

# Prix de vente et loyers des logements au Grand-Duché de Luxembourg

Edition 2019



# SOMMAIRE

---

---

<b>01 - Prix de vente des appartements</b>	<b>4</b>
// 01.1 Evolution des prix de vente des appartements	5
// 01.2 Prix de vente des appartements selon leur surface et leur localisation	6
<b>02 - Prix de vente des maisons existantes</b>	<b>10</b>
// 02.1 Evolution des prix de vente des maisons	11
<b>03 - Loyers annoncés des logements</b>	<b>12</b>
// 03.1 Evolution des loyers annoncés des logements	13
// 03.2 Loyers annoncés des appartements par commune	14
// 03.3 Loyers annoncés des appartements par quartier de Luxembourg-Ville	16
<b>04 - Prix des terrains à bâtir</b>	<b>18</b>
// 04.1 Evolution des prix des terrains à bâtir	19
// 04.2 Prix médians des terrains à bâtir selon leur localisation	20
<b>Table des illustrations</b>	<b>22</b>

# 01-PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS

## Quelques précisions sur les statistiques :

Les statistiques présentées ici se basent sur les **prix réels** de transaction issus des actes notariés. L'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement et le STATEC ont élaboré conjointement une méthodologie de traitement du fichier de la Publicité Foncière (reprenant des extraits des actes notariés) permettant de réaliser des statistiques détaillées sur les prix de vente des appartements, dans le cadre d'un groupe de travail incluant également des représentants de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines et de la Banque Centrale du Luxembourg.

## Les statistiques permettent de distinguer deux catégories d'appartements :

- les **appartements existants** (assimilés au marché de l'ancien) ;
- et les **appartements en construction**, correspondant aux Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA, assimilés au marché du neuf).

Pour les appartements en construction, les statistiques sont présentées avec un **taux de TVA de 3%** (dans la limite de la faveur fiscale totale plafonnée à 50 000 € par logement).

Un certain nombre de traitements et de sélections sont réalisés pour aboutir aux statistiques finales des prix des appartements. Ils sont décrits sur un document méthodologique disponible sur le site de l'Observatoire de l'Habitat :

<http://observatoire.liser.lu/index.cfm?pageKw=prixenregistre>



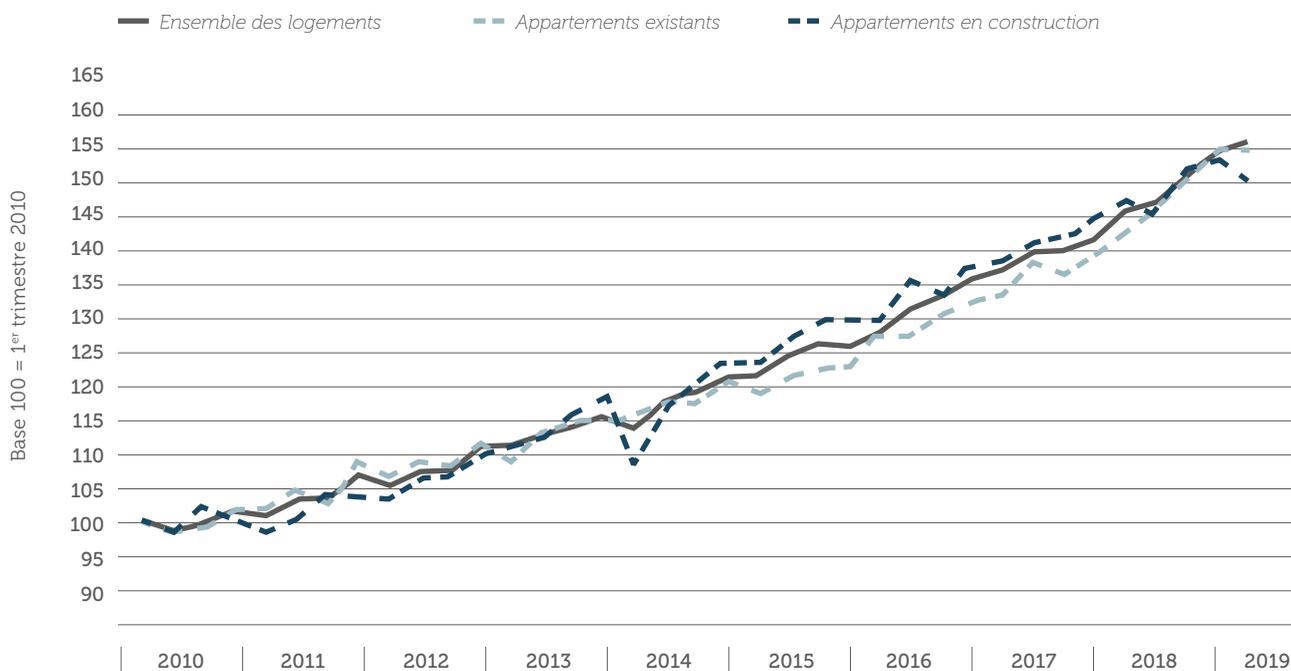
# Prix de vente des appartements

## Evolution des prix

L'indice des prix de vente des logements (tous segments confondus, appartements et maisons, ancien et neuf) fourni par le STATEC a augmenté de 6,9% entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2018 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (cf. Graphique 1). Cette hausse annuelle est forte, supérieure à celle relevée en moyenne depuis le début de l'année 2010 (+4,9% par an en moyenne sur cette période de neuf années). Elle s'explique toutefois avant tout par une composante structurelle : les besoins très importants en logements liés à la croissance démographique (elle-même liée à la croissance économique) du Luxembourg. L'offre peine à augmenter aussi rapidement que la demande en logements.

Dans le détail, la hausse des prix de vente entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2018 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2019 est très forte sur le segment des appartements existants (+8,3%), mais beaucoup plus limitée sur le segment des appartements en construction (+2,1% sur un an).

Graphique 1 – Evolution des indices des prix de vente des appartements depuis 2010

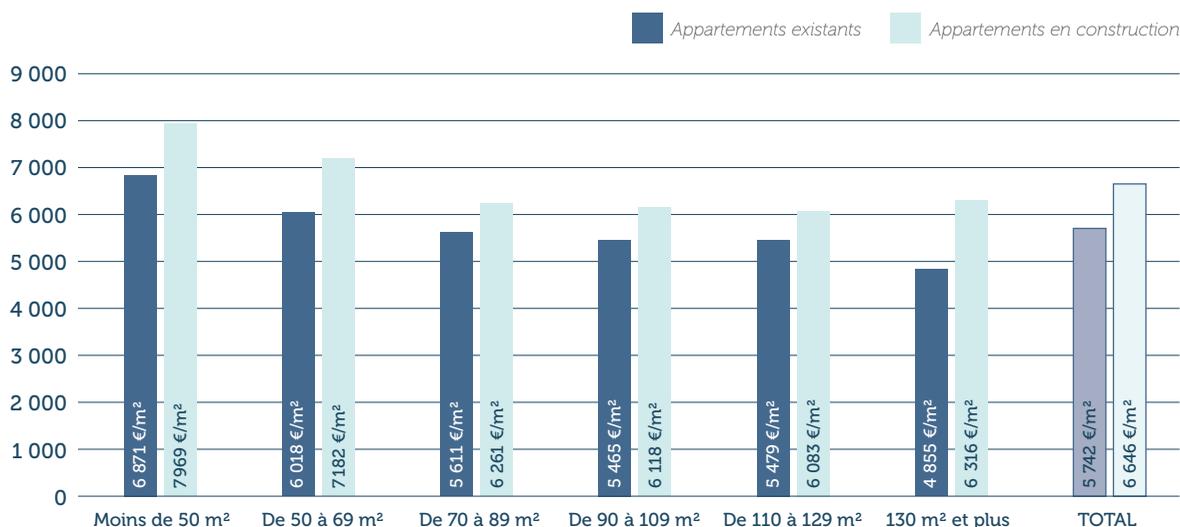


Source : STATEC

# Prix de vente des appartements

selon leur surface

Graphique 2 – Prix de vente par m<sup>2</sup> des appartements selon leur surface, entre le 01.07.2018 et le 30.06.2019



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l’Habitat

**Le prix de vente par m<sup>2</sup>** d’un appartement dépend principalement du type d’appartement, de sa surface, ainsi que de sa localisation. En moyenne, un appartement en construction est entre 15% et 25% plus cher qu’un appartement existant d’une surface comparable sur la période du 1<sup>er</sup> juillet 2018 au 30 juin 2019 (cf. Graphique 2).

Ensuite, le prix par m<sup>2</sup> diminue avec la surface du logement. Par exemple, le prix par m<sup>2</sup> d’un studio existant (6 871 €/m<sup>2</sup>) est 42% supérieur au prix par m<sup>2</sup> d’un appartement existant de 130 m<sup>2</sup> ou plus (4 855 €/m<sup>2</sup>). Cette relation décroissante entre la surface du logement et son prix par m<sup>2</sup> est toutefois moins forte à mesure que la surface augmente : les écarts de prix par m<sup>2</sup> des appartements en construction sont ainsi beaucoup plus limités à partir de 90 m<sup>2</sup>.

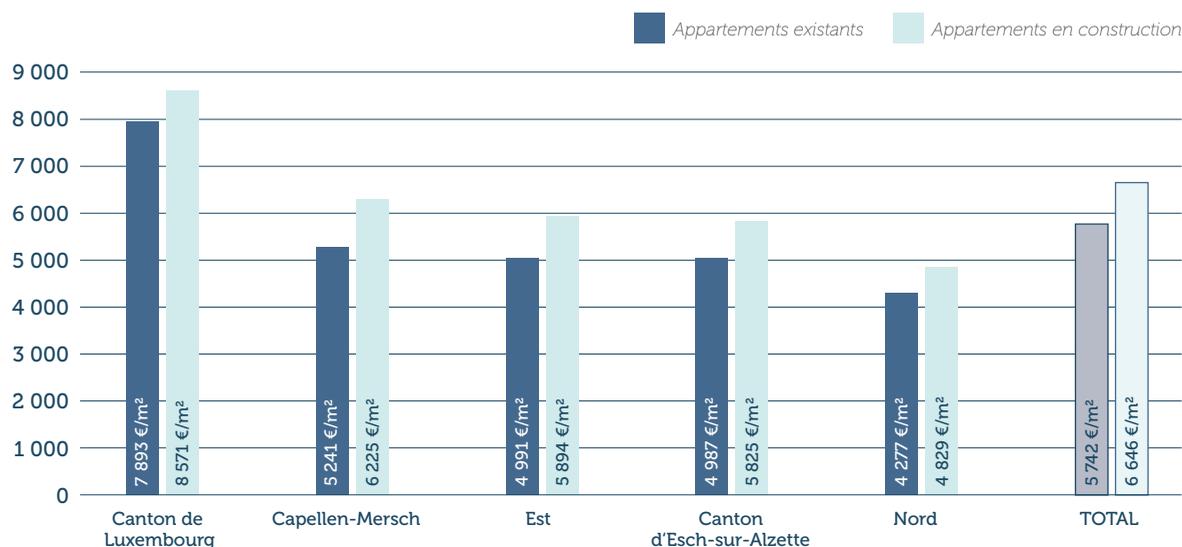
Enfin, les prix de vente des appartements sont très fortement influencés par la distance à la capitale (cf. Graphique 3), et l’importance de l’accessibilité à Luxembourg-Ville dans les différences de prix entre communes s’est beaucoup accrue ces dernières années.

**Les prix des appartements existants** sont, sans surprise, les plus élevés à Luxembourg-Ville (environ 8 400 €/m<sup>2</sup> en moyenne dans la capitale), puis dans les communes de sa périphérie immédiate (plus de 7 600 €/m<sup>2</sup> à Bertrange et Strassen). Dans le sud-ouest du pays (le canton d’Esch-sur-Alzette), qui

# Prix de vente des appartements

selon leur localisation

Graphique 3 – Prix de vente par m<sup>2</sup> des appartements selon leur localisation entre le 01.07.2018 et le 30.06.2019



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat

Note : La zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.

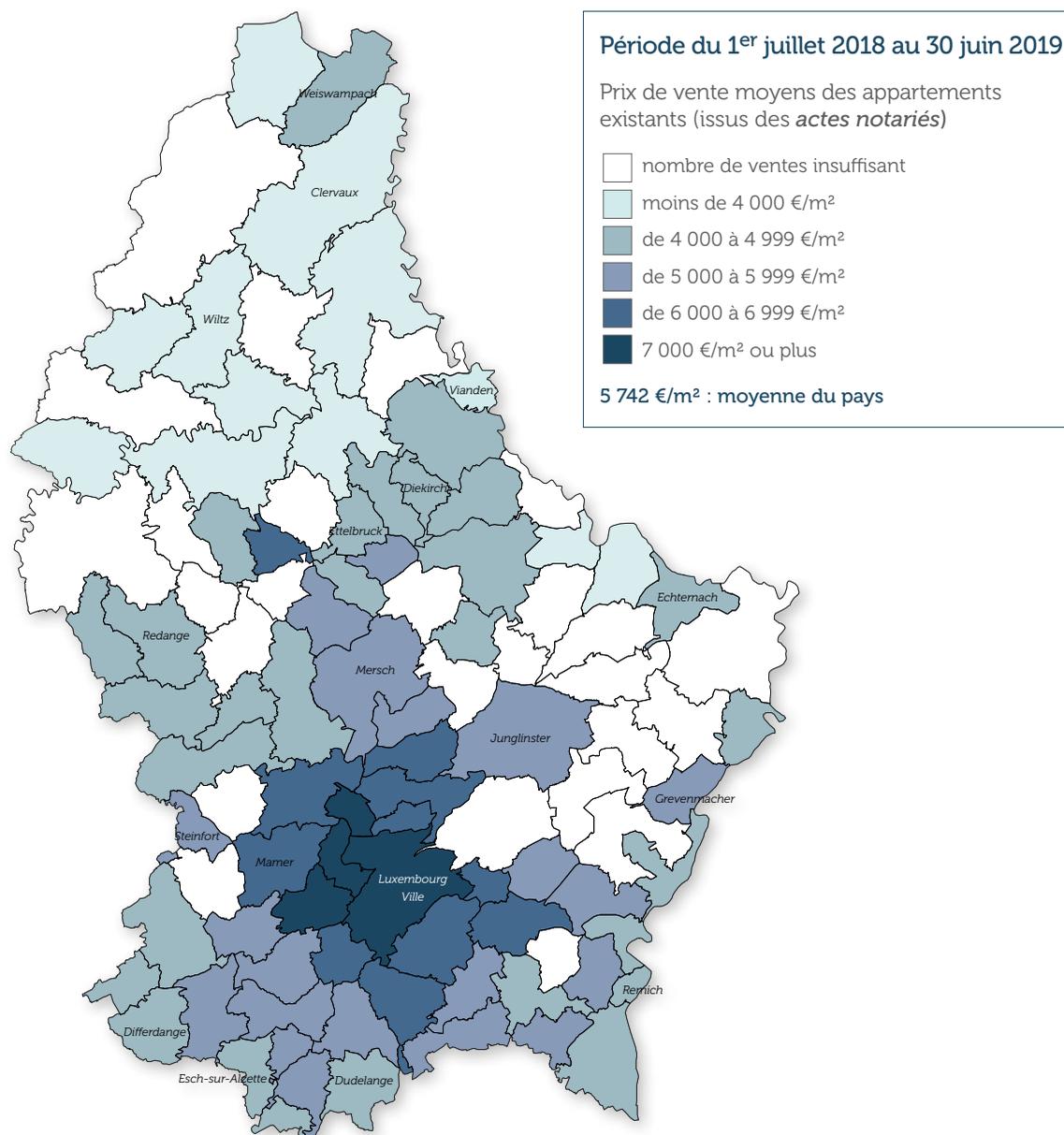
représente l'autre grand pôle du marché de la vente d'appartements et concentre environ 40% des ventes, les prix moyens communaux sont inférieurs à la moyenne nationale (égale à 5 742 €/m<sup>2</sup>) : ils fluctuent entre 4 700 et 5 400 €/m<sup>2</sup> dans la très grande majorité de ces communes (cf. Carte 1). Enfin, les communes dans lesquelles les prix de vente des appartements existants sont les moins élevés se situent dans le nord du pays : ils sont inférieurs à 4 000 €/m<sup>2</sup> en 2018-2019 à Esch-sur-Sûre, Clervaux, Parc Hosingen et Wiltz, par exemple.

**Les prix de vente des appartements en construction** (Ventes en Etat Futur d'Achèvement – VEFA) sont reportés TTC, pour un taux de TVA égal à 3% (dans la limite de la faveur fiscale totale de 50 000 €). Comme pour les appartements existants, les prix de vente communaux varient du simple au double sur le territoire (cf. Carte 2). Hesperange est la commune la plus chère pour les ventes d'appartements en construction (8 877 €/m<sup>2</sup>), suivie de Luxembourg-Ville (8 850 €/m<sup>2</sup>), Strassen (8 845 €/m<sup>2</sup>) et Bertrange (8 590 €/m<sup>2</sup>). A l'inverse, les prix de vente moyens sont inférieurs à 4 200 €/m<sup>2</sup> dans certaines communes du nord et de l'ouest (Lac de la Haute-Sûre, Esch-sur-Sûre, Clervaux et Troisvierges). Au milieu de la distribution, la plupart des communes du sud-ouest du pays (le canton d'Esch-sur-Alzette, qui concentre environ 40% des ventes) présentent des prix de vente moyens des appartements en construction compris entre 5 400 et 6 500 €/m<sup>2</sup>. Cependant, il faut noter que le nombre de ventes d'appartements en construction n'est pas suffisant dans un grand nombre de communes pour afficher un prix moyen.

# Prix de vente des appartements

par commune - existants

Carte 1 – Prix de vente des appartements existants par commune en 2018-2019



Auteur : J. Licheron, LISER, Septembre 2019

Fonds de carte : ACT, LISER, 2018

Données statistiques : Publicité Foncière, calculs STATEC-Observatoire de l'Habitat

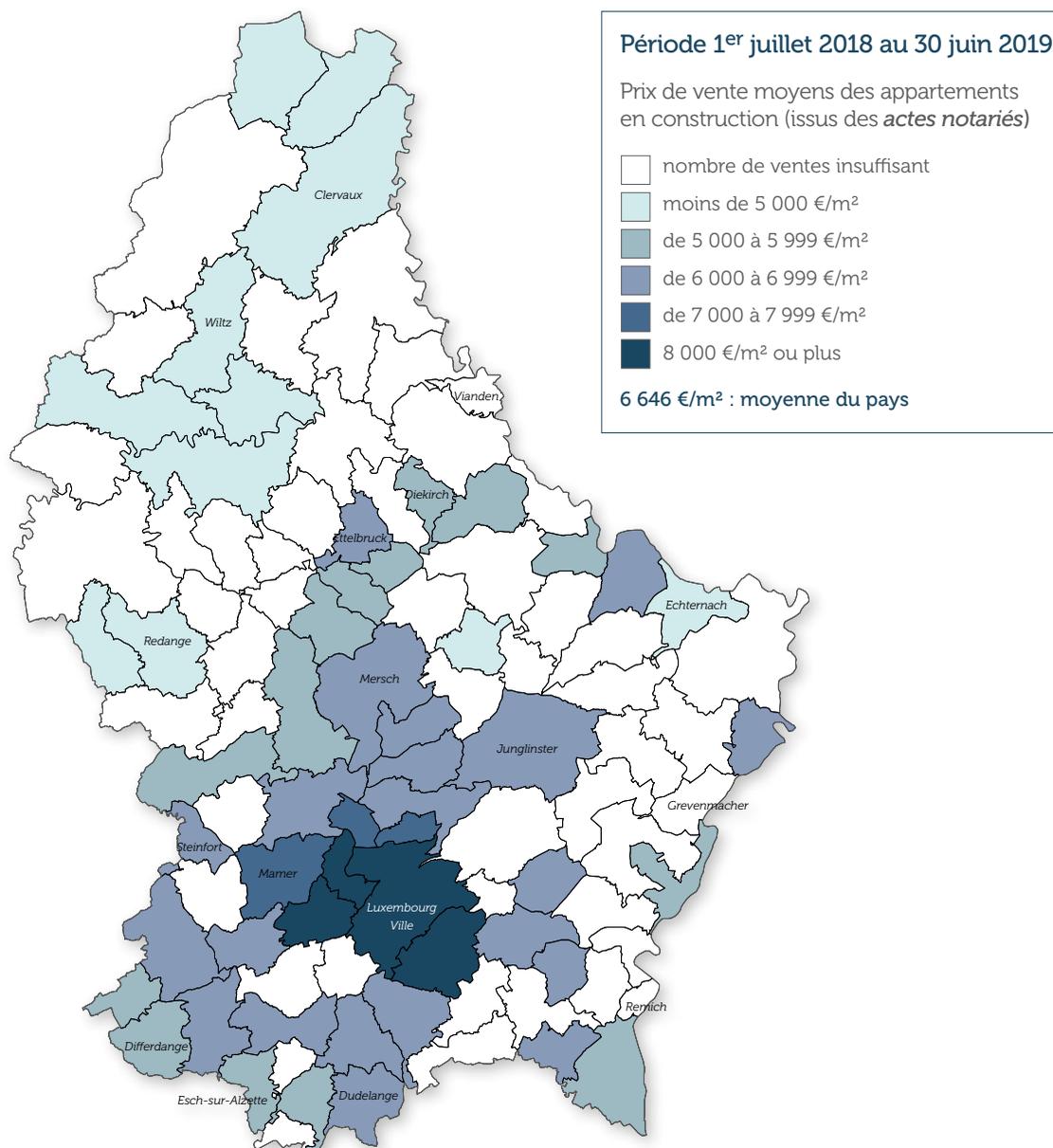
Note :

Un minimum de 5 ventes d'appartements après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix moyen communal.

# Prix de vente des appartements

par commune - en construction

Carte 2 – Prix de vente des appartements en construction (VEFA) par commune en 2018-2019



Auteur : J. Licheron, LISER, Septembre 2019

Fonds de carte : ACT, LISER, 2018

Données statistiques : Publicité Foncière, calculs STATEC-Observatoire de l'Habitat

Note : Un minimum de 5 ventes d'appartements après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix moyen communal.

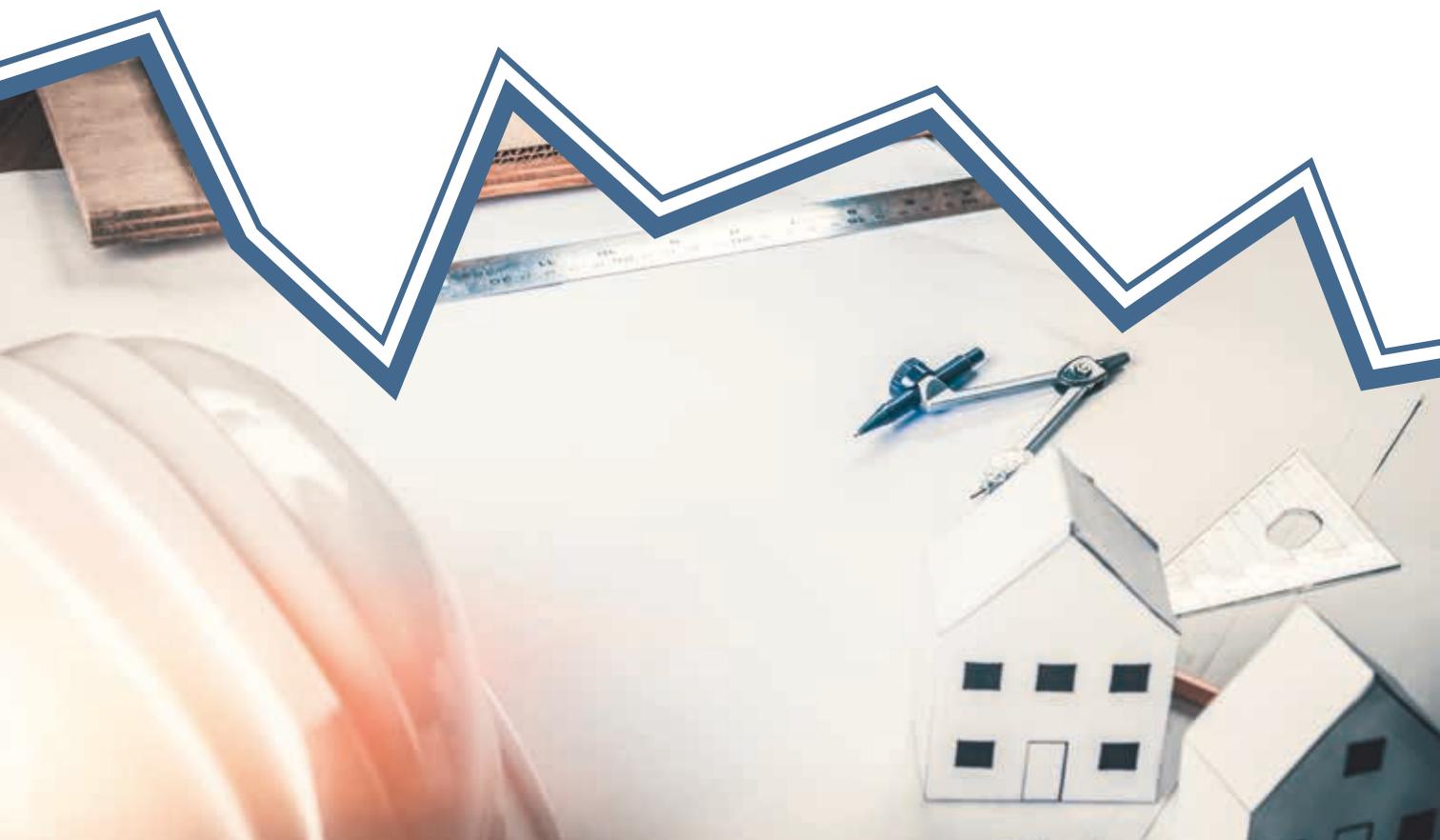
## 02-PRIX DE VENTE DES MAISONS EXISTANTES

---

### Quelques précisions sur les statistiques :

Les statistiques présentées ici se basent sur les **prix réels** de transaction issus des **actes notariés**. Pour les maisons existantes, le STATEC réalise une enquête auprès des nouveaux propriétaires pour recueillir des informations essentielles sur le logement (surface habitable, nombre de chambres, etc.) afin de réaliser des statistiques précises sur les prix de vente des maisons anciennes. Les maisons neuves, vendues souvent sous forme d'une vente de terrains avec contrat de construction, ne sont pour l'instant pas couvertes par les statistiques.

Les statistiques reproduites ici ont donc été réalisées par le STATEC à partir du fichier de la Publicité Foncière et de son Enquête Complémentaire sur les Maisons (ECM).

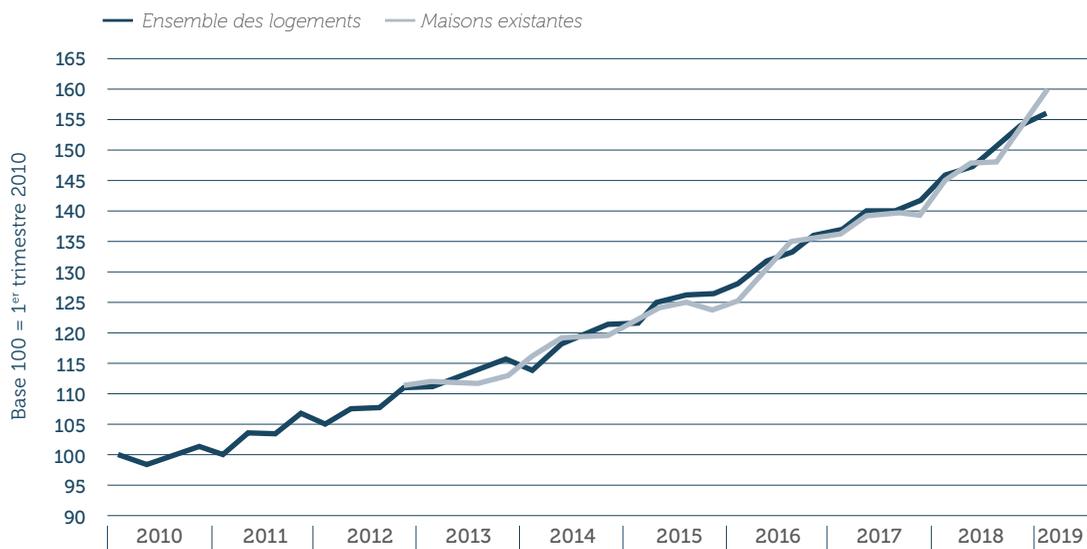


## Evolution des prix de vente des maisons depuis 2012

Le STATEC fournit un indice des prix des maisons existantes depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2012. Depuis lors, cet indice évolue de façon très similaire à l'indice des prix de l'ensemble des logements (cf. Graphique 4).

Entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2018 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2019, la hausse de l'indice des prix des maisons existantes a atteint +9,8%, contre +8,3% pour les appartements existants et +6,9% pour l'ensemble des logements.

Graphique 4 – Evolution de l'indice des prix de vente des maisons depuis 2012



Source : STATEC

# 03-LOYERS ANNONCÉS DES LOGEMENTS

---

## Quelques précisions sur les statistiques :

Les statistiques présentées ici se basent sur les **prix proposés à la location** par les bailleurs, **issus des annonces immobilières** parues dans la presse quotidienne et spécialisée, ainsi que sur le portail immobilier IMMOTOPLU. Il s'agit donc de loyers demandés par les bailleurs pour de nouveaux contrats de location, et non de loyers en cours de bail. Par ailleurs, il peut exister une marge de négociation au moment de la signature du contrat de location (même si cette marge est probablement très limitée dans de nombreux cas), si bien que les loyers annoncés peuvent différer des loyers réellement payés.

Il s'agit **de loyers hors-charges**, c'est-à-dire que les charges locatives (eau, électricité, chauffage, etc.) ne sont pas incluses dans ces statistiques.

Un certain nombre de traitements et de sélections sont réalisés pour aboutir aux statistiques finales des loyers annoncés des appartements et des maisons. Ils sont décrits sur un document méthodologique disponible sur le site de l'Observatoire de l'Habitat :

[http://observatoire.liser.lu/pdfs/Methodologie\\_detaillee\\_indicateurs\\_prix.pdf](http://observatoire.liser.lu/pdfs/Methodologie_detaillee_indicateurs_prix.pdf)



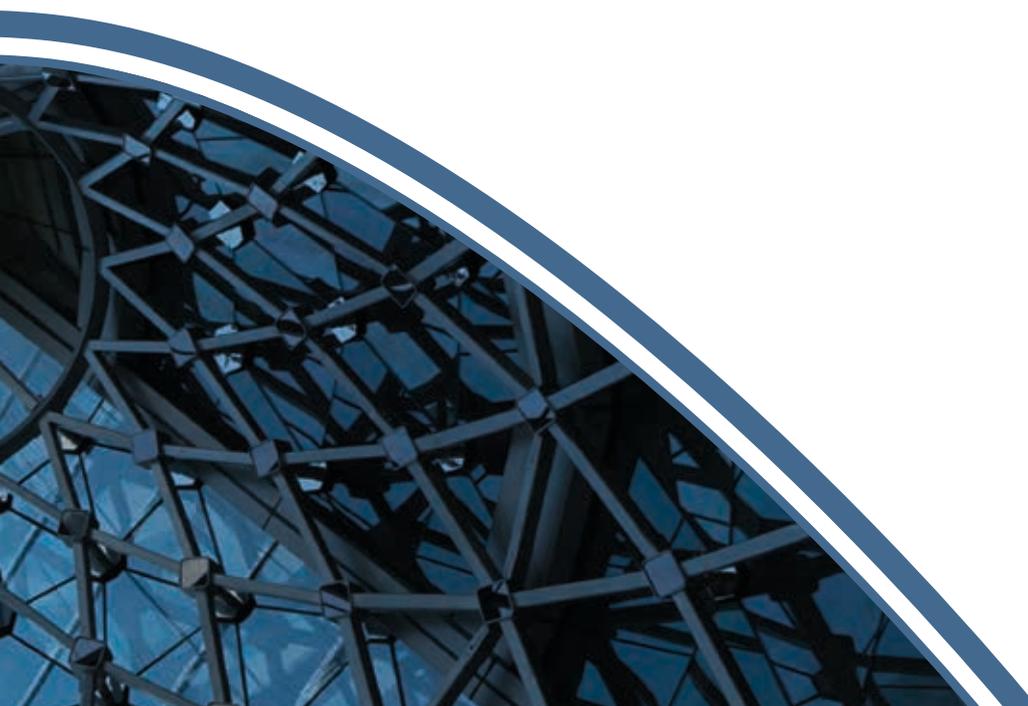
# Evolution des loyers annoncés

## des logements

Après trois années consécutives de faible progression entre 2015 et 2017, les loyers annoncés des appartements avaient fortement augmenté au cours de l'année 2018, mais le début d'année 2019 met en évidence une correction de cette hausse des loyers annoncés : l'indicateur des loyers annoncés produit par l'Observatoire de l'Habitat affiche ainsi une hausse plutôt modérée de 2,3% pour les appartements entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2018 et le 2<sup>e</sup> trimestre 2019 (cf. Graphique 5).

Les loyers annoncés des maisons ont en revanche progressé de 6,6% entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2018 et le 2<sup>e</sup> trimestre 2019. Mais le segment de la location de maisons reste très marginal au Grand-duché de Luxembourg (environ 11% de l'ensemble des annonces de location de logements en 2018-2019).

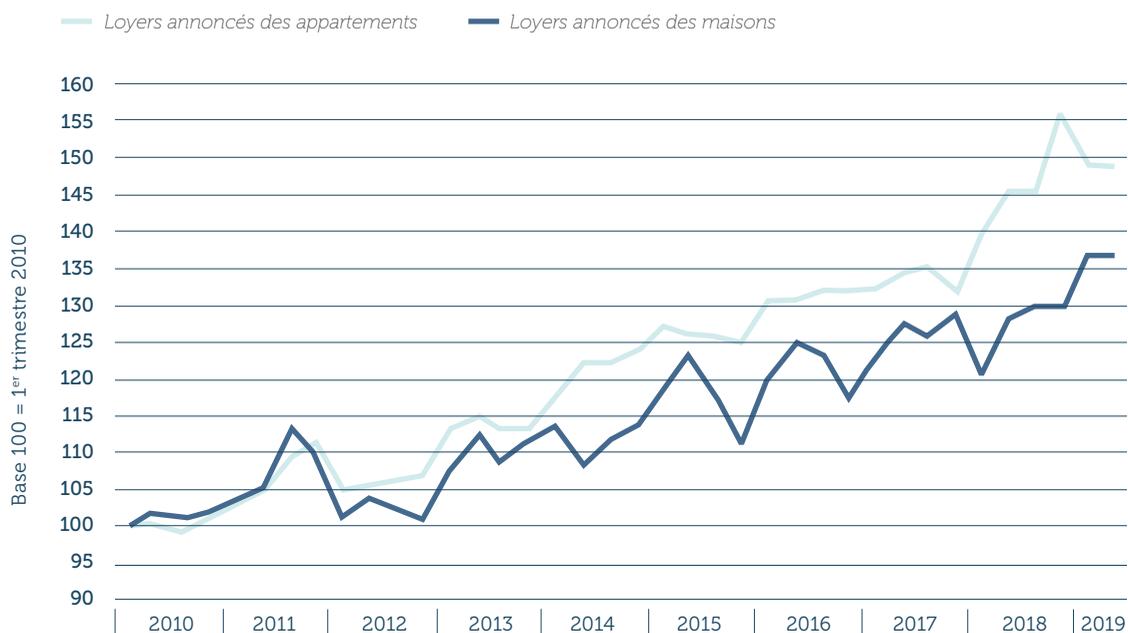
Il faut souligner ici qu'il s'agit des loyers demandés par les bailleurs pour de nouveaux contrats de location. L'augmentation des loyers en cours de bail (pour les locataires qui ne changent pas de logement) est moins élevée : elle est même inférieure à l'inflation sur les biens à la consommation selon les chiffres du STATEC (de l'ordre de +1,2% sur l'année 2018).



# Evolution des loyers annoncés

des logements

Graphique 5 – Evolution des indicateurs des loyers annoncés (en euros courants), depuis 2010



Source : Ministère du Logement – Observatoire de l’Habitat (base Prix annoncés, 2010-2019)

## Loyers annoncés des appartements par commune

Les statistiques publiées par l’Observatoire de l’Habitat sont basées sur les annonces immobilières. Elles suggèrent que le loyer annoncé moyen s’élève à environ 26,03 €/m<sup>2</sup>, soit 1 623 € par mois en moyenne pour un appartement entre le 1<sup>er</sup> juillet 2018 et le 30 juin 2019. Toutefois, cette moyenne nationale masque de très fortes disparités communales qui s’expliquent, là encore, par l’accessibilité à Luxembourg-Ville (cf. Carte 3).

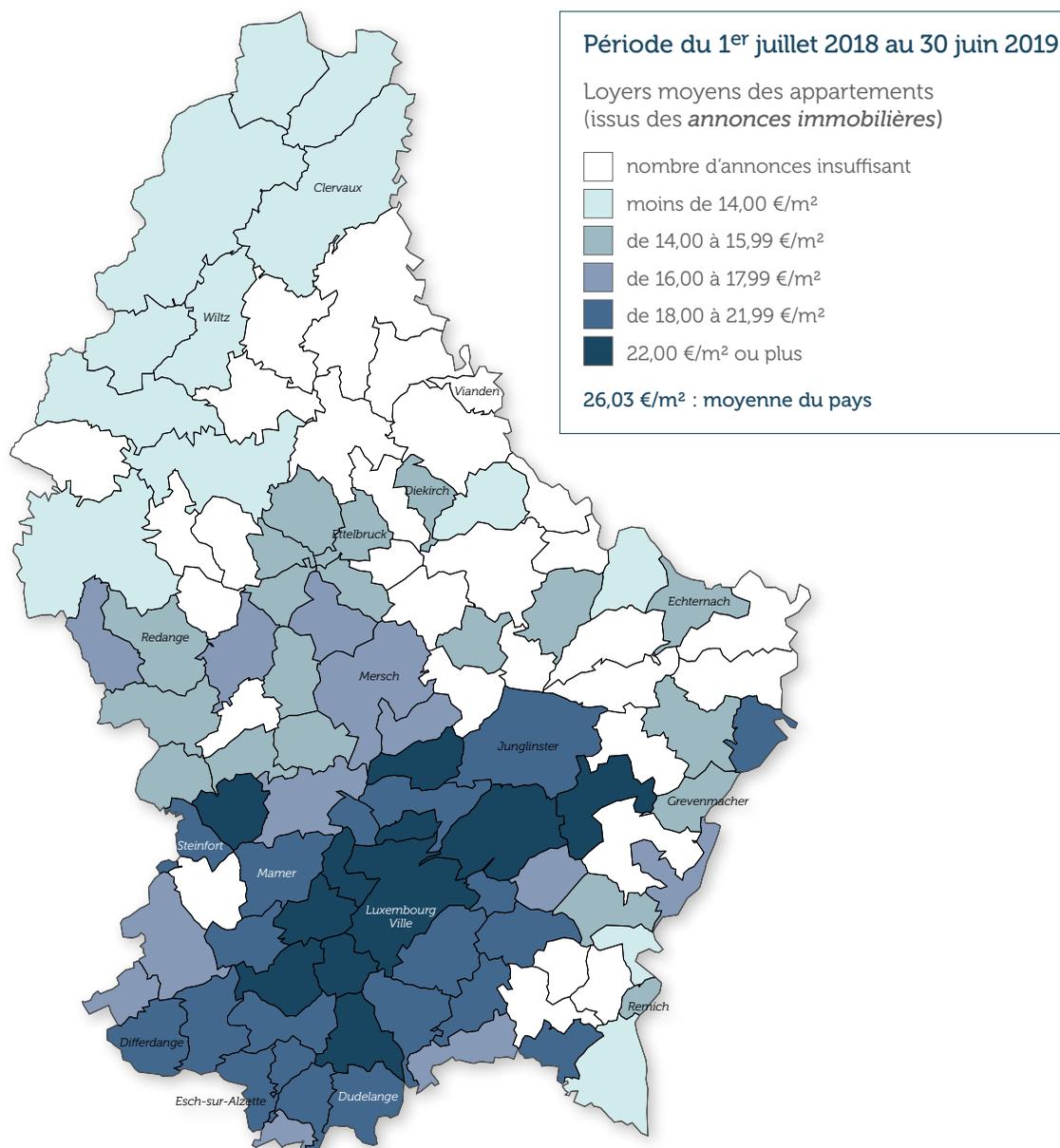
La capitale, qui concentre à elle seule 57% des annonces de location d’appartements, reste la commune la plus chère du pays : 30,71 €/m<sup>2</sup> en 2018-2019. Hormis la capitale, seule Niederanven présente un loyer annoncé moyen supérieur à la moyenne nationale, ce qui indique le poids important de la capitale dans cette moyenne nationale. A l’inverse, le loyer annoncé moyen reste inférieur à 12,00 €/m<sup>2</sup> à Troisvierges, Wintrange et au Lac de la Haute-Sûre.

Il faut souligner ici qu’il s’agit des loyers demandés par les bailleurs pour de nouveaux contrats de location. Le niveau moyen des loyers en cours de bail (pour les locataires qui ne changent pas de logement) est évidemment beaucoup moins élevé.

# Loyers annoncés des appartements

par commune

Carte 3 – Loyers annoncés des appartements par commune en 2018-2019



Auteur : J. Licheron, LISER, Septembre 2019

Fonds de carte : ACT, LISER, 2018

Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2018-2019)

Note : Un minimum de 10 annonces après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le loyer moyen communal.

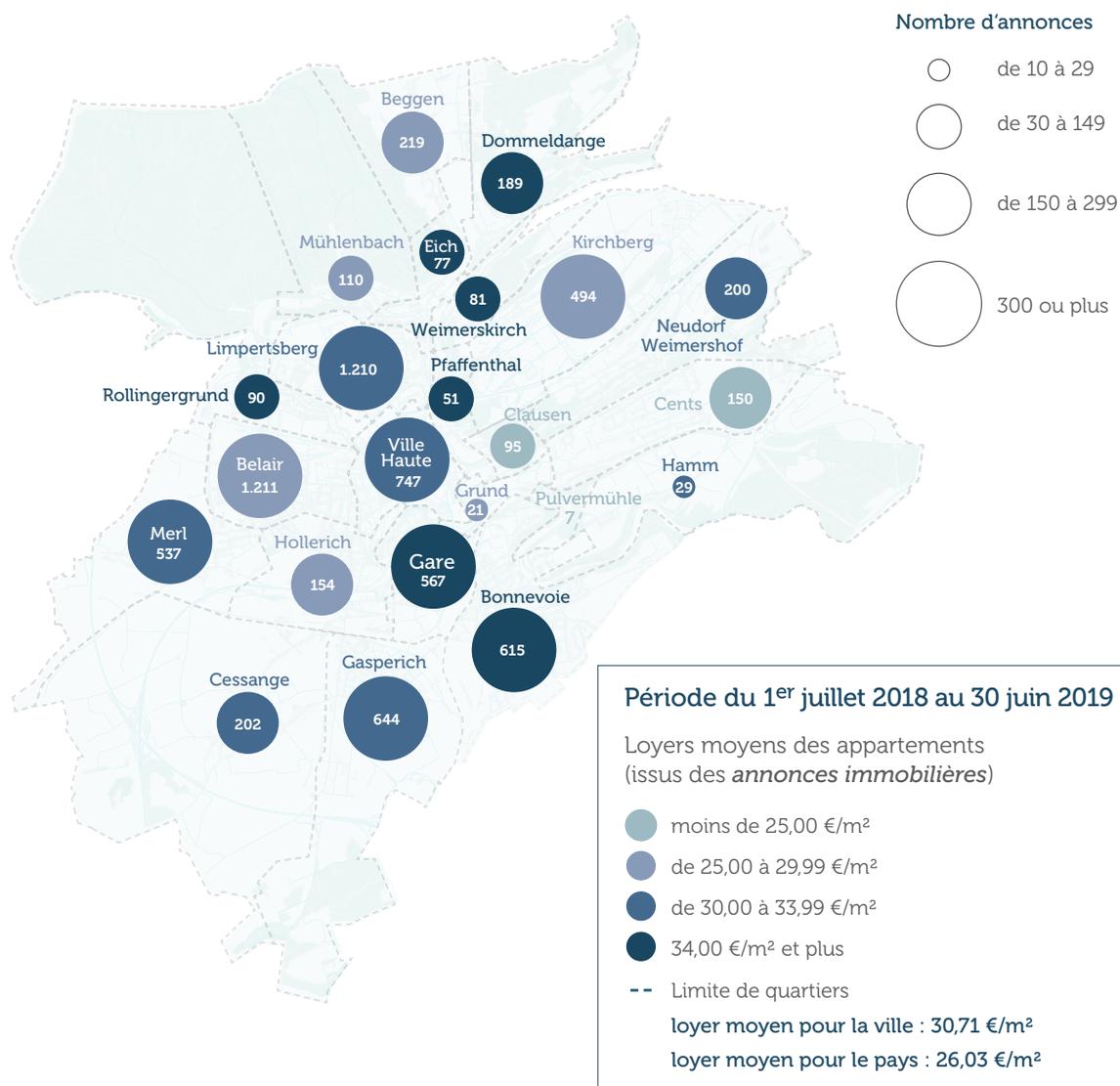
# Loyers annoncés des appartements

## par quartier de Luxembourg-Ville

Si le loyer annoncé pour un appartement s'élève en moyenne à 30,71 €/m<sup>2</sup> à Luxembourg-Ville, il existe des variations assez importantes selon les quartiers : le loyer annoncé est ainsi supérieur à 34,00 €/m<sup>2</sup> dans des quartiers aussi divers que Eich, Dommeldange, le Rollingergrund, Bonnevoie, Pfaffenthal, le quartier Gare et Weismerskirch (cf. Carte 4). Dans les quartiers plus périphériques comme le Cents, les loyers annoncés sont en revanche inférieurs à 25,00 €/m<sup>2</sup>.

Toutefois, il faut noter que les différences de loyers annoncés par m<sup>2</sup> selon les quartiers proviennent en partie de fortes différences dans les surfaces des biens mis en location : les appartements proposés font très souvent moins de 50 m<sup>2</sup> à Bonnevoie, Dommeldange et dans le Rollingergrund, contre plus de 70 m<sup>2</sup> en moyenne à Belair, au Kirchberg et dans la Ville-Haute. C'est pourquoi les loyers annoncés par m<sup>2</sup> sont mécaniquement inférieurs à Belair, au Kirchberg ou dans la Ville-Haute par rapport à Bonnevoie, Dommeldange ou au Rollingergrund.

Carte 4 – Loyers annoncés des appartements à Luxembourg-Ville en 2018-2019



Auteur : J.Licheron, LISER, Septembre 2019  
Fonds de carte : ACT, UDM LISER, 2019  
Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2018-2019)

## 04-PRIX DES TERRAINS À BÂTIR

---

### Quelques précisions sur les statistiques :

Les statistiques présentées ici se basent sur les **prix réels** de transaction issus des **actes notariés**. L'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement a géo-localisé l'ensemble des parcelles libres de construction vendues depuis 2010 pour en déterminer la localisation au sein des Plans d'Aménagement Général (PAG) des communes.

La présente statistique se base ainsi sur les **prix des parcelles** (ou ensemble de parcelles) **non construites se situant essentiellement** (c'est-à-dire pour plus de 90% de leur surface) **dans une zone à vocation résidentielle** (zone d'habitation ou zone mixte). Si plusieurs parcelles contiguës sont vendues au sein d'une même transaction, ces parcelles sont regroupées et traitées comme un seul terrain. Les transactions portant sur plusieurs parcelles non contiguës ne peuvent pas être considérées, compte-tenu de l'impossibilité de décomposer ensuite le prix par parcelle.

Un certain nombre de traitements et de sélections sont réalisés pour aboutir aux statistiques finales des prix des terrains à bâtir. Ils sont décrits dans la Note de l'Observatoire de l'Habitat n°24 :

[http://observatoire.liser.lu/pdfs/Note24\\_A4.pdf](http://observatoire.liser.lu/pdfs/Note24_A4.pdf)

# Evolution des prix des terrains à bâtir

depuis 2010

L'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement a conçu un indice des prix des terrains à bâtir qui permet de retracer les évolutions depuis 2010. Il s'avère que les prix des terrains non bâtis ont augmenté plus fortement que les prix des logements sur cette période de 8 ans : +6,0% pour l'indice des prix du foncier en moyenne annuelle entre 2010 et 2017 (cf. Graphique 6), contre +4,6% pour l'indice des prix des logements sur la même période.

Comme pour les prix des logements, il faut souligner la grande régularité dans la hausse des prix du foncier depuis 2010. Sur l'année 2017, l'indice des prix des terrains à bâtir a ainsi augmenté de 5,9%.

**Graphique 6 – Evolution de l'indice des prix des terrains à bâtir en zone à vocation résidentielle**



Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (Prix du foncier, 2010-2017)

# Prix médians des terrains à bâtir

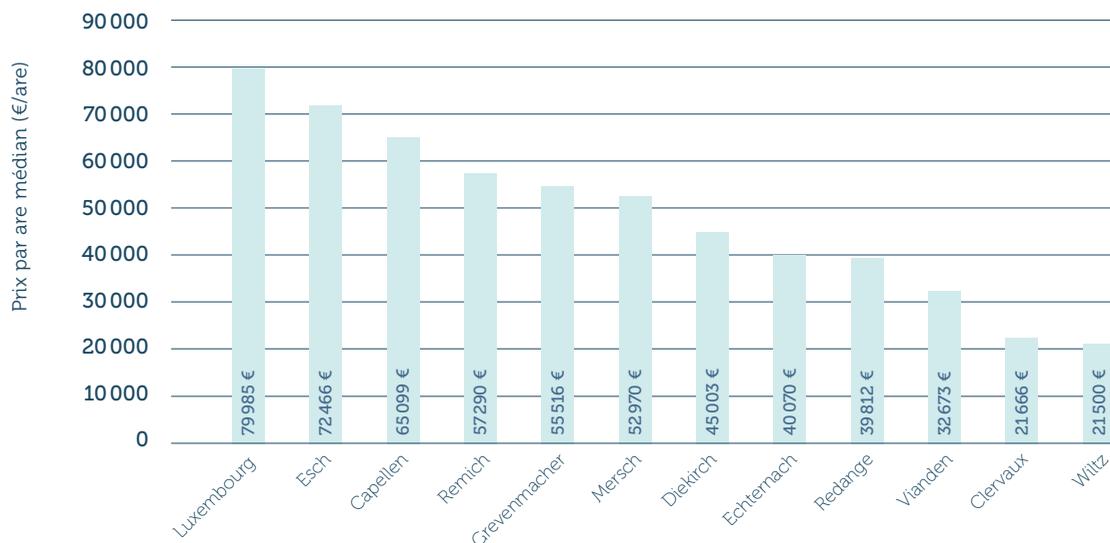
selon leur localisation

Le prix médian des parcelles situées essentiellement en zone résidentielle s'élevait à 65 521 € sur la période 2016-2017. Comme pour les prix des maisons existantes, le prix médian des parcelles est probablement un meilleur indicateur de tendance centrale que le prix moyen (supérieur de 15% au prix médian), qui est très fortement influencé par quelques valeurs extrêmes.

Les différences dans les niveaux de prix sont très importantes sur le territoire : 25 000 € à 30 000 € par are de terrain dans le nord et l'ouest du pays, contre près de 80 000 €/are dans le canton de Luxembourg (cf. Graphique 7). Les différences se sont encore renforcées depuis 2010.

Plus encore que pour les prix des logements, on observe une forte décroissance des prix des parcelles à mesure que l'on s'éloigne de la capitale (cf. Carte 5). Elle reste ainsi le pôle dominant du marché résidentiel : l'accessibilité à Luxembourg-Ville explique à elle seule près de 80% des différences de prix médian entre communes.

**Graphique 7 – Prix médians des parcelles situées essentiellement en zone résidentielle par canton, entre le 01.01.2016 et le 31.12.2017**

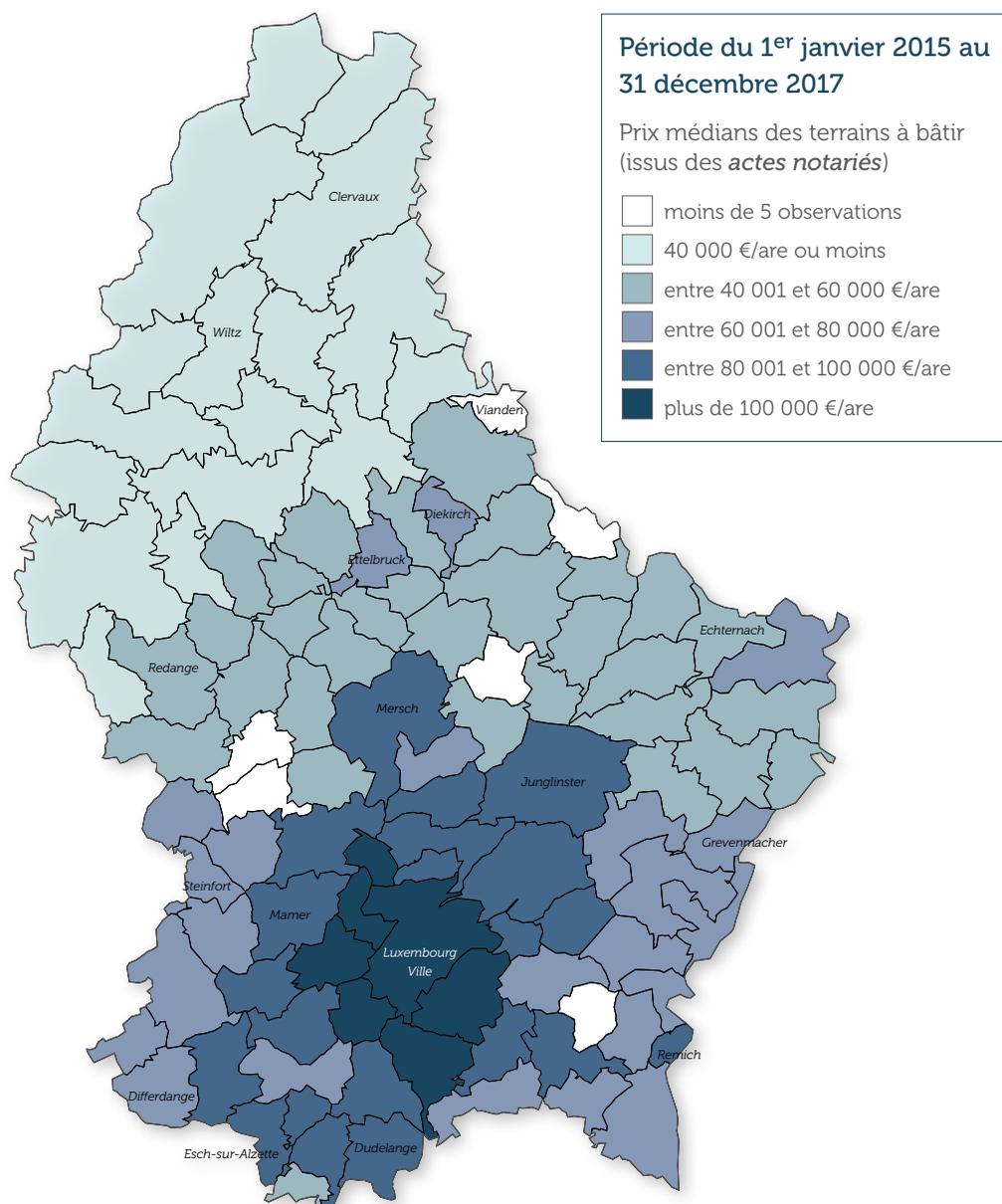


Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (Prix du foncier, 2016-2017)

# Prix médians des terrains à bâtir

par commune

Carte 5 – Prix médians des parcelles situées essentiellement en zone résidentielle par commune, entre le 01.01.2015 et 31.12.2017



Auteur : J. Licheron, LISER, Juin 2018

Fonds de carte : ACT, LISER, 2015

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.

# TABLE DES ILLUSTRATIONS

<i>Carte 1 – Prix de vente des appartements existants par commune en 2018-2019</i>	<b>8</b>
<i>Carte 2 – Prix de vente des appartements en construction (VEFA) par commune en 2018-2019</i>	<b>9</b>
<i>Carte 3 – Loyers annoncés des appartements par commune en 2018-2019</i>	<b>15</b>
<i>Carte 4 – Loyers annoncés des appartements à Luxembourg-Ville en 2018-2019</i>	<b>17</b>
<i>Carte 5 – Prix médians des terrains par commune, entre le 1er janvier 2015 et le 31 décembre 2017</i>	<b>21</b>
<i>Graphique 1 – Evolution des indices des prix de vente des appartements depuis 2010</i>	<b>5</b>
<i>Graphique 2 – Prix de vente par m<sup>2</sup> des appartements selon leur surface</i>	<b>6</b>
<i>Graphique 3 – Prix de vente par m<sup>2</sup> des appartements selon leur localisation</i>	<b>7</b>
<i>Graphique 4 – Evolution de l'indice des prix de vente des maisons depuis 2012</i>	<b>11</b>
<i>Graphique 5 – Evolution des indicateurs des loyers annoncés (en euros courants), depuis 2010</i>	<b>14</b>
<i>Graphique 6 – Evolution de l'indice des prix des terrains à bâtir en zone à vocation résidentielle</i>	<b>19</b>
<i>Graphique 7 – Prix médians des parcelles situées essentiellement en zone résidentielle par canton</i>	<b>20</b>





