fois de la variation observée dans les prix annoncés entre 2011 et 2012 et du nombre d'annonces relevées dans la commune pour déterminer si la variation est significative ou non.  
Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2011-2012)

Carte 4. Prix de vente annoncés moyens pour les appartements en 2012, par commune



### 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 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.

#### » Offre et prix de vente annoncés moyens pour les maisons en 2012, à Luxembourg-Ville

A Luxembourg-Ville, le prix annoncé moyen d'une maison est d'environ 814 000 €, soit 4 547 €/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 Cessange, Limpertsberg, Kirchberg et Belair** (plus de 5 200 €/m<sup>2</sup>) suivis des quartiers du Cents et de Merl. A l'inverse, les prix annoncés par m<sup>2</sup> sont moins élevés dans les quartiers de Neudorf, Gasperich, Weimerskirch et Beggen (moins de 4 200 €/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 (739 annonces de ventes de maisons contre 4 005 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.

#### » Offre et prix de vente annoncés moyens pour les appartements en 2012, à Luxembourg-Ville

Concernant les ventes d'appartements, le prix annoncé moyen approche les 483 000 € à Luxembourg-Ville, soit environ 5 535 €/m<sup>2</sup>. Là encore, de fortes disparités s'observent selon les quartiers.

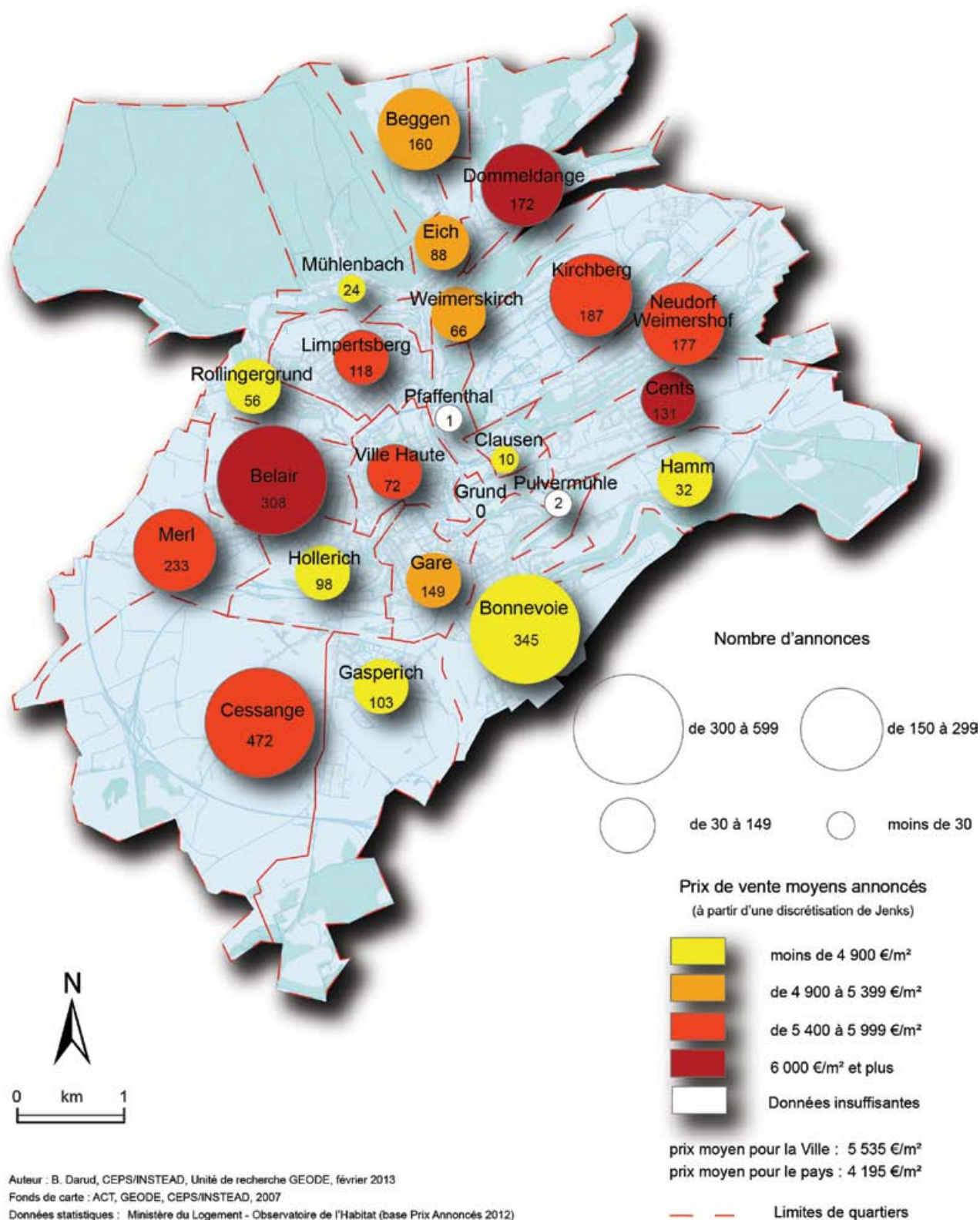
**Les prix annoncés des appartements par m<sup>2</sup> les plus élevés sont relevés dans les quartiers de Cents, Dommeldange et Belair**, avec des prix de vente annoncés moyens supérieurs à 6 000 €/m<sup>2</sup> (cf. carte 5). A l'inverse, les prix de vente par m<sup>2</sup> sont les moins élevés à Hollerich, Mühlenbach, Gasperich, Rollingergrund, Bonnevoie et Hamm (moins de 4 900 €/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.** Offre et prix de vente annoncés moyens des appartements à Luxembourg-Ville en 2012, par quartier





## 2.2. Offre et prix annoncés à la location en 2012

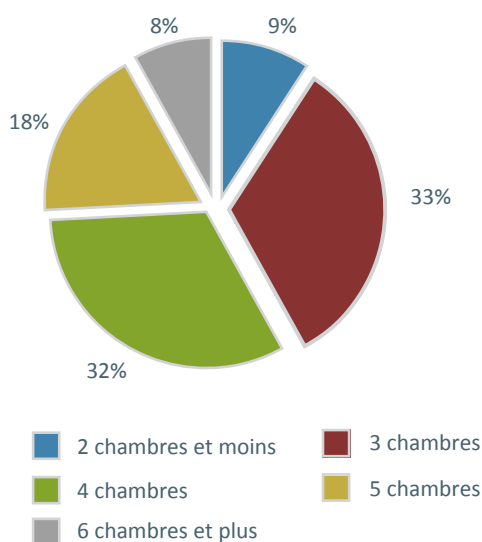
### 2.2.1. Evolution de l'offre de location de logements en 2012

Les appartements représentent près de 87% des offres locatives sur l'année 2012, contre seulement 13% pour les maisons. Ces parts relatives sont identiques à celles relevées l'année précédente.

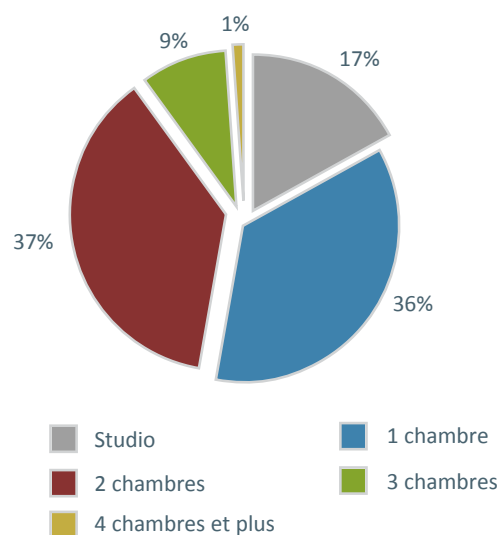
En analysant plus spécifiquement la répartition des annonces de location selon la taille des maisons (cf. graphique 4), il en ressort que **cette offre est relativement limitée et concerne avant tout des maisons de 3 et 4 chambres**, qui représentent respectivement 33% et 32% des annonces. 18% des annonces portent ensuite sur des maisons de 5 chambres, alors que les segments extrêmes du marché ont des proportions plus élevées que pour les annonces de vente de maisons (les biens de 2 chambres représentant 9% des annonces et ceux de 6 chambres et plus environ 8%).

Quant à l'offre de location d'appartements (cf. graphique 5), elle est constituée essentiellement de biens de 1 et 2 chambres (respectivement 36% et 37% de l'offre locative d'appartements). Toutefois, la part des studios dans les annonces de location d'appartements a fortement progressé entre 2011 et 2012 (+4 points de pourcentage, passant de 13% à 17% des annonces de location d'appartements). L'offre locative pour des appartements de grande taille est encore assez limitée en revanche (seulement 9% des annonces concernent des appartements de 3 chambres et 1% des appartements de 4 chambres et plus).

**Graphique 4.** Répartition des annonces de location de maisons selon le nombre de chambres en 2012



**Graphique 5.** Répartition des annonces de location d'appartements selon le nombre de chambres en 2012



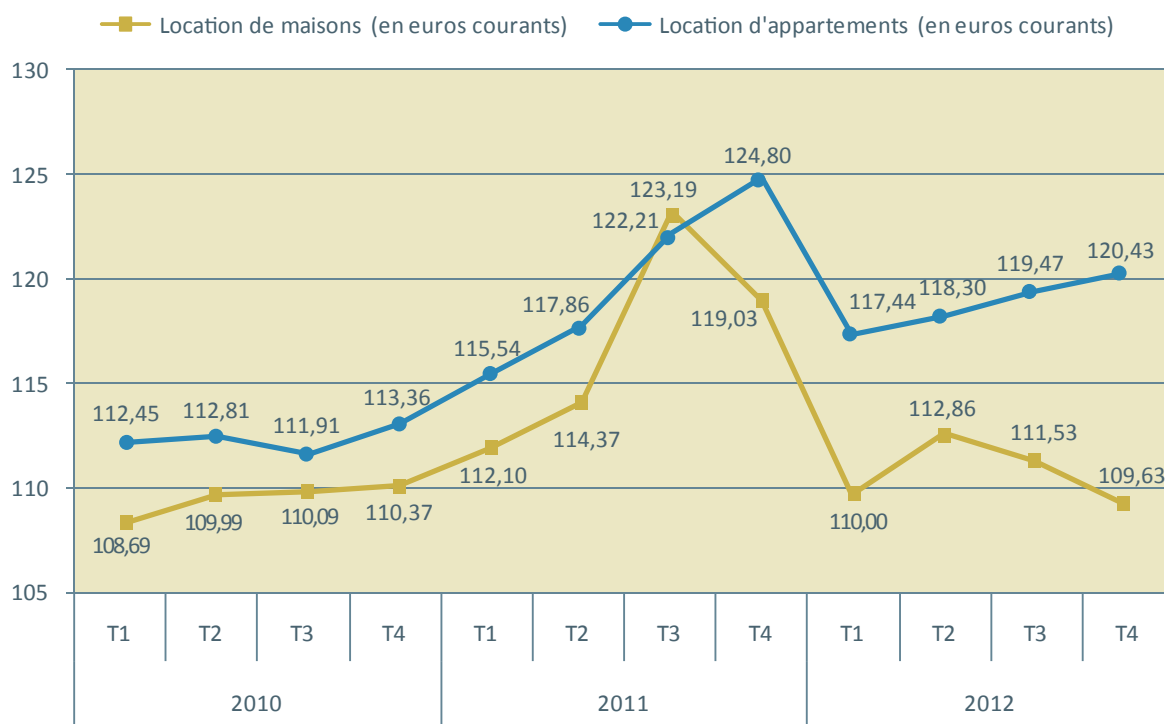
Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2012)

### 2.2.2. Evolution des loyers proposés en 2012

Après la très forte hausse des loyers annoncés observée au cours de l'année 2011 (+7,85% pour les loyers annoncés des maisons en euros courants et +10,09% pour ceux des appartements entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011), **l'année 2012 a été marquée par un retournement du marché et une baisse assez nette** : -7,90% pour les loyers annoncés des maisons et -3,50% pour ceux des appartements entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2012.

Toutefois, il faut noter que **les évolutions des loyers ont été assez différentes sur le segment des maisons et sur celui des appartements**, (cf. graphique 6). Ainsi, la baisse des loyers annoncés des maisons avait été amorcée dès le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 et, hormis un rebond au 2<sup>e</sup> trimestre 2012, elle s'est poursuivie jusqu'au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 (avec une baisse des loyers annoncés des maisons de -1,70% entre le 3<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestre 2012). A l'inverse, le segment des appartements a été marqué par une forte baisse des loyers annoncés entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2012 (-5,90%), puis par un retour à la hausse dès le trimestre suivant et jusqu'au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 (avec des variations trimestrielles successivement de +0,73%, +0,99% et +0,80%).

**Graphique 6.** Évolution des indicateurs des prix annoncés à la location entre 2010 et 2012 (en euros courants)



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

Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2010-2012)

Comme pour les indicateurs des prix annoncés à la vente, la baisse des loyers annoncés mesurés en euros constants (c'est-à-dire corrigés des effets de l'inflation) a été encore plus forte entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2012. L'inflation mesurée par

l'Indice des Prix à la Consommation Nationale a atteint +2,57% entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2012 selon les chiffres du STATEC. Ainsi, **en euros constants, la baisse des prix annoncés à la location s'élève à -12,08% pour les maisons et -7,88% pour les appartements** entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2012.

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 2012

#### » Offre et loyers annoncés moyens pour les maisons en 2012, par commune

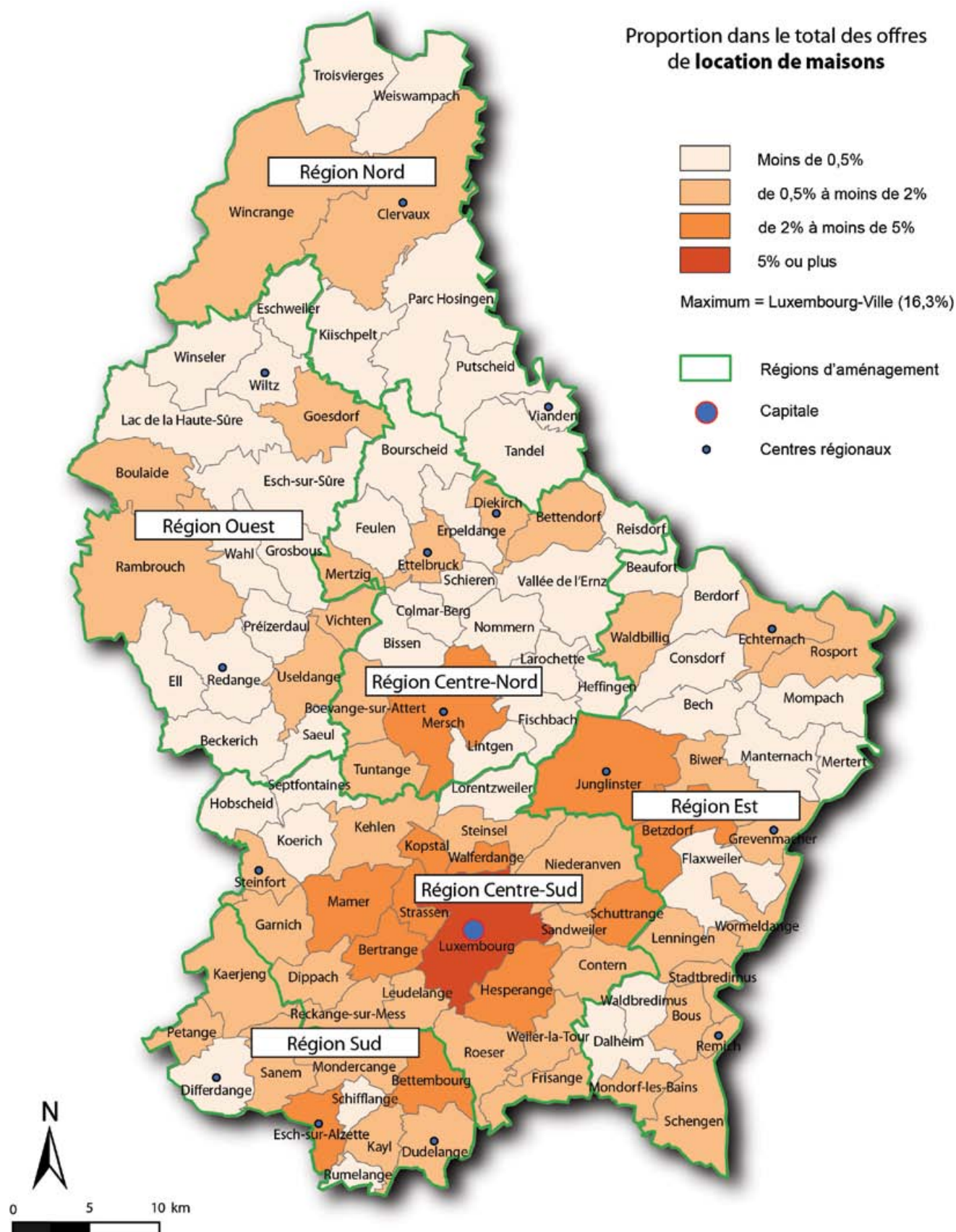
L'offre de location de maisons ne représente qu'une faible part du marché locatif (13% des annonces de location). De plus, cette offre se concentre très majoritairement dans la capitale et dans ses communes périurbaines (cf. carte 6). 51% des annonces de location de maisons en 2012 (la capitale représentant à elle seule 16% de l'offre locative de maisons) se localisent dans la région Centre Sud. Contrairement au marché de la vente de maisons, la région Sud n'englobe ici qu'une faible part de l'offre de location de maisons (12% des annonces de location, contre 26% des annonces de vente de maisons).

En 2012, le **loyer annoncé moyen** est proche de 2 234 € par mois pour une maison, soit environ 11,82 €/m<sup>2</sup>.

**C'est dans la capitale que les loyers annoncés moyens par m<sup>2</sup> des maisons sont les plus élevés** (14,40 €/m<sup>2</sup>), **puis dans les communes proches** (Mamer, Bertrange, Strassen, Hesperange et Walferdange notamment), où il faut compter en moyenne plus de 13 €/m<sup>2</sup>, soit 2 300 € par mois au minimum (cf. tableau 3). Dans la plupart des communes pour lesquelles le nombre d'annonces est suffisant pour que l'on puisse mesurer une évolution, les loyers annoncés sont restés stables entre 2011 et 2012.

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 2012, par commune



**Tableau 3.** Prix annoncés à la location de maisons : communes dans lesquelles l'offre de location de maisons est suffisante

Commune	Tendance des prix annoncés au m <sup>2</sup> entre 2011 et 2012	Loyer annoncé moyen pour un m <sup>2</sup> en 2012 (en €)	Loyer annoncé moyen pour un bien en 2012 (en €)
Luxembourg - Ville	→	14,40	2 899
Mamer	↗	14,30	2 450
Bertrange	→	14,08	3 519
Strassen	↗	13,80	2 771
Betzdorf	*	13,57	3 318
Hesperange	↗	13,23	2 353
Walferdange	→	13,06	2 305
Kopstal	→	12,16	2 772
Schuttrange	→	12,13	2 529
Moyenne du pays	→	<b>11,82</b>	<b>2 234</b>
Junglinster	→	11,59	2 058
Bettembourg	→	11,43	2 013
Esch-sur-Alzette	→	11,01	2 194
Mersch	→	10,49	1 873

Note : Ne sont prises en compte ici que les communes pour lesquelles 30 offres sont recensées au minimum. Les tendances sont évaluées à partir de tests de différence de moyennes entre les années 2011 et 2012, qui tiennent compte à la fois de la variation observée dans les prix annoncés entre 2011 et 2012 et du nombre d'annonces relevées dans la commune pour déterminer si la variation est significative ou non.

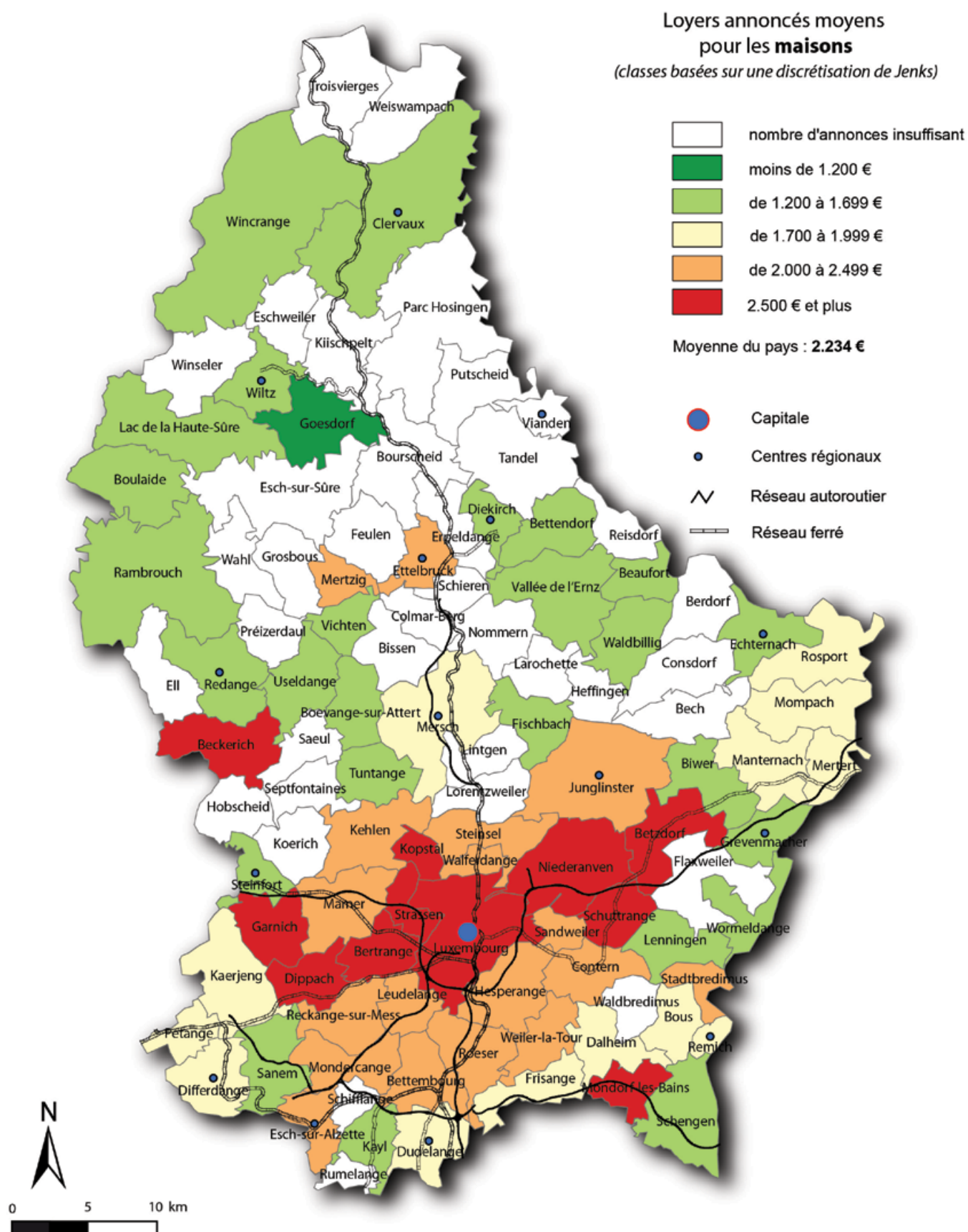
Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2011-2012)

Légende :

- tendance stable
- ↘ tendance à la baisse
- ↗ tendance à la hausse
- \* données insuffisantes en 2011 pour fournir une tendance fiable



Carte 7. Loyers annoncés moyens pour les maisons en 2012, par commune





## » Offre et loyers annoncés moyens pour les appartements en 2012, par commune

**L'offre de location d'appartements est encore plus concentrée que celle des maisons** (cf. carte 8) : Luxembourg-Ville représente en effet 40% des annonces de location d'appartements. Plus largement, la région Centre-Sud concentre à elle seule 59% de l'offre locative d'appartements du Grand-Duché de Luxembourg. La région Sud représente quant à elle 19% des annonces de location d'appartements environ.

Surtout, l'offre de location d'appartements est encore plus « urbaine » que l'offre de vente d'appartements. 63% des annonces de location d'appartements se situent dans les centres régionaux, contre 51% des offres de vente d'appartements.

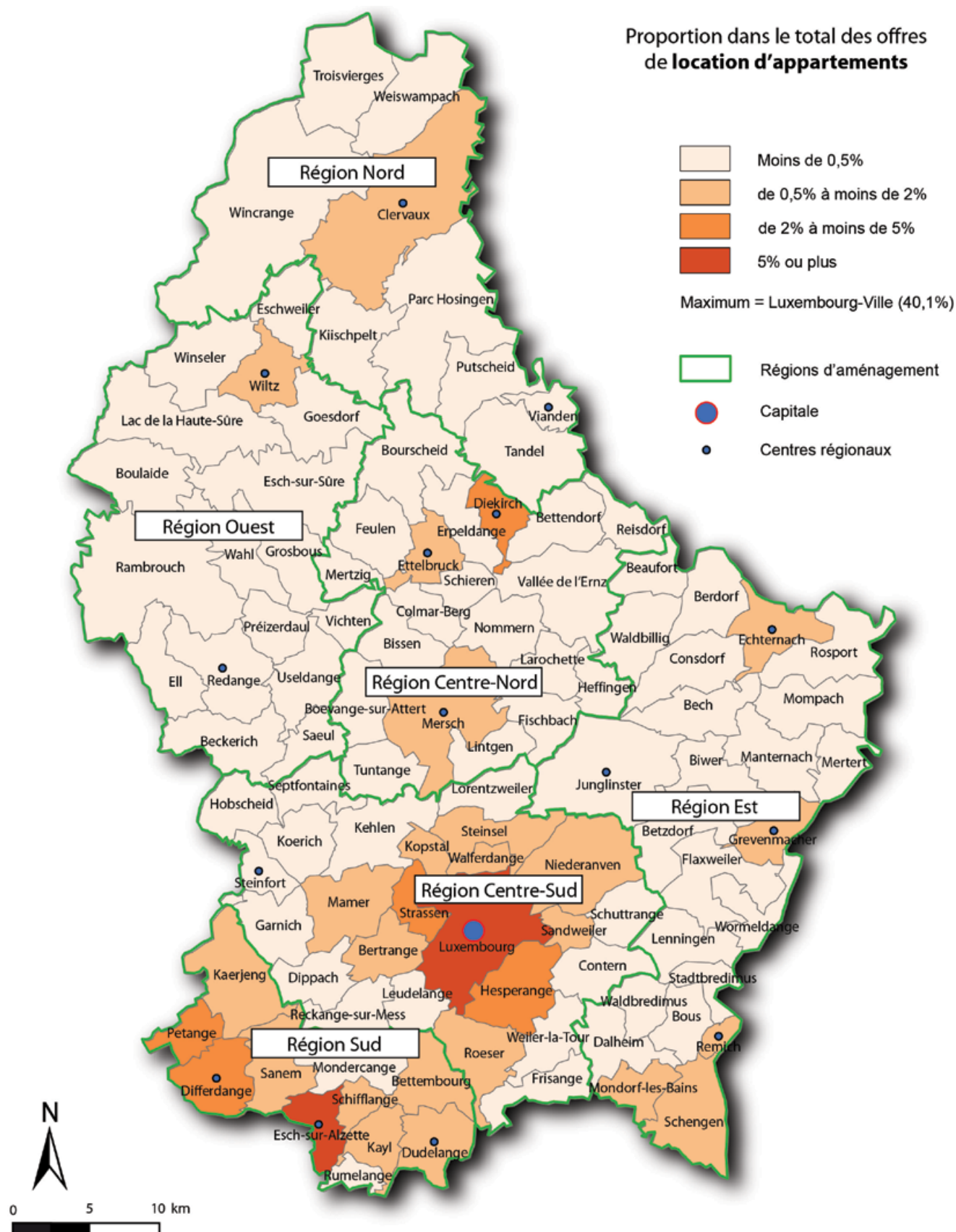
En 2012, **le loyer annoncé moyen pour un appartement** avoisine les **1 157 € par mois**, soit environ **16,30 €/m<sup>2</sup>**. Dans une large majorité des communes (78%), la variation des loyers annoncés des appartements n'a pas été statistiquement significative entre 2011 et 2012. Seules 20% des communes ont subi une hausse significative des loyers annoncés, et 2% une baisse.

**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 1 332 € par mois, soit 18,93 €/m<sup>2</sup>. Les loyers annoncés moyens par m<sup>2</sup> sont également très élevés dans la première couronne périurbaine : à Niederanven, Strassen, Kopstal et Bertrange, ils sont supérieurs à 16 €/m<sup>2</sup>. La commune d'Esch-sur-Alzette se distingue également par des loyers annoncés par m<sup>2</sup> parmi les plus élevés du pays (16,08 € par m<sup>2</sup> en moyenne), mais avec des surfaces souvent très petites qui expliquent en partie les niveaux de loyers par m<sup>2</sup> plutôt élevés.

Dans les communes plus éloignées de la capitale, dans le nord ou l'ouest (Wiltz, Clervaux), la Nordstad (Erpeldange, Colmar-Berg, Ettelbruck) ou l'est du pays (Wormeldange, Merttert), les loyers annoncés moyens sont inférieurs ou égaux à 13 €/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 2012, par commune



Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD, Pôle de recherche GEODE, mars 2013

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

Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix annoncés 2012)

**Tableau 4.** Prix annoncés à la location d'appartements : les 15 communes les plus chères et les 15 les moins chères en 2012

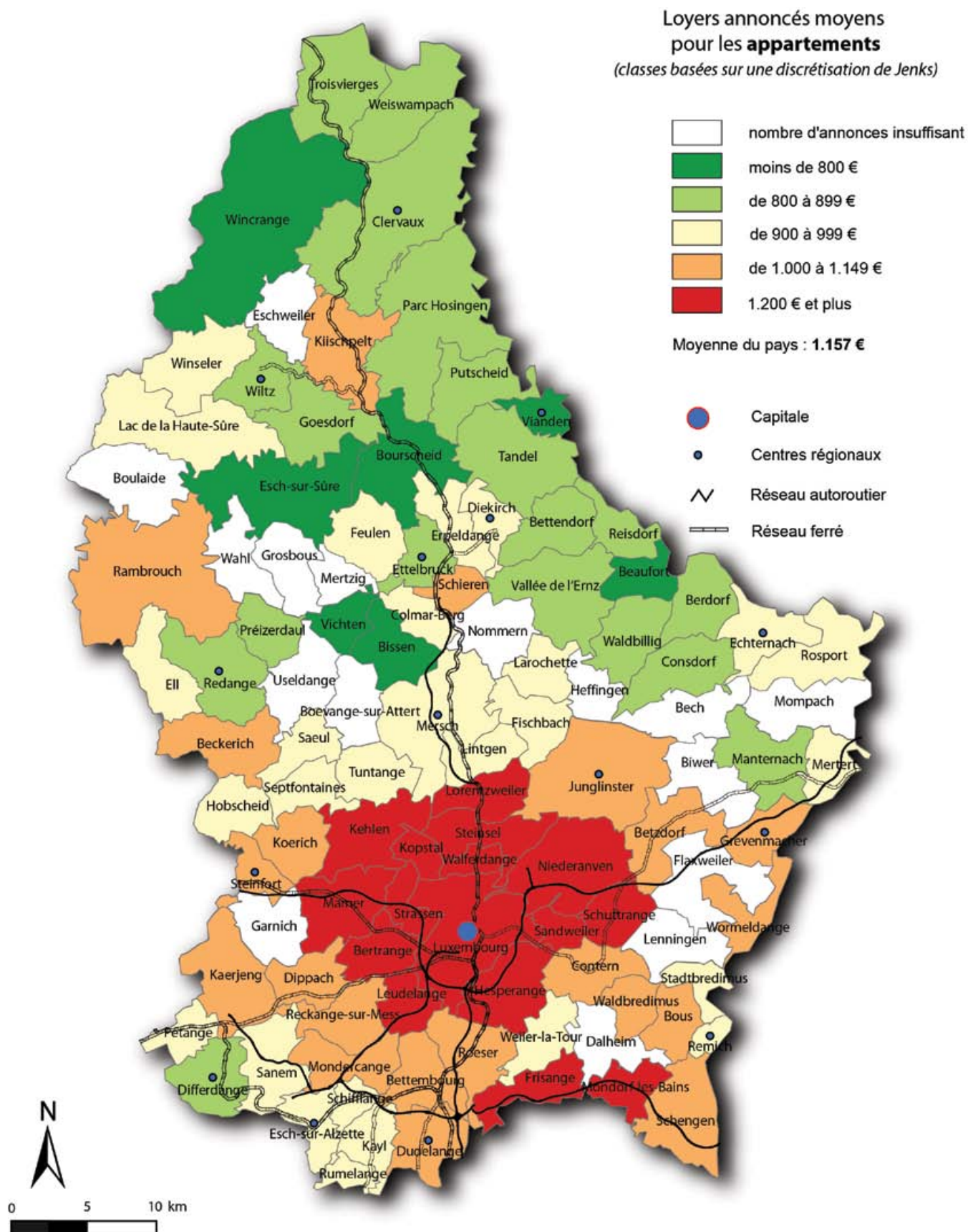
Commune	Tendance des prix annoncés au m <sup>2</sup> entre 2011 et 2012	Loyer annoncé moyen pour un m <sup>2</sup> en 2012 (en €)	Loyer annoncé moyen pour un bien en 2012 (en €)
Luxembourg-Ville	↗	18,93	1 332
Niederanven	↗	18,33	1 289
Strassen	↗	18,33	1 156
Kopstal	→	16,60	1 239
Bertrange	↗	16,28	1 238
Esch-sur-Alzette	↗	16,08	946
Mondorf-les-Bains	↗	15,87	1 153
Pétange	↗	15,76	949
Dippach	→	15,75	1 100
Dudelange	↗	15,27	1 003
Differdange	↗	15,23	896
Hesperange	→	15,20	1 358
Junglinster	→	15,09	1 104
Walferdange	↗	15,08	1 200
Sandweiler	→	15,04	1 305
<b>Moyenne du pays</b>	↗	<b>16,30</b>	<b>1 157</b>
Redange-sur-Attert	→	13,36	848
Beaufort	*	13,33	789
Grevenmacher	→	13,20	1 005
Schengen	→	13,19	1 140
Mersch	→	13,15	930
Bettembourg	→	13,11	1 112
Echternach	→	13,05	985
Kehlen	→	13,05	1 194
Ettelbruck	↗	13,00	890
Colmar-Berg	→	12,79	929
Merttert	→	12,64	999
Erpeldange	*	12,08	932
Clervaux	→	11,77	820
Wormeldange	→	11,54	1 067
Wiltz	→	11,01	827

Légende :

- tendance stable
- ↘ tendance à la baisse
- ↗ tendance à la hausse
- \* données insuffisantes en 2011 pour fournir une tendance fiable

Note : Ne sont prises en compte ici que les communes pour lesquelles 30 offres sont recensées au minimum. Les tendances sont évaluées à partir de tests de différence de moyennes entre les années 2011 et 2012, qui tiennent compte à la fois de la variation observée dans les prix annoncés entre 2011 et 2012 et du nombre d'annonces relevées dans la commune pour déterminer si la variation est significative ou non.  
Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2011-2012)

Carte 9. Loyers annoncés moyens pour les appartements en 2012, par commune



Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD, Pôle de recherche GEODE, mars 2013

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

Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix annoncés 2012)



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

### » Offre et loyers annoncés moyens pour les maisons en 2012 à Luxembourg-Ville

A Luxembourg-Ville, le loyer annoncé moyen d'une maison est de 2 899 € par mois environ, soit 14,40 €/m<sup>2</sup>. Toutefois, l'offre locative est faible (seulement 244 annonces de location de maisons relevées au cours de l'année 2012), même si la capitale représente 16% de l'offre du pays. Dès lors, il n'est pas possible de produire une statistique de loyer moyen fiable pour la plupart des quartiers de Luxembourg-Ville.

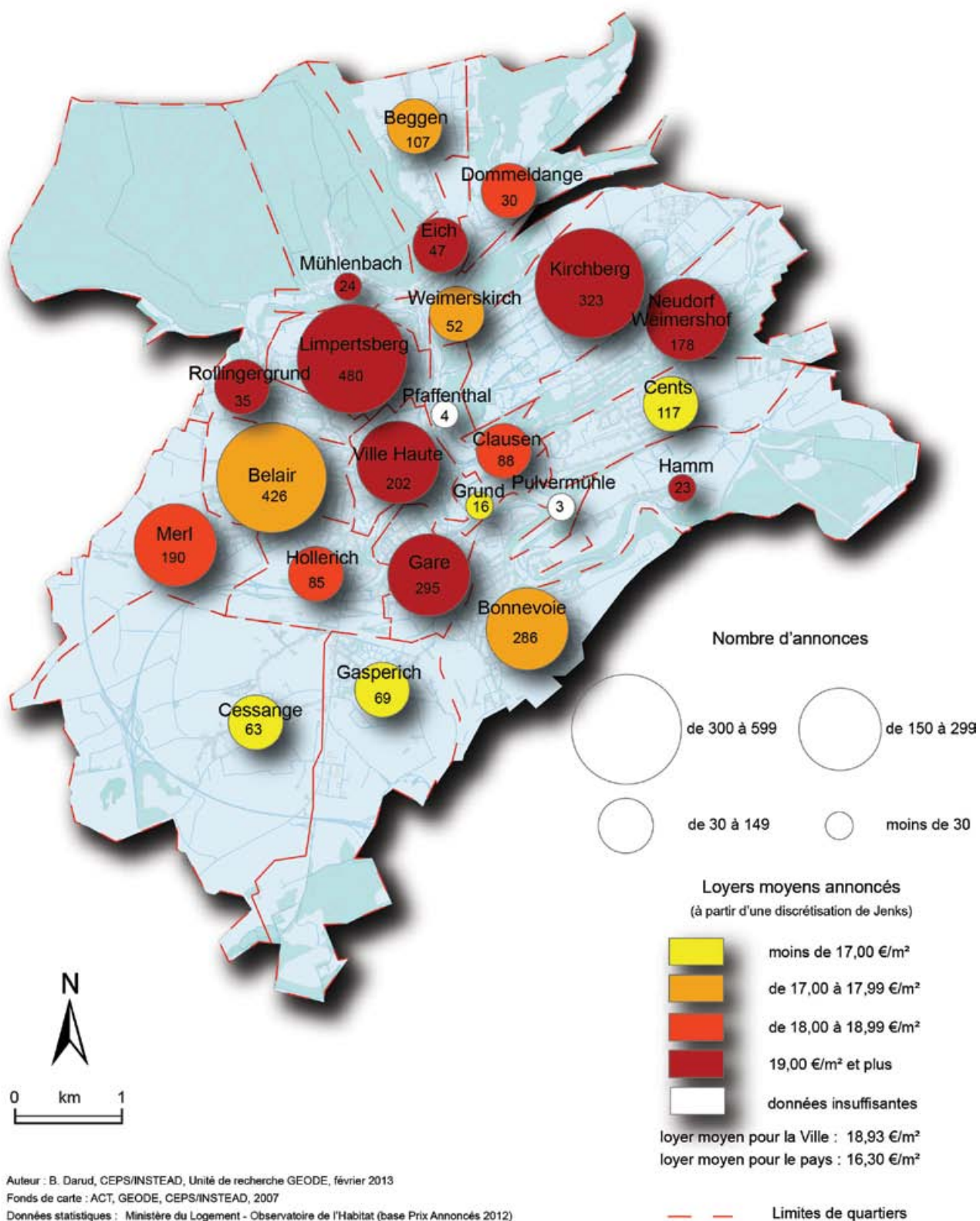
### » Offre et loyers annoncés moyens pour les appartements en 2012 à Luxembourg-Ville

Concernant les appartements, le loyer annoncé moyen atteint 1 332 € par mois à Luxembourg-Ville en 2012, soit environ 18,93 €/m<sup>2</sup>.

Les quartiers pour lesquels les loyers annoncés par m<sup>2</sup> des appartements sont les plus élevés sont ceux du Limpertsberg, de la Gare, de Neudorf-Weimershof et la Ville-Haute, puis ceux du Rollingergrund, du Kirchberg et de Eich, avec des loyers annoncés moyens dépassant les 19 €/m<sup>2</sup> (cf. carte 10). A l'inverse, les loyers par m<sup>2</sup> sont moins élevés dans les quartiers du Cents, de Cessange et de Gasperich (moins de 17 €/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 par exemple à Hollerich peuvent être déclarés à Belair lors du dépôt de l'annonce.

**Carte 10.** Offres et loyers annoncés moyens des appartements à Luxembourg-Ville en 2012, 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 de 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 2012

### 3.1.1. Nombre de ventes enregistrées en 2012

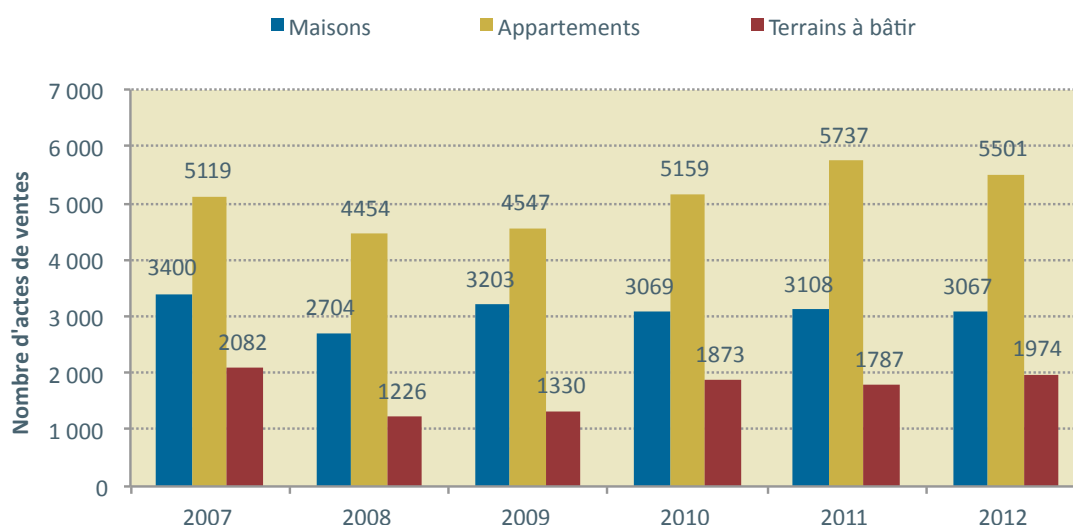
L'année 2012 a été marquée par une **très légère baisse du nombre de ventes de biens immobiliers et fonciers**<sup>5</sup> : -0,8% par rapport à l'année précédente.

Toutefois, **les évolutions sont assez hétérogènes selon les segments** : le nombre de ventes d'appartements a ainsi baissé de -4,1% entre 2011 et 2012 (cf. graphique 7), alors que le nombre de ventes de maisons n'a que très légèrement diminué (-1,3%). Enfin, le nombre de ventes de terrains à bâtir<sup>6</sup> a assez nettement augmenté entre 2011 et 2012 (+10,5%).

Finalement, **la part de l'habitat collectif** dans le total des ventes de logements a **légèrement diminué en 2012** (-1 point de pourcentage), après plusieurs années de hausse continue. Les appartements représentent tout de même plus de 64% des ventes de logements en 2012 (contre 36% pour les maisons).

<sup>5</sup> Les statistiques présentées ici portent sur l'ensemble des ventes de maisons, d'appartements et de terrains à bâtir, à l'exclusion des ventes dites « complexes » incluant simultanément plusieurs types de biens (par exemple une maison et un appartement). Dans ce cas, il serait impossible de dissocier les prix des différentes composantes de l'acte notarié et donc de ventiler les volumes financiers correspondants à ces ventes.

<sup>6</sup> Il s'agit de terrains dont la nature cadastrale reprise dans l'acte notarié correspond à une « place », c'est-à-dire théoriquement à un terrain à bâtir. Sont donc exclus ici les terrains agricoles, les bois, les vaines, les vergers, les chemins, etc.

**Graphique 7.** Nombre d'actes de ventes enregistrés entre 2007 et 2012

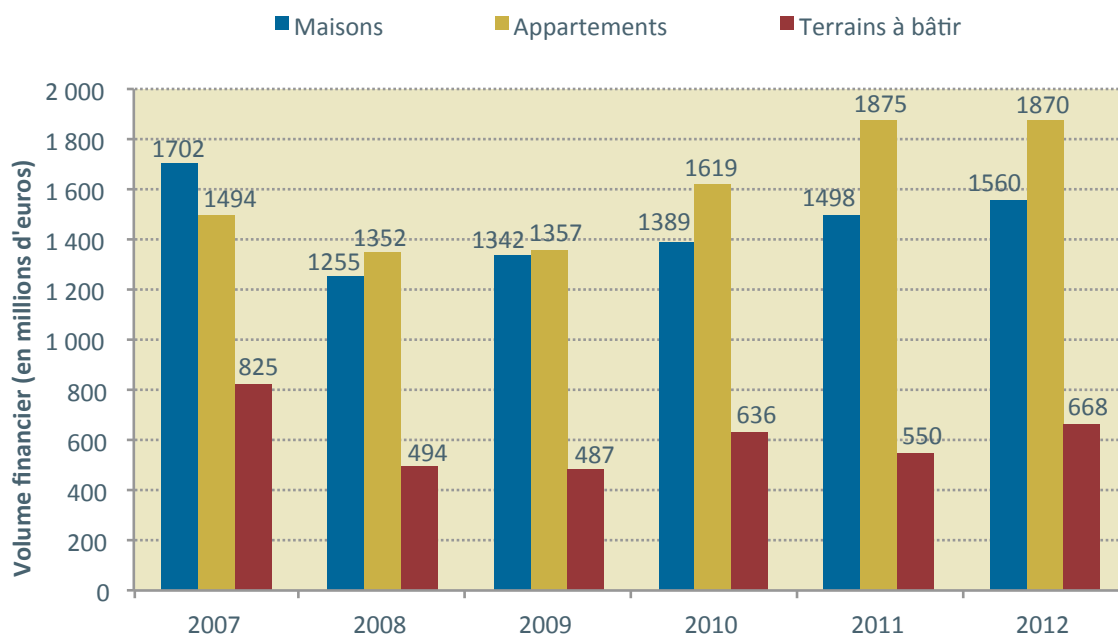
Sources : Ministère du Logement – Observatoire de l’Habitat, en partenariat avec l’Administration de l’Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2007-2012, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

### 3.1.2. Volume financier des ventes enregistrées en 2012

Simultanément à la légère baisse du nombre de ventes, le **volume financier généré par le total des transactions immobilières et foncières a augmenté entre 2011 et 2012** : +4,5%, soit +175 millions d’euros. L’activité générée par les ventes de biens immobiliers et fonciers atteint ainsi 4 098 millions d’euros en 2012.

Cette fois encore, **la situation est très contrastée selon les segments** (cf. graphique 8) : le volume financier issu des ventes d’appartements a très légèrement diminué (-0,3% entre 2011 et 2012). Celui des ventes de maisons a en revanche progressé (+4,1%), alors que le volume financier des ventes de terrains à bâtir a très fortement progressé dans le même temps (+21,5%).

L’augmentation du volume financier correspondant aux ventes de terrains à bâtir suggère que leurs prix de vente moyens ont augmenté entre 2011 et 2012. Néanmoins, cela ne signifie pas nécessairement que la valorisation d’une même parcelle ait fortement augmenté entre 2011 et 2012. La hausse des prix de vente moyens pourrait également s’expliquer par un changement des caractéristiques des parcelles vendues entre 2011 et 2012 (des parcelles plus grandes ou mieux localisées par exemple).

**Graphique 8.** Volume financier des actes de ventes enregistrés entre 2007 et 2012 (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 2007-2012, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

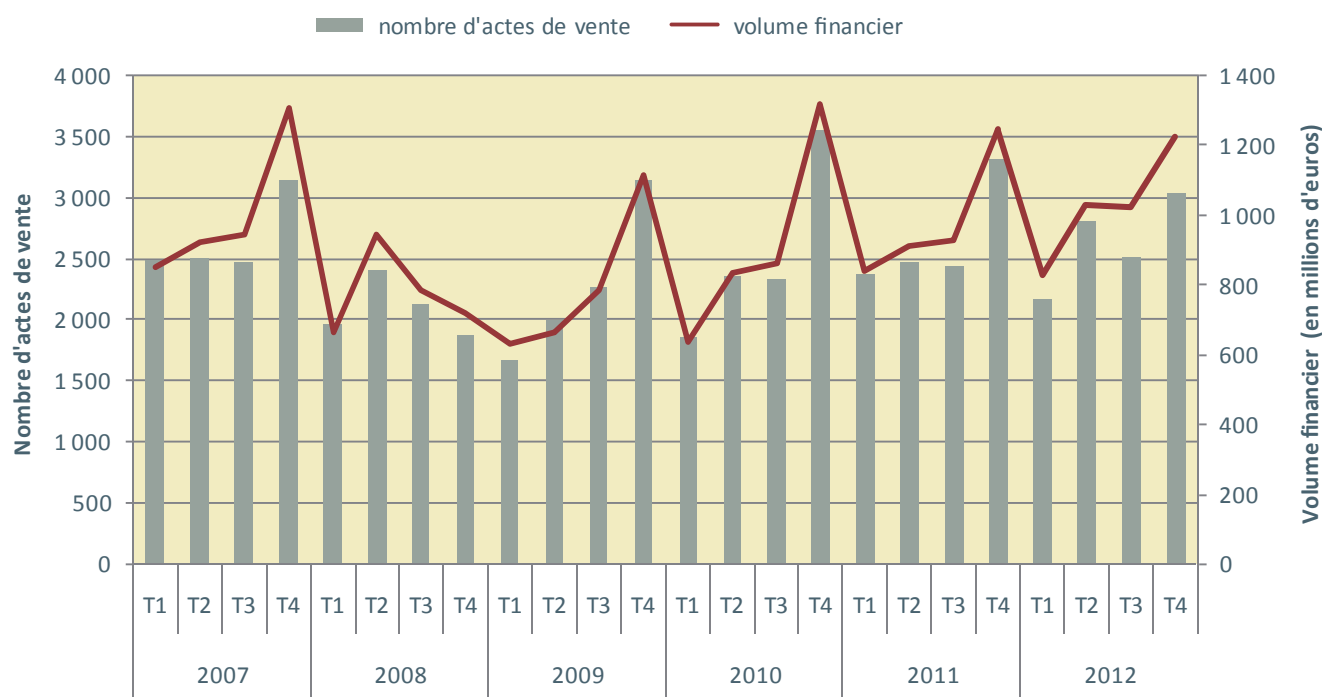
### 3.1.3. Evolutions trimestrielles du nombre de ventes et du volume financier correspondant

Le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 avait été marqué par une forte progression de l'activité sur les marchés immobiliers et fonciers par rapport aux trimestres précédents. 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.

Comme attendu, le **1<sup>er</sup> trimestre 2012** a été marqué par un **net ralentissement de l'activité** sur les marchés immobiliers et fonciers (cf. graphique 9). Par la suite, **l'activité a retrouvé des standards assez élevés aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres 2012**. Le nombre et le volume financier des ventes de biens immobiliers et fonciers étaient proches de ceux observés en milieu d'année 2011, et proches également 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 2012, 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 +20,9% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2012. Le volume financier correspondant aux ventes enregistrées s'est accru dans les mêmes proportions (+20,2%) entre le 3<sup>e</sup> trimestre et 4<sup>e</sup> trimestre 2012. En revanche, la dynamique des marchés est restée inférieure à celle relevée au 4<sup>e</sup> trimestre 2011, avec une réduction des ventes sur un an de -8,8%, mais une baisse beaucoup plus limitée de -1,5% 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 2012  
(Total des ventes de maisons, d'appartements et de terrains à bâtir)

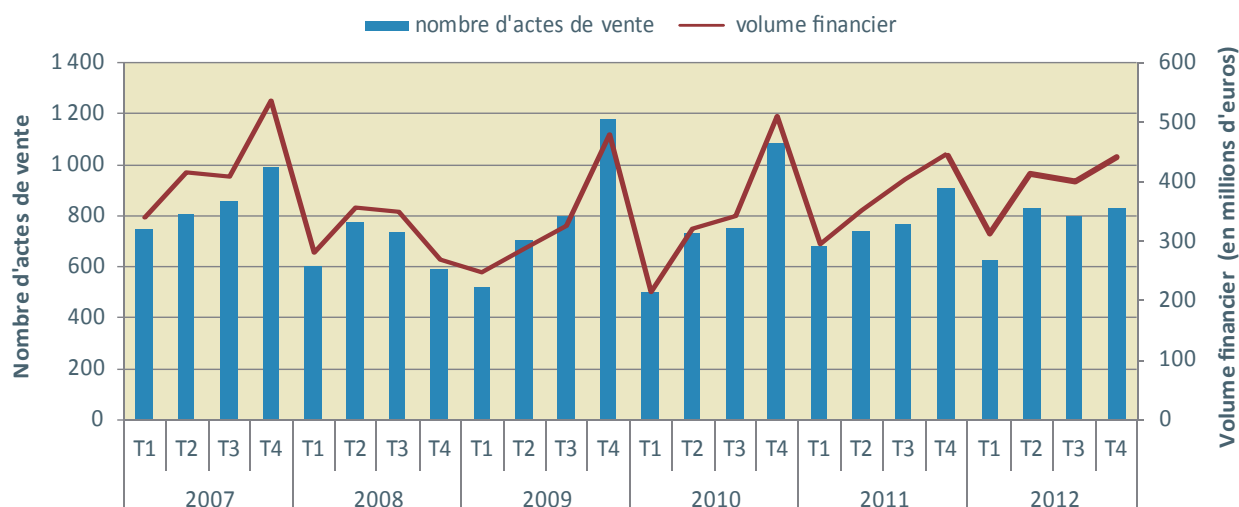


Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2007-2011, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

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 2012, l'accélération des ventes au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 avait été plus limitée que sur les autres segments (*cf.* graphique 10). En réaction, la baisse de l'activité relevée au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 a été moins forte que sur les segments des appartements et des terrains à bâtir. Par la suite, le niveau d'activité sur le marché des maisons s'est maintenu à des niveaux élevés.

**Au 4<sup>e</sup> trimestre 2012, l'activité relevée sur le marché des ventes de maisons n'a toutefois que très légèrement augmenté** (+3,3% par rapport au trimestre précédent). Le nombre de ventes s'est donc réduit par rapport au niveau observé un an auparavant : -9,7% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011. La baisse du volume financier de l'activité est moins importante : -1,8%. Le décalage entre la baisse assez nette du nombre de ventes et la baisse plus limitée des volumes financiers suggère que le prix moyen des maisons vendues a augmenté depuis un an. Ceci ne provient pas nécessairement d'une hausse générale de la valeur des maisons, mais pourrait aussi s'expliquer par des changements dans la localisation des maisons vendues ou par une augmentation de leur surface moyenne.



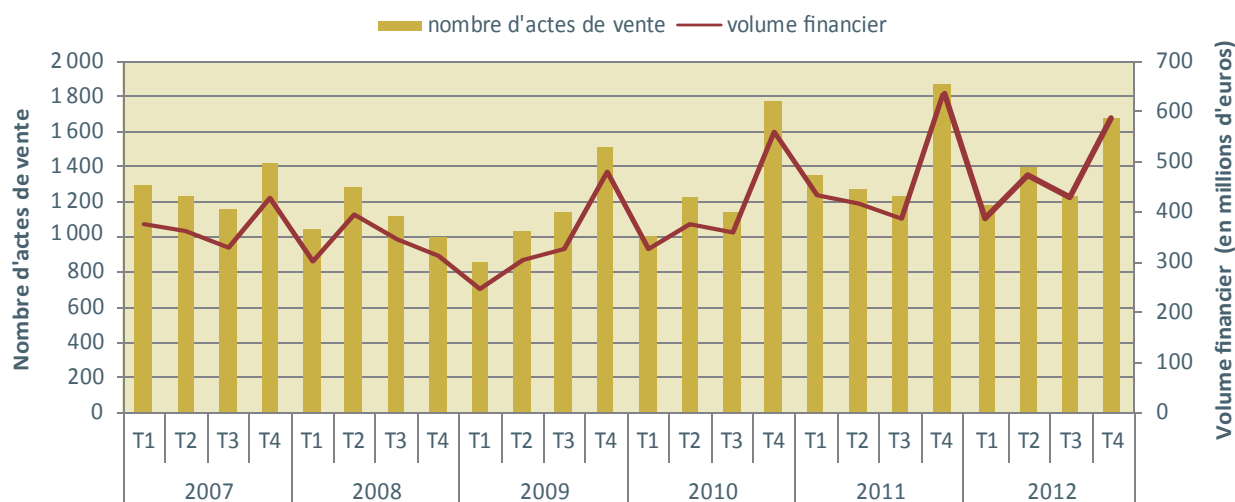
**Graphique 10.** Evolution des ventes enregistrées de maisons entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2012

Sources : Ministère du Logement – Observatoire de l’Habitat, en partenariat avec l’Administration de l’Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2007-2012, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

En ce qui concerne les ventes d’appartements (*cf.* graphique 11), qui représentent environ 52% du total des transactions immobilières et foncières en 2012, l’activité sur ce segment avait atteint au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 un niveau qui n’avait jamais été observé au cours de la période 2007-2011. En réaction, le 1<sup>er</sup> trimestre 2012 a été marqué par une très forte réduction du nombre de ventes d’appartements (-37,7% par rapport au trimestre précédent). Les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres 2012 ont vu le retour à des niveaux d’activité très similaires à ceux relevés en milieu d’année 2011.

Enfin, le nombre de ventes d’appartements a fortement progressé au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 (+31,9%). L’activité sur ce segment est toutefois légèrement inférieure au niveau (record) observé un an auparavant : -11,1% de ventes et -6,7% de volume financier par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011.

Comme pour les ventes de maisons, le décalage entre la baisse assez nette du nombre de ventes et la baisse plus limitée des volumes financiers suggère que le prix moyen des appartements vendus a augmenté depuis un an.

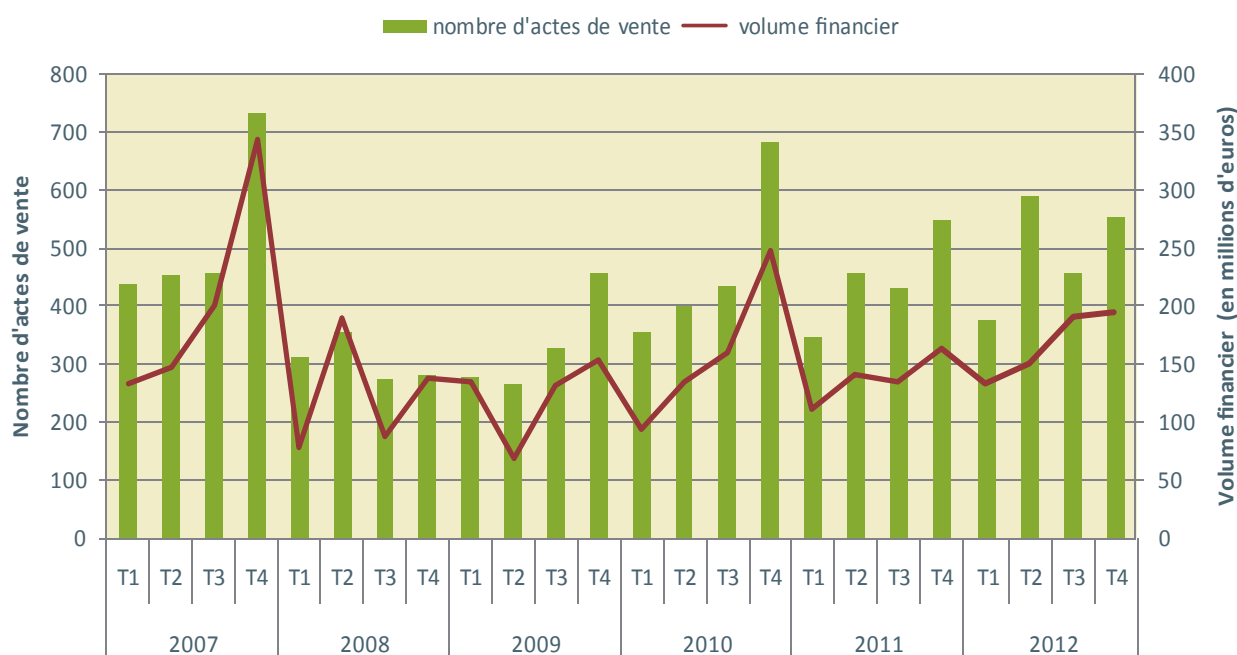
**Graphique 11.** Evolution des ventes enregistrées d’appartements entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2012

Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l’Habitat, en partenariat avec l’Administration de l’Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2007-2012, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

Enfin, les ventes de places, c'est-à-dire les **terrains à bâtir en zones constructibles**, constituent environ 16% du nombre de transactions immobilières et foncières relevées en 2012. Sur ce segment, l'accélération des ventes au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 avait été assez forte (cf. graphique 12). En toute logique, les ventes se sont donc assez nettement réduites au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 (-31,9%). L'activité a ensuite enregistré une forte hausse au 2<sup>e</sup> trimestre 2012, avant un retour à des niveaux d'activité plus conformes aux niveaux relevés les années précédentes au 3<sup>e</sup> trimestre 2012.

Enfin, **l'activité sur le segment du foncier à bâtir a de nouveau nettement augmenté au 4<sup>e</sup> trimestre 2012**, avec une hausse de +21,1% des ventes sur le trimestre. Par rapport à l'année précédente, le nombre de ventes de places à bâtir est relativement proche : +0,6% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011. Par contre, les volumes financiers sont en très nette progression (+19,8%). Cette évolution ne signifie pas forcément que la valeur moyenne des terrains ait nécessairement augmenté. Elle pourrait aussi s'expliquer par des changements dans la localisation des terrains vendus ou par une hausse de la surface moyenne des terrains vendus.

**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 2012



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

Sources : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2007-2012, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

## 3.2. Prix enregistrés des ventes d'appartements en 2012

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, ceci en raison du manque d'informations sur les caractéristiques des biens vendus.

### 3.2.1. Evolution des prix de vente enregistrés des appartements en 2012

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.

Le tableau 5 montre que l'année 2012 a été marquée par une hausse des prix de vente des appartements, sur le marché de l'existant comme sur le marché du neuf.

Entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2012, **le prix de vente moyen au m<sup>2</sup> des appartements existants a ainsi augmenté de +2,60%**. La surface moyenne des appartements vendus a en revanche légèrement diminué en 2012 (-2,81% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011), comme cela avait déjà été le cas l'année précédente. La surface moyenne est, au 4<sup>e</sup> trimestre 2012, légèrement supérieure à 80 m<sup>2</sup>. Finalement, le prix de vente moyen des appartements existants a légèrement diminué entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2012 : -0,90%.

**Sur le segment des appartements en construction (VEFA), la hausse du prix moyen au m<sup>2</sup> a été plus limitée au cours de l'année 2012 (+1,28% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011).** Contrairement à ce qui est observé sur le segment des appartements existants, la surface moyenne des appartements vendus en construction a augmenté en 2012 (+5,25% entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2012), pour atteindre 83,50 m<sup>2</sup>. Finalement, le prix moyen des appartements vendus en état futur d'achèvement a assez nettement augmenté en 2012 (+4,02%).

**Tableau 5.** Quelques statistiques sur les ventes enregistrées d'appartements existants et les Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) d'appartements en 2011 et 2012

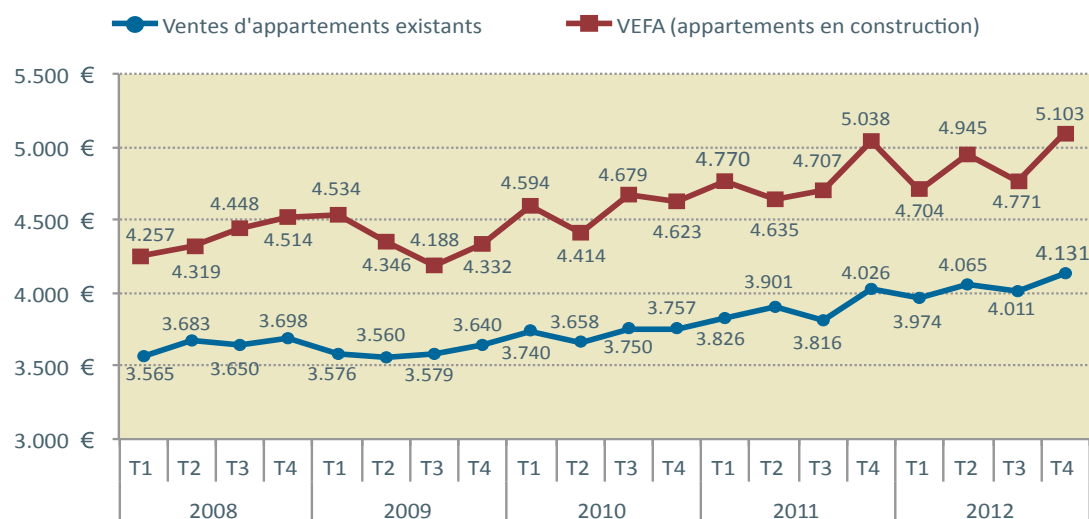
		4 <sup>e</sup> trimestre 2011	4 <sup>e</sup> trimestre 2012	Variation
Ventes d'appartements existants	Prix moyen	325 864 €	322 919 €	-0,90 %
	Surface moyenne	82,44 m <sup>2</sup>	80,12 m <sup>2</sup>	-2,81 %
	Prix au m <sup>2</sup> moyen	4 026 €/m <sup>2</sup>	4 131 €/m <sup>2</sup>	+2,60 %
Ventes d'appartements en Etat Futur d'Achèvement	Prix moyen	397 426 €	413 419 €	+4,02 %
	Surface moyenne	79,34 m <sup>2</sup>	83,50 m <sup>2</sup>	+5,25 %
	Prix au m <sup>2</sup> moyen	5 038 €/m <sup>2</sup>	5 103 €/m <sup>2</sup>	+1,28 %

Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2010-2012, 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 2012**. L'année 2012 s'est, à ce titre, située dans le prolongement de l'année 2011, avec des fluctuations trimestrielles assez fortes (en particulier sur le segment des appartements en construction) dans un contexte haussier. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2012, l'augmentation des prix enregistrés par m<sup>2</sup> des appartements a par exemple été assez forte : +2,98% pour les appartements existants par rapport au trimestre précédent et +6,95% pour les appartements en construction. Pour ces derniers, la hausse doit toutefois être nuancée puisqu'elle correspond en partie à un déplacement des ventes vers Luxembourg-Ville et sa périphérie, zone la plus chère du pays.
- 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 entre 2010 et 2012. Dès lors, l'écart de prix par m<sup>2</sup> entre les appartements neufs et les appartements anciens s'est accru. Ce phénomène est observé depuis plusieurs années : l'écart entre les deux segments atteint 972 €/m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> trimestre 2012, contre seulement 533 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 2007. En 2012, cet écart est resté toutefois plutôt stable. En termes relatifs, **le prix moyen d'un appartement neuf est ainsi supérieur d'environ 23,5% au prix moyen d'un appartement ancien** au 4<sup>e</sup> trimestre 2012, 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 2008 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2012 (en €)

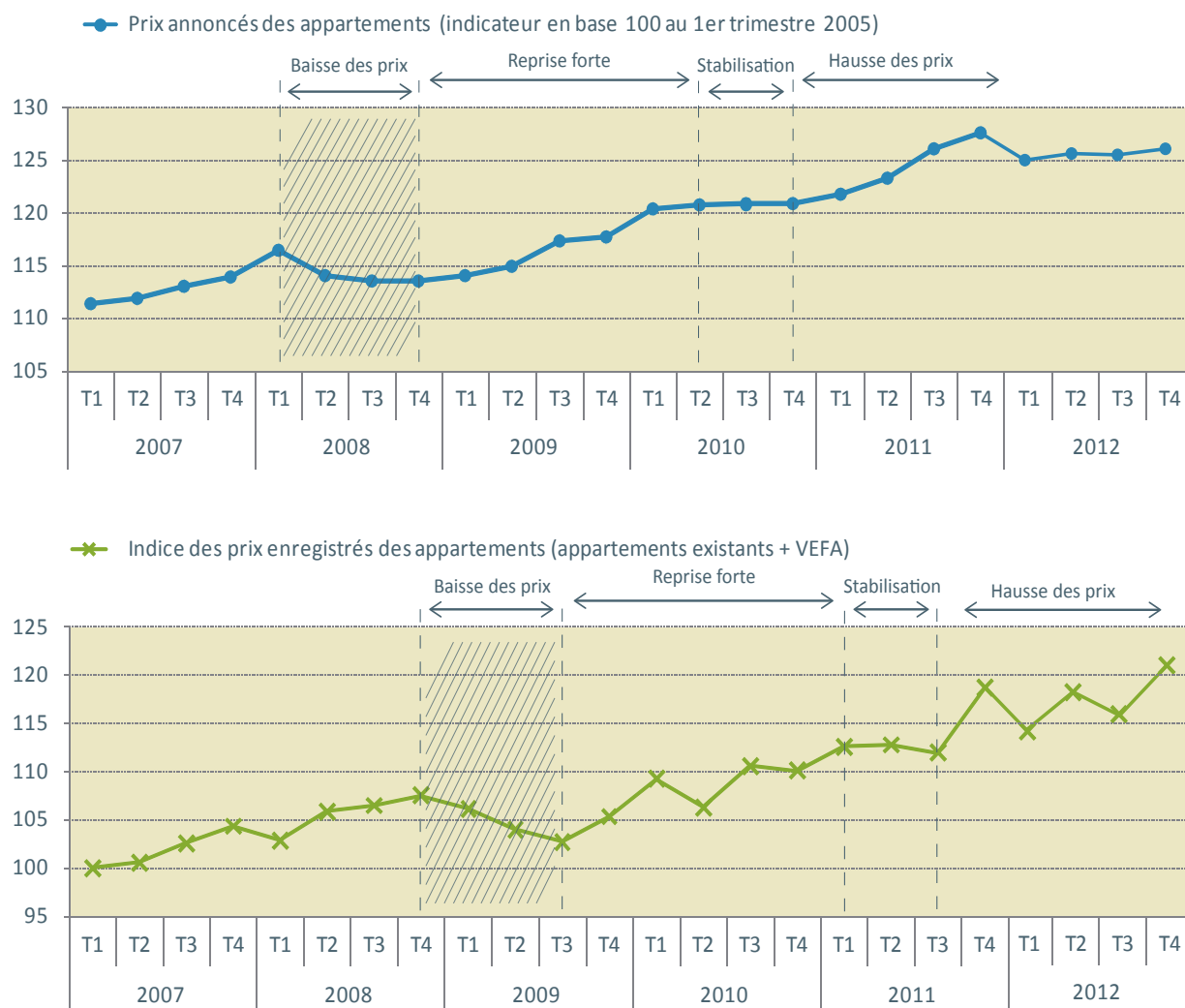


Sources : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2008-2012, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

**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 à 12 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. De même, la hausse observée des prix enregistrés des appartements au cours de l'année 2012 est d'une ampleur similaire à celle relevée sur les prix annoncés dans le courant de l'année 2011.



**Graphique 14.** Prix annoncés et prix enregistrés des appartements entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2012



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 2012),  
Administration de l'Enregistrement et des Domaines,  
Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix enregistrés 2007 à 2012)

### 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 2012, 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 2012 pour les appartements existants, et ce quelle que soit leur taille.** La hausse du prix moyen est particulièrement importante pour les petits appartements de moins de 50 m<sup>2</sup> (+4,21%) et ceux dont la surface utile est comprise entre 50 et moins de 60 m<sup>2</sup> (+5,88%).

**Sur le segment des appartements en construction (VEFA), les prix moyens ont augmenté pour la majorité des classes de surface,** hormis sur les segments extrêmes du marché (appartements de moins de 50 m<sup>2</sup> ou de 100 m<sup>2</sup> et plus). La hausse des prix moyens est particulièrement forte pour les appartements dont la surface utile est comprise entre 50 et moins de 70 m<sup>2</sup>.

**Tableau 6.** Prix de vente enregistrés des appartements existants et en construction selon la surface en 2012

	Classe de surface	Nombre de transactions retenues en 2012	Prix moyen en 2012	Variation par rapport à 2011	Fourchette de prix en 2012
<b>Ventes d'appartements existants</b>	Moins de 50 m <sup>2</sup>	269	<b>182 017 €</b>	+ 4,35%	105 000 € - 295 000 €
	Entre 50 et moins de 60 m <sup>2</sup>	304	<b>236 306 €</b>	+ 6,39%	152 190 € - 330 000 €
	Entre 60 et moins de 70 m <sup>2</sup>	314	<b>270 466 €</b>	+ 3,66%	180 000 € - 395 000 €
	Entre 70 et moins de 80 m <sup>2</sup>	392	<b>301 243 €</b>	+ 3,53%	200 000 € - 425 000 €
	Entre 80 et moins de 90 m <sup>2</sup>	413	<b>335 638 €</b>	+ 1,05%	230 000 € - 480 000 €
	Entre 90 et moins de 100 m <sup>2</sup>	298	<b>366 042 €</b>	+ 0,57%	240 000 € - 535 000 €
	100 m <sup>2</sup> et plus	468	<b>449 999 €</b>	+ 3, 88%	280 000 € - 710 000 €
<b>Ventes d'appartements en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)</b>	Moins de 50 m <sup>2</sup>	144	<b>208 375 €</b>	- 6,11%	136 500 € - 328 400 €
	Entre 50 et moins de 60 m <sup>2</sup>	168	<b>292 933 €</b>	+ 6,72%	192 000 € - 377 800 €
	Entre 60 et moins de 70 m <sup>2</sup>	183	<b>328 923 €</b>	+ 5,74%	220 000 € - 439 200 €
	Entre 70 et moins de 80 m <sup>2</sup>	165	<b>349 939 €</b>	+ 3,38%	248 000 € - 476 100 €
	Entre 80 et moins de 90 m <sup>2</sup>	230	<b>399 884 €</b>	+ 2,96%	278 400 € - 565 400 €
	Entre 90 et moins de 100 m <sup>2</sup>	149	<b>451 905 €</b>	+ 0,73%	312 000 € - 601 100 €
	100 m <sup>2</sup> et plus	250	<b>571 620 €</b>	- 1,58%	355 100 € - 872 100 €

Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2010-2012, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

### 3.2.3. Prix de vente des appartements par commune en 2012

#### » Ventes d'appartements existants par commune en 2012

Les ventes d'appartements existants se concentrent pour l'essentiel à Luxembourg-Ville (19,7% des ventes enregistrées) et dans les communes du sud-ouest du pays, comme Esch-sur-Alzette (7,2%), Differdange (6,6%), Dudelange (4,8%) et Pétange (4,6%). Au total, les régions d'aménagement Centre-Sud et Sud regroupent ainsi 73,4% des ventes d'appartements existants. Le quart restant se situe dans quelques communes de la région Centre-Nord (Ettelbruck, Mersch et Diekirch) et de la région Est (Grevenmacher, Mondorf-les-Bains, Remich et Echternach). En revanche, les régions Nord et Ouest ne regroupent respectivement que 2,6% et 3,9% des ventes d'appartements existants dans le pays en 2012 (cf. carte 11).

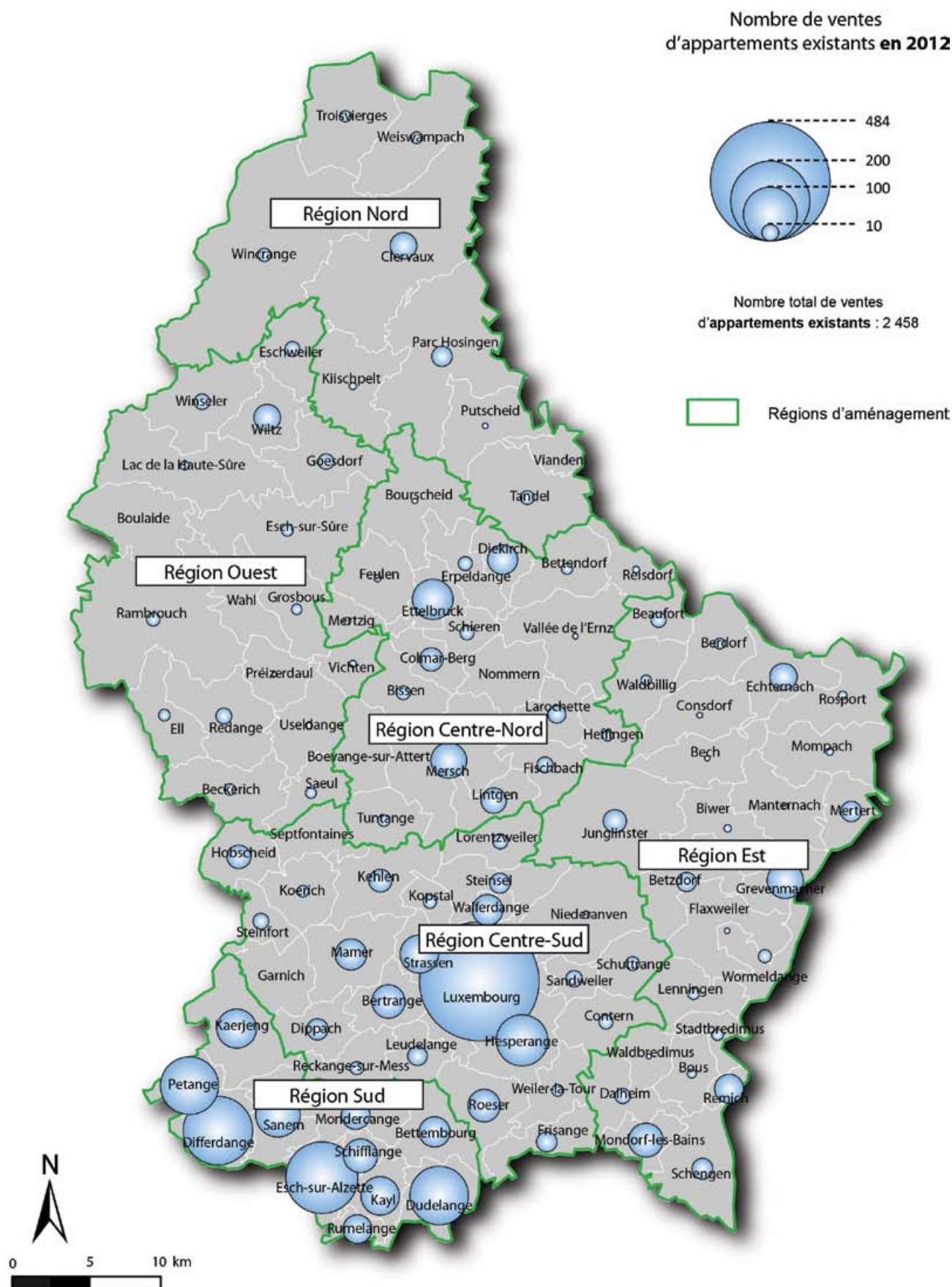
**Les prix de vente par m<sup>2</sup> des appartements existants sont les plus élevés à Luxembourg-Ville (5 177 €/m<sup>2</sup>) et dans les communes de sa périphérie**, notamment Strassen, Bertrange, Hesperange, Leudelange et Walferdange pour lesquelles les prix de vente sont supérieurs à 4 600 €/m<sup>2</sup> (cf. tableau 7). Dans la plupart de ces communes (hormis Luxembourg-Ville et Strassen), les prix de vente par m<sup>2</sup> des appartements existants n'ont pas augmenté de façon significative entre 2011 et 2012. Dans la capitale toutefois, le prix par m<sup>2</sup> moyen a progressé de 9,0% par rapport à 2011.

A l'inverse, **les prix de vente par m<sup>2</sup> les moins élevés sont relevés dans les régions Nord** (Clervaux, Parc Hosingen) **et Ouest** (Wiltz), **dans lesquelles les prix des appartements existants sont inférieurs ou très proches de 3 000 €/m<sup>2</sup>. Les prix de vente sont également inférieurs à 3 600 €/m<sup>2</sup> dans certaines communes des régions Centre-Nord** (Colmar-Berg, Larochette), **Est** (Mertert) **et Sud du pays** (Differdange, Pétange, Esch-sur-Alzette, Schiffange et Rumelange). 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 2012 (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 d'un appartement existant à Luxembourg-Ville peut s'échelonner de 3 591 €/m<sup>2</sup> à 7 475 €/m<sup>2</sup>, 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 2012, par commune



Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD, Pôle de recherche GEODE, mars 2013

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 2012)

**Tableau 7.** Prix de vente enregistré moyen par m<sup>2</sup> des appartements existants par commune en 2012

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 2011 et 2012
Luxembourg-Ville	484	5 177 €	3 591 € - 7 475 €	↗
Strassen	52	4 996 €	3 544 € - 6 130 €	↗
Bertrange	38	4 669 €	3 502 € - 6 107 €	→
Hesperange	91	4 625 €	3 387 € - 6 014 €	→
Leudelange	13	4 614 €	3 715 € - 5 591 €	→
Walferdange	32	4 609 €	3 568 € - 5 807 €	→
Junglinster	19	4 444 €	3 439 € - 5 325 €	↗
Sandweiler	10	4 363 €	3 714 € - 5 274 €	→
Steinsel	15	4 358 €	2 612 € - 5 845 €	*
Roeser	36	4 344 €	3 398 € - 5 742 €	→
Kehlen	18	4 335 €	3 252 € - 5 662 €	→
Mamer	35	4 323 €	2 795 € - 5 460 €	→
Dippach	16	4 188 €	3 400 € - 6 398 €	→
Mondorf-les-Bains	40	4 173 €	3 240 € - 5 418 €	→
Moyenne nationale		4 050 €	2 604 € - 6 006 €	↗
Frisange	14	4 003 €	2 297 € - 5 417 €	→
Betzdorf	13	3 997 €	2 474 € - 4 971 €	→
Lintgen	23	3 979 €	2 866 € - 4 920 €	→
Mondercange	30	3 919 €	2 863 € - 5 206 €	→
Mersch	44	3 903 €	2 939 € - 4 670 €	→
Dudelange	117	3 750 €	2 440 € - 4 818 €	↗
Kayl	52	3 740 €	2 860 € - 4 569 €	→
Sanem	69	3 726 €	2 553 € - 4 705 €	↗
Kaerjeng	53	3 697 €	2 597 € - 4 769 €	→
Remich	30	3 681 €	2 460 € - 5 480 €	→
Echternach	25	3 668 €	2 931 € - 4 790 €	→
Diekirch	31	3 653 €	2 282 € - 4 487 €	→
Bettembourg	32	3 643 €	2 754 € - 4 564 €	→
Grevenmacher	44	3 623 €	2 664 € - 4 922 €	→
Schengen	16	3 620 €	2 446 € - 4 787 €	→
Ettelbruck	55	3 619 €	2 648 € - 4 499 €	→
Hobscheid	20	3 618 €	2 926 € - 4 404 €	→
Differdange	162	3 550 €	2 523 € - 4 579 €	→
Pétange	114	3 516 €	2 607 € - 4 457 €	→
Colmar-Berg	20	3 505 €	2 281 € - 4 109 €	→
Esch-sur-Alzette	177	3 492 €	2 376 € - 4 529 €	→
Schifflange	40	3 480 €	2 529 € - 4 621 €	→
Rumelange	30	3 433 €	2 525 € - 4 260 €	→
Merttert	14	3 426 €	1 209 € - 4 368 €	→
Larochette	11	3 167 €	2 055 € - 3 916 €	→
Clervaux	24	3 007 €	2 003 € - 3 499 €	→
Parc Hosingen	15	2 872 €	2 359 € - 3 462 €	→
Wiltz	24	2 868 €	2 386 € - 3 432 €	→

Légende :

→ tendance stable

↘ tendance à la baisse

↗ tendance à la hausse

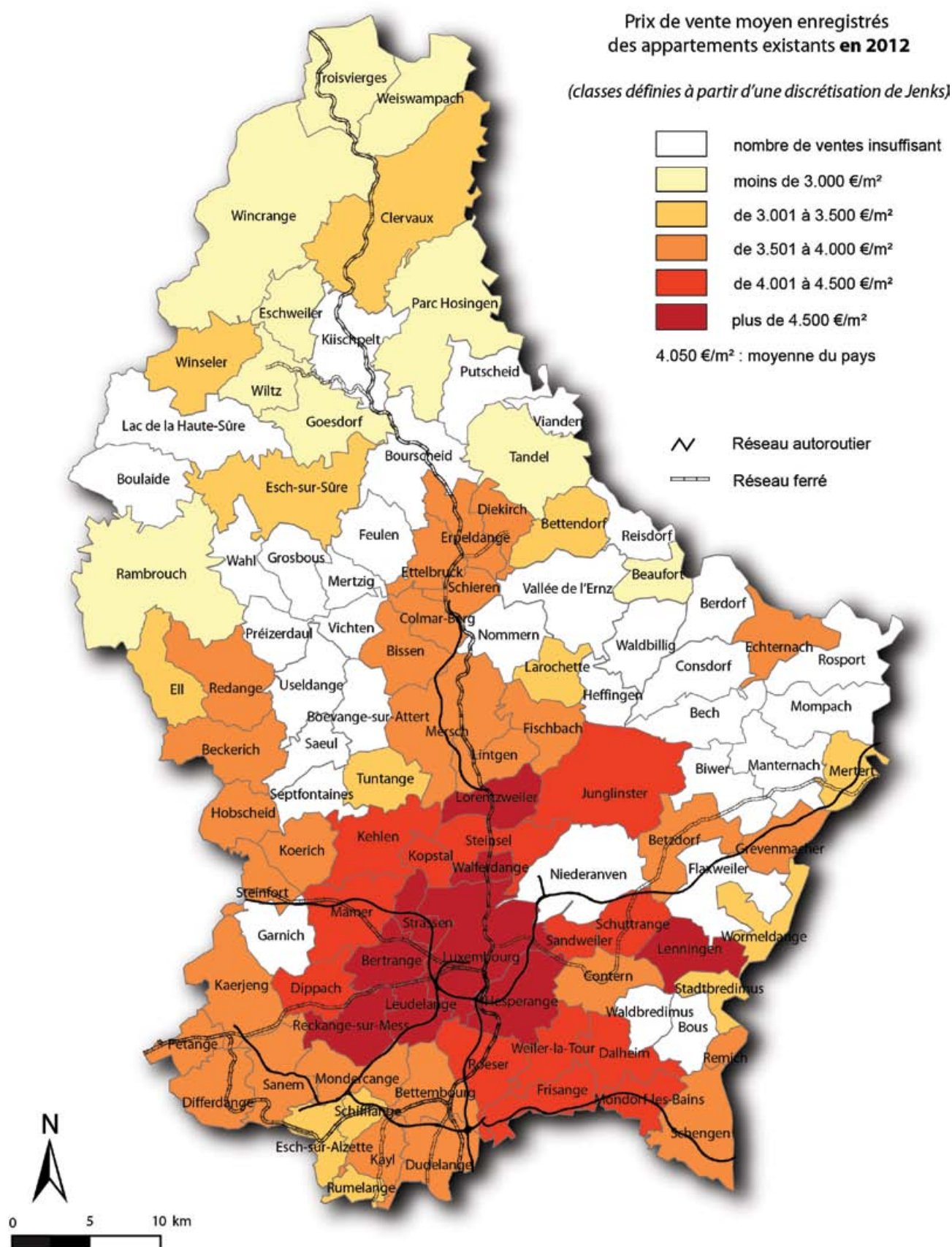
\* données insuffisantes en 2011 pour fournir une tendance fiable

Note : Ne figurent dans ce tableau que les communes pour lesquelles plus de 10 ventes d'appartements existants sont recensées en 2012 (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. Les tendances sont évaluées à partir d'intervalles de confiance à 90% des prix enregistrés moyens par commune.

Sources : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2011-2012, 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 2012, par commune



Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD, Pôle de recherche GEODE, mars 2013

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 2012)

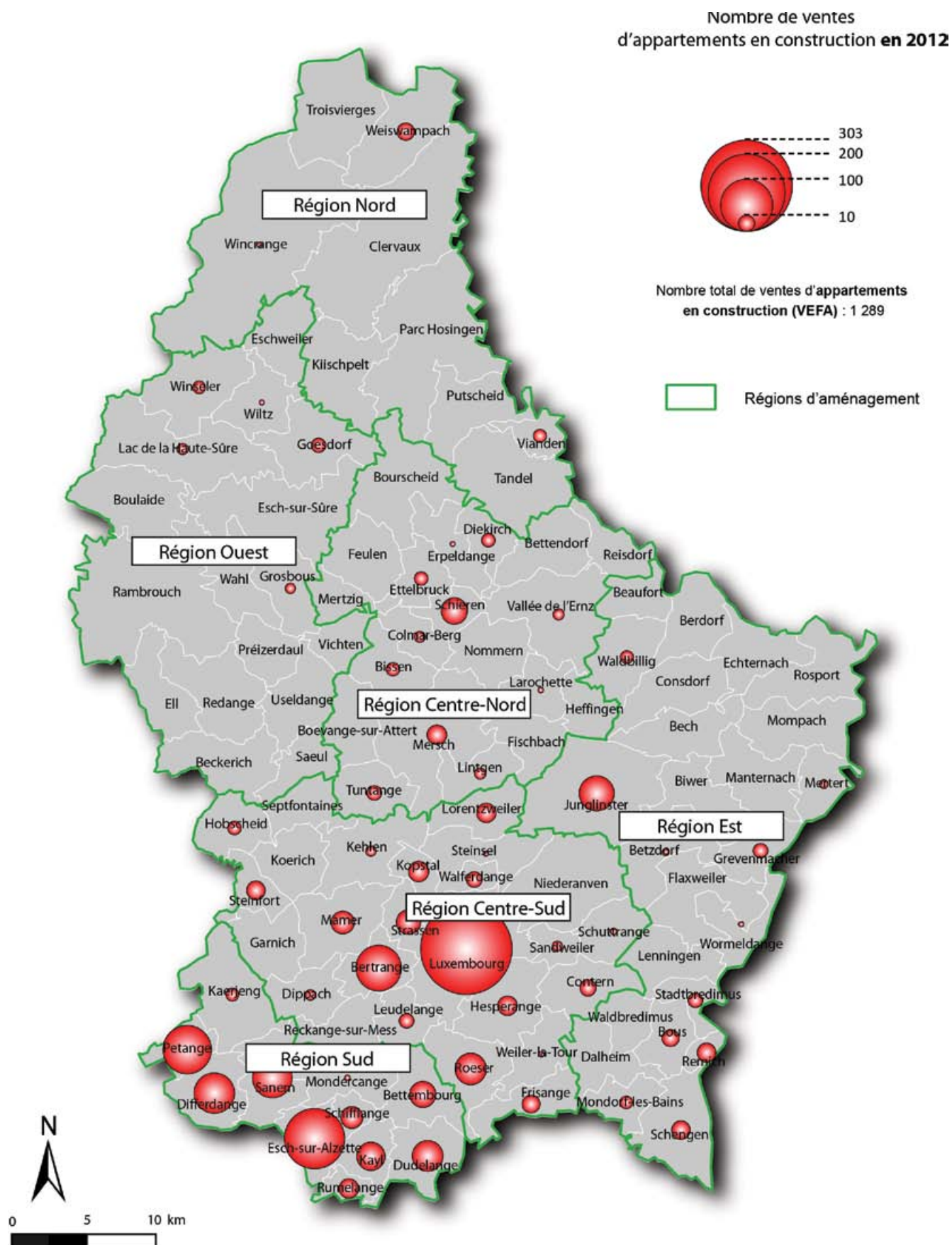
## » Ventes d'appartements en construction (VEFA) par commune en 2012

La carte 13 montre que les ventes d'appartements en construction se concentrent nettement (encore davantage que les ventes d'appartements existants) sur Luxembourg-Ville (23,5% des ventes enregistrées), Bertrange (6,1%) et certaines communes du sud-ouest du pays, comme Esch-sur-Alzette (10,2%), Pétange (6,6%), Differdange (4,8%) et Sanem (4,6%). Au total, les régions d'aménagement Centre-Sud et Sud regroupent ainsi respectivement 45,0% et 36,1% des ventes d'appartements en construction. En revanche, les régions Nord et Ouest ne représentent que respectivement 1,4% et 1,9% des ventes d'appartements en construction dans le pays en 2012.

Seules 27 communes (reprises dans le tableau 8) ont enregistré au moins 10 ventes d'appartements en construction en 2012. **Les prix de vente au m<sup>2</sup> des appartements en construction sont les plus élevés à Luxembourg-Ville, mais aussi à Bertrange, Kopstal et Strassen : plus de 5 800 €/m<sup>2</sup>.** Les prix de vente des appartements en construction sont également supérieurs à la moyenne du pays dans la plupart des communes des couronnes périurbaines de Luxembourg-Ville (Junglinster, Contern, Hesperange, Lorentzweiler et Mamer). A l'inverse, ils sont inférieurs à la moyenne dans les communes du sud-ouest du pays (cf. carte 14). A Frisange, Differdange et Pétange notamment, les prix de vente des appartements en construction sont inférieurs à 4 000 €/m<sup>2</sup>. Il est toutefois nécessaire de préciser à nouveau que le tableau 8 n'intègre que les communes pour lesquelles plus de 10 ventes d'appartements en construction ont été relevées en 2012 (après sélection et traitements). Dès lors, les communes qui figurent en bas de ce classement ne sont pas nécessairement les moins chères du pays.

Comme dans le cas des appartements existants, **il faut également 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 4 521 à 7 500 €/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 2012, par commune



Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD, Pôle de recherche GEODE, mars 2013

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 2012)



**Tableau 8.** Prix de vente enregistré moyen par m<sup>2</sup> des appartements en construction (VEFA) par commune en 2012

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 2011 et 2012
Bertrange	78	6 388 €	5 698 € - 7 408 €	↗
Kopstal	16	6 130 €	4 741 € - 7 317 €	→
Strassen	22	6 050 €	4 667 € - 6 810 €	→
Luxembourg-Ville	303	5 813 €	4 521 € - 7 500 €	→
Junglinster	45	5 295 €	4 517 € - 6 644 €	↗
Contern	10	5 160 €	3 883 € - 6 182 €	*
Hesperange	15	5 149 €	3 825 € - 6 777 €	→
Lorentzweiler	15	5 080 €	3 604 € - 5 861 €	→
Mamer	20	5 062 €	4 141 € - 6 230 €	*
Moyenne nationale		4 912 €	3 272 € - 6 826 €	→
Bettembourg	26	4 789 €	4 420 € - 5 155 €	→
Esch-sur-Alzette	131	4 757 €	3 863 € - 5 800 €	→
Roeser	36	4 667 €	3 004 € - 5 922 €	→
Schengen	13	4 637 €	4 014 € - 5 184 €	↗
Dudelange	34	4 624 €	3 711 € - 5 446 €	→
Mersch	14	4 596 €	3 349 € - 4 941 €	→
Schifflange	18	4 572 €	3 187 € - 6 696 €	↗
Schieren	26	4 504 €	3 604 € - 4 985 €	→
Remich	13	4 470 €	2 780 € - 5 139 €	*
Rumelange	14	4 370 €	3 676 € - 5 291 €	↗
Sanem	59	4 303 €	3 017 € - 5 231 €	↗
Kayl	29	4 239 €	2 848 € - 4 886 €	→
Steinfort	13	4 204 €	3 862 € - 4 674 €	↘
Weiswampach	11	4 102 €	3 271 € - 5 856 €	*
Frisange	12	3 966 €	2 735 € - 4 924 €	↘
Differdange	62	3 964 €	3 290 € - 4 617 €	→
Bous	11	3 803 €	3 120 € - 4 354 €	*
Pétange	85	3 551 €	2 939 € - 4 571 €	→

Note : Ne figurent dans ce tableau que les communes pour lesquelles plus de 10 ventes d'appartements en construction (VEFA) sont recensées en 2012 (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. Les tendances sont évaluées à partir d'intervalles de confiance à 90% des prix enregistrés moyens par commune.

Sources : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (base Prix enregistrés 2011-2012, à partir des extraits du fichier de la Publicité Foncière)

Légende :

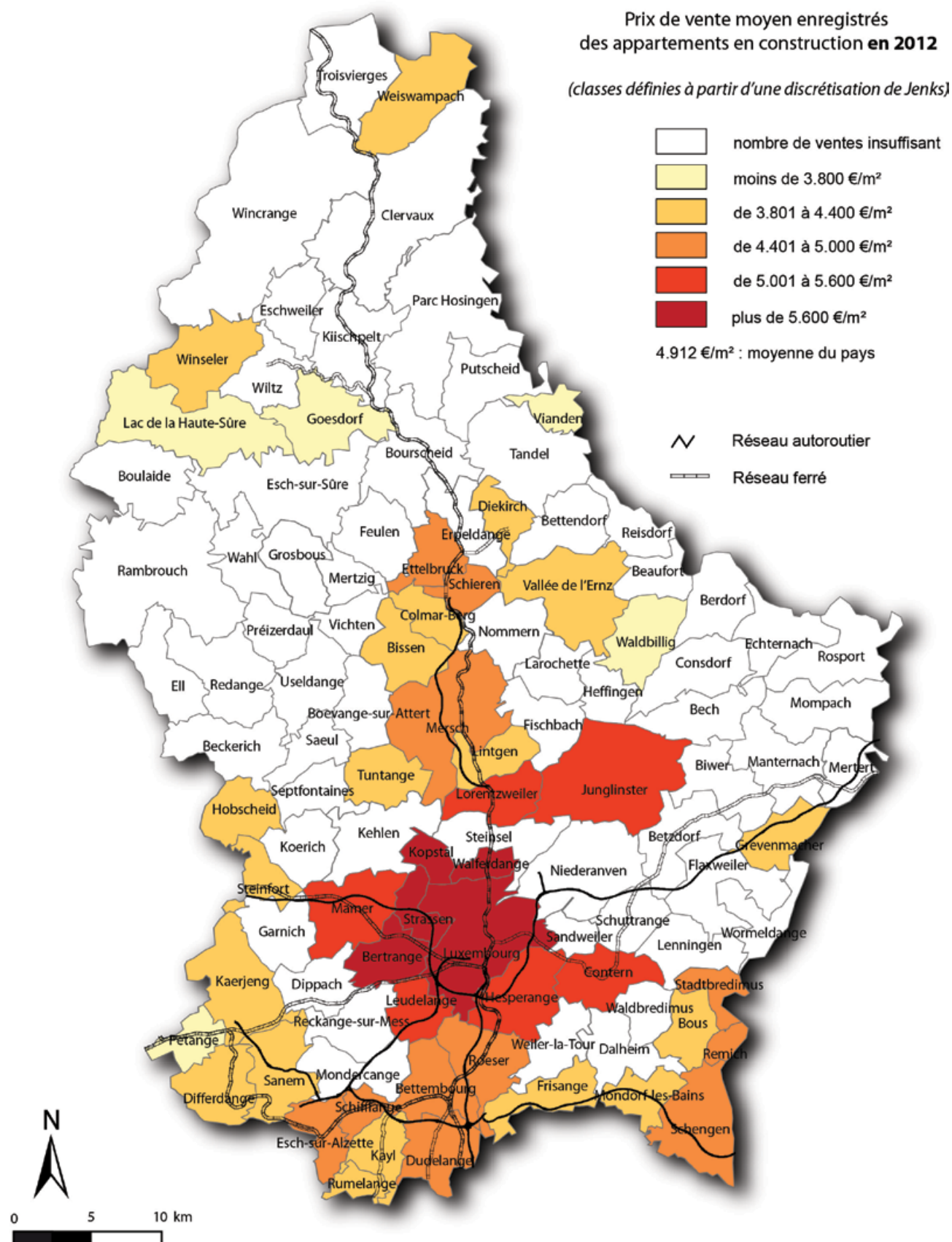
→ tendance stable

↘ tendance à la baisse

↗ tendance à la hausse

\* données insuffisantes en 2011 pour fournir une tendance fiable

**Carte 14.** Prix de vente enregistré moyen par m<sup>2</sup> des appartements en construction (VEFA) en 2012, par commune



Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD, Pôle de recherche GEODE, mars 2013

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 2012)



4.

OBSERVATION  
FONCIERE

L'année 2012 a permis de mettre fin à la collecte des données relatives au potentiel foncier 2010 et à l'étude de la consommation foncière entre 2004 et 2010, en y ajoutant l'observation des terrains sur lesquels ont été démolis des bâtiments pour en construire de nouveaux – phénomène de « démolition – reconstruction ».

## 4.1. Le potentiel foncier constructible théorique en 2010

Le but de l'étude du potentiel foncier constructible pour l'habitat est de localiser, quantifier et qualifier les terrains disponibles théoriquement dans chaque commune du pays.

Au cours de l'année 2012 ont été traitées et exploitées les données sur le potentiel foncier constructible théorique<sup>7</sup>, collectionnées l'année auparavant.

Les premiers résultats relatifs au potentiel foncier ont été publiés dans le rapport d'activité de 2011 en traitant le type de propriétaires de ces terrains. Les résultats sur les terrains disponibles pour l'habitat ont été approfondis dans la Note de l'Observatoire de l'Habitat n°18 parue en avril 2012 et intitulée « *Le potentiel foncier constructible théorique au Luxembourg en 2010* », notamment en y ajoutant des informations sur les différents indicateurs créés dans le cadre de l'étude sur le potentiel foncier.

### 4.1.1. En 2010, 2 701 hectares disponibles pour l'habitat

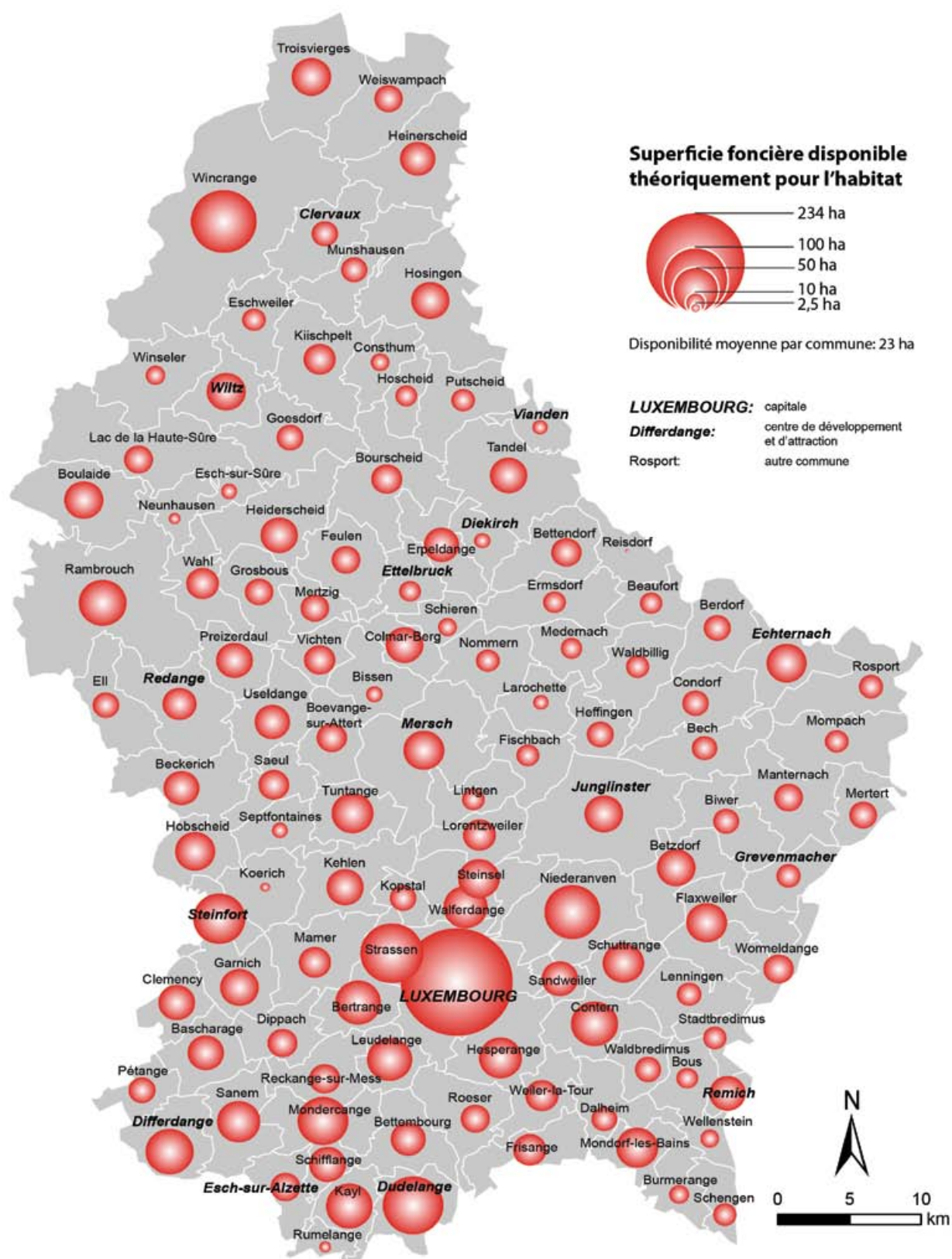
49% de l'ensemble des terrains disponibles à l'intérieur des périmètres d'agglomération se trouvent dans des zones d'habitat.

En moyenne, 23 hectares sont théoriquement constructibles dans chacune des 116 communes luxembourgeoises, mais avec de nombreuses variations selon les communes.

Comme pour les années précédentes, les centres de développement et d'attraction, ainsi qu'un certain nombre de communes situées dans la première couronne périurbaine, tendent à présenter des valeurs supérieures à la moyenne (cf. carte 15). Les 16 communes définies comme Centres de Développement et d'Attraction (C.D.A.) par le Programme Directeur d'Aménagement du Territoire (2003) totalisent 23% de l'ensemble des terrains disponibles pour l'habitat, soit 625 hectares, dont plus du tiers se trouve à Luxembourg-Ville. En effet, **Luxembourg-Ville regroupe avec 234 hectares un maximum de terrains, soit, à elle seule, 8,7% de l'ensemble des terrains disponibles pour l'habitat du pays.**

<sup>7</sup> Le potentiel foncier constructible théorique correspond à la surface totale des terrains disponibles, en se basant sur le statut réglementaire de la parcelle et non sur les dispositions du propriétaire à vendre ou à faire construire son terrain.

### Carte 15. 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).



#### 4.1.2. Taux de disponibilité de la zone d'habitat : plus d'1/5 libre de construction

Le taux de disponibilité au sein de la zone d'habitat correspond au rapport entre les terrains théoriquement disponibles dans la zone d'habitat et la totalité de la superficie de la zone d'habitat dans le P.A.G.

Le taux de disponibilité dans les zones d'habitat est de 21,6% en moyenne, c'est-à-dire que **plus d'un cinquième de la zone d'habitat définie dans les P.A.G. est encore libre de construction.**

Les communes ayant le taux de disponibilité le plus élevé sont en grande majorité des communes à tendance rurale, et quelques communes périurbaines proches de la capitale (cf. carte 16).

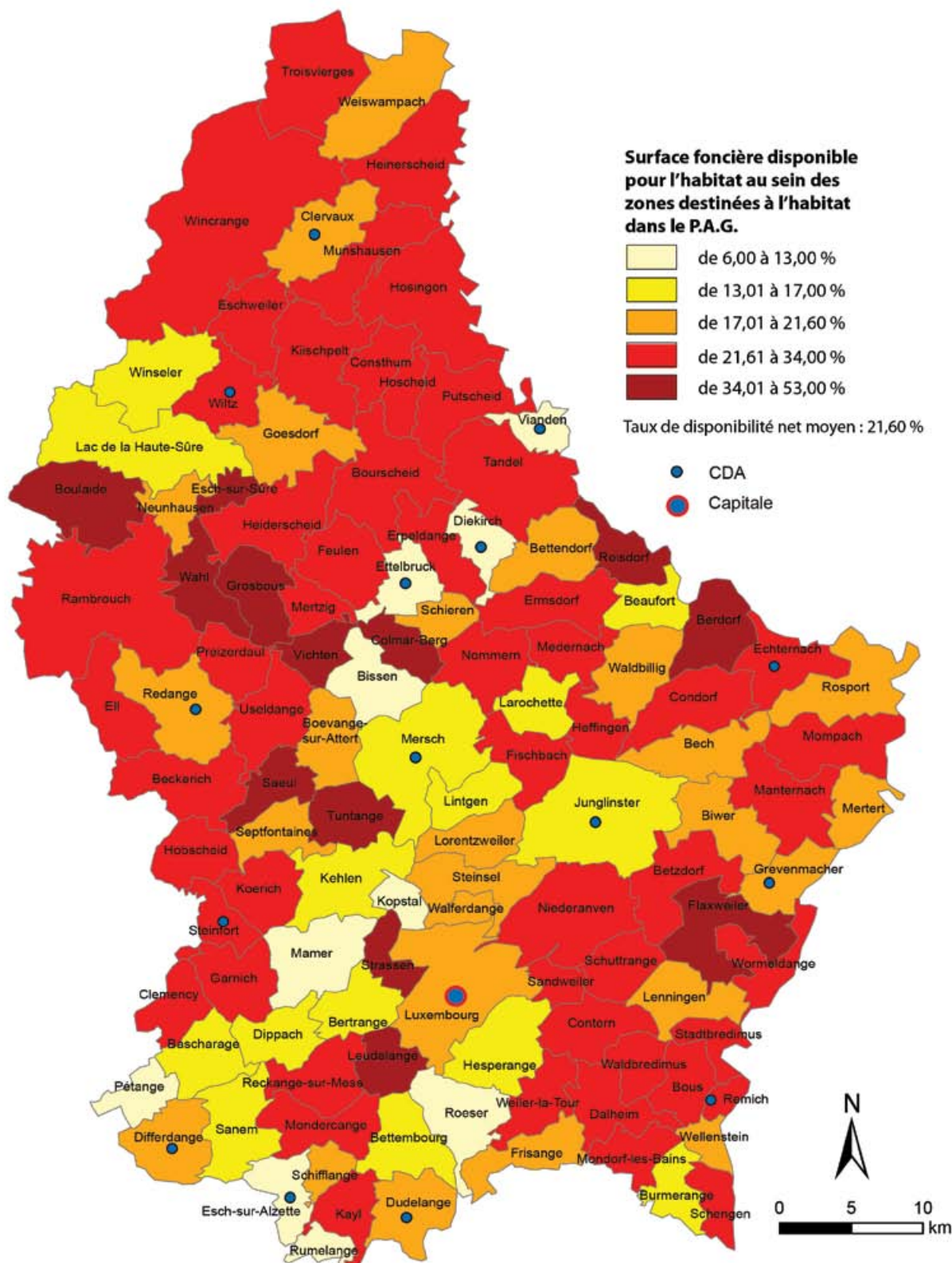
#### 4.1.3. Degré de mobilisation : plus d'un quart de terrains mobilisables rapidement

Le degré de mobilisation est une estimation théorique du temps nécessaire avant qu'un terrain ne puisse être mis en construction. Cette estimation est basée sur la durée de la procédure administrative en faisant l'hypothèse que les terrains ne font l'objet d'aucune rétention foncière de la part des propriétaires. Le temps nécessaire de la mobilisation de ces terrains est défini en fonction de leur situation dans le tissu urbain, du zoning auquel ils se rattachent, ainsi que de la présence ou non d'un P.A.P. approuvé sur ces terrains, permettant la construction de bâtiments.

Les terrains considérés comme rapidement mobilisables (dans les deux ans) sont d'un côté les « *Baulücken* » et de l'autre les ensembles de terrains pour lesquels des P.A.P. ont été approuvés. Les terrains mobilisables lentement (plus de deux ans) sont des ensembles de terrains ainsi que des terrains se situant dans des zones d'aménagement différé ou soumises à un P.A.P. pour l'habitat, mais pour lesquels aucun P.A.P. n'a été élaboré ou accepté.

**En 2010, 28% des 2 701 hectares de terrains théoriquement disponibles pour l'habitat étaient mobilisables rapidement, soit 758 hectares (cf. carte 17).**

Carte 16. Taux de disponibilité dans les zones d'habitat en 2010 au Grand-Duché de Luxembourg



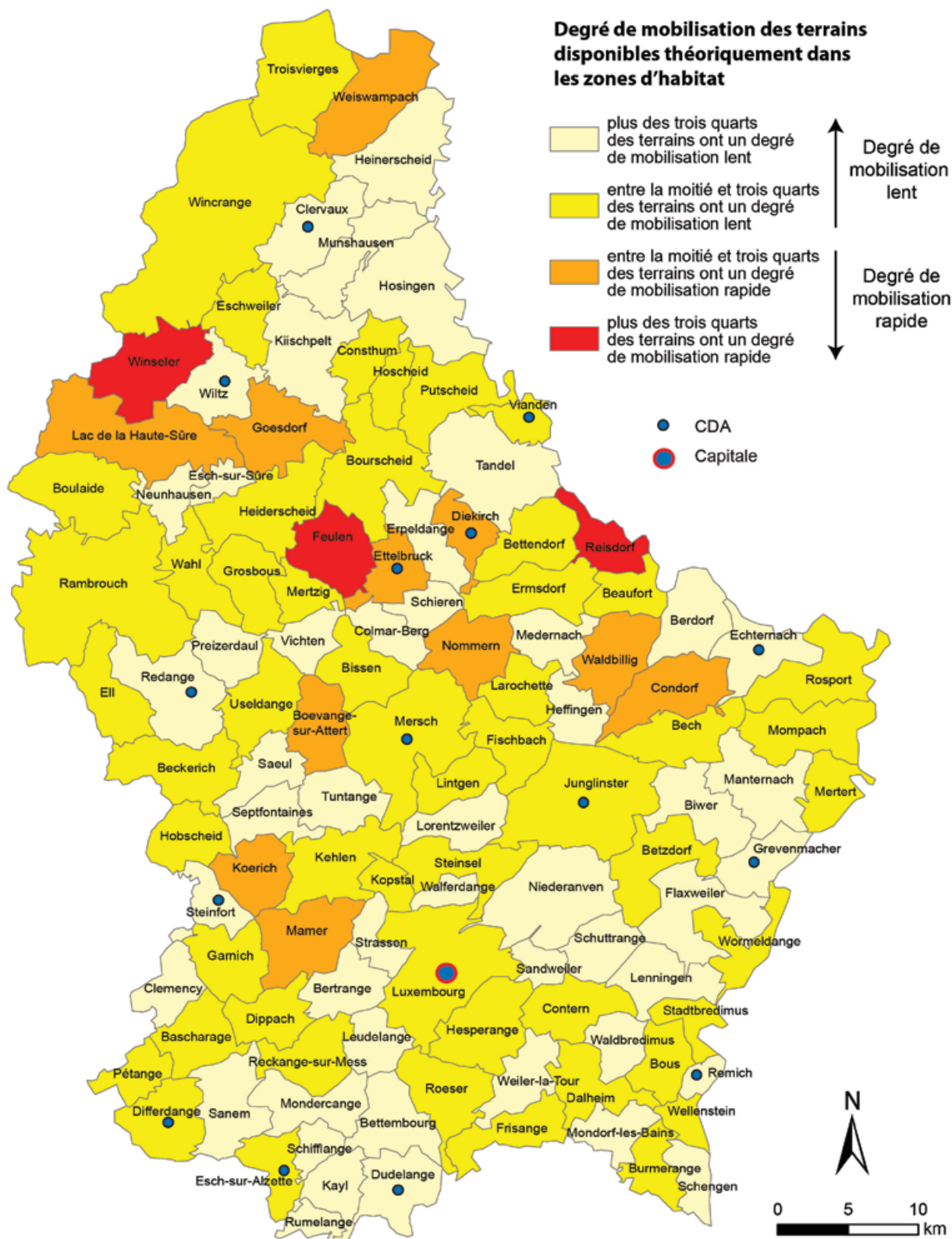
Auteurs: V. Feltgen, C. Pouget, pôle de Recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, février 2012.

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

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



**Carte 17.** Degré de mobilisation des terrains disponibles théoriquement dans les zones d'habitat en 2010 au Grand-Duché de Luxembourg



Auteurs: V. Feltgen, C. Pouget, pôle 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).

## 4.2. Consommation foncière et « démolition – reconstruction » entre 2004 et 2010 dans les zones d'habitat

La consommation foncière entre 2004 et 2010 correspond au passage d'un terrain ayant le statut de disponible en 2004 à un statut d'occupé par une activité humaine en 2010 (bâtiment, jardin, parc, parking, etc.). L'Observatoire de l'Habitat s'intéresse de plus près aux **terrains consommés par des bâtiments dans les zones d'habitat**. Au-delà de la consommation foncière de terrains libres de construction, de nouveaux bâtiments peuvent également avoir été construits à la place d'un bâtiment existant en 2004, préalablement démoli. Ce phénomène est appelé dans la suite du texte « démolition – reconstruction ».

Les connaissances sur la localisation et la superficie de terrains consommés, et la reconstruction de nouveaux bâtiments à la place d'anciens, sont un atout majeur dans la gestion des terrains disponibles et la planification des projets urbains futurs. Ainsi, des effets non désirables du passé peuvent être limités et améliorés lors de nouvelles planifications.

La consommation foncière et la « démolition – reconstruction » se définissent grâce aux photographies aériennes sur la base du Plan Cadastral Numérisé (P.C.N.). En effet, un terrain est dit consommé si en 2004 il était disponible et qu'une activité humaine l'occupe en 2010. Quant aux bâtiments construits en lieu et place d'un ou plusieurs précédents bâtiments, une comparaison des photographies est aussi nécessaire pour observer les différences de structures d'un point de vue aérien. Précisons que les modifications du nombre de logements à l'intérieur d'un bâtiment n'ayant pas été détruit ne peuvent pas être pris en compte.

Les données sur les superficies de ces terrains ont été présentées lors de la dernière Semaine Nationale du Logement sous la forme d'un poster.

### 4.2.1. Entre 2004 et 2010, 369 hectares ont été consommés dans les zones d'habitat

En considérant que les zones d'habitat regroupent la totalité de la zone d'habitation au sens stricte ainsi que 75%<sup>8</sup> de la zone mixte, ce sont **369 hectares qui ont été consommés entre 2004 et 2010** dans ce qu'on appelle la zone d'habitat dans un sens plus large, zone au sein du P.A.G. dans laquelle peuvent être installés des logements. Cela correspond à 52% de l'ensemble de la consommation foncière dans le pays, soit, en moyenne, à 61,5 hectares par an dans la zone d'habitat.

**La moyenne communale de la consommation foncière**, dans les 116 communes répertoriées **en 2010, est de 3,18 hectares entre 2004 et 2010**, ce qui revient à une moyenne de 0,53 hectare par commune et par an.

Parmi ces communes, la **Ville de Luxembourg** est de loin celle avec la **consommation foncière pour l'habitat la plus importante du pays** avec plus de 32 hectares sur six années (9% du total de la consommation foncière pour l'habitat) (cf. graphique 15 et carte 18).

Les 15 C.D.A. hors Ville de Luxembourg représentent 17% de l'ensemble de la consommation foncière, ce qui est relativement faible (4,2 hectares par commune) entre 2004 et 2010 en regard des priorités de développement qui leur sont conférées.

8 Le chiffre de 75% de la zone mixte affectée à l'habitat a été défini par le Département de l'aménagement du territoire (DATER) du Ministère du Développement durable et des Infrastructures.

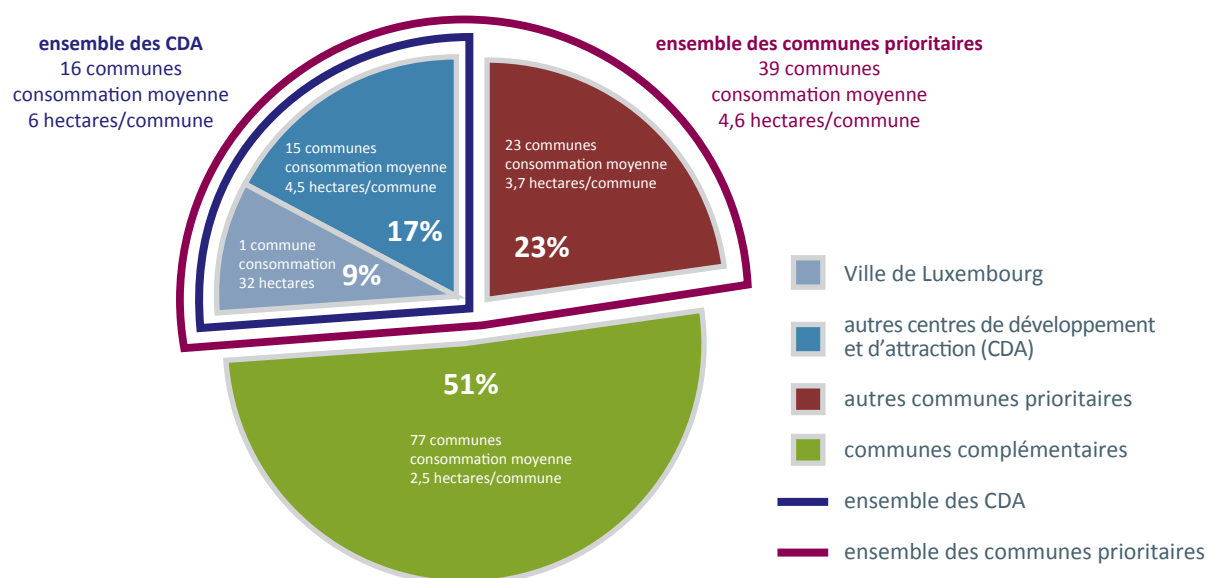
Ce n'est que dans les communes de Differdange et d'Esch-sur-Alzette que la consommation foncière a été un peu plus élevée (cf. carte 18).

Les 23 autres communes prioritaires<sup>9</sup> regroupent 23% de la superficie de la consommation foncière dans les zones d'habitat entre 2004 et 2010, soit 84 hectares, avec une moyenne par commune de 3,7 hectares. Dans ces communes, la consommation foncière est donc moins importante que dans les C.D.A.

L'ensemble des communes prioritaires (donc tous les C.D.A. avec les autres communes prioritaires) ne compte qu'un peu moins de la moitié des terrains consommés.

Les 77 autres communes du pays, appelées « *communes complémentaires* », représentent l'autre moitié (51%) de l'ensemble de la consommation foncière dans les zones d'habitat entre 2004 et 2010, avec 189 hectares, et une moyenne de 2,5 hectares par commune. La consommation foncière communale moyenne est plus faible que dans les autres catégories de communes mais la carte 18 montre néanmoins que dans certaines d'entre-elles, à l'image de Betzdorf, Weiler-la-Tour ou Frisange, elle reste assez importante.

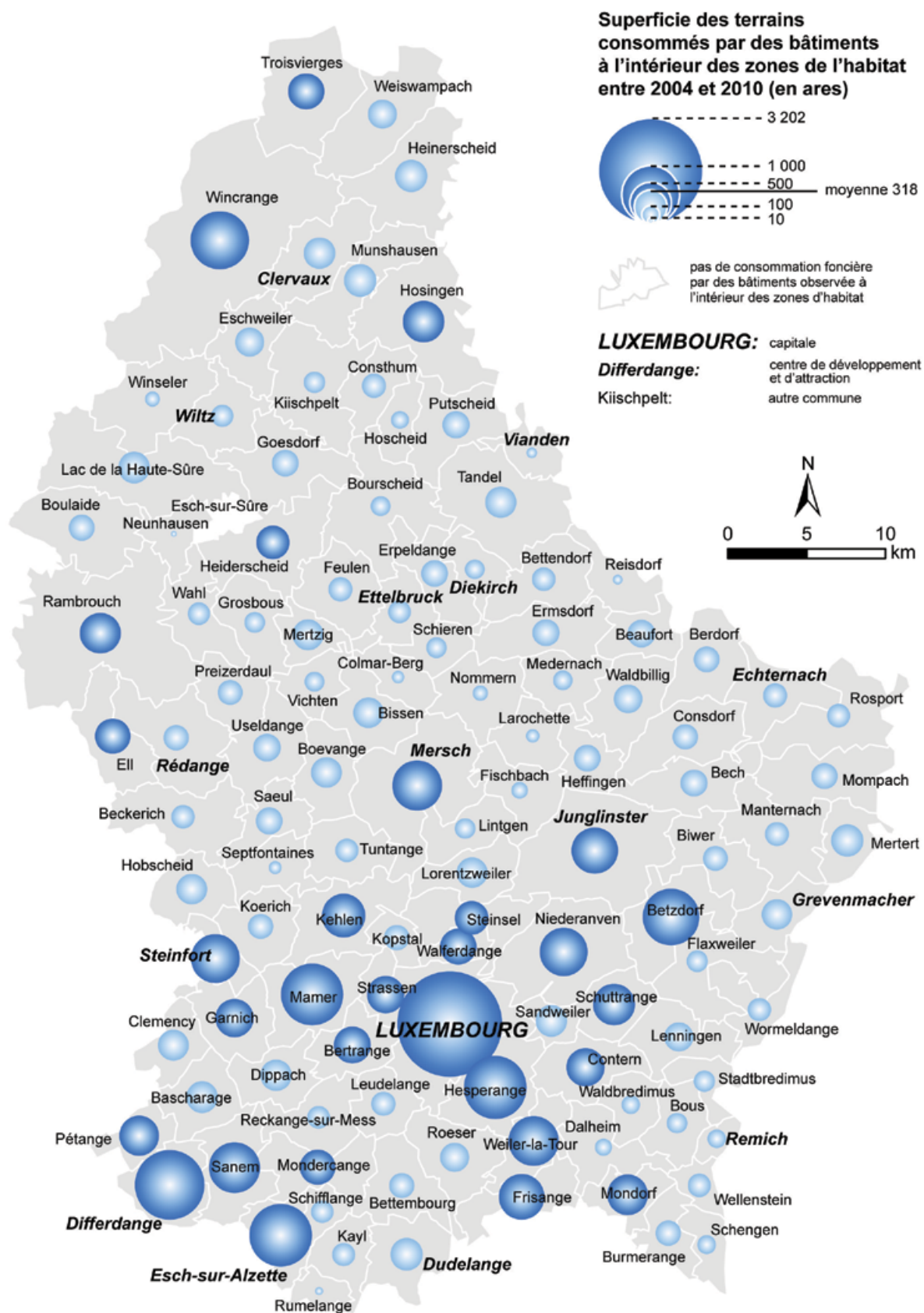
**Graphique 15.** Répartition de la consommation foncière dans les zones d'habitat entre 2004 et 2010 par type de communes



Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (Base consommation foncière 2004-2010)

<sup>9</sup> Bascharage, Bertrange, Bettembourg, Bettendorf, Colmar-Berg, Erpeldange, Hesperange, Kayl, Lintgen, Lorentzweiler, Mamer, Mertert, Mondercange, Niederanven, Pétange, Rumelange, Sandweiler, Sanem, Schieren, Schifflange, Steinsel, Strassen et Walferdange.

**Carte 18.** Superficie des terrains consommés par des bâtiments à l'intérieur des zones d'habitat par commune entre 2004 et 2010



Auteur: V. Feltgen, Unité de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, juillet 2012.

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

Données statistiques: Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base de consommation foncière 2004-2010).

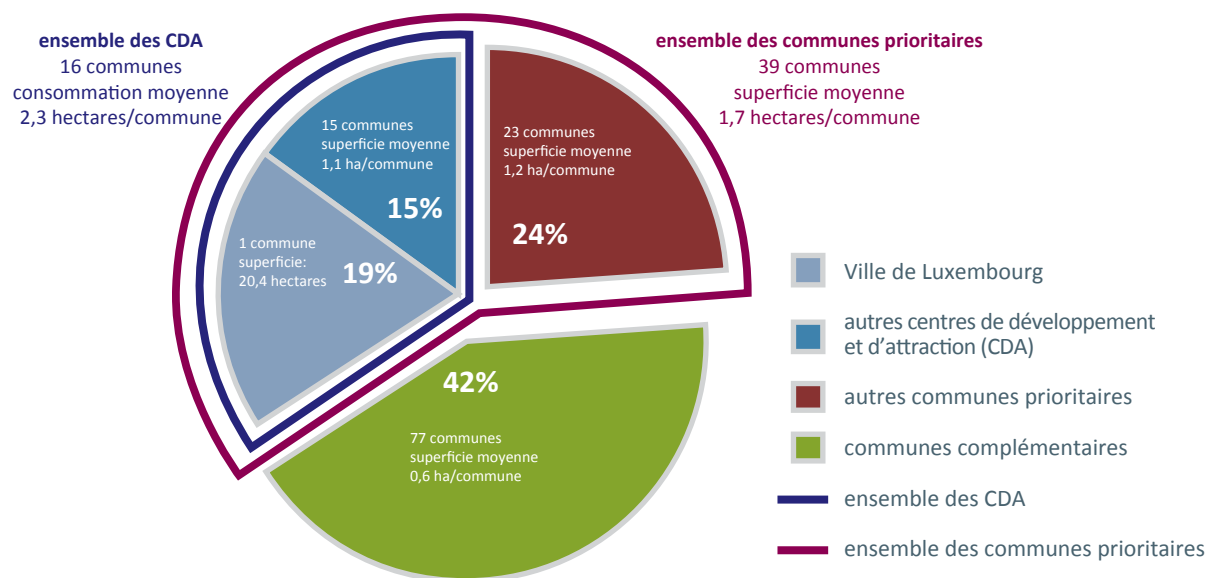
#### 4.2.2. Démolition et reconstruction de bâtiments sur 110 hectares dans les zones d'habitat entre 2004 et 2010

En prenant en compte la zone d'habitat dans un sens large (qui correspond à l'ensemble de la zone d'habitation dans un sens strict et aux trois quarts de la zone mixte), la démolition et reconstruction de bâtiments dans les zones d'habitat a concerné 110 hectares entre 2004 et 2010. Cela correspond à un peu plus de 18 hectares par an.

Ces terrains ne sont pas répartis uniformément sur le pays, mais le phénomène touche principalement les communes urbaines et périurbaines. La commune qui est de loin la plus touchée est **la Ville de Luxembourg avec un peu plus de 20 hectares de terrains sur lesquels un bâtiment a été démoli pour être reconstruit par un autre, représentant 19% de l'ensemble de ces terrains** dans le pays (cf. graphique 16 et carte 19).

En observant ces résultats par type de communes, 58% de la superficie des terrains où un bâtiment a été démoli pour être reconstruit se trouvent dans les communes déclarées prioritaires dans le pays, soit des communes urbaines ou périurbaines. En moyenne dans les communes à dominante rurale ou dites complémentaires, ce sont 0,6 hectare qui ont été concernés par un processus de démolition – reconstruction entre 2004 et 2010, contre 1,7 hectares par commune prioritaire. Cela montre un effet de densification plus important dans les communes prioritaires, car ces démolitions permettent certainement la reconstruction de bâtiments plus denses en termes de logements.

**Graphique 16.** Répartition de la superficie des terrains de « démolition – reconstruction » dans les zones d'habitat entre 2004 et 2010 par type de communes



Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (Base consommation foncière 2004-2010)



**Carte 19.** Superficie des terrains sur lesquels un bâtiment a été démoli pour en reconstruire un autre à l'intérieur des zones d'habitat par commune entre 2004 et 2010



Auteur: V. Feltgen, C. Pouget, Unité de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, juillet 2012.

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

Données statistiques: Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base de consommation foncière 2004-2010).



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. Ils 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 de plus de 4 000 ménages (5 464 ménages en 2011, soit plus de 15 000 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 (habitat).

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<sup>10</sup> :

- 1) des fuites dans la toiture, de l'humidité des sols, des murs et/ou des fondations, ou des moisissures dans les cadres de fenêtres et/ou le sol ;
- 2) des problèmes d'étanchéité au niveau des fenêtres ou des portes.

Le logement ne présente pas ce type de confort lorsque les deux problèmes d'insalubrité se posent simultanément.

### ◆ 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.

10 Cet indicateur de confort de bien-être matériel a fait l'objet d'une modification en 2012, du fait d'une indisponibilité de données détaillées sur l'existence de problèmes de fuites dans la toiture et d'humidité sur les murs ou les sols.

## 5.2. Le confort des logements en 2011 selon le statut d'occupation

En 2011, les conditions de logement des ménages résidant au Grand-Duché de Luxembourg sont globalement satisfaisantes. 99% 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, 96% d'entre eux bénéficient du confort de bien-être matériel, 93% du confort spacieux normé et 82% du confort de modernité. Seul le confort lié à l'environnement du logement, c'est-à-dire au cadre de vie, est moins satisfaisant, puisque 27% des ménages se déclarent mécontents sur ce point. Finalement, l'indicateur de confort généralisé suggère que 80% des ménages vivent dans des conditions de logement satisfaisantes, alors que les 20% restants rencontrent plus d'un problème de logement.

Toutefois, les niveaux moyens de confort sont très différents selon le statut d'occupation du logement par les ménages. Les ménages locataires du parc privé (c'est-à-dire payant un loyer au prix du marché) et les locataires payant un loyer inférieur au prix du marché<sup>11</sup> sont ceux qui semblent les plus concernés par des problèmes de confort du logement (cf. tableau 9). Ils sont ainsi seulement respectivement 71% et 65% à déclarer au maximum un confort de logement. En revanche, les propriétaires (ménages ayant terminé le remboursement de tous leurs emprunts relatifs à l'acquisition de leur résidence principale) et les accédants à la propriété (ceux qui remboursent encore un ou plusieurs de ces emprunt) sont respectivement 86% et 83% à déclarer au maximum un problème de confort dans leur logement. Enfin, les ménages logés gratuitement se situent au niveau de la moyenne : 80% d'entre eux déclarent au maximum un problème de confort dans leur logement.

Les locataires semblent plus exposés à chacun des problèmes de confort identifiés préalablement : en particulier, les locataires du parc privé et ceux payant un loyer inférieur au prix du marché sont seulement respectivement 73% et 63% à déclarer n'avoir aucun problème de confort de modernité dans leur logement, contre 82% en moyenne dans l'ensemble des ménages. Les locataires payant un loyer inférieur au prix du marché sont ceux qui déclarent le plus fréquemment des problèmes de confort de cadre de vie (seuls 62% d'entre-eux n'ont pas de problème de ce type, contre 73% en moyenne dans l'ensemble des ménages). En revanche, ce sont les locataires du parc privé qui déclarent le plus fréquemment des problèmes de confort spacieux normé : 82% d'entre-eux seulement vivent dans un logement suffisamment spacieux compte-tenu des besoins du ménage, contre 93% dans l'ensemble des ménages.

**Tableau 9.** Indicateurs de confort selon le statut d'occupation du logement en 2011

	Ensemble des ménages	Propriétaires	Accédants à la propriété	Locataires du parc privé	Locataires payant un loyer inférieur au prix du marché	Ménages logés gratuitement
<b>Confort technique</b>	99 %	99 %	100 %	98 %	98 %	99 %
<b>Confort spacieux normé</b>	93 %	99 %	98 %	82 %	87 %	88 %
<b>Confort de cadre de vie</b>	73 %	74 %	75 %	70 %	62 %	79 %
<b>Confort de bien-être matériel</b>	96 %	99 %	98 %	92 %	89 %	97 %
<b>Confort de modernité</b>	82 %	90 %	84 %	73 %	63 %	87 %
<b>Confort généralisé</b>	80 %	86 %	83 %	71 %	65 %	80 %

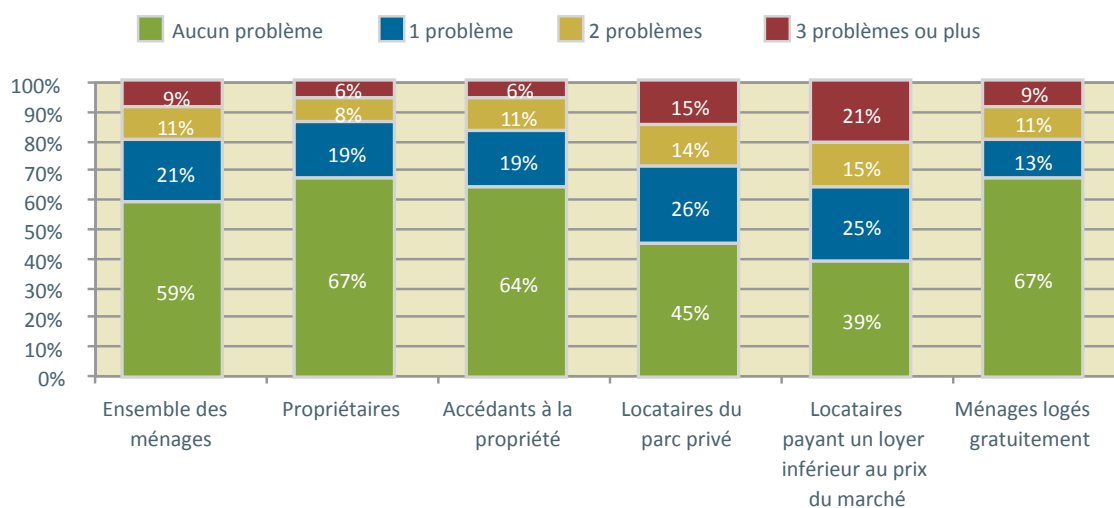
Source : Observatoire de l'Habitat – Enquête EU-SILC/PSELL-3 (2011), CEPS/INSTEAD, STATEC

<sup>11</sup> Les ménages locataires payant un loyer inférieur au prix du marché sont soit des locataires du parc social, c'est-à-dire bénéficiant d'un logement subventionné (appartenant au Fonds du Logement, à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché ou à une commune), soit des locataires aidés, c'est-à-dire que leur loyer est partiellement pris en charge par leur famille, par des amis ou par leur employeur.



Finalement, le graphique 17 montre que les ménages locataires sont plus nombreux à accumuler les problèmes de confort liés à leur logement : ils sont ainsi 15% parmi les locataires du parc privé et 21% parmi ceux payant un loyer inférieur au prix du marché à déclarer trois problèmes de confort ou davantage, contre seulement 6% des propriétaires et des accédants à la propriété, et 9% des ménages logés gratuitement.

**Graphique 17.** Nombre de problèmes de confort selon le statut d'occupation du logement en 2011



Source : Observatoire de l'Habitat – Enquête EU-SILC/PSELL-3 (2011), CEPS/INSTEAD, STATEC

# 6.

**PUBLICATIONS  
DE L'OBSERVATOIRE  
DE L'HABITAT**

## 6.1. Note de l'Observatoire de l'Habitat n°18

Les principaux résultats montrent qu'en 2010, 2 701 hectares étaient potentiellement disponibles pour l'habitat à l'intérieur des périmètres d'agglomération, soit 49% de l'ensemble du potentiel foncier toutes zones confondues.

Le taux de disponibilité net dans les zones d'habitat était de 21,6% en moyenne par commune, c'est-à-dire que plus d'un cinquième de la zone d'habitat définie dans les Plans d'Aménagement Général est encore libre de construction.

En 2010, 28% des 2 701 hectares de terrains théoriquement disponibles pour l'habitat étaient mobilisables rapidement, soit 758 hectares. Ce résultat est inférieur à celui de 2007, où 33% de l'ensemble du potentiel foncier pour l'habitat étaient des terrains constructibles rapidement.

De plus, il est précisé que 1 314 hectares sont disponibles théoriquement dans la zone de réserves, dont un peu plus d'un tiers (34%) se trouvent dans les centres de développement et d'attraction, qui ne sont représentés que par 10 communes. Ce sont des terrains dans des zones sans affectation précise, qui sont principalement des zones d'aménagement différé et des zones exigeant la réalisation d'un P.A.P. sans précisions que ces terrains soient à destination de l'habitat ou d'autres occupations.

En émettant l'hypothèse que les tendances observées ces dernières années en matière de densité résidentielle et de consommation foncière se poursuivent, plus de 30 000 logements pourraient donc théoriquement être construits sur les terrains disponibles pour l'habitat en 2010.



## 6.2. Hors-Série 2012

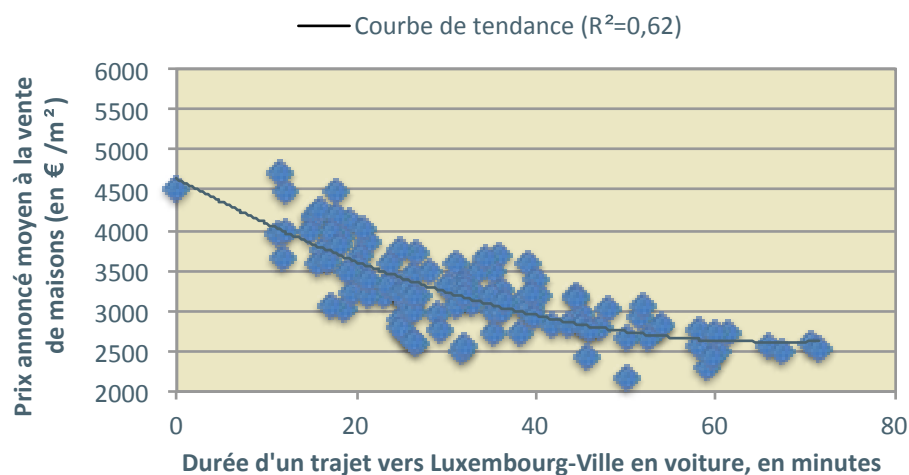
A l'occasion de la Semaine Nationale du Logement 2012, l'Observatoire de l'Habitat a diffusé un document Hors-Série intitulé « Offres et prix annoncés à la vente des logements : Localisation, taille, âge et performances énergétiques ».

Pour mieux cerner les caractéristiques et les prix des biens annoncés à la vente, ce « Hors-Série » propose une approche synthétique à partir de quatre déterminants fondamentaux, à savoir :

- La localisation géographique des biens proposés à la vente ;
- La taille (surface et chambres) ;
- L'âge ou date de construction ;
- Les performances énergétiques.

Cette approche fait ressortir une diminution nette des prix en s'éloignant de la capitale. La diffusion des prix de vente est fortement conditionnée par l'attractivité de la capitale et la concentration de la population, c'est-à-dire que le prix est fonction de la distance du bien à la capitale. Plus le bien proposé est proche de Luxembourg-Ville, plus le prix annoncé est élevé, et, inversement le prix annoncé décroît en s'éloignant de la capitale comme l'illustre le graphique 18 pour les « *prix annoncés à la vente des maisons* ».

**Graphique 18.** Prix de vente annoncés moyens des maisons par commune en 2011-2012 en fonction de l'accessibilité à Luxembourg-Ville



Note : Les points correspondent ici aux communes luxembourgeoises. L'accessibilité est mesurée par la durée minimale d'un trajet entre la localité principale de la commune considérée et Luxembourg-Ville, en heures pleines. 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 62% de la variabilité intercommunale dans les prix annoncés moyens à la vente de maisons.

Sources : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2011-2012) pour les prix annoncés des maisons à la vente ; CEPS/INSTEAD pour les données d'accessibilité

Par ailleurs, un fort écart de prix annoncés apparaît entre les biens neufs et les biens anciens. Les logements neufs servent, en quelque sorte, de référence dans la détermination de la valeur immobilière. Enfin, une forte variation des prix est également observée selon les performances énergétiques. Par exemple, le prix moyen des appartements en classe A ou B est supérieur de 18% au prix des biens dont les performances énergétiques sont médiocres. Cet aspect constitue un enjeu important pour les ménages dans un contexte où le coût des énergies s'accroît depuis plusieurs années.

# 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 2012

La 15<sup>ème</sup> édition de la Semaine Nationale du Logement s'est tenue du 28 septembre au 1<sup>er</sup> octobre 2012 dans les halls du centre d'exposition de Luxexpo, au Kirchberg.

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

- un point internet ;
- une carte interactive des prix ;
- 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 les années 2004, 2007 et 2010, ainsi que la consommation foncière dans les zones d'habitat entre 2004 et 2007 et la densité de logements et de population sur ces terrains.

La **carte interactive** permettait d'illustrer et de saisir la relation forte entre les prix annoncés et le temps d'accès à Luxembourg-Ville. Le public a pu manipuler l'outil en visualisant les informations qui l'intéressent à savoir :

- le segment du marché immobilier (vente de maisons ou d'appartements, location de maisons ou d'appartements) ;
- le mode de déplacement (voiture ou transports publics) ;
- la période de déplacement (heure creuse ou heure de pointe).

**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 à la consommation foncière et aux démolitions-reconstructions dans les zones d'habitat entre 2004 et 2010 ;
- un panneau consacré au potentiel foncier constructible dans les zones d'habitat en 2010 ;
- deux panneaux illustrant les évolutions récentes des prix enregistrés des appartements ;
- et enfin deux panneaux sur les prix annoncés à la vente et à la location.

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

- d'un document Hors-Série intitulé « Offres et prix annoncés à la vente des logements : localisation, taille, âge et performances énergétiques », conçu spécialement pour la Semaine Nationale du Logement 2012 ;
- 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°18 consacrée au « Potentiel foncier constructible théorique au Luxembourg en 2010 ».

**Illustration 1.** Stand de l'Observatoire de l'Habitat lors de la Semaine Nationale du Logement 2012



Source : VF 2012

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

Le site internet : <http://observatoire.ceps.lu/> se donne pour principal objectif d'apporter l'information la plus complète possible 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 ;
- la densité résidentielle sur les terrains consommés ;
- 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 a eu en moyenne en 2012 environ 1 500 visiteurs différents chaque mois, pour près de 13 000 pages vues.**

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.

En 2012, la rubrique sur le potentiel foncier constructible pour l'habitat a été complétée avec les résultats de 2010.

**Illustration 2.** 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 2012, 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 2012, 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 2012, 6 pages.

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

Le potentiel foncier constructible théorique au Luxembourg en 2010, *Note de l'Observatoire de l'Habitat*, n°18, avril 2012, 8 pages.

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»

**Offres et prix annoncés à la vente des logements : localisation, taille, âge et performances énergétiques**, *Hors-série de l'Observatoire de l'Habitat*, septembre 2012, 16 pages.

**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 2011**, *Observatoire de l'Habitat*, juin 2012, 90 pages.

**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

### Graphiques

<b>Graphique 1</b>	Répartition des annonces de vente de maisons selon le nombre de chambres en 2012	12
<b>Graphique 2</b>	Répartition des annonces de vente d'appartements selon le nombre de chambres en 2012	12
<b>Graphique 3</b>	Évolution des indicateurs des prix annoncés à la vente entre 2010 et 2012 (en euros courants)	13
<b>Graphique 4</b>	Répartition des annonces de location de maisons selon le nombre de chambres en 2012	25
<b>Graphique 5</b>	Répartition des annonces de location d'appartements selon le nombre de chambres en 2012	25
<b>Graphique 6</b>	Évolution des indicateurs des prix annoncés à la location entre 2010 et 2012 (en euros courants)	26
<b>Graphique 7</b>	Nombre d'actes de ventes enregistrés entre 2007 et 2012	39
<b>Graphique 8</b>	Volume financier des actes de ventes enregistrés entre 2007 et 2012 (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 2012	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 2012	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 2012	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 2012	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 2008 et le 4 <sup>e</sup> trimestre 2012 (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 2012	46
<b>Graphique 15</b>	Répartition de la consommation foncière dans les zones d'habitat entre 2004 et 2010 par type de communes	63
<b>Graphique 16</b>	Répartition de la superficie des terrains de « démolition – reconstruction » dans les zones d'habitat entre 2004 et 2010 par type de communes	65
<b>Graphique 17</b>	Nombre de problèmes de confort selon le statut d'occupation du logement en 2011	71
<b>Graphique 18</b>	Prix de vente annoncés moyens des maisons par commune en 2011-2012 en fonction de l'accessibilité à Luxembourg-Ville	74

### Cartes

<b>Carte 1</b>	Répartition de l'offre de vente de maisons en 2012, par commune	15
<b>Carte 2</b>	Prix de vente annoncés moyens pour les maisons en 2012, par commune	17
<b>Carte 3</b>	Répartition de l'offre de vente d'appartements en 2012, par commune	19
<b>Carte 4</b>	Prix de vente annoncés moyens pour les appartements en 2012, par commune	21
<b>Carte 5</b>	Offre et prix de vente annoncés moyens des appartements à Luxembourg-Ville en 2012, par quartier	24
<b>Carte 6</b>	Répartition de l'offre de location de maisons en 2012, par commune	28
<b>Carte 7</b>	Loyers annoncés moyens pour les maisons en 2012, par commune	30
<b>Carte 8</b>	Répartition de l'offre de location d'appartements en 2012, par commune	32
<b>Carte 9</b>	Loyers annoncés moyens pour les appartements en 2012, par commune	34
<b>Carte 10</b>	Offre et loyers annoncés moyens des appartements à Luxembourg-Ville en 2012, par quartier	36

<b>Carte 11</b>	Nombre de ventes d'appartements existants en 2012, par commune	49
<b>Carte 12</b>	Prix de vente enregistré moyen par m <sup>2</sup> des appartements existants en 2012, par commune	51
<b>Carte 13</b>	Nombre de ventes d'appartements en construction (VEFA) en 2012, par commune	53
<b>Carte 14</b>	Prix de vente enregistré moyen par m <sup>2</sup> des appartements en construction (VEFA) en 2012, par commune	55
<b>Carte 15</b>	Superficie foncière disponible théoriquement pour l'habitat en 2010	58
<b>Carte 16</b>	Taux de disponibilité dans les zones d'habitat en 2010 au Grand-Duché de Luxembourg	60
<b>Carte 17</b>	Degré de mobilisation des terrains disponibles théoriquement dans les zones d'habitat en 2010 au Grand-Duché de Luxembourg	61
<b>Carte 18</b>	Superficie des terrains consommés par des bâtiments à l'intérieur des zones d'habitat par commune entre 2004 et 2010	64
<b>Carte 19</b>	Superficie des terrains sur lesquels un bâtiment a été démoli pour en reconstruire un autre à l'intérieur des zones d'habitat par commune entre 2004 et 2010	66

## 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 2012	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 2012	20
<b>Tableau 3</b>	Prix annoncés à la location de maisons : communes dans lesquelles l'offre de location de maisons est suffisante	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 2012	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 2011 et 2012	44
<b>Tableau 6</b>	Prix de vente enregistrés des appartements existants et en construction selon la surface en 2012	47
<b>Tableau 7</b>	Prix de vente enregistré moyen par m <sup>2</sup> des appartements existants par commune en 2012	50
<b>Tableau 8</b>	Prix de vente enregistré moyen par m <sup>2</sup> des appartements en construction (VEFA) par commune en 2012	54
<b>Tableau 9</b>	Indicateurs de confort selon le statut d'occupation du logement en 2011	70

## Illustrations

<b>Illustration 1</b>	Stand de l'Observatoire de l'Habitat lors de la Semaine Nationale du Logement 2012	78
<b>Illustration 2</b>	Image de la page d'accueil du site internet de l'Observatoire de l'Habitat	79





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