



Observatoire de l'**Habitat**

Panorama du foncier
constructible au Luxembourg :
prix de vente, incidence
foncière et structure de la
propriété

Note de l'Observatoire de l'Habitat n°32



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



La Note 32 de l'Observatoire de l'Habitat

Cette note dresse un panorama du foncier en 2021/2022 avec trois grands objectifs :

1. Retracer l'évolution des **prix du foncier** en zone à vocation résidentielle de 2010 à 2021
2. Etudier l'**incidence foncière**, c'est-à-dire la part que représente l'achat initial de foncier dans le prix de vente des logements commercialisés en Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA)
3. Analyser la **distribution du foncier** par type de propriétaire, la **valorisation du foncier constructible** et le **degré de concentration** dans la détention du foncier résidentiel parmi les propriétaires privés

SECTION 1 - Les prix des terrains à bâtir de 2010 à 2021

Source des données et méthodologie

- Statistiques basées sur un fichier reprenant l'**ensemble des ventes de parcelles figurant sur la Publicité Foncière** (registre des actes notariés), transmis par l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (AED).
- **L'Observatoire de l'Habitat a localisé ces parcelles** dans un Système d'Informations Géographiques **à partir du Plan Cadastral Numérisé (PCN)** fourni par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT).
- **Les parcelles potentiellement constructibles sont ensuite identifiées à partir des Plans d'Aménagement Général (PAG)** des communes
- Un contrôle est réalisé pour **vérifier que ces parcelles sont libres de construction** au moment de la vente.

SECTION 1 - Les prix des terrains à bâtir de 2010 à 2021

Un **terrain à bâtir en zone à vocation résidentielle** est ici défini comme :

- ✓ une parcelle ou un ensemble de parcelles contigües...
- ✓ ... libre de toute construction (sans aucune construction existante sur ce terrain)...
- ✓ ... dont au-moins 1 are se situe à l'intérieur du périmètre d'agglomération...
- ✓ ... et dont au-moins 90% de la surface se situe en zone d'habitat (zone d'habitation ou zone mixte).

Création d'un **indice des prix des terrains** basé sur une modélisation hédonique, permettant de neutraliser les effets de composition (changements dans le type, la taille et la localisation des terrains vendus d'une année sur l'autre)

SECTION 1 - Les prix des terrains à bâtir de 2010 à 2021

Principaux résultats

Le foncier reste la **source majeure de l'augmentation des prix des logements**

Entre 2010 et 2021, la hausse cumulée des prix des terrains **(+136,5%)** a été nettement supérieure à celles :

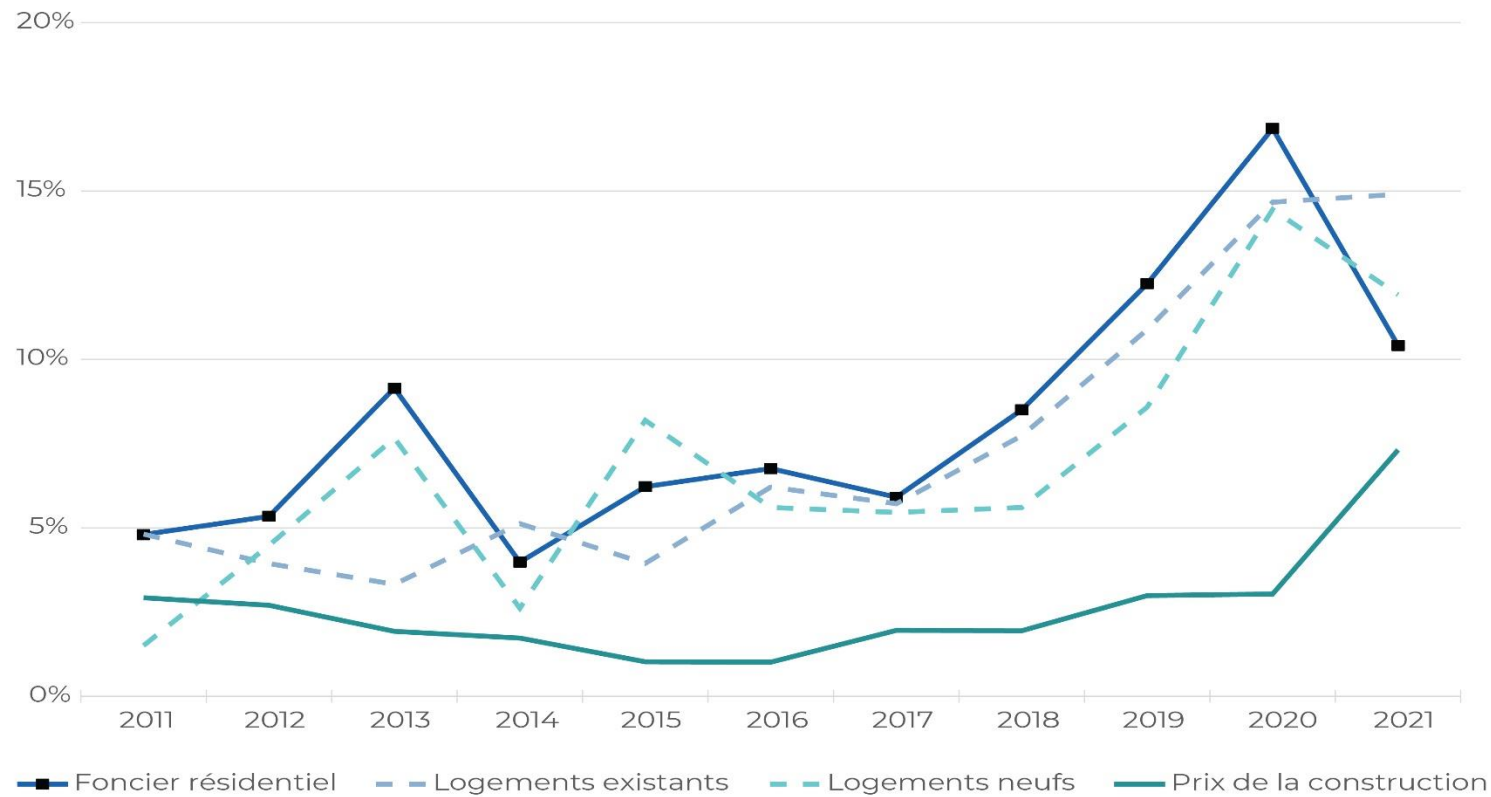
- ✓ des prix des logements en construction (+107,4%)
- ✓ et de l'indice des prix de la construction du STATEC (+32,4%)

Toutefois, un **ralentissement dans l'augmentation** des prix du foncier est relevé entre 2020 et 2021 :

- ✓ Pour la première fois depuis 2010, la hausse des prix des terrains à bâtir (+10,4%) a été moins forte que celle des prix des logements (+14,9% pour les logements existants)

SECTION 1 - Les prix des terrains à bâtir de 2010 à 2021

Taux de croissance annuels des prix de vente des terrains à bâtir, des prix de vente des logements et des prix de la construction



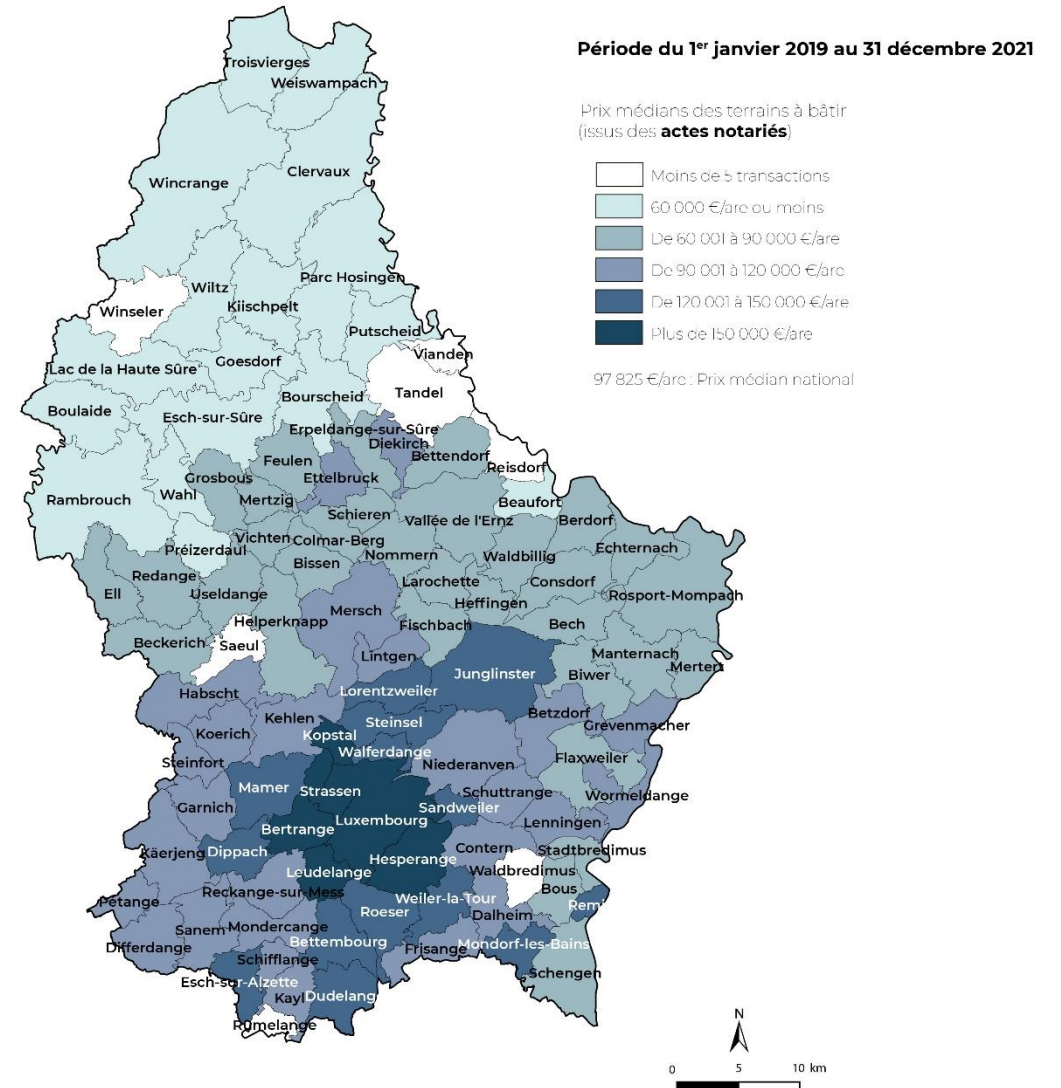
SECTION 1 - Les prix des terrains à bâtir de 2010 à 2021

Taux de croissance annuel 2019-2021 du prix par are médian (par canton)

Canton de Luxembourg	+ 16,4 %
Canton d'Esch-sur-Alzette	+ 12,8 %
Canton de Capellen	+ 11,2 %
Canton de Mersch	+ 10,9 %
Canton de Remich	+ 10,7 %
Canton de Grevenmacher	+ 9,1 %
Canton d'Echternach	+ 9,0 %
Canton de Redange	+ 7,5 %
Canton de Diekirch	+ 6,0 %
Canton de Clervaux	+ 5,9 %
Canton de Wiltz	+ 4,0 %
Canton de Vianden	-
G.-D. de Luxembourg	+ 10,9 %

Note : Le canton de Vianden est exclu en raison d'un nombre limité d'observations.

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base prix du foncier 2019-2021), en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.



SECTION 2 - L'incidence foncière entre 2010 et 2021

Un rôle important de la localisation du projet dans l'incidence foncière

Point de départ : Détection de **322 terrains à bâtir** pour lesquels des projets commercialisés ont pu être identifiés et analysés.

Décomposition : 96 projets portant sur des maisons / lotissements (30%) ; 226 projets portant sur des résidences à appartements (70%)

Taille moyenne d'un projet pour les résidences à appartements : **8,2 logements**

Calcul d'un taux d'incidence foncière

=

Prix initial du terrain / Prix total des logements commercialisés

SECTION 2 - L'incidence foncière entre 2010 et 2021

Incidence foncière moyenne estimée = **29,5%**

Différences relativement faibles entre maisons et appartements : 30,8% pour les maisons et 28,2% pour les appartements **MAIS** grandes différences dans les localisations

Différences importantes sur le territoire : le prix d'acquisition du terrain par le promoteur représenterait en moyenne 43,8% du prix final des logements commercialisés à Luxembourg-Ville, contre 20% environ à Clervaux ou à Wiltz.

Résultats à analyser avec prudence, toutefois :

- ✓ Les prix utilisés sont les prix annoncés des logements commercialisés (pas les prix finaux de transaction)
- ✓ Il s'agit d'une incidence foncière minimale, ne comprenant pas les coûts supplémentaires engendrés par le terrassement, le raccordement aux réseaux et infrastructures, etc.

SECTION 2 - L'incidence foncière entre 2010 et 2021

Comparaison entre incidence foncière estimée et reportée

Deux indicateurs du poids de la composante foncière :

- ✓ **taux d'incidence foncière moyen** (vente de terrain non bâti et projet commercialisé)
- ✓ **taux d'incidence foncière reporté** (informations de l'acte notarié)

La **comparaison à l'échelle communale** suggère que :

- ✓ le taux d'incidence foncière reporté est systématiquement supérieur
- ✓ la différence entre les deux taux croît en s'éloignant de Luxembourg-Ville

Ces différences peuvent s'expliquer par :

- ✓ les coûts associés à la viabilisation du terrain et l'introduction d'un PAP, qui peuvent ne pas figurer dans le prix d'acquisition initial
- ✓ l'intérêt rationnel de l'acheteur comme du vendeur d'accorder un poids financier important à la composante foncière dans le contrat de VEFA.

SECTION 2 - L'incidence foncière entre 2010 et 2021

Exemples de taux d'incidence foncière dans une sélection de communes (2010-2021)

Commune	Taux d'incidence foncière moyen (vente de terrain non bâti et projet commercialisé)	Taux d'incidence foncière (informations de l'acte notarié)
Luxembourg-Ville	43,8%	46,2%
Bertrange	38,8%	40,2%
Esch-sur-Alzette	32,5%	38,1%
Differdange	31,7%	36,4%
Diekirch	28,5%	32,1%
Remich	25,7%	30,9%
Wiltz	19,7%	29,0%
Grand-Duché de Luxembourg	29,5%	37,2%

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base prix du foncier 2010-2021), en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA.

SECTION 3 - Propriétaires et concentration foncière en 2022

Distribution du foncier constructible par type de zone et de propriétaire

La structure de la propriété est relativement stable comparativement aux analyses partielles de la Note 29 de 2021

- ✓ La majorité du foncier résidentiel est toujours détenu par des personnes physiques (63,9%) et des sociétés privées (19,1%)
- ✓ Les promoteurs locaux dominant largement les autres sociétés, y inclus les promoteurs étrangers, en surface et en valeur foncière détenue.

Augmentation continue de la part du foncier résidentiel détenue par les entités publiques et para-publiques (État, communes et syndicats de communes et Fonds): de 7,8% en 2013 à 14,5% en 2022

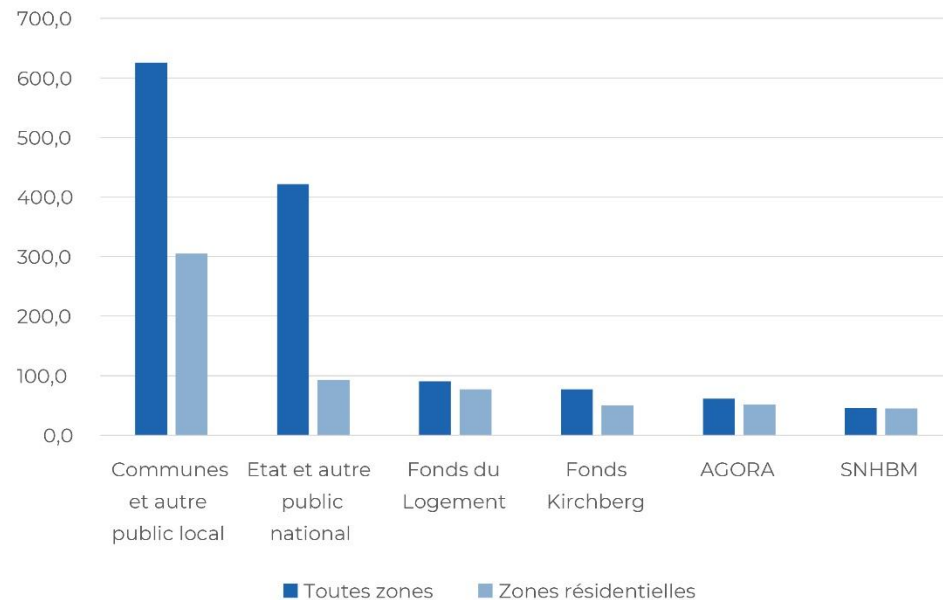
SECTION 3 - Propriétaires et concentration foncière en 2022

Foncier constructible par type de propriétaire et zone du PAG en 2022 (parcelles)

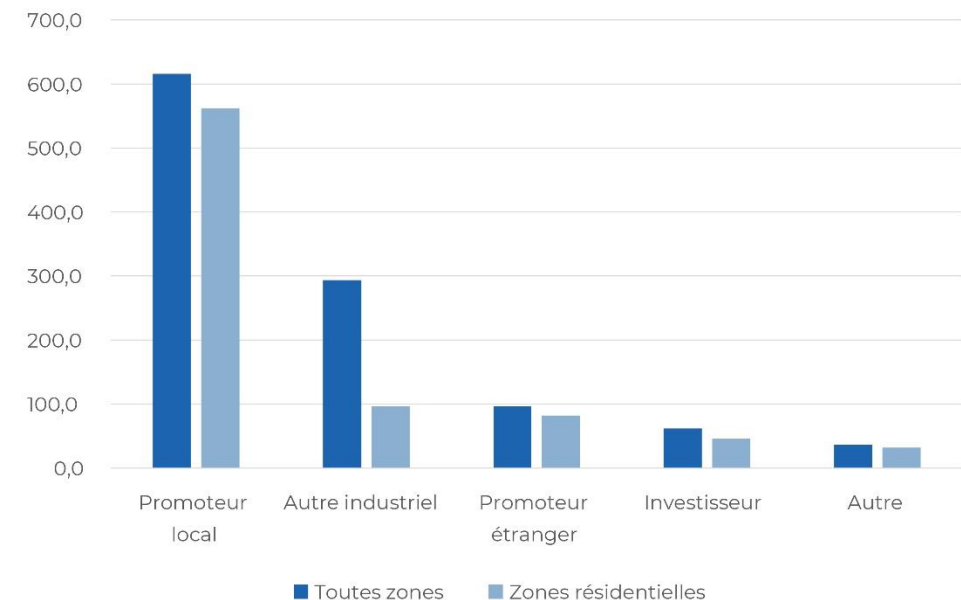
	Surface disponible totale (hectares)	Part de la surface disponible totale	Part des zones d'habitation et mixte	Part des zones d'activités	Part des zones de bâtiments et d'équipements publics
Personnes physiques	3 151	55,2%	63,9%	28,8%	34,7%
Sociétés privées	1 104	19,3%	19,1%	21,9%	3,1%
Commune ou syndicat de communes	625	11,0%	7,1%	18,3%	41,1%
État	422	7,4%	2,2%	29,3%	16,0%
Fonds	274	4,8%	5,2%	0,3%	3,2%
Entités liées au culte	37	0,6%	0,7%	0,0%	0,9%
Organisations sans but lucratif	17	0,3%	0,2%	0,3%	0,4%
Propriétaire non identifié	78	1,4%	1,6%	1,0%	0,6%

SECTION 3 - Propriétaires et concentration foncière en 2022

Surface détenue en hectares par les acteurs publics et para-publics en 2022



Surface détenue en hectares par les catégories de groupes de sociétés en 2022



SECTION 3 - Propriétaires et concentration foncière en 2022

Valorisation du foncier constructible

L'exercice de valorisation du foncier constructible vise à cerner les grandeurs d'ordre, et vient rappeler **l'ampleur des montants en jeu.**

La valeur de l'ensemble du foncier constructible au Luxembourg est estimé à **40,4 milliards** d'euros en 2021, et le foncier en zone résidentielle à **35,3 milliards d'euros.**

La seule valeur du foncier constructible (2,2% du territoire) équivaldrait à plus ou moins la **moitié du PIB du Luxembourg.**

Plus de 5 000 personnes physiques ont des terrains résidentiels avec une valeur théorique de plus d'un million d'euros.

Les cinq promoteurs locaux aux plus grandes réserves foncières ont en moyenne chacun près d'un demi-milliard d'euros de foncier résidentiel.

SECTION 3 - Propriétaires et concentration foncière en 2022

Concentration du foncier résidentiel

Le degré de concentration dans la détention du foncier constructible **reste à des niveaux très élevés en 2022.**

Les **1 000 personnes physiques** avec le plus de foncier résidentiel détiennent entre 1 135 et 1 288 hectares (selon la méthode utilisée), soit plus de 40% du foncier détenu par l'ensemble des personnes physiques.

Les **10 groupes de sociétés** aux surfaces constructibles pour l'habitat les plus étendues concentrent 391,3 hectares, soit près de la moitié (47,9%) de tout ce que détiennent les 1 140 sociétés avec du foncier résidentiel.

SECTION 3 - Propriétaires et concentration foncière en 2022

Surface et valeur foncière détenue par les personnes physiques aux plus grandes réserves foncières

Méthode du 'premier propriétaire'	Surface détenue (hectares)	Part de la surface détenue par des personnes physiques	Valeur détenue (millions d'euros)	Part de la valeur détenue par des personnes physiques	Moyenne de la valeur détenue (millions d'euros)
Top 100	361,8	13,2%	2 875	12,6%	28,8
Top 500	912,9	33,2%	7 283	31,8%	14,6
Top 1 000	1 287,9	46,9%	10 239	44,7%	10,2
Les 13 297 personnes physiques avec plus de 10 m² de foncier résidentiel	2 745,6	100%	22 884	100%	1,7

SECTION 3 - Propriétaires et concentration foncière en 2022

Surface et valeur foncière détenue par les 5 groupes les plus importants de chaque catégorie de sociétés

	Surface détenue par le top 5 (hectares)	Part de la surface détenue par le top 5	Valeur détenue par le top 5 (millions d'euros)	Part de la valeur détenue par le top 5	Moyenne de la valeur détenue par le top 5 (millions d'euros)
Promoteur local	304,7	37,3%	2 485,4	35,2%	497,1
Promoteur étranger	54,4	6,7%	490,9	7%	98,2
Autre industriel	41	5%	316,5	4,5%	63,3
Investisseur	27,5	3,4%	268	3,8%	53,6

Retrouvez les travaux de l'Observatoire de l'Habitat sur notre site internet :

<http://www.observatoire-habitat.lu>

Retrouvez également nos statistiques sur :

<https://www.geoportail.lu/>

<https://data.public.lu/>