

# Compléments au Rapport d'Analyse n°11 – Segmentation géographique des loyers au Grand-Duché de Luxembourg

Julien Licheron

06.06.2025

## 1. Objectifs et méthodologie

En décembre 2024, l'Observatoire de l'Habitat a publié un Rapport d'analyse<sup>1</sup> qui visait à proposer une **segmentation géographique des loyers de marché** pour le Grand-Duché de Luxembourg. Ce Rapport d'analyse n°11 se terminait en proposant différents découpages du territoire en fonction des niveaux des loyers annoncés dans les différentes communes du pays, après avoir neutralisé les différences dans les types de logements mis en location (en ayant recours à la modélisation hédonique). Les critères statistiques classiques (notamment les critères d'information AIC ou BIC) suggéraient que les partitionnements en cinq ou en six classes étaient ceux qui réussissaient le mieux à maximiser l'homogénéité intra-groupe tout en maximisant l'hétérogénéité inter-groupes. Il était difficile toutefois de conclure définitivement à la supériorité statistique d'un découpage en cinq ou en six classes.

Le présent document vise à actualiser certaines des statistiques publiées dans le Rapport d'analyse n°11 et à proposer un certain nombre de compléments pour mieux comprendre la structuration spatiale des loyers au Luxembourg. Dans un premier temps, il s'intéresse à la distinction entre logements « neufs / en construction » et logements « existants ». Dans un second temps, ce document propose des fourchettes associées aux loyers annoncés moyens par zone géographique.

---

<sup>1</sup> Cf. Observatoire de l'Habitat (2024) : « Une segmentation géographique des loyers au Grand-Duché de Luxembourg - Actualisation et approfondissement », *Rapport d'Analyse n°11*, Décembre 2024, 17 p.  
<https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/rapport-analyse-11.html>



## 2. Quelle dispersion des loyers annoncés si l'on distingue les appartements « neufs » des appartements « existants » ?

Le tableau 1 reproduit ci-dessous (qui correspond au tableau 2 page 16 du Rapport d'analyse 11) reportait quelques statistiques descriptives sur les loyers annoncés moyens au sein du découpage le plus étendu (celui à six zones géographiques) pour un bien fictif de 70 m<sup>2</sup> qui était un appartement existant (par opposition à un appartement neuf ou en construction, sans que davantage de détail soit apporté sur l'âge du bâtiment), sur la période du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 30 juin 2024.

**Tableau 1 – Loyer annoncé moyen entre le 1<sup>er</sup> juillet 2023 et le 30 juin 2024 pour un appartement existant de 70 m<sup>2</sup> par zone géographique (découpage en 6 zones, cf. Carte 6 du Rapport d'analyse n°11, page 14).**

Zone géographique	Loyer annoncé moyen par m <sup>2</sup> en 2023-2024	Loyer annoncé mensuel moyen (hors-charges) en 2023-2024
Classe n°1 (Luxembourg-Ville)	29,98 €/m <sup>2</sup>	2.099 €
Classe n°2 (première couronne)	25,42 €/m <sup>2</sup>	1.780 €
Classe n°3 (deuxième couronne)	23,86 €/m <sup>2</sup>	1.670 €
Classe n°4 (troisième couronne)	21,36 €/m <sup>2</sup>	1.495 €
Classe n°5 (Centre-Nord)	18,86 €/m <sup>2</sup>	1.320 €
Classe n°6 (Nord)	15,74 €/m <sup>2</sup>	1.102 €
<b>MOYENNE NATIONALE</b>	<b>25,80 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.806 €</b>

**Source :** Observatoire de l'Habitat (2023-2024), en partenariat avec le portail immobilier IMMOTOP.LU.



Le tableau 2 ci-dessous présente exactement les mêmes informations, mais en actualisant les données avec les statistiques les plus récentes disponibles, portant sur l'année 2024 complète. Précisons que les analyses des étapes 1 et 2 du Rapport d'analyse n°11 (modélisation hédonique puis segmentation géographique) n'ont pas été actualisées : le découpage géographique présenté ici est donc celui obtenu avec une période d'estimation qui s'étendait du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 au 2<sup>e</sup> trimestre 2024. Des modifications à la marge (déplacement d'une commune d'une zone géographique à une autre) sont possibles si l'on modifie la période d'analyse en ajoutant 6 mois pour refléter les dernières données disponibles. Seules les statistiques descriptives par zone géographique sont actualisées dans le tableau 2.

**Tableau 2 – Loyer annoncé moyen entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2024 pour un appartement existant de 70 m<sup>2</sup> par zone géographique (découpage en 6 zones, cf. Carte 6 du Rapport d'analyse n°11, page 14).**

Zone géographique	Loyer annoncé moyen par m <sup>2</sup> en 2024	Loyer annoncé mensuel moyen (hors-charges) en 2024
Classe n°1 (Luxembourg-Ville)	29,45 €/m <sup>2</sup>	2.062 €
Classe n°2 (première couronne)	25,19 €/m <sup>2</sup>	1.763 €
Classe n°3 (deuxième couronne)	23,52 €/m <sup>2</sup>	1.646 €
Classe n°4 (troisième couronne)	21,38 €/m <sup>2</sup>	1.497 €
Classe n°5 (Centre-Nord)	19,66 €/m <sup>2</sup>	1.376 €
Classe n°6 (Nord)	16,53 €/m <sup>2</sup>	1.157 €
<b>MOYENNE NATIONALE</b>	<b>25,90 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.813 €</b>

**Source :** Observatoire de l'Habitat (2024), en partenariat avec le portail immobilier IMMOTOP.LU.



Le tableau 3 fournit les mêmes informations (en focalisant sur le loyer moyen par m<sup>2</sup>, pour simplifier la comparaison) pour des définitions différentes du « bien type » : les colonnes 2 et 3 opposent les **appartements « existants »** (ceux identifiés dans le Tableau précédent) aux **appartements « neufs » ou « en construction »** (identifiés comme tels par les agences immobilières ou autres annonceurs dans les annonces immobilières). Les appartements identifiés comme « existants » représentent environ 84% du total des appartements mis en location sur l'année 2024, contre 16% pour les appartements identifiés comme « neufs » ou « en construction ».

**Tableau 3 – Loyer annoncé moyen entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2024 pour différents appartements de 70 m<sup>2</sup> par zone géographique (découpage en 6 zones, cf. Carte 6 du Rapport d'analyse n°11, page 14).**

Zone géographique	Appartements existants	Appartements neufs ou en construction
Classe n°1 (Luxembourg-Ville)	29,45 €/m <sup>2</sup>	34,95 €/m <sup>2</sup>
Classe n°2 (première couronne)	25,19 €/m <sup>2</sup>	28,04 €/m <sup>2</sup>
Classe n°3 (deuxième couronne)	23,52 €/m <sup>2</sup>	27,19 €/m <sup>2</sup>
Classe n°4 (troisième couronne)	21,38 €/m <sup>2</sup>	24,73 €/m <sup>2</sup>
Classe n°5 (Centre-Nord)	19,66 €/m <sup>2</sup>	21,36 €/m <sup>2</sup>
Classe n°6 (Nord)	16,53 €/m <sup>2</sup>	18,38 €/m <sup>2</sup>
<b>MOYENNE NATIONALE</b>	<b>25,90 €/m<sup>2</sup></b>	<b>27,28 €/m<sup>2</sup></b>

**Source :** Observatoire de l'Habitat (2024), en partenariat avec le portail immobilier IMMOTOP.LU.



Finalement, les résultats suggèrent que la hiérarchie entre les zones géographiques est respectée quel que soit le segment analysé. L'amplitude totale des différences est toutefois légèrement supérieure pour les appartements identifiés comme « neufs » ou « en construction » comparativement aux appartements « existants ». Le rapport entre le loyer le plus élevé (classe 1) et le loyer le plus faible (classe 6) est ainsi égal à 1,78 pour les appartements « existants » contre 1,90 pour les appartements « neufs » ou « en construction ».

### 3. Quelles fourchettes associées aux loyers annoncés moyens par classe ?

Il est possible de **quantifier la dispersion autour du loyer annoncé moyen par m<sup>2</sup> par zone géographique**, en utilisant à nouveau le modèle hédonique décrit dans la section 2 du Rapport d'analyse n°11 pour estimer un intervalle de confiance associé à la tendance centrale. Ceci permet de calculer des fourchettes de loyer par m<sup>2</sup> en utilisant toute l'information contenue dans le modèle et les données utilisées.

Les résultats avec les fourchettes sont reportés dans le tableau 4 (pour la distinction existants/neufs). Deux éléments peuvent être mis en évidence par ces fourchettes. D'une part, les fourchettes associées aux différentes classes peuvent se recouper, suggérant que les différences entre classes sont parfois relativement limitées. D'autre part, la fourchette de loyer associée à la première classe (Ville de Luxembourg) est très large, ce qui reflète des différences assez significatives dans les loyers proposés selon le quartier.



**Tableau 4 – Dispersion des prix dans les 6 zones géographiques retenues (2024T1-2024T4), pour la distinction entre appartements « existants » et appartements « neufs »/« en construction ». (découpage en 6 zones, cf. Carte 6 du Rapport d'analyse n°11, page 14).**

<b>Zone géographique</b>	<b>Appartements existants - Tendance centrale</b>	<b>Appartements existants - Fourchette de loyer</b>	<b>Appartements neufs/construction - Tendance centrale</b>	<b>Appartements neufs/construction - Fourchette de loyer</b>
Classe n°1 (Luxembourg-Ville)	29,45 €/m <sup>2</sup>	24,92 – 33,98 €/m <sup>2</sup>	34,95 €/m <sup>2</sup>	30,00 – 39,90 €/m <sup>2</sup>
Classe n°2 (première couronne)	25,19 €/m <sup>2</sup>	23,33 – 27,05 €/m <sup>2</sup>	28,04 €/m <sup>2</sup>	26,05 – 30,03 €/m <sup>2</sup>
Classe n°3 (deuxième couronne)	23,52 €/m <sup>2</sup>	21,74 – 25,30 €/m <sup>2</sup>	27,19 €/m <sup>2</sup>	25,13 – 29,25 €/m <sup>2</sup>
Classe n°4 (troisième couronne)	21,38 €/m <sup>2</sup>	19,64 – 23,11 €/m <sup>2</sup>	24,73 €/m <sup>2</sup>	22,31 – 27,16 €/m <sup>2</sup>
Classe n°5 (Centre-Nord)	19,66 €/m <sup>2</sup>	17,61 – 21,71 €/m <sup>2</sup>	21,36 €/m <sup>2</sup>	19,67 – 23,04 €/m <sup>2</sup>
Classe n°6 (Nord)	16,53 €/m <sup>2</sup>	15,57 – 17,48 €/m <sup>2</sup>	18,38 €/m <sup>2</sup>	16,50 – 20,25 €/m <sup>2</sup>
<b>MOYENNE NATIONALE</b>	<b>25,90 €/m<sup>2</sup></b>	<b>20,78 – 31,03 €/m<sup>2</sup></b>	<b>27,28 €/m<sup>2</sup></b>	<b>22,49 – 32,06 €/m<sup>2</sup></b>

**Source :** Observatoire de l'Habitat (2024), en partenariat avec le portail immobilier IMMOTOP.LU.