



ANNEXE :

Un panorama de la situation du foncier au Grand-Duché de Luxembourg

L'Observatoire de l'Habitat, service du Ministère du Logement dont les travaux sont réalisés en collaboration avec le LISER depuis 2003, publie ce jeudi 28 février quatre études consacrées au foncier. Il s'agit de l'un des leviers majeurs pour produire du logement au Luxembourg, qui est abordé ici sous différents angles : disponibilité de terrains à bâtir, concentration foncière, consommation foncière et reconstruction de terrains, et enfin prix des terrains à bâtir.

Note n°22 – « Le potentiel foncier destiné à l'habitat en 2016 »

La mise à jour de 2016 du recensement des terrains potentiellement disponibles pour l'habitat dans les communes montre que ce potentiel foncier (2 846 hectares) a augmenté essentiellement à travers le reclassement de terrains dans les nouveaux Plans d'Aménagement Général (PAG) des communes depuis 2013. Environ 33,1% du potentiel foncier correspond à des *Baulücken* en 2016 (c'est-à-dire des interstices dans le tissu urbain existant), soit environ 941 hectares. Il s'avère que plus d'un cinquième des surfaces de terrains localisés en zones d'habitation ou en zone mixte dans les PAG des communes sont encore libres de constructions. Les acteurs privés (particuliers, personnes morales et copropriétés) détiennent environ 89,1% de la surface disponible, contre 10,9% seulement pour les acteurs publics.

Note n°23 – « Le degré de concentration de la détention du potentiel foncier destiné à l'habitat en 2016 »

Cette Note prolonge les analyses de la précédente en étudiant le degré de concentration dans la détention du potentiel foncier destiné à l'habitat. En 2016, 15 907 individus détenaient 65,2% de la valeur totale des terrains disponibles pour l'habitat et 746 sociétés privées en détenaient 18,6%. Un petit nombre de ces propriétaires détenait la majorité du potentiel foncier. Ainsi, les 1 591 individus formant le top 10% aux possessions foncières à la plus haute valeur détenaient plus de 60% de ce qui était aux mains d'individus. Pour les sociétés privées, ce chiffre atteint 81%. En valeur absolue, 117 individus et 59 sociétés privées détenaient plus de 10 millions d'euros de terrains. De l'autre côté de la distribution, 11 179 individus détenaient 10 ares (1 000 m²) ou moins de terrains disponibles.

Dossier thématique – « La construction de logements, entre consommation foncière et reconstruction de terrains entre 2010 et 2016 »

L'Observatoire de l'Habitat a analysé la dynamique de construction de logements au Grand-Duché de Luxembourg entre 2010 et 2016, en distinguant deux types de construction : la consommation foncière (construction de terrains qui étaient initialement disponibles) et la reconstruction de terrains (passant au préalable par la démolition de bâtiments existants). La consommation foncière (77 hectares consommés en moyenne par année) a évolué à un rythme légèrement supérieur à celui de 2004-2010, permettant l'installation d'approximativement 13 000 ménages. La reconstruction de terrains (29 hectares de terrains en moyenne par année) a aussi augmenté de façon assez nette en comparaison avec la période 2010-2014, permettant la création d'environ 6 200 logements après la reconstruction, soit une multiplication par 2,7 du nombre de logements par rapport à la situation initiale.



Note n°24 – « Les prix de vente des terrains à bâtir entre 2010 et 2017 »

L'Observatoire de l'Habitat a réalisé une étude approfondie des prix de vente des terrains à bâtir entre 2010 et 2017. Il s'agit de terrains libres de construction et situés en zone à vocation résidentielle (zone

d'habitation ou zone mixte) dans les PAG des communes au moment de la vente. Les prix des terrains à bâtir ont augmenté de façon relativement régulière autour d'une moyenne de +6,1% par an entre 2010 et 2017. La hausse des prix des terrains à bâtir a été beaucoup plus forte que celle des logements anciens et des logements en construction. Le prix médian de ces parcelles s'élève à 65 521 € pour le pays dans son ensemble, s'échelonnant d'environ 25 000 € à 30 000 €/are de terrain dans de nombreuses communes du nord du pays à près de 200 000 €/are de terrain à Luxembourg-Ville sur la période 2015-2017.