

N°18 - Septembre 2025

Le Logement en chiffres



IMPRESSUM

Responsable de la publication
Tom Haas

Auteurs :

STATEC

Marc Ferring
Tél. 247-74257
marc.ferring@statec.etat.lu

Observatoire de l'habitat, LISER

Dr Julien Licheron
Tél. 58 58 55-320
julien.licheron@liser.lu

Date de clôture statistique :
Juin 2025

ISSN 2738-9464

STATEC

Institut national de la statistique et des études économiques
Bâtiment Twist
12, boulevard du Jazz
L-4370 Belvaux
+352 247 - 84219

info@statec.etat.lu
www.statistiques.lu

La reproduction totale ou partielle
est autorisée à condition d'en citer
la source.

Évolution récente des prix des logements 5

Évolution récente du nombre de transactions
et du volume financier des logements 7

Tableau de bord des prix des appartements
et des maisons 11

Prix de vente des appartements par commune 13

Focus sur ...
les évolutions de l'activité de la vente d'appartements
et l'impact des mesures
fiscales et réglementaires depuis 2007 15

Focus sur ...
l'accessibilité comme facteur déterminant
des prix de l'immobilier : intégration du temps
de trajet dans une approche hédonique 20



LE LOGEMENT en chiffres

PRIX DES
LOGEMENTS

+ 4.5%

2^e Trimestre 2024-
2^e Trimestre 2025

- Appartements anciens

PRIX

+3.2%

NOMBRE DE
TRANSACTIONS

+72.9%

VOLUME
FINANCIER

+73.1%

- Appartements neufs

PRIX

+2.8%

NOMBRE DE
TRANSACTIONS

+126.0%

VOLUME
FINANCIER

+147.3%

- Maisons anciennes

PRIX

+7.1%

Chiffres : Entre le deuxième trimestre 2024
et le deuxième trimestre 2025

Source : Publicité Foncière

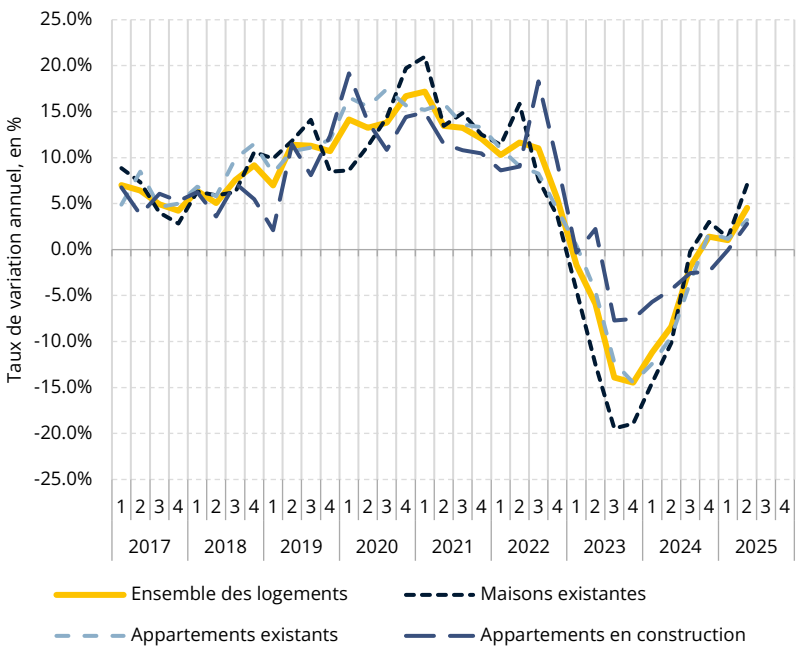
Calcul STATEC - Observatoire de l'Habitat

ÉVOLUTION RÉCENTE DES PRIX DES LOGEMENTS

Au deuxième trimestre 2025, les prix des logements (appartements et maisons confondus) ont augmenté de 4.5% par rapport au deuxième trimestre 2024, ce qui se rapproche de l'évolution annuelle à long terme (+5.0% sur la période de 2010 à 2025).

La hausse était particulièrement marquée pour les prix des maisons existantes, qui augmentent de 7.1% en variation annuelle. L'indice des appartements existants augmente de 3.2%, tandis que la hausse se limite à 2.8% par rapport au deuxième trimestre 2024 pour les appartements en construction (qui correspondent aux ventes en état futur d'achèvement VEFA).

GRAPHIQUE 1 - L'INDICE GÉNÉRAL REPART À LA HAUSSE EN 2025



Source : Publicité Foncière, ECM. Calcul STATEC

L'indice agrégé est également en forte hausse sur le trimestre (+4.5% par rapport au premier trimestre 2025). On observe toutefois beaucoup de variabilité trimestrielle sur toutes les séries de prix. Le trimestre précédent était marqué par une légère baisse de tous les segments, tandis qu'au deuxième trimestre, toutes les séries sont en hausse. Au 2^e trimestre 2025, le regain d'activité a pu avoir un effet mécanique sur les prix de vente, c'est pourquoi il faudra regarder attentivement les chiffres du 3^e trimestre 2025 pendant lequel l'activité devrait en théorie se replier.

La variabilité est la plus marquée sur le segment des appartements en construction (VEFA). Après une baisse trimestrielle de 2.1% au début de l'année 2025, les prix sont en très forte hausse sur le deuxième trimestre (+7.6%), et restent orientés à la hausse sur douze mois (+2.8% par rapport au deuxième trimestre 2024). Les évolutions sur ce segment sont très volatiles, puisque le nombre de transactions est ici très limité, le marché étant alors soumis à de forts effets de composition (des changements dans le type et la localisation des projets de construction d'un trimestre à l'autre). Sur ce segment, l'ajustement par les volumes d'activité a très longtemps dominé (davantage qu'un ajustement par les prix), même si les prix ont effectivement baissé sur les projets qui ont fait l'objet de transactions.

TABEAU 1 : INVERSEMENT DE LA TENDANCE DES PRIX AU DEUXIÈME TRIMESTRE (TAUX DE VARIATION PAR RAPPORT AU TRIMESTRE PRÉCÉDENT)

Trimestre	Indice général	Indice logements existants	Indice maisons existantes	Indice appartements existants	Indice appartements en construction
2024_01	-0.7%	0.3%	0.9%	-0.2%	-4.3%
2024_02	0.9%	0.0%	-0.7%	0.7%	4.6%
2024_03	0.0%	0.7%	1.5%	-0.1%	-2.5%
2024_04	1.1%	1.4%	1.3%	1.5%	0.0%
2025_01	-1.0%	-0.8%	-0.8%	-0.9%	-2.1%
2025_02	4.5%	3.8%	4.9%	2.8%	7.6%

Source : Publicité Foncière, ECM. Calcul STATEC

Encadré : Méthodologie

Tous ces résultats proviennent de l'indice hédonique des prix des logements, calculé par le STATEC. Les indices sont compilés à « qualité constante », c'est-à-dire que les changements dans la structure des appartements et maisons vendus lors des différents trimestres sont neutralisés. L'ajustement de la qualité est un aspect primordial dans l'élaboration des séries indiciaires. En effet, une partie de la variation des prix des logements s'explique par la forte hétérogénéité de ces derniers vendus lors de deux périodes de comparaison. Afin de mesurer des évolutions de prix « pures », les variations de prix attribuables aux différences des caractéristiques des logements compris dans l'échantillon seront neutralisées¹.

Il s'agit en particulier des caractéristiques suivantes pour les appartements : la surface de l'appartement, le type de vente (ancien ou neuf), l'existence d'une cave, l'existence d'un garage, parking ou emplacement, la distance entre la commune où se situe l'appartement et la Ville de Luxembourg.

Pour les maisons existantes, les caractéristiques suivantes sont prises en compte : la surface et la contenance de la maison, type de bâtiment (détachée ou jumelée), nombre de pièces et nombre de salles de bains, l'année de construction, le nombre de places de parking abritées, la réalisation de gros travaux, la distance entre la commune où se situe la maison et la Ville de Luxembourg.

1 Pour plus d'informations, veuillez consulter les deux working papers du STATEC :

Un indice des prix hédonique des appartements : <https://statistiques.public.lu/fr/publications/series/economie-statistiques/2010/44-2010.html>

L'indice des prix des maisons anciennes : <https://statistiques.public.lu/fr/publications/series/economie-statistiques/2015/79-2015.html>

ÉVOLUTION RÉCENTE DU NOMBRE DE TRANSACTIONS ET DU VOLUME FINANCIER DES LOGEMENTS

Comme il était attendu du fait de l'expiration des mesures fiscales qui avaient été prolongées jusqu'au 30 juin 2025 (en particulier l'amortissement accéléré à 6 % pour les actes de ventes en état futur d'achèvement et l'imposition des bénéfices de cession au quart du taux global), **l'activité sur les marchés immobiliers et fonciers a très fortement progressé au 2^e trimestre 2025, après une première poussée d'activité en fin d'année 2024 puis un contrechoc au 1^{er} trimestre 2025.** Ce dernier se situait en effet entre deux échéances réglementaires : une première échéance « anticipée » au 1^{er} janvier 2025 de mesures fiscales qui ont finalement été prolongées jusqu'à la deuxième échéance le 30 juin 2025. Certaines transactions ont très certainement pu être réalisées par anticipation au 2^e trimestre 2025 par des acheteurs qui souhaitaient profiter des avantages fiscaux avant leur expiration définitive.

Sur le marché des logements existants, le nombre de transactions atteint même des niveaux supérieurs aux standards des années d'avant-crise (2017-2021). Le nombre de transactions est ainsi en hausse de 72.9% (pour les appartements existants) et de 93.7% (pour les maisons existantes) par rapport au 2^e trimestre 2024. Sur le marché des appartements en construction, la progression de l'activité est encore plus forte (+126.0% par rapport au 2^e trimestre 2024), mais le nombre de transactions représente toutefois seulement la moitié du niveau moyen d'avant crise (2017-2021).

Le nombre de transactions portant sur des appartements (qu'ils soient existants ou en construction) est en hausse de +69.0% par rapport au 1^{er} trimestre 2025². Il est également en forte progression (+80.6%) sur douze mois, par rapport au 2^e trimestre 2024. **Le total de 1 923 ventes d'appartements enregistrées au 2^e trimestre 2025 est supérieur aux niveaux relevés avant la crise** : en moyenne 1 729 transactions au 2^e trimestre sur la période 2017-2021. Le volume financier correspondant (**environ 1,26 milliard d'EUR au 2^e trimestre 2025**) est en hausse dans des proportions similaires : +85.5% par rapport au 2^e trimestre 2024.

Sur le segment de la **vente d'appartements existants, un nombre très important de transactions est relevé** : 1 575 ventes ce trimestre, soit le **nombre de transactions le plus élevé jamais enregistré** dans le fichier de la Publicité Foncière depuis sa création au 1^{er} trimestre 2007. L'activité sur ce segment est assez clairement supérieure à la moyenne des années précédant la crise (1 035 ventes d'appartements existants en moyenne au 2^e trimestre sur les années 2017 à 2021). Il s'agit également d'une hausse de l'activité très nette par rapport au trimestre précédent (+78.0% pour le nombre de transactions et +85.9% pour le volume financier associé), et par rapport au 2^e trimestre 2024 (respectivement +72.9% et +73.1%).

2 L'analyse concernant les appartements est approfondie dans le « Focus sur ... les évolutions de l'activité de la vente d'appartements et l'impact des mesures fiscales et réglementaires depuis 2007 » du présent document.

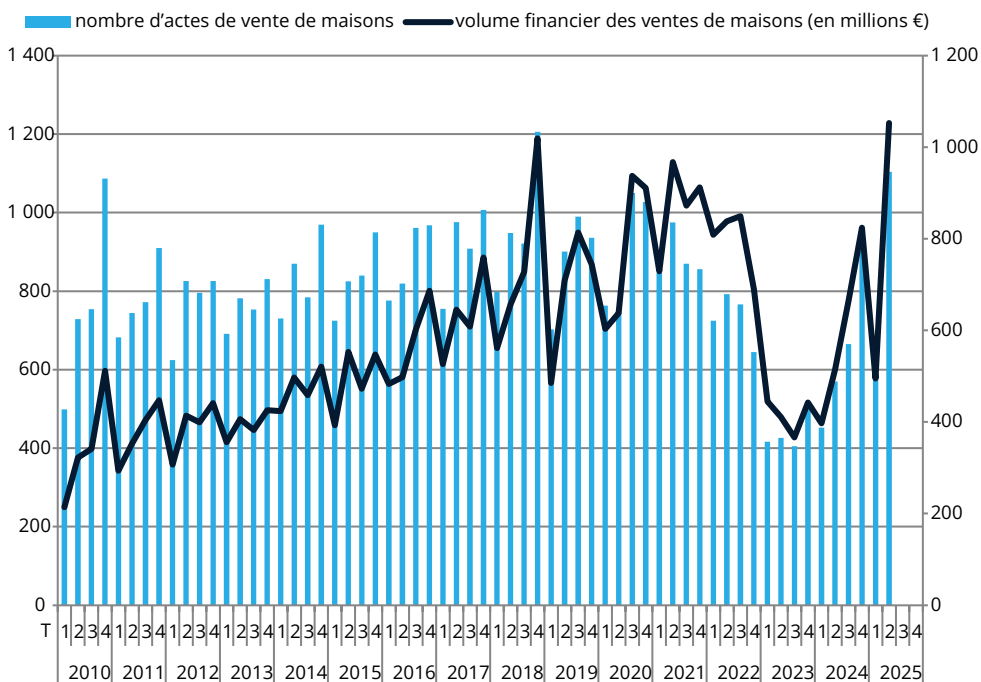
En revanche, **l'activité reste limitée sur le segment des appartements en construction (VEFA)** : elle correspond à un total de 348 transactions au 2^e trimestre 2025, pour un volume financier total légèrement supérieur à 281 millions d'EUR. Le nombre de transactions reste encore inférieur de moitié à la moyenne des années précédant la crise (694 ventes d'appartements en construction au 2^e trimestre en moyenne sur les années 2017 à 2021). Il s'agit toutefois d'une hausse du nombre de transactions de +126.0% par rapport au 2^e trimestre 2024, qui était l'un des niveaux d'activité les plus bas jamais enregistrés sur ce segment depuis la création de ces statistiques en 2007.

Notons qu'il est possible qu'un certain nombre d'appartements neufs aient été commercialisés dans des contrats de vente classiques plutôt que dans des contrats de VEFA, après l'achèvement de l'immeuble. Il peut donc y avoir des effets de report « techniques » depuis les ventes d'appartements en construction vers des appartements existants, ce qui tendrait à surévaluer le nombre d'appartements existants et à sous-estimer le nombre de ventes d'appartements neufs.

Sur le segment de la vente de maisons (constitué pour l'essentiel de maisons existantes), l'activité a également très nettement augmenté par rapport au trimestre précédent (cf. graphique 2) : +89.4% pour le nombre de transactions et +112.5% pour le volume financier correspondant par rapport au 1^{er} trimestre 2025. **Le nombre de transactions est, de même, en forte hausse sur douze mois** : +93.7% par rapport au 2^e trimestre 2024. Il est également nettement supérieur à la moyenne des années précédant la crise (1 104 ventes de maisons existantes ce trimestre, contre en moyenne 909 ventes au 2^e trimestre sur les années 2017 à 2021).

Le volume financier associé aux ventes de maisons a augmenté dans des proportions légèrement supérieures au cours des douze derniers mois (+104.4% par rapport au 2^e trimestre 2024), ce qui traduit une hausse des prix de vente moyens des maisons. Toutefois, cette hausse des prix moyens des maisons est aussi liée à des effets de composition, avec notamment des déplacements des transactions sur le territoire, qui rendent les moyennes difficilement comparables.

GRAPHIQUE 2 – NOMBRE DE VENTES DE **MAISONS** ET VOLUMES FINANCIERS CORRESPONDANT À CES VENTES (STATISTIQUES ISSUES DES ACTES NOTARIÉS)



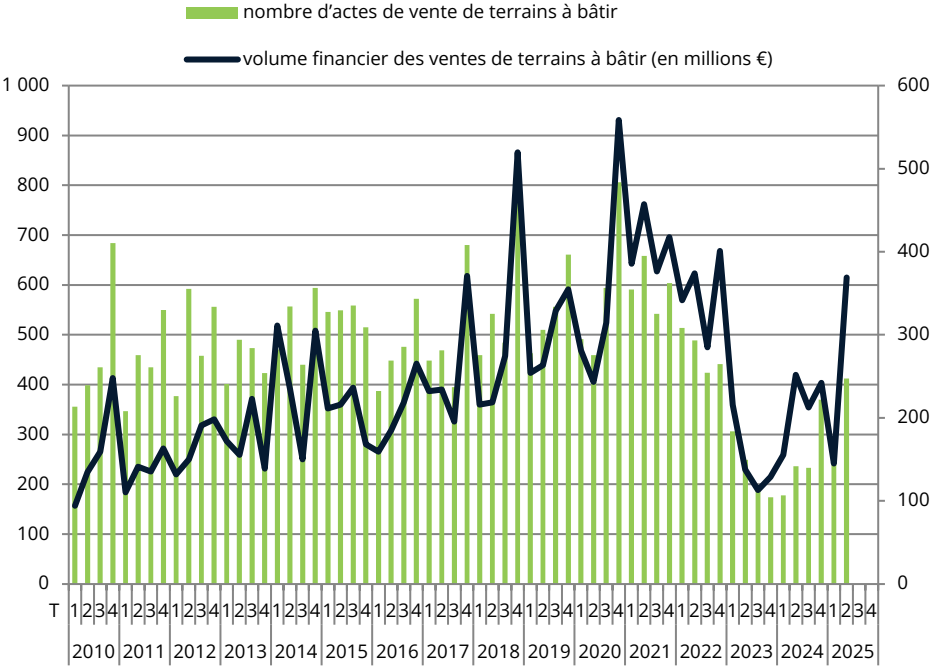
Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2010-2025)

Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 juillet 2025, soit un mois après la clôture du 2^e trimestre 2025. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

Enfin, le graphique 3 montre que **la hausse de l'activité s'observe également pour les terrains à bâtir** : +62.2% pour le nombre de transactions par rapport au trimestre précédent, et +74.6% par rapport au 2^e trimestre 2024. Avec 412 transactions portant sur des terrains à bâtir au 2^e trimestre 2025, l'activité reste toutefois inférieure à celle relevée pour les années précédant la crise (en moyenne 528 ventes de terrains à bâtir au 2^e trimestre sur les années 2017 à 2021).

Alors que le nombre de transactions est en hausse de +74.6% sur douze mois, le volume financier associé à ces transactions a progressé moins vite : +46.4% par rapport au 2^e trimestre 2024. Ceci témoigne d'une baisse des prix moyens des terrains vendus. Il ne s'agit pas nécessairement toutefois d'une baisse généralisée de la valeur des terrains : les prix moyens sont également influencés par des effets de composition (changements dans la localisation géographique des ventes, différences dans la surface et le niveau de densité permis sur les terrains vendus, etc.). Ces effets de composition sont particulièrement importants lorsque l'activité reste limitée, comme ce fut particulièrement le cas en 2024. En l'occurrence, les terrains vendus en 2024 étaient plus fréquemment localisés dans les zones les plus chères du pays (Luxembourg-Ville et sa périphérie) et aussi plus grands en moyenne que ceux qui sont aujourd'hui vendus depuis le début de l'année 2025.

GRAPHIQUE 3 – NOMBRE DE VENTES DE **TERRAINS À BÂTIR** ET VOLUMES FINANCIERS CORRESPONDANT À CES VENTES (STATISTIQUES ISSUES DES ACTES NOTARIÉS)



Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2010-2025)

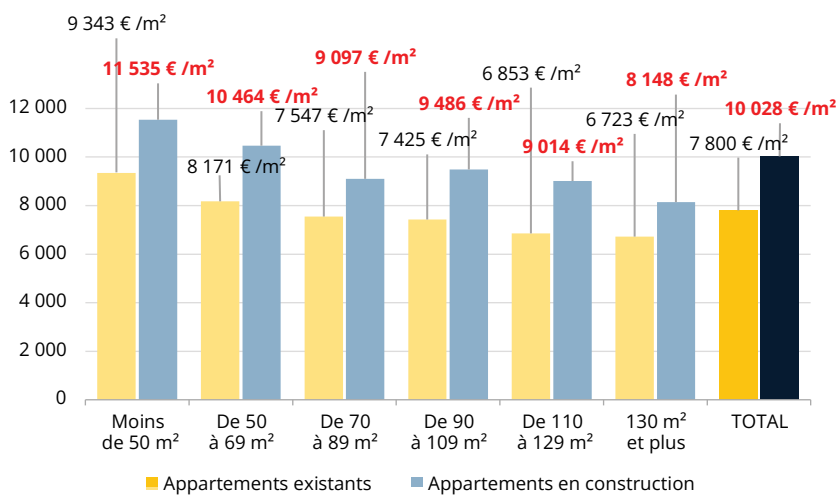
Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 juillet 2025, soit un mois après la clôture du 2^e trimestre 2025. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

TABLEAU DE BORD DES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS

Le prix de vente par m² dépend principalement du type d'appartement, de sa surface ainsi que de sa localisation. En moyenne, un appartement en construction est entre 20% et 32% plus cher qu'un objet existant d'une surface comparable. Ensuite, le prix par m² diminue avec la surface du logement. Enfin, les prix des appartements diminuent assez nettement en s'éloignant de la capitale.

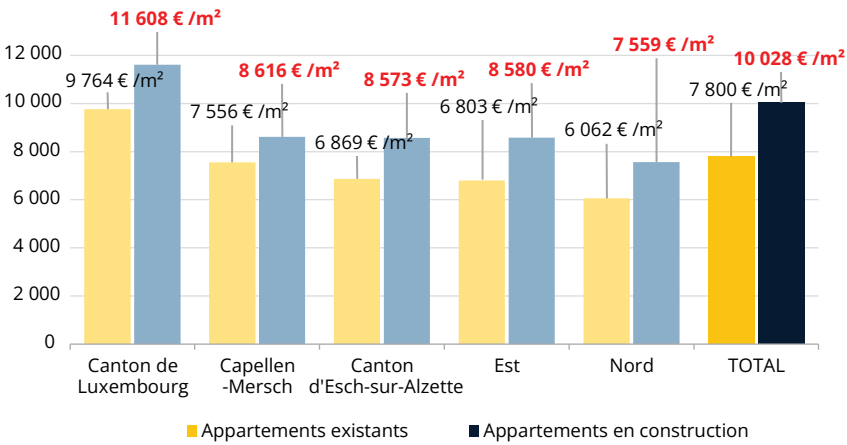
La localisation est également un facteur explicatif déterminant des prix des maisons existantes. Dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'une maison s'élève ainsi à 1 294 000 € environ, 67% plus élevé que le prix moyen dans le nord du pays. Pour les maisons, les prix médians par région sont inférieurs aux prix moyens par zone géographique, ce qui indique une forte asymétrie dans la distribution des prix de vente.

GRAPHIQUE 4 - LES PRIX DE VENTE PAR M² DES APPARTEMENTS ONT TENDANCE À DÉCROÎTRE AVEC LA SURFACE DU LOGEMENT



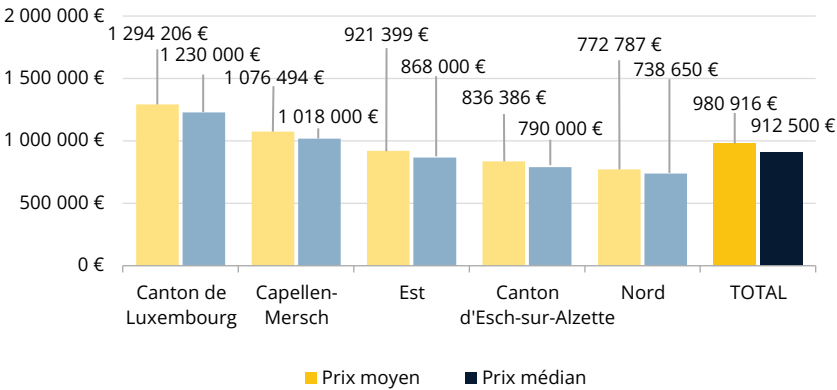
Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l’Habitat, transactions du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025.

GRAPHIQUE 5 - LES PRIX DE VENTE PAR M² DES APPARTEMENTS SONT FORTEMENT INFLUENCÉS PAR LA DISTANCE VIS-À-VIS DE LUXEMBOURG-VILLE



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, transactions du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025. 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.

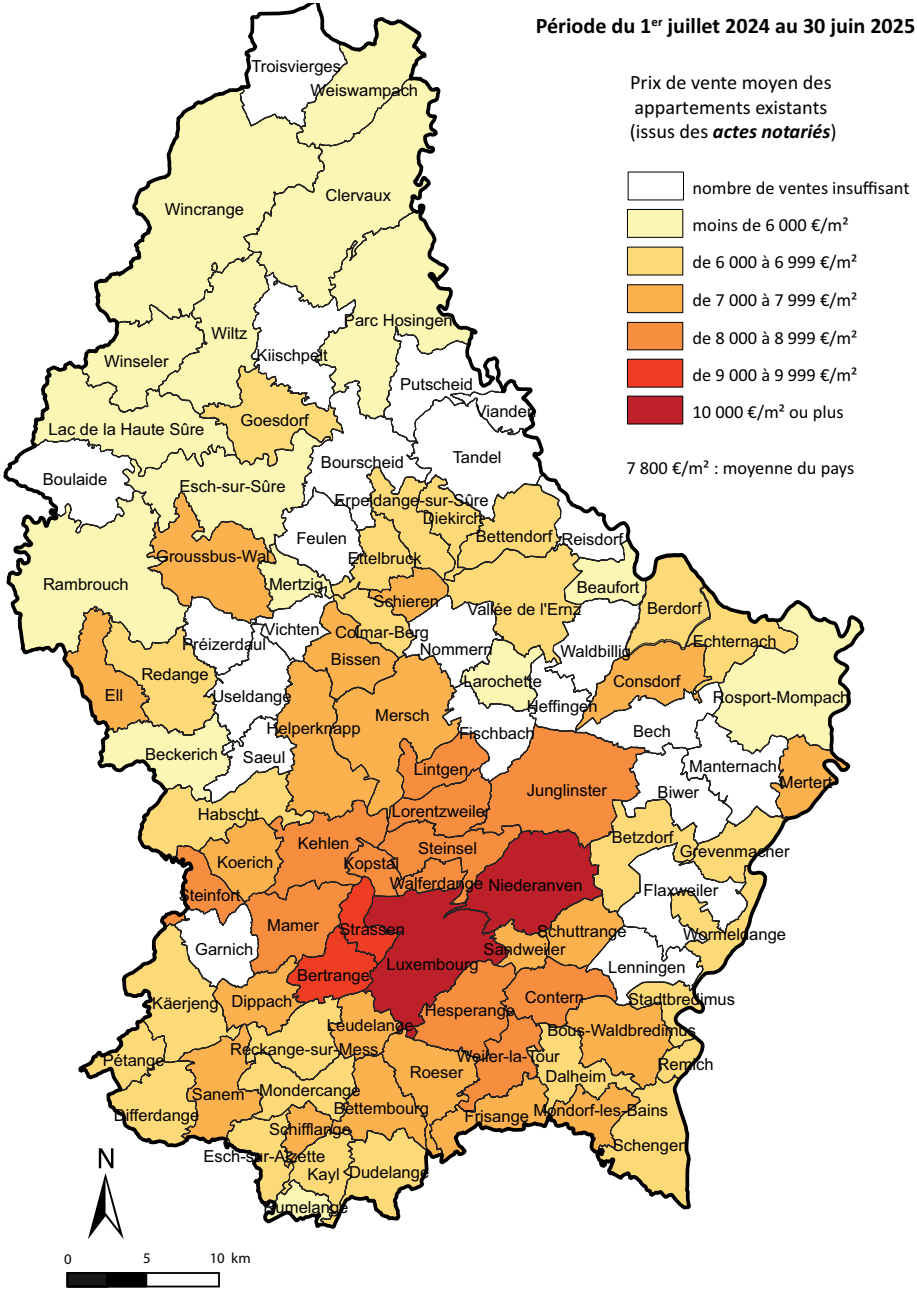
GRAPHIQUE 6 - LES PRIX DE VENTE DES MAISONS SONT ÉGALEMENT FORTEMENT INFLUENCÉS PAR LA DISTANCE VIS-À-VIS DE LA CAPITALE



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, transactions du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025. 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.

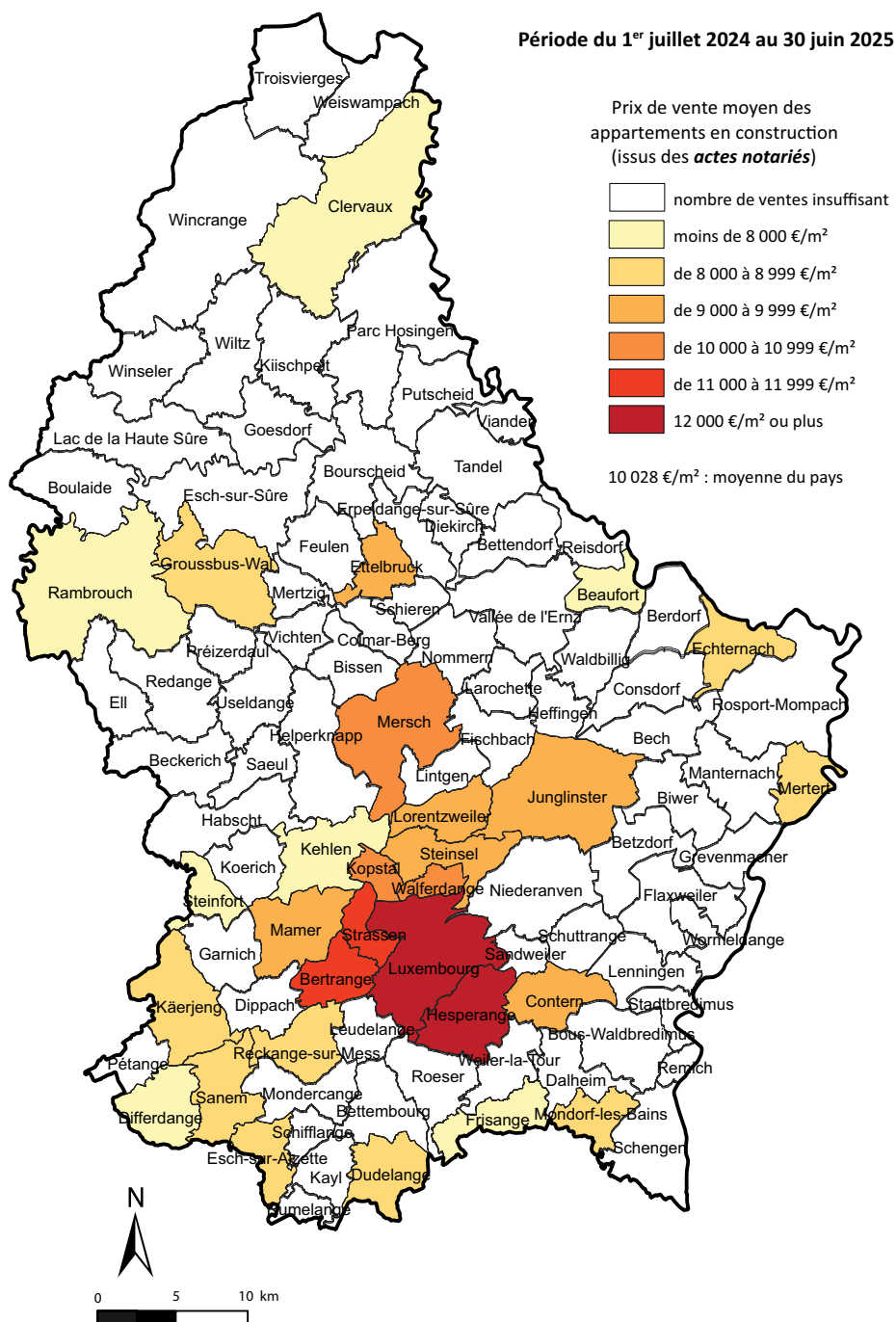
PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE

CARTE 1 - PRIX DE VENTE MOYEN PAR M² DES APPARTEMENTS EXISTANTS PAR COMMUNE



Auteur : Observatoire de l'Habitat, LISER, Septembre 2025
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.

CARTE 2 - PRIX DE VENTE MOYEN PAR M² DES APPARTEMENTS EN CONSTRUCTION PAR COMMUNE



Auteur : Observatoire de l'Habitat, LISER, Septembre 2025

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.

FOCUS SUR ... LES ÉVOLUTIONS DE L'ACTIVITÉ DE LA VENTE D'APPARTEMENTS ET L'IMPACT DES MESURES FISCALES ET RÉGLEMENTAIRES DEPUIS 2007

Depuis 2007, le marché immobilier a connu une **progression significative du nombre de transactions**, notamment en ce qui concerne les appartements. Le volume des ventes est ainsi passé de 4 794 appartements vendus par an en moyenne sur la période 2007-2010 à 7 130 appartements par an sur la période 2018-2021. Cette évolution tendancielle, bien qu'irrégulière, témoigne d'un marché structurellement dynamique, porté par une forte demande résidentielle. Toutefois, cette trajectoire ascendante a été ponctuée par plusieurs périodes de repli temporaire, dont la première se situe entre le deuxième trimestre 2008 et le premier trimestre 2009, dans le contexte de la crise financière internationale. De même, le confinement et les difficultés liées au covid ont impacté le marché immobilier au premier semestre 2020, avant un redémarrage assez net en deuxième moitié d'année 2020. Enfin, l'activité sur le marché de la vente d'appartements a été très nettement impactée par la hausse forte et brutale des taux d'intérêt en fin d'année 2022, qui faisait suite au renchérissement des prix des matériaux, dans un contexte international incertain.

En parallèle de cette tendance générale, l'activité immobilière est marquée par une **forte saisonnalité**, observable presque chaque année depuis 2007. On constate régulièrement une augmentation du nombre de transactions au quatrième trimestre, suivie d'un ralentissement au premier trimestre de l'année suivante. Cette dynamique saisonnière est souvent attribuable à des **modifications réglementaires attendues au 1^{er} janvier**, qui incitent les acteurs du marché à anticiper leurs opérations. Ainsi, les vendeurs et acquéreurs cherchent à finaliser leurs transactions avant l'entrée en vigueur de nouvelles dispositions fiscales ou administratives, susceptibles d'avoir un impact financier. Le surcroît d'activité généralement observé au quatrième trimestre est peut-être aussi lié à une véritable composante saisonnière, par exemple un supplément de revenus qui permet de constituer le capital de départ ou la volonté de déménager en début d'année suivante.

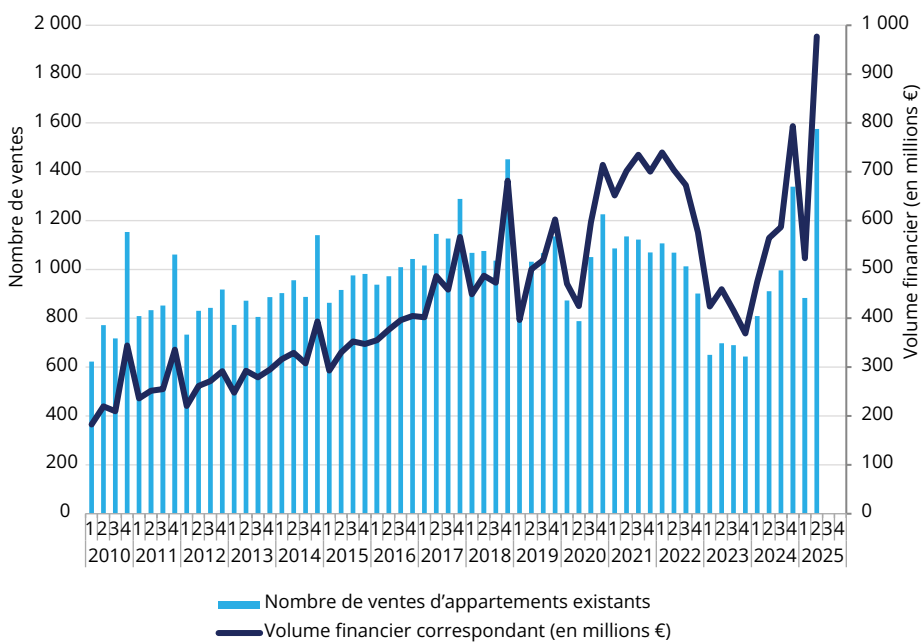
Plusieurs épisodes illustrent cet effet d'anticipation. Au **quatrième trimestre 2014**, une hausse spectaculaire du nombre de ventes d'appartements a été observée, avec une augmentation de 28 % pour les appartements existants (cf. graphique 7) et surtout de 161 % pour les appartements en construction (cf. graphique 8) par rapport à la même période de l'année précédente. Cette flambée s'expliquait par l'annonce de deux réformes majeures devant entrer en vigueur au 1^{er} janvier 2015 : une **hausse du taux de TVA de 15 % à 17 % pour les logements en construction**, accompagnée d'un recentrage du remboursement de la TVA sur les seules acquisitions à usage personnel, et un **renforcement des normes du passeport énergétique**, avec un relèvement des exigences en matière de performance thermique. Dans ce contexte, de nombreux acheteurs ont avancé leurs projets afin de bénéficier des conditions fiscales et techniques en vigueur jusqu'à la fin de l'année, en particulier pour les appartements en construction, les plus ciblés par les investisseurs qui voulaient profiter du taux de TVA réduit.

Un phénomène similaire s'est produit **en 2017 et 2018, à la suite de l'introduction d'un régime fiscal temporaire visant à stimuler la vente de**

biens immobiliers. Le projet de loi n°6983, voté en juin 2016, prévoyait un taux réduit d'imposition des plus-values immobilières (un quart du taux global) pour les ventes réalisées entre juillet 2016 et décembre 2017. L'objectif affiché était d'encourager la libération de terrains et d'habitations pour renforcer l'offre sur le marché. La mesure ayant rencontré un certain succès, le gouvernement décida de la prolonger jusqu'à la fin de l'année 2018. Cette échéance a provoqué une forte hausse des transactions au quatrième trimestre 2017, puis à nouveau au quatrième trimestre 2018. À l'inverse, une chute marquée du nombre de ventes a été enregistrée au premier trimestre 2019, confirmant l'effet d'anticipation de la part des vendeurs. La mesure n'étant pas ciblée spécifiquement sur les ventes ou les VEFA, il est intéressant de noter que la hausse de l'activité toucha à la fois les appartements existants et ceux en construction.

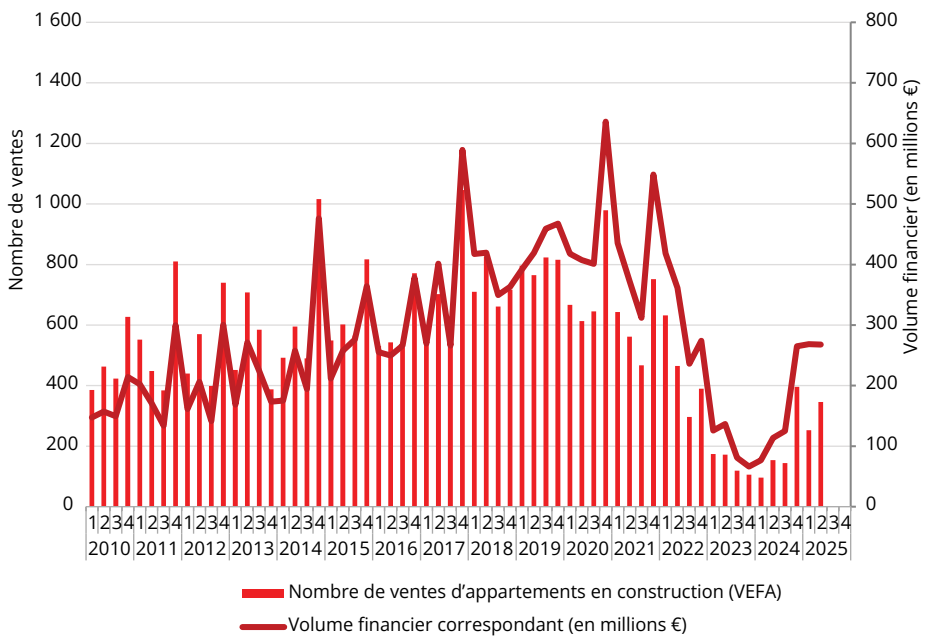
Un autre pic d'activité important s'est produit récemment, au quatrième trimestre 2024 puis au deuxième trimestre 2025, dans le contexte de l'expiration annoncée de plusieurs mesures fiscales temporaires. Ces dispositifs étaient notamment les suivants : la réduction de moitié de la base imposable en matière de droits d'enregistrement et de transcription, l'imposition réduite des plus-values (bénéfices de cession) au quart du taux global, l'amortissement accéléré à 6 % pour les ventes en état futur d'achèvement (VEFA), ainsi que le crédit d'impôt pour l'investissement locatif qui a également cessé à la fin du mois de juin 2025. Ces mesures devaient initialement prendre fin au 31 décembre 2024. Finalement prolongées jusqu'au 30 juin 2025, elles ont provoqué une première vague d'anticipation fin 2024, suivie d'un repli au premier trimestre 2025, période d'attentisme située entre deux échéances réglementaires. Le deuxième trimestre 2025 a ainsi vu une flambée de l'activité sur l'ensemble des segments, portée par la volonté des acteurs de profiter une dernière fois de ces avantages fiscaux.

GRAPHIQUE 7 - NOMBRE DE VENTES D'APPARTEMENTS EXISTANTS ET VOLUMES FINANCIERS CORRESPONDANTS, DEPUIS 2010



Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2010-2025).

GRAPHIQUE 8 - NOMBRE DE VENTES D'APPARTEMENTS EN CONSTRUCTION (VEFA) ET VOLUMES FINANCIERS CORRESPONDANTS, DEPUIS 2010



Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2010-2025).

Toutefois, il **est notable de constater que la hausse de l'activité a surtout concerné le segment des appartements existants, et moins significativement le segment des appartements en construction**. Au cours du deuxième trimestre 2025, le marché des appartements existants a connu une activité exceptionnelle, avec 1 575 ventes enregistrées. Il s'agit du nombre de transactions le plus élevé jamais recensé dans les fichiers de la Publicité Foncière depuis leur création au premier trimestre 2007. Evidemment, ce nombre de transactions exceptionnel est à mettre en regard de l'augmentation de population entre 2007 et 2025 (la population ayant augmenté d'environ 42% entre 2007 et 2025 selon les statistiques du STATEC). Mais ce niveau dépasse largement la moyenne observée sur la même période au cours des années précédant la crise sanitaire, qui s'établissait à 1 035 ventes d'appartements anciens entre 2017 et 2021. La comparaison avec le deuxième trimestre 2024 confirme cette dynamique, avec une progression de 72,9 % en nombre de ventes et de 73,1 % en valeur.

En revanche, **le marché des appartements neufs en construction, vendus en l'état futur d'achèvement (VEFA), reste marqué par un niveau d'activité nettement plus faible**. Au total, 348 transactions ont été enregistrées sur ce segment au deuxième trimestre 2025, pour un volume financier légèrement supérieur à 281 millions d'euros. On observe certes une nette reprise par rapport à la même période de l'année précédente. Le nombre de ventes en VEFA progresse en effet de 126,0 % par rapport au deuxième trimestre 2024, qui représentait l'un des plus bas niveaux d'activité jamais enregistrés sur ce segment depuis 2007. Mais le chiffre relevé au 2^e trimestre 2025 reste inférieur de moitié à la moyenne des années précédant la crise, qui s'élevait à 694 ventes au deuxième trimestre entre 2017 et 2021. Pourtant, certains dispositifs fiscaux prolongés jusqu'au 30 juin 2025 ciblaient spécifiquement le segment de la VEFA en général et les

investisseurs opérant sur ce marché en particulier (avec l'amortissement accéléré à 6 % et le crédit d'impôt pour l'investissement locatif).

Il est toutefois difficile de dégager une conclusion définitive quant **au marché de la VEFA : l'activité est-elle restée limitée du fait de l'offre ou du fait de la demande ?** Est-ce la conséquence d'un déficit de projets de construction en cours de commercialisation qui ont empêché les acheteurs potentiels de se positionner sur des appartements en construction (qui présentent en particulier l'avantage d'avoir un excellent certificat de performance énergétique), les obligeant à se rabattre sur des appartements existants ? Est-ce au contraire la demande qui fait défaut pour les appartements en construction, en raison de l'écart de prix avec les appartements existants *et/ou* du fait d'un manque de confiance des acheteurs dans le marché ou les acteurs de la promotion immobilière ? Il faut souligner que les incitations fiscales sont restées valables une année et demie, et qu'elles étaient accompagnées d'avantages spécifiques accordés aux promoteurs et constructeurs pour dynamiser l'offre de logements neufs. Donc le problème est probablement avant tout lié à la demande, tant des acquéreurs-occupants que des investisseurs locatifs. De ce point de vue, les mesures fiscales ciblant le neuf ne semblent pas avoir eu un effet suffisant pour relancer le marché.

En conclusion, le marché immobilier luxembourgeois a démontré une **résilience remarquable au fil des années, soutenue par des facteurs structurels solides et des mesures fiscales temporaires**. La dynamique observée au deuxième trimestre 2025 en est une illustration, avec une hausse significative des transactions sur tous les segments, en particulier les appartements existants. Cette dynamique a surtout été permise par l'ajustement des prix qui s'est réalisé après la hausse des taux, en 2023 et 2024³. La baisse des prix a été plus forte sur les logements existants.

La reprise révèle la vigueur d'un marché qui demeure globalement attractif, porté par une demande soutenue. Cependant, cette dynamique positive concerne avant tout le marché de l'existant. Elle a été soutenue par les mesures fiscales, qui ont également pu conduire à une hausse temporaire des prix, à travers une forte stimulation de la demande sur l'existant. Le regain d'activité reste limité sur le segment des appartements en construction, qui joue pourtant un rôle structurel majeur en permettant un accroissement du stock de logements de moyen/long terme. **La reprise actuelle sur l'existant ne doit donc pas occulter les fragilités structurelles** liées au nombre insuffisant de logements construits, aux tensions sur les prix et à la dépendance vis-à-vis de décisions politiques conjoncturelles.

3 Cf. Observatoire de l'Habitat & STATEC (2025) : « Focus sur... la baisse des prix des appartements existants entre 2022 et 2024 », Le Logement en Chiffres n°17, Mars 2025, pp.15-19.
<https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/logement-en-chiffres-17.html>



FOCUS SUR ...

L'ACCESSIBILITÉ COMME FACTEUR DÉTERMINANT DES PRIX DE L'IMMOBILIER : INTÉGRATION DU TEMPS DE TRAJET DANS UNE APPROCHE HÉDONIQUE

La localisation d'un bien immobilier joue un rôle important dans la formation de son prix. Dans le cadre de l'indice des prix des appartements⁴, l'ajustement pour la qualité des biens est essentiel : l'objectif est de mesurer une évolution « pure » des prix indépendante des variations de caractéristiques entre les logements observés d'un trimestre à l'autre. En général, les prix diminuent à mesure que l'on s'éloigne de la Ville de Luxembourg, ce qui fait de la distance un facteur explicatif significatif du prix des logements⁵.

Toutefois, le temps de trajet pourrait constituer une variable encore plus pertinente que la distance, car il reflète plus fidèlement les conditions de circulation et d'accessibilité réelles, notamment les embouteillages. Selon les documents officiels liés au projet de loi⁶ n°8082 sur la réforme de la taxe foncière au Luxembourg, la variable de temps de trajet utilisée dans le nouveau modèle d'évaluation immobilière est conçue pour être mise à jour régulièrement, afin de refléter les conditions de circulation réelles et évolutives⁷. Elle correspond à la durée moyenne annuelle de trajet en minutes pour rejoindre entre huit et neuf heures du matin à partir de la localisation du fonds⁸, le centre de la Ville de Luxembourg par transport individuel motorisé. Bien que les deux variables soient fortement corrélées, la relation entre la distance et le temps de trajet peut présenter une variabilité importante⁹ :

- **Limpertsberg**, quartier central, affiche un temps de trajet de seulement 9,7 minutes, illustrant une accessibilité optimale qui se reflète dans des prix immobiliers élevés¹⁰.
- **Kockelscheuer**, bien que situé à environ 10 km du centre, présente un temps de trajet de 27 minutes, principalement dû à la congestion routière, ce qui atténue l'effet positif de la proximité géographique.

4 La méthodologie est décrite dans « Lamboray, C. (2010). Un indice hédonique des prix des appartements. STATEC, Economie et Statistiques, N° 44 ».

5 Les caractéristiques considérées dans l'indice hédonique sont mentionnées dans l'encadré à la page 6 du présent logement en chiffres.

6 <https://www.chd.lu/fr/dossier/8082> avec l'amendement parlementaire https://wdocs-pub.chd.lu/docs/Dossiers_parlementaires/8082/20250804_AmendementParlementaire.pdf

7 L'accessibilité au principal pôle d'emploi (Luxembourg-Ville) est considérée et non aux pôles secondaires comme Esch-sur-Alzette ou la Nordstad (Ettelbrück / Diekirch).

8 « Fonds » au sens de la loi: les parcelles cadastrales telles qu'issues de la documentation cadastrale établie en vertu de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant réorganisation de l'administration du cadastre et de la topographie, sises entièrement ou partiellement en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée au sens de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et du règlement pris en exécution de son article 9, paragraphe 1er, alinéa 2 ;

9 Les coordonnées des localisations ainsi que les facteurs temps-distance respectifs sont définis par l'annexe I du projet du loi 8082.

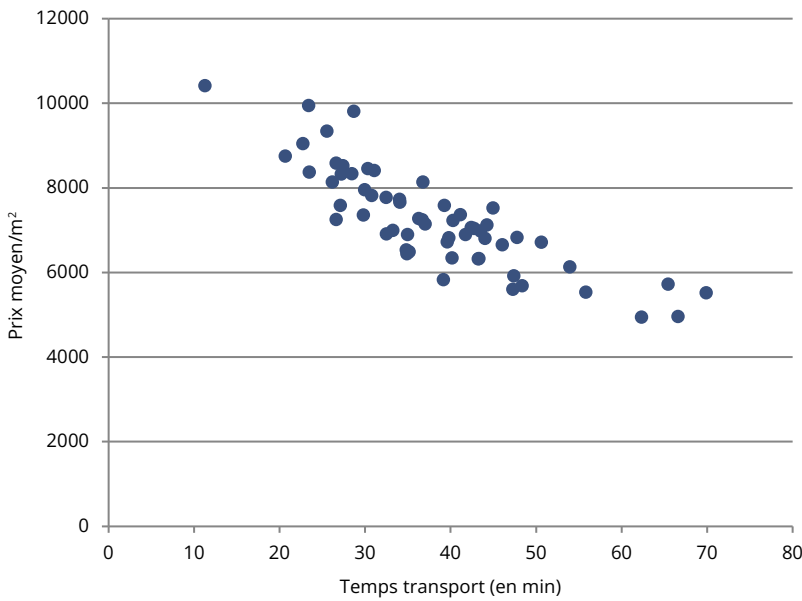
10 Pour plus de détails, voir : [Logement en chiffres no 14 : Focus sur le nombre de transactions et les divergences de prix des appartements à Luxembourg-Ville](#)

- **Mersch**, situé à environ 15 km, nécessite en moyenne 29,8 minutes pour rejoindre le centre-ville. Ce temps de trajet relativement faible s'explique par des infrastructures routières performantes qui conduisent à une bonne accessibilité de Luxembourg-Ville par rapport à d'autres endroits.
- **Esch-Belval**, pôle urbain du sud, atteint 39,1 minutes, malgré une distance comparable à d'autres localités, telles que Mersch, soulignant des conditions de circulation difficiles aux heures de pointe qui pénalisent l'accessibilité à la Ville de Luxembourg.

Ces exemples illustrent que la distance géographique ne suffit pas à elle seule pour évaluer l'accessibilité réelle d'un bien. Un logement situé à proximité peut être moins attractif si le temps de trajet quotidien est élevé, ce qui influence directement la perception de la qualité de vie et, par conséquent, la valeur du bien. Ceci explique la raison pour laquelle il convient d'analyser si le temps de trajet serait une variable plus pertinente pour le modèle hédonique actuellement utilisé pour le calcul des statistiques des prix de vente des logements.

Empiriquement, il existe une relation inverse entre le prix moyen au mètre carré observé dans une commune et le temps du trajet à partir de cette commune vers la Ville de Luxembourg (voir graphique 9).

GRAPHIQUE 9 - LE PRIX MOYEN PAR M² POUR LES APPARTEMENTS DÉCROÎT EN FONCTION DU TEMPS DE TRAJET VERS LA VILLE DE LUXEMBOURG

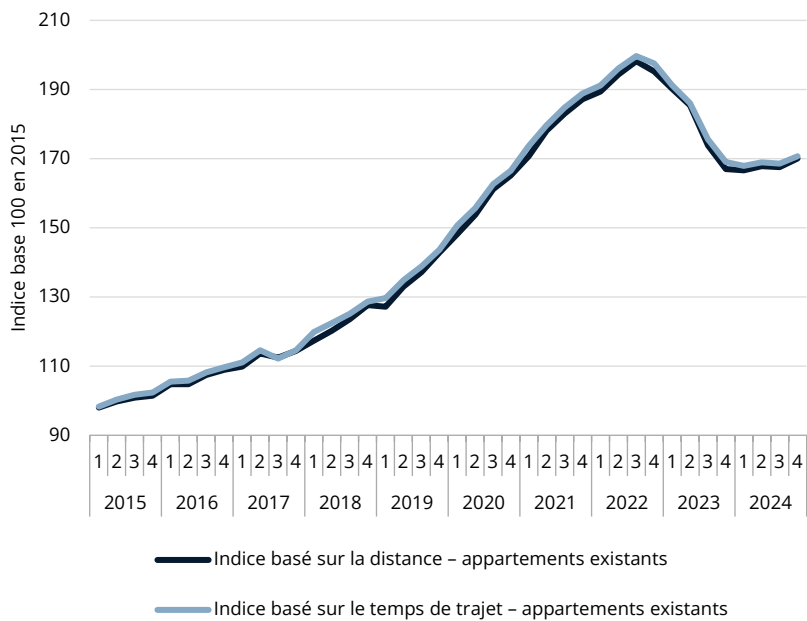


Source: Publicité foncière. Calcul STATEC. Les calculs se basent sur toutes les ventes d'appartements (existants et VEFA) en 2024, les communes avec moins de 10 transactions ont été enlevées.

Un des éléments clés de l'analyse consiste à déterminer si le temps de trajet ou la distance représente la variable la plus appropriée pour mesurer l'accessibilité, et si cette variable devrait être intégrée au modèle hédonique. Pour les besoins de l'analyse, il a été nécessaire de ne retenir qu'une seule des deux variables en raison de leur forte corrélation positive (coefficient de 0.9), susceptible de générer des problèmes de multicollinéarité (situation où plusieurs variables explicatives contiennent des informations redondantes, ce qui pose problèmes pour estimer correctement les coefficients du modèle de régression).

En comparant l'indice des prix basé sur la distance et celui basé sur le temps de trajet¹¹, de légères différences sont constatées pour les ventes d'appartements existants (VEN, voir graphique 10), mais pour les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) les différences étaient plus marquées (graphique 11). Les différences se sont accentuées à partir de 2022, ce qui est à mettre en relation avec la baisse considérable du nombre de transactions VEFA qui a débuté au cours de l'année 2022.

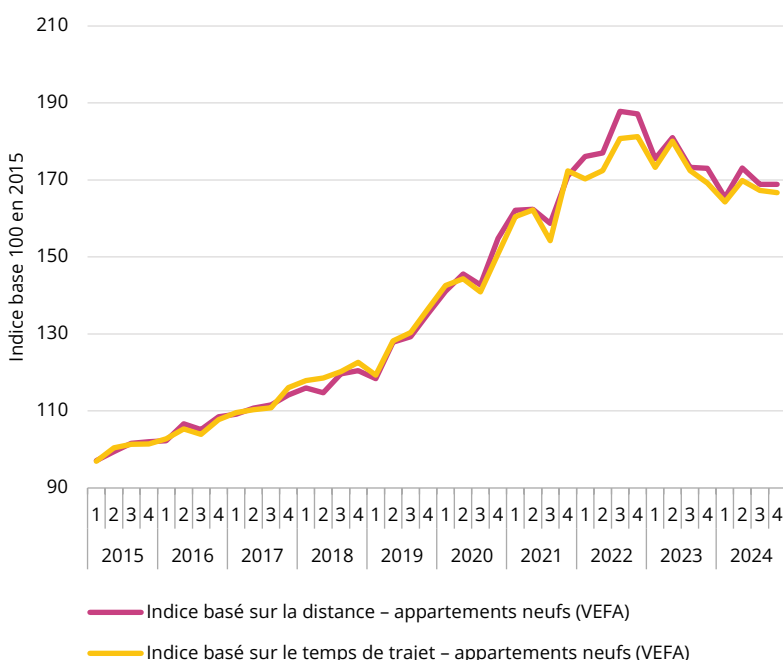
GRAPHIQUE 10 - IMPACT LIMITÉ SUR L'INDICE DES PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS EXISTANTS EN UTILISANT LE TEMPS DE TRAJET COMME VARIABLE EXPLICATIVE



Source : Publicité Foncière, calculs STATEC, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2015-2024).

11 Le temps de trajet est pris au niveau de la commune.

GRAPHIQUE 11 - À PARTIR DE 2022, L'ÉCART SE CREUSE D'AVANTAGE, EN RAISON DE LA DIMINUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS DES APPARTEMENTS VEFA



Source : Publicité Foncière, calculs STATEC, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2015-2024).

Les modèles hédoniques annuels avec le temps de trajet ou la variable distance peuvent encore être comparés avec des mesures telles que le R-carré¹² et l'erreur quadratique moyenne (RMSE)¹³. Il a été constaté que le temps de trajet donnait en effet un ajustement légèrement meilleur que la variable distance, avec une augmentation moyenne du R-carré de 0,01 et une diminution du RMSE de 0,005.

Contrairement à la distance, qui est une mesure statique et invariable entre deux points géographiques, le temps de trajet est une variable dynamique influencée par de multiples facteurs tels que le mode de transport, les conditions de circulation, les horaires, ou encore les infrastructures disponibles. Cette dynamique permet une actualisation régulière des données, rendant le modèle hédonique plus représentatif de la réalité vécue par les usagers.

Au vu de cette analyse, l'intégration du temps de trajet comme variable explicative est une amélioration méthodologique qui sera mise en œuvre dans le cadre du rebasement de l'indice des prix des logements¹⁴ prévu pour juin 2026 (avec la publication des résultats de l'année 2026), sans pour autant réviser les indices historiques.

12 Le R^2 mesure la capacité d'un modèle à expliquer la variation des données (un R^2 élevé est préférable.)

13 Le RMSE mesure la précision de vos prédictions par rapport aux valeurs réelles (un RMSE faible est préférable.)

14 L'indice sera publié en base 100 en 2025 à partir des premiers résultats de l'année 2026 et non plus en base 100 en 2015

RETROUVEZ LE
STATEC EN LIGNE ICI



gd.lu/5pBD1l