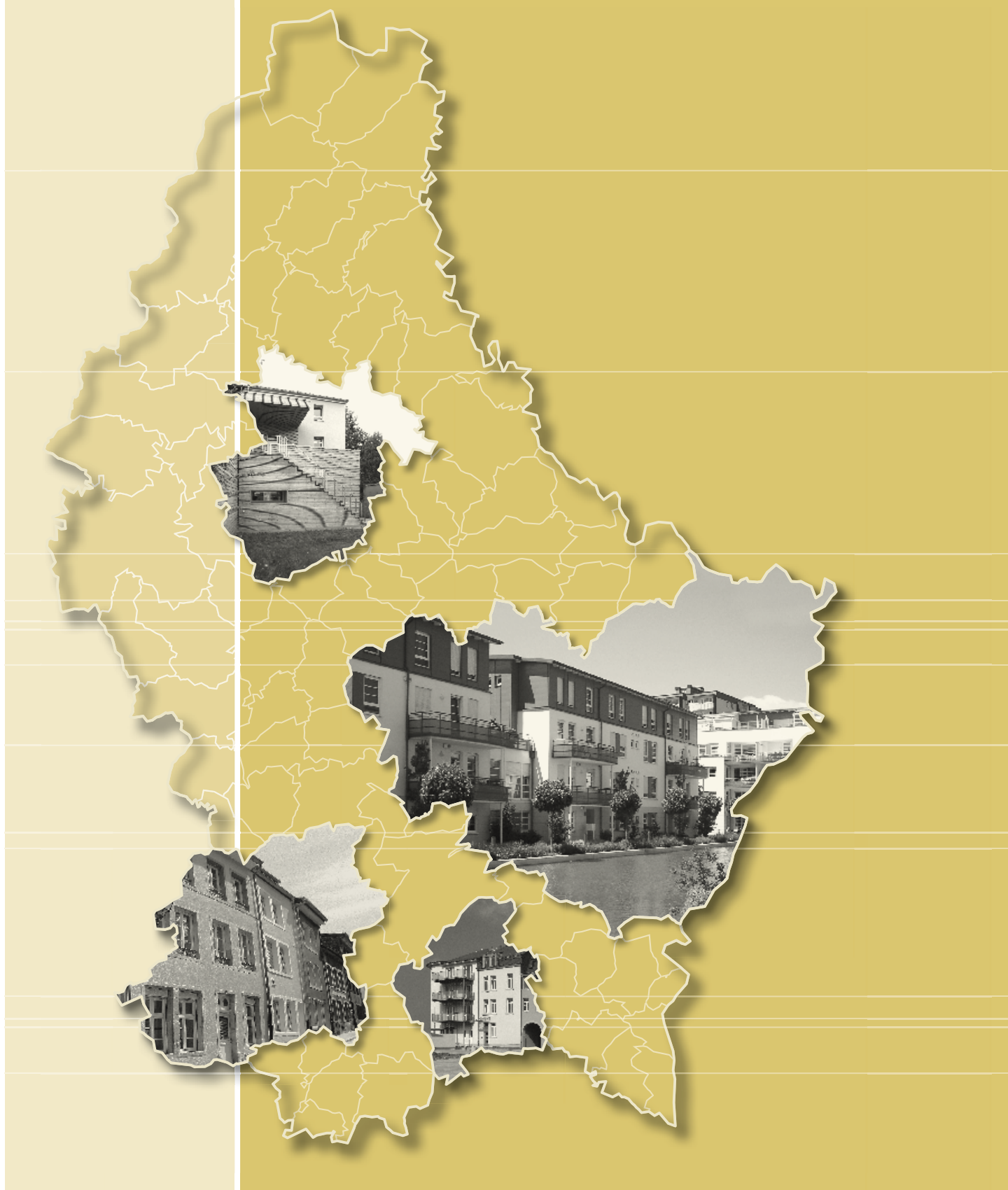
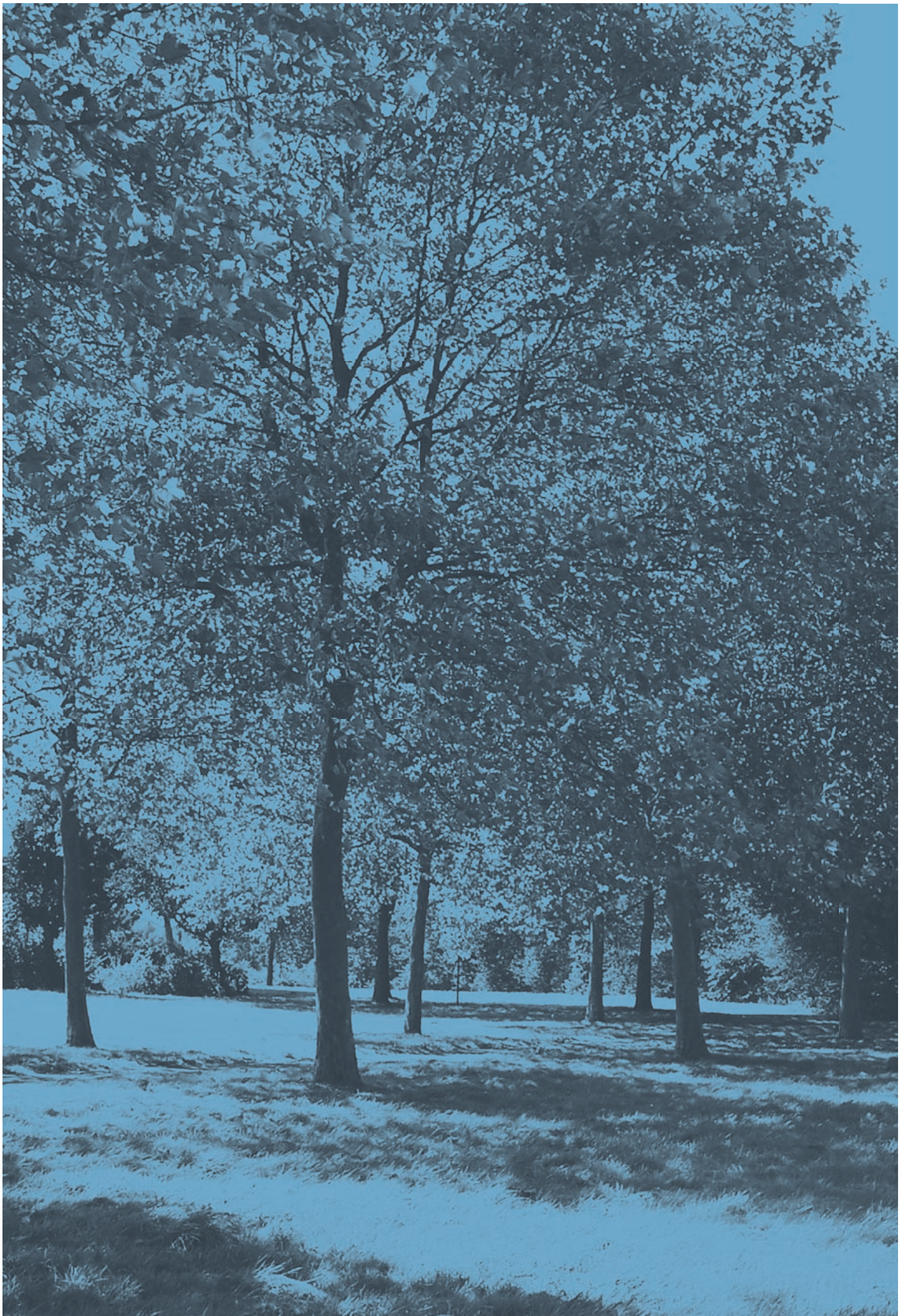




# OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

> RAPPORT D'ACTIVITÉ 2009





# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>		
<b>1.</b>	<b>OBJET ET BUT DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>PARTENAIRES DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>OFFRES ET PRIX ANNONCÉS A LA VENTE ET A LA LOCATION</b>	<b>10</b>
<b>3.1.</b>	Offres et prix annoncés à la vente en 2009	11
<b>3.2.</b>	Offres et prix annoncés à la location en 2009	21
<b>4.</b>	<b>ACTES DE VENTE ET PRIX DE VENTE ENREGISTRÉS</b>	<b>28</b>
<b>4.1.</b>	Nombre de ventes et volume financier des ventes enregistrées en 2009	29
<b>4.2.</b>	Prix enregistrés des ventes d'appartements	33
<b>5.</b>	<b>POTENTIEL FONCIER CONSTRUCTIBLE</b>	<b>42</b>
<b>5.1.</b>	Démarche pour étudier le potentiel foncier constructible	43
<b>5.2.</b>	Les indicateurs du potentiel foncier constructible pour l'habitat	44
<b>5.3.</b>	Le potentiel foncier constructible pour l'habitat : consultation sur internet	50
<b>6.</b>	<b>LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2004 ET 2007</b>	<b>52</b>
<b>7.</b>	<b>NOTES DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT</b>	<b>54</b>
<b>7.1.</b>	Note n°11 : Capacité d'achat des ménages et taux d'effort	55
<b>7.2.</b>	Note n°12 : Préférences et satisfaction résidentielle	57
<b>7.3.</b>	Note n°13 : Potentiel foncier constructible théorique pour l'habitat en 2007	58
<b>8.</b>	<b>RELATIONS PUBLIQUES</b>	<b>60</b>
<b>8.1.</b>	Semaine Nationale du Logement en 2009	61
<b>8.2.</b>	Site internet de l'Observatoire de l'Habitat	67
<b>PUBLICATIONS DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT</b>		<b>69</b>
<b>TABLE DES ILLUSTRATIONS</b>		<b>70</b>



## INTRODUCTION

L'objectif de cette quatrième édition du rapport d'activité de l'Observatoire de l'Habitat est de donner à un large public un aperçu des activités réalisées et des principaux résultats obtenus au cours de l'année 2009.

Dans ce contexte, les travaux réalisés en 2009 permettent de dégager les grandes tendances suivantes :

### » Offres de logements et prix annoncés à la vente et à la location

- Les indicateurs des prix proposés à la vente indiquent une reprise de la hausse des prix annoncés au cours de l'année 2009 : +2,88% pour les prix annoncés des maisons et +3,30% pour ceux des appartements entre le 1<sup>er</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestre 2009.
- Pour les loyers annoncés, les tendances sont moins uniformes : les indicateurs des prix proposés à la location indiquent une hausse pour les maisons (+3,97% entre le 1<sup>er</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestre 2009) et une baisse des loyers annoncés des appartements (-2,81% sur la même période).

### » Actes de vente et prix enregistrés issus des actes notariés

- Les ventes de maisons, d'appartements et de terrains à bâtir ont augmenté en 2009 : +8,11% par rapport à 2008 pour le nombre total de ventes et +2,68% pour les volumes financiers correspondants. Ces chiffres traduisent bien une reprise de l'activité sur les marchés de l'immobilier et du foncier dans le courant de l'année 2009, après une nette diminution des ventes en 2008.
- Les prix enregistrés des appartements ont en revanche globalement baissé en 2009 par rapport à l'année 2008 : -1,54% pour les prix de vente par m<sup>2</sup> moyens des appartements construits et -0,60% pour les appartements en construction. Le 4<sup>e</sup> trimestre 2009 a néanmoins affiché un rebond assez net de ces prix de vente des appartements. Il pourrait être une traduction de la hausse des prix proposés à la vente, qui est relevée depuis le début de l'année 2009.

### » Potentiel de terrains constructibles pour l'habitat au Luxembourg

- La mise à jour du potentiel foncier constructible théorique en 2007 indique que 2 712 hectares étaient disponibles pour l'habitat dans les zones constructibles des communes.
- Le taux de disponibilité au sein des zones d'habitat montre que près d'un quart (22%) des zones destinées à l'habitat dans les communes étaient encore disponibles en 2007.
- Un tiers des terrains constructibles pour l'habitat en 2007 étaient rapidement mobilisables (en moins de deux ans), soit 908 hectares.



# 1 | OBJET ET BUT DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT



L'Observatoire de l'Habitat a été créé en 2003 par le Ministre des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, dans le but de fournir une assistance à la planification d'une politique du logement à court, moyen et long terme.

L'Observatoire de l'Habitat est un service du Ministère du Logement, dont les travaux sont réalisés en collaboration avec le CEPS/INSTEAD.

Sa mission consiste ainsi à collecter, analyser et diffuser de l'information relative au logement en particulier et à l'habitat en général, et ceci au moyen d'un certain nombre d'indicateurs et de données.

**En 2009, les thèmes traités ont été les suivants :**

- l'offre de logements et les prix annoncés à la vente et à la location ;
- le volume des ventes et les prix de vente enregistrés issus des actes notariés ;
- le potentiel foncier constructible ;
- la consommation foncière ;
- le poids du logement dans le revenu des ménages ;
- les préférences et la satisfaction résidentielle des habitants du Luxembourg.



2

**PARTENAIRES**  
**DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT**





Les contacts développés depuis la création de l'Observatoire de l'Habitat avec les responsables des administrations et des organismes identifiés pour leurs compétences en matière de logement ont été poursuivis en 2009.

**Les principaux partenaires de l'Observatoire de l'Habitat sont à ce jour :**

- le Ministère du Développement durable et des Infrastructures ;
- le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région ;
- l'Administration du Cadastre et de la Topographie (A.C.T.) ;
- l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (A.E.D.) ;
- les Administrations Communales ;
- le Service Central de la Statistique et des Etudes Economiques (STATEC).



**3**

**OFFRES ET PRIX ANNONCÉS  
A LA VENTE ET A LA LOCATION**



Lors de sa création en 2003, l'Observatoire de l'Habitat s'est donné pour principal objectif d'étudier les prix des logements, afin de pallier au manque d'informations actualisées sur ce sujet. Cette analyse s'est fondée dans un premier temps sur les annonces immobilières publiées par les professionnels de l'immobilier et les particuliers.

Elle repose sur une collecte de toutes les annonces parues la première semaine de chaque mois dans la presse quotidienne, la presse spécialisée et sur internet. La base de données ainsi constituée fait l'objet de traitements spécifiques visant à éliminer les annonces incomplètes, les erreurs de saisie, les doublons et les aberrations. Les valeurs extrêmes des prix sont également rejetées des analyses.

Ces données sont ensuite utilisées pour le calcul des indicateurs trimestriels des prix annoncés, qui permettent de suivre les évolutions de l'offre et des prix proposés à la vente et à la location. Elles sont également exploitées pour une mise à jour semestrielle de la carte interactive des prix annoncés par commune sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat. (<http://observatoire.ceps.lu>)

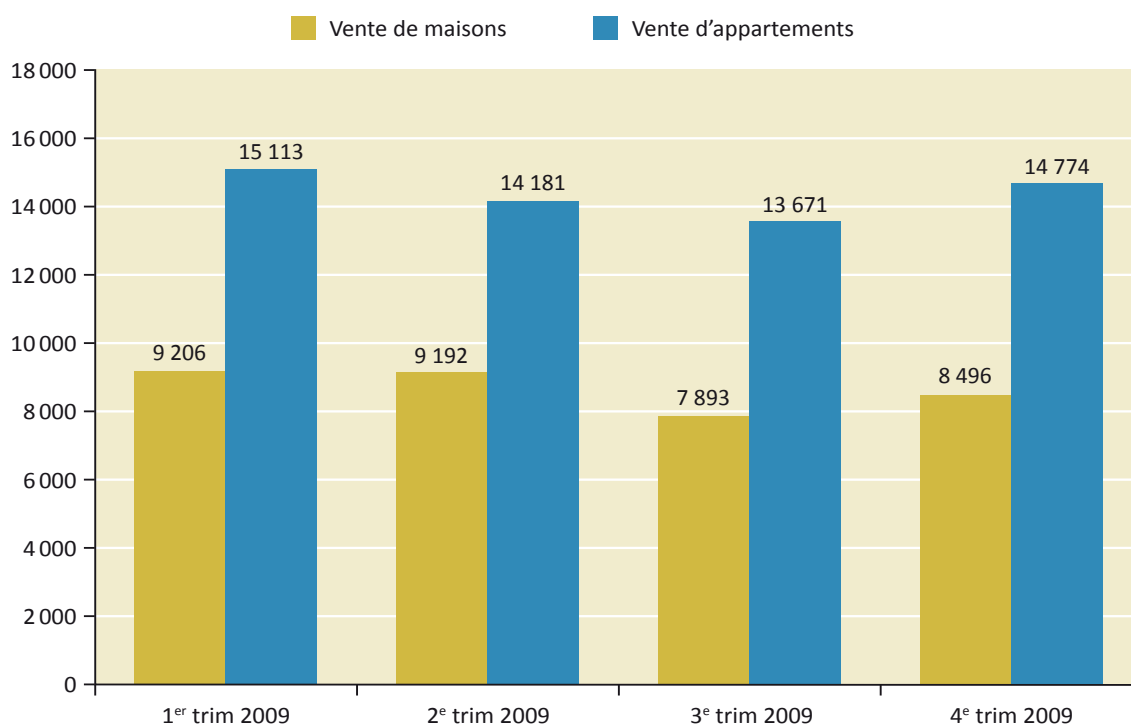
## 3.1. Offres et prix annoncés à la vente en 2009

### 3.1.1. Évolution de l'offre de vente de logements en 2009

Les biens immobiliers proposés à la vente constituent 75 % des 79 000 annonces collectées en 2009, soit une proportion inférieure de 7 points de pourcentage à celle relevée en 2008. Parmi les offres de vente, 42 % concernent les maisons et 58 % les appartements. Cette proportion a légèrement évolué en faveur des appartements par rapport à l'année précédente.

Sur l'année 2009, le volume d'offres de vente saisies chaque trimestre a légèrement diminué entre le 1<sup>er</sup> et le 3<sup>e</sup> trimestre avant de repartir à la hausse au dernier trimestre. Cette baisse est faible pour les appartements : - 2,24 %, passant de 15 113 offres au 1<sup>er</sup> trimestre à 14 774 au dernier (cf. graphique 1). Pour les maisons, la baisse atteint - 7,71 %. Cette évolution du nombre d'annonces pourrait provenir d'une reprise de l'activité sur ce marché. Les produits mis en vente restent moins longtemps dans les annonces.

Graphique 1. Évolution du nombre d'offres de vente en 2009.

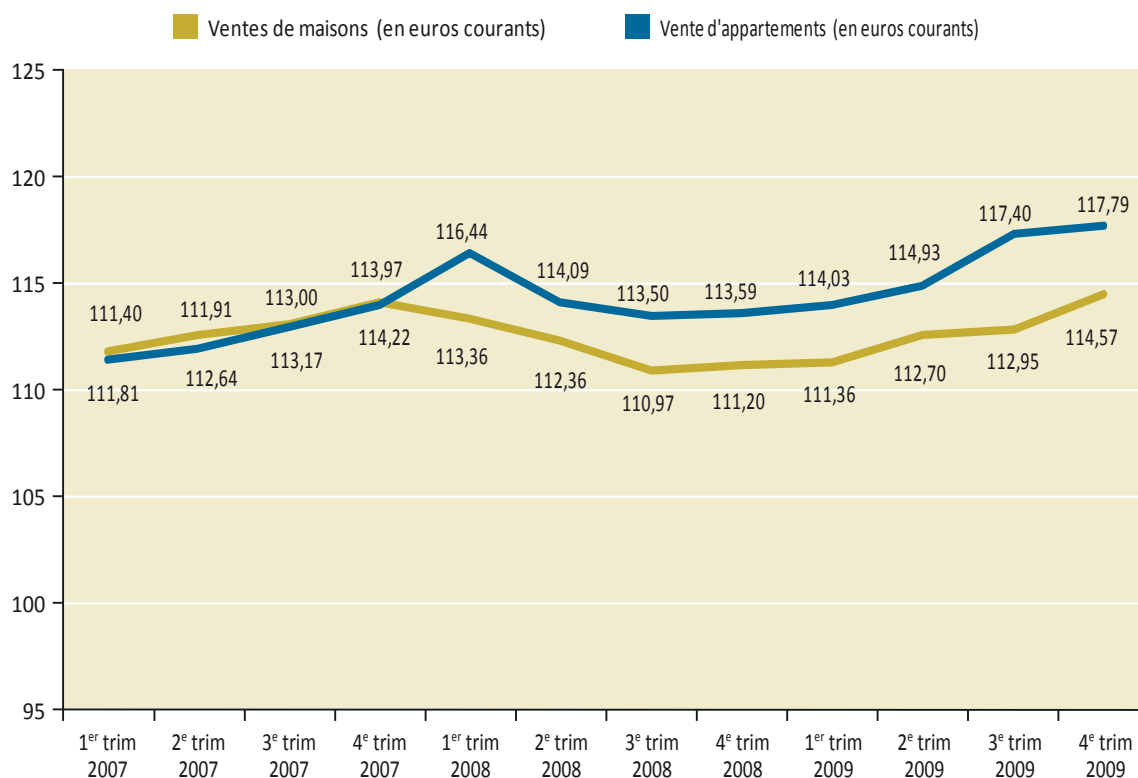


Note : Une même annonce peut rester plusieurs trimestres sur le marché. La somme des nombres d'annonces pour les quatre trimestres de l'année 2009 est donc supérieure au nombre réel d'annonces parues en 2009 (environ 79 000 annonces collectées).  
Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix annoncés 2009)

### 3.1.2. Évolution des prix de vente proposés en 2009

L'indicateur des prix de vente proposés s'est fortement accru pour les maisons au cours de l'année 2009 : + 2,88% (cf. graphique 2). Il est ainsi passé de 111,36 points au 1<sup>er</sup> trimestre 2009 à 114,57 au 4<sup>e</sup> trimestre 2009. Cette augmentation s'est accélérée au dernier trimestre 2009.

Graphique 2. Évolution de l'indicateur des prix proposés à la vente entre 2007 et 2009 (en euros courants).



Base 100 = 1<sup>er</sup> trimestre 2005, Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix annoncés 2007-2009)

Pour la vente d'appartements, l'indicateur des prix proposés a également augmenté en atteignant 117,79 points au 4<sup>e</sup> trimestre 2009, contre 114,03 au 1<sup>er</sup> trimestre 2009, soit + 3,30 %. Cette augmentation a été progressive à partir du 3<sup>e</sup> trimestre 2008. Elle fait suite à une forte diminution des indicateurs entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2007 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2008.

Il est également à noter que **les prix annoncés varient selon la date de publication de l'annonce**. Le prix moyen des annonces les plus récentes (celles parues pour la première fois au dernier trimestre 2009) est légèrement supérieur au prix moyen des annonces déjà parues qui sont encore diffusées au dernier trimestre. Cet écart de prix confirme que l'augmentation n'est pas due à un effet de stock, mais bien à une reprise du marché.

La prise en compte de l'inflation des prix à la consommation ne modifie que très légèrement la hausse des prix de vente des biens immobiliers en 2009, compte tenu du faible taux d'inflation relevé sur l'année (+ 0,4 % sur l'année 2009 selon le STATEC - cf. séries statistiques sur le site de l'Observatoire de l'Habitat : [http://observatoire.ceps.lu/indicprix\\_recherche.cfm](http://observatoire.ceps.lu/indicprix_recherche.cfm)).

### 3.1.3. Communes les plus chères et les moins chères à la vente en 2009

#### » Relevé des prix de vente annoncés moyens pour les maisons en 2009

Le prix de vente annoncé moyen pour une maison est de près de **550 400 €**, soit **3 152 €/m<sup>2</sup>**.

Le tableau 1 répertorie les communes pour lesquelles les prix annoncés moyens au m<sup>2</sup> des maisons sont les plus élevés et celles pour lesquelles les prix annoncés au m<sup>2</sup> sont les plus faibles. Strassen et Bertrange figurent parmi les communes les plus chères du Grand-Duché pour la vente de maisons, avec des prix annoncés moyens par m<sup>2</sup> supérieurs à 4 000 € et des prix proposés à la vente supérieurs à 750 000 € pour une maison. A l'inverse, à Wiltz ou Troisvierges, comptant parmi les 15 communes les moins chères, ce prix moyen au m<sup>2</sup> est inférieur à 2 400 € et le prix annoncé pour une maison est inférieur à 400 000 €.

Légende :

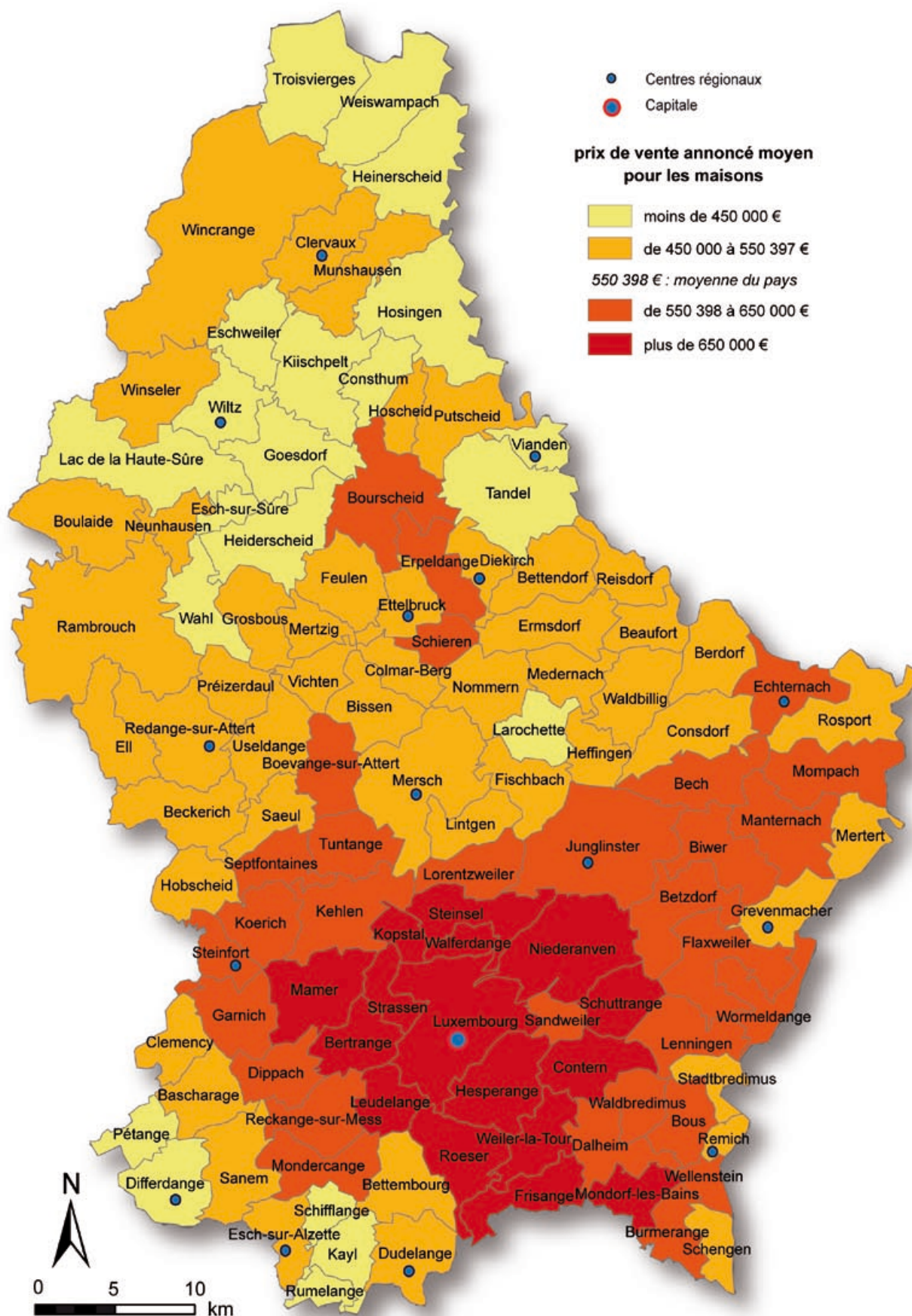
- tendance stable
- ↘ tendance à la baisse
- ↗ tendance à la hausse

Tableau 1. Vente de maisons : les 15 communes les plus chères et les 15 les moins chères en 2009.

Communes	Tendance des prix annoncés moyens au m <sup>2</sup> entre 2008 et 2009	Prix annoncé moyen pour un m <sup>2</sup> en 2009 (€)	Prix annoncé moyen pour un bien en 2009 (€)
Strassen	↗	4 250	790 930
Bertrange	→	4 054	769 008
Kopstal	↗	3 927	813 627
Niederanven	↗	3 890	850 216
Steinsel	↘	3 825	723 224
Luxembourg-Ville	↗	3 817	659 753
Schuttrange	↘	3 759	768 257
Roeser	↘	3 734	651 260
Leudelange	↗	3 718	668 278
Walferdange	↘	3 708	679 697
Mondercange	↘	3 680	631 526
Mamer	↘	3 674	698 695
Weiler-la-Tour	↘	3 635	725 179
Lorentzweiler	↘	3 630	648 637
Junglinster	↘	3 595	630 642
<b>Moyenne du pays</b>	↘	<b>3 152</b>	<b>550 398</b>
Rambrouch	↘	2 669	461 430
Goesdorf	↘	2 663	438 944
Clervaux	→	2 598	452 170
Consdorf	↘	2 579	474 372
Munshausen	↘	2 536	477 519
Weiswampach	↘	2 536	415 362
Eschweiler	↘	2 521	426 452
Tandel	↘	2 494	408 956
Hosingen	↘	2 491	412 879
Heinerscheid	↘	2 486	444 480
Larochette	↘	2 486	448 914
Heiderscheid	↗	2 478	415 663
Vianden	↗	2 452	433 890
Troisvierges	↘	2 355	373 915
Wiltz	↘	2 327	394 465

Note : Ne sont prises en compte ici que les communes où 30 offres sont recensées au minimum.  
Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix annoncés 2009)

Figure 1. Prix de vente moyens proposés pour les maisons en 2009, par commune.



**Le classement des communes fait ressortir que les plus chères se localisent autour de la capitale, dans la première couronne périurbaine** (Strassen, Bertrange, Kopstal, Niederanven). Luxembourg-Ville se situe en 6<sup>ème</sup> position avec un prix moyen de 3 817 €/m<sup>2</sup>, soit environ 660 000 € pour une maison.

Bien sûr, les prix diminuent en s'éloignant de la couronne périurbaine de Luxembourg-Ville. Cependant un phénomène de diffusion des prix élevés par rapport à la moyenne nationale est relevé dans les communes plus éloignées de la capitale qui constituent la deuxième couronne périurbaine (cf. figure 1). L'accessibilité à ces communes par le réseau routier expliquerait cette situation.

**La distribution des prix en fonction du nombre d'offres fait ressortir quatre catégories de communes (cf. figure 2) qui se caractérisent comme suit :**

**1. Les prix et l'offre sont supérieurs à la moyenne du pays :**

L'offre est importante, mais elle semble insuffisante par rapport à la demande car les prix sont élevés. Les communes où ce déséquilibre du marché est observé sont principalement Luxembourg-Ville et ses communes proches.

**2. Les prix sont élevés par rapport à la moyenne du pays, mais l'offre est faible :**

Cette catégorie regroupe une grande partie des communes qui constituent la deuxième couronne périurbaine de Luxembourg-Ville, comme Dippach, Garnich et Koerich à l'ouest, et jusqu'à Bous et Mondorf-les-Bains au sud-est. Elles correspondent à l'espace d'extension du parc immobilier où l'offre resterait insuffisante pour répondre à la demande. Le marché immobilier de ces communes serait tendu car les prix sont élevés par rapport à la moyenne nationale.

**3. Les prix sont inférieurs à la moyenne du pays, mais l'offre est importante :**

Cette troisième catégorie regroupe deux types de situations :

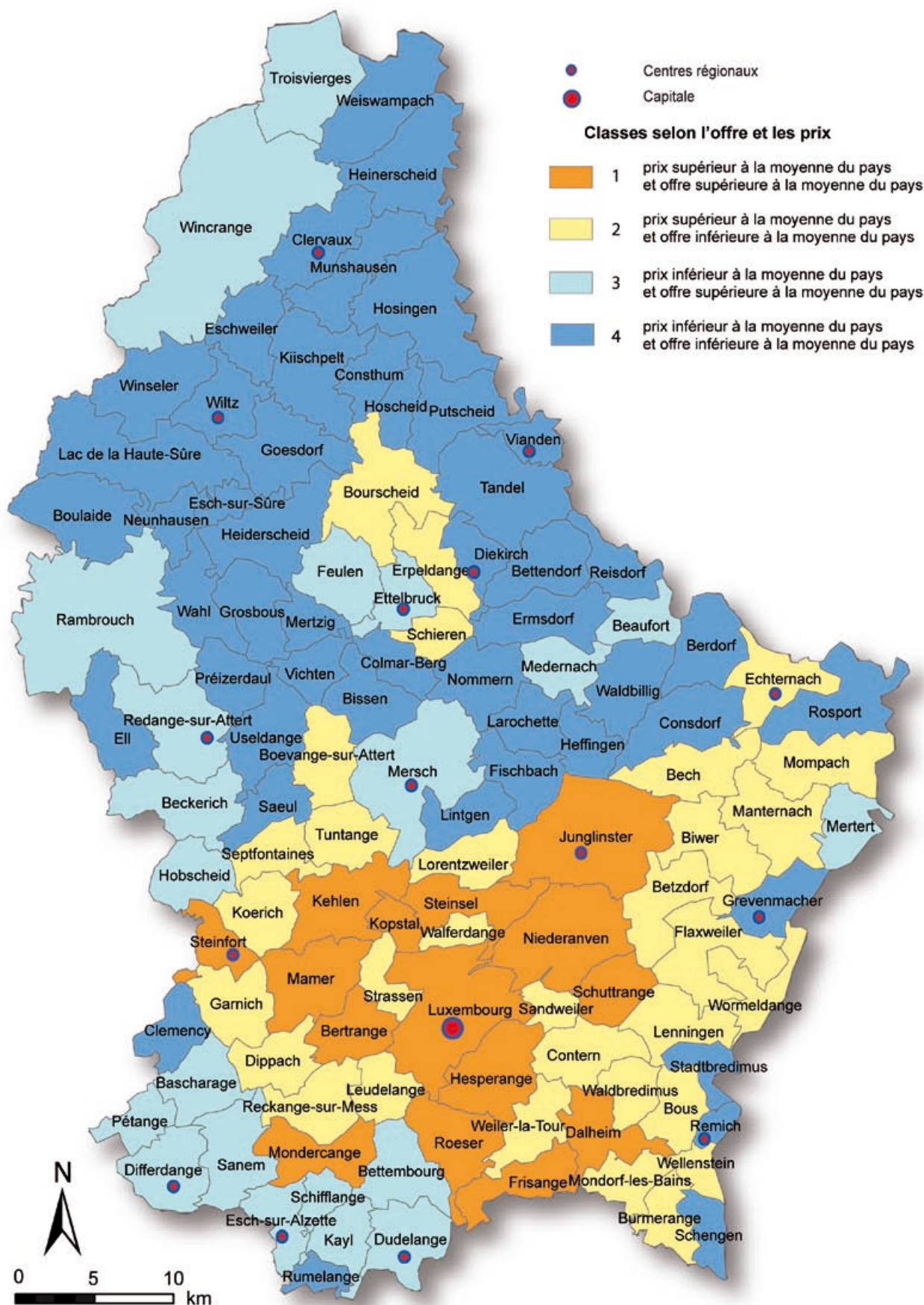
- le premier type se compose de communes, principalement situées dans la région Sud, où le parc de logements est peu attractif par rapport à d'autres régions comme la capitale et sa périphérie. Cette situation explique que les prix sont moins élevés que la moyenne du pays.
- Le second type regroupe des communes où le marché est en développement. Il s'agit notamment des communes proches de la frontière avec la Belgique, comme Rambrouch ou Hobscheid.

**4. Les prix et l'offre sont inférieurs à la moyenne du pays :**

Ici, le marché est très peu développé et la demande est faible. Cela s'explique, entre autres, par le fait que ces communes sont peu urbanisées. Il s'agit essentiellement des communes du nord du pays.

La confrontation du nombre d'offres et des prix annoncés met en exergue une structuration spatiale du marché immobilier : Luxembourg-Ville et ses communes voisines constituent le pôle principal de l'activité immobilière concernant la vente de maisons.

Figure 2. Vente de maisons : distribution des communes en fonction de l'offre et des prix en 2009.





## » Relevé des prix de vente annoncés moyens pour les appartements en 2009

En 2009, le prix de vente moyen annoncé pour les appartements est de plus de 338 000 €, soit environ 3 877 €/m<sup>2</sup>.

Légende :

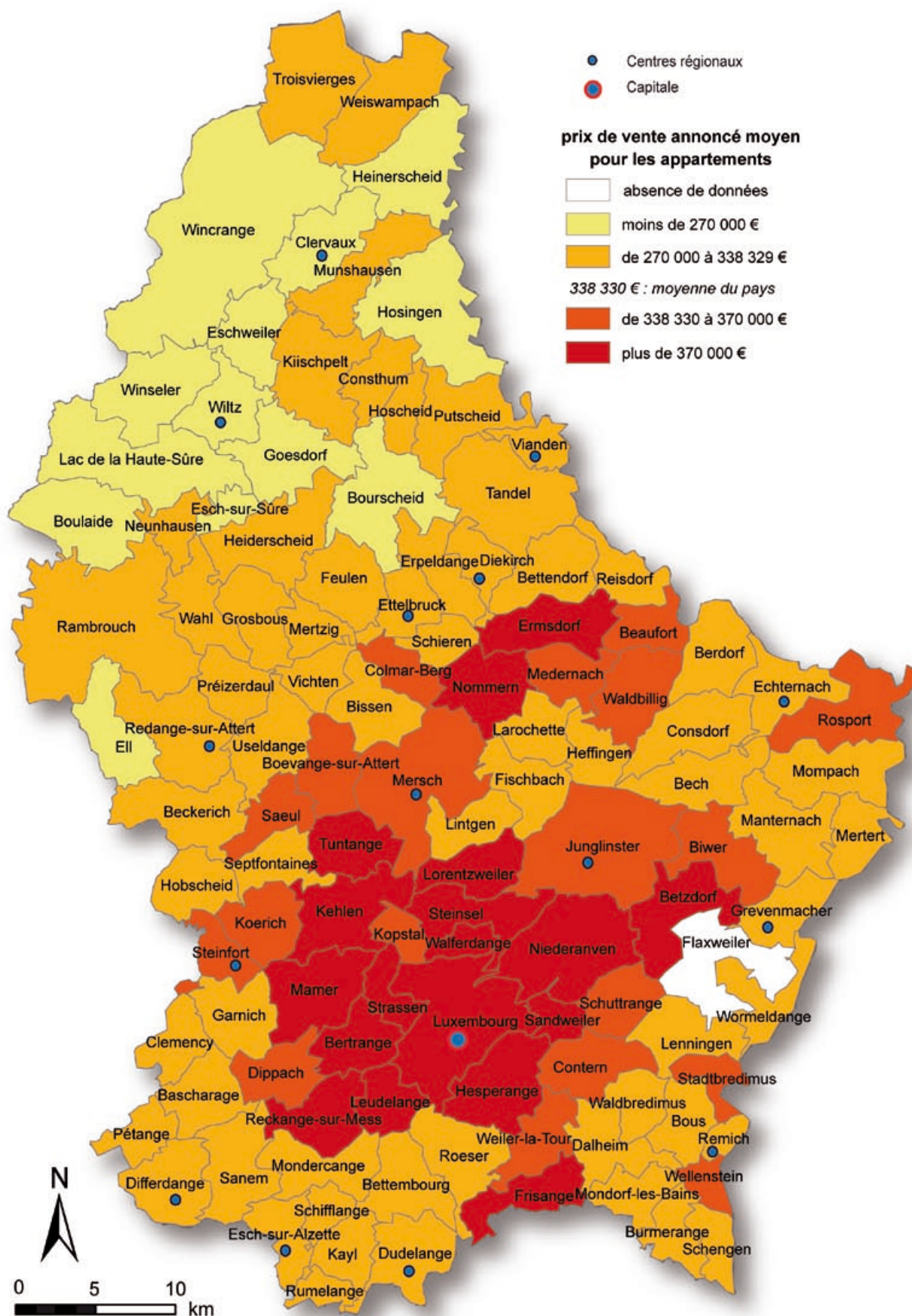
- tendance stable
- ↘ tendance à la baisse
- ↗ tendance à la hausse
- \* pas de tendance, données non significatives en 2008

Des écarts de prix importants persistent entre les communes. Le tableau 2 reporte un classement des communes selon le prix annoncé moyen par m<sup>2</sup> pour la vente d'appartement et montre que **Luxembourg-Ville est la commune la plus chère** (4 757 € par m<sup>2</sup>), suivie de ses communes voisines et de celles qui constituent la deuxième couronne périurbaine de la capitale. Au-delà de cet espace central, les prix sont moins élevés, notamment dans les communes plus rurales situées à l'ouest et au nord du pays.

**Tableau 2. Vente d'appartements : les 15 communes les plus chères et les 15 les moins chères en 2009.**

Communes	Tendance des prix annoncés moyens au m <sup>2</sup> entre 2008 et 2009	Prix annoncé moyen pour un m <sup>2</sup> en 2009 (€)	Prix annoncé moyen pour un bien en 2009 (€)
Luxembourg-Ville	↗	4 757	410 167
Strassen	↗	4 593	420 181
Leudelange	↗	4 528	489 048
Hesperange	↗	4 418	436 997
Sandweiler	↗	4 391	385 176
Bertrange	↗	4 387	401 462
Niederanven	↗	4 273	423 027
Mamer	↗	4 209	435 675
Weiler-la-Tour	↗	4 152	363 238
Kopstal	↗	4 133	343 728
Walferdange	↗	4 131	383 890
Schuttrange	↗	4 114	357 415
Betzdorf	↗	4 048	378 939
Lorentzweiler	→	4 022	375 370
Junglinster	↗	4 015	361 509
<b>Moyenne du pays</b>	<b>↗</b>	<b>3 877</b>	<b>338 330</b>
Wiltz	↗	3 030	237 816
Weiswampach	↗	3 014	278 147
Vichten	*	3 010	273 445
Troisvierges	↗	2 962	279 148
Consdorf	*	2 929	290 534
Rambrouch	↘	2 903	291 583
Berdorf	↗	2 898	283 820
Boulaide	→	2 875	233 562
Esch-sur-Sûre	↗	2 829	244 527
Hosingen	*	2 829	257 657
Clervaux	↘	2 787	257 774
Burmerange	↘	2 733	319 408
Tandel	↗	2 713	271 023
Heinerscheid	↗	2 710	242 828
Eschweiler	↘	2 623	255 500

Figure 3. Prix de vente moyens proposés pour les appartements en 2009, par commune.

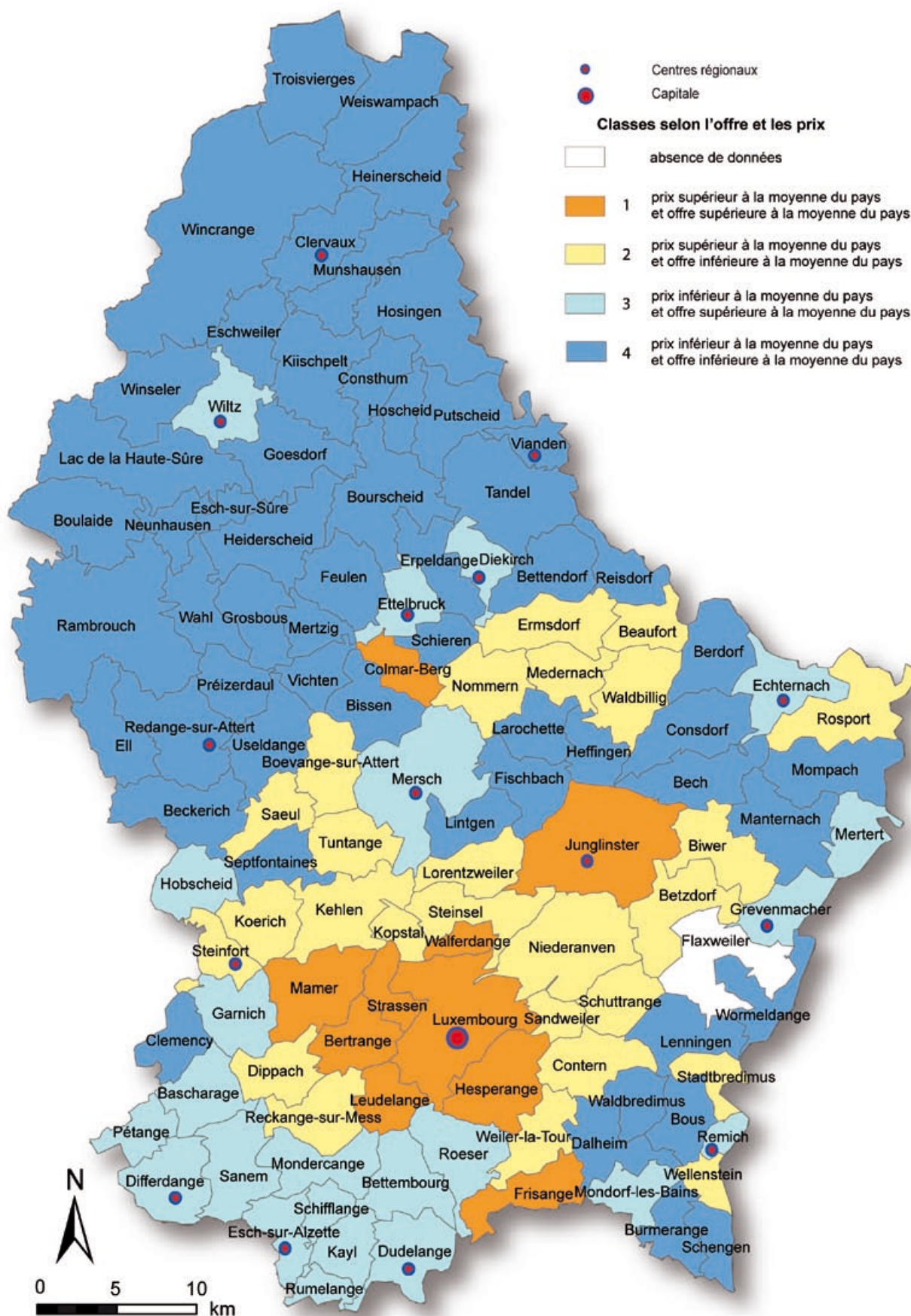


La cartographie des prix de vente moyens par commune illustre ce phénomène où plus on s'éloigne de Luxembourg-Ville, plus les prix diminuent (cf. figure 3).

**Là aussi, le marché de l'immobilier se structure par rapport à l'organisation spatiale du pays (cf. figure 4). Quatre catégories majeures sont identifiées, à savoir :**

1. La première correspond à Luxembourg-Ville et ses communes voisines. Elle se caractérise par **des prix élevés et une offre importante**. Cet état signifierait que l'offre de vente d'appartements est insuffisante par rapport à la demande.
2. La deuxième catégorie englobe des communes plus éloignées de la capitale, pour lesquelles **les prix sont élevés mais l'offre est peu importante**. Le parc immobilier d'appartements se développe dans ces communes, reflétant une urbanisation de plus en plus importante de la périphérie de Luxembourg-Ville.
3. La troisième se caractérise par **une offre importante mais des prix inférieurs à la moyenne**. Ce sont principalement les communes de la région de la Minette (au sud du pays) qui se situent dans cette catégorie.
4. Enfin, la dernière catégorie regroupe les autres communes du pays, pour lesquelles **l'offre et la demande d'appartements sont faibles et les prix sont donc inférieurs à la moyenne du pays**. Il s'agit de communes plus rurales et plus éloignées des pôles d'activités que les précédentes. De ce fait, elles sont souvent moins attractives.

Figure 4. Vente d'appartements : distribution des communes en fonction de l'offre et des prix en 2009.



## 3.2. Offres et prix annoncés à la location en 2009

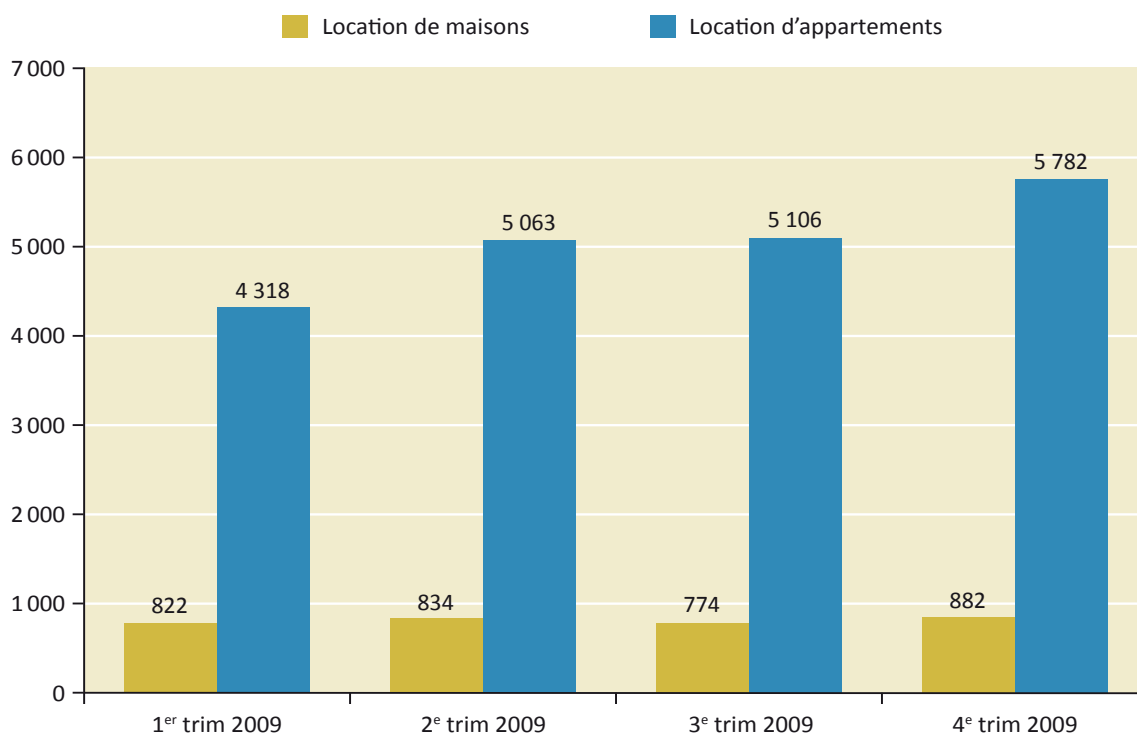
### 3.2.1. Évolution de l'offre de location de logements en 2009

Le nombre d'offres de location (maisons et appartements) collectées en 2009 est supérieur à celui relevé l'année précédente (23 000 annonces contre 15 000). Cependant, **la proportion de maisons proposées à la location reste toujours très faible**. Les maisons représentent seulement 14 % des offres, alors que les appartements constituent presque la totalité du marché locatif (86 % des offres de location).

Sur l'année 2009, le nombre d'annonces de location de maisons est resté relativement stable au cours de l'année (cf. graphique 3). Seul le 3<sup>e</sup> trimestre se distingue avec un nombre d'offres légèrement inférieur aux saisies des autres trimestres.

En ce qui concerne la location d'appartements, le nombre d'annonces s'est progressivement accru au cours de l'année : 4 318 offres ont été saisies au 1<sup>er</sup> trimestre, contre 5 782 au dernier trimestre, soit une hausse de +33,90 %.

Graphique 3. Évolution du nombre d'offres de location en 2009.



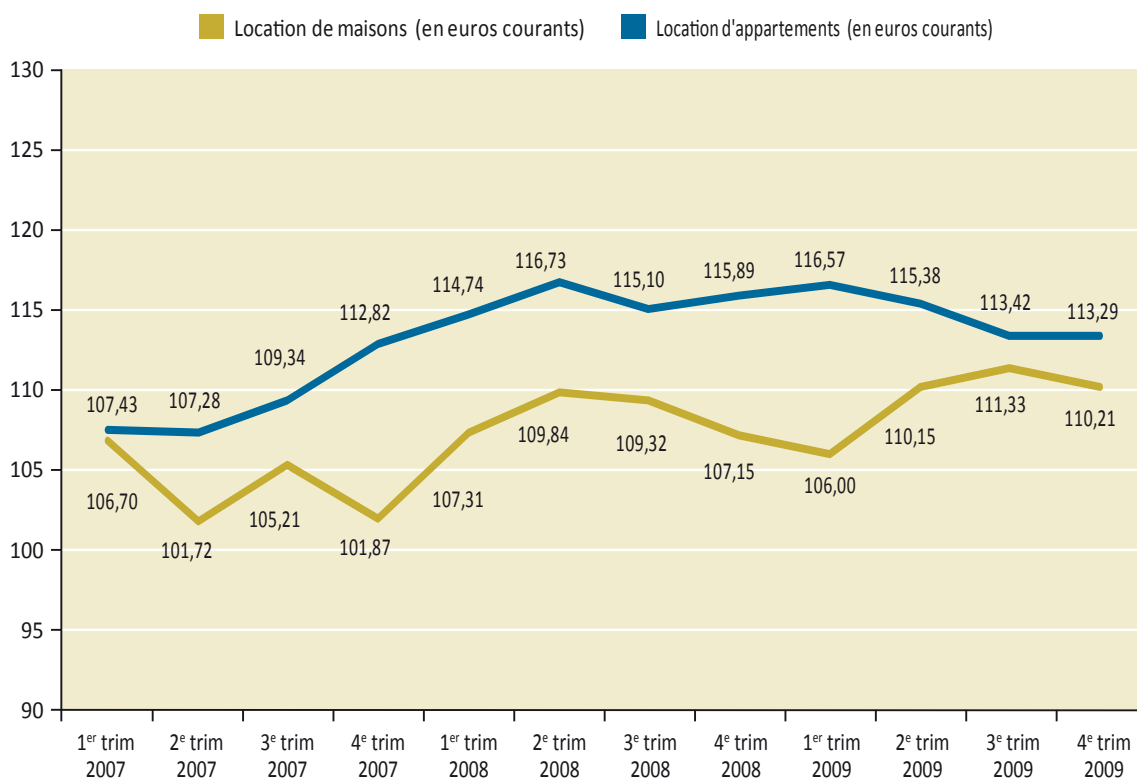
Note : Une même annonce peut rester plusieurs trimestres sur le marché. La somme des nombres d'annonces pour les quatre trimestres de l'année 2009 est donc supérieure au nombre réel d'annonces parues en 2009 (environ 23 000 annonces collectées).  
Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix annoncés 2009)

### 3.2.2. Évolution des loyers annoncés en 2009

Concernant **l'évolution des loyers proposés pour les maisons à la location**, l'indicateur est reparti à la hausse au 1<sup>er</sup> trimestre 2009 après une diminution constante depuis le 2<sup>e</sup> trimestre 2008. Cette augmentation s'est poursuivie aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres avant de s'infléchir légèrement au dernier trimestre. Entre le 1<sup>er</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestre, la hausse a été de +3,97 %.

**Pour les appartements à la location**, l'indicateur a baissé de -2,81 %, passant de 116,57 points au 1<sup>er</sup> trimestre 2009 à 113,29 au 4<sup>e</sup> trimestre 2009. L'évolution de l'indicateur au cours de l'année se caractérise par une diminution progressive, avant une stabilisation au dernier trimestre 2009 (cf. graphique 4).

Graphique 4. Évolution de l'indicateur des prix proposés à la location entre 2007 et 2009 (en euros courants).



Base 100 = 1<sup>er</sup> trimestre 2005 / Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix annoncés 2007-2009)

L'évolution des indicateurs sur trois années montrent des rythmes différenciés entre les loyers des maisons et ceux des appartements. La hausse des indicateurs pour les maisons est irrégulière, car ce marché est très réduit. Pour les appartements, les loyers ont amorcé une certaine stabilisation en 2009 après une hausse continue jusqu'au 2<sup>e</sup> trimestre 2008.

La prise en compte de l'inflation sur l'année 2009 (+ 0,4 % d'après le STATEC) influence peu l'évolution réelle des loyers (cf. séries rétrospectives sur le site de l'Observatoire de l'Habitat : [http://observatoire.ceps.lu/indicprix\\_recherche.cfm](http://observatoire.ceps.lu/indicprix_recherche.cfm)).

### 3.2.3. Communes les plus chères et les moins chères à la location en 2009

#### » Relevé des loyers annoncés moyens pour les maisons en 2009

L'offre de **location des maisons** représente une **très faible part du marché locatif** (14 %). De plus, cette offre se **concentre dans la capitale et dans les communes périurbaines proches**.

**Le loyer mensuel moyen** proposé dans les annonces pour la location d'une maison est de **près de 2 210 € / mois, soit environ 11,22 €/m<sup>2</sup>**. Si l'on s'intéresse au classement des loyers annoncés par commune en 2009 (tableau 3), les moyennes les plus élevées avoisinent les 2 800 € à Luxembourg-Ville et dans les communes proches de la capitale, soit un loyer mensuel moyen d'environ 13 €/m<sup>2</sup>. A l'inverse, les loyers annoncés les moins élevés sont inférieurs à 1 500 €, soit moins de 9 €/m<sup>2</sup>, pour une commune éloignée de la capitale comme Putscheid.

Tableau 3. Location de maisons : les communes les moins chères et les plus chères en 2009.

Communes	Tendance des prix annoncés moyens au m <sup>2</sup> entre 2008 et 2009	Loyer annoncé moyen pour un m <sup>2</sup> en 2009 (€)	Loyer annoncé moyen pour un bien en 2009 (€)
Luxembourg-Ville	↘	13,16	2 797
Hesperange	↘	12,82	2 276
Strassen	→	12,77	2 424
Walferdange	→	12,74	2 753
Bertrange	↘	12,69	2 869
Kopstal	↘	12,03	2 518
Niederanven	↘	11,81	2 594
Bettembourg	*	11,62	1 843
Roeser	*	11,57	2 697
Mamer	→	11,50	2 206
Moyenne du pays	↗	<b>11,22</b>	<b>2 207</b>
Mondercange	*	10,82	2 816
Kehlen	*	10,57	2 076
Dippach	*	10,56	2 134
Steinsel	↘	10,45	2 793
Steinfort	*	10,36	1 944
Sanem	*	10,34	1 884
Esch-sur-Alzette	↘	10,23	2 235
Pétange	*	9,33	1 644
Mersch	*	9,10	1 829
Putscheid	*	8,32	1 242

Note : Ne sont prises en compte ici que les communes où 30 offres sont recensées au minimum.  
Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix annoncés 2009)

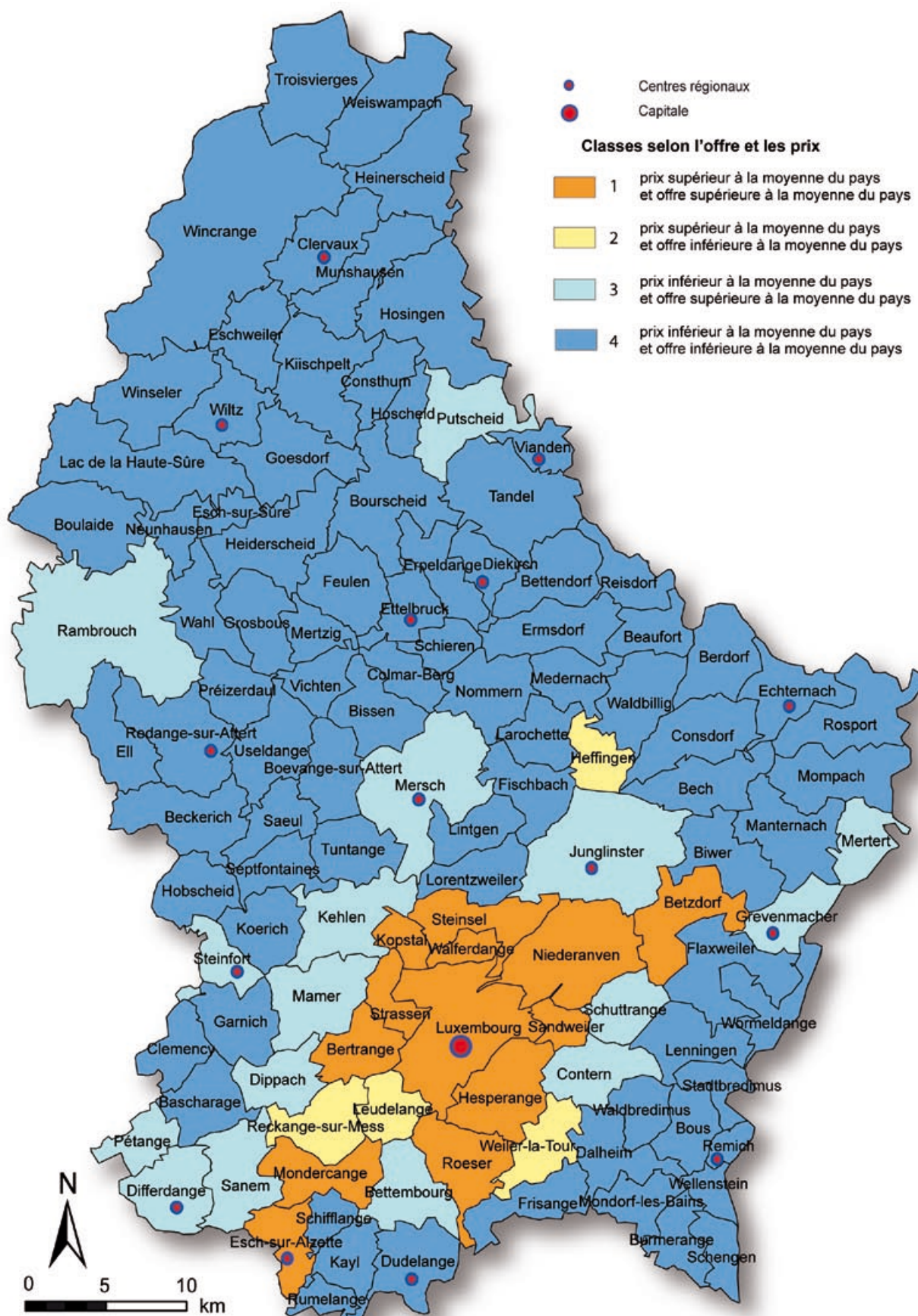
## Légende :

- tendance stable
- ↘ tendance à la baisse
- ↗ tendance à la hausse
- \* pas de tendance, données non significatives en 2008

### En croisant les offres saisies et les loyers moyens annoncés pour chaque commune en 2009, on observe quatre catégories de communes (cf. figure 5) :

1. La première catégorie se caractérise par **des loyers élevés et une offre importante**. Luxembourg-Ville (499 offres) et ses communes voisines (Kopstal : 138 offres, Hesperange : 96 offres, Strassen : 95 offres, Bertrange : 87 offres) concentrent le parc locatif de maisons. Les loyers annoncés y sont élevés en moyenne. Cela serait dû à une demande importante par rapport à l'offre.
2. Dans la deuxième catégorie, **l'offre est rare et les loyers sont supérieurs à la moyenne** du pays. Seules quelques communes proches de Luxembourg-Ville, telles que Leudelange et Weiler-la-Tour, sont concernées.
3. Pour cette catégorie, **l'offre est importante mais les loyers annoncés sont inférieurs à la moyenne** du pays. Il s'agit ici de communes plus éloignées de la capitale où l'offre s'est développée parallèlement à l'urbanisation de la deuxième couronne de la capitale.
4. La dernière catégorie englobe le reste du pays, pour lequel **l'offre est faible, voire rare, mais les loyers sont inférieurs à la moyenne du pays**. La demande locative est également peu fréquente dans ces communes.

Figure 5. Location de maisons : distribution des communes en fonction de l'offre et des prix en 2009.





## » Relevé des loyers annoncés moyens pour les appartements en 2009

La moyenne nationale des prix annoncés pour la **location d'appartements** est d'environ **1 130 € / mois** (soit presque la moitié du prix proposé pour la location d'une maison), ce qui correspond à un loyer de 15,08 €/m<sup>2</sup>.

Là aussi, les loyers moyens proposés pour les appartements varient fortement d'une commune à l'autre. Les loyers mensuels les plus faibles sont inférieurs à 700 € / mois, alors que les plus élevés atteignent presque 1 300 €/mois, soit près du double. Cet écart subsiste même si les loyers sont rapportés à la surface des biens : le minimum est de 9,68 €/m<sup>2</sup> (à Troisvierges) et le maximum atteint 17,42 €/m<sup>2</sup> (à Luxembourg-Ville).

Le classement des loyers moyens par commune, du plus élevé au moins élevé, fait apparaître que seules trois communes (dont Luxembourg-Ville) sont au-dessus de la moyenne nationale (cf. tableau 4). Cette situation est due à un effet de structure provenant de deux faits, qui sont :

Légende :

- tendance stable
- ↘ tendance à la baisse
- ↗ tendance à la hausse
- \* pas de tendance, données non significatives en 2008

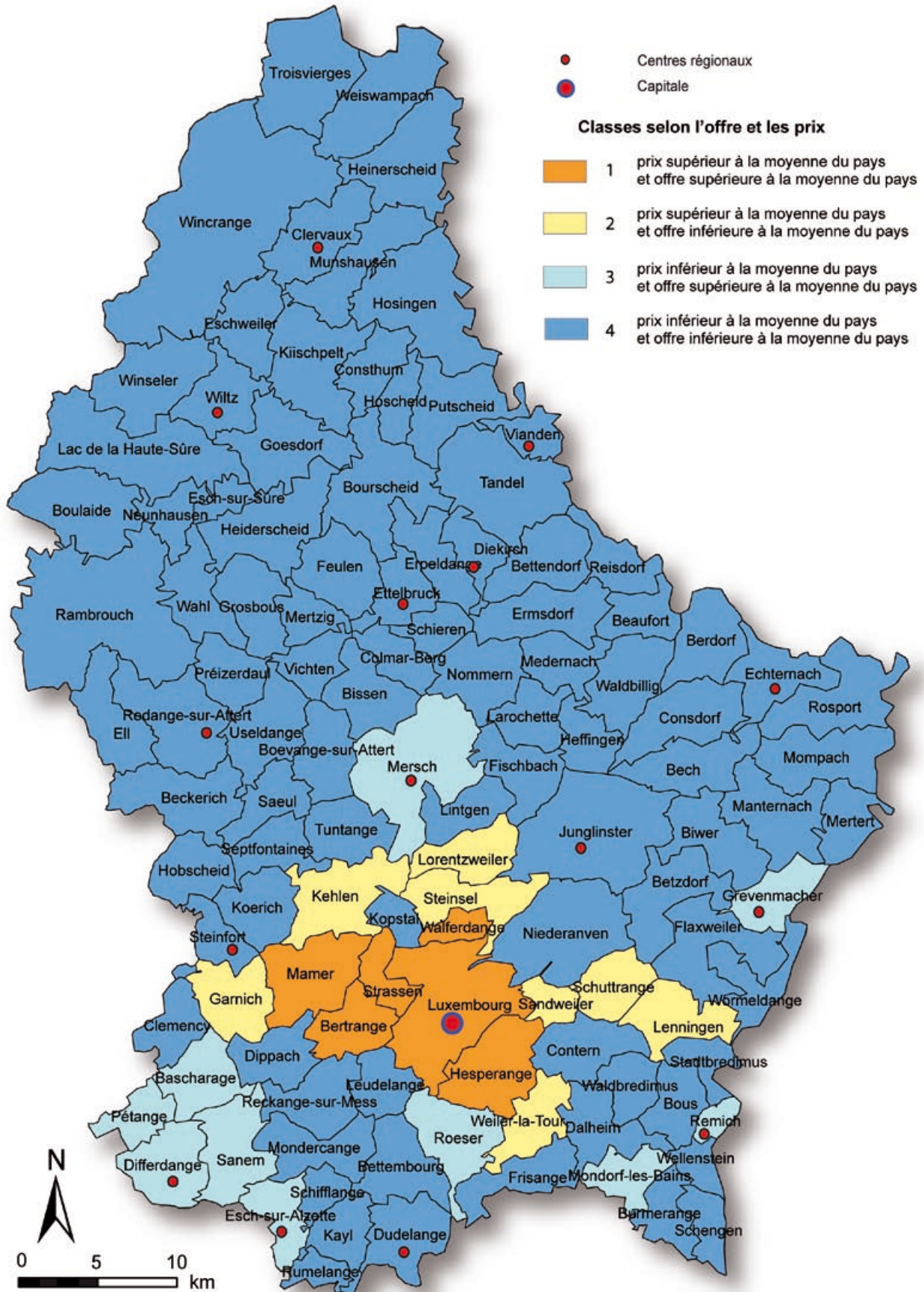
- la location d'appartements se concentre fortement dans quelques communes (Luxembourg-Ville représentant déjà 41% des annonces de location d'appartements saisies en 2009) ;
- les communes où se concentrent les offres de location sont les plus chères.

**Tableau 4. Location d'appartements : les communes les plus chères et les moins chères en 2009.**

Communes	Tendance des loyers annoncés moyens au m <sup>2</sup> entre 2008 et 2009	Loyer annoncé moyen pour un m <sup>2</sup> en 2009 (€)	Loyer annoncé moyen pour un bien en 2009 (€)
Luxembourg-Ville	↘	17,42	1 262
Strassen	↘	16,55	1 205
Bertrange	→	15,66	1 275
Moyenne du pays	↘	<b>15,08</b>	<b>1 128</b>
Vichten	*	11,10	749
Wormeldange	→	10,78	1 026
Beckerich	*	10,78	913
Wintrange	*	10,63	765
Ell	↘	10,55	946
Redange-sur-Attert	↘	10,52	859
Rambrouch	*	10,41	1 106
Winseler	↘	10,13	728
Hosingen	*	9,82	867
Troisvierges	*	9,68	671

Note : Ne sont prises en compte ici que les communes où 30 offres sont recensées au minimum.  
Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix annoncés 2009)

Figure 6. Location d'appartements : distribution des communes en fonction de l'offre et des prix en 2009.

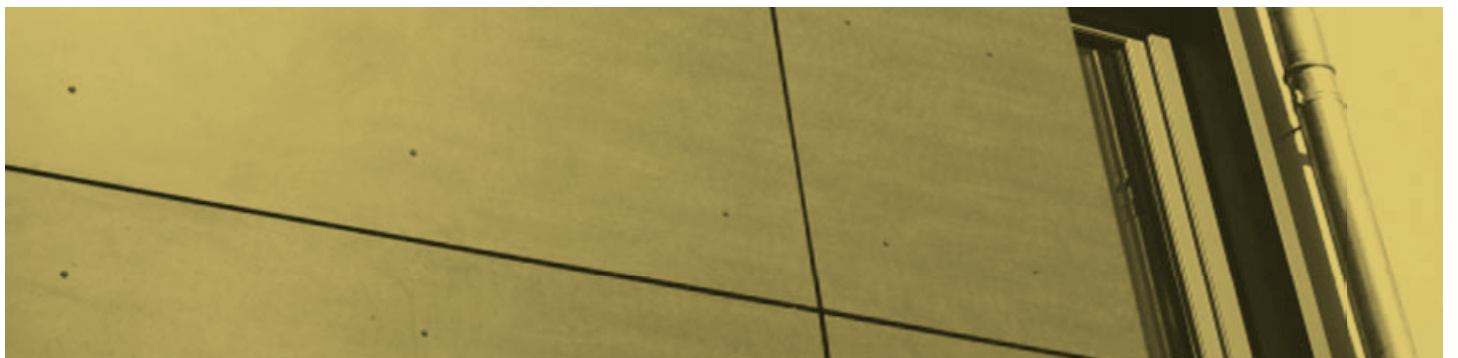


**En prenant en considération le nombre d'offres de location d'appartements par commune, cette situation se confirme et se précise :**

1. La première catégorie rassemble les communes pour lesquelles **l'offre est importante et les loyers élevés**. L'offre se concentre dans quelques communes, comme Luxembourg-Ville (6 887 offres), Strassen (735 offres) et Walferdange (442 offres). Dans ces communes, les loyers moyens sont les plus élevés du pays car la demande y est également importante.
2. Dans une deuxième catégorie de communes, **les loyers moyens sont plutôt élevés, mais l'offre est faible**. Il s'agit majoritairement de communes proches de la capitale (Sandweiler, Steinsel). Ces communes correspondraient à la zone de dispersion des ménages locataires.
3. Pour la troisième catégorie de communes, **l'offre locative est importante, mais les loyers sont inférieurs à la moyenne nationale**. Il s'agit principalement de communes localisées dans le sud du pays (la région de la Minette).
4. Dans le reste du pays, comme pour la location de maisons, **les loyers sont faibles et l'offre est quasiment nulle**, mais cela tient tant à la faiblesse du parc de logements locatifs dans ces communes qu'à l'absence de demande. Le marché locatif est principalement un marché urbain.



# 4 | ACTES DE VENTE ET PRIX DE VENTE ENREGISTRÉS



L'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (A.E.D.) et l'Observatoire de l'Habitat ont engagé une coopération active sur l'analyse des transactions immobilières. L'objectif de cette coopération est de déterminer les prix de vente des maisons, des appartements et des terrains à partir des actes de vente authentiques.

**La collaboration entre l'Observatoire de l'Habitat et l'A.E.D. se fonde sur un extrait des données du fichier de la « Publicité Foncière », qui reprend les actes notariés. Ces données sont complétées par des informations provenant de l'Administration du Cadastre et de la Topographie (A.C.T.) concernant la description et la surface des appartements vendus.**

En 2009, l'Observatoire de l'Habitat a publié une information basée sur les actes de vente enregistrés par l'A.E.D., dans le cadre d'une brochure diffusée lors de la Semaine Nationale du Logement. Cette brochure présentait des statistiques sur les ventes de maisons, d'appartements et de terrains à bâtir au Luxembourg entre janvier 2007 et juin 2009. Par ailleurs, l'Observatoire de l'Habitat a créé une rubrique sur son site internet reprenant ces informations sur les ventes enregistrées, complétées par de nouvelles statistiques sur les prix de vente enregistrés des appartements.

## 4.1. Nombre de ventes et volume financier des ventes enregistrées en 2009

### 4.1.1. Nombre de ventes enregistrées en 2009

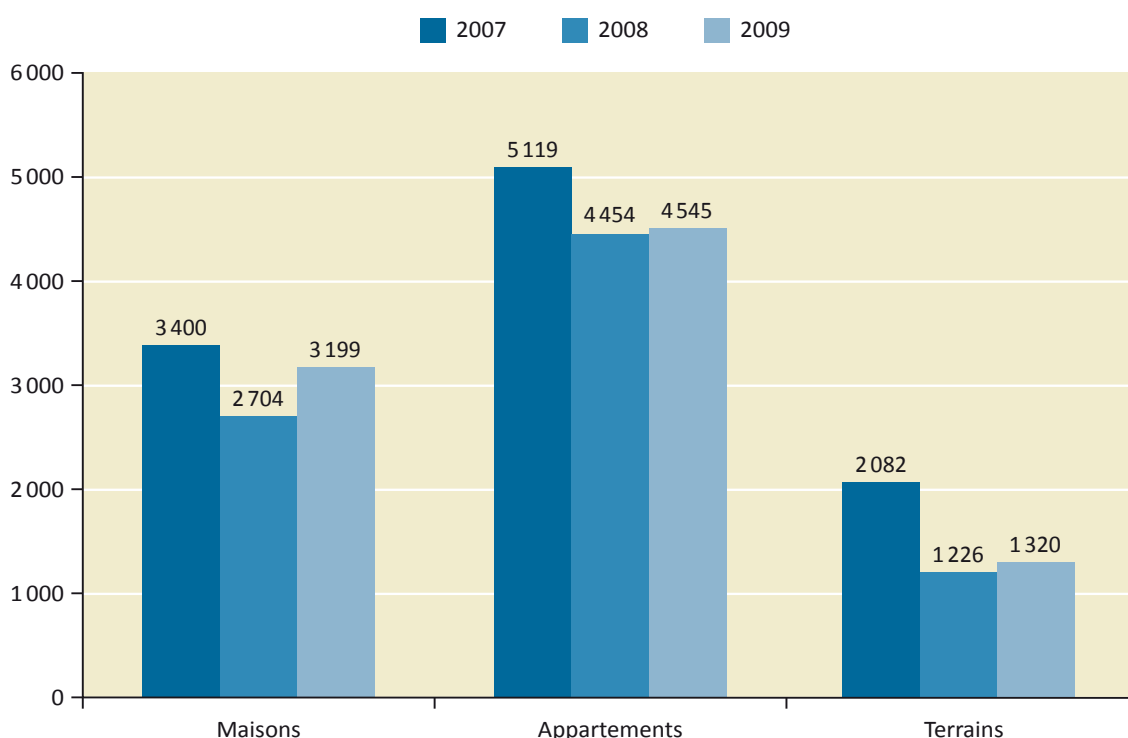
Après une très forte diminution du nombre total de ventes de maisons, d'appartements et de terrains entre 2007 et 2008 (- 20,91%), il s'avère que ce nombre a augmenté de + 8,11 % entre 2008 et 2009 (cf. graphique 5).

Cette hausse du nombre de ventes en 2009 concerne principalement les maisons :

- + 18,31% pour le nombre de ventes de maisons ;
- + 7,67 % pour le nombre de ventes de terrains ;
- + 2,04 % pour le nombre de ventes d'appartements.

Le nombre de ventes enregistrées en 2009 est toutefois encore nettement inférieur à celui relevé en 2007, et cette observation est valable sur chacun des segments identifiés ici : maisons, appartements et terrains.

Graphique 5. Nombre d'actes de vente enregistrés en 2007, en 2008 et en 2009.



#### 4.1.2. Volume financier des ventes enregistrées en 2009

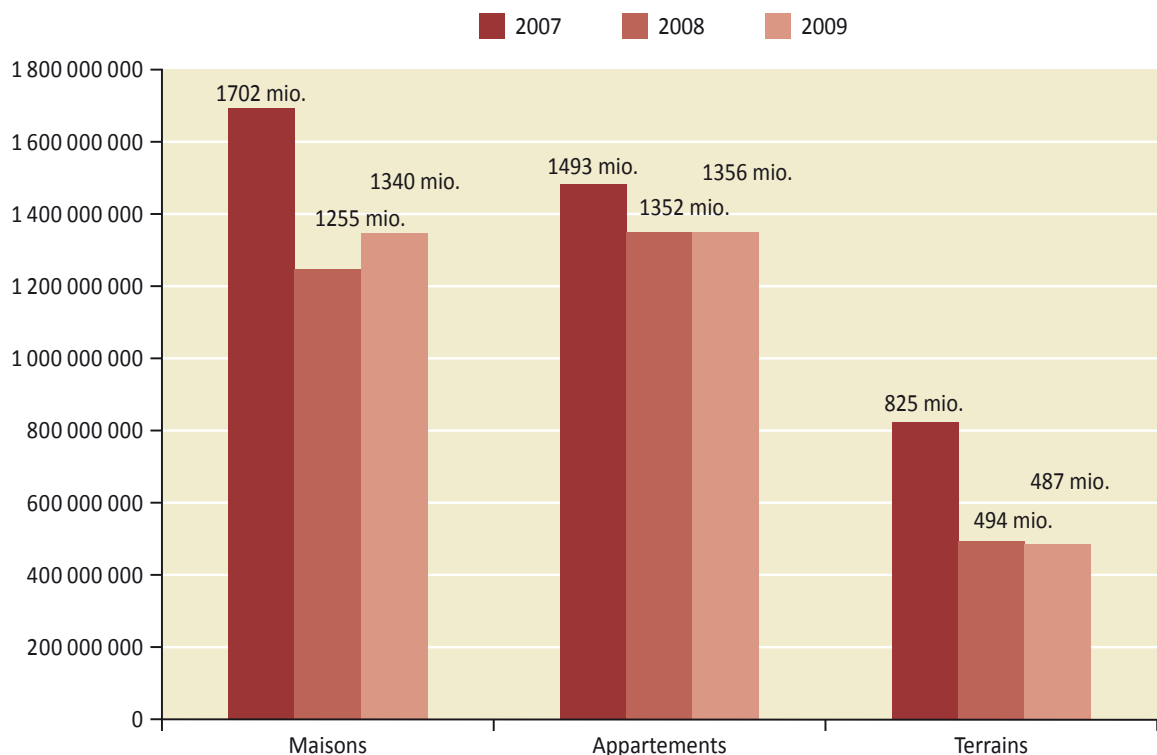
Parallèlement à la hausse du nombre de ventes, **le volume financier du total des transactions a également augmenté de plus de 83 millions d'euros (soit +2,68%)**, passant de 3 100 millions d'euros en 2008 à 3 183 millions en 2009 (cf. graphique 6). Cette hausse du volume financier des ventes enregistrées confirme la reprise de l'activité sur le marché de l'immobilier en 2009, mais elle n'est pas suffisante pour retrouver les volumes financiers de 2007.

En considérant les différents segments de l'immobilier, la hausse du volume financier entre 2008 et 2009 concerne principalement les ventes de maisons :

- + 6,77 % pour la vente de maisons (+ 86 millions) ;
- + 0,30 % pour la vente d'appartements (+ 4 millions) ;
- - 1,42 % pour la vente de terrains (- 7 millions).

La baisse du volume financier observée pour les ventes de terrains est surprenante compte tenu de l'accroissement du nombre de ventes. Elle pourrait provenir de la difficulté d'identifier clairement, pour l'instant, la nature et la destination des terrains vendus.

Graphique 6. Volume financier des actes de vente enregistrés en 2007, en 2008 et en 2009.



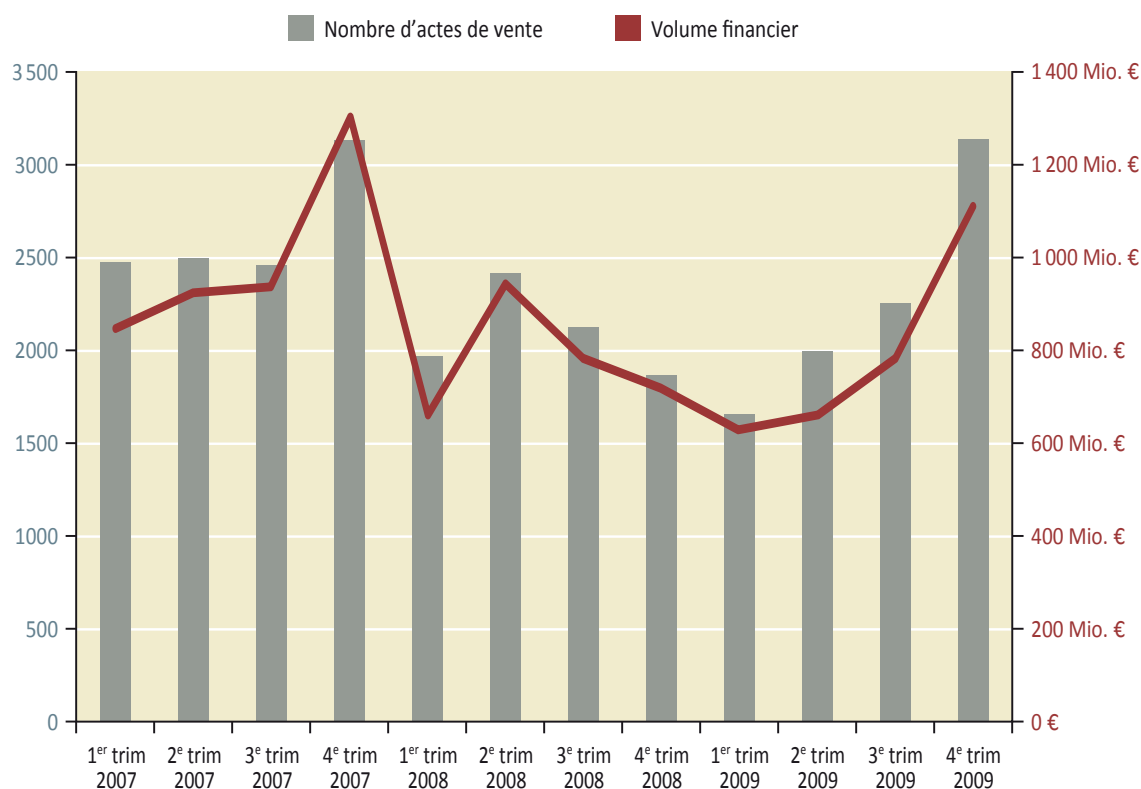
Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007-2009)

### 4.1.3. Evolutions trimestrielles du nombre de ventes et du volume financier correspondant

L'observation de l'évolution trimestrielle des ventes et du volume financier correspondant (cf. graphique 7), fait ressortir deux éléments majeurs :

- **la variation du nombre de ventes et du volume d'affaire est très marquée et très irrégulière d'un trimestre à l'autre.** Elle permet de supposer que les ventes de biens immobiliers et fonciers sont soumises à des effets saisonniers ;
- **la hausse globale du nombre de ventes et des volumes d'affaire correspondants est intervenue principalement à partir du 2<sup>e</sup> trimestre 2009, après une baisse ininterrompue entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2008 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2009.** Au second semestre 2009, le nombre et le volume financier des ventes enregistrées ont retrouvé des niveaux proches de ceux relevés en 2007.

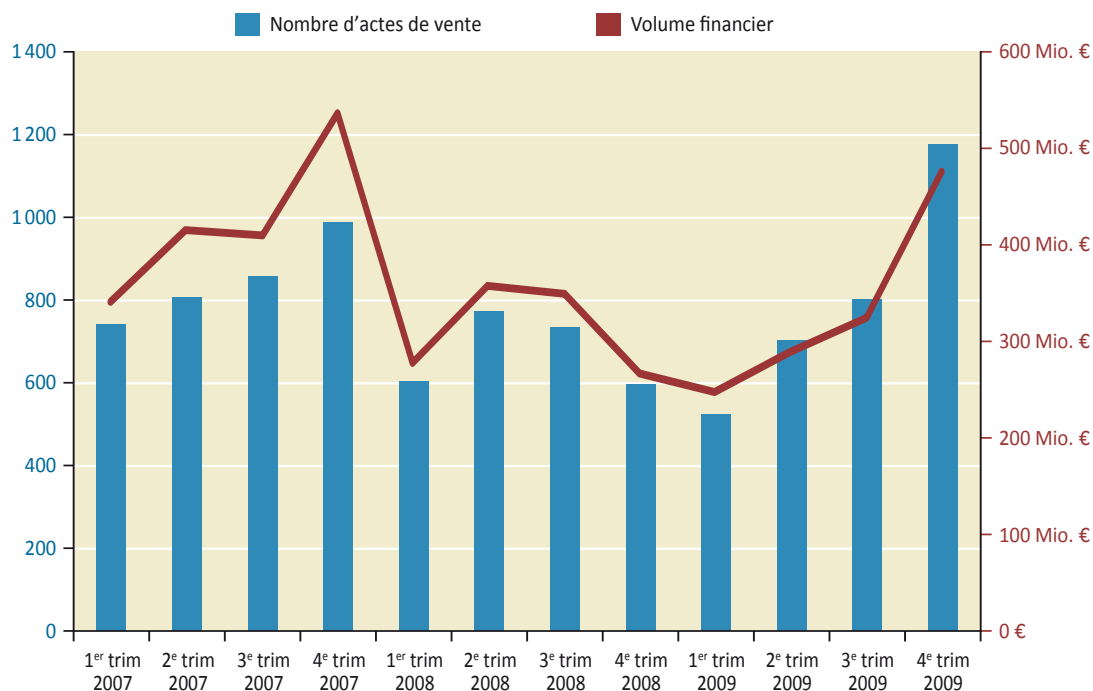
**Graphique 7. Évolution du nombre de ventes et des volumes financiers correspondants, du 1<sup>er</sup> trimestre 2007 au 4<sup>e</sup> trimestre 2009.** (total des ventes de maisons, d'appartements et de terrains)



Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007-2009)

Ces tendances sont globalement similaires pour les différents marchés. Pour les ventes de maisons (cf. graphique 8), le nombre d'actes enregistrés s'est progressivement accru en 2009, passant de 521 actes au 1<sup>er</sup> trimestre à 1 178 au dernier trimestre 2009 (+126%). Parallèlement, le volume financier des transactions a nettement augmenté pour atteindre 477 millions au 4<sup>e</sup> trimestre 2009.

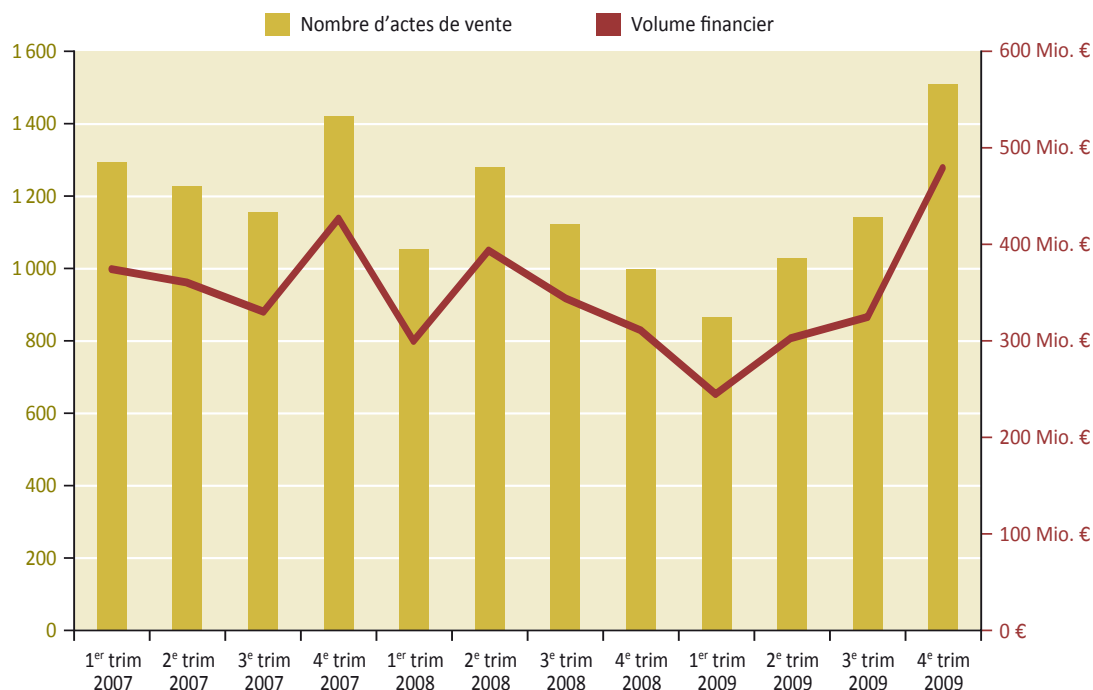
**Graphique 8. Évolution du nombre de ventes de maisons et du volume financier correspondant, du 1<sup>er</sup> trimestre 2007 au 4<sup>e</sup> trimestre 2009.**



Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007-2009)

En ce qui concerne les ventes d'appartements (cf. graphique 9), une augmentation importante du nombre de ventes est également constatée en 2009. Là aussi, cette hausse de l'activité du marché s'accompagne d'une augmentation globale du volume financier des ventes : le volume financier est passé de 246 millions d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre à 480 millions au dernier trimestre 2009.

**Graphique 9. Évolution du nombre de ventes d'appartements et du volume financier correspondant, du 1<sup>er</sup> trimestre 2007 au 4<sup>e</sup> trimestre 2009.**

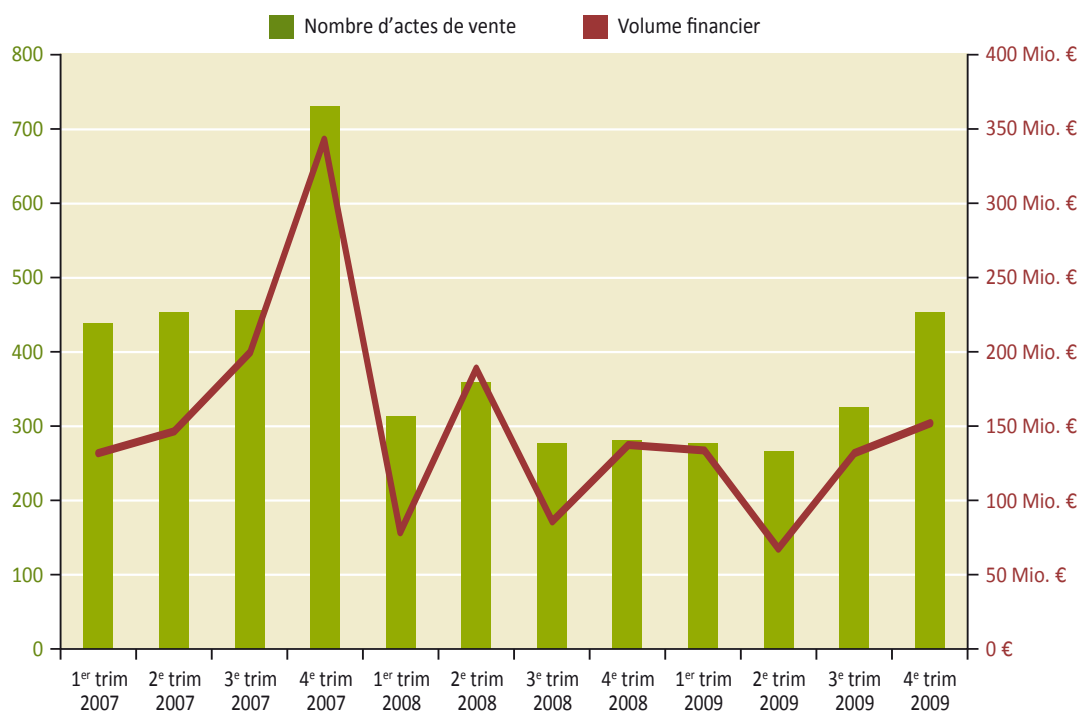


Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007-2009)



Quant à l'évolution trimestrielle du nombre de ventes de terrains (cf. graphique 10), elle est similaire à celles des autres biens étudiés ici, à l'exception d'une baisse des ventes relevée au 2<sup>e</sup> trimestre 2009. La reprise de l'activité sur ce segment des terrains n'est intervenue qu'à partir du 3<sup>e</sup> trimestre 2009. Il faut souligner également que la variation des volumes financiers n'est pas nécessairement proportionnelle à celle des ventes sur ce segment des terrains. Ces évolutions différenciées découleraient de la diversité des terrains vendus.

**Graphique 10. Évolution du nombre de ventes de terrains à bâtir et du volume financier correspondant, du 1<sup>er</sup> trimestre 2007 au 4<sup>e</sup> trimestre 2009.**



Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007-2009)

**Finalement, l'analyse des ventes enregistrées montrent bien une reprise de l'activité sur les marchés de l'immobilier et du foncier dans le courant de l'année 2009, après une nette diminution des ventes en 2008.**

## 4.2. Prix enregistrés des ventes d'appartements

En 2009, le fichier extrait de la Publicité Foncière fourni par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines a permis d'étudier les prix enregistrés pour les années 2007, 2008 et 2009. Après l'analyse de ce fichier, l'Observatoire de l'Habitat a conclu que sa structure et sa qualité ne permettaient pas pour l'instant d'établir des prix de vente moyens fiables pour les maisons et les terrains constructibles. L'Observatoire de l'Habitat a ainsi concentré son attention sur les prix de vente enregistrés des appartements en 2009.

### 4.2.1. Evolution des prix de vente enregistrés des appartements en 2009

Les prix de vente des appartements sont analysés avec un recours préalable à des méthodes de transformation, de correction et de sélection des actes. Les statistiques présentées ici sont construites à partir des ventes portant sur un appartement unique, en plein droit de propriété, dont la surface est renseignée dans les actes notariés.

Les ventes simultanées de plusieurs appartements sont ainsi exclues. Les appartements de moins de 10 m<sup>2</sup> ou de plus de 300 m<sup>2</sup> sont également exclus. Enfin, les observations extrêmes sont détectées et rejetées à partir d'une méthode de régression modélisant le logarithme du prix global de l'appartement en fonction de la surface, de la présence de différentes annexes et de la région d'aménagement dans laquelle il se situe, à l'intérieur d'une stratification basée sur le type de vente (ventes d'appartements construits ou Ventes en Etat Futur d'Achèvement - VEFA) et le trimestre. En raison de ces sélections et de ces traitements, seuls 65% environ des appartements vendus sont retenus.

**Entre 2008 et 2009, le prix de vente moyen au mètre carré (m<sup>2</sup>) des appartements construits a baissé de - 1,54%** (cf. tableau 5), après une hausse de + 1,40% entre 2007 et 2008. Cette baisse des prix de vente moyen au m<sup>2</sup> des appartements construits en 2009 s'explique en partie par une hausse de la surface moyenne (+ 3,85% entre 2008 et 2009), qui a augmenté plus vite que le prix moyen des appartements vendus (+ 2,06%). En 2009, le prix de vente moyen d'un appartement construit s'élevait ainsi à 283 900 € environ pour une surface moyenne de 81 m<sup>2</sup>. Le prix moyen au m<sup>2</sup> était de 3 569 €/m<sup>2</sup>.

**Les prix au m<sup>2</sup> des appartements vendus en état futur d'achèvement ont également baissé au cours de l'année 2009 (- 0,60%).** Cette diminution fait suite à une forte hausse en 2008 par rapport à 2007 (+ 7,13%). La surface moyenne des appartements en VEFA a plutôt baissé au cours de l'année 2009 (- 1,20% par rapport à 2008), contrairement à celle des appartements construits. En 2009, le prix de vente moyen d'un appartement en VEFA s'élevait ainsi à 349 700 € environ pour une surface moyenne de 82 m<sup>2</sup>. Le prix moyen au m<sup>2</sup> correspondait ainsi à 4 336 €/m<sup>2</sup>.

**Tableau 5. Ventes d'appartements construits et les Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) en 2008 et 2009.**

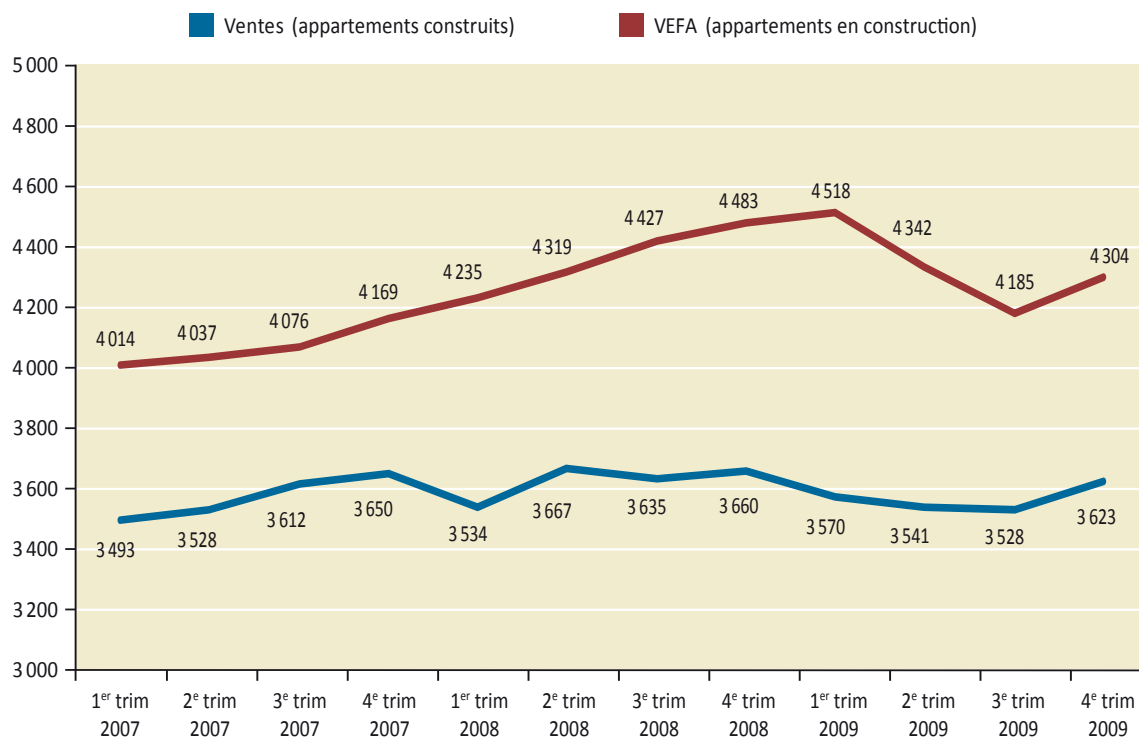
		2008	2009	Variation entre 2008 et 2009
Ventes d'appartements construits	Prix moyen	278 199 €	<b>283 916 €</b>	+2,06 %
	Surface moyenne	78 m <sup>2</sup>	<b>81 m<sup>2</sup></b>	+3,85 %
	Prix au m <sup>2</sup> moyen	3 625 €/m <sup>2</sup>	<b>3 569 €/m<sup>2</sup></b>	<b>-1,54 %</b>
Ventes d'appartements en Etat Futur d'Achèvement	Prix moyen	357 035 €	<b>349 715 €</b>	-2,05 %
	Surface moyenne	83 m <sup>2</sup>	<b>82 m<sup>2</sup></b>	-1,20 %
	Prix au m <sup>2</sup> moyen	4 362 €/m <sup>2</sup>	<b>4 336 €/m<sup>2</sup></b>	<b>-0,60 %</b>

Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007-2009).

L'observation de l'évolution trimestrielle des prix de vente au m<sup>2</sup> moyen des appartements construits et en construction (cf. graphique 11) fait ressortir deux éléments majeurs :

- **Les prix de vente au m<sup>2</sup> moyens ont connu une baisse sensible dans le courant de l'année 2009.** Cette baisse est apparue dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2009 pour les appartements construits. Pour les appartements en construction, cette baisse a commencé un trimestre plus tard, mais elle a été plus marquée que pour les appartements construits, puisqu'elle a atteint - 7,38% entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2009 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2009 (contre - 1,20% pour le prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements construits sur la même période).
- **Le 4<sup>e</sup> trimestre 2009 est marqué par un rebond assez net des prix de vente au m<sup>2</sup> :** + 2,71% pour les appartements construits et + 2,84% pour les appartements en construction par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2009.

**Graphique 11. Evolution du prix de vente au m<sup>2</sup> moyen des appartements construits et des appartements en construction entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2009 (en €/m<sup>2</sup>).**



Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007-2009)

Ces évolutions récentes peuvent être rapprochées de celles mises en évidence à travers les prix annoncés des appartements à la vente. Les indicateurs des prix annoncés pour la vente d'appartements suggèrent en effet une baisse assez marquée des prix au cours de l'année 2008, puis un retour à la hausse des prix proposés à la vente en 2009. Compte tenu du décalage entre la parution d'une annonce de vente portant sur un appartement et l'enregistrement de la vente de ce bien dans les actes notariés, la hausse des prix proposés à la vente depuis le début de l'année 2009 pourrait s'être traduite par une hausse des prix de vente effectifs des appartements en fin d'année 2009.

#### 4.2.2. Prix de vente enregistrés des appartements par classe de surface

Le prix de vente moyen des appartements a diminué en 2009, et ce quelle que soit la taille des appartements.

Le tableau 6 ci-après reporte les prix de vente moyens des appartements construits ou en construction qui ont été enregistrés en 2009, en fonction de la classe de surface. Ces prix moyens sont accompagnés d'une fourchette de prix, qui s'étend du prix minimal après exclusion des 5% des prix les plus bas, jusqu'au prix maximal observé après exclusion des 5% les plus élevés.

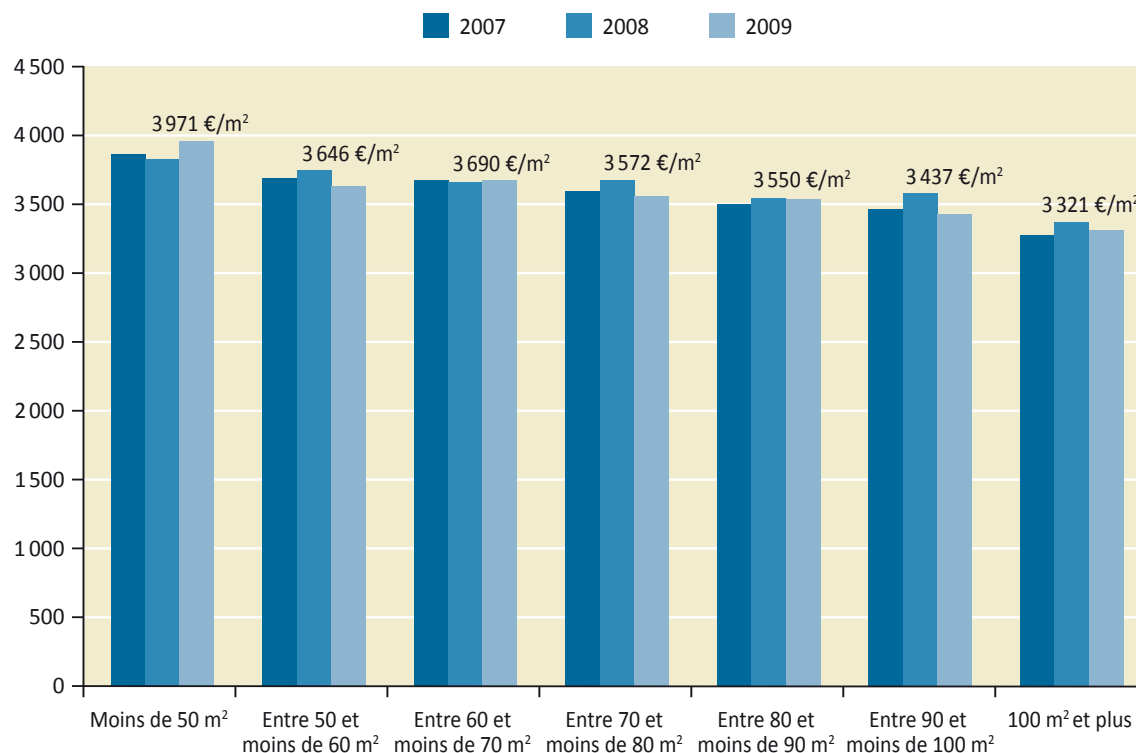
**Le prix de vente au m<sup>2</sup> des appartements construits a diminué pour la plupart des classes de surface entre 2008 et 2009**, après une hausse entre 2007 et 2008 (cf. graphique 12). Par ailleurs, **le prix de vente moyen au m<sup>2</sup> décroît avec la surface des appartements vendus**. Ainsi, le prix de vente moyen d'un appartement de moins de 50 m<sup>2</sup> était de 3 971 €/m<sup>2</sup> en 2009, contre environ 3 321 €/m<sup>2</sup> pour les appartements de plus de 100 m<sup>2</sup>.

**Les prix de vente au m<sup>2</sup> des appartements en construction** (cf. graphique 13) **sont logiquement supérieurs à ceux des appartements construits**. Là encore, **le prix de vente moyen au m<sup>2</sup> décroît avec la surface des appartements vendus**. Ainsi, le prix de vente moyen d'un appartement en construction de moins de 50 m<sup>2</sup> était de 4 625 €/m<sup>2</sup> en 2009, contre environ 4 065 €/m<sup>2</sup> pour les appartements de plus de 100 m<sup>2</sup>.

Tableau 6. Prix de vente des appartements construits et en construction selon la classe de surface en 2009.

	Classe de surface	Nombre de transactions retenues en 2009	Prix moyen en 2009 (en euros)	Variation par rapport à 2008	Fourchette de prix en 2009
Ventes d'appartements construits	Moins de 50 m <sup>2</sup>	220	<b>157 421</b>	+2,47%	90 000 € - 250 000 €
	Entre 50 et moins de 60 m <sup>2</sup>	255	<b>202 864</b>	-1,81%	140 000 € - 273 000 €
	Entre 60 et moins de 70 m <sup>2</sup>	285	<b>239 870</b>	+1,27%	167 000 € - 330 000 €
	Entre 70 et moins de 80 m <sup>2</sup>	355	<b>268 336</b>	-2,63%	188 400 € - 365 000 €
	Entre 80 et moins de 90 m <sup>2</sup>	381	<b>301 549</b>	-0,12%	215 500 € - 421 400 €
	Entre 90 et moins de 100 m <sup>2</sup>	263	<b>324 047</b>	-4,88%	235 000 € - 455 000 €
	100 m <sup>2</sup> et plus	413	<b>403 306</b>	-0,10%	265 000 € - 660 000 €
Ventes d'appartements en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Moins de 50 m <sup>2</sup>	69	<b>187 918</b>	-5,30%	103 000 € - 291 900 €
	Entre 50 et moins de 60 m <sup>2</sup>	105	<b>243 508</b>	+0,13%	182 400 € - 336 000 €
	Entre 60 et moins de 70 m <sup>2</sup>	107	<b>289 475</b>	-2,70%	200 000 € - 413 000 €
	Entre 70 et moins de 80 m <sup>2</sup>	121	<b>327 339</b>	+3,67%	211 400 € - 450 000 €
	Entre 80 et moins de 90 m <sup>2</sup>	149	<b>372 226</b>	-0,73%	250 000 € - 543 000 €
	Entre 90 et moins de 100 m <sup>2</sup>	115	<b>403 161</b>	-2,96%	298 000 € - 565 000 €
	100 m <sup>2</sup> et plus	150	<b>496 173</b>	-1,29%	310 000 € - 771 000 €

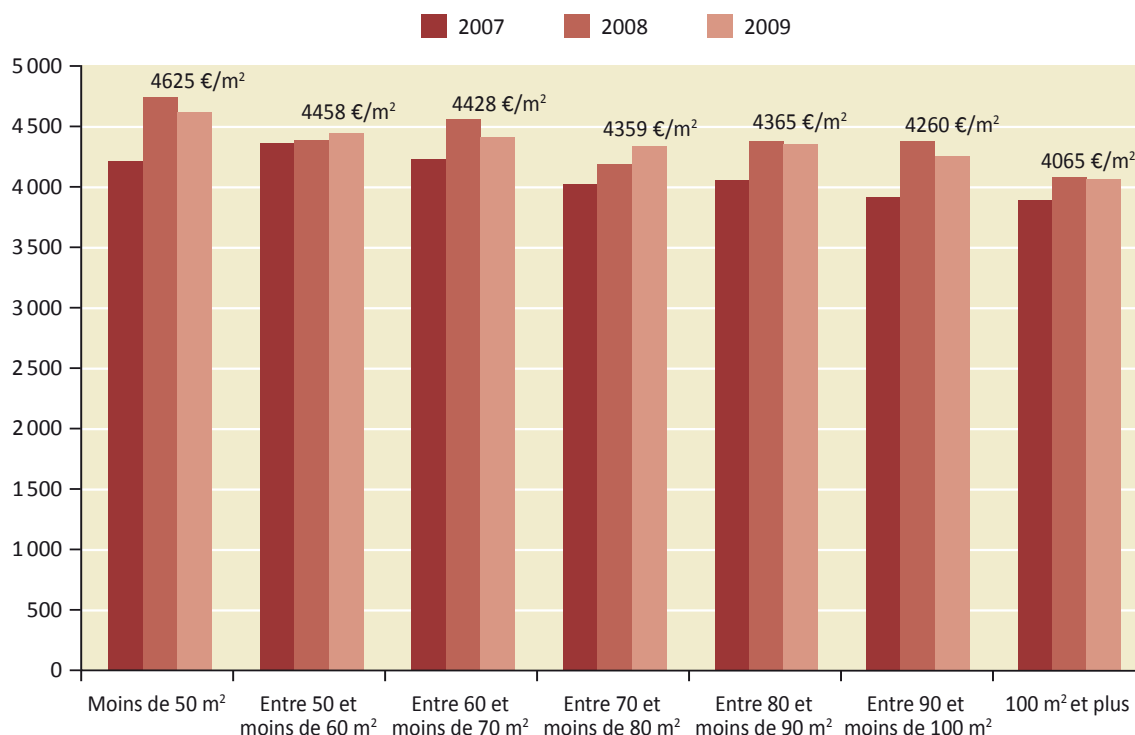
Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2009)

Graphique 12. Prix de vente au m<sup>2</sup> moyen des appartements construits selon la classe de surface en 2007, en 2008 et en 2009 (en €/m<sup>2</sup>).

Note : Les prix par m<sup>2</sup> reportés au-dessus du graphique sont ceux de l'année 2009.

Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007-2009)

**Graphique 13. Prix de vente au m<sup>2</sup> moyen des appartements en construction selon la classe de surface en 2007, en 2008 et en 2009 (en €/m<sup>2</sup>).**



Note : Les prix par m<sup>2</sup> reportés au-dessus du graphique sont ceux de l'année 2009.

Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007-2009)

### 4.2.3. Prix de vente des appartements par commune en 2009

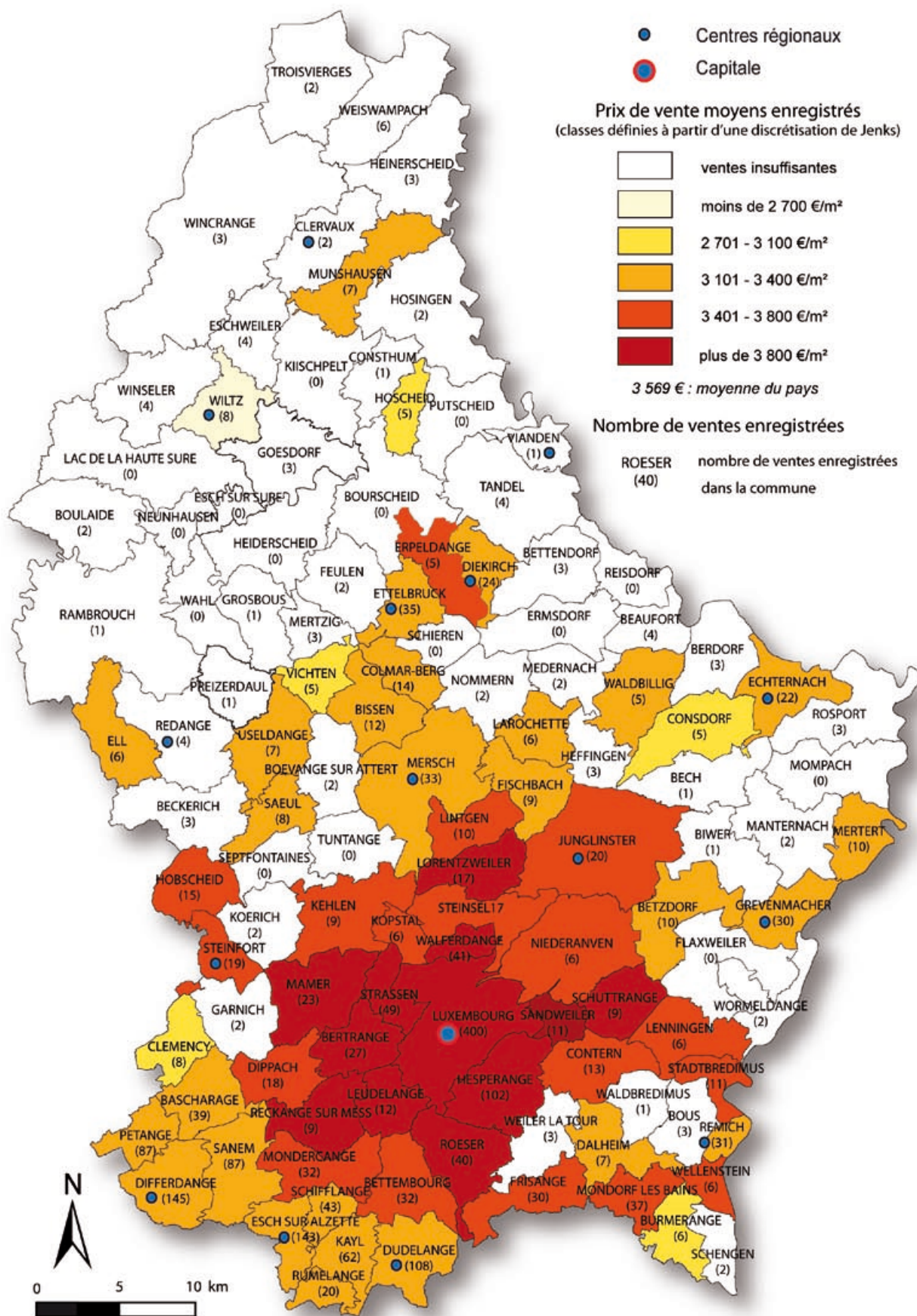
#### » Ventes d'appartements construits

**Les communes où il y a eu des ventes d'appartements construits en 2009 se localisent essentiellement dans les régions Centre-Sud et Sud** (cf. figure 7), qui concentrent 77% des ventes d'appartements construits en 2009. Le quart restant se situe dans quelques communes de la région Centre-Nord (Bissen, Colmar-Berg, Diekirch, Ettelbruck, Lintgen, et Mersch) et Est (Echternach, Grevenmacher, Junglinster, Mertert, Mondorf-les-Bains, Remich et Stadtbredimus). Il n'y a que très peu de ventes dans les régions Nord et Ouest, qui ne représentent que respectivement 2 et 3 % du nombre total des ventes d'appartements construits au Grand-Duché de Luxembourg en 2009.

**Le tableau 7 montre que les prix de vente au m<sup>2</sup> des appartements construits sont les plus élevés à Luxembourg-Ville (4 220 €) et dans les communes de sa périphérie :** Bertrange, Hesperange, Leudelage, Lorentzweiler, Mamer, Roeser, Sandweiler, Strassen et Walferdange. Dans ces communes, les prix de vente moyens des appartements construits sont supérieurs à 3 800 €/m<sup>2</sup>, alors que ces prix de vente sont inférieurs 3 200 €/m<sup>2</sup> dans certaines communes de la région Centre-Nord (Bissen et Ettelbruck) ou du Sud (Esch-sur-Alzette et Pétange). Il est toutefois nécessaire de préciser que le tableau 7 n'intègre que les communes pour lesquelles plus de 10 ventes d'appartements construits ont été relevées en 2009 (après sélection et traitements). Dès lors, les communes qui figurent en bas de ce classement ne sont pas nécessairement les moins chères du pays pour la vente d'appartements. Les communes les moins chères se situent plutôt dans les régions Nord et Ouest du Grand-Duché, dans lesquelles le nombre de transactions est insuffisant pour que nous puissions afficher une moyenne fiable.

Il faut également noter que **les fourchettes associées à ces prix de vente au m<sup>2</sup> sont souvent très larges, notamment dans les communes les plus chères.** Ainsi, le prix de vente d'un appartement construit à Luxembourg-Ville peut s'échelonner de 2 712 à 5 949 €/m<sup>2</sup>, notamment selon la surface du logement, l'âge du bâtiment, la qualité des prestations offertes et l'environnement dans lequel le logement se situe.

Figure 7. Nombre de ventes et prix au m<sup>2</sup> moyen des appartements construits en 2009, par commune.



Auteurs : G de Lanchy, Unité de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, mai 2010 / Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPS/INTEAD, 2007 / Données statistiques : Administration de l'Enregistrement et des Domaines - Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix enregistrés 2009)

Tableau 7. Prix de vente au m<sup>2</sup> moyens des appartements construits par commune en 2009.

Commune	Nombre de ventes	Prix moyen au m <sup>2</sup>	Fourchette de prix au m <sup>2</sup>
Leudelange	12	4 236 €	3 088 € - 5 211 €
Luxembourg-Ville	400	4 220 €	2 712 € - 5 949 €
Strassen	49	4 092 €	2 922 € - 5 964 €
Lorentzweiler	17	4 080 €	2 624 € - 5 840 €
Bertrange	27	4 051 €	2 477 € - 5 653 €
Sandweiler	11	3 974 €	2 590 € - 4 549 €
Walferdange	41	3 935 €	2 888 € - 4 834 €
Mamer	23	3 892 €	2 669 € - 5 121 €
Roeser	40	3 869 €	2 734 € - 4 715 €
Hesperange	102	3 838 €	2 982 € - 4 858 €
Mondorf-les-Bains	37	3 770 €	2 497 € - 5 082 €
Junglinster	20	3 755 €	2 950 € - 4 458 €
Steinfort	19	3 725 €	2 395 € - 4 883 €
Steinsel	17	3 675 €	2 906 € - 4 745 €
Lintgen	10	3 588 €	2 753 € - 3 888 €
Contern	13	3 578 €	2 392 € - 5 611 €
<b>Moyenne nationale</b>		<b>3 569 €</b>	
Bettembourg	32	3 529 €	2 759 € - 4 428 €
Dippach	18	3 520 €	2 786 € - 5 504 €
Frisange	30	3 472 €	2 589 € - 4 394 €
Mondercange	32	3 470 €	2 775 € - 4 197 €
Stadtbredimus	11	3 458 €	2 653 € - 3 852 €
Hobscheid	15	3 441 €	2 643 € - 4 509 €
Sanem	87	3 377 €	2 640 € - 4 331 €
Grevenmacher	30	3 367 €	2 380 € - 5 027 €
Mertert	10	3 366 €	2 915 € - 4 063 €
Mersch	33	3 353 €	2 429 € - 4 525 €
Bascharage	39	3 335 €	2 638 € - 4 071 €
Dudelange	108	3 321 €	2 582 € - 4 208 €
Diekirch	24	3 320 €	2 276 € - 4 545 €
Rumelange	20	3 314 €	2 375 € - 4 349 €
Remich	31	3 310 €	2 544 € - 4 961 €
Kayl	62	3 297 €	2 597 € - 4 149 €
Differdange	145	3 291 €	2 488 € - 4 160 €
Echternach	22	3 253 €	2 121 € - 4 400 €
Colmar-Berg	14	3 243 €	2 295 € - 3 704 €
Schifflange	43	3 243 €	2 529 € - 4 363 €
Betzdorf	10	3 214 €	2 227 € - 4 354 €
Bissen	12	3 189 €	2 472 € - 3 656 €
Esch-sur-Alzette	143	3 187 €	2 307 € - 4 150 €
Pétange	87	3 145 €	2 280 € - 4 319 €
Ettelbruck	35	3 136 €	2 252 € - 4 009 €

Note : Ne figurent dans ce tableau que les communes pour lesquelles plus de 10 ventes d'appartements construits sont recensées en 2009 (après sélection et traitements). Le prix indiqué dans la fourchette basse correspond au prix minimal après exclusion des 5% des prix au m<sup>2</sup> les plus bas. Le prix indiqué dans la fourchette haute est le prix maximal observé après exclusion des 5% les plus élevés. Ces fourchettes de prix n'ont cependant qu'une valeur indicative et ne correspondent pas à une expertise réalisée par un professionnel.

Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2009).

## » Ventes d'appartements en construction

Le tableau 8 reporte un classement des communes selon le prix de vente au m<sup>2</sup> moyen des appartements en construction (VEFA).

Seules 21 communes ont enregistré au-moins 10 VEFA d'appartements en 2009 et ont donc été retenues. **Les ventes d'appartements en construction sont particulièrement concentrées à Luxembourg-Ville (qui représente 22% des VEFA d'appartements en 2009) et au sein de quelques communes du Sud (comme Bascharage, Differdange et Esch-sur-Alzette),** comme l'indique également la figure 8.

**Les prix de vente au m<sup>2</sup> des appartements en construction sont là encore particulièrement élevés à Bertrange et à Luxembourg-Ville : environ 5 500 €/m<sup>2</sup> dans ces deux communes.** Les prix de vente des appartements en construction sont toutefois assez élevés également dans certaines communes du Sud (environ 4 500 €/m<sup>2</sup> à Esch-sur-Alzette et Dudelange notamment).

A nouveau, **il faut noter que les fourchettes associées à ces prix de vente au m<sup>2</sup> sont souvent très larges** : le prix de vente d'un appartement en construction à Luxembourg-Ville peut ainsi varier de 3 898 à 7 261 €/m<sup>2</sup> à Luxembourg-Ville.

**Tableau 8. Prix au m<sup>2</sup> moyens des appartements en construction (VEFA) par commune en 2009.**

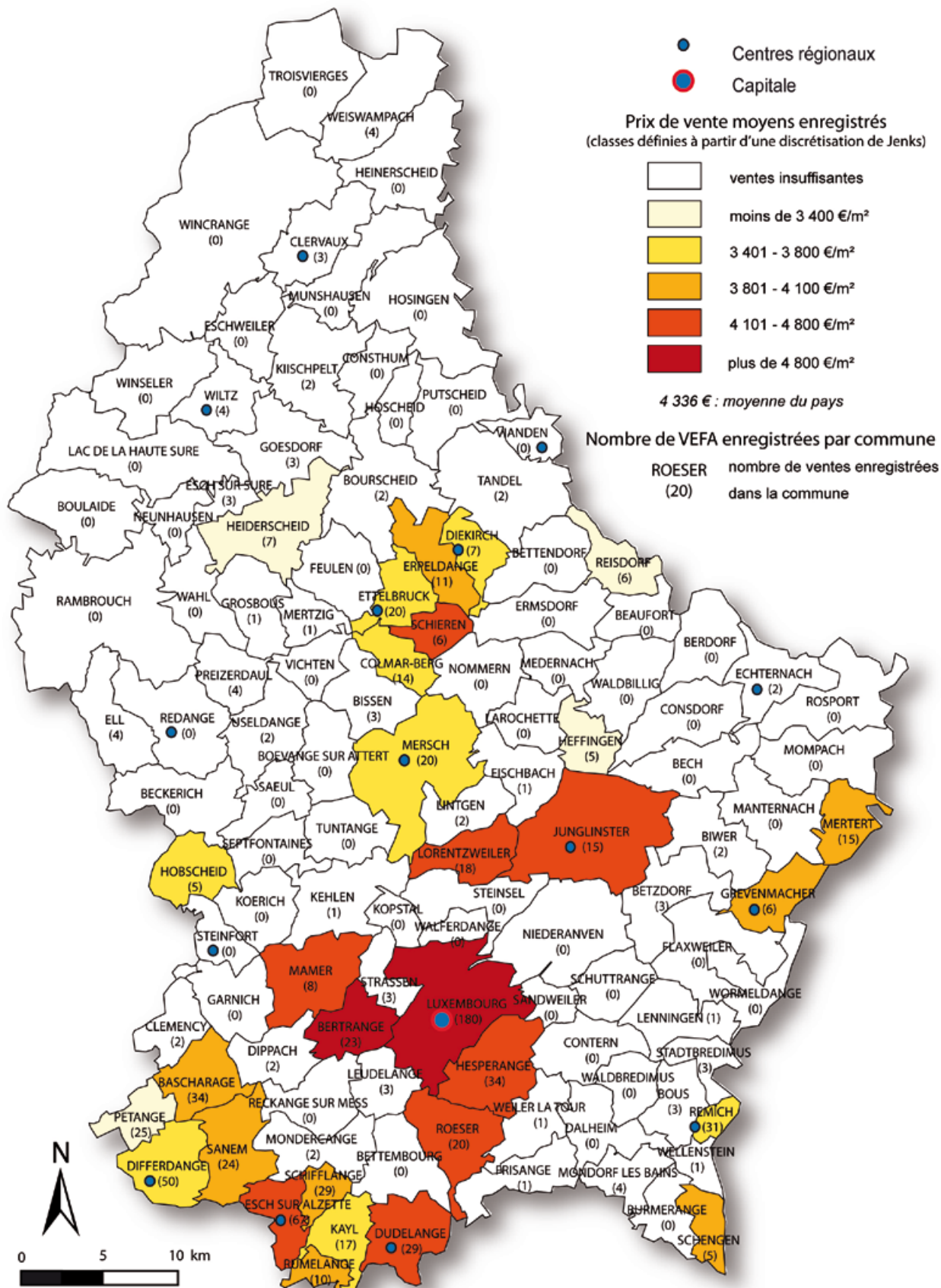
Commune	Nombre de VEFA	Prix moyen au m <sup>2</sup>	Fourchette de prix au m <sup>2</sup>
Bertrange	23	5 556 €	4 027 € - 6 184 €
Luxembourg-Ville	180	5 427 €	3 898 € - 7 261 €
Roeser	20	4 789 €	3 939 € - 5 952 €
Junglinster	15	4 769 €	3 476 € - 5 112 €
Lorentzweiler	18	4 713 €	3 335 € - 6 327 €
Dudelange	29	4 456 €	3 536 € - 5 604 €
Esch-sur-Alzette	67	4 450 €	3 688 € - 5 457 €
Hesperange	34	4 355 €	3 688 € - 5 463 €
<b>Moyenne nationale</b>		<b>4 336 €</b>	
Merttert	15	4 073 €	3 488 € - 4 744 €
Bascharage	34	4 068 €	2 776 € - 4 680 €
Rumelange	10	4 015 €	3 754 € - 4 267 €
Sanem	24	3 952 €	3 260 € - 4 610 €
Schifflange	29	3 942 €	3 004 € - 5 061 €
Erpeldange	11	3 836 €	2 887 € - 5 035 €
Differdange	50	3 798 €	2 951 € - 4 570 €
Ettelbruck	20	3 792 €	2 866 € - 4 817 €
Kayl	17	3 761 €	2 620 € - 4 266 €
Mersch	20	3 704 €	2 884 € - 4 447 €
Remich	31	3 697 €	2 737 € - 4 331 €
Colmar-Berg	14	3 432 €	2 659 € - 3 859 €
Pétange	25	3 202 €	2 469 € - 3 680 €

Note : Ne figurent dans ce tableau que les communes pour lesquelles plus de 10 ventes d'appartements en construction sont recensées en 2009 (après sélection et traitements). Le prix indiqué dans la fourchette basse correspond au prix minimal après exclusion des 5% des prix au m<sup>2</sup> les plus bas. Le prix indiqué dans la fourchette haute est le prix maximal observé après exclusion des 5% les plus élevés. Ces fourchettes de prix n'ont cependant qu'une valeur indicative et ne correspondent pas à une expertise réalisée par un professionnel.

Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2009).



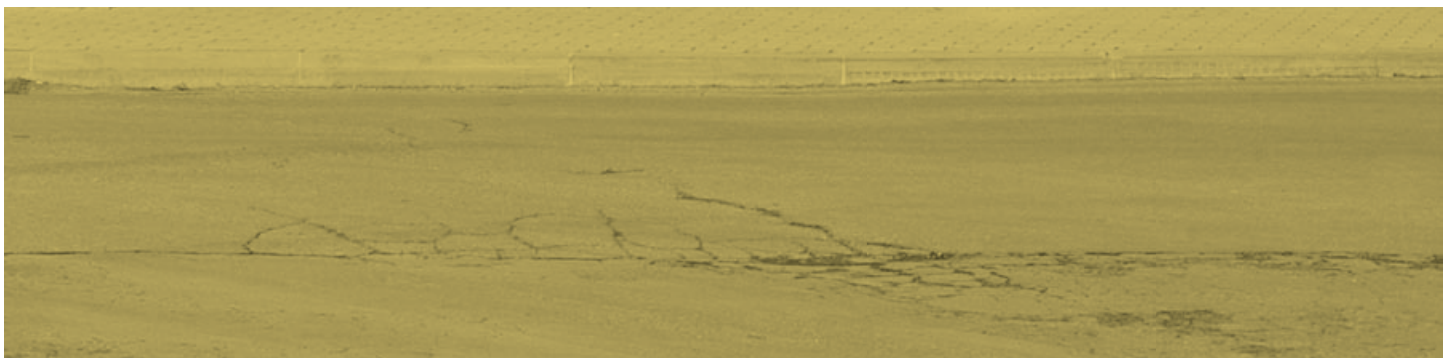
Figure 8. Nombre de Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et prix au m<sup>2</sup> moyen des appartements en construction en 2009, par commune.



Auteurs : G de Lanchy, Unité de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, mai 2010 / Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPS/INTEAD, 2007 / Données statistiques : Administration de l'Enregistrement et des Domaines - Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix enregistrés 2009)



# 5 | POTENTIEL FONCIER CONSTRUCTIBLE



La politique conduite par le Ministère du Logement vise, entre autres, à augmenter l'offre de logements par la construction neuve.

Afin de savoir quels sont les espaces qui peuvent être construits, l'Observatoire de l'Habitat a eu pour mission de produire une statistique sur le potentiel foncier constructible dans chaque commune.

Dans ce cadre, une première série statistique a été constituée pour l'année 2004 et a été actualisée pour l'année 2007.

Pour déterminer le potentiel foncier disponible pour l'habitat, il est supposé que tous les terrains sont mobilisables sans tenir compte du positionnement des propriétaires fonciers quant à l'utilisation de leur bien. Il s'agit donc de l'estimation du potentiel foncier « théorique » basée sur la procédure administrative.

## 5.1. Démarche pour étudier le potentiel foncier constructible

**La démarche exploite deux types d'informations pour estimer le potentiel foncier constructible :**

- l'occupation du sol obtenue grâce à des données issues de l'Administration du Cadastre et de la Topographie (photos aériennes, parcellaires) ;
- les documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire fournis par la Direction de l'Aménagement communal et du Développement urbain du Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région, et par le Département de l'Aménagement du territoire du Ministère du Développement durable et des infrastructures.

**Par l'intermédiaire d'un Système d'Information Géographique, les données de base sont superposées pour obtenir trois types de résultats sur le potentiel foncier constructible :**

- la qualification des terrains disponibles en fonction des zones d'habitation, mixte, d'activités, publique, ou de réserve ;
- le taux de disponibilité des terrains destinés à l'habitat ;
- le degré de mobilisation théorique des terrains (rapide et lent).

**Concrètement, ce travail se fait en trois étapes majeures, à savoir :**

1. Dans un premier temps, il s'agit de digitaliser les Plans d'Aménagement Particulier (P.A.P.) approuvés de chacune des 116 communes du pays et d'actualiser en même temps le zoning des Plans d'Aménagement Général (P.A.G.) modifié par l'intermédiaire des P.A.P. Le P.A.G. actualisé est soumis à une vérification par la Direction de l'Aménagement communal et du Développement urbain du Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région.
2. Ensuite, toutes les parcelles à l'intérieur du périmètre d'agglomération des communes (surface constructible dans une commune) sont confrontées à la photographie aérienne datant de 2007 à partir de laquelle il est possible de déduire manuellement si la parcelle est disponible ou non. Puis, elles sont comparées au P.A.G. afin de connaître le type d'affectation du sol (habitat, activités, zones verte, etc.).
3. Une dernière étape de traitements, incluant entre autres une classification visuelle manuelle et une confrontation à l'existence ou non d'un P.A.P., permet de déduire la temporalité de la mobilisation théorique et de calculer exactement les surfaces disponibles par degré de mobilisation théorique et par type d'occupation.

## 5.2. Les indicateurs du potentiel foncier constructible pour l'habitat

Cette démarche a permis la construction de trois indicateurs relatifs au potentiel foncier constructible pour l'habitat. Ces indicateurs portent sur :

- la qualification des terrains ;
- le taux brut de disponibilité ;
- le degré de mobilisation.

Pour l'étude de l'année 2007, un nouvel indicateur a été créé, correspondant au taux de disponibilité au sein des zones d'habitat.

### 5.2.1. Qualification et répartition spatiale des terrains disponibles pour l'habitat

La répartition des terrains disponibles au sein du périmètre d'agglomération se fait suivant cinq zones d'affectation qui nous permettent d'harmoniser les P.A.G. :

- Zone d'habitation ;
- Zone mixte ;
- Zone d'activités ;
- Zone publique ;
- Zone de réserve.

Pour connaître les terrains destinés à l'habitat en général, il faut prendre en considération la totalité des terrains situés en zone d'habitation ainsi que 75 %<sup>1</sup> des terrains en zone mixte.

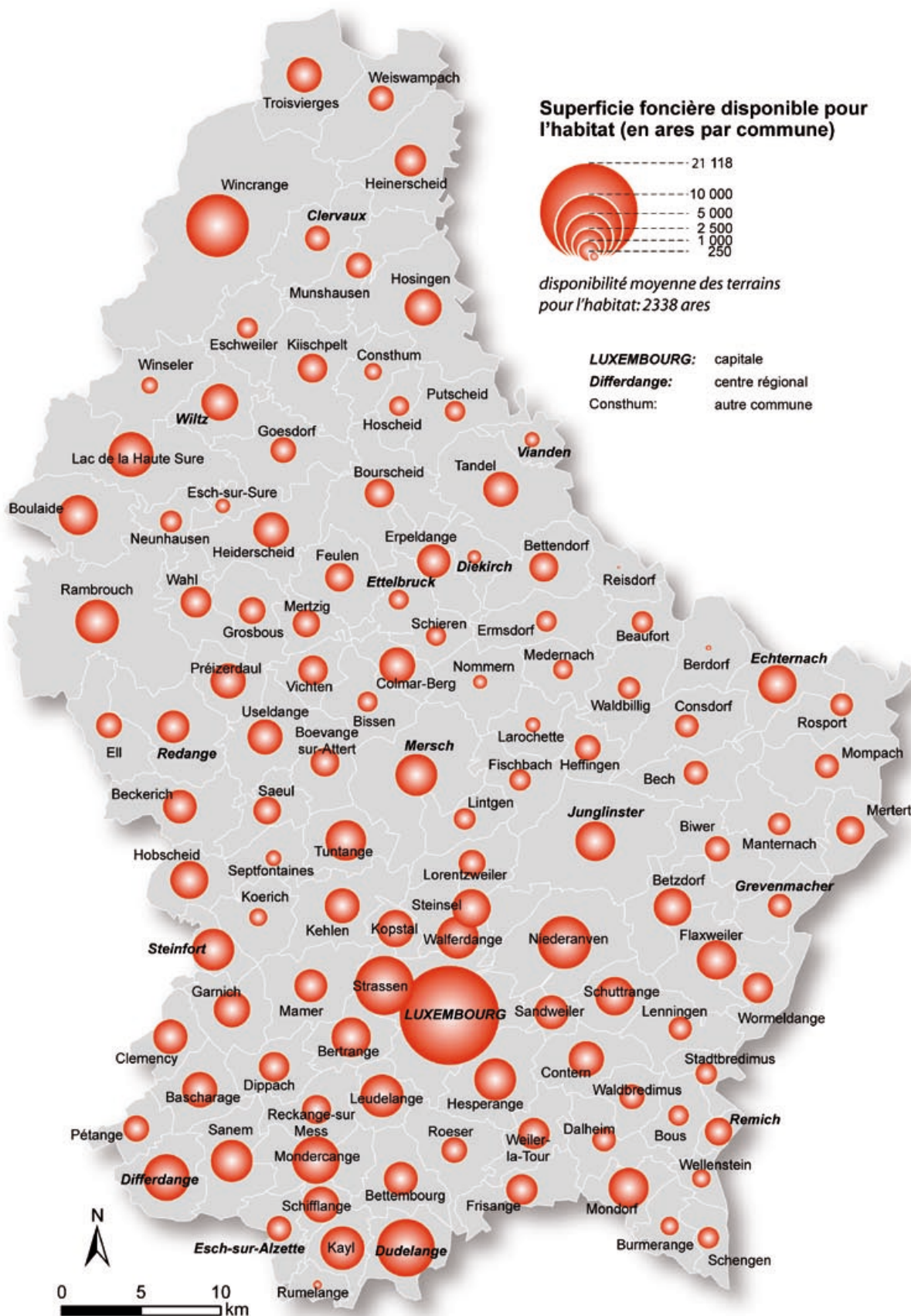
**En 2007, 2 712 hectares étaient disponibles pour l'habitat** sur les 5 680 hectares libres dans les périmètres d'agglomération, **soit 48 %**. Comparé à la situation de 2004, cela correspond à une diminution de 143 hectares. Précisons que cette surface ne correspond pas uniquement à de la consommation foncière, mais également aux modifications ponctuelles du P.A.G. et aux redécoupages parcellaires.

Ce sont principalement les communes urbaines et périurbaines qui concentraient la plus grande surface de terrains disponibles pour l'habitat : autour de la capitale et en partie dans la région Sud (cf. figure 9). Néanmoins quelques communes localisées au nord et à l'ouest du pays disposaient également d'une surface importante de terrains disponibles ; il s'agit souvent de grandes communes rurales fusionnées telles que Wintrange et Rambrouch.

Ce ne sont donc pas nécessairement les communes identifiées comme étant à développer en priorité, les centres de développement et d'attraction (C.D.A.) ou les centres régionaux, qui avaient le plus de potentiel foncier pour l'habitat. Ces communes regroupaient 599 hectares de terrains disponibles, soit 22 % du total. Luxembourg-Ville détenait plus d'un tiers (35 %) de cette surface.

<sup>1</sup> Chiffre issu du Département de l'aménagement du territoire du Ministère du Développement durable et des Infrastructures.

Figure 9. Terrains constructibles théoriquement disponibles pour l'habitat en 2007 (superficie exprimée en ares par commune).



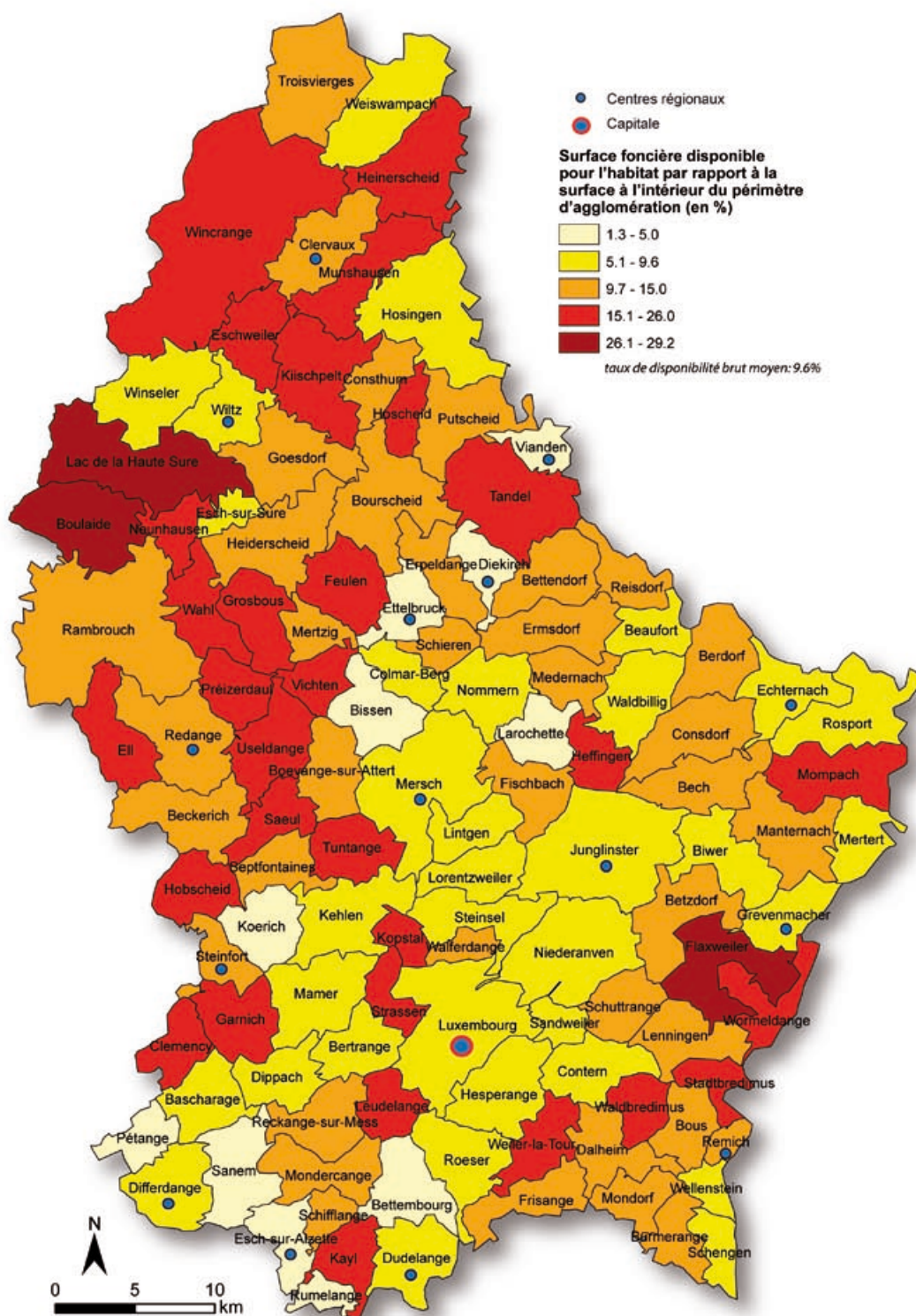
### 5.2.2. Taux de disponibilité

#### » Le taux brut de disponibilité

Le taux brut de disponibilité des terrains destinés à l'habitat correspond au rapport entre les terrains disponibles pour l'habitat et la totalité de la superficie à l'intérieur du périmètre d'agglomération.

En 2007, il correspondait à 9,6 % de la superficie des périmètres d'agglomération pour le pays (cf. figure 10), ce qui est légèrement inférieur au taux de 2004, qui était de 10 %.

Figure 10. Taux brut de disponibilité des terrains destinés à l'habitat par commune en 2007.

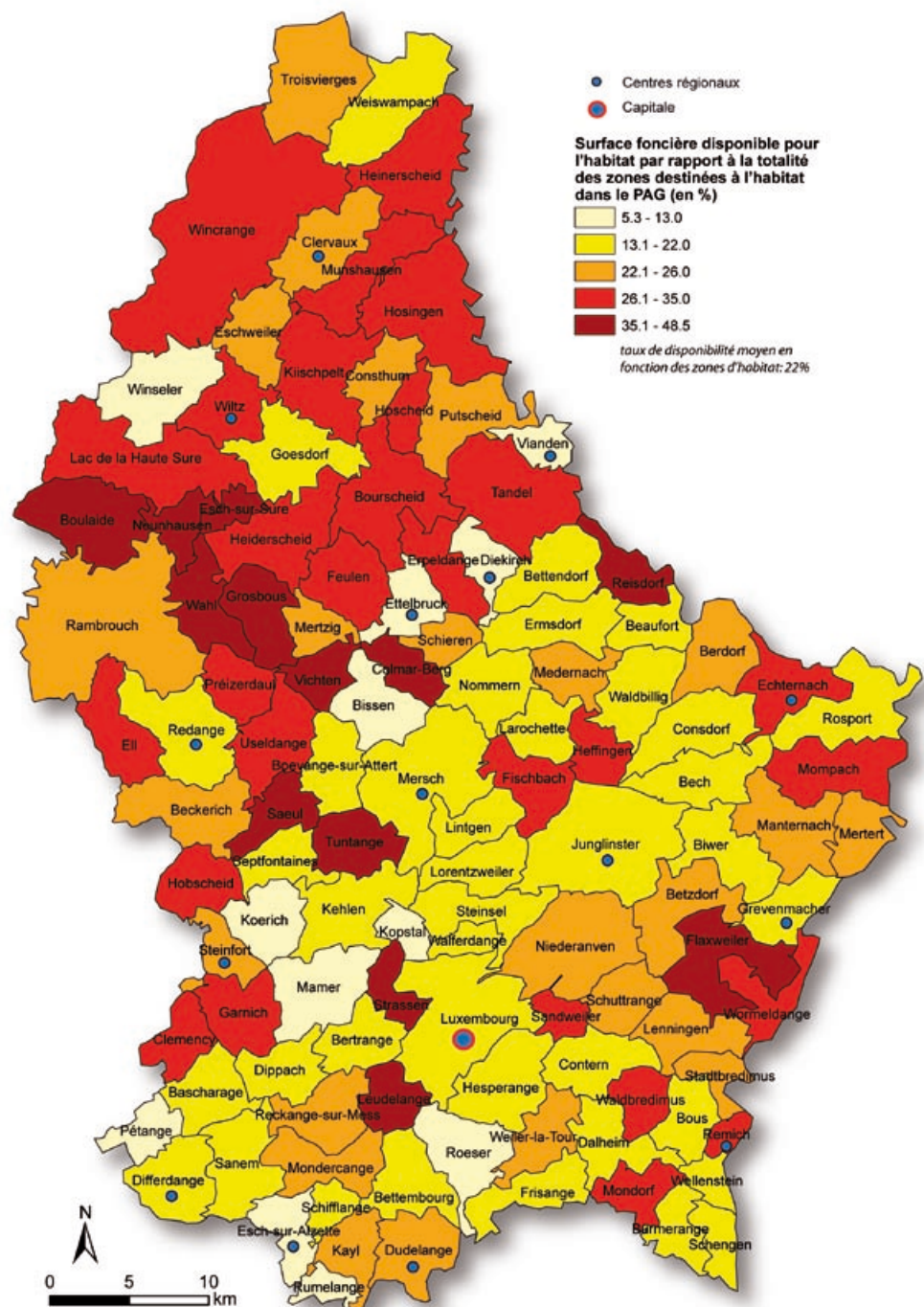


### » Le taux de disponibilité au sein des zones d'habitat

Le taux de disponibilité au sein des zones destinées à l'habitat correspond au rapport entre les terrains disponibles pour l'habitat et la totalité des zones destinées à l'habitat dans le P.A.G. C'est le nouvel indicateur mis en place pour le traitement du potentiel foncier constructible théorique pour l'habitat en 2007.

**22 % des zones du P.A.G. destinées à l'habitat étaient encore disponibles en 2007.** Les communes présentant des taux supérieurs à cette moyenne étaient essentiellement des communes rurales situées au nord et à l'ouest du pays (cf. figure 11). Or ce ne sont pas les communes susceptibles de se développer sur la base de l'I.V.L.<sup>2</sup> ou encore du Pacte Logement.

Figure 11. Taux de disponibilité au sein des zones d'habitat par commune en 2007.



Auteurs :  
C. Pouget, V. Feltgen,  
Unité de recherche GEODE,  
CEPS/INSTEAD,  
septembre 2009  
Fonds de carte :  
ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007  
Données statistiques :  
Ministère du Logement -  
Observatoire de l'Habitat  
(Base disponibilité foncière 2007)

<sup>2</sup> Integratives Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept für Luxemburg (concept intégré des transports et de l'aménagement du territoire).

### 5.2.3. Le degré de mobilisation théorique

Le degré de mobilisation fournit une estimation théorique de la vitesse de mise à disposition des terrains pour l'habitat. Il se fonde sur la durée de la procédure administrative, en faisant l'hypothèse que les terrains sont effectivement disponibles à la construction sans aucune rétention foncière. Cet indicateur part donc du principe que tous les propriétaires de terrains disponibles sont prêts à les mettre en construction.

Pour chaque terrain disponible et dans n'importe quelle zone d'affectation, il est possible de déterminer des degrés de mobilisation à court terme (moins de deux ans), et à plus long terme (supérieur à deux ans) en fonction du classement dans le P.A.G. de la commune, et de l'existence ou non d'un Plan d'Aménagement Particulier approuvé.

En résumé, les terrains disponibles à court terme correspondent à des «Baulücken» ou à des ensembles de terrains où des P.A.P. sont approuvés. Les terrains disponibles à long terme sont des terrains pour lesquels il est obligatoire de réaliser un P.A.P. préalable, sans qu'il ait été établi et accordé, ainsi que des terrains qui se situent dans des zones d'aménagement différé pour l'habitat.

Auteurs :  
C. Pouget, V. Feltgen,  
Unité de recherche GEODE,  
CEPS/INSTEAD, septembre 2009  
Fonds de carte :  
ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007  
Données statistiques :  
Ministère du Logement -  
Observatoire de l'Habitat  
(Base disponibilité foncière 2007)

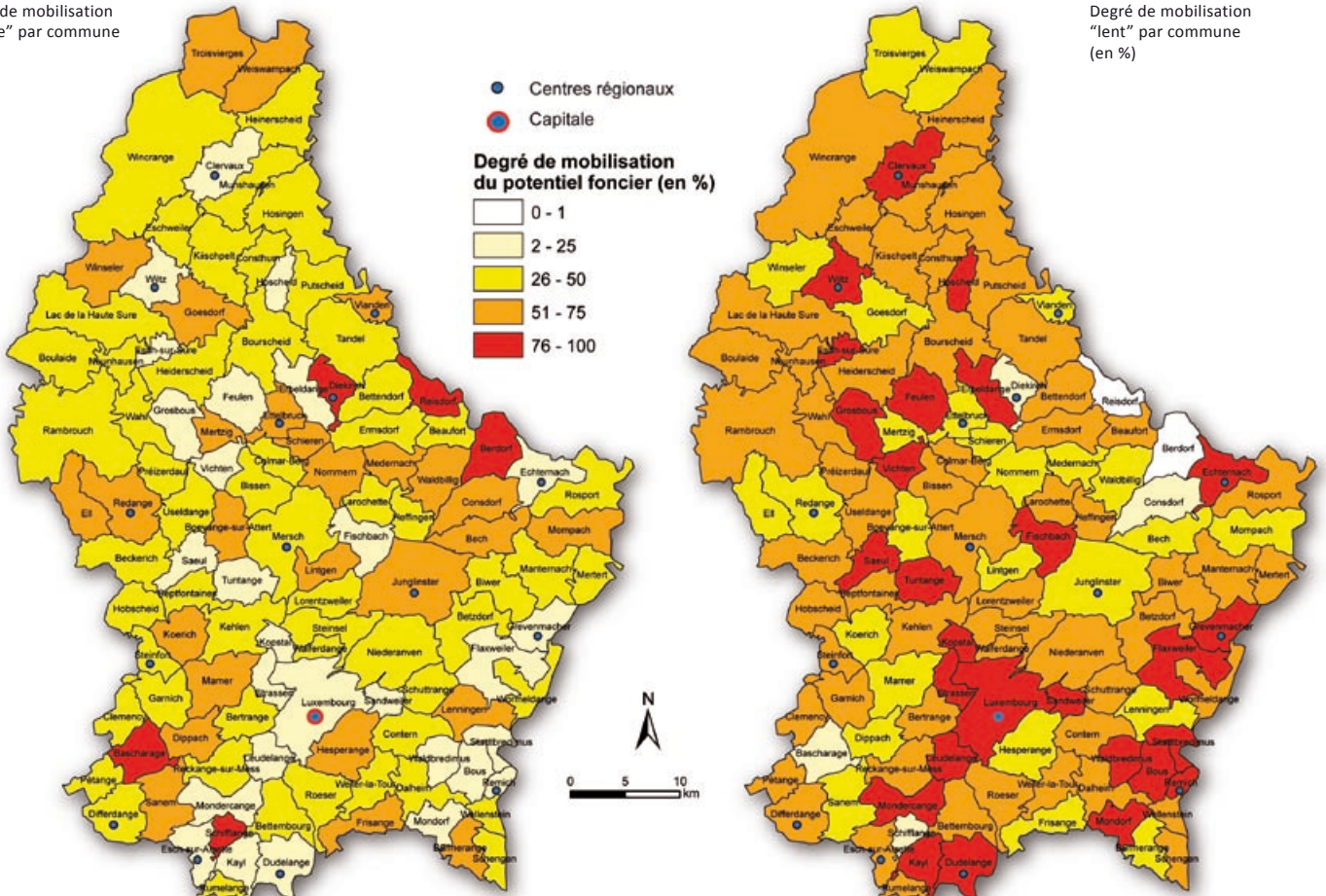
Selon ces critères, en 2007, **34 % des terrains disponibles pour l'habitat étaient rapidement mobilisables** (en moins de deux ans), soit 908 hectares. Les 2/3 restants (1 804 hectares) étaient disponibles à long terme (cf. figure 12).

Il y avait donc, en 2007, plus de terrains disponibles mobilisables plus rapidement pour l'habitat qu'en 2004 (26 %), ce qui suggère un potentiel de création de logements plus important à partir de 2007.

Figure 12. Degré de mobilisation des terrains théoriquement disponibles pour l'habitat en 2007.

Degré de mobilisation  
"rapide" par commune  
(en %)

Degré de mobilisation  
"lent" par commune  
(en %)





### 5.2.4. Le type de propriétaire des terrains disponibles pour l'habitat

Le tableau 9 montre que **la majorité (79 %) des terrains disponibles destinés à l'habitat dans les périmètres d'agglomération des communes appartient à des particuliers**, avec 2 139 hectares sur les 2 712 disponibles.

Ce rapport s'accroît pour les terrains disponibles rapidement : près de 81 % (soit 732 hectares) appartiennent à des personnes physiques.

Les personnes morales constituent le deuxième type de propriétaires en importance au niveau national. Ils détiennent 11 % des terrains disponibles (289 hectares).

Les communes ont près de 4,50 % des terrains potentiellement disponibles pour l'habitat avec 123 hectares, dont 31 hectares mobilisables rapidement. Cela ne laisse pas beaucoup de champ pour pouvoir construire des logements. Tout comme l'État luxembourgeois qui ne possède que 19 hectares de terrains disponibles, soit 0,69 %, répartis ainsi : 3 hectares prêts à être urbanisés en moins de deux ans, et 16 hectares disponibles lentement.

**Tableau 9. Les types de propriétaires des terrains disponibles pour l'habitat en 2007 au Luxembourg.**

Type de propriétaires	Disponibilité rapide		Disponibilité lente		Disponibilité totale	
	en hectares	en %	en hectares	en %	en hectares	en %
Personnes physiques	732	80,58	1 408	78,11	2 139	78,94
Personnes morales	82	8,99	207	11,45	289	10,62
Propriétaires mixtes	9	0,97	31	1,71	40	1,46
Etat	3	0,34	16	0,87	19	0,69
Communes	31	3,43	92	5,04	123	4,50
Fonds	1	0,16	2	0,09	3	0,12
SNHBN	1	0,12	2	0,11	3	0,12
Sans indication	49	5,41	47	2,61	96	3,55
<b>TOTAL</b>	<b>908</b>	<b>100</b>	<b>1 804</b>	<b>100</b>	<b>2 712</b>	<b>100</b>

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base disponibilité foncière 2007)

### 5.3. Le potentiel foncier constructible pour l'habitat : consultation sur internet

Un onglet sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu>) permet à l'utilisateur d'obtenir les différents indicateurs sur le potentiel foncier par commune pour les années 2004 et 2007, ainsi que les cartes représentant les données pour les deux années d'études.

Illustration 1. Page internet de la section du « Potentiel foncier » sur le site de l'Observatoire de l'Habitat.

**LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG**  
Ministère du Logement

**OBSERVATOIRE DE L'HABITAT**

Home Actualités Partenaires Contacts Newsletter

En partenariat avec **CEPS** INSTEAD

11/06/10 - 11:16 (GMT+1) Imprimer Envoyer à

Home > Potentiel foncier > Potentiel foncier par commune > Potentiel foncier de la commune

#### Potentiel foncier de la commune de Junglinster

##### Caractéristiques communales

Périmètre d'agglomération (en ares) : 56224  
Superficie communale (en ares) : 553800  
Population (en 2007) : 5979

##### Potentiel foncier

Vous trouverez ci-dessous le potentiel foncier pour les terrains destinés à l'habitat. Ils comprennent la superficie des terrains inclus dans la zone d'habitation et 75 % de ceux situés en zone mixte.

- zone d'habitation : secteur réservé aux maisons d'habitation individuelles, jumelées en bande ou collectives.
- zone mixte : secteur destiné à recevoir des habitations, des petites et moyennes entreprises et des exploitations agricoles, ainsi que des constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations sans les gêner.

Terrains destinés à l'habitat	Total (en ares)	Taux de disponibilité brut	Taux de disponibilité au sein des zones d'habitat
En 2007	3360	6 %	16 %
En 2004	2393	4 %	-

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base disponibilité foncière 2004 et 2007)

Le taux de disponibilité brut est le rapport entre la superficie totale disponible pour l'habitat et la superficie comprise dans le périmètre d'agglomération.  
Le taux de disponibilité au sein des zones d'habitat correspond au rapport entre les terrains disponibles pour l'habitat et la totalité des zones destinées à l'habitat dans le P.A.G.

- Voir les superficies des terrains constructibles pour l'habitat par commune en 2007
- Voir les cartes des taux de disponibilité par commune en 2007

##### Degrés de mobilisation

Le degré de mobilisation d'un terrain est défini en fonction de la durée moyenne de la procédure à suivre pour envisager une construction selon la zone du P.A.G. dans laquelle il se trouve. Ainsi, il est possible de déterminer des degrés de mobilisation à « court terme » (moins de deux ans), et à « long terme » (supérieur à deux ans).

Terrains destinés à l'habitat	Mobilisation (en ares)		Taux de mobilisation	
	court terme	long terme	court terme	long terme
En 2007	1751	1609	52 %	48 %
En 2004	1115	1278	47 %	53 %

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base disponibilité foncière 2004 et 2007)





6

## LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2004 ET 2007



Connaitre la consommation foncière pour l'habitat peut être intéressant afin de mieux comprendre les dynamiques de construction pour l'habitat dans les communes. C'est pour cela que cette consommation foncière a été étudiée entre les deux dates de référence pour le calcul du potentiel foncier théorique, à savoir 2004 et 2007.

Un terrain est dit consommé entre 2004 et 2007 lorsque ce terrain était disponible en 2004 et qu'il est occupé en 2007.

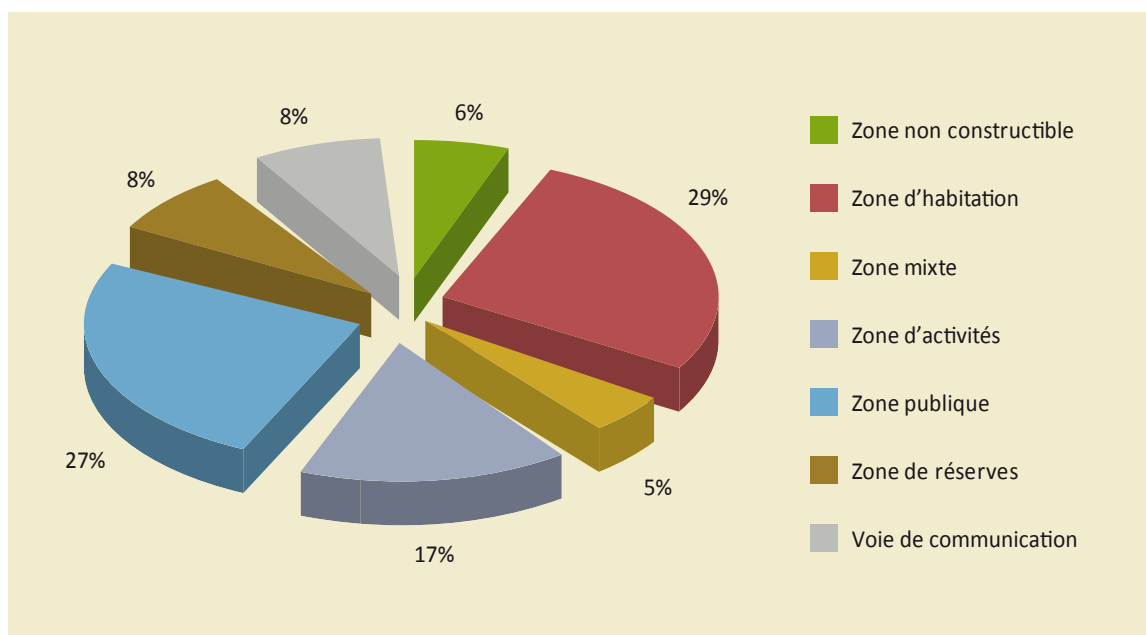
#### Deux grands types de consommation peuvent être distingués :

- Une consommation faite exclusivement par un bâtiment : le terrain est occupé en 2007 par un bâtiment achevé ou non qui n'existait pas en 2004;
- Une consommation faite par des activités de types parking, jardins, parcs, zone non constructible telle que zone verte ou zone de protection, cimetière, etc.

Entre 2004 et 2007, 817 hectares de terrains ont été consommés au Grand-Duché de Luxembourg toutes zones confondues, dont 318 exclusivement par la construction de bâtiments.

Le graphique 14 indique que la zone où la consommation de l'espace entre 2004 et 2007 était la plus importante est la zone d'habitation avec 29% du total (soit 239 hectares). Suit la zone publique où sont localisés 27% des terrains consommés. Mais sur ces 223 hectares consommés en zone publique, seuls 31 hectares correspondent à des terrains sur lesquels des bâtiments se sont construits. 17% des terrains consommés sont ensuite identifiés dans les zones d'activités.

**Graphique 14. Répartition par grands types de zones de P.A.G. dans les périmètres d'agglomération de la consommation foncière entre 2004 et 2007 au Grand-Duché de Luxembourg.**



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Conso 2004-2007)



7

## NOTES DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT



L'Observatoire de l'Habitat publie deux ou trois fois par an une « Note » portant sur un thème lié au logement ou à l'habitat. Ces Notes sont destinées à un large public et visent à apporter un éclairage sur le sujet traité au moyen de textes courts, illustrés de cartes, de graphiques et de tableaux.

Les différentes Notes de l'Observatoire de l'Habitat peuvent être consultées et téléchargées sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat : <http://observatoire.ceps.lu>

Les trois Notes publiées en 2009 sont présentées en détail ci-après.

## 7.1. Note n°11 : Capacité d'achat des ménages et taux d'effort

La Note n°10 publiée en 2008 abordait la question du poids du logement dans le revenu des ménages résidant au Luxembourg à partir d'un indicateur appelé « taux d'effort », défini comme le rapport entre le coût du logement et le revenu disponible du ménage. Cette Note montrait que la part du revenu consacrée par les ménages au remboursement de leur emprunt ou au paiement de leur loyer avait globalement peu augmenté entre 1996 et 2006.

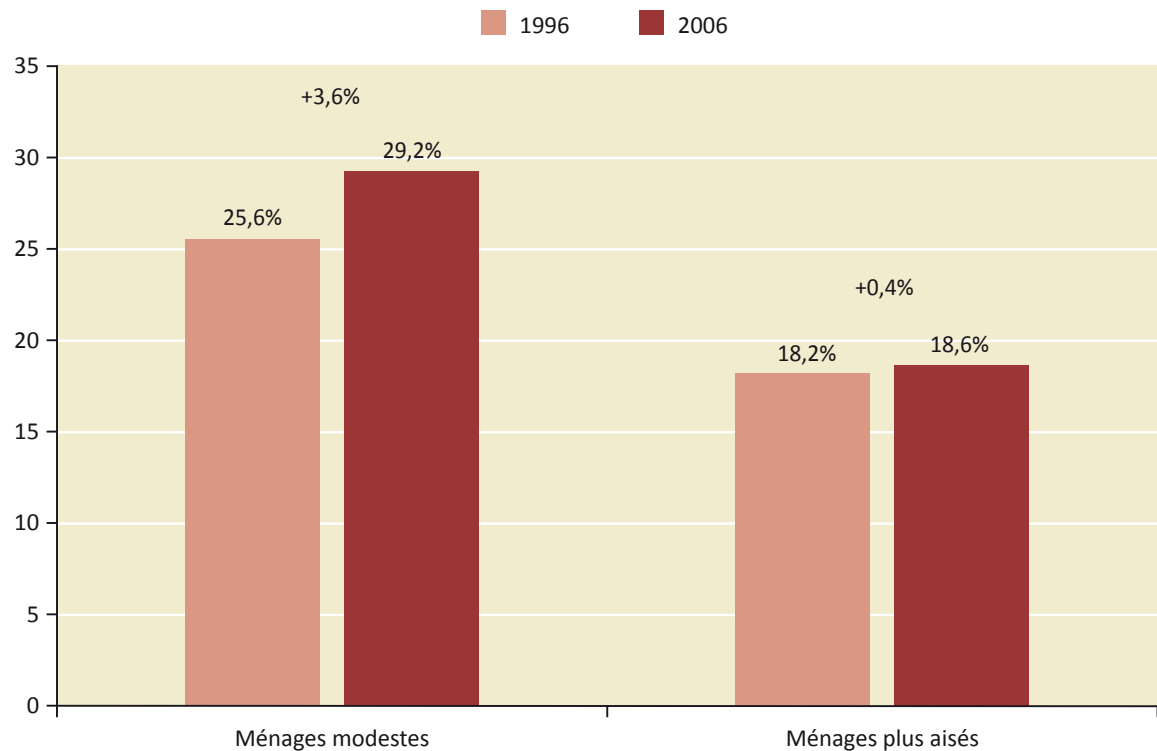
Ce constat pouvait paraître surprenant au regard de la hausse des prix de l'immobilier relevée entre ces deux dates. En réalité, la stabilité globale du taux d'effort masquait une forte disparité selon la date d'entrée dans le logement. Les ménages les plus pénalisés par la hausse des prix de vente et des loyers étaient les nouveaux accédants à la propriété ainsi que les nouveaux locataires. Pour les autres, qui constituaient la majorité, les évolutions récentes des prix de l'immobilier n'avaient eu que peu de conséquences sur leur budget.

La Note n°11, publiée en février 2009, intitulée « Impact du coût du logement sur le budget des ménages selon leur niveau de vie en 1996 et en 2006 », cherche à affiner cette analyse en distinguant les ménages selon leur niveau de vie. Il s'agit de dissocier les ménages à niveau de vie modeste (définis comme les 25% des ménages ayant le revenu disponible le plus faible) des ménages à niveau de vie moyen et aisés (les 75% restants). Comme pour la Note précédente, les données mobilisées proviennent des enquêtes PSELL2 et PSELL3/EU-SILC conduites par le CEPS/INSTEAD.



L'observation du poids du logement en fonction du niveau de vie des ménages permet de constater que ce poids est sensiblement plus lourd pour les ménages modestes que pour les ménages plus aisés, comme l'indique le graphique 15.

**Graphique 15. Poids du logement dans le revenu disponible des ménages (en %) en 1996 et en 2006.**



Source : CEPS/INSTEAD - PSELL (1996), PSELL/EU-SILC (2006)

Surtout, le poids du logement s'est plus fortement accru pour les ménages modestes que pour les autres ménages entre 1996 et 2006. Ce décalage entre les ménages provient à la fois des évolutions du revenu disponible et de celles du coût du logement. En effet, le revenu disponible des ménages modestes a augmenté plus faiblement que celui des ménages plus aisés. Dans le même temps, le coût du logement a plus fortement augmenté pour les ménages modestes : ceux-ci habitent plus fréquemment de petits logements (qui ont été plus touchés que les grands logements par la hausse des prix de l'immobilier entre 1996 et 2006) et résident majoritairement depuis peu dans leur logement.

Ainsi, la hausse des prix de vente et des loyers a contribué à accentuer les écarts socio-économiques entre les ménages modestes et les autres ménages. Elle a également induit une modification des comportements de ces ménages modestes, qui optent plus fréquemment pour la location, et résident de plus en plus en appartement.



## 7.2. Note n°12 : Préférences et satisfaction résidentielle

La Note de l'Observatoire de l'Habitat n°12, publiée en juin 2009 et intitulée « Préférences et satisfaction résidentielle des habitants du Luxembourg - Un aperçu ».

Elle propose d'aborder la demande de logements des résidents d'un point de vue qualitatif. Cette analyse s'appuie sur une enquête réalisée par le CEPS/INSTEAD au printemps 2005 auprès d'un échantillon de 600 résidents âgés de 18 ans et plus.

Il en ressort un décalage entre une satisfaction résidentielle forte concernant le logement occupé et une situation plus contrastée concernant la localisation. Le tableau 10 illustre ce décalage.

Tableau 10. Satisfaction résidentielle globale.

	Type de logement	Localisation	Type et localisation du logement
Satisfait	75%	56%	45%
Neutre	9%	-	4%
Insatisfait	16%	44%	51%
Total	100%	100%	100%

Source : Enquête « Mobilité quotidienne », CEPS/INSTEAD (2005)

D'un côté, 75 % des individus interrogés se déclarent satisfaits de leur logement, contre seulement 16% d'individus insatisfaits. Cette très bonne satisfaction globale en matière de logement provient essentiellement de la prédominance des maisons individuelles. Les occupants de maisons individuelles sont en effet les plus satisfaits de leur logement (95 % d'entre eux se déclarent satisfaits), suivis des personnes habitant des maisons en série (65 %), puis des occupants de petits immeubles collectifs (60 %), alors que ceux des grands immeubles collectifs sont de loin les moins satisfaits (39 %).

En revanche, seuls 56 % des individus interrogés sont satisfaits de la localisation de leur logement. Lorsque l'on réunit les deux critères (type de logement et localisation), le pourcentage d'insatisfaits est même supérieur à celui des satisfaits (51 % contre 45 %). Ce constat traduit le dilemme auquel sont souvent confrontés les individus lorsqu'ils doivent choisir entre leur type de logement préféré et la localisation souhaitée. Lors de l'arbitrage, c'est souvent le type de logement qui apparaît prioritaire. La prédominance de la maison individuelle dans les préférences résidentielles constitue dans ce cadre un frein à la mobilité résidentielle vers la ville.



### 7.3. Note n°13 : Potentiel foncier constructible théorique pour l'habitat en 2007

La Note n°13, publiée en septembre 2009 et intitulée « Le potentiel foncier constructible théorique pour l'habitat au Luxembourg en 2007 », fait écho à la Note n°9 publiée deux ans auparavant, qui présentait les résultats du potentiel de terrains disponibles pour l'habitat en 2004.

Mieux connaître et suivre les réserves foncières disponibles pour l'habitat au Luxembourg présente en effet un intérêt crucial dans la planification des logements futurs, notamment dans le cadre des initiatives mises en place par le Gouvernement, telles que le « Pacte Logement » et le « Plan Sectoriel Logement ».

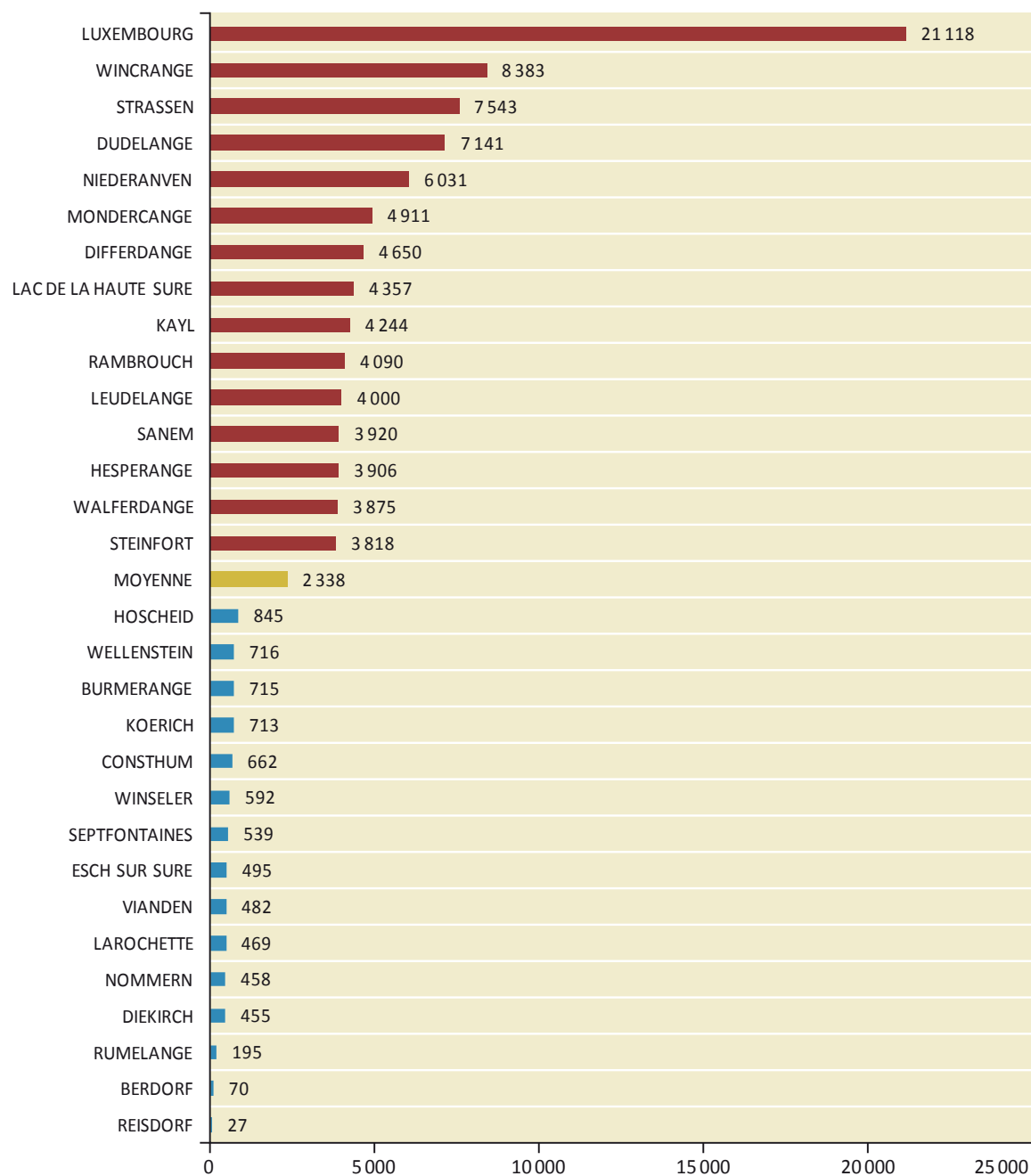
Dans ce cadre, la Note n°13 présente le potentiel foncier théorique au sein des communes du Grand-Duché en 2007, c'est-à-dire les terrains encore disponibles dans les zones constructibles des communes et réservées pour l'habitat. Un terrain disponible doit bien entendu être libre de toute activité (résidentielle, publique ou économique).

Il en ressort qu'en 2007, 2 712 hectares étaient disponibles pour l'habitat dans les zones constructibles des communes. A l'échelle des communes, Luxembourg-Ville est de loin celle où il restait le plus de terrains constructibles pour l'habitat (211 hectares), représentant près de 8% de la superficie totale des terrains disponibles pour l'habitat. Plus généralement, en superficie totale, les terrains disponibles pour l'habitat se localisaient essentiellement dans les communes urbaines et périurbaines du pays (par exemple à Strassen, Dudelange et Niederanven), ainsi que dans les grandes communes rurales du nord et de l'ouest (Wincrange et Rambrouch notamment), comme l'indique le graphique 16. En revanche, certains Centres de Développement et d'Attraction (C.D.A.) disposaient de peu de disponibilités foncières pour l'habitat. C'est le cas de Diekirch, Vianden, Ettelbruck, Grevenmacher et Clervaux notamment.

Le taux de disponibilité au sein des zones d'habitat montre ensuite que près d'un quart (22 %) des zones destinées à l'habitat dans les communes étaient encore disponibles en 2007. Enfin, un tiers (33 %) des terrains constructibles pour l'habitat en 2007 étaient rapidement mobilisables (en moins de deux ans), soit 908 hectares. Il y avait donc, en 2007, davantage de terrains disponibles mobilisables rapidement pour l'habitat qu'en 2004 (seuls 26 % des terrains constructibles pour l'habitat étaient mobilisables rapidement en 2004).



**Graphique 16. Sélection des 15 communes ayant la disponibilité foncière théorique pour l'habitat la plus élevée et des 15 communes ayant la disponibilité foncière théorique la moins élevée.**



Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (Base disponibilité foncière 2007)



8

## RELATIONS PUBLIQUES



Comme chaque année, l'Observatoire de l'Habitat a profité de la Semaine Nationale du Logement pour présenter ses travaux et informer le grand public et ses partenaires. Le restant de l'année, le principal support de communication de l'Observatoire de l'Habitat s'avère être le site internet, qui permet de retrouver l'ensemble des publications de l'Observatoire et apporte des informations complémentaires à ces publications.

## 8.1. Semaine Nationale du Logement en 2009

La 12<sup>ème</sup> édition de la Semaine Nationale du Logement s'est tenue du 2 au 5 octobre 2009 dans les halls du Parc des Expositions de Luxexpo, au Kirchberg.

**Au cours de cette manifestation, l'Observatoire de l'Habitat a présenté ses travaux à l'aide de trois supports différents de communication :**

- un point internet ;
- un affichage mural ;
- plusieurs publications.

Le point internet permettait un accès au site de l'Observatoire de l'Habitat. Les visiteurs pouvaient ainsi consulter, entre autres, les prix annoncés dans les différentes communes du pays, les tendances récentes en matière de volumes de ventes de biens immobiliers et fonciers enregistrés dans les actes notariés, et les indicateurs de potentiel foncier par commune pour l'année 2007.

**L'affichage mural conçu pour le stand de l'Observatoire de l'Habitat comportait sept panneaux :**

- un panneau de présentation générale de l'Observatoire ;
- quatre panneaux consacrés aux indicateurs de potentiel foncier constructible pour l'habitat en 2007 ;
- deux panneaux sur les ventes de terrains en zone constructible entre 2007 et 2009.

**Quant aux publications disponibles sur le stand de l'Observatoire de l'Habitat, il s'agissait :**

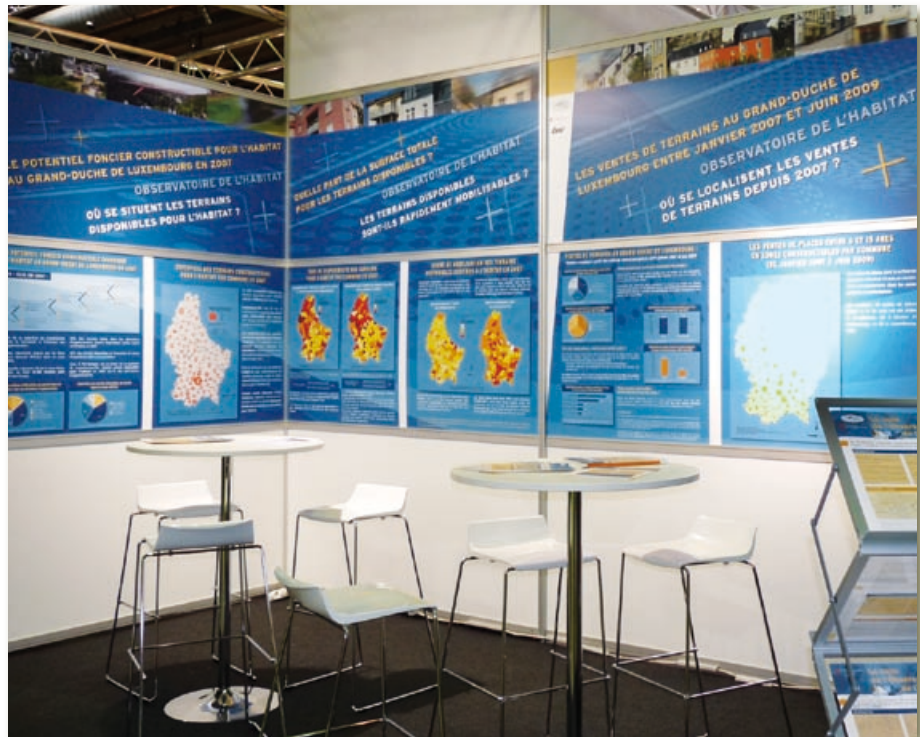
- d'une brochure d'information sur les ventes de biens immobiliers et fonciers au Luxembourg de janvier 2007 à juin 2009, conçue spécialement pour la Semaine Nationale du Logement 2009 ;
- des indicateurs des prix annoncés à la vente et à la location ;
- des Notes de l'Observatoire de l'Habitat les plus récentes, notamment la Note N°13 consacrée au potentiel foncier constructible pour l'habitat en 2007.

**Illustration 2.** Marco SCHANK, Ministre du Logement, et Daniel MILTGEN, Conseiller de Gouvernement 1<sup>ère</sup> classe au Ministère du Logement et Président du Fonds du Logement, avec Patrick BOUSCH, responsable de l'Unité de Recherche GEODE au CEPS/INSTEAD



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat

Illustration 3. Le stand de l'Observatoire de l'Habitat lors de la Semaine Nationale du Logement 2009.

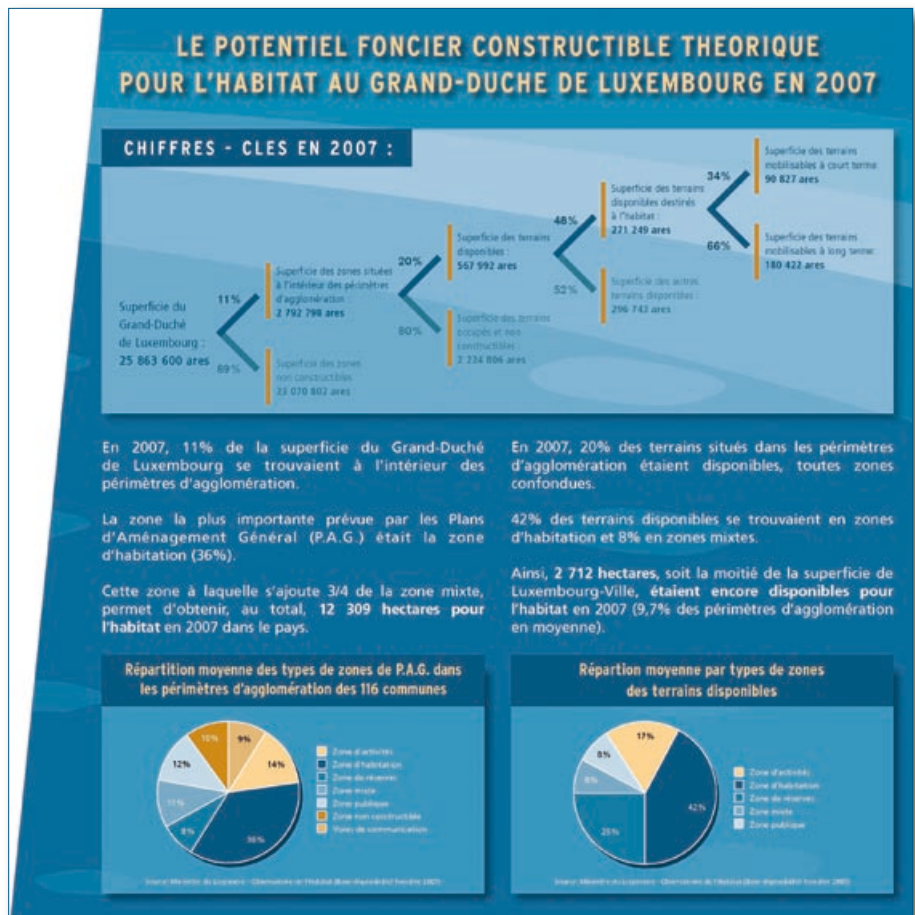


Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat

Illustration 4.

Les 8 panneaux affichés sur le stand de l'Observatoire de l'Habitat pour la Semaine Nationale du Logement 2009.

Panneau 1 :



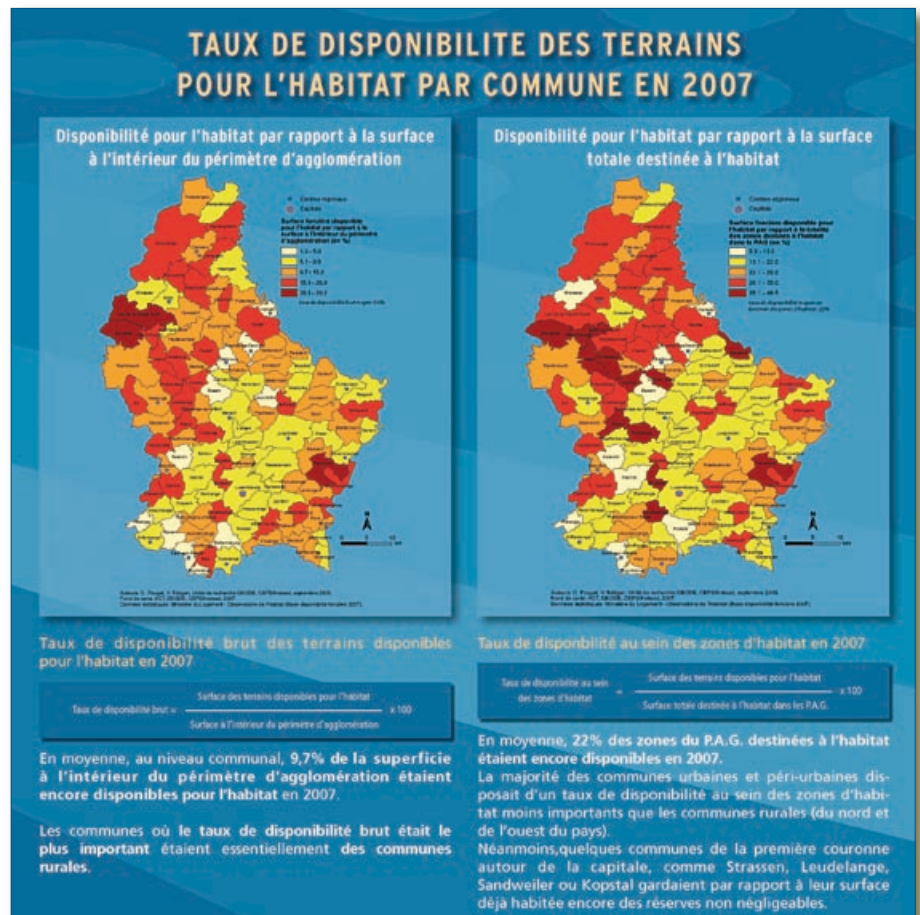
Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat

Panneau 2 :



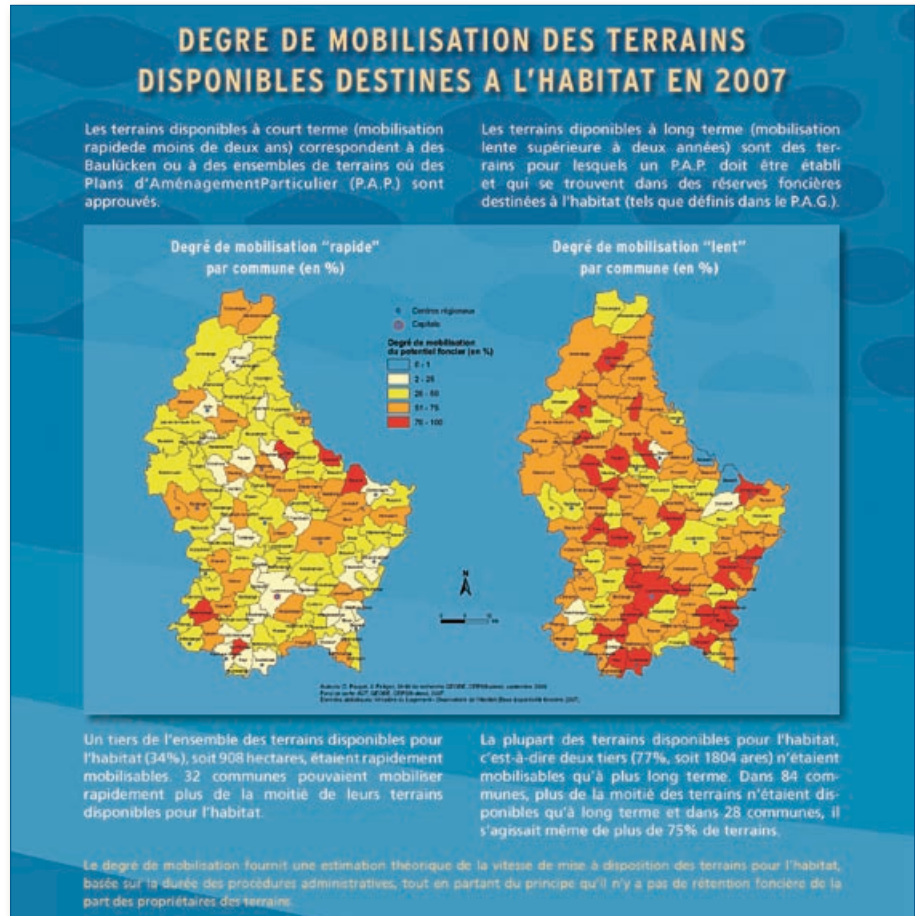
Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat

Panneau 3 :



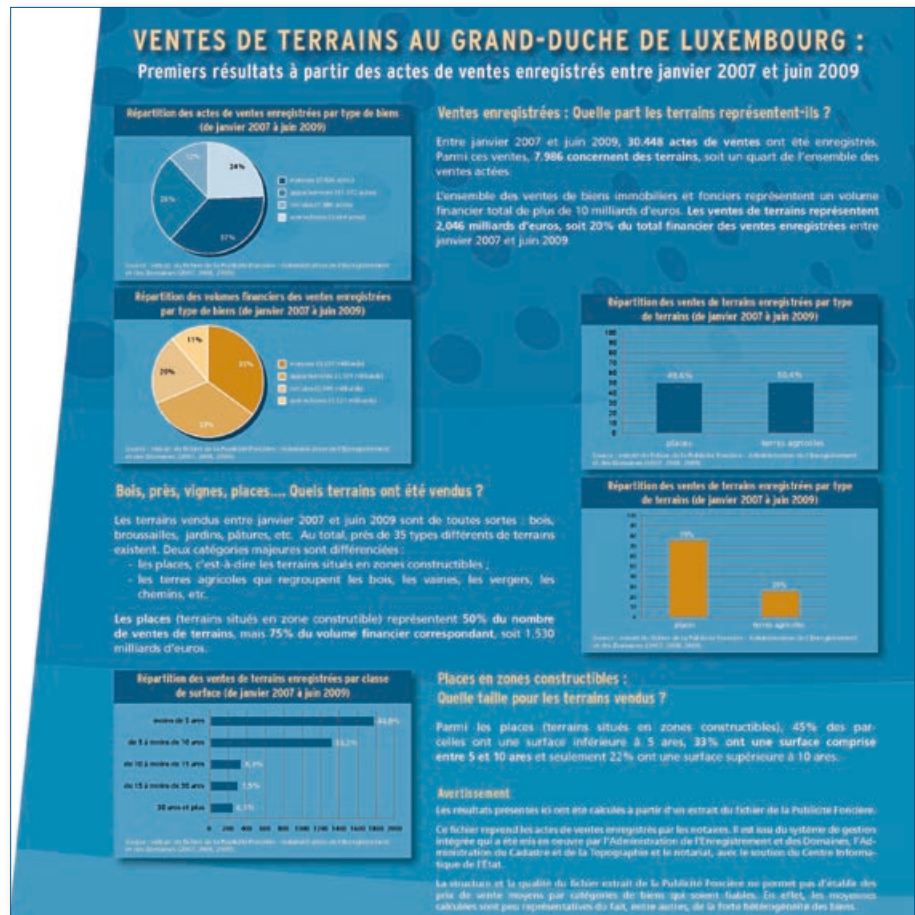
Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat

Panneau 4 :



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat

Panneau 5 :



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat

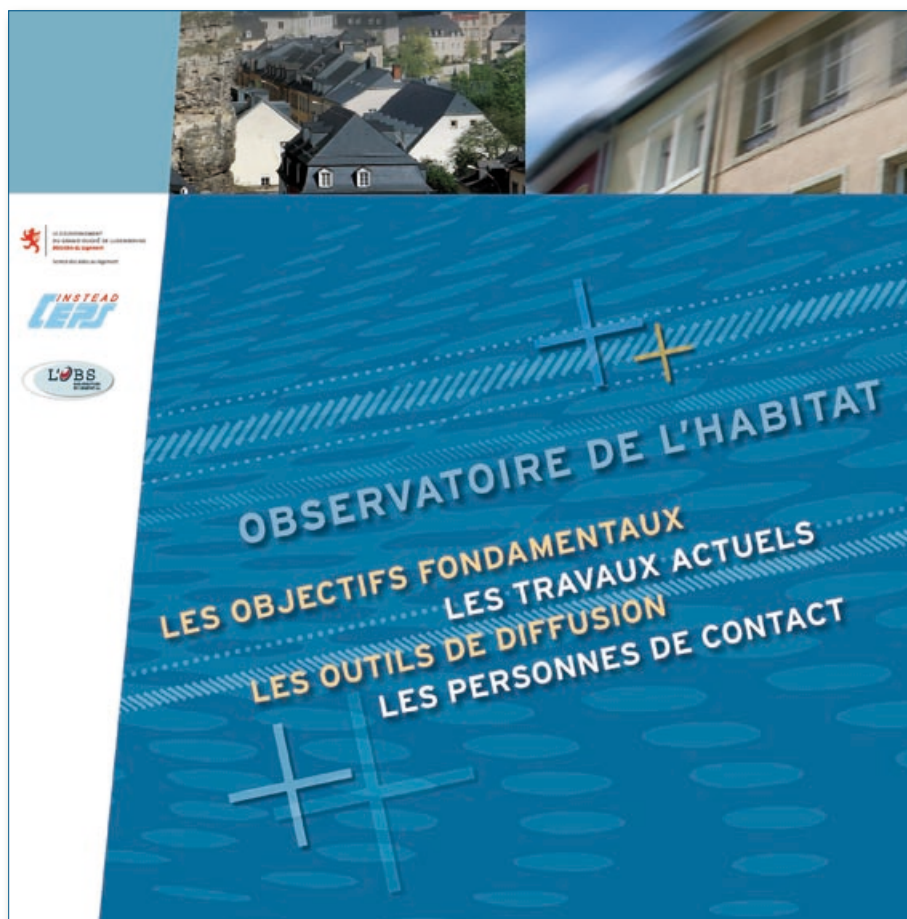


## Panneau 6 :



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat

## Panneau 7 :



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat

## Panneau 8 :

**LES OBJECTIFS FONDAMENTAUX**

Créé en 2003 par le Ministère du Logement,  
l'Observatoire de l'Habitat a trois objectifs majeurs, à savoir :

1. Suivre l'évolution des prix sur les différents segments du marché du logement
2. Analyser la demande de logements des ménages et l'offre de logements
3. Accompagner la réflexion politique en matière de logement et d'habitat

**LES TRAVAUX ACTUELS**

1. Le potentiel foncier pour l'habitat
2. Les souhaits des ménages en matière de logements
3. L'offre de vente et de location de logements sur le marché
4. Les prix des logements et des terrains

**LES OUTILS DE DIFFUSION**

1. Notes de l'Observatoire
2. Fiches indicateurs des prix annoncés
3. Rapports d'activité de l'Observatoire
4. Dossiers hors série
5. Site internet : <http://observatoire.ceps.lu>

**LES PERSONNES DE CONTACT**

Constant KIFFER - 247-84813 - Constant.Kiffer@ml.etat.lu  
Patrick BOUSCH - 58.58.55.511 - patrick.bousch@ceps.lu

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat

## Illustration 5.

Brochure d'information sur les ventes de biens immobiliers et fonciers de janvier 2007 à juin 2009, conçue spécialement pour la Semaine Nationale du Logement.

**L'OB**  
OBSERVATOIRE  
DE L'HABITAT

LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement

**INSTEAD**  
**CEPS**

**OBSERVATOIRE DE L'HABITAT**

**VENTES DE BIENS IMMOBILIERS  
ET FONCIERS AU LUXEMBOURG  
ENTRE 2007 ET 2009**

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat

## 8.2. Site internet de l'Observatoire de l'Habitat

Le site internet : <http://observatoire.ceps.lu/> se donne pour principal objectif d'apporter une information complète sur le logement et l'habitat.

**A l'heure actuelle, le site présente une information essentiellement centrée sur quatre thèmes, à savoir :**

- les prix annoncés pour les logements à la vente et à la location ;
- les ventes et les prix enregistrés dans les actes notariés ;
- le potentiel foncier constructible pour l'habitat en 2007 ;
- le confort des logements.

La rubrique consacrée aux prix annoncés permet de retrouver les indicateurs des prix proposés à la vente et à la location, ainsi que des informations plus détaillées sur les prix et les loyers moyens par segment (c'est-à-dire en fonction du nombre de chambres des logements) et par commune. Une carte interactive des prix annoncés par commune est notamment mise à jour chaque semestre.

L'année 2009 a été marquée par la création d'une nouvelle rubrique dédiée aux actes de vente enregistrés pour les biens immobiliers et fonciers, avec une partie spécifique pour les prix des appartements vendus selon leur surface.

La rubrique consacrée aux indicateurs de potentiel foncier a également été mise à jour intégralement avec les données de 2007.

**Le public retrouve également sur le site l'ensemble des publications de l'Observatoire de l'Habitat concernant :**

- les indicateurs des prix annoncés ;
- les Notes de l'Observatoire ;
- les documents Hors-Série ;
- les rapports d'activité ;
- les documents méthodologiques pour les indicateurs créés par l'Observatoire de l'Habitat.

**Illustration 6.**

Image de la page d'accueil du site internet de l'Observatoire de l'Habitat.

The screenshot shows the homepage of the Observatoire de l'Habitat website. At the top left, there is a logo for the Luxembourg Government and the Ministry of Housing. The main navigation bar includes links for Home, Actualités, Partenaires, Contacts, and Newsletter. A sidebar on the left lists various topics such as 'Présentation', 'Prix annoncés', 'Prix enregistrés', 'Potentiel foncier', 'Confort des logements', 'Méthodologies', and 'Publications'. The main content area is divided into several sections:

- Prix annoncés (27.04.2010):** Features a line chart and the headline 'Indicateurs du 1er trimestre 2010'. Sub-headlines include 'Hausse des prix annoncés à la vente.' and 'Baisse des loyers annoncés pour les appartements.' Below this are links for 'Fiche vente' and 'Fiche location'.
- Prix enregistrés (22.03.2010):** Features a pie chart and the headline 'Nouvelle publication Prix de vente des appartements'. Sub-headlines include 'Légère hausse des prix enregistrés des ventes d'appartements au 4ème trimestre 2009.' and 'Evolution des prix enregistrés des ventes d'appartements'. Below this is a link for 'Bulletin des prix de vente des appartements (PDF)'.
- Publications (22.03.2010):** Features a document icon and the headline 'Note n°14'. Sub-headlines include 'Ventes de biens immobiliers et fonciers : l'activité s'accélère au 4ème trimestre 2009.' and 'Actifs résidents devenus frontaliers : un phénomène récent et très marginal.' Below this is a link for 'Note 14 (PDF)'.

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat. <http://observatoire.ceps.lu/index.cfm>

## Publications de l'Observatoire de l'Habitat

### » Collection "Indicateurs des prix annoncés"

**Indicateurs des prix proposés à la location issus des annonces immobilières,**  
1<sup>er</sup>/2<sup>ème</sup>/3<sup>ème</sup>/4<sup>ème</sup> trimestres 2009, 1 page.

**Indicateurs des prix proposés à la vente issus des annonces immobilières,**  
1<sup>er</sup>/2<sup>ème</sup>/3<sup>ème</sup>/4<sup>ème</sup> trimestres 2009, 1 page.

### » Collection "Notes de l'Observatoire de l'Habitat"

**Le potentiel foncier constructible théorique pour l'habitat au Luxembourg en 2007,**  
*Note de l'Observatoire de l'Habitat*, n°13, septembre 2009, 6 pages.

**Préférences et satisfaction résidentielle des habitants du Luxembourg - Un aperçu,**  
*Note de l'Observatoire de l'Habitat*, n°12, mai 2009, 4 pages.

**Impact du coût du logement sur le budget des ménages selon leur niveau de vie en 1996 et en 2006,** *Note de l'Observatoire de l'Habitat*, n°11, février 2009, 4 pages.

**Évolution du poids des remboursements d'emprunt et des loyers dans le revenu des ménages entre 1996 et 2006,** *Note de l'Observatoire de l'Habitat*, n°10, juin 2008, 4 pages.

**Le potentiel foncier constructible pour l'habitat au Luxembourg en 2004,**  
*Note de l'Observatoire de l'Habitat*, n°9, septembre 2007, 6 pages.

**Évolution des offres de vente de logements entre 2004 et 2006,**  
*Note de l'Observatoire de l'Habitat*, n°8, juin 2007, 6 pages.

**La consommation foncière au Luxembourg entre 1997 et 2004,**  
*Note de l'Observatoire de l'Habitat*, n°7, septembre 2006, 6 pages.

**Les projets de déménagement en 2003,**  
*Note de l'Observatoire de l'Habitat*, n°6, février 2006, 6 pages.

**L'évolution de la construction de logements au Luxembourg entre 1970 et 2002,**  
*Note de l'Observatoire de l'Habitat*, n°5, septembre 2005, 6 pages.

**Offres et prix de location des logements en 2003-2004,**  
*Note de l'Observatoire de l'Habitat*, n°4, mars 2005, 6 pages.

**Offres et prix de vente des logements en 2003-2004,**  
*Note de l'Observatoire de l'Habitat*, n°3, octobre 2004, 6 pages.

**Le parc locatif et les loyers en 1991 et 2001,**  
*Note de l'Observatoire de l'Habitat*, n°2, mai 2004, 4 pages.

**Le parc de logements habités entre 1991 et 2001,**  
*Note de l'Observatoire de l'Habitat*, n°1, octobre 2003, 4 pages.

**Peut-on caractériser la demande de logements des ménages ?,**  
*Note de l'Observatoire de l'Habitat*, n°0, octobre 2002, 4 pages.

### » Collection "Hors-Série"

**Ventes de biens immobiliers et fonciers au Luxembourg, entre 2007 et 2009,**  
*Hors série de l'Observatoire de l'Habitat*, n°2, septembre 2009, 11 pages.

**L'offre et les prix des logements mis sur le marché : situation en 2007 et en 2008,**  
*Hors série de l'Observatoire de l'Habitat*, n°1, septembre 2008, 48 pages.

## Table des illustrations

### Figures

<b>Figure 1.</b>	Prix de vente moyens proposés pour les maisons en 2009, par commune	14
<b>Figure 2.</b>	Vente de maisons : distribution des communes en fonction de l'offre et des prix en 2009	16
<b>Figure 3.</b>	Prix de vente moyens proposés pour les appartements en 2009, par commune	18
<b>Figure 4.</b>	Vente d'appartements : distribution des communes en fonction de l'offre et des prix en 2009	20
<b>Figure 5.</b>	Location de maisons : distribution des communes en fonction de l'offre et des prix en 2009	24
<b>Figure 6.</b>	Location d'appartements : distribution des communes en fonction de l'offre et des prix en 2009	26
<b>Figure 7.</b>	Nombre de ventes et prix au m <sup>2</sup> moyen des appartements construits en 2009, par commune	38
<b>Figure 8.</b>	Nombre de Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et prix au m <sup>2</sup> moyen des appartements en construction en 2009, par commune	41
<b>Figure 9.</b>	Terrains constructibles théoriquement disponibles pour l'habitat en 2007	45
<b>Figure 10.</b>	Taux brut de disponibilité des terrains destinés à l'habitat par commune en 2007	46
<b>Figure 11.</b>	Taux de disponibilité au sein des zones d'habitat par commune en 2007	47
<b>Figure 12.</b>	Degré de mobilisation des terrains théoriquement disponibles pour l'habitat en 2007	48

### Graphiques

<b>Graphique 1.</b>	Évolution du nombre d'offres de vente en 2009	11
<b>Graphique 2.</b>	Évolution de l'indicateur des prix proposés à la vente entre 2007 et 2009 (en euros courants)	12
<b>Graphique 3.</b>	Évolution du nombre d'offres de location en 2009	21
<b>Graphique 4.</b>	Évolution de l'indicateur des prix proposés à la location entre 2007 et 2009 (en euros courants)	22
<b>Graphique 5.</b>	Nombre d'actes de vente enregistrés en 2007, en 2008 et en 2009	29
<b>Graphique 6.</b>	Volume financier des actes de vente enregistrés en 2007, en 2008 et en 2009	30
<b>Graphique 7.</b>	Évolution du nombre de ventes et des volumes financiers correspondants, du 1 <sup>er</sup> trimestre 2007 au 4 <sup>e</sup> trimestre 2009	31
<b>Graphique 8.</b>	Évolution du nombre de ventes de maisons et du volume financier correspondant, du 1 <sup>er</sup> trimestre 2007 au 4 <sup>e</sup> trimestre 2009	32
<b>Graphique 9.</b>	Évolution du nombre de ventes d'appartements et du volume financier correspondant, du 1 <sup>er</sup> trimestre 2007 au 4 <sup>e</sup> trimestre 2009	32
<b>Graphique 10.</b>	Évolution du nombre de ventes de terrains à bâtir et du volume financier correspondant, du 1 <sup>er</sup> trimestre 2007 au 4 <sup>e</sup> trimestre 2009	33
<b>Graphique 11.</b>	Evolution du prix de vente au m <sup>2</sup> moyen des appartements construits et des appartements en construction entre le 1 <sup>er</sup> trimestre 2007 et le 4 <sup>e</sup> trimestre 2009 (en €/m <sup>2</sup> )	35
<b>Graphique 12.</b>	Prix de vente au m <sup>2</sup> moyen des appartements construits selon la classe de surface en 2007, en 2008 et en 2009 (en €/m <sup>2</sup> )	36

<b>Graphique 13.</b>	Prix de vente au m <sup>2</sup> moyen des appartements en construction selon la classe de surface en 2007, en 2008 et en 2009 (en €/m <sup>2</sup> )	37
<b>Graphique 14.</b>	Répartition par grands types de zones de P.A.G. dans les périmètres d'agglomération de la consommation foncière entre 2004 et 2007 au Grand-Duché de Luxembourg	53
<b>Graphique 15.</b>	Poids du logement dans le revenu disponible des ménages (en %) en 1996 et en 2006	56
<b>Graphique 16.</b>	Sélection des 15 communes ayant la disponibilité foncière théorique pour l'habitat la plus élevée et des 15 communes ayant la disponibilité foncière théorique la moins élevée	59

## Illustrations

<b>Illustration 1.</b>	Page internet de la section du « Potentiel foncier » sur le site de l'Observatoire de l'Habitat	50
<b>Illustration 2.</b>	Marco SCHANK, Ministre du Logement, et Daniel MILTGEN, Conseiller de Gouvernement 1 <sup>ère</sup> classe au Ministère du Logement et Président du Fonds du Logement, avec Patrick BOUSCH, responsable de l'Unité de Recherche GEODE au CEPS/INSTEAD	61
<b>Illustration 3.</b>	Le stand de l'Observatoire de l'Habitat lors de la Semaine Nationale du Logement 2009	62
<b>Illustration 4.</b>	Les 8 panneaux affichés sur le stand de l'Observatoire de l'Habitat pour la Semaine Nationale du Logement 2009	62-66
<b>Illustration 5.</b>	Brochure d'information sur les ventes de biens immobiliers et fonciers de janvier 2007 à juin 2009, conçue spécialement pour la Semaine Nationale du Logement	66
<b>Illustration 6.</b>	Image de la page d'accueil du site internet de l'Observatoire de l'Habitat	68

## Tableaux

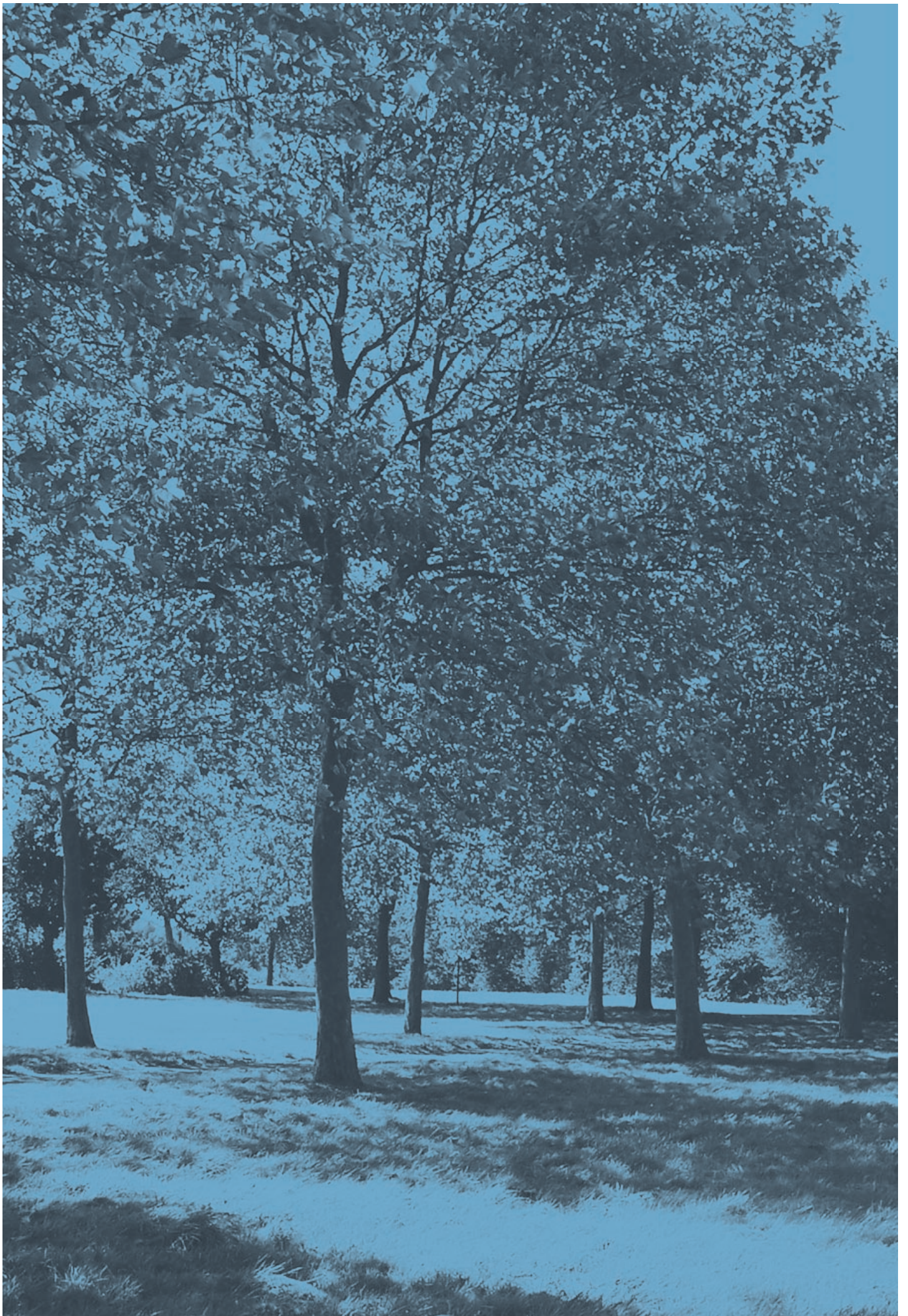
<b>Tableau 1.</b>	Vente de maisons : les 15 communes les plus chères et les 15 les moins chères en 2009	13
<b>Tableau 2.</b>	Vente d'appartements : les 15 communes les plus chères et les 15 les moins chères en 2009	17
<b>Tableau 3.</b>	Location de maisons : les communes les moins chères et les plus chères en 2009	23
<b>Tableau 4.</b>	Location d'appartements : les communes les plus chères et les moins chères en 2009	25
<b>Tableau 5.</b>	Informations sur les ventes d'appartements construits et les Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) en 2008 et 2009	34
<b>Tableau 6.</b>	Prix de vente des appartements construits et en construction selon la classe de surface en 2009	36
<b>Tableau 7.</b>	Prix de vente au m <sup>2</sup> moyens des appartements construits par commune en 2009	39
<b>Tableau 8.</b>	Prix au m <sup>2</sup> moyens des appartements en construction (VEFA) par commune en 2009	40
<b>Tableau 9.</b>	Les types de propriétaires des terrains disponibles pour l'habitat en 2007 au Luxembourg	49
<b>Tableau 10.</b>	Satisfaction résidentielle globale	57













LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement

6, Boulevard Royal (5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> étage)  
L - 2449 Luxembourg  
Tel. 247-84 81 2 - Fax 247-84 84 0

**CEPS**  
I N S T E A D