



# Le logement en chiffres

—  
N°12 - SEPTEMBRE 2022

## IMPRESSUM

Responsable de la publication  
Dr Serge Allegrezza

### Contacts

#### STATEC

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

#### Observatoire de l'habitat, LISER

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

#### Date de clôture statistique :

30 juin 2022

ISSN 2738-9464

#### STATEC

Institut national de la statistique et  
des études économiques  
Centre Administratif Pierre Werner  
13, rue Erasme  
L - 1468 Luxembourg-Kirchberg  
+352 247 - 84219

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

info@statec.etat.lu  
[www.statec.lu](http://www.statec.lu)

## Table des matières

Evolutions récentes .....	5
Evolution récente des prix des logements.....	5
Tableau de bord des prix des appartements et des maisons .....	7
Prix de vente des appartements par commune.....	9
Focus sur... Les évolutions récentes des prix des terrains en zone à vocation résidentielle .....	11
Focus sur... L'activité sur le marché de l'immobilier résidentiel .....	15

# LE LOGEMENT en chiffres

PRIX DES  
LOGEMENTS

**+11.5%**

2<sup>e</sup> Trimestre 2021-  
2<sup>e</sup> Trimestre 2022

- Appartements  
anciens



PRIX

**+9.1%**

NOMBRE DE  
TRANSACTIONS

**-5.9%**

VOLUME  
FINANCIER

**+0.2%**

- Appartements  
neufs



PRIX

**+9.0%**

NOMBRE DE  
TRANSACTIONS

**-17.1%**

VOLUME  
FINANCIER

**-2.9%**

- Maisons  
anciennes



PRIX

**+15.5%**

Chiffres : Entre le deuxième trimestre 2021 et  
le deuxième trimestre 2022

Source : Publicité Foncière

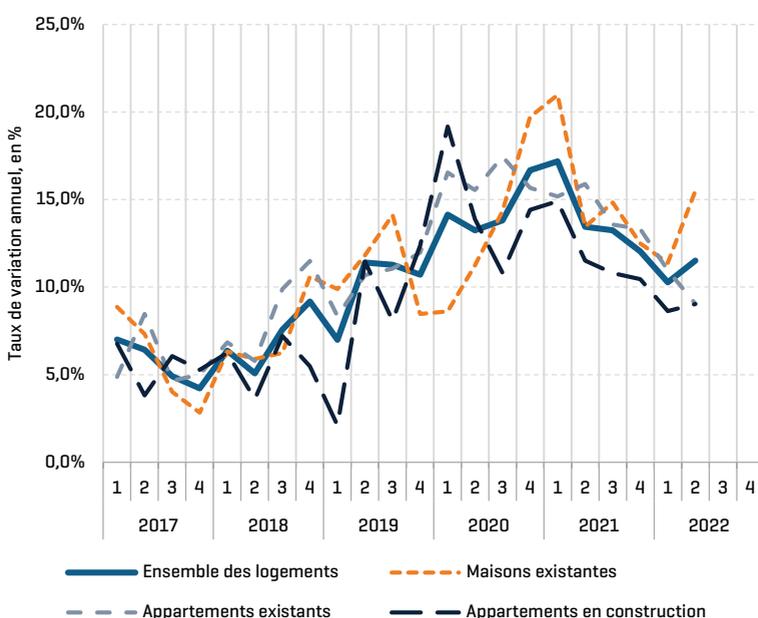
Calcul STATEC - Observatoire de l'Habitat

# EVOLUTIONS RÉCENTES

## Evolution récente des prix des logements

Au deuxième trimestre 2022, les prix des logements (appartements et maisons confondus) ont augmenté de 11.5% par rapport au deuxième trimestre 2021, ce qui constitue une légère accélération par rapport au trimestre précédent, mais reste largement en-dessous des taux observés les deux années précédentes (voir graphique 1). Sur toute l'année 2021, les prix des logements ont augmenté de 13.9% par rapport à l'année précédente. En 2020, la hausse annuelle moyenne était de 14.5% et en 2019, elle s'est élevée à 10.1%.

### GRAPHIQUE 1 : LES PRIX DES LOGEMENTS PROGRESSENT MOINS RAPIDEMENT EN 2022



Source : Publicité Foncière, ECM. Calcul STATEC

La hausse la plus prononcée au deuxième trimestre 2022 a été constatée pour les prix des maisons existantes, qui ont augmenté de 2.8% par rapport au trimestre précédent. Les indices pour les appartements en construction augmentent moins rapidement que les appartements existants : 0.5% contre 2.6% en variation trimestrielle.

**TABEAU 1 : LES APPARTEMENTS EN CONSTRUCTION AUGMENTENT MOINS RAPIDEMENT QUE LES AUTRES SOUS-INDICES**

Trimestre	Indice général	Indice logements anciens	Indice maisons existantes	Indice appartements existants	Indice appartements en construction
2021_01	4.4%	4.3%	5.0%	3.3%	4.7%
2021_02	0.9%	1.3%	-0.9%	4.4%	0.1%
2021_03	2.7%	5.1%	6.8%	2.7%	-2.2%
2021_04	3.6%	1.7%	1.3%	2.3%	7.7%
2022_01	2.7%	2.6%	3.8%	1.2%	3.0%
2022_02	2.1%	2.7%	2.8%	2.6%	0.5%

Source : Publicité Foncière, ECM [Enquête sur les caractéristiques des maisons], Calcul STATEC

Note : tous les résultats proviennent de l'indice des prix des logements publié chaque trimestre par le STATEC. Les indices sont compilés à « qualité constante », c'est-à-dire que les changements dans la structure des appartements et maisons vendus lors des différents trimestres sont neutralisés<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Pour plus d'informations, veuillez consulter les deux working papers du STATEC !

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

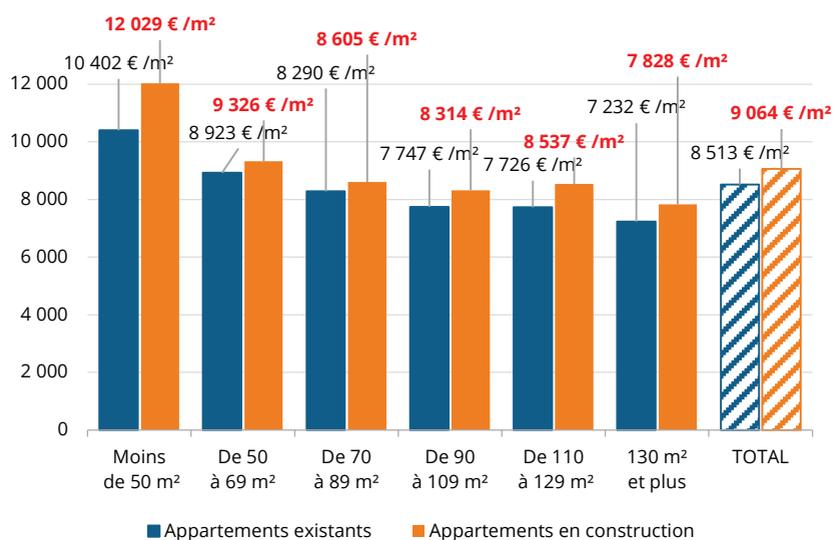
L'indice des prix des maisons anciennes ! <https://statistiques.public.lu/fr/publications/series/economie-statistiques/2015/79-2015.html>

# TABLEAU DE BORD DES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS

Le prix de vente par m<sup>2</sup> dépend principalement du type d'appartement, de sa surface ainsi que de sa localisation. En moyenne, un appartement en construction est entre 5% et 15% plus cher qu'un objet existant d'une surface comparable. Ensuite, le prix par m<sup>2</sup> diminue avec la surface du logement. Enfin, les prix des appartements diminuent assez nettement en s'éloignant de la capitale.

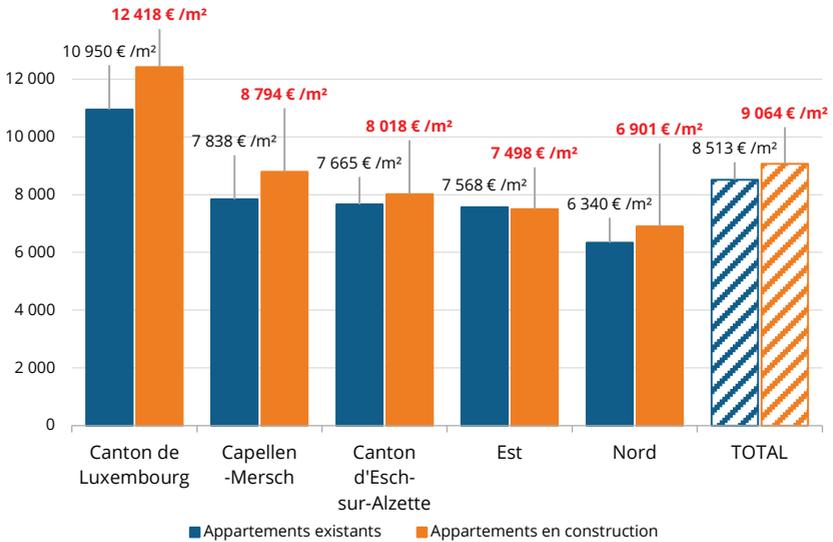
La localisation est également un facteur explicatif déterminant des prix des maisons existantes. Dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'une maison s'élève ainsi à 1 595 000 € environ, presque le double du prix moyen dans le nord du pays. Pour les maisons, les prix médians par région sont systématiquement inférieurs aux prix moyens par zone géographique, ce qui indique une forte asymétrie dans la distribution des prix de vente.

**GRAPHIQUE 2 : LES PRIX DE VENTE PAR M<sup>2</sup> DES APPARTEMENTS ONT TENDANCE À DÉCROÎTRE AVEC LA SURFACE DU LOGEMENT**



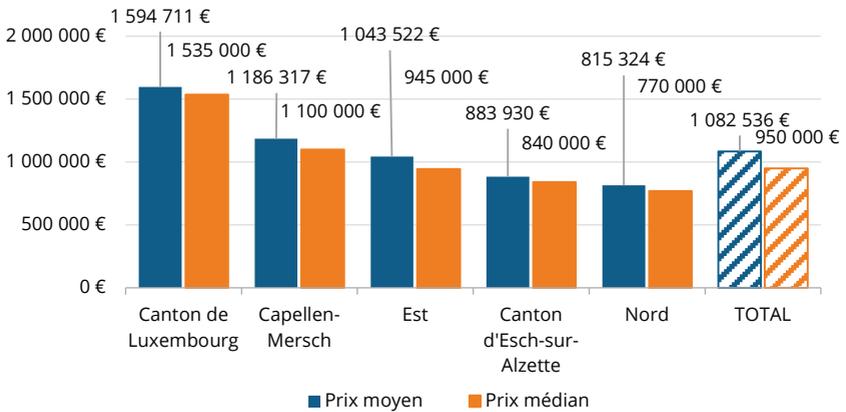
Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC - Observatoire de l'Habitat, transactions du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022

**GRAPHIQUE 3 : LES PRIX DE VENTE PAR M<sup>2</sup> DES APPARTEMENTS SONT FORTEMENT INFLUENCÉS PAR LA DISTANCE VIS-À-VIS DE LUXEMBOURG-VILLE**



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l’Habitat, transactions du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022 ; Note : la zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d’Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.

**GRAPHIQUE 4 : LES PRIX DE VENTE DES MAISONS SONT ÉGALEMENT FORTEMENT INFLUENCÉS PAR LA DISTANCE VIS-À-VIS DE LA CAPITALE**



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l’Habitat, transactions du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022 ; Note : la zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d’Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.

# Prix de vente des appartements par commune

## CARTE 1 : PRIX DE VENTE MOYEN PAR M<sup>2</sup> DES APPARTEMENTS EXISTANTS PAR COMMUNE

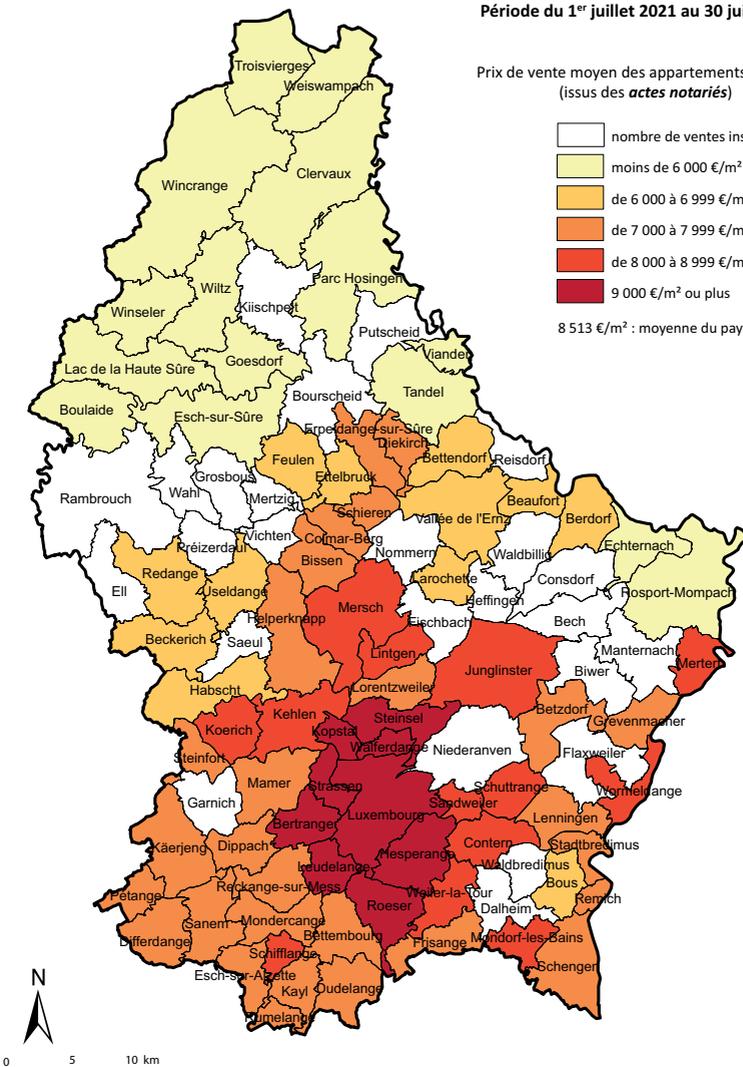
### Ventes d'appartements existants

Période du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022

Prix de vente moyen des appartements existants (issus des *actes notariés*)



8 513 €/m<sup>2</sup> : moyenne du pays



Auteur : J. Licheron, LISER, Août 2022

Fonds de carte : ACT, LISER, 2018

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

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

## CARTE 2 : PRIX DE VENTE MOYEN PAR M<sup>2</sup> DES APPARTEMENTS EN CONSTRUCTION PAR COMMUNE

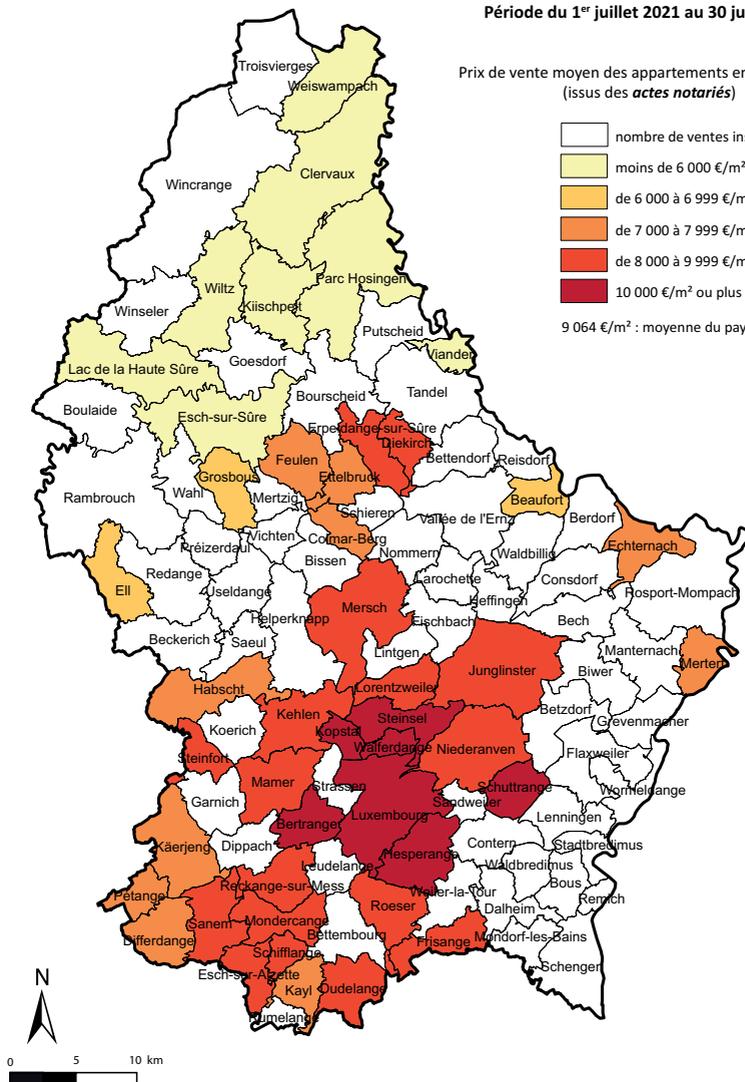
### Ventes d'appartements en construction (VEFA)

Période du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022

Prix de vente moyen des appartements en construction  
(issus des **actes notariés**)



9 064 €/m<sup>2</sup> : moyenne du pays



Auteur : J. Licheron, LISER, Août 2022

Fonds de carte : ACT, LISER, 2018

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

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

## FOCUS SUR...

# LES ÉVOLUTIONS RÉCENTES DES PRIX DES TERRAINS EN ZONE À VOCATION RÉSIDENIELLE

Les travaux de l'Observatoire de l'Habitat ont montré que **les prix des terrains à bâtir ont joué un rôle majeur dans l'augmentation des prix des logements** relevée notamment depuis 2010<sup>1</sup>. C'est pourquoi il est important de faire un suivi régulier des évolutions des prix sur le marché des terrains à bâtir situés dans des zones à vocation résidentielle.

Pour cela, les travaux de l'Observatoire de l'Habitat s'appuient sur les données de la Publicité Foncière, reprenant l'ensemble des transactions immobilières et foncières réalisées dans le pays. En complément, un fichier permettant d'identifier l'ensemble des parcelles vendues entre le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et le 31 décembre 2021 a été transmis par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines. Cela permet à l'Observatoire de l'Habitat de localiser précisément les parcelles (ou ensemble de parcelles contiguës) au sein des zonings des Plans d'Aménagement Général (PAG) mis à jour pour les années 2010, 2013, 2016 et 2020.

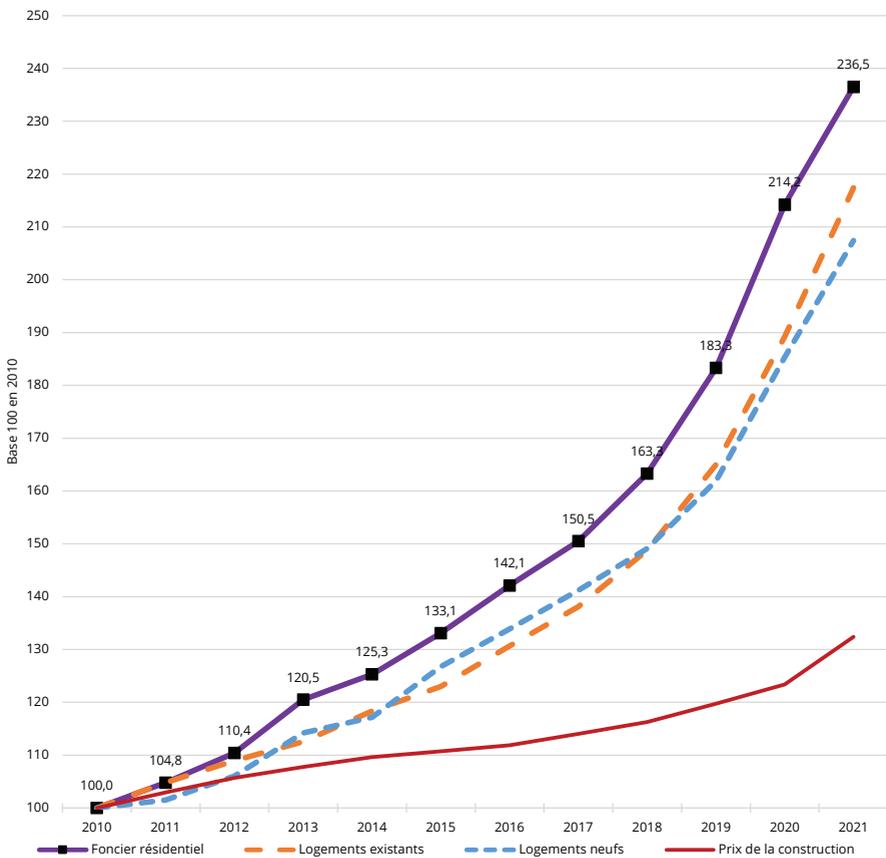
Comme le STATEC le fait pour la vente d'appartements et de maisons, l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement a conçu **un indice des prix des terrains à bâtir** qui cherche à retracer les changements dans la valorisation de ces terrains en neutralisant les changements dans la composition des transactions d'une année sur l'autre. Pour cela, un modèle « hédonique » est utilisé pour décomposer le prix d'une parcelle (ou d'un ensemble de parcelles contiguës) en fonction de trois grands types de caractéristiques : 1. les caractéristiques intrinsèques de cette parcelle (sa taille, sa forme, la pente de cette parcelle, etc.) ; 2. sa localisation dans une commune donnée ainsi que les caractéristiques moyennes de cette commune (notamment le temps moyen d'un trajet vers Luxembourg-Ville, principal bassin d'emplois et de services) ; et 3. le voisinage de cette parcelle, et notamment la proximité à des aménités ou à des nuisances (distance à la gare la plus proche, aux services de santé, aux équipements commerciaux, etc.). **L'objectif est ainsi de retracer les évolutions des prix des terrains si les mêmes parcelles ou ensembles de parcelles avaient été vendues aux différentes années .**

Le graphique 1 montre que **la hausse annuelle des prix des terrains à bâtir s'est élevée en moyenne à +8,1% entre 2010 et 2021**. Cela correspond à une augmentation cumulée de 136,5% des prix de terrains à bâtir entre 2010 et 2021. Sur ce graphique, il apparaît clairement que la hausse des prix des terrains a été nettement supérieure à celles des prix des logements existants et en construction (la hausse cumulée ayant atteint respectivement +117,4% et +107,4% sur ces deux segments). Enfin, l'indice des prix de la construction fourni par le STATEC a augmenté dans des proportions bien moindres : +32,4% au total entre 2010 et 2021, soit seulement +2,6% par an, chiffre assez similaire à celui de l'inflation sur les prix à la consommation. Cela montre que **la hausse des prix des logements a trouvé son origine principale, depuis 2010, dans la hausse des prix des terrains à bâtir, davantage que dans la hausse des coûts de construction.**

1 Cf. Observatoire de l'Habitat (2021) : « Les prix de vente des terrains à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2018 et 2020 », Note n°28 (Novembre 2021), 12 p.

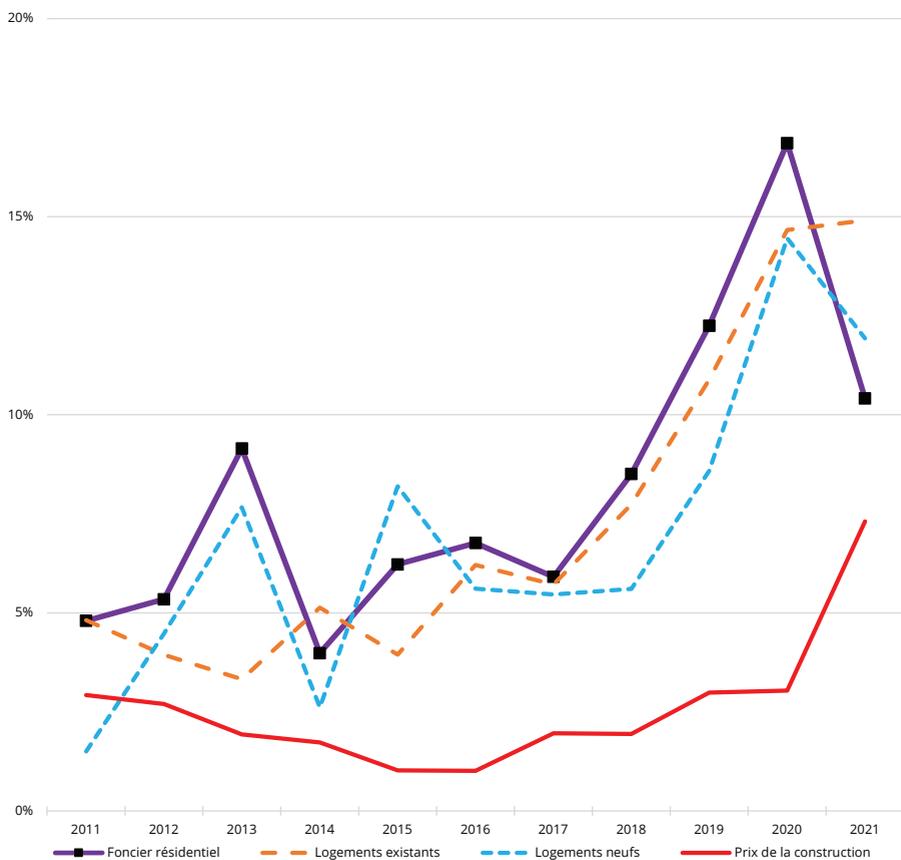
Le graphique 2 s'appuie sur les mêmes statistiques, mais présente les taux de variation annuels [plutôt que les indices des prix]. Il montre ainsi clairement la très forte accélération de l'augmentation des prix des terrains en 2018 et 2020 : l'indice des prix du foncier résidentiel s'est ainsi accru de +8,5% entre 2017 et 2018, puis de +12,2% entre 2018 et 2019, et surtout de +16,9% entre 2019 et 2020. **Entre 2020 et 2021, la hausse est un peu moins forte : +10,4%.** Cela suggère un ralentissement dans la hausse des prix des terrains à bâtir, qui a été moins visible sur les segments des logements existants et des logements neufs : en 2021, la hausse a ainsi atteint +11,9% par rapport à 2020 pour les logements neufs, et surtout +14,9% pour les logements existants. Pour la première fois depuis 2010, la hausse des prix des terrains à bâtir a donc été moins forte que celle des prix des logements.

### GRAPHIQUE 1 – COMPARAISON DES INDICES DES PRIX DES TERRAINS À BÂTIR, DES PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS ET DES PRIX DE LA CONSTRUCTION



Source : Observatoire de l'Habitat pour les prix du foncier résidentiel ; STATEC pour les prix des logements existants et neufs ; STATEC pour les prix de la construction.

## GRAPHIQUE 2 – TAUX DE CROISSANCE ANNUELS DES PRIX DES TERRAINS À BÂTIR, DES PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS ET DES PRIX DE LA CONSTRUCTION



Sources : Observatoire de l’Habitat pour les prix du foncier résidentiel ; STATEC pour les prix des logements existants et neufs ; STATEC pour les prix de la construction

Néanmoins, il faut souligner que les évolutions nationales cachent de grandes disparités géographiques, qui sont présentées dans le Tableau 1. Nous présentons des taux de variation du prix par médian par canton : il n’est pas possible de construire ici un indice hédonique des prix par canton, compte-tenu du faible nombre d’observations à cette échelle. Les médianes cantonales sont donc potentiellement soumises à des effets de composition, c’est-à-dire à des changements dans la surface et la localisation précise des terrains vendus, qui influencent aussi les prix par are médians par canton.

Toutefois, il faut souligner des différences fortes dans les évolutions des prix à cette échelle. Schématiquement, trois groupes peuvent être distingués :

- Les cantons de Luxembourg et d’Esch-sur-Alzette sont ceux qui présentent les taux de croissance les plus élevés [+16,4% en moyenne par an dans le canton de Luxembourg et +12,8% dans celui d’Esch-sur-Alzette sur la période 2019-2021]. Il s’agit aussi des deux cantons qui présentent les niveaux de prix par are médians les plus élevés.
- Les autres cantons limitrophes de celui de Luxembourg (à savoir Capellen, Grevenmacher, Mersch et Remich) ont connu également des

augmentations de prix importantes, proches de la moyenne nationale. À ces cantons s'ajoute celui d'Echternach, dans lequel la hausse des prix des terrains à bâtir a été proche de la moyenne nationale également (+9,0% par an entre 2019 et 2021).

- Les quatre cantons les plus éloignés de la capitale, ceux de Diekirch, Clervaux, Redange et Wiltz ont quant à eux connu des variations inférieures à la moyenne nationale. Le prix par are médian a toutefois assez nettement augmenté dans ces quatre cantons sur la période 2019-2021, alors qu'il n'avait que faiblement augmenté (voire stagné) entre 2010 et 2017.

La hausse des prix des terrains à bâtir a donc été fortement influencée ces dernières années par l'accessibilité à Luxembourg-Ville, qui reste le pôle d'attractivité principal du marché immobilier et foncier du Grand-duché de Luxembourg.

**TABLEAU 1 : TAUX DE CROISSANCE ANNUEL 2019-2021 DU PRIX PAR ARE MÉDIAN (PAR CANTON)**

Canton de Luxembourg	+ 16,4 %
Canton d'Esch	+ 12,8 %
Canton de Capellen	+ 11,2 %
Canton de Mersch	+ 10,9 %
Canton de Remich	+ 10,7 %
Canton de Grevenmacher	+ 9,1 %
Canton d'Echternach	+ 9,0 %
Canton de Redange	+ 7,5 %
Canton de Diekirch	+ 6,0 %
Canton de Clervaux	+ 5,9 %
Canton de Wiltz	+ 4,0 %
Canton de Vianden	-
<b>G.-D. de Luxembourg</b>	<b>+ 10,9 %</b>

Note : Le canton de Vianden est exclu en raison d'un nombre limité d'observations.

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base prix du foncier 2019-2021), en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines

## FOCUS SUR...

# L'ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

---

**L'activité sur les marchés immobiliers et fonciers est globalement en baisse par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre de l'année passée, même si l'ampleur de cette baisse est hétérogène selon les segments.** C'est particulièrement sur le marché de la vente d'appartements en construction et sur celui de la vente de maisons anciennes que la réduction de l'activité est la plus importante comparativement au 2<sup>e</sup> trimestre 2021, mais également par rapport aux niveaux d'avant crise sanitaire.

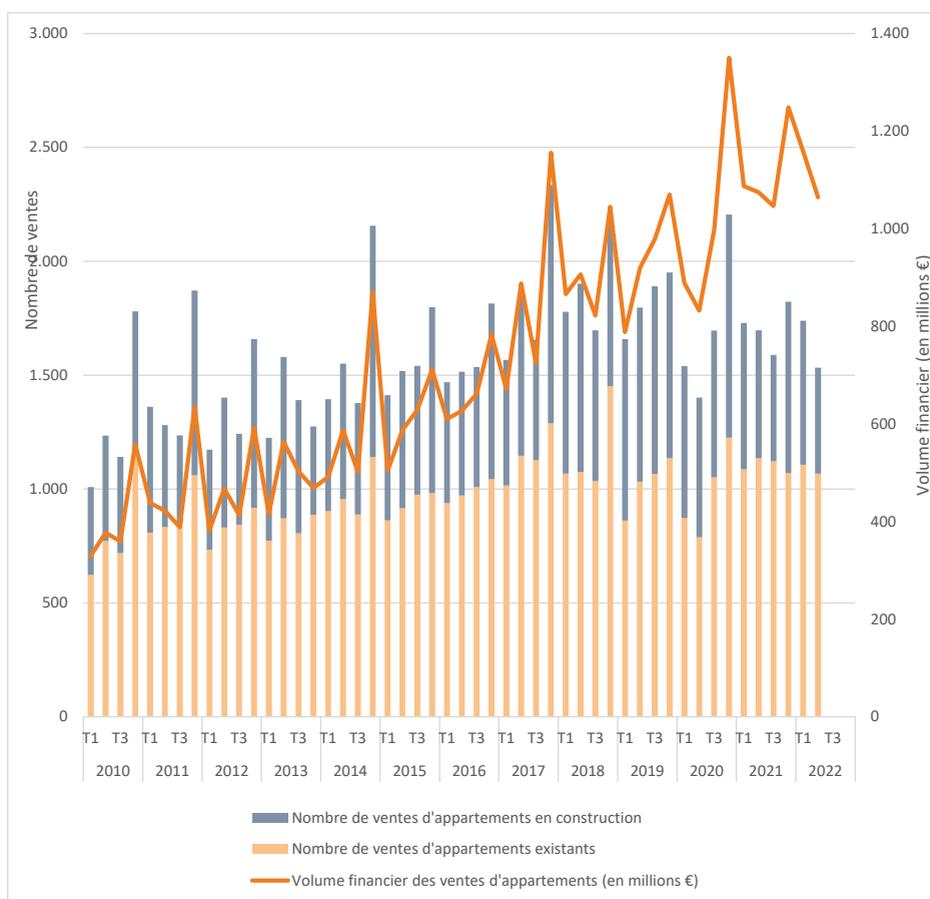
Le Graphique 1 présente en détail la situation sur le marché de la **vente d'appartements**.

Avec 1 533 ventes d'appartements, **le nombre de transactions est en baisse de 9,7% par rapport au deuxième trimestre 2021**. Il est également assez nettement inférieur à la moyenne des années précédant la crise sanitaire [1 848 ventes au 2<sup>e</sup> trimestre 2017, 1 902 ventes au 2<sup>e</sup> trimestre 2018 et 1 797 ventes au 2<sup>e</sup> trimestre 2019]. Le volume financier correspondant à ces transactions [plus de 1 064 millions d'euros sur le seul 2<sup>e</sup> trimestre 2022] n'a en revanche baissé que de 0,9% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2021, ce qui témoigne de la hausse des prix moyens des appartements vendus.

**Sur le segment de la vente d'appartements existants** [1 068 ventes ce trimestre], **le nombre de transactions n'a pourtant que légèrement baissé par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2021 [-5,9%]**, et il reste proche de la moyenne des années précédant la crise sanitaire [1 085 ventes d'appartements existants en moyenne au 2<sup>e</sup> trimestre sur les années 2017 à 2019] ;

C'est donc **sur le segment du neuf (VEFA) que le nombre de ventes a fortement baissé par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2021 [-17,3%]** pour atteindre seulement 465 ventes ce trimestre. Nous sommes ici à des niveaux très inférieurs à la moyenne des années précédant la crise sanitaire [764 ventes d'appartements en construction au 2<sup>e</sup> trimestre, en moyenne sur les années 2017 à 2019]. Plusieurs éléments peuvent expliquer cette baisse de l'activité sur le marché des appartements en construction. Tout d'abord, il s'agit en partie d'un report de nouveaux chantiers en fin d'année 2020, du fait des incertitudes générées pendant la crise sanitaire. Ensuite, il peut s'agir en partie d'un effet de report de la demande vers l'achat d'appartements existants, au prix final moins incertain. Enfin, cette baisse de l'activité pourrait traduire une limitation de la demande du côté des investisseurs locatifs, qui s'étaient fortement tournés vers le marché immobilier résidentiel ces dernières années, mais pourraient retourner vers des placements alternatifs du fait de la hausse des taux d'intérêt. Ces différents éléments d'explication seront analysés plus en détail dans les prochains mois.

## GRAPHIQUE 1 – NOMBRE DE VENTE D’APPARTEMENTS ET VOLUMES FINANCIERS CORRESPONDANT À CES VENTES (STATISTIQUES ISSUES DES ACTES NOTARIÉS)



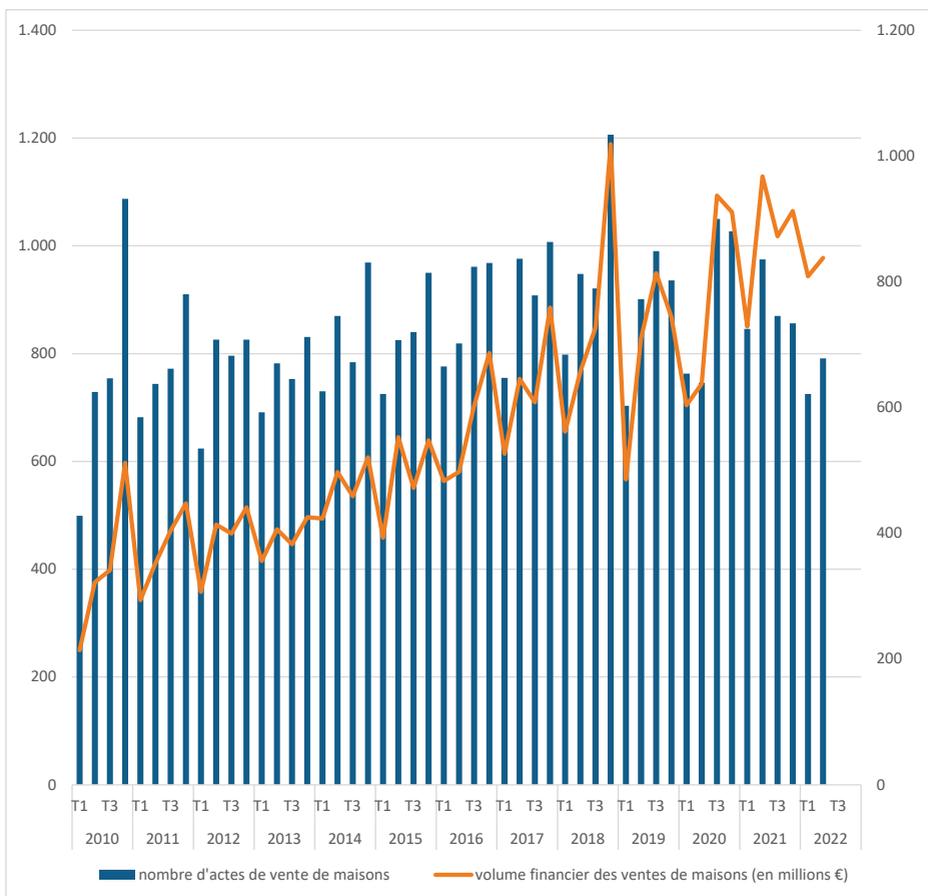
**Source :** Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2007-2022)

**Remarque :** il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 juillet 2022, soit un mois après la clôture du 2<sup>e</sup> trimestre 2022. Ces statistiques provisoires pourront être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

**Sur le segment de la vente de maisons** [constitué pour l'essentiel de maisons anciennes], **la baisse de l'activité est forte par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2021** [cf. graphique 2] : le nombre de ventes de maisons est ainsi en baisse de 18,9% au deuxième trimestre 2022 par rapport à celui relevé au même trimestre en 2021. L'activité se situe à un niveau assez nettement inférieur à celui des années qui ont précédé la crise sanitaire [791 ventes ce trimestre, contre en moyenne 942 ventes de maisons au 2<sup>e</sup> trimestre sur les années 2017 à 2019].

Le volume financier associé à ces transactions a baissé un peu moins fortement [-13,4% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2021], ce qui traduit une augmentation des prix de vente moyens des maisons. Cette augmentation des prix moyens a toutefois été modérée ce trimestre par des effets de composition, notamment un déplacement des ventes vers des communes moins chères.

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



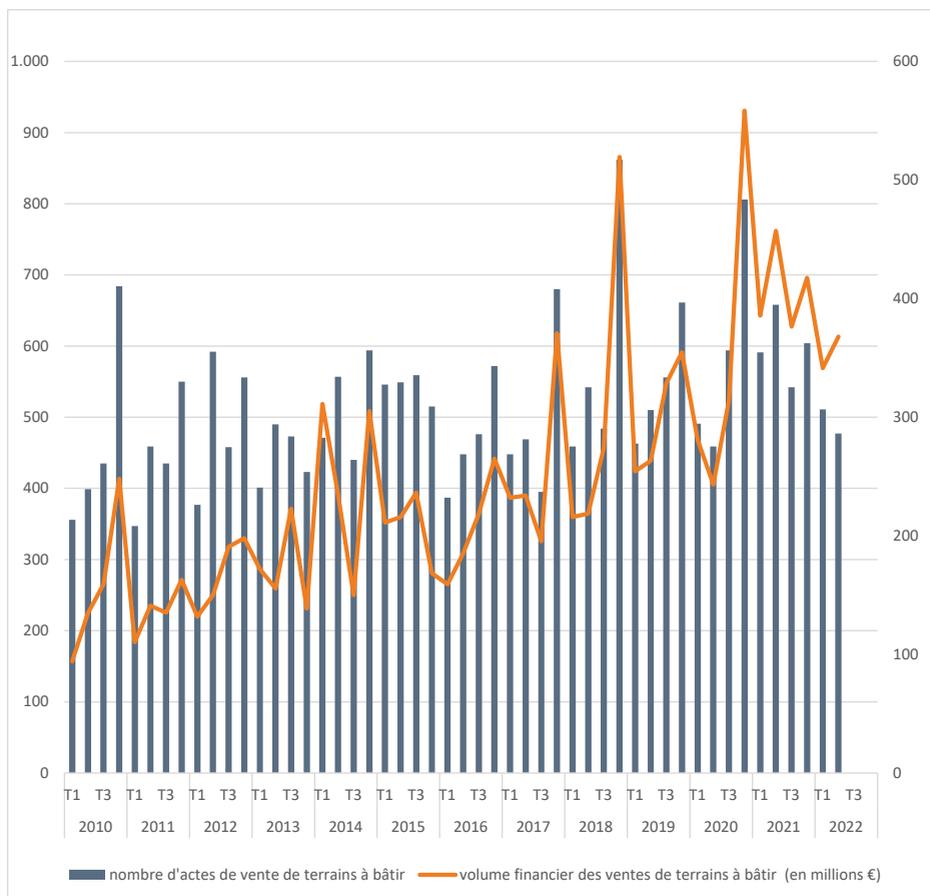
**Source :** Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA [2007-2022]

**Remarque :** il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 juillet 2022, soit un mois après la clôture du 2<sup>e</sup> trimestre 2022. Ces statistiques provisoires pourront être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

Enfin, le graphique 3 montre que **l'activité sur le marché de la vente de terrains à bâtir a également fortement ralenti au 2<sup>e</sup> trimestre 2022** : -27,5% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2021, qui était un trimestre particulièrement dynamique. Avec 477 transactions portant sur des terrains à bâtir au 2<sup>e</sup> trimestre 2022, l'activité se situe à un niveau seulement légèrement inférieur à celui des années précédant la crise sanitaire (en moyenne 507 ventes de terrains à bâtir au 2<sup>e</sup> trimestre sur les années 2017 à 2019).

Si le nombre de transactions est en forte baisse par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2021, la baisse est un peu moins marquée pour ce qui concerne le volume financier de ces transactions : -19,5% entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2021 et le 2<sup>e</sup> trimestre 2022. Ceci traduit une assez forte hausse des prix moyens des terrains à bâtir, en partie due à des effets de composition, c'est-à-dire ici un déplacement des ventes vers des communes plus chères.

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



**Source :** Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2007-2022)

**Remarque :** il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 juillet 2022, soit un mois après la clôture du 2e trimestre 2022. Ces statistiques provisoires pourront être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.





**STATEC**