



Observatoire de l'**Habitat**

29 novembre 2021

Lunch seminar **De quelles réserves foncières dispose le Luxembourg?**

Raum⁺

Un outil méthodologique pour apprécier les réserves foncières au Luxembourg

Note 28

Les prix de vente des terrains à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2018 et 2020

Note 29

La détention du foncier constructible:
Distribution et typologie de propriétaires

Raum⁺ Luxemburg

Die Siedlungsflächenreserven in Luxemburg 2020/2021

29.11.2021

Dr. Hany Elgendy *ProRaum Consult*

Valérie Feltgen *Luxembourg Institute of Socio-Economic Research - LISER*

- **Einführung**
- **Die Gesamtsiedlungsflächenreserven 2020/2021**
- **Die Wohnflächenreserven 2020/2021**
- **Zentrale Erkenntnisse**

- Einführung
- Die Gesamtsiedlungsflächenreserven 2020/2021
- Die Wohnflächenreserven 2020/2021
- Zentrale Erkenntnisse

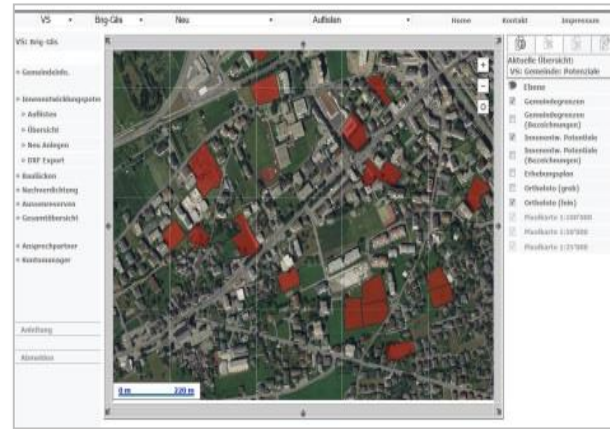
- Seit 2004 erfasst das Observatoire de l'Habitat vom Wohnungsbauministerium im Dreijahresrhythmus das freie Bauland aller Nutzungsarten quantitativ
- 2013 und 2016: im Rahmen des Baulückenprogramms des Wohnungsbauministeriums wurden die Baulücken in das nationale Geoportal integriert. Die Gemeinden wurden gebeten, sich ihre jeweiligen Baulücken mithilfe eines geschützten Zugangs anzusehen, sie zu validieren und gegebenenfalls zu verbessern sowie zu ergänzen.
- 2018: Pilotprojekt in neun Gemeinden im Auftrag der Abteilung für Raumentwicklung des Ministeriums für Energie und Raumentwicklung, durchgeführt.
- 2019 wurden beide Prozesse zusammengeführt. Die geplante Flächenerhebung des Observatoire de l'Habitat wurde somit mit der Raum⁺-Methode integriert.

Der Ansatz fußt auf drei wesentlichen Säulen



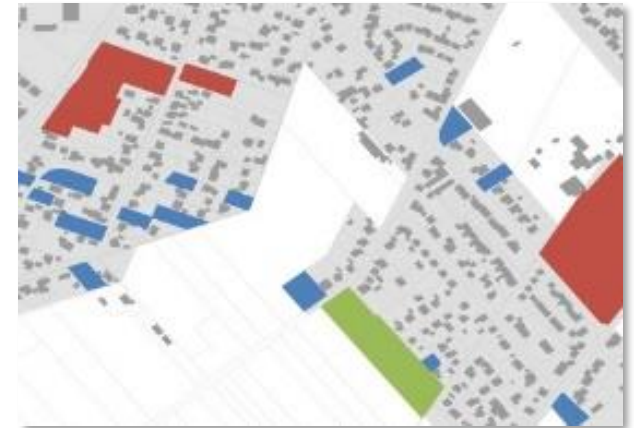
Kooperativ und Dialogorientiert

- Erhebungsgespräche
- Unmittelbare Erfassung
- Direkter Austausch
- Lokales Wissen



Fortschreibungsfähig

- Georeferenzierter Datensatz
- Web-GIS fähig
- Vergleichbare Grundlage
- Exportfunktionen



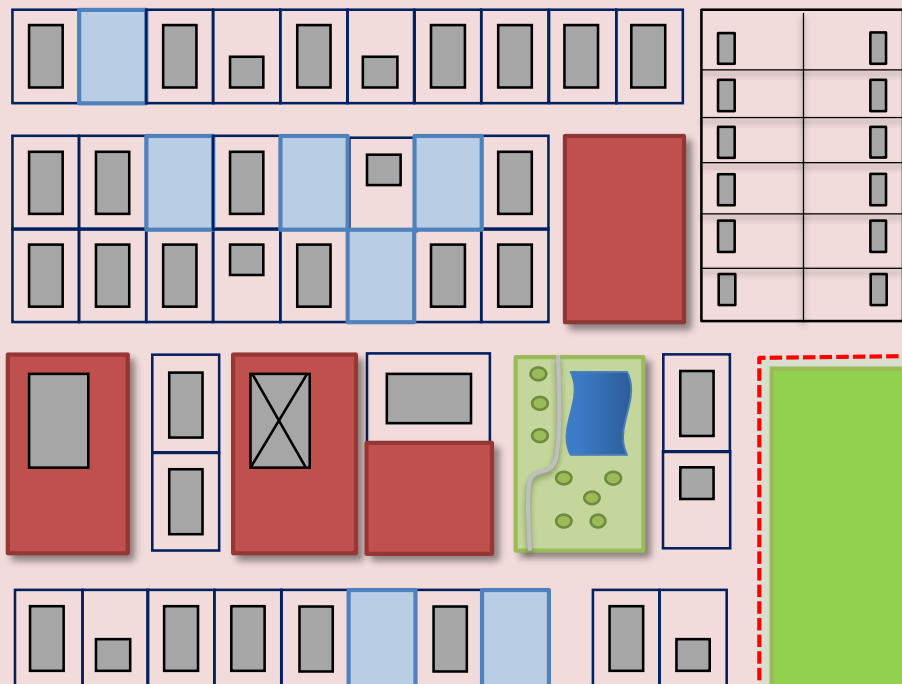
Aktionsorientiert

- Merkmallisten
- Quantitativ und qualitativ auswertbar
- Grundlage für Aktionsplanung

Gemeindegrenze

Bauflächen (PAG)

Siedlungskörper (im Zusammenhang bebauter Ortsteile)



Innenentwicklung (IE)



- Innerhalb des Siedlungskörpers, i.d.R. ab 2.000 m²
- unbebaute, nicht optimal genutzte, bereits bebaute Flächen (Brachen) oder in absehbarer Zeit brachfallende Flächen

Baulücke (BL)



- Einzelbauplatz innerhalb des Siedlungskörpers
- i.d.R. zwischen 200 und 2000 m²
- Keine umfassenden Schritte zum Erlangen der Baugenehmigung/ bzw. bereits abgeschlossen

Außenreserve (AR)



- unbebaute Flächen über 2.000 m²
- außerhalb des Siedlungskörpers
- In der Regel nicht erschlossen und für die Vermarktung parzelliert

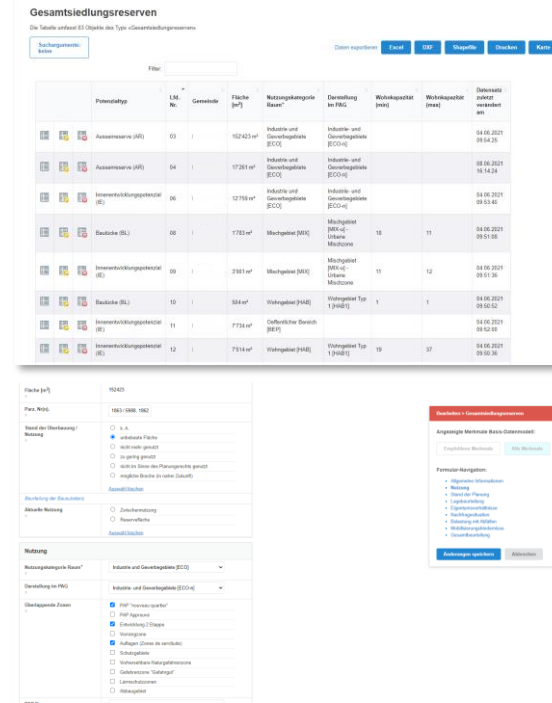


Einführung

Vorgehensweise



Graphische Übersicht



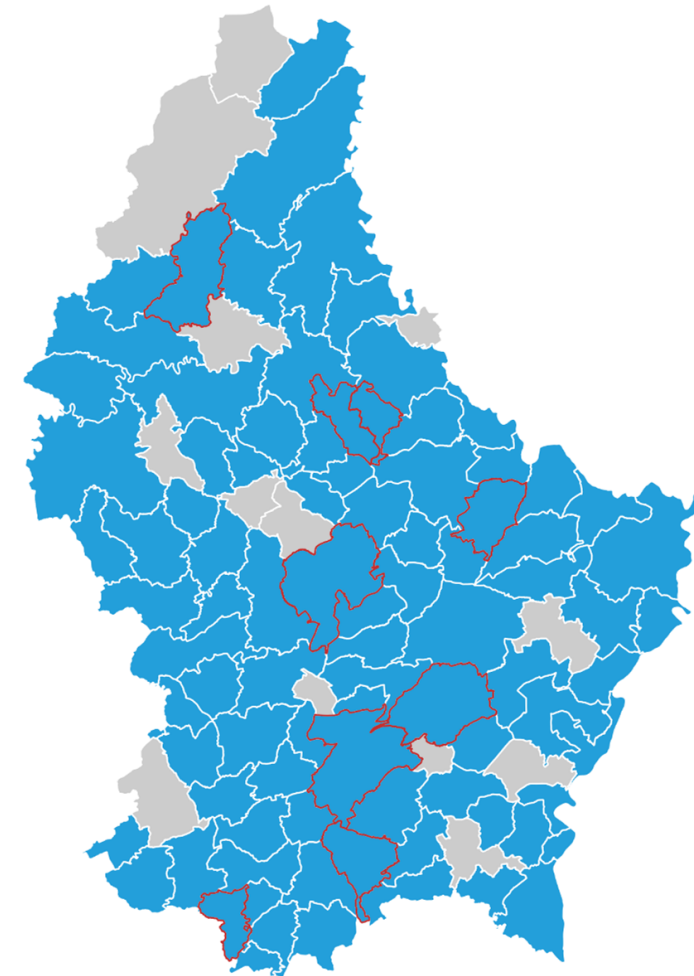
Tabellarische Übersicht

Bearbeitungsmaske

	Anzahl Gemeinden	Erhobene Gemeinden	
		Anzahl	Bevölkerung
Insgesamt	102	89	93%

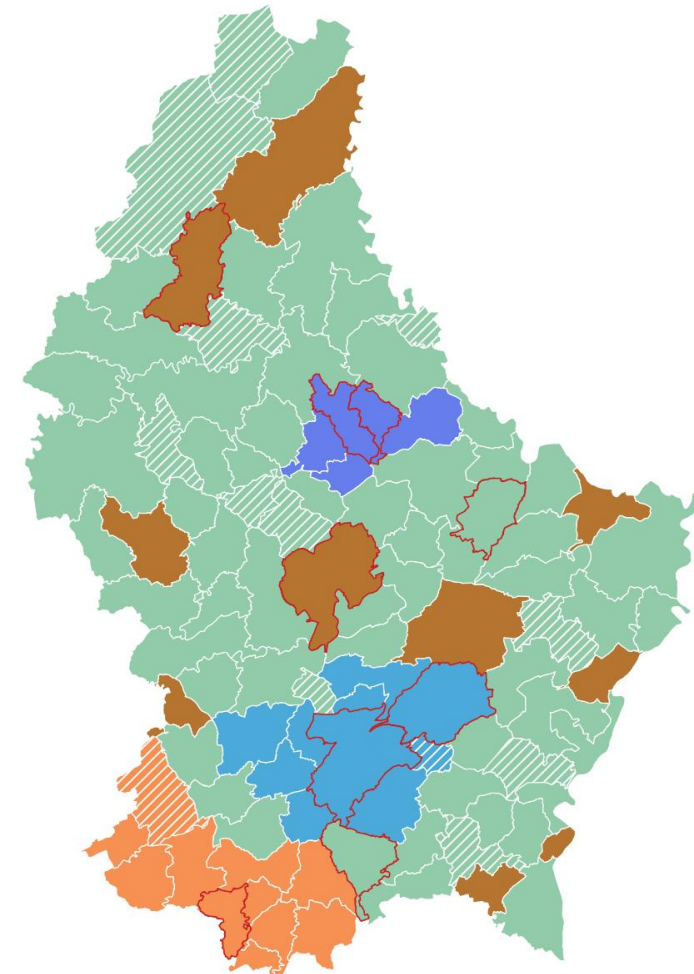
■ Erhobene Gemeinde 2020/2021

■ Pilotprojekt 2018



	Anzahl Gemeinden	Erhobene Gemeinden	
		Anzahl	Bevölkerung
Insgesamt	102	89	93%
Agglo Centre	10	9	98%
Région Sud	11	10	94%
Nordstad	5	5	100%
CDA	11	10	97%
endogène	65	55	85%

- Erhobene Gemeinde 2020/2021
- Pilotprojekt 2018
- Keine Erhebung

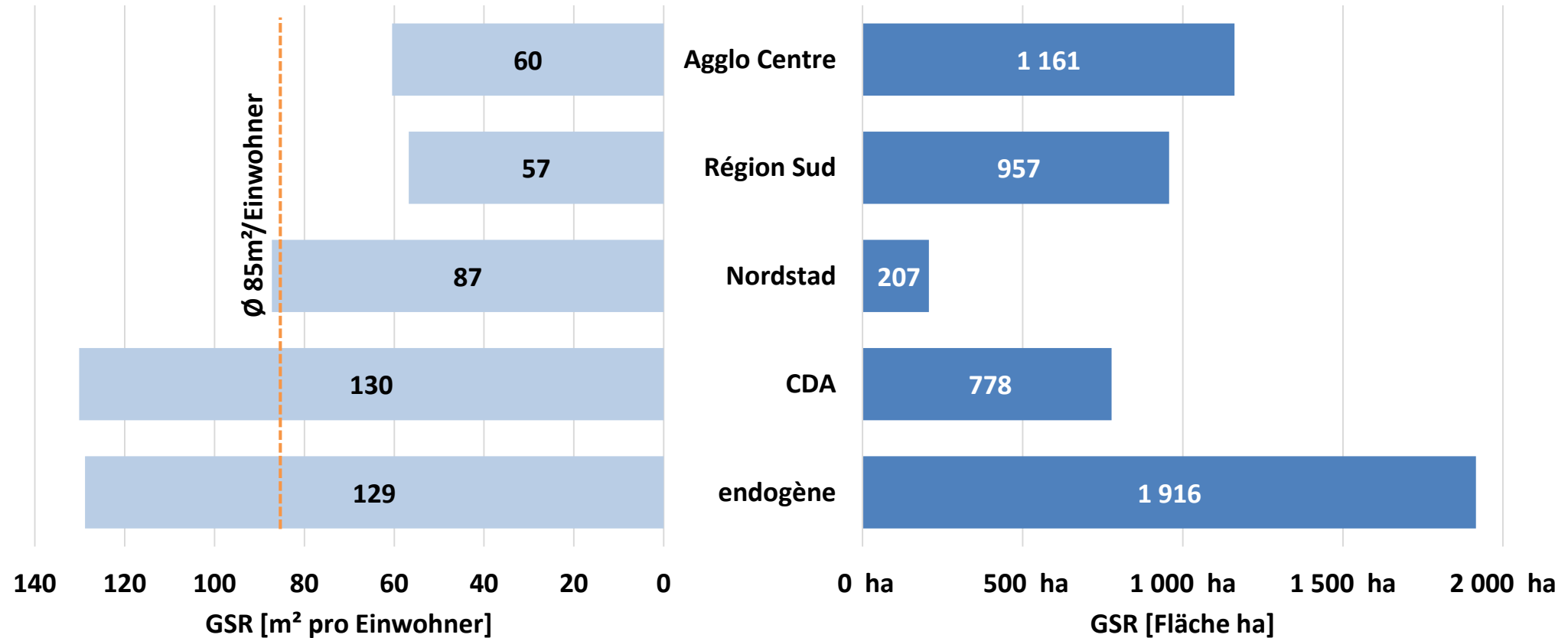


- Einführung
- Die Gesamtsiedlungsflächenreserven 2020/2021
- Die Wohnflächenreserven 2020/2021
- Zentrale Erkenntnisse

- **Insgesamt ca. 5 000 ha** *(5.018 ha)*
- **Verteilt auf ca. 14 500 Einzelflächen** *(14.515 Flächen)*
- **Verteilt auf die Einwohner sind 85 m² pro Einwohner vorhanden**
- **Verteilt auf die Raumnutzer sind 48 m² pro Raumnutzer (Einwohner + Beschäftigte) vorhanden**
 - Kanton Thurgau (CH): 28 m²/Raumnutzer
 - Region Neckar-Alb (DE): 38 m²/Raumnutzer

Die Gesamtsiedlungsflächenreserven 2021

Räumliche Verteilung der Siedlungsflächenreserven nach Raumtypologie



Die Gesamtsiedlungsflächenreserven 2021

Räumliche Verteilung der Siedlungsflächenreserven nach Gemeinde

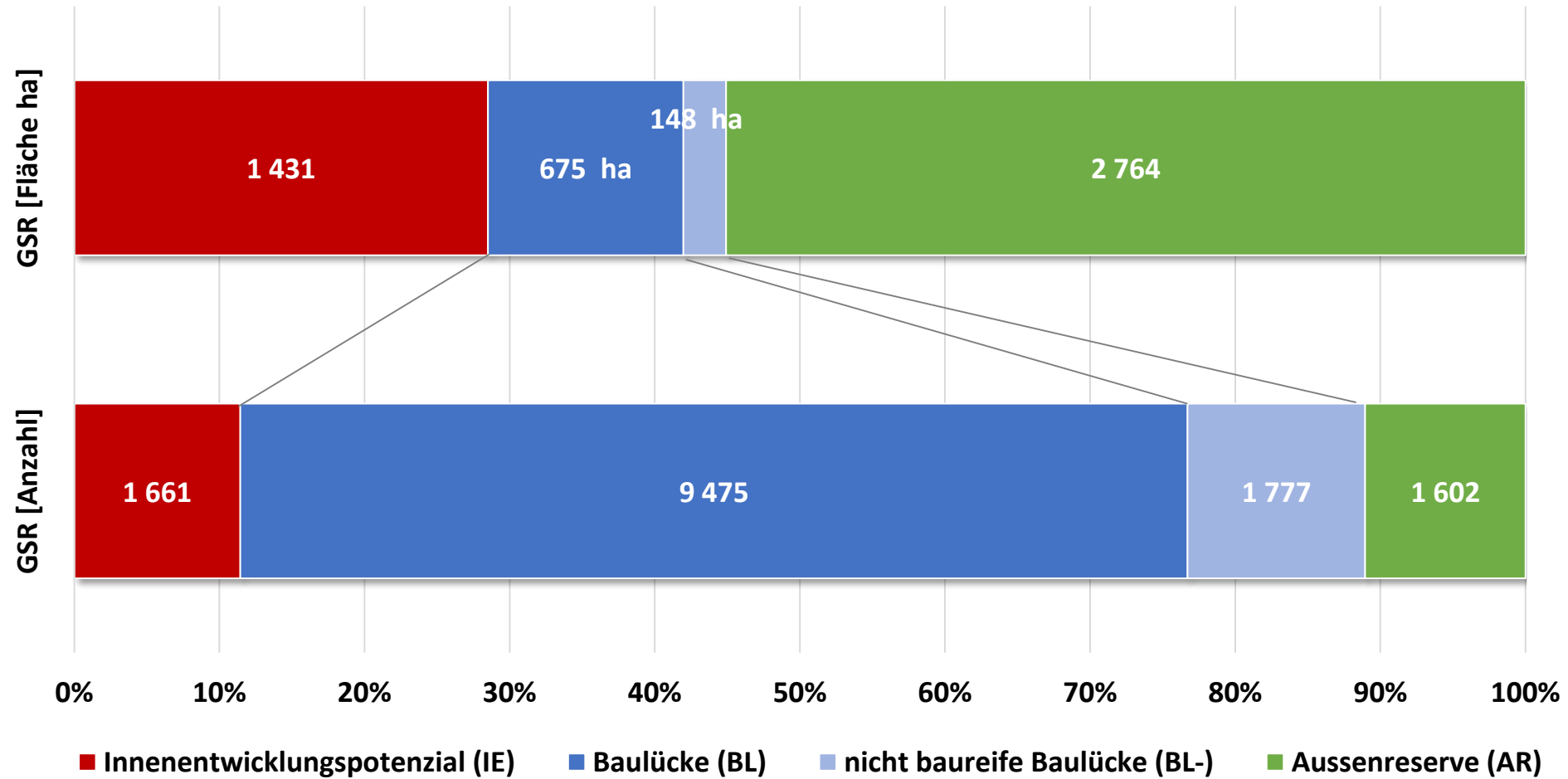
- Der Durchschnitt liegt bei 85 m² pro Einwohner
- Der Medianwert der Fläche der Gesamtsiedlungsreserve pro Einwohner liegt bei ca. 120 m².
(d.h. in 50% der Gemeinden liegt der Wert drüber und in 50% der Gemeinden drunter.)
- In 25% der Gemeinden liegt der Wert unter ca. 86 m² pro Einwohner.
- In 25% der Gemeinden liegt der Wert über 160 m² pro Einwohner

Gesamtsiedlungsflächenreserven	
Minimum	24 m ² pro Einwohner
Maximum	329 m ² pro Einwohner
Median	119 m ² pro Einwohner
Durchschnitt	85 m ² pro Einwohner

* Für die 89 erhobenen Gemeinden

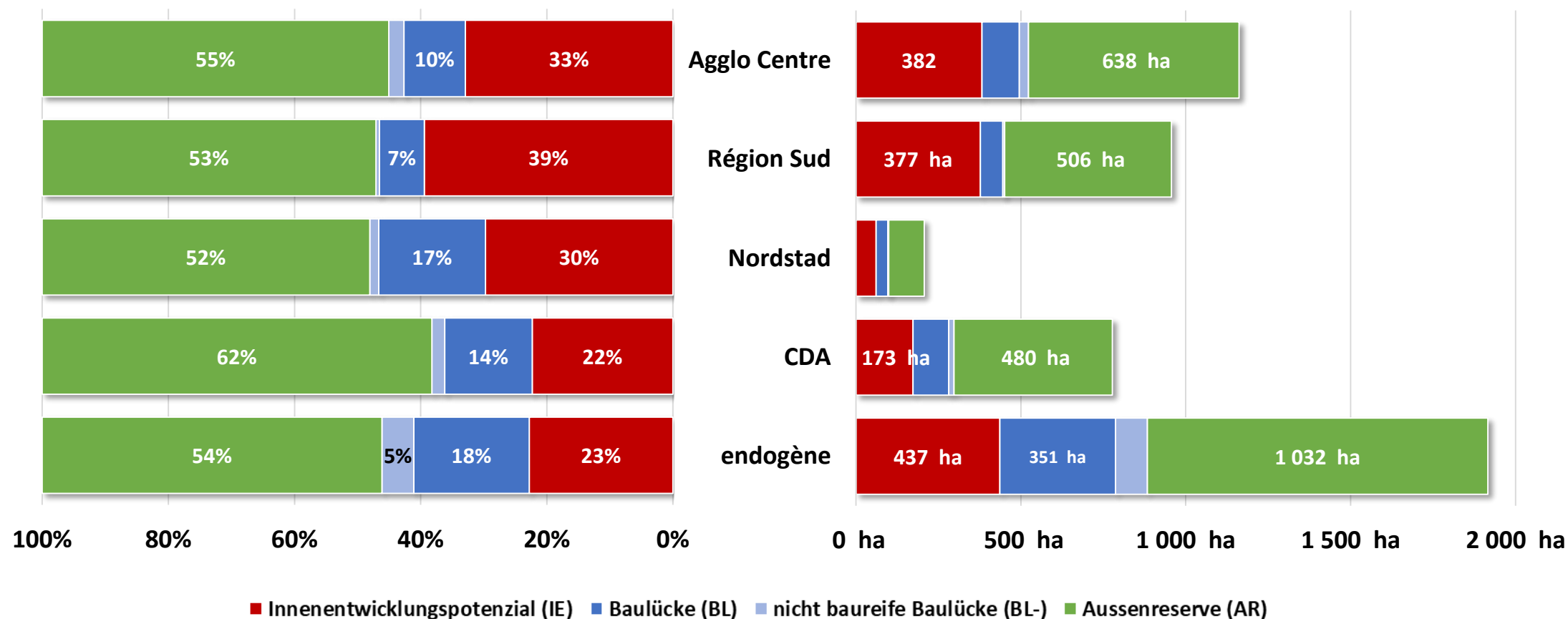
Die Gesamtsiedlungsflächenreserven 2021

Verteilung der Siedlungsflächenreserven nach Flächenkategorie



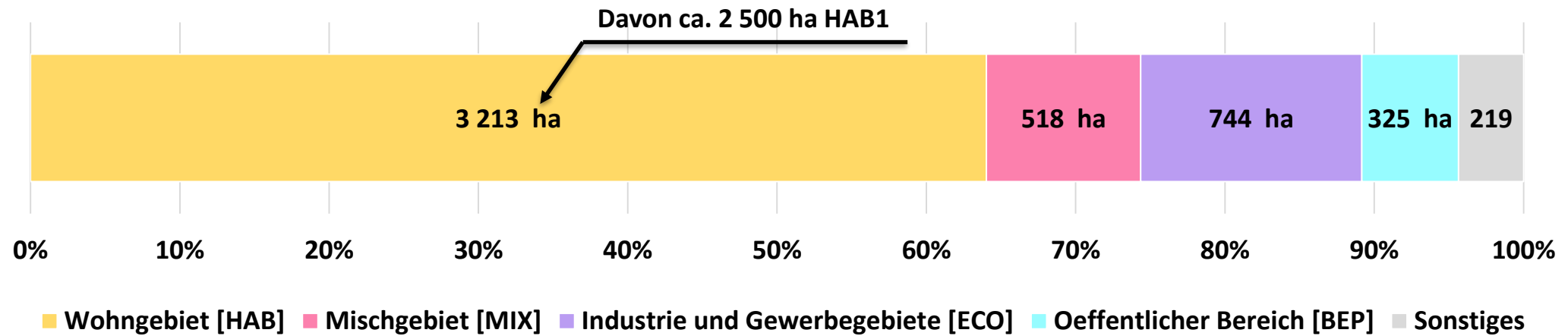
Die Gesamtsiedlungsflächenreserven 2021

Verteilung der Siedlungsflächenreserven nach Flächenkategorie und Raumtypologie



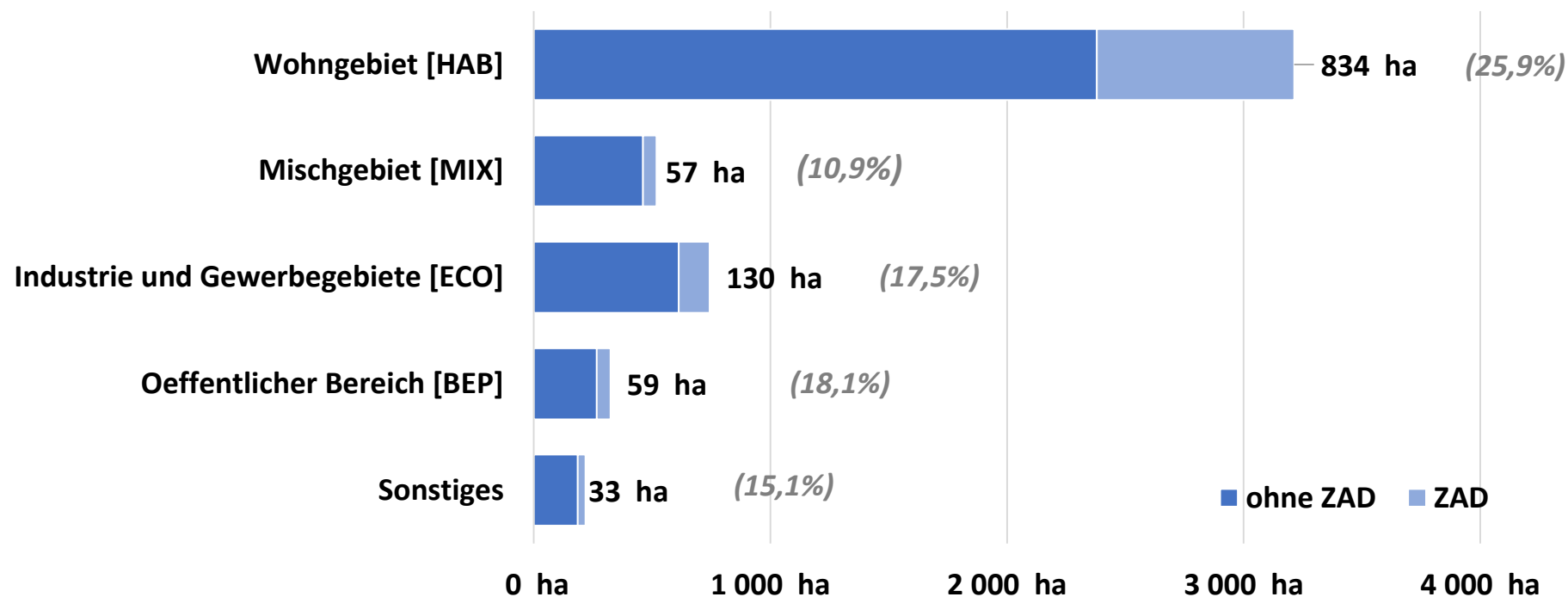
Die Gesamtsiedlungsflächenreserven 2021

Verteilung der Siedlungsflächenreserven nach Nutzung



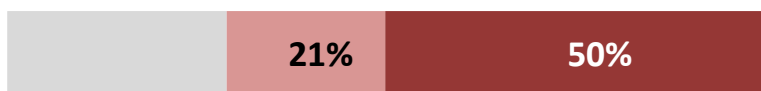
Die Gesamtsiedlungsflächenreserven 2021

Anteil der zone d'aménagement différé nach Nutzung



Die Gesamtsiedlungsflächenreserven 2021

Qualitative Auswertung der Siedlungsflächenreserven



Im Besitz von Privatpersonen bzw. Mischformen inkl. Privatpersonen



Eigentümer an einer Entwicklung oder Veräußerung interessiert (alle)



Interesse der Privatpersonen an einer Entwicklung oder Veräußerung



Interesse der Projektentwickler an einer Entwicklung oder Veräußerung

Die Gesamtsiedlungsflächenreserven 2021

Qualitative Auswertung der Siedlungsflächenreserven



Flächen ohne Mobilisierungshindernisse



Baureife Flächen



Erschlossene Flächen



Zeitliche Verfügbarkeit in den nächsten 10 Jahren

- Einführung
- Die Gesamtsiedlungsflächenreserven 2020/2021
- **Die Wohnflächenreserven 2020/2021**
- Zentrale Erkenntnisse

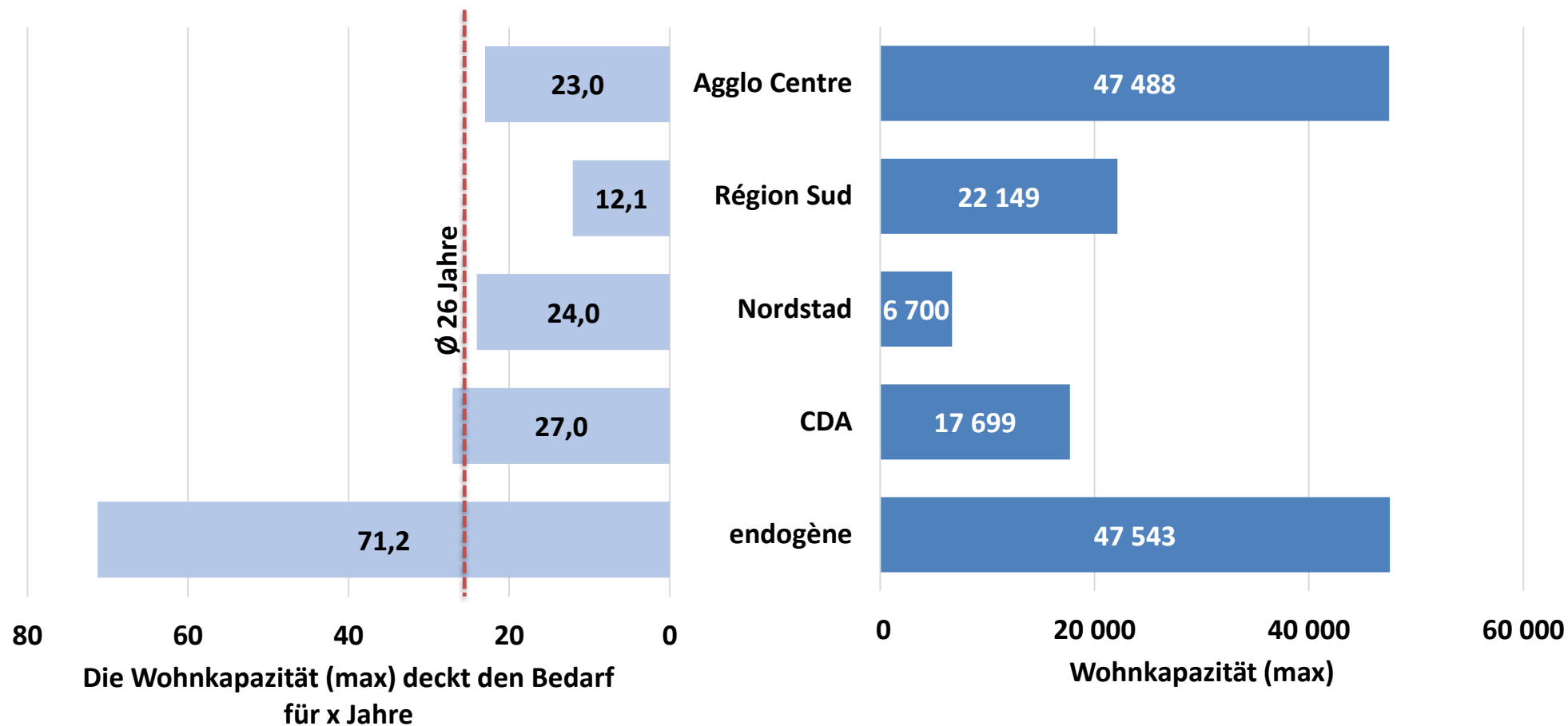
Die Wohnflächenreserven 2021

Die Gesamtfläche und die Wohnkapazität

- **Hab + Mix Flächen**
- **Insgesamt ca. 3 750 ha** *(3 732 ha)*
- **Verteilt auf ca. 13 500 Einzelflächen** *(13 685 Flächen)*
- **Wohnkapazität ca. 142 000 Wohneinheiten**

Die Wohnflächenreserven 2021

Räumliche Verteilung der Wohnflächenreserven nach Raumtypologie



Die Wohnflächenreserven 2021

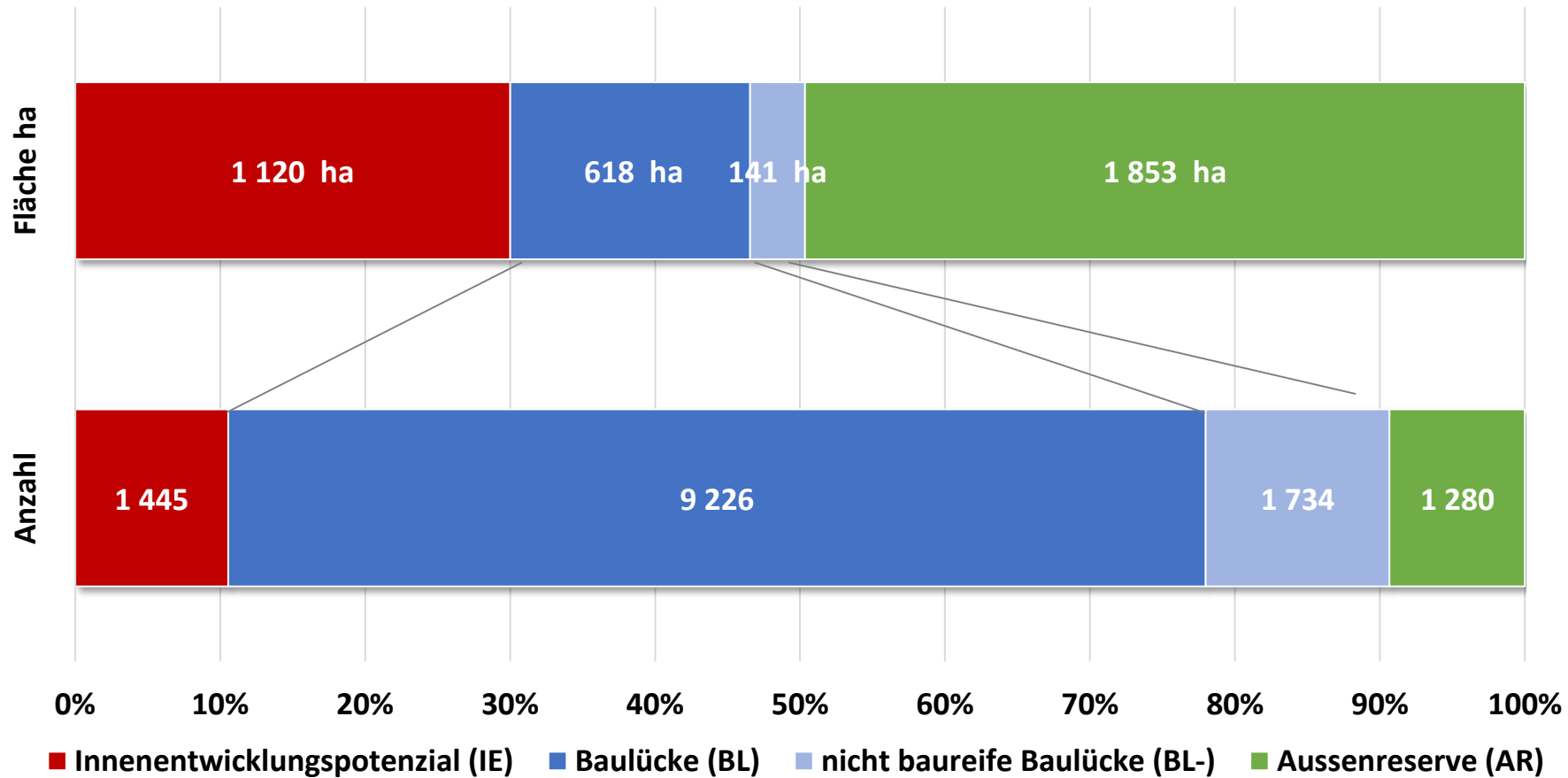
Räumliche Verteilung der Wohnkapazität nach Gemeinde

- Durchschnittlich kann die Wohnkapazität in den 89 erhobenen Gemeinden den Bedarf für 26 Jahre decken.
- Der Medianwert beträgt ca. 47 Jahre, d.h. in 50% der Gemeinden liegt der Wert drüber und in 50% der Gemeinden drunter.
- In 25% der Gemeinden liegt der Wert unter ca. 25 Jahre.
- In 25% der Gemeinden liegt der Wert über 80 Jahre.

Die Wohnkapazität (max) deckt den Bedarf für x Jahre	
Minimum	4
Maximum	157
Median	47
Durchschnitt	26

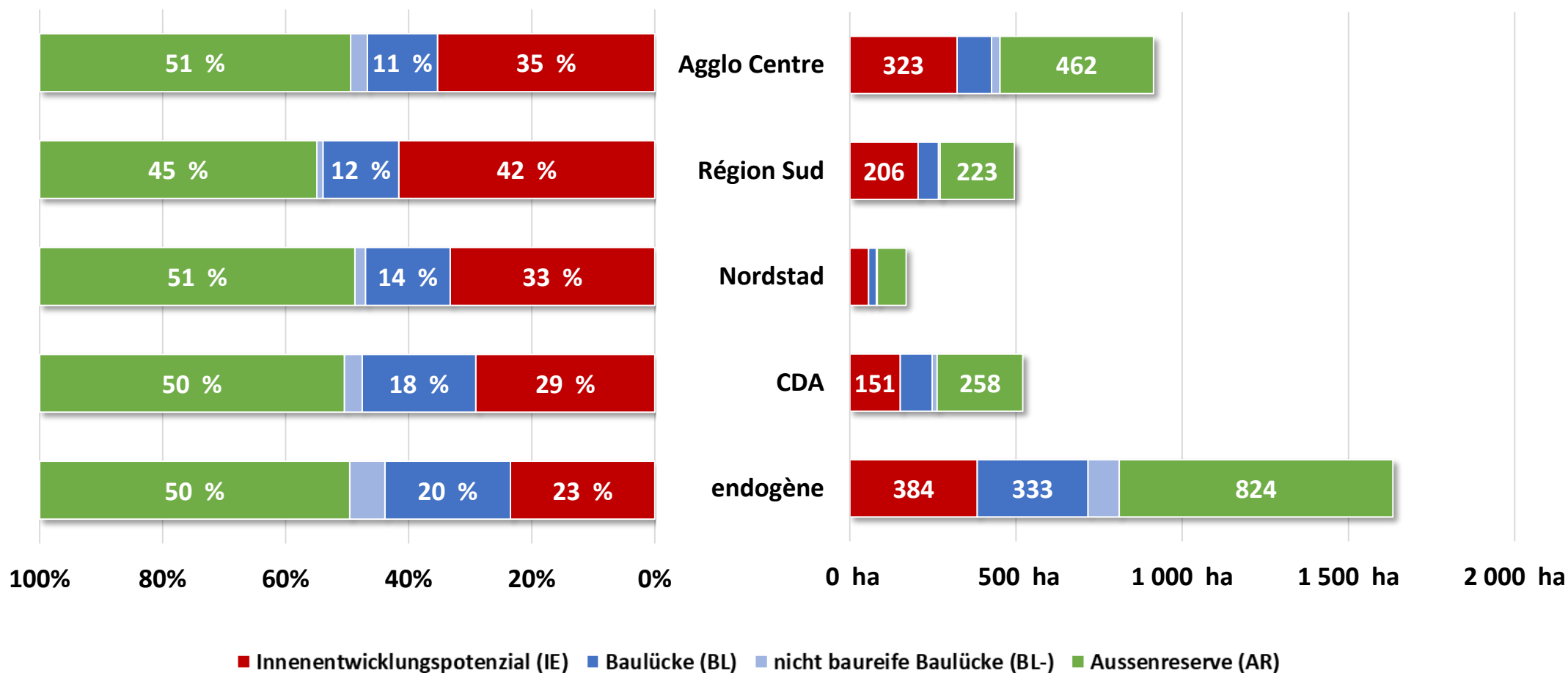
Die Wohnflächenreserven 2021

Verteilung der Wohnflächenreserven nach Flächenkategorie



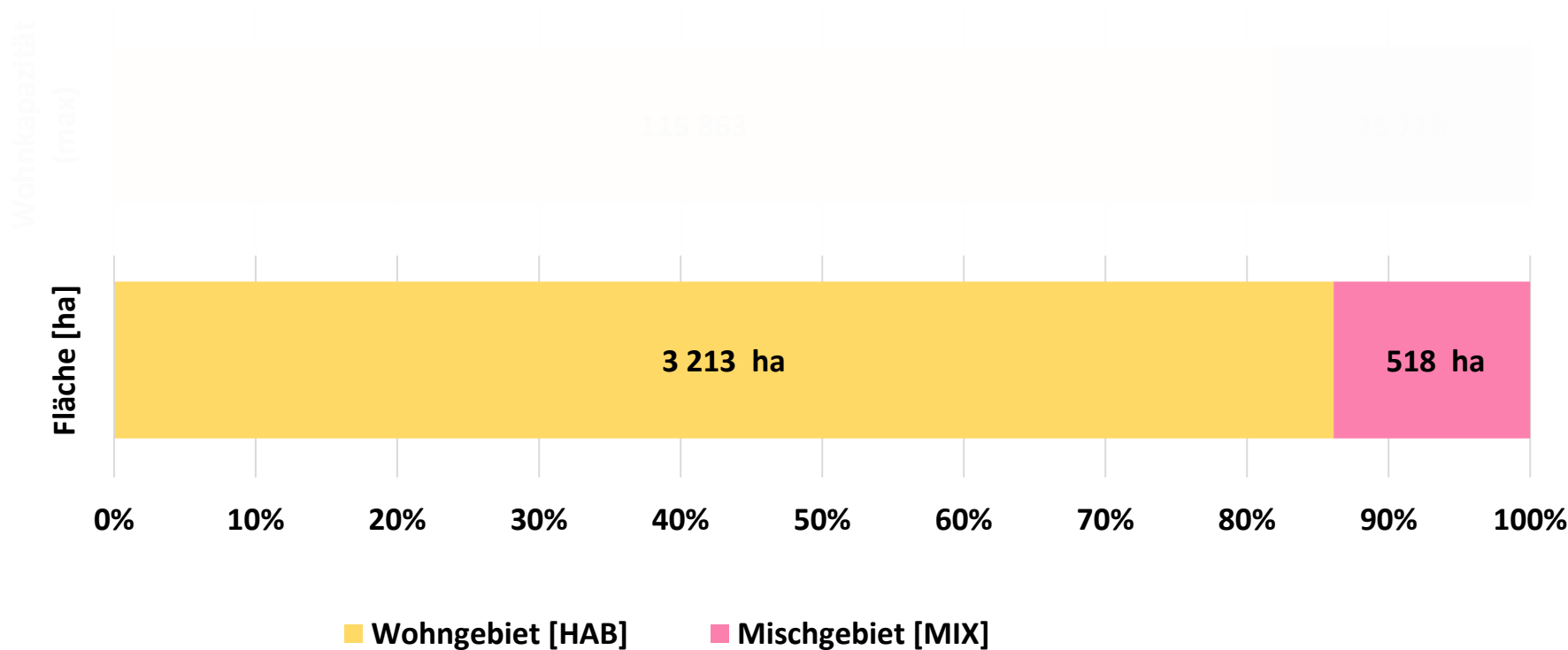
Die Wohnflächenreserven 2021

Verteilung der Wohnflächenreserven nach Flächenkategorie und Raumtypologie



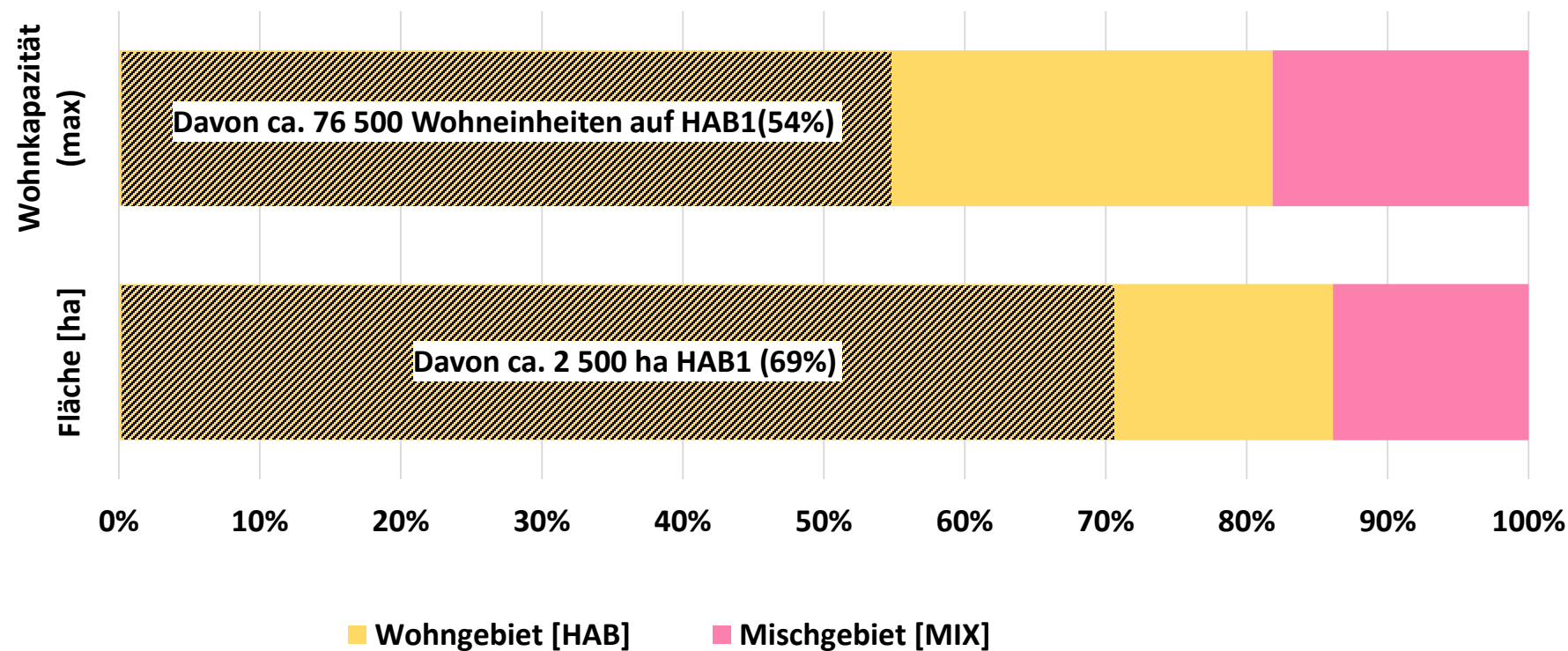
Die Wohnflächenreserven 2021

Verteilung der Wohnflächenreserven und -kapazität nach Nutzung



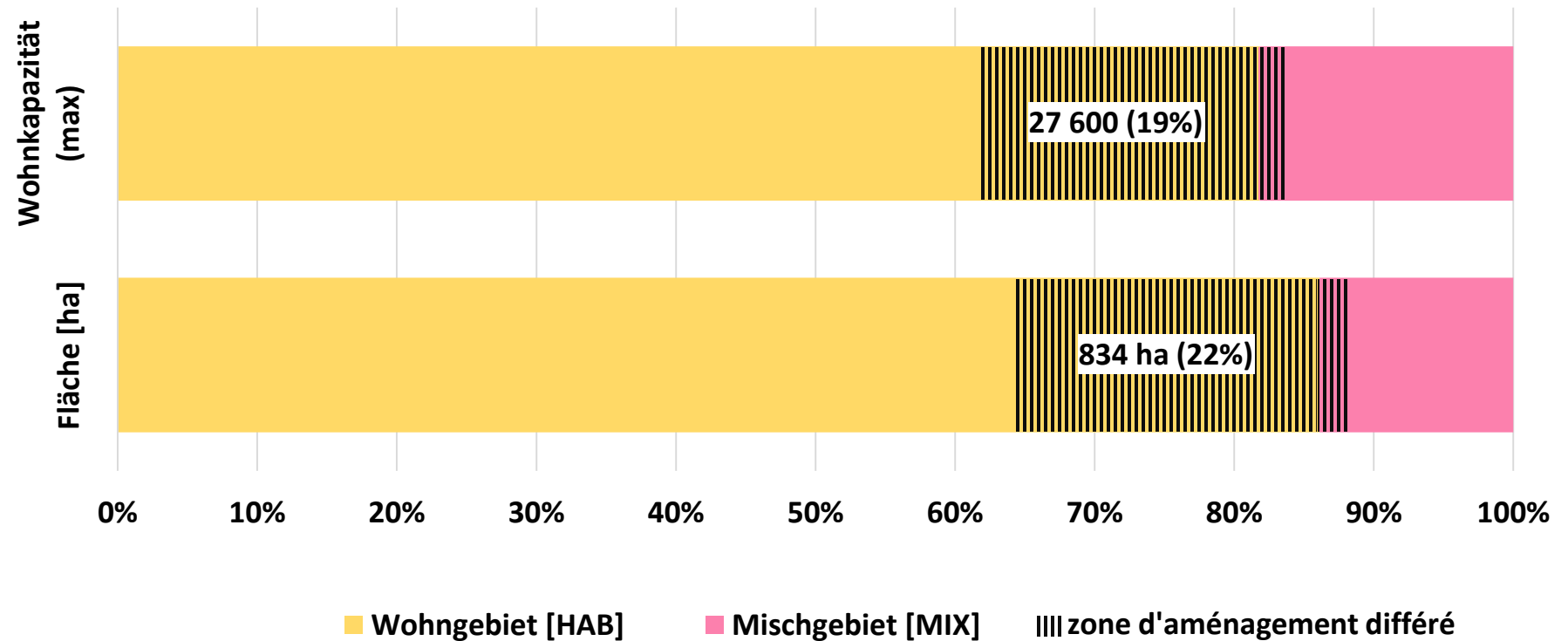
Die Wohnflächenreserven 2021

Verteilung der Wohnflächenreserven und -kapazität nach Nutzung



Die Wohnflächenreserven 2021

Anteil der zone d'aménagement différé nach Nutzung



Die Wohnflächenreserven 2021

Qualitative Auswertung der Wohnflächenreserven



Im Besitz von Privatpersonen bzw. Mischformen inkl. Privatpersonen



Eigentümer interessiert an einer Entwicklung oder Veräußerung (alle)



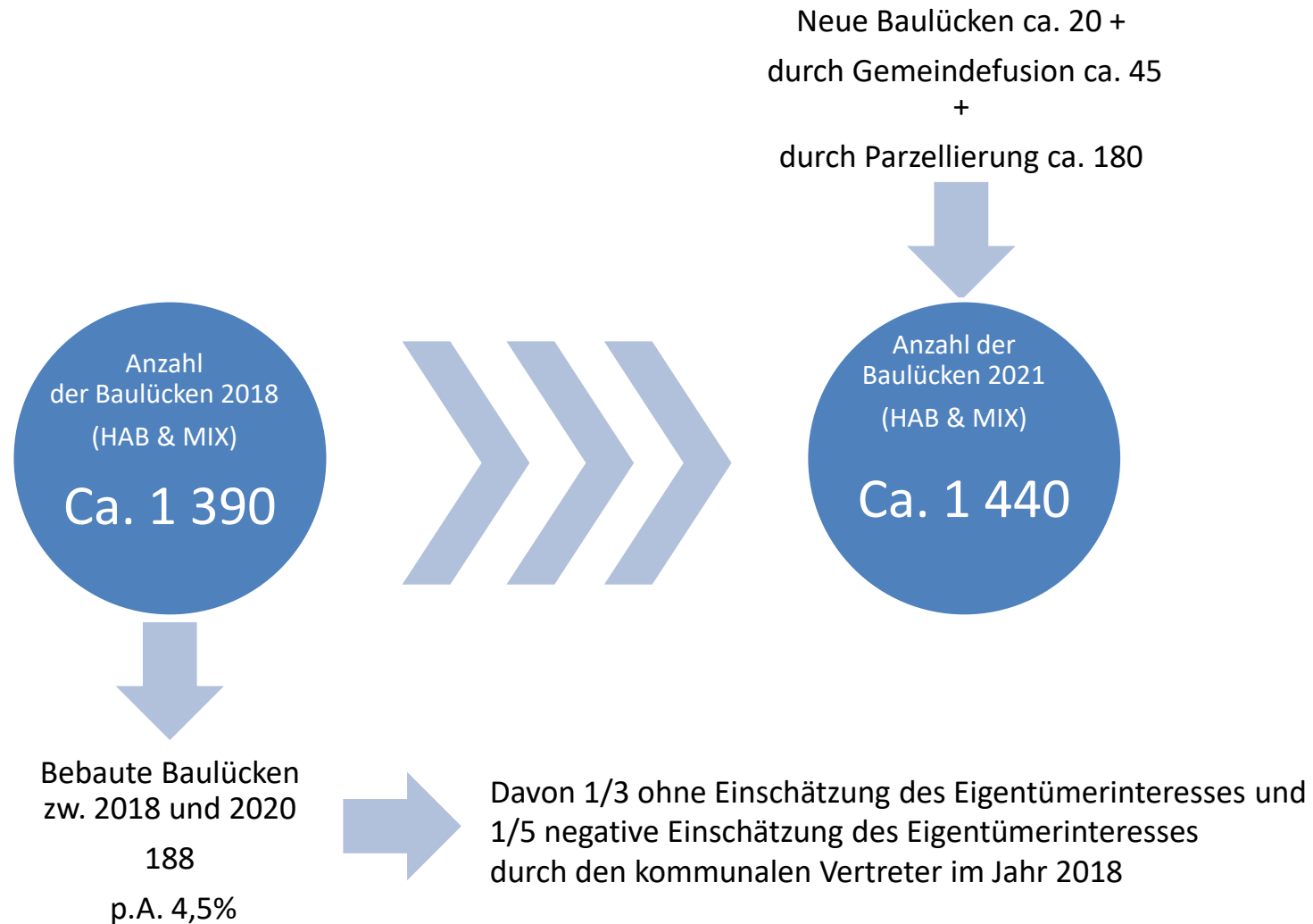
Interesse der Privatpersonen an einer Entwicklung oder Veräußerung



Interesse der Projektentwickler an einer Entwicklung oder Veräußerung

Die Wohnflächenreserven 2021

Veränderung der Baulücken in den 9 Pilotgemeinden zw. 2018-2020



Die Wohnflächenreserven 2021

Qualitative Auswertung der Wohnflächenreserven



Baureife Flächen



Erschlossene Flächen



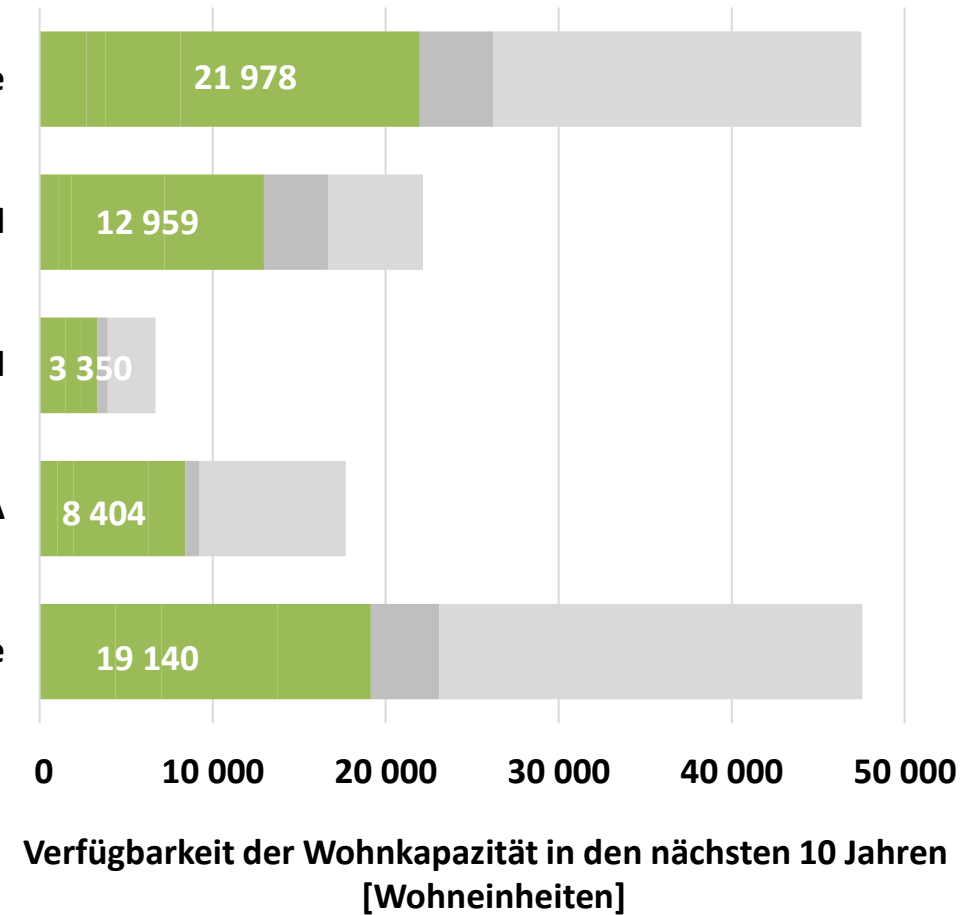
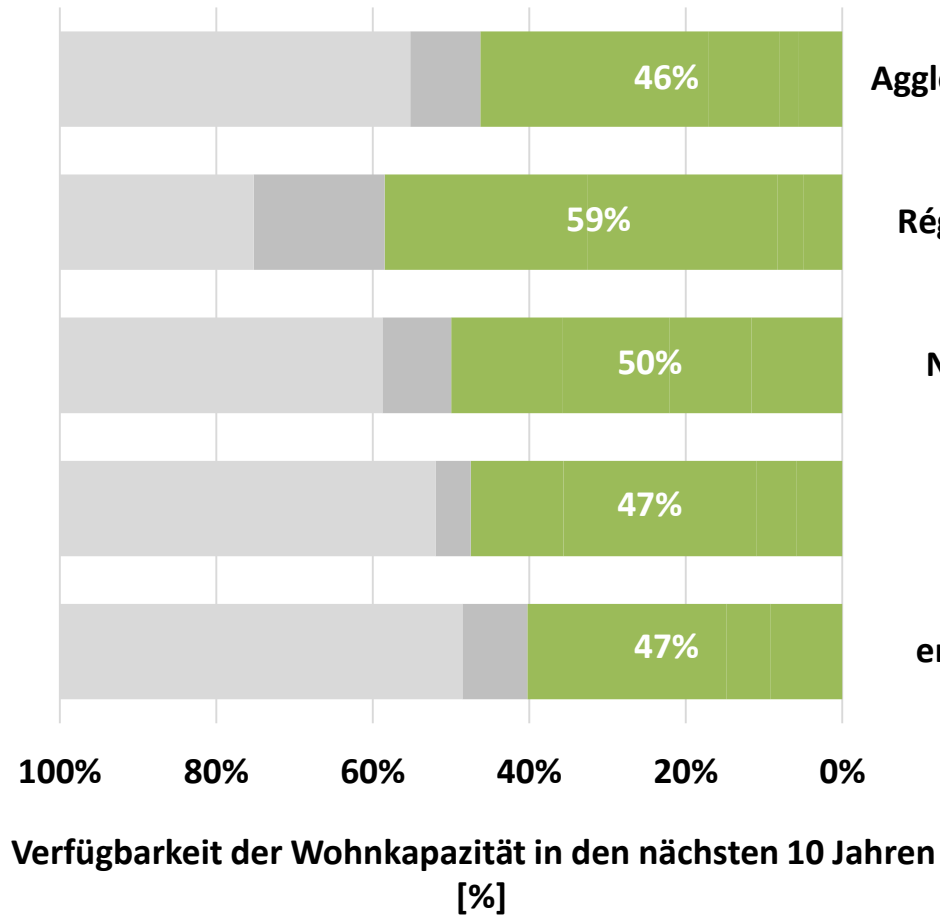
Flächen ohne Mobilisierungshindernisse



Zeitliche Verfügbarkeit der Wohnkapazität (% in den nächsten 10 Jahren)

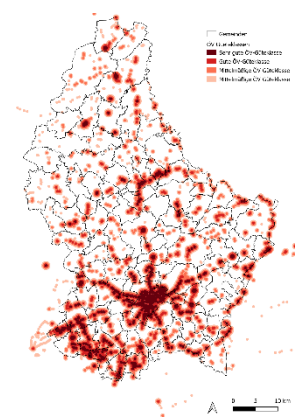
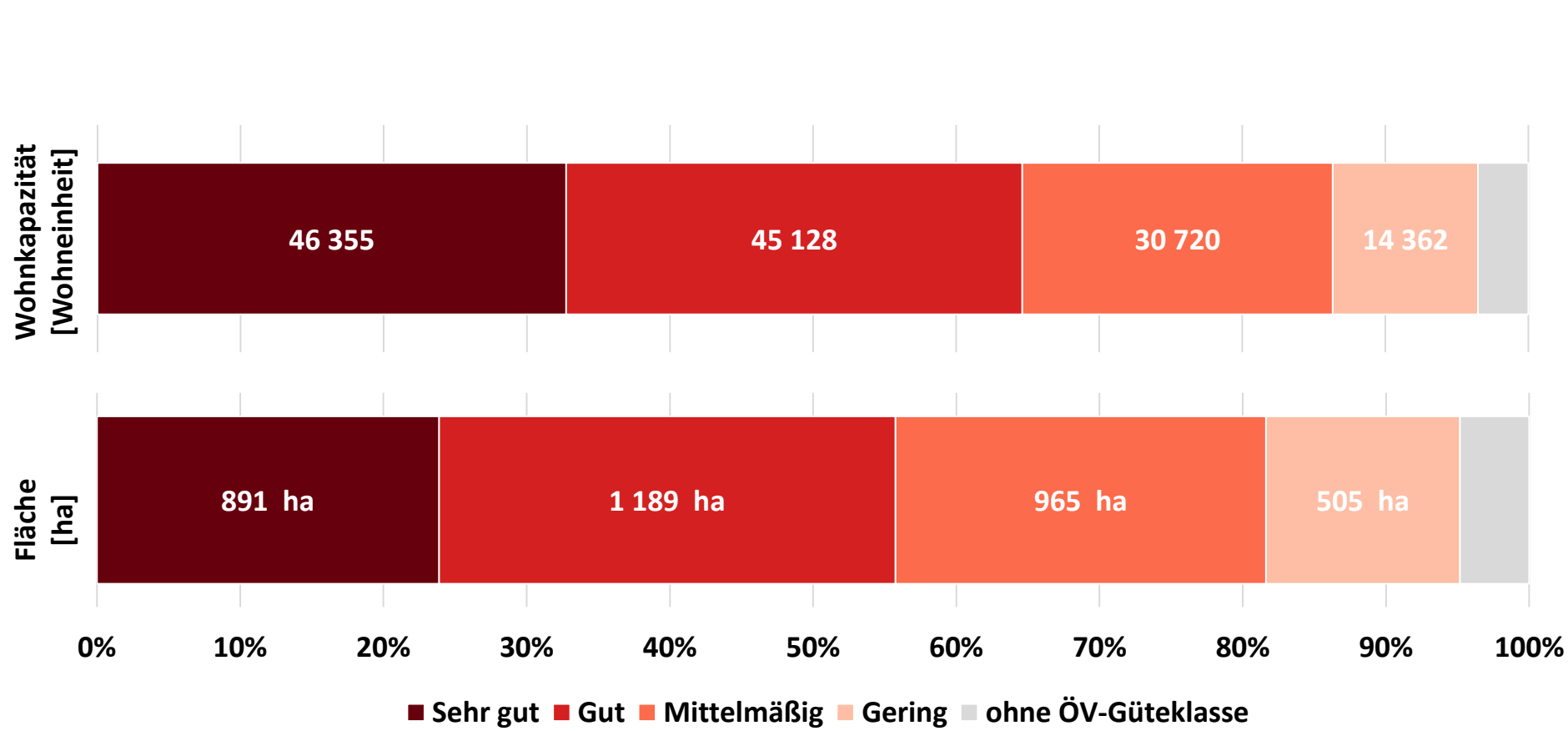
Die Wohnflächenreserven 2021

Zeitliche Verfügbarkeit der Wohnkapazität nach Raumtypologie



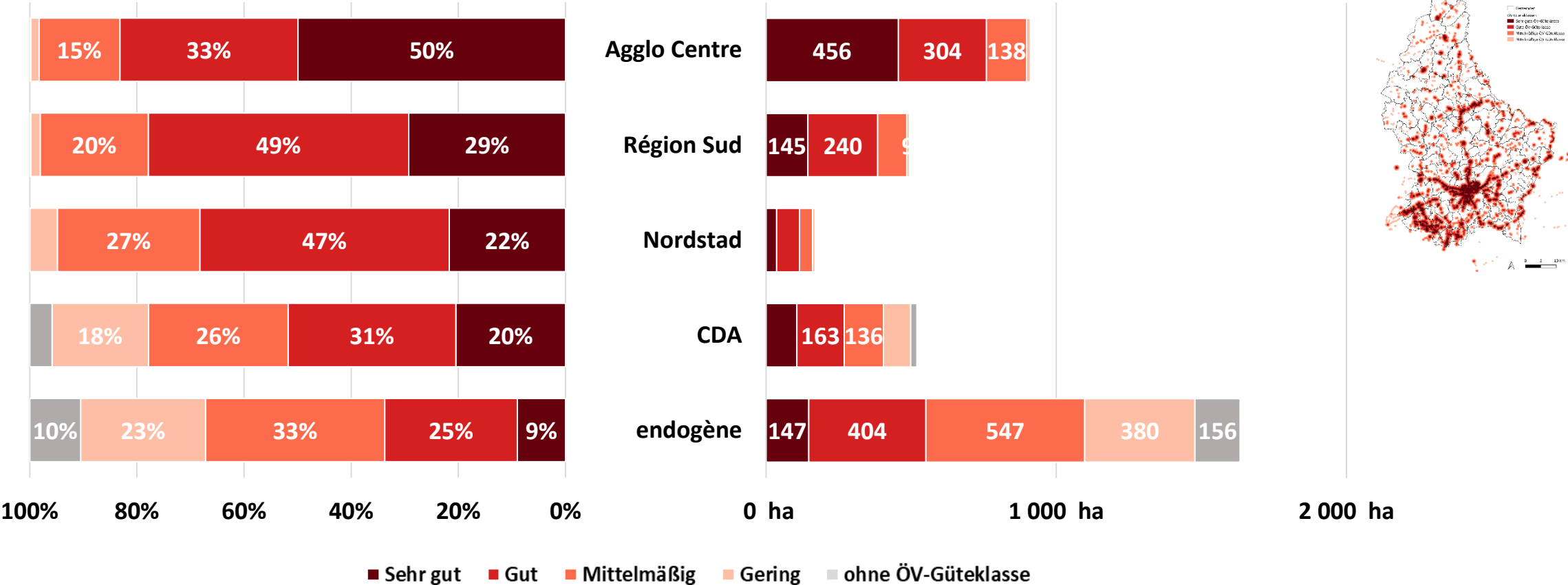
Die Wohnflächenreserven 2021

Verteilung der Wohnflächenreserven und -kapazität nach ÖV-Güteklasse



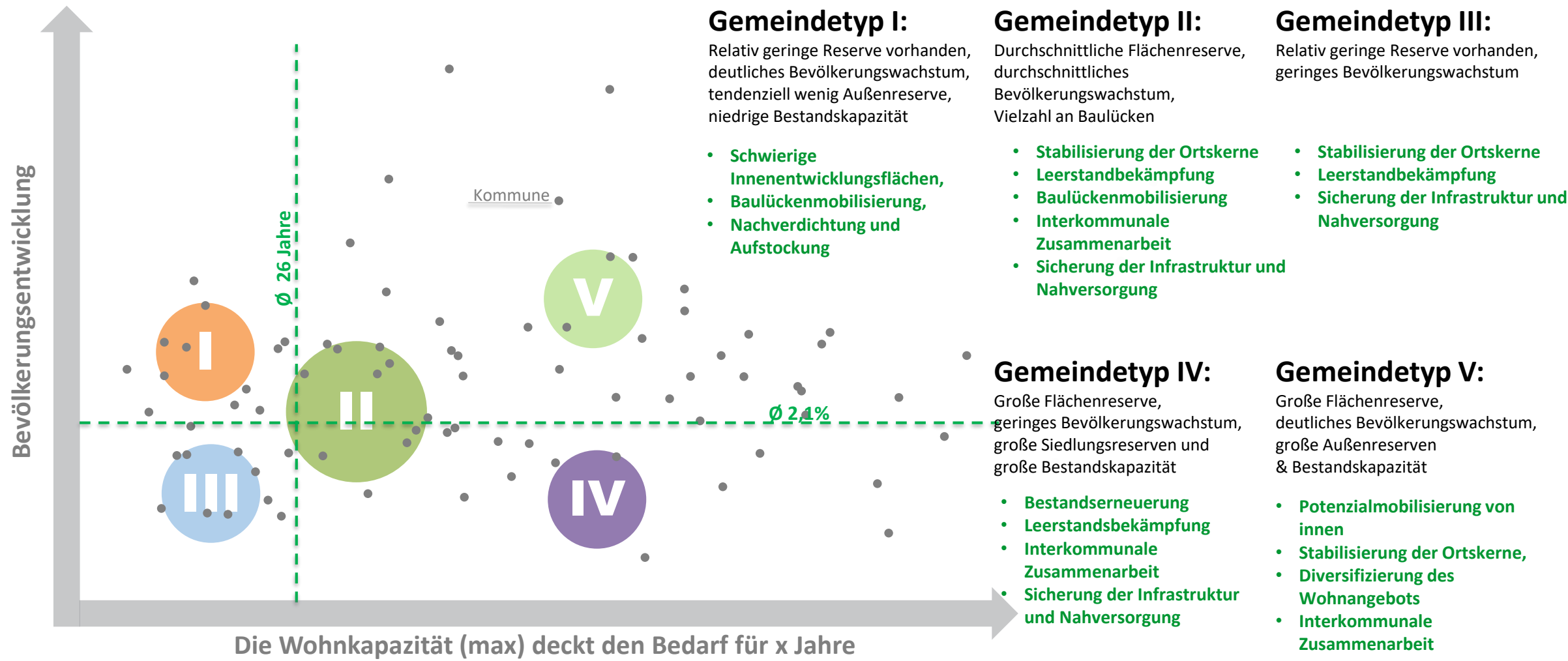
Die Wohnflächenreserven 2021

Verteilung der Wohnflächenreserven nach ÖV-Güteklasse und Raumtypologie



- Einführung
- Die Gesamtsiedlungsflächenreserven 2020/2021
- Die Wohnflächenreserven 2020/2021
- Zentrale Erkenntnisse

- In den erhobenen 89 Gemeinden gibt es insgesamt ca. 5 000 Hektar Siedlungsflächenreserven.
- Davon sind ca. 3 750 Hektar Wohnflächenreserve.
- Schätzungsweise reicht die vorhandene Wohnflächenreserve für fast 142 000 Wohneinheiten (nach der Bevölkerungsprognose, deckt den Bedarf der nächsten 26 Jahre).
- In den nächsten zehn Jahren können jährlich Flächen für ca. 6 500 Wohneinheiten mobilisiert werden (durchschnittliche Fertigstellung in den letzten Jahren 4 000 Wohneinheiten pro Jahr).
- Zwei Drittel der Wohnkapazität ist in den Prioritätsgemeinden (Agglomerationen und CDA's) vorhanden.



- **Prioritäre Entwicklungsräume sind die Prioritätsgemeinden, Standorte mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Transport, sowie eine Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.**
- **Die Nachverdichtung im Bestand wird eine immer wichtigere Rolle spielen.**
- **Im Sinne einer klimagerechten Stadt mit wertvollen Frei- und Grünräumen soll/darf auch nicht jede intraurbane freie Fläche bebaut werden.**
- **Fortschreibung der Daten und des Berichts: die restlichen 13 Gemeinden und kontinuierlicher Wandel.**

Raum⁺ Luxemburg

Die Siedlungsflächenreserven in Luxemburg 2020/2021

29.11.2021

Dr. Hany Elgendy *ProRaum Consult*

Valérie Feltgen *Luxembourg Institute of Socio-Economic Research - LISER*



Observatoire de l'**Habitat**

Les prix de vente des terrains à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2018 et 2020

Note de l'Observatoire de l'Habitat n°28



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



Objectifs de cette Note

- Identifier les ventes de **terrains à bâtir en zone à vocation résidentielle** sur la période 2018-2020
- Analyser la **distribution des prix** de ces terrains à bâtir en zone à vocation résidentielle
- Retracer **l'évolution des prix** des terrains à bâtir au cours des dernières années
- Analyser les **différences** de prix du foncier **sur le territoire**
- Proposer une analyse exploratoire de **l'incidence foncière**

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)** de 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 mis à jour pour 2010, 2013 et 2016 (2019 pour les communes ayant un nouveau PAG).
- Un contrôle est réalisé pour **vérifier que ces parcelles sont libres de construction** au moment de la vente.

Prix moyens et médians sur la période 2018-2020

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).

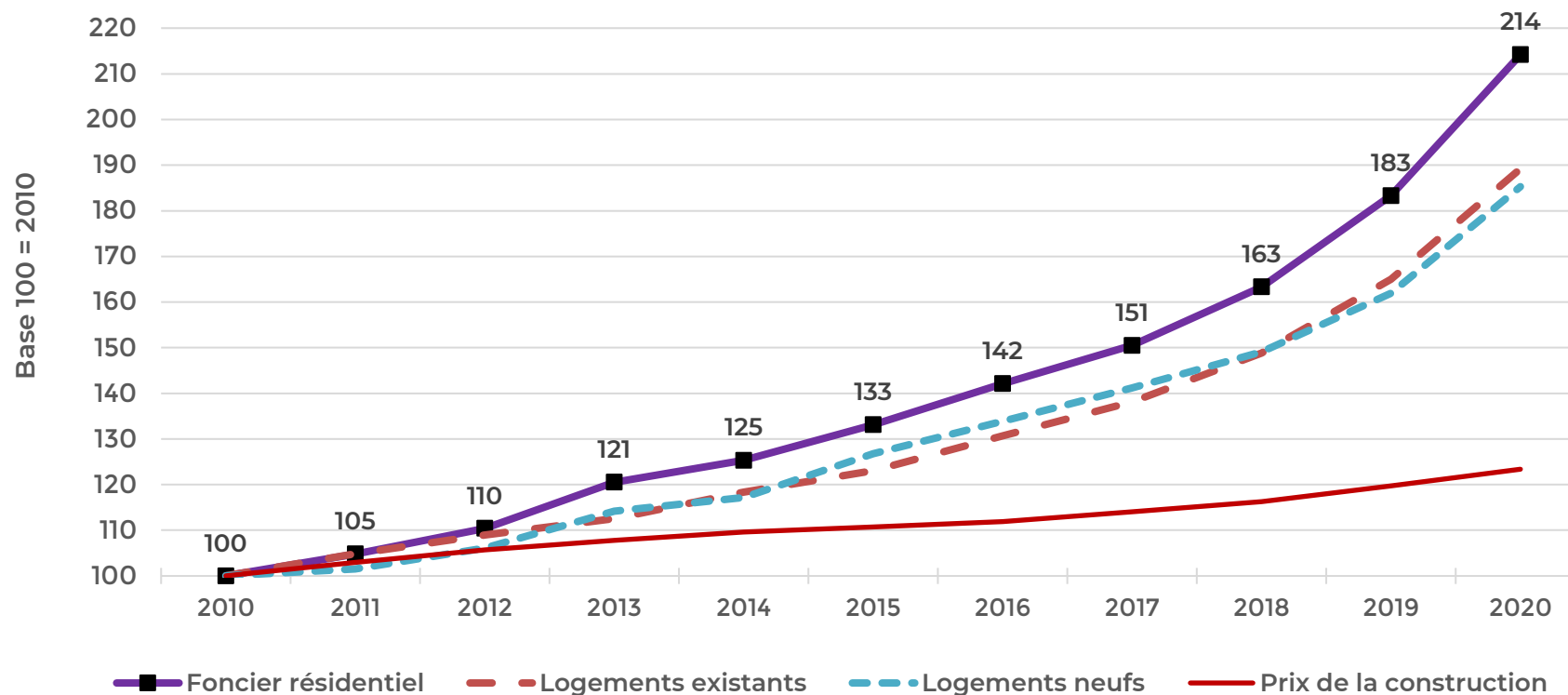
Forte asymétrie dans la distribution des prix par are des terrains à bâtir :

- Prix **moyen** sur la période 2018-2020 : 104 742 €/are
- Prix **médian** sur la période 2018-2020 : **89 845 €/are** (17% inférieur au prix moyen)

Évolutions de l'indice des prix des terrains à bâtir

- 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)
- Augmentation de l'indice des prix des terrains à bâtir d'environ **+7,9% en moyenne annuelle entre 2010 et 2020**
- Forte accélération depuis 2018, jusqu'à atteindre **+16,9% entre 2019 et 2020**
- Ces évolutions sont tout à fait cohérentes avec celles relevées sur les prix des logements, même si la hausse des prix des terrains à bâtir a ainsi été plus forte que celle des logements existants et des logements en construction.

Évolutions de l'indice des prix des terrains à bâtir



Source: Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat pour l'indice des prix du foncier résidentiel ; STATEC pour les indices hédoniques des prix des logements ; STATEC pour l'indice des prix de la construction

Différences sur le territoire

Taux de croissance annuel 2018-2020 du prix par are médian (par canton)

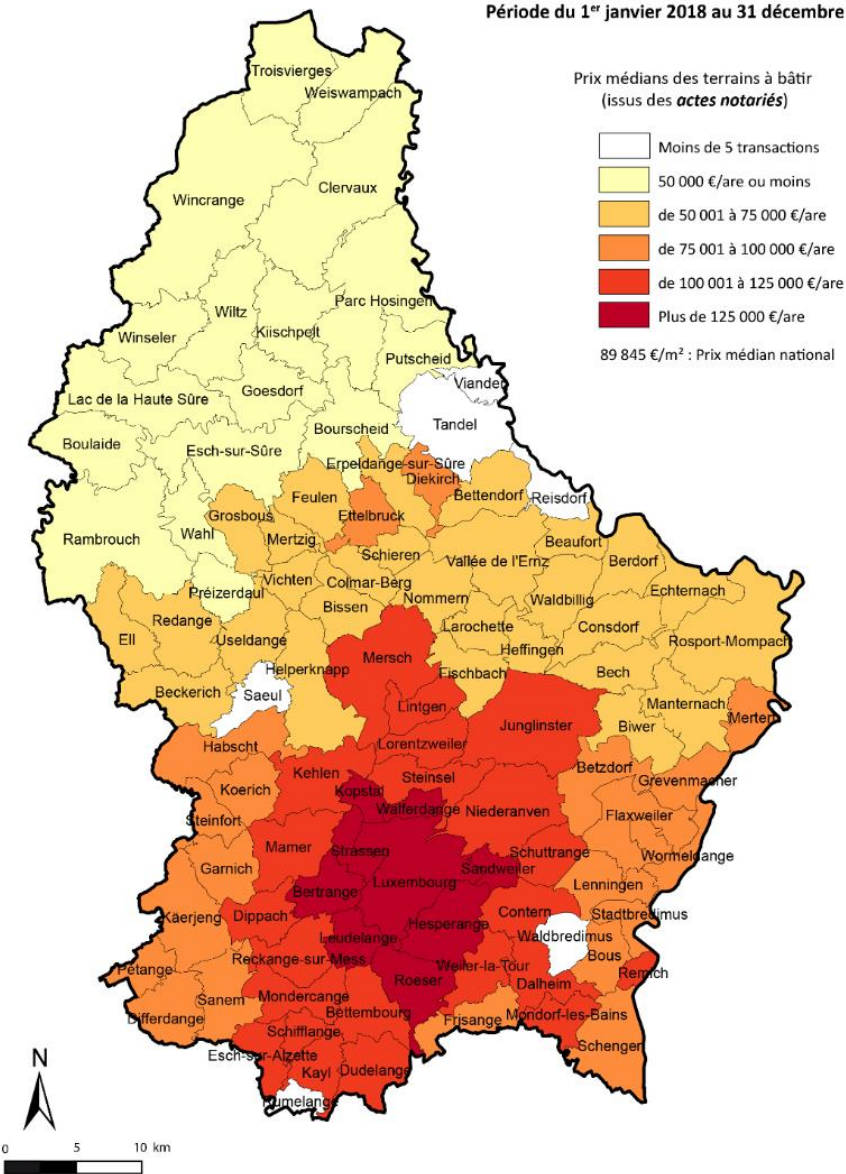
Canton de Luxembourg	+ 15,1 %
Canton d'Esch	+ 14,2 %
Canton de Capellen	+ 11,1 %
Canton de Remich	+ 11,0 %
Canton de Mersch	+ 10,5 %
Canton d'Echternach	+ 9,4 %
Canton de Grevenmacher	+ 9,2 %
Canton de Redange	+ 7,9 %
Canton de Clervaux	+ 6,9 %
Canton de Diekirch	+ 6,5 %
Canton de Wiltz	+ 4,4 %
Canton de Vianden	-
G.-D. de Luxembourg	+ 10,3 %

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 2018-2020), en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Prix médians du foncier résidentiel par commune

Période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2020



Auteur : J. Licheron, LISER, Octobre 2021

Fonds de carte : ACT, LISER, 2018

Données statistiques : Ministère du Logement-Observatoire de l'Habitat, en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Note : Un minimum de 5 ventes de terrains après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix médian communal.

Analyse exploratoire de l'incidence foncière

- **Point de départ** : extraction des terrains situés dans des communes dotées d'un PAG « nouvelle mouture » : **848 terrains vendus** entre 2018 et 2020
- Sur ces terrains : recherche de projets résidentiels commercialisés dans des annonces immobilières
- **80 terrains** pour lesquels des projets commercialisés ont pu être identifiés et analysés
- Décomposition : 27 projets portant sur des maisons / lotissements (34%) ; 53 projets portant sur des résidences à appartements (66%)
- Calcul d'un taux d'incidence foncière = Prix initial du terrain / Prix total des logements commercialisés
- **Incidence foncière moyenne estimée = 27,3%**

Analyse exploratoire de l'incidence foncière

- **Différences relativement faibles entre maisons et appartements** : 29,0% pour les maisons et 25,8% pour les appartements **MAIS** grandes différences dans les localisations
- **Différences importantes sur le territoire** : 42,4% en moyenne à Luxembourg-Ville vs. environ 20% dans certaines communes du nord et de l'ouest du pays
- 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.



Observatoire de l'**Habitat**

La détention du foncier constructible pour l'habitat au Luxembourg en 2020/2021 : distribution et typologie de propriétaires

Note de l'Observatoire de l'Habitat n°29



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



Objectifs de cette Note

Depuis la sortie de la Note 23 en 2019, un certain nombre d'interrogations ont été émises au sujet de la détention du foncier constructible

- Quelle est **l'évolution de la détention** du foncier constructible au cours du temps ?
- Quels sont les **types de sociétés privées** qui détiennent du foncier constructible ?
- Qu'en est-il du **nombre de logements** pouvant être construits sur les terrains constructibles analysés ?

L'objectif de cette note est d'apporter des éléments de réponse à ces questions, en mobilisant deux nouvelles sources d'information:

Croisement des données du programme Raum+ & et du nom des personnes morales (ACT) pour 89 communes

Propriétaires de terrains constructibles par type de zone (2020/2021)

Type de propriétaire	Surface disponible total (ha)	Part de la surface disponible totale (%)	Part des zones d'habitation et mixte	Part des zones d'activité	Part des zones de bâtiments et d'équipements publics
Personnes physiques	2 775	55,3	64,2	27,5	34,9
Sociétés privées	1 041	20,8	20	28,3	3,6
Commune ou syndicat de communes	534	10,6	7,1	15,1	38
Etat	361	7,2	1,6	27,2	18,6
Fonds	198	3,9	4,8	0,3	2,9
Autres	109	2,2	2,3	1,6	2
Total	5 018	100	100	100	100

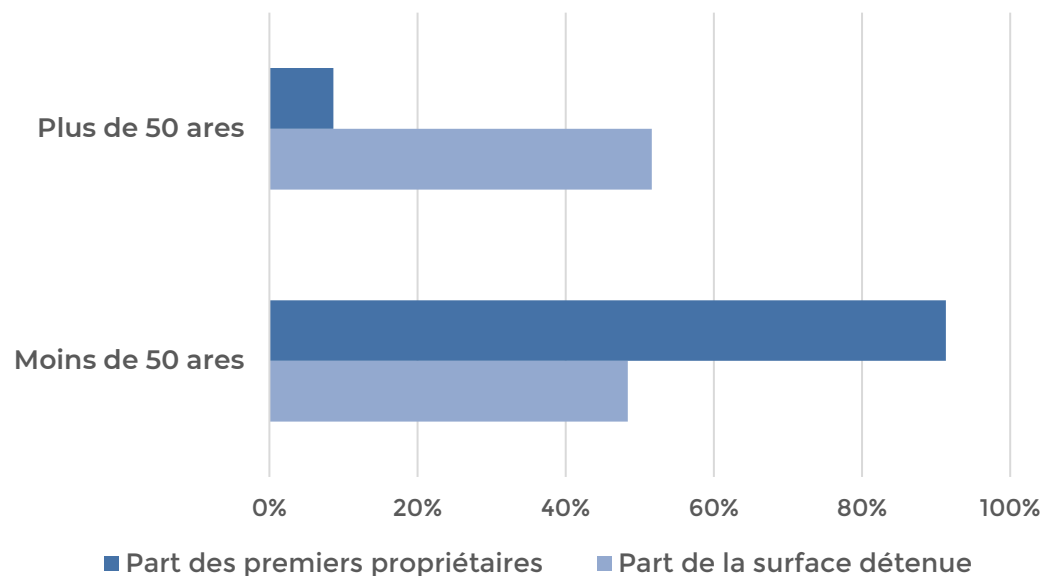
C'est dans les **zones à vocation résidentielle** (zones d'habitation et mixte) que la part de foncier constructible détenu par les propriétaires privés (84,2%) est la plus élevée.

Les propriétaires de terrains constructibles: zones à vocation résidentielle

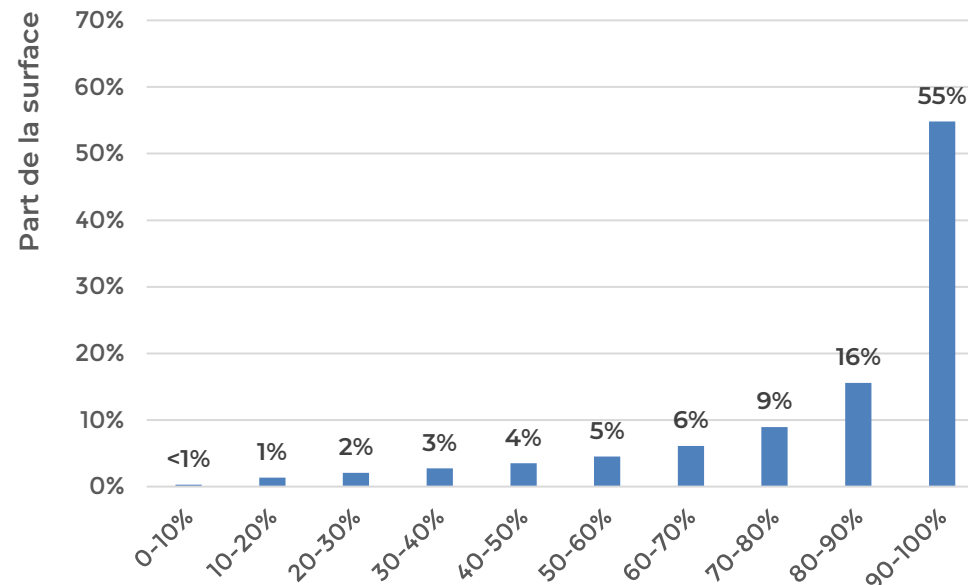
Type de propriétaire	Surface (ha) 2016	Part (%) 2016	Surface (ha) 2021	Part (%) 2021	Différence (ha) 2016-2021
Personnes physiques	2 144	72,5	2 394	64,2	+250
Sociétés privées	442	14,9	746	20	+304
Commune ou syndicat de communes	182	6,2	265	7,1	+83
Fonds	101	3,4	179	4,8	+78
Etat	58	2,0	61	1,6	+3
Autres	32	1,0	87	2,3	+55
Total	2 959	100	3 732	100	+773

- Très grande majorité du foncier disponible pour l'habitat toujours détenu par des propriétaires privés: sociétés en hausse, particuliers en baisse.

Concentration de la détention : personnes physiques



Les 1 062 propriétaires avec plus de 50 ares de foncier en détiennent plus que les 11 190 propriétaires avec moins de 50 ares.



Le top 10% des personnes physiques aux possessions foncières les plus étendues détenait près de 55% de la surface aux mains de particuliers.

Concentration de la détention : personnes physiques

	2016		2020/2021		
Personnes physiques aux possessions foncières les plus étendues	Surface (ha)	Part (%) parmi les personnes physiques	Surface (ha)	Part (%) parmi les personnes physiques	Différence (ha) 2016-2020/2021
Top 1%	403	18,8	405	16,9	+2
Top 10%	1 157	54	1 312	54,8	+155
Top 20%	1 486	69,3	1 685	70,4	+199

- Comparaison entre 2016 et 2020/2021 : **grande stabilité** dans la concentration du foncier parmi les personnes physiques
- La répartition de l'ensemble des surfaces constructibles pour l'habitat demeure extrêmement inégale en 2020/2021 : **3 447 individus (0,5% de la population résidente) détenaient la moitié de ces surfaces** (1 865 hectares).

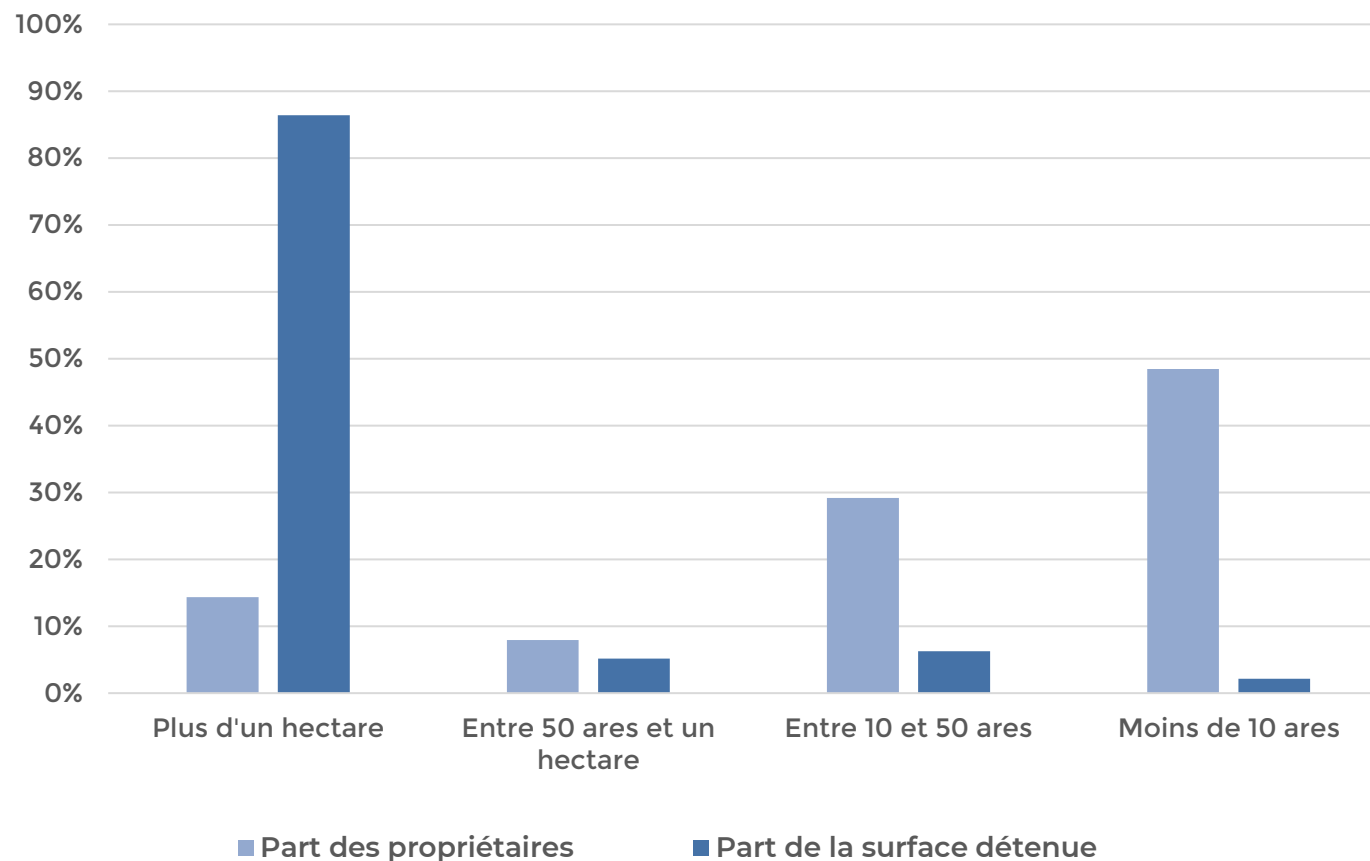
Concentration de la détention : sociétés privées

1 013 personnes morales
privées



627 groupes (RCS + RBE)

Les 90 groupes avec plus
d'un hectare de foncier
constructible pour l'habitat
détenaient 6,4 fois la
surface des 537 autres.



Concentration de la détention : sociétés privées

	2016		2020/2021		
Sociétés privées (groupes en 2020/2021) aux possessions foncières les plus étendues	Surface (ha) 2016	Part (%) parmi les sociétés privées en 2016	Surface (ha) 2020/2021	Part (%) parmi les groupes de sociétés en 2021	Différence (ha) 2016-2020/2021
Top 1%	155	35,2	306	46,3	+151
Top 10%	329	74,3	555	84,1	+226
Top 20%	372	84,2	609	92,4	+237

- Comparaison entre 2016 et 2020/2021 : **forte augmentation** dans la concentration du foncier **parmi les sociétés privées** (processus de regroupement)
- **10 groupes détiennent la moitié** de la surface constructible pour l'habitat détenue par les 627 groupes de sociétés.

Concentration de la détention : sociétés privées (par type)

4 types de groupes de sociétés:

Les acteurs locaux de l'immobilier

(183 groupes, 483 hectares – top 5 : 252 hectares)

Les acteurs internationaux de l'immobilier

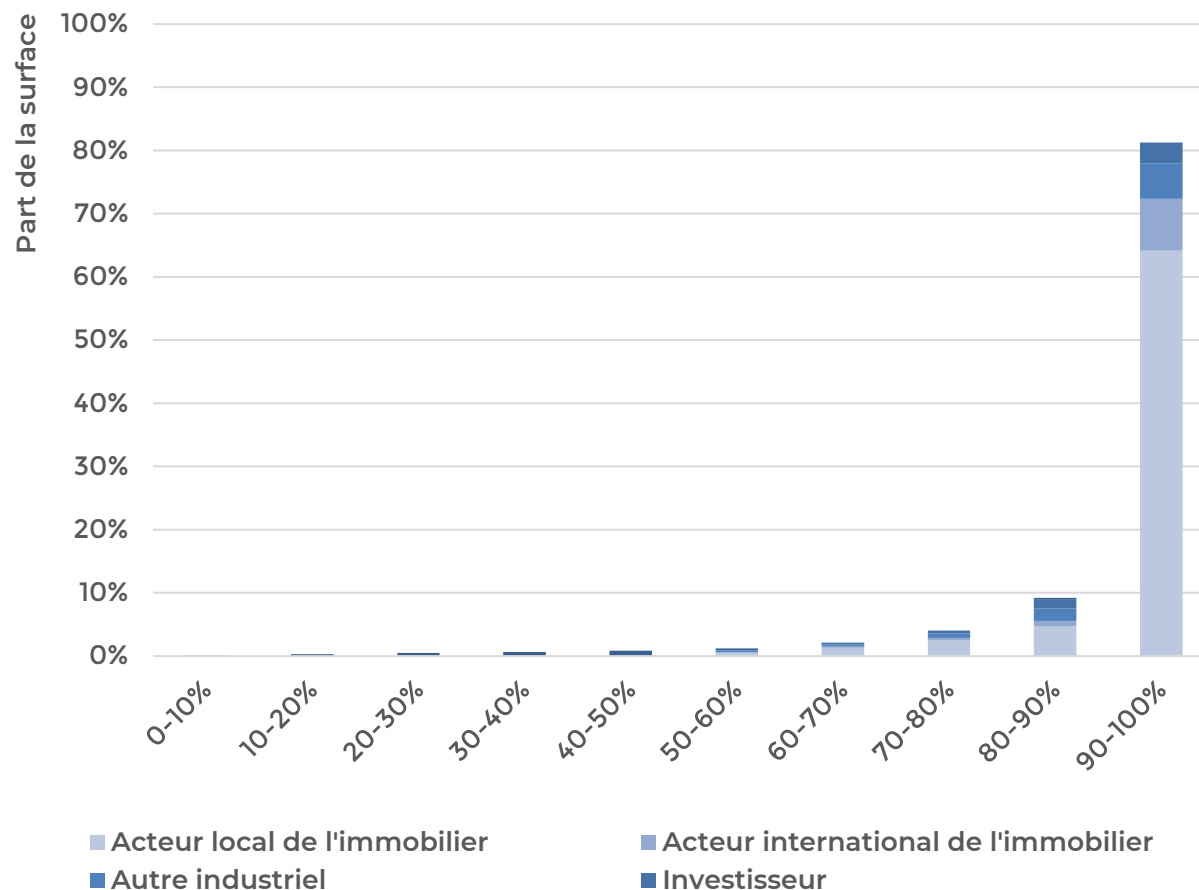
(27 groupes, 63 hectares – top 3 : 39 hectares)

Les autres industriels

(61 groupes, 59 hectares – top 3 : 26 hectares)

Les investisseurs

(31 groupes, 36 hectares – top 3 : 15 hectares)



Nombre de logements potentiels par catégorie de propriétaire

Croisement des données du programme Raum⁺ avec les types de propriétaires (ACT)

Différence d'unité de base : **terrain** (Raum⁺) / **parcelle** (ACT)

Terrain (13 685) = ensemble des surfaces contiguës qui partagent le même zoning et les mêmes coefficients de densité dans le PAG de la commune traitée, et qui peuvent donc regrouper plusieurs parcelles ou bouts de parcelles différentes.

Catégorisation des propriétaires, utilisant sur les critères suivants :

- Fusion des propriétaires de parcelles par type ;
- Liste fine des types de propriétaires : particuliers, acteurs de l'immobilier, autres entreprises, autre civil, Etat, communes et Fonds ;
- Focalisation sur le ou les types de propriétaires avec le plus fort pouvoir de décision sur le devenir du terrain (proportionnel à la part de la surface du terrain détenue).

Nombre de logements potentiels par catégorie de propriétaire

Catégorie de propriétaire	Nombre de terrains	Nombre de logements potentiels sur les terrains	% de la surface : intérêt du propriétaire pour développer	% de la surface : début des travaux d'ici à 5 ans	Nombre de logements potentiels : début des travaux d'ici à 5 ans
Particulier	10 447	67 805	22,5	13,1	9 376
Acteur de l'immobilier	1 321	15 070	89,0	68,5	10 631
Commune	513	4 586	64,6	41,6	1 674
Fonds	445	11 069	97,1	41,6	3 321
Acteur de l'immobilier + Particulier	145	11 857	63,8	33,2	3 823

Particuliers (seuls) peuvent potentiellement produire le plus de logements, mais faible niveau d'intérêt pour le développement -> **9 376 logements** mis en chantier d'ici à 5 ans

Acteurs de l'immobilier (seuls) : haut niveau d'intérêt -> **10 631 logements** mis en chantier d'ici à 5 ans

Nombre de logements potentiels par catégorie de propriétaire

Important de prendre en compte **les facteurs qui peuvent potentiellement accélérer ou ralentir la production de logement**

Pourcentage des surfaces détenues affectées	Etat de la construction: friche (%)	Suspicion ou confirmation de contamination des sols (%)	Zone non prête pour la construction (%)	Zone à bâtir partiellement ou non équipée (%)
Particulier	1,4	0,3	72,0	64,8
Acteurs de l'immobilier	13,9	7,1	74,8	69,1
Fonds	18,2	10,5	86,9	86,1

Les particuliers ont des terrains moins affectés par des contraintes que les acteurs de l'immobilier ou les Fonds

Les Fonds sont les plus affectés par des situations pouvant retarder la mise en chantier

Nombre de logements potentiels par catégorie de propriétaire

Ces données indiquent qu'il serait **possible de fortement augmenter la production de logements à moyen terme.**

Le haut degré de concentration au niveau de la détention du foncier se retrouve donc dans la production potentielle de logements.

1 000 particuliers et 20 acteurs de l'immobilier pourraient mettre en construction près d'un tiers des logements potentiels estimés dans les cinq prochaines années

Catégorie de propriétaire	Nombre de terrains	Nombre de logements potentiels sur les terrains	% de terrains : intérêt pour développer	% de terrains : travaux d'ici à 5 ans	Nombre de logements potentiels : travaux d'ici à 5 ans
Top 1 000 particuliers	1 768	32 429	23,3	12,8	4 384
Top 20 Acteurs de l'immobilier	819	11 628	91,2	68	8 139

Focus sur les Baulücken

Baulücken = parcelles individuelles viabilisées d'entre 2 et 20 ares qui pourraient être construites avec une simple autorisation de construire.

La grande majorité (8 220 sur 9 226, soit 89%) des Baulücken ne sont détenues que par un seul propriétaire:

- **4 926 particuliers** détiennent 6 424 Baulücken – 872 en détiennent plus d'une (total de 2 370 Baulücken) ;
- **238 groupes de sociétés** détiennent 1 026 Baulücken – 14 en détiennent plus de 9 (total de 584 Baulücken) ;
- **Les communes, les Fonds et l'Etat détiennent** 645 Baulücken – 8 en détiennent plus de 9 (total de 488 Baulücken) ;

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

www.logement.lu/observatoire

Retrouvez également nos statistiques sur :

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

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