Observatoire de l'Habitat

Rapport d'analyse n°26

Les prix des terrains à bâtir en 2025

Julien **Licheron**

29.09.2026

Les prix des terrains à bâtir en 2025

Julien **Licheron**

29.09.2026

Introduction

L'Observatoire de l'Habitat assure depuis 2010 un suivi régulier de l'évolution des prix des terrains à bâtir au Luxembourg, qui s'inscrit dans un programme plus large d'analyse des marchés résidentiels, visant à améliorer la compréhension de leur fonctionnement et à documenter leurs évolutions conjoncturelles comme structurelles.

Le marché des terrains à bâtir occupe une place centrale dans cette analyse. Le coût du foncier constitue en effet l'un des principaux déterminants du prix de production des nouveaux logements, aux côtés des coûts de construction. Son évolution reflète à la fois les anticipations des ménages et des promoteurs concernant le marché immobilier, mais également les tensions structurelles entre l'offre et la demande de terrains constructibles. L'analyse des prix du foncier permet ainsi de mieux comprendre les mécanismes de formation des prix des logements et d'apprécier dans quelle mesure les évolutions observées sur les deux marchés sont synchrones ou, au contraire, décalées dans le temps.

Après plus d'une décennie de hausse presque ininterrompue des prix des logements et des terrains à bâtir, les marchés résidentiels luxembourgeois ont connu un retournement marqué à partir du second semestre 2022. Cette inflexion est intervenue dans un contexte de resserrement rapide de la politique monétaire de la Banque centrale européenne, destiné à contenir les fortes tensions inflationnistes apparues à la suite de la reprise économique post-pandémie et des tensions géopolitiques. La hausse des taux d'intérêt a entraîné une diminution rapide de la capacité d'emprunt des ménages et une forte contraction de la demande, qui s'est traduite par une baisse séquentielle du volume des transactions d'abord, puis des prix sur les marchés immobiliers dans un second temps.

Les travaux récents de l'Observatoire de l'Habitat consacrés au suivi trimestriel du marché immobilier ont en effet montré que cette correction s'est déroulée en plusieurs étapes. La première a été caractérisée par un effondrement de l'activité dès la seconde moitié de l'année 2022 et tout au long de l'année 2023. La deuxième correspond à une correction progressive des prix des logements, particulièrement marquée jusqu'au début de l'année 2024. Enfin, les données les plus récentes mettent en évidence une normalisation progressive du marché : le nombre de transactions s'est

redressé au cours de l'année 2024, tandis que les prix des logements semblent avoir retrouvé une trajectoire légèrement orientée à la hausse en 2025[1].

Dans ce contexte, il apparaît particulièrement important d'examiner si le marché du foncier résidentiel a connu une évolution comparable : la stabilisation observée sur le marché des logements en 2025 s'est-elle également transmise au marché des terrains à bâtir ?

Pour analyser les prix des terrains à bâtir, l'Observatoire de l'Habitat s'appuie sur les données exhaustives de la Publicité Foncière, qui recensent l'ensemble des transactions immobilières et foncières réalisées au Luxembourg. Ces informations sont complétées par un fichier transmis annuellement par l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA, permettant d'identifier précisément les parcelles concernées. Les terrains sont ensuite localisés au sein des différentes zones définies par les Plans d'Aménagement Général (PAG), afin d'isoler les ventes de terrains libres situés en zone à vocation résidentielle.

À l'instar des indices hédoniques des prix des logements publiés par le STATEC, l'Observatoire de l'Habitat a développé un indice hédonique des prix des terrains à bâtir, qui permet de mesurer l'évolution des prix à qualité constante, en neutralisant les effets liés aux changements de composition des transactions d'une année à l'autre. Le modèle économétrique sous-jacent tient compte des caractéristiques propres des parcelles (surface, forme, topographie), de leur localisation (commune, accessibilité et contexte territorial) ainsi que de leur environnement immédiat (proximité des services, des infrastructures et des principales aménités ou nuisances).

Le présent rapport s'inscrit dans la continuité du Rapport d'analyse n°15, qui proposait une première segmentation géographique du territoire luxembourgeois selon les niveaux de prix des terrains à bâtir[2]. Il en actualise les principaux résultats à partir des transactions observées jusqu'à la fin de l'année 2025. La première section présente les données mobilisées et la méthodologie retenue. La deuxième analyse les évolutions récentes des prix des terrains à bâtir, en les replaçant dans le contexte plus général des marchés du logement et de la construction. La troisième met à jour la segmentation géographique du marché foncier résidentiel. La quatrième illustre les différences de niveaux de prix entre les zones identifiées, tandis que la cinquième examine les adaptations qui pourraient être envisagées pour les Centres de Développement et d'Attraction (CDA), dont le rôle est appelé à se renforcer dans le cadre du Programme directeur d'aménagement du territoire (PDAT) 2035.

[1] *Cf.* Observatoire de l'Habitat et STATEC (2026) : Le *Logement en Chiffres n°19* (Mars 2026), 24 p. https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/logement-en-chiffres-19.html

[2] *Cf.* Observatoire de l'Habitat (2025) : « Une segmentation géographique des prix des terrains à bâtir en zone résidentielle au Grand-Duché de Luxembourg », *Rapport d'analyse n°15* (février 2025), Ministère du Logement, 14 pages. https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/rapport-analyse-15.html

1. Données et méthodologie

Le présent rapport s'appuie sur les statistiques des prix des terrains à bâtir produites par l'Observatoire de l'Habitat depuis 2010. Ces statistiques reposent sur les **données de la Publicité Foncière**, qui recensent l'ensemble des transactions immobilières et foncières réalisées au Luxembourg. Les informations utilisées sont transmises par l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA et comprennent notamment le prix effectivement payé lors de chaque transaction, tel qu'il figure dans les actes notariés.

Les parcelles concernées sont ensuite localisées au sein d'un Système d'Information Géographique (SIG) à partir du Plan Cadastral Numérisé (PCN) fourni par l'Administration du Cadastre et de la Topographie. Cette étape permet de croiser les transactions avec les Plans d'Aménagement Général (PAG) des communes afin d'identifier les terrains situés en zone constructible.

Une attention particulière est portée à l'identification des terrains effectivement destinés à un usage résidentiel. Les analyses présentées dans ce rapport portent exclusivement sur les **terrains à bâtir situés en zone d'habitation ou en zone mixte** (même si certains terrains en zone mixte ne seront finalement pas affectés au logement, leur valorisation ne devrait pas être impactée par l'affectation réelle, seulement par leur affectation potentielle) **conformément aux affectations définies dans les PAG**. Par ailleurs, un contrôle systématique est réalisé afin d'exclure les parcelles déjà bâties au moment de la vente. Les transactions retenues correspondent donc uniquement à des **ventes de terrains libres de toute construction**. Les ventes de maisons, les terrains cédés dans le cadre d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), ainsi que les autres opérations ne correspondant pas à une transaction foncière autonome sont exclues du champ de l'analyse.

Dans ce rapport, **un terrain à bâtir en zone à vocation résidentielle est défini comme remplissant simultanément les quatre conditions suivantes** :

- il correspond à une parcelle ou à un ensemble de parcelles contiguës ;
- il est libre de toute construction au moment de la vente ;
- au moins un are de sa superficie est situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération ;
- au moins 90 % de sa superficie est localisée en zone d'habitation ou en zone mixte.

La méthodologie retenue pour le suivi des prix repose sur un indice hédonique comparable, dans son principe, à celui développé par le STATEC pour les logements. L'objectif est de mesurer l'évolution des prix des terrains indépendamment des variations de la composition des transactions observées d'une année à l'autre. En effet, les caractéristiques des parcelles vendues peuvent varier sensiblement selon les périodes, tant en termes de superficie que de localisation, de constructibilité ou d'environnement immédiat. Une simple comparaison des prix médians ou moyens ne permet donc pas d'isoler correctement l'évolution des prix du foncier.

L'indice est construit à partir d'un modèle économétrique hédonique qui décompose le prix de vente de chaque parcelle selon trois grandes catégories de caractéristiques :

1. les caractéristiques intrinsèques du terrain, telles que la superficie, la forme de la parcelle, sa pente ou d'autres attributs physiques susceptibles d'influencer sa valeur ;
2. les caractéristiques de localisation, comprenant notamment la commune d'implantation, l'accessibilité aux principaux bassins d'emplois, ainsi que plusieurs variables décrivant le contexte territorial ;
3. les caractéristiques de l'environnement immédiat, telles que la proximité des équipements publics, des services, des infrastructures de transport ou, à l'inverse, de certaines nuisances.

Cette approche permet d'**estimer l'évolution des prix « à qualité constante », c'est-à-dire comme si les mêmes terrains avaient été vendus au cours des différentes années étudiées**. Elle réduit ainsi les biais liés aux effets de composition, particulièrement importants sur le marché foncier en raison du nombre relativement limité de transactions observées chaque année et de la forte hétérogénéité des parcelles échangées. La méthodologie a fait l'objet d'une validation académique au travers d'un article scientifique consacré à la construction d'un indice hédonique des prix des terrains à bâtir au Luxembourg[3]. Depuis sa première mise en œuvre, cette méthode est utilisée de manière continue pour assurer le suivi des évolutions du marché foncier résidentiel.

2. Evolutions récentes des prix des logements

Le retournement du marché immobilier observé à partir du second semestre 2022 a profondément affecté le marché des terrains à bâtir. Dans un premier temps, la hausse rapide des taux d'intérêt a entraîné une forte contraction de la demande, conduisant à une diminution sans précédent du nombre de transactions. Cette baisse de l'activité a été particulièrement marquée en 2023, année au cours de laquelle seulement 326 ventes de terrains à bâtir en zone à vocation résidentielle ont été recensées, contre 731 en 2022, soit une diminution de 55,4 %. L'année 2024 a ensuite été caractérisée par une reprise progressive de l'activité, avec 565 transactions (+73,3 % par rapport à 2023), dans un contexte de stabilisation des marchés immobiliers et de meilleure visibilité sur les perspectives d'évolution des taux d'intérêt.

Les données disponibles pour l'année 2025 confirment la **poursuite de cette normalisation**. Le volume des transactions (612 transactions) se rapproche progressivement de son niveau moyen observé avant le retournement du marché, sans toutefois retrouver le dynamisme qui prévalait entre 2017 et 2022. Cette évolution est cohérente avec les résultats présentés dans les publications récentes de

[3] Glumac Brano, Herrera-Gomez Marcos & Licheron Julien (2019): « A hedonic urban land price index », *Land Use Policy*, vol. 81, pp. 802-812. https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837718304186

l'Observatoire de l'Habitat, qui mettent en évidence un redressement progressif de l'activité sur le marché des logements anciens (beaucoup moins sur celui des Ventes en Etat Futur d'Achèvement)[4].

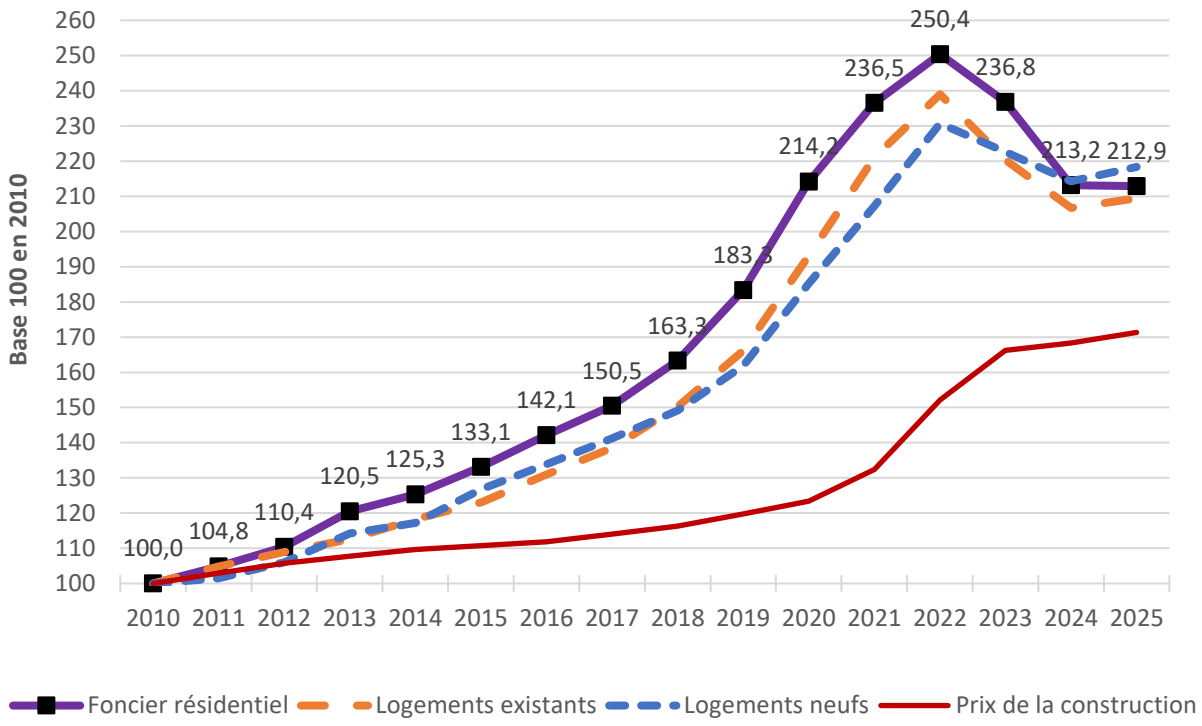
L'évolution des prix des terrains à bâtir apparaît elle aussi en trois phases bien distinctes. Entre 2010 et 2022, les prix du foncier résidentiel ont connu une croissance particulièrement soutenue, avec une progression annuelle moyenne de près de 8 %. Sur l'ensemble de cette période, l'indice des prix des terrains est passé de 100 à 250,4, soit une hausse cumulée de 150,4 %. Cette progression est supérieure à celle observée pour les logements existants (+139,0 %) comme pour les logements neufs (+130,7 %). À titre de comparaison, l'indice des prix de la construction publié par le STATEC n'a progressé que de 52,1 % sur la même période. Ces évolutions traduisent le rôle déterminant joué par la valorisation du foncier dans la hausse des prix immobiliers observée au Luxembourg au cours de la dernière décennie.

Le Graphique 1 met toutefois en évidence une rupture nette de cette dynamique à partir de 2022. Les prix des terrains à bâtir ont diminué de 5,4 % en 2023 puis de 10,0 % en 2024, effaçant une part importante des hausses enregistrées au cours des années précédentes. L'une des hypothèses identifiées pour expliquer cette baisse de prix correspond à l'augmentation de la part de personnes morales parmi les vendeurs. Il peut s'agir notamment de promoteurs immobiliers qui ont fait le choix de se dessaisir d'une partie de leurs terrains disponibles, notamment pour des besoins de trésorerie. **En 2025, en revanche, l'indice des prix du foncier résidentiel apparaît quasiment stable** (-0,1 %). Cette stabilisation intervient alors même que les prix des logements enregistrent de nouveau une légère progression (+1,6 % pour l'ensemble des logements, +1,3 % pour les logements existants et +1,9 % pour les logements neufs), tandis que les prix de la construction continuent d'augmenter modérément (+1,8 %), dans des proportions proches de l'inflation sur les prix à la consommation.

Le Graphique 2 présente les mêmes évolutions sous la forme des taux de croissance annuels. Il met en évidence une **forte synchronisation entre les marchés du logement et du foncier depuis le début du retournement conjoncturel**. Entre 2022 et 2024, les prix des terrains à bâtir ont diminué de 14,9 %, contre 13,5 % pour les logements existants et 7,1 % pour les logements neufs. À l'inverse, les coûts de construction ont continué d'augmenter durant cette période (+10,6 %), principalement sous l'effet de la hausse des prix des matériaux et des coûts de production. Les évolutions observées en 2025 traduisent en revanche une dissociation plus nette entre ces différents indicateurs : alors que les logements semblent avoir entamé une légère phase de reprise, les prix des terrains demeurent pratiquement inchangés et les coûts de construction poursuivent leur progression à un rythme désormais beaucoup plus modéré.

[4] *Cf.* Observatoire de l'Habitat (2026) : « Le marché immobilier résidentiel au 1er trimestre 2026 », *Rapport d'analyse n°25* (juin 2026), Ministère du Logement, 10 pages.
https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/rapport-analyse-25.html

Graphique 1 – Comparaison des indices des prix des terrains à bâtir, des prix de vente des logements et des prix de la construction.



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.

L'interprétation des résultats observés en 2023 doit toutefois rester prudente. Comme cela avait déjà été souligné dans le précédent rapport[5], cette année se distingue moins par le niveau des prix effectivement observés que par l'extrême faiblesse du nombre de transactions. Les 326 ventes retenues concernent une composition de marché sensiblement différente de celle observée les années précédentes, avec notamment une surreprésentation de terrains situés dans le canton de Luxembourg et de parcelles de grande superficie (là encore, l'augmentation de la part des personnes morales parmi les vendeurs pourrait être un élément d'explication, les promoteurs immobiliers ayant un patrimoine foncier plus concentré dans les zones urbaines que les personnes physiques). À l'inverse, plusieurs segments géographiques du marché, déjà peu actifs en temps normal, n'ont enregistré qu'un nombre très limité de transactions, voire aucune transaction, rendant les estimations plus sensibles aux effets de composition malgré le recours au modèle hédonique.

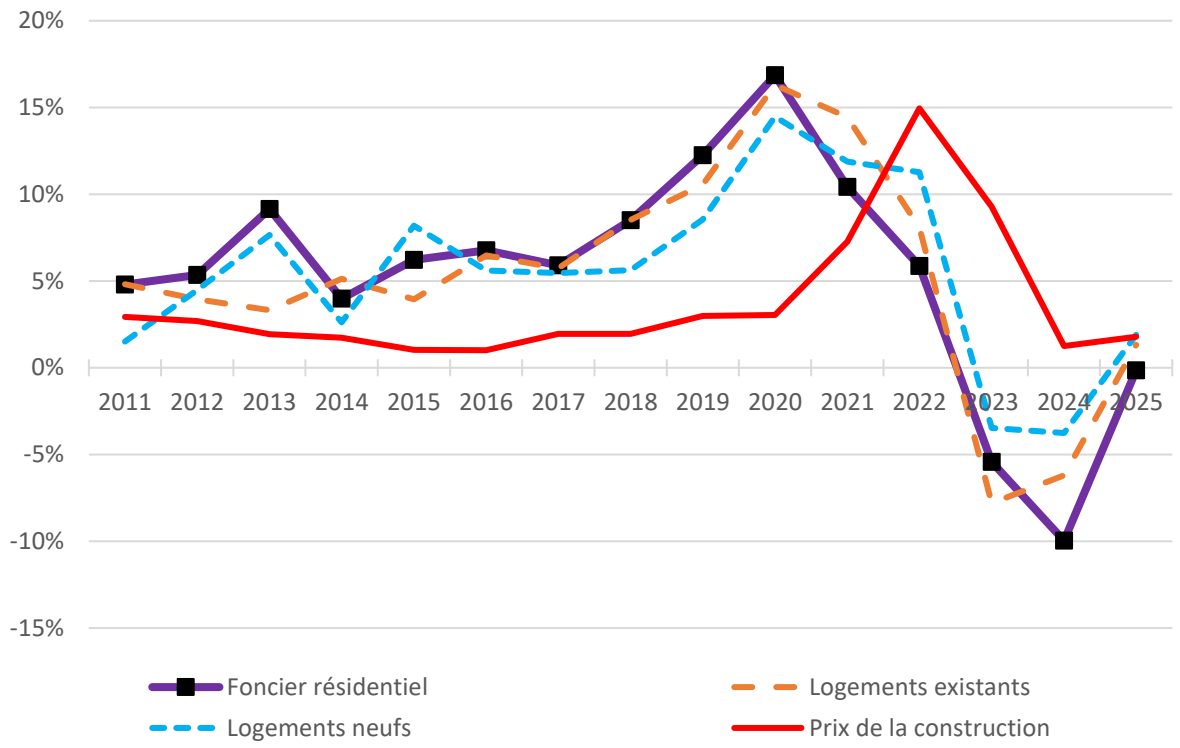
Au-delà de ces difficultés statistiques, **les évolutions observées apparaissent remarquablement homogènes sur le territoire**. Comme pour les logements existants, les ajustements de prix concernent l'ensemble des grands marchés locaux, sans modification notable de la hiérarchie territoriale des

[5] *Cf.* Observatoire de l'Habitat (2025) : « Les évolutions des prix des terrains à bâtir en 2023 et 2024 », *Rapport d'analyse n°19* (octobre 2025), Ministère du Logement, 18 pages.
https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/rapport-analyse-19.html

valeurs foncières. Les analyses conduites sur les données les plus récentes confirment ainsi que la correction engagée à partir de 2022 a touché de manière relativement uniforme les différentes régions du pays. **Cette homogénéité explique en grande partie la stabilité de la segmentation géographique** présentée dans la section suivante, **malgré l'ampleur du retournement conjoncturel**.

La grande homogénéité dans la baisse des prix des terrains est cohérente avec ce qui a été relevé pour les ventes de logements. Le même constat a ainsi été mis en évidence dans une publication récente pour ce qui concerne les prix de vente des appartements existants sur le territoire[6]. Il est difficile toutefois de conclure précisément sur la relation temporelle entre les deux évolutions, puisque la baisse des prix des logements et celle des prix des terrains à bâtir semblent s'être produites toutes deux en fin d'année 2022 puis dans le courant de l'année 2023, en réaction à la forte hausse des taux d'intérêt relevée quelques mois avant.

Graphique 2 – Taux de croissance annuels des prix des terrains à bâtir, des prix de vente des logements et des prix de la construction.



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.

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

3. Segmentation géographique des prix des terrains à bâtir

Dans le Rapport d'analyse n°15, publié en 2025, l'Observatoire de l'Habitat proposait une première segmentation géographique du Grand-Duché de Luxembourg fondée sur les niveaux de prix des terrains à bâtir en zone à vocation résidentielle observés au cours de la période 2020-2022. L'objectif était d'identifier des groupes de communes au sein desquels les prix des terrains demeurent relativement homogènes, toutes choses étant égales par ailleurs, tout en maximisant les différences de prix entre les différents groupes. Une deuxième version a été proposée ensuite dans le Rapport d'analyse n°19 publié en 2025, qui portait sur la période 2022-2024 et introduisait notamment la conversion en prix par Surface Utile d'Habitation (SUH)[7].

Le présent rapport actualise cette segmentation à partir des transactions observées sur la période 2023-2025. Cette période présente un intérêt particulier puisqu'elle couvre la quasi-totalité de la phase de correction du marché immobilier, depuis la forte contraction de l'activité observée en 2023 jusqu'à la stabilisation progressive des prix en 2025. Elle permet ainsi d'évaluer si le retournement conjoncturel du marché s'est accompagné d'une recomposition durable de la hiérarchie territoriale des prix du foncier.

La première étape consiste à estimer un modèle hédonique expliquant le prix de vente des terrains à bâtir en fonction de leurs principales caractéristiques. Le modèle prend notamment en compte la superficie des parcelles, leur forme, leur statut éventuel de *Baulücke*, leur localisation dans les différentes zones du Plan d'Aménagement Général (PAG), le coefficient d'utilisation du sol (CUS) lorsqu'il est disponible, ainsi qu'un ensemble de variables décrivant le contexte communal et l'année de transaction.

Contrairement au modèle spatial utilisé pour construire l'indice des prix présenté dans la section précédente, le modèle retenu ici est un modèle économétrique de type log-log estimé par moindres carrés généralisés (GLS). L'objectif n'est plus de mesurer l'évolution temporelle des prix mais d'isoler la composante du prix qui demeure spécifique à la localisation, après neutralisation des autres caractéristiques observables des terrains.

Les résidus issus de cette estimation correspondent ainsi à la part du prix qui n'est pas expliquée par les caractéristiques intrinsèques des parcelles. Agrégés à l'échelle communale, ils constituent un indicateur synthétique de la valorisation foncière propre à chaque commune. Afin de vérifier la robustesse des résultats, une seconde spécification intégrant directement des variables indicatrices communales est également estimée. Les deux approches conduisent à des résultats très proches, confirmant la stabilité des estimations.

Dans une seconde étape, une procédure de classification est appliquée aux valeurs communales issues du modèle hédonique afin de regrouper les communes présentant des niveaux de prix comparables. Cette classification est réalisée sous contrainte de continuité spatiale, de manière à constituer des

[7] *Cf.* Observatoire de l'Habitat (2025) : « Les évolutions des prix des terrains à bâtir en 2023 et 2024 », *Rapport d'analyse n°19* (octobre 2025), Ministère du Logement, 18 pages. https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/rapport-analyse-19.html

zones géographiques cohérentes et facilement interprétables. Comme lors du précédent exercice, plusieurs nombres de classes ont été testés. Les critères statistiques usuels, notamment les critères d'information d'Akaike (AIC) et de Schwarz (BIC), conduisent une nouvelle fois à retenir un **partitionnement en six zones géographiques, qui offre le meilleur compromis entre homogénéité des prix à l'intérieur de chaque groupe et différenciation entre groupes**.

Les Cartes 1 et 2 présentent respectivement les résidus moyens du modèle hédonique par commune et le résultat du partitionnement retenu. Elles mettent en évidence une **organisation spatiale très proche de celle observée dans le Rapport d'analyse n°15**. Les niveaux de prix demeurent fortement structurés autour de Luxembourg-Ville, qui constitue toujours le principal pôle de valorisation foncière du pays. À mesure que l'on s'éloigne de la capitale, les prix diminuent progressivement selon une logique concentrique qui reste remarquablement stable malgré la correction généralisée observée entre 2022 et 2025.

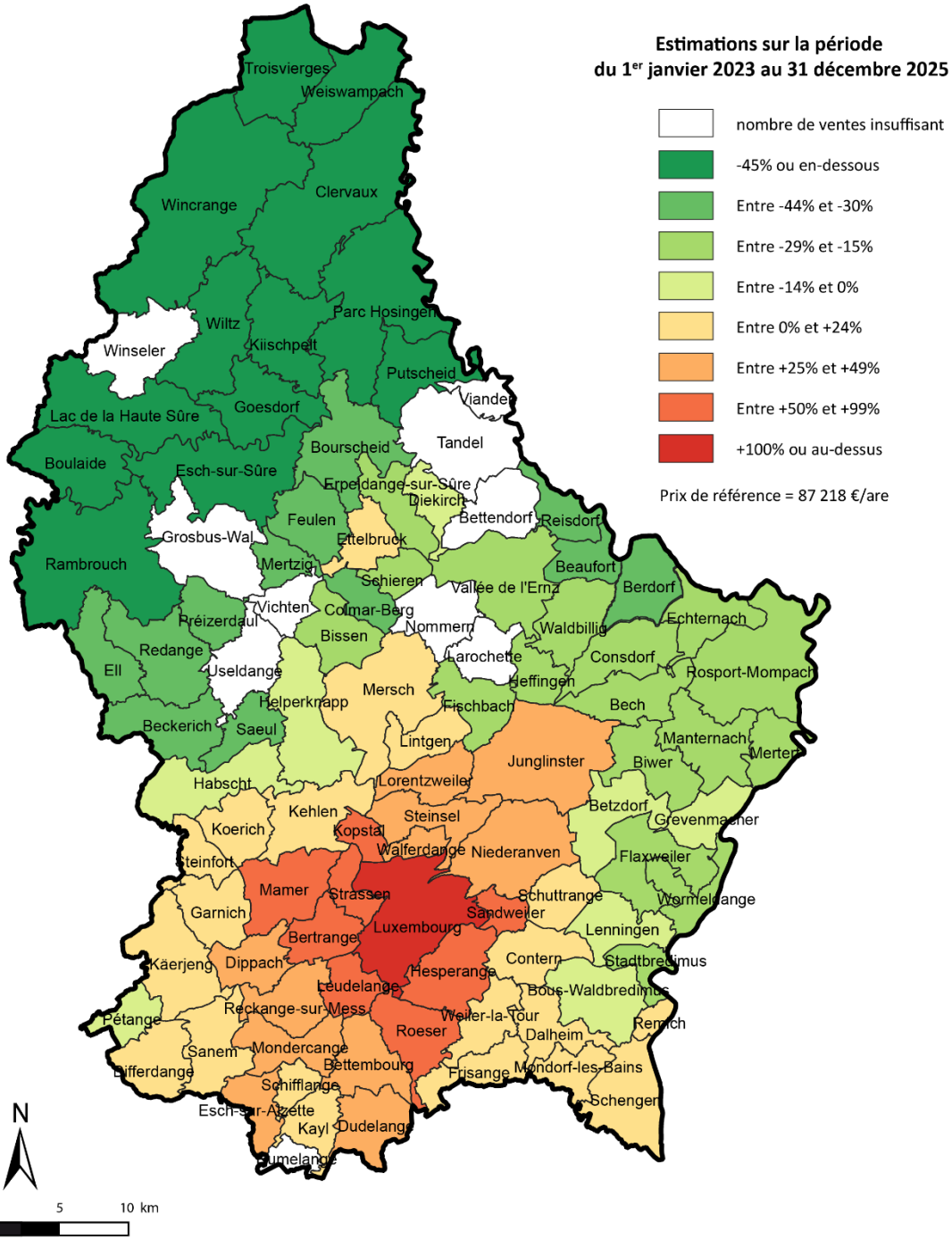
Cette stabilité constitue l'un des principaux enseignements de la présente actualisation. Alors que les prix des terrains ont diminué de près de 15 % entre 2022 et 2024 avant de se stabiliser en 2025, la hiérarchie spatiale des marchés fonciers apparaît pratiquement inchangée. Autrement dit, les écarts de prix entre communes résultent principalement de facteurs structurels — accessibilité, proximité des principaux bassins d'emplois, pression foncière ou attractivité résidentielle — qui demeurent largement indépendants des fluctuations conjoncturelles du marché.

Par rapport au découpage obtenu sur la période 2020-2022, seules douze communes situées à proximité des limites entre deux classes changent d'affectation dans le nouveau partitionnement. Ces évolutions restent toutefois marginales et concernent essentiellement des communes pour lesquelles le nombre de transactions demeure relativement limité. Elles reflètent davantage l'incertitude statistique inhérente à l'estimation des prix dans les marchés locaux de faible taille que de véritables modifications de la structure spatiale du marché foncier. En revanche, il faut noter des changements par rapport à la dernière actualisation qui portait sur la période 2022-2024 : sept communes changent ainsi d'affectation : Bech (qui retrouve la classe dans laquelle cette commune se situait sur la période d'estimation 2020-2022), Betzdorf, Bourscheid, Dudelange, Fischbach, Schengen et Steinfort, alors même que la période d'estimation n'a été déplacée que d'une année (de la période 2022-2024 à la période 2023-2025). Ces changements relativement importants peuvent s'expliquer par le poids important que représentent les nombres de transactions relevés en 2022 (avant la crise) et en 2025, comparativement aux nombres de transactions plus limités relevés en 2023 et 2024.

Ainsi, la commune de Niederanven est dorénavant affectée à la deuxième classe, avec ses communes voisines Sandweiler et Steinsel. Dans le sud-ouest du pays, les communes de Garnich, Steinfort et Koerich sont également affectées à une classe (la troisième) plus élevée sur la période 2023-2025 qu'elles ne l'étaient sur la période 2020-2022. Il en est de même pour les communes de Frisange, Dalheim, Mondorf-les-Bains et Schengen dans le sud-est du pays. Les communes de Dudelange et de Betzdorf se retrouvent également dans cette troisième classe.

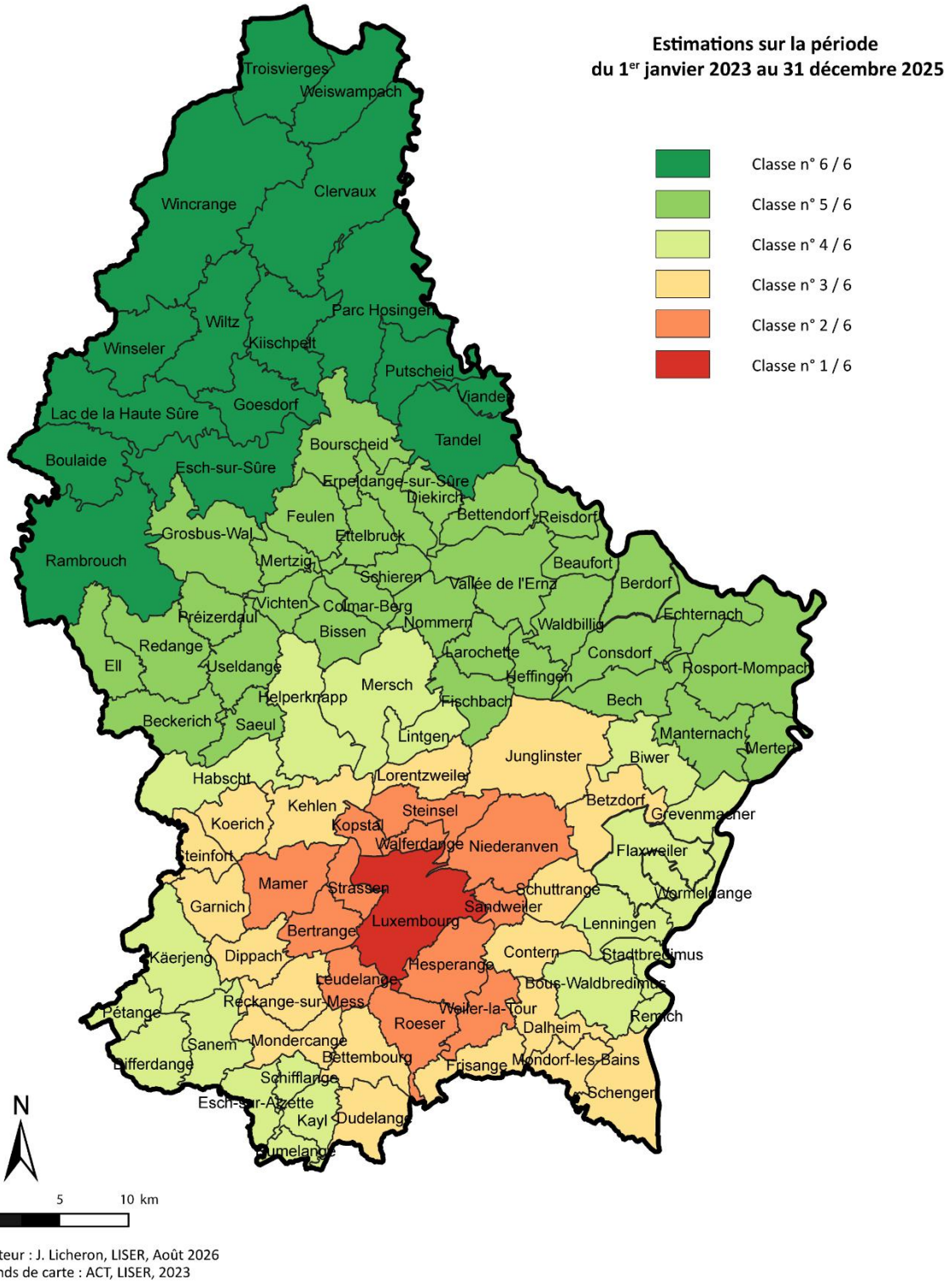
Dans la moitié nord du pays, la commune de Bourscheid est affectée à une classe plus élevée qu'auparavant (la cinquième classe), alors que la commune de Fischbach se retrouve dans une classe moins élevée (la cinquième classe également).

Carte 1 – Valeurs moyennes communales des résidus standardisés du modèle hédonique



Auteur : J. Licheron, LISER, Août 2026
Fonds de carte : ACT, LISER, 2023
Données statistiques : Observatoire de l'Habitat, en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA
Note : cette carte représente les résidus standardisés moyens par commune issus de l'estimation d'un modèle hédonique utilisant le prix par are (en logarithme) comme variable dépendante, avec 38 variables explicatives mais sans variable de localisation des terrains.

Carte 2 – Résultat de l'algorithme de segmentation des communes pour un nombre fixé à 6 classes.



Auteur : J. Licheron, LISER, Août 2026
Fonds de carte : ACT, LISER, 2023

Dans l'ensemble**, la segmentation proposée apparaît ainsi particulièrement robuste au changement de période d'estimation**. Cette forte stabilité géographique présente un intérêt opérationnel important. Elle confirme que les zones définies dans le Rapport d'analyse n°15 continuent de constituer une représentation pertinente des grands marchés fonciers résidentiels luxembourgeois, tout en intégrant les évolutions les plus récentes observées entre 2023 et 2025. Les niveaux de prix associés à chacune de ces zones sont actualisés dans la section suivante. Malgré tout, nous pouvons noter que 11 des 12 mouvements relevés entre 2020-2022 et 2023-2025 sont des hausses, pour une seule baisse (Fischbach). Ce décalage à sens unique apparaît comme un signal plutôt clair : la revalorisation relative de la couronne péri-urbaine.

4. Les prix du foncier dans les différentes zones géographiques

La segmentation géographique présentée dans la section précédente permet d'actualiser les niveaux de prix observés sur le marché des terrains à bâtir en zone résidentielle. Les valeurs présentées dans cette section sont calculées à partir des transactions réalisées entre 2023 et 2025 et doivent être interprétées comme des ordres de grandeur représentatifs de chacune des six zones géographiques.

Le Tableau 1 présente les prix médians observés par are ainsi que la surface médiane des terrains vendus dans chacune des classes. La hiérarchie des prix demeure très proche de celle observée sur la période 2020-2022. Les baisses de prix médians vont toutefois de -7,6 % (Nord) à -14,8 % (Luxembourg-Ville). Cette diminution n'est donc pas homogène : les prix dans le centre chutent davantage, ce qui comprime le ratio des prix entre les communes les moins chères et la capitale. Les écarts entre zones restent toutefois considérables, reflétant des différences structurelles de valorisation foncière qui dépassent largement les fluctuations conjoncturelles du marché.

Les surfaces médianes des terrains vendus demeurent quant à elles relativement proches d'une zone à l'autre, comprises entre 4,77 et 5,42 ares. Les différences de prix observées reflètent donc essentiellement des différences de localisation plutôt que des différences de taille des parcelles.

Tableau 1 – Caractéristiques médianes des terrains par zone géographique (2023-2025).

Zone géographique	Prix médian d'un terrain sur la période 2023-2025	Surface médiane d'un terrain sur la période 2023-2025
Classe n°1 (Luxembourg-Ville)	259.159 €/are	4,77 ares
Classe n°2 (première couronne)	139.652 €/are	4,89 ares
Classe n°3 (deuxième couronne)	105.987 €/are	5,03 ares
Classe n°4 (troisième couronne)	97.231 €/are	4,98 ares
Classe n°5 (Centre-Nord)	67.219 €/are	5,09 ares
Classe n°6 (Nord)	45.981 €/are	5,42 ares
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	**90.582** €/are	**5,19 ares**

Source : Observatoire de l'Habitat (2023-2025), données issues de la Publicité Foncière.

Au-delà des seules médianes, il est également utile d'**apprécier la dispersion des prix observée à l'intérieur de chacune des zones géographiques**. Cette dispersion est estimée à partir du modèle hédonique présenté dans la section précédente, qui permet de calculer une valeur de référence pour une parcelle « moyenne » dans chaque zone ainsi qu'un intervalle de confiance associé.

Cette approche diffère d'une simple analyse descriptive des prix observés. Les fourchettes présentées ci-dessous ne correspondent pas aux prix minimum et maximum effectivement enregistrés, ni aux quantiles de la distribution des transactions. Elles représentent les **variations de prix susceptibles d'être observées pour des terrains présentant des caractéristiques comparables, une fois neutralisés les principaux facteurs expliquant leur valeur**. Elles constituent ainsi un outil plus pertinent pour apprécier la variabilité des prix au sein de chaque marché local.

Les résultats sont présentés dans le tableau 2.

Tableau 2 – Dispersion des prix dans les 6 zones géographiques retenues (2023-2025).

Zone géographique	Prix médian d'un terrain sur la période 2023-2025	Fourchette de prix
Classe n°1 (Luxembourg-Ville)	259.159 €/are	236.645 € – 281.673 €/are
Classe n°2 (première couronne)	139.652 €/are	125.039 € – 154.265 €/are
Classe n°3 (deuxième couronne)	105.987 €/are	83.988 € – 127.986 €/are
Classe n°4 (troisième couronne)	97.231 €/are	81.613 € – 112.849 €/are
Classe n°5 (Centre-Nord)	67.219 €/are	54.501 € – 79.937 €/are
Classe n°6 (Nord)	45.981 €/are	35.983 € – 55.979 €/are

Source : Observatoire de l'Habitat (2023-2025), données issues de la Publicité Foncière.

Enfin, afin de faciliter les comparaisons avec les marchés des logements, les prix par are peuvent être convertis en coût du foncier rapporté au mètre carré de Surface Utile d'Habitation (SUH). Cette conversion repose, comme dans le précédent rapport, sur l'hypothèse d'un Coefficient d'Utilisation du Sol (CUS) de 0,8, correspondant au minimum réglementaire en zone d'habitation HAB-2[8].

Les résultats présentés dans le Tableau 3 montrent que **le coût du foncier incorporé dans un logement neuf varie encore très fortement selon la localisation**. À Luxembourg-Ville, le coût théorique du terrain représente plus de 4 600 €/m² de SUH, soit plus de cinq fois le niveau observé dans les communes du nord du pays. Ces écarts illustrent l'importance de la localisation dans la formation du prix final des logements, même après la correction récente du marché.

[8] Le calcul retenu est $Prix\ médian\ SUH = {}^{Prix\ médian\ SCB}/_{0,7}$ avec $Prix\ médian\ SCB = {}^{\text{Prix médian}}/_{100\ \text{x CUS}}$

Tableau 3 – Dispersion des prix par SUH dans les 6 zones géographiques retenues (2023-2025).

Zone géographique	Prix médian SUH (2023-2025)	Fourchette de prix
Classe n°1 (Luxembourg-Ville)	4 628 €	4 226 € – 5 030 €
Classe n°2 (première couronne)	2 494 €	2 233 € – 2 755 €
Classe n°3 (deuxième couronne)	1 893 €	1 500 € – 2 285 €
Classe n°4 (troisième couronne)	1 736 €	1 457 € – 2 015 €
Classe n°5 (Centre-Nord)	1 200 €	973 € – 1 427 €
Classe n°6 (Nord)	821 €	643 € – 1 000 €

Source : Observatoire de l'Habitat (2023-2025), données issues de la Publicité Foncière.

5. Quelles adaptations potentielles pour les Centres de Développement et d'Attraction (CDA) ?

Les prix médians et les fourchettes présentés dans la section précédente sont calculés pour chacune des six zones géographiques issues du partitionnement réalisé à partir du modèle hédonique. Cette approche permet de disposer de références robustes pour comparer les niveaux de prix du foncier résidentiel, y compris lorsque certaines communes présentent un nombre limité de transactions.

Toutefois, certaines communes ou localités ciblées par le Programme directeur d'aménagement du territoire (PDAT) 2035 peuvent présenter des caractéristiques particulières qui ne sont pas entièrement capturées par une segmentation régionale. Les Centres de Développement et d'Attraction (CDA) ont notamment vocation à concentrer une partie importante du développement résidentiel futur, en raison de leur niveau d'équipements, de leur accessibilité et de leur rôle dans l'organisation territoriale du pays.

Il est donc pertinent d'examiner dans quelle mesure les prix des terrains observés dans les CDA s'écartent des niveaux attendus compte tenu de leur zone géographique d'appartenance. Cette analyse ne vise pas à établir un classement des communes selon leur niveau de prix, mais à identifier d'éventuelles valorisations spécifiques associées au rôle territorial de ces pôles de développement.

Comme dans le précédent rapport, les écarts sont calculés en comparant le prix médian estimé dans chaque CDA avec le prix médian de la zone géographique correspondante. Une différence positive indique que le CDA présente une valorisation foncière supérieure à celle observée dans son environnement régional immédiat.

Les résultats obtenus confirment que **les CDA ne constituent pas un groupe homogène du point de vue foncier**[9]. Certains pôles présentent une valorisation significativement supérieure à celle attendue compte tenu de leur localisation, tandis que d'autres affichent des niveaux proches, voire inférieurs, à ceux de leur zone de référence.

Le CDA d'importance nationale correspondant à la **Nordstad** constitue le principal exemple de cette première catégorie. Les communes d'Ettelbruck, Erpeldange-sur-Sûre et Diekirch présentent des niveaux de prix sensiblement supérieurs à ceux observés dans le reste du Centre-Nord. Cette situation traduit l'attractivité particulière de ce pôle urbain, qui concentre une offre importante de services, d'emplois et d'équipements dans le nord du pays. Un ajustement positif d'environ **+40 %** par rapport à la médiane de sa classe géographique pourrait ainsi être envisagé.

[9] Ce constat est parfaitement cohérent avec les différences observées dans les développements réels de nouvelles zones résidentielles, mises en évidence dans la Note n° 45 de l'Observatoire de l'Habitat. *Cf.* Zięba-Kulawik K., Feltgen V., Skoczylas K., Decoville A. & Paccoud A. (2026) : « Évolution des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées des Plans d'Aménagement Général au Luxembourg (2004-2025) », *Note n°45* (Février 2026), Ministère du Logement, 26 pages.
https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-45.html

Le CDA d'importance nationale d'**Esch-sur-Alzette** présente également une valorisation spécifique. Malgré son appartenance à une zone géographique où les prix moyens sont inférieurs à ceux des communes de la première couronne de Luxembourg-Ville, l'agglomération d'Esch-sur-Alzette conserve une attractivité foncière propre liée à son poids démographique, son offre d'équipements et son rôle économique. L'écart observé justifierait un ajustement de l'ordre de **+30 %** par rapport au niveau médian de sa zone.

Parmi les CDA d'importance régionale, plusieurs pôles affichent également une valorisation supérieure à celle attendue. Cinq localités présentent ainsi des écarts suffisamment significatifs pour envisager un ajustement positif :

- la localité de **Mersch** : environ **+20 %** par rapport à la médiane de sa classe ;
- la localité de **Remich** : environ **+20 %** ;
- la localité de **Junglinster** : environ **+20 %** ;
- la localité de **Mondorf-les-Bains** : environ **+15 %** (malgré son changement vers une classe supérieure par rapport à la période 2020-2022) ;
- la localité d'**Echternach** : environ **+15 %** ;

D'autres CDA présentent des écarts plus limités, qui pourraient éventuellement justifier un ajustement plus modéré :

- la localité de **Dudelange** : environ **+10 %**, malgré son changement vers une classe supérieure par rapport à la période 2020-2022 ;
- la localité de **Wiltz** : environ **+10 %** ;
- **Clervaux** (localités de Clervaux, Reuler et Marnach) : environ **+10 %** également.

Enfin, certains CDA ne semblent pas nécessiter d'adaptation spécifique par rapport à leur classe géographique de référence. C'est le cas de Differdange (localités de Differdange, Oberkorn et Niederkorn), Steinfort, Grevenmacher et Redange-sur-Attert. Pour Vianden, le nombre limité de transactions disponibles ne permet pas de conclure de manière suffisamment robuste.

Le Tableau 4 synthétise ces résultats.

Tableau 4 – Adaptations potentielles pour les Centres de Développement et d'Attraction (CDA).

	Zone géographique correspondante	Prix dans la zone géographique (2023-2025)	Prix spécifique au CDA / à l'agglomération (2023-2025)	Déviation
Esch-sur-Alzette (commune complète) *CDA d'importance nationale*	Classe n°4 (troisième couronne)	97.231 €/are	**125.298 €/are**	+29%
Nordstad (communes de Ettelbruck, Erpeldange-sur-Sûre et Diekirch) *CDA d'importance nationale*	Classe n°5 (Centre-Nord)	67.219 €/are	**92.930 €/are**	+38%
Clervaux (localités de Clervaux, Reuler et Marnach) *CDA d'importance régionale*	Classe n°6 (Nord)	45.981 €/are	**50.084 €/are**	+9%
Dudelange (localité) *CDA d'importance régionale*	Classe n°3 (deuxième couronne)	105.987 €/are	**119.052 €/are**	+12%
Echternach (localité) *CDA d'importance régionale*	Classe n°5 (Centre-Nord)	67.219 €/are	**77.363 €/are**	+15%
Junglinster (localité) *CDA d'importance régionale*	Classe n°3 (deuxième couronne)	105.987 €/are	**125.213 €/are**	+18%
Mersch (localité) *CDA d'importance régionale*	Classe n°4 (troisième couronne)	97.231 €/are	**117.960 €/are**	+21%

	Zone géographique correspondante	Prix dans la zone géographique (2023-2025)	Prix spécifique au CDA / à l'agglomération (2023-2025)	Déviation
Mondorf-les-Bains (localité) *CDA d'importance régionale*	Classe n°3 (deuxième couronne)	105.987 €/are	**122.981 €/are**	+16%
Remich (localité) *CDA d'importance régionale*	Classe n°4 (troisième couronne)	97.231 €/are	**116.718 €/are**	+20%
Wiltz (localité) *CDA d'importance régionale*	Classe n°6 (Nord)	45.981 €/are	**51.210 €/are**	+11%

Source : Observatoire de l'Habitat (2023-2025), données issues de la Publicité Foncière.

Ces résultats montrent que la segmentation géographique constitue une référence pertinente pour analyser les niveaux de prix fonciers, mais qu'elle ne permet pas toujours de rendre compte de certaines spécificités locales. Les CDA jouent en effet un rôle particulier dans l'armature territoriale luxembourgeoise, qui se traduit dans plusieurs cas par une valorisation foncière supérieure à celle des communes environnantes.

Ces ajustements doivent néanmoins être interprétés avec prudence. Les écarts observés reposent sur un nombre de transactions parfois limité au niveau local et peuvent être influencés par la composition des terrains vendus. Ils constituent donc davantage des ordres de grandeur destinés à accompagner les analyses territoriales que des valeurs normatives applicables à chaque parcelle. Il s'agit avant tout d'une volonté politique pour accompagner le statut de CDA et le rôle particulier que ces CDA doivent jouer dans l'armature urbaine du Luxembourg.

Conclusion

L'analyse présentée dans ce rapport, fondée sur les données de la Publicité Foncière et sur un indice hédonique des prix du foncier développé par l'Observatoire de l'Habitat, permet de distinguer plusieurs phases dans l'évolution récente du marché. Après une progression continue entre 2010 et 2022, au cours de laquelle les prix des terrains à bâtir ont augmenté de plus de 150 %, le marché

foncier a enregistré une correction importante en 2023 et 2024, déclenchée par la forte remontée des taux d'intérêt décidée par les banques centrales afin de lutter contre l'inflation. L'indice des prix du foncier résidentiel a ainsi diminué de 15 % entre 2022 et 2024, une baisse d'ampleur comparable à celle observée sur les logements existants sur la même période.

L'année 2025 marque toutefois une inflexion importante. Alors que les prix des logements ont légèrement progressé après deux années de baisse, les prix des terrains à bâtir se sont stabilisés, avec une variation annuelle proche de zéro. Cette évolution suggère que l'essentiel de l'ajustement du marché foncier s'est désormais produit. La baisse de prix correspondait à l'augmentation de la part de personnes morales parmi les vendeurs, en particulier de promoteurs immobiliers qui avaient fait le choix de se dessaisir d'une partie de leurs terrains disponibles, notamment pour des besoins de trésorerie. Le marché semble ainsi être entré dans une nouvelle phase, caractérisée davantage par une stabilisation des valeurs que par une poursuite de la correction observée entre 2022 et 2024.

La dynamique de l'activité confirme également cette transition progressive. Après l'effondrement du nombre de transactions observé en 2023 sous l'effet de la remontée des taux d'intérêt, le marché a progressivement retrouvé davantage de fluidité en 2024 et 2025. Le niveau d'activité demeure néanmoins inférieur à celui observé avant le retournement du marché, ce qui témoigne d'un processus de normalisation encore en cours.

L'analyse géographique réalisée dans ce rapport montre par ailleurs que la correction des prix n'a pas entraîné de modification profonde de la structure spatiale du marché foncier luxembourgeois. La hiérarchie des valeurs reste largement organisée autour de Luxembourg-Ville, avec une diminution progressive des prix à mesure que l'on s'éloigne de la capitale. La segmentation en six zones géographiques issue du modèle hédonique apparaît ainsi remarquablement stable par rapport aux résultats présentés dans le Rapport d'analyse n°15, malgré les évolutions conjoncturelles importantes intervenues depuis 2022.

Cette stabilité souligne le poids des facteurs structurels dans la formation des prix fonciers. L'accessibilité aux principaux bassins d'emploi, la proximité des équipements et services, ainsi que la rareté relative du foncier disponible continuent de déterminer largement les écarts de valorisation entre territoires. Les variations conjoncturelles affectent les niveaux de prix, mais ne semblent pas remettre en cause l'organisation spatiale fondamentale du marché.

Enfin, l'analyse spécifique des Centres de Développement et d'Attraction (CDA) confirme que certains pôles territoriaux présentent une valorisation foncière supérieure à celle attendue compte tenu de leur environnement géographique immédiat. Cette situation reflète leur rôle particulier dans l'organisation territoriale du Luxembourg, notamment en matière d'offre d'équipements, de services et d'emplois. Les adaptations proposées doivent toutefois être interprétées comme des références indicatives, compte tenu des volumes de transactions parfois limités au niveau local.