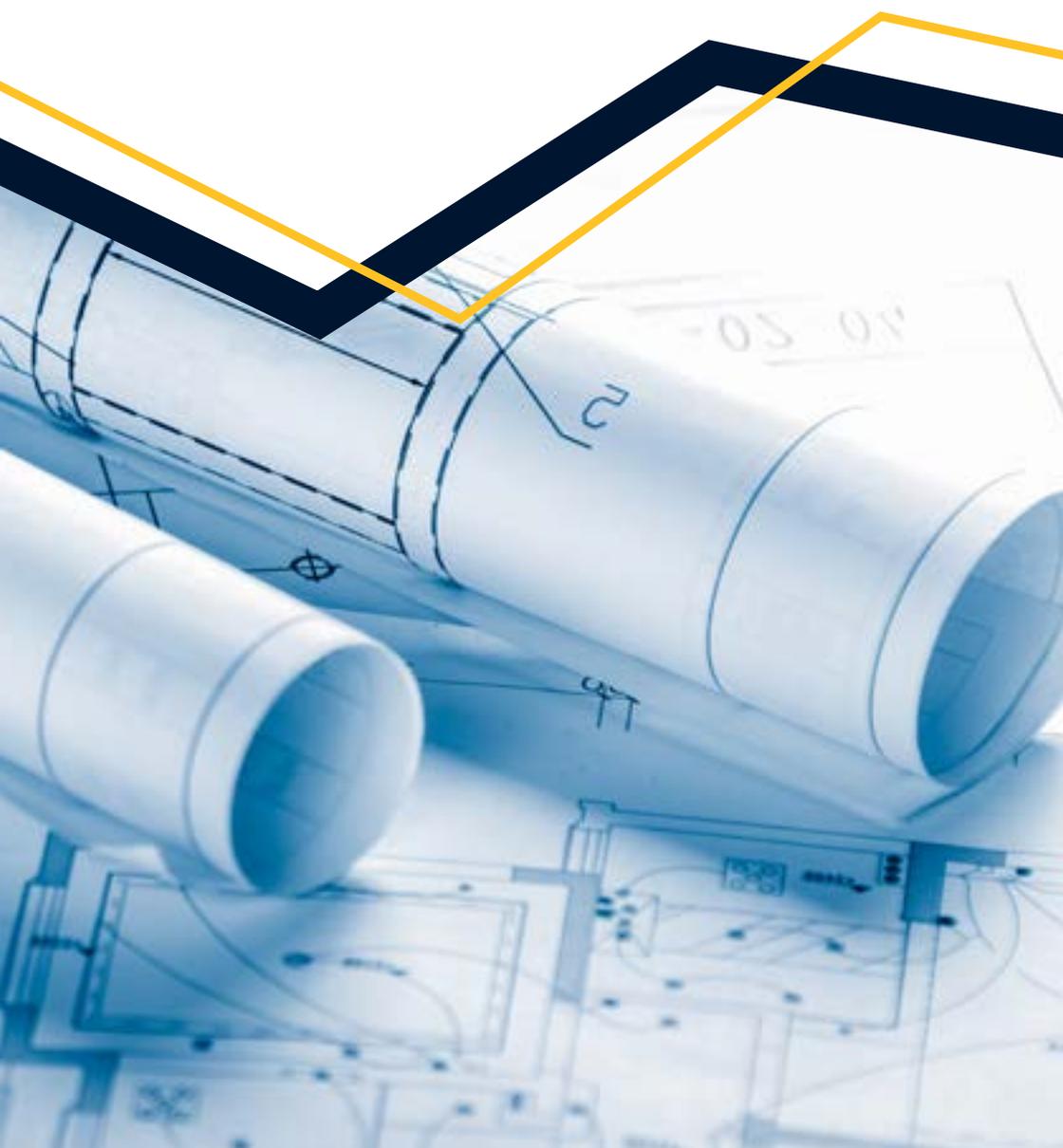


N°14 - Septembre 2023

# Le Logement en chiffres

---



## IMPRESSUM

Responsable de la publication  
Dr Serge Allegrezza

### **Auteurs :**

#### **STATEC**

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

#### **Observatoire de l'habitat, LISER**

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

Date de clôture statistique :  
Juin 2023

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

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

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

## Table des matières

<b>Evolutions récentes</b>	<b>5</b>
Evolution récente des prix des logements	5
Evolution récente du nombre de transactions et du volume financier des logements	7
<b>Tableau de bord des prix des appartements et des maisons</b>	<b>11</b>
Prix de vente des appartements par commune	13
<b>Focus sur... Les évolutions récentes des prix des terrains en zone à vocation résidentielle</b>	<b>15</b>
<b>Focus sur... le nombre de transactions et les divergences de prix des appartements à Luxembourg-Ville</b>	<b>18</b>



# LE LOGEMENT en chiffres

PRIX DES  
LOGEMENTS

**-6.4%**

2<sup>e</sup> Trimestre 2022-  
2<sup>e</sup> Trimestre 2023

- Appartements anciens

PRIX

**-4.5%**

NOMBRE DE  
TRANSACTIONS

**-34.7%**

VOLUME  
FINANCIER

**-34.7%**

- Appartements neufs

PRIX

**+2.2%**

NOMBRE DE  
TRANSACTIONS

**-63.2%**

VOLUME  
FINANCIER

**-63.5%**

- Maisons anciennes

PRIX

**-13.5%**

Chiffres : Entre le deuxième trimestre 2022  
et le deuxième trimestre 2023

Source : Publicité Foncière

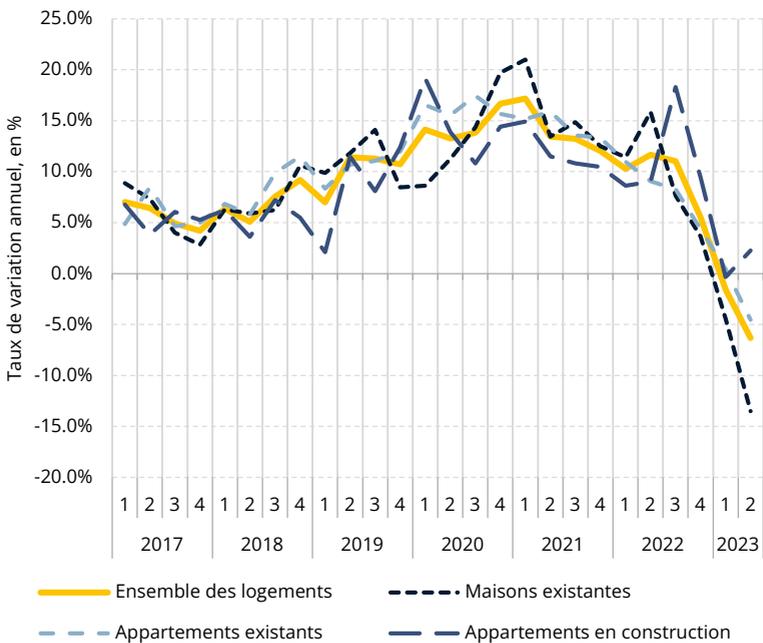
Calcul STATEC - Observatoire de l'Habitat

## EVOLUTIONS RÉCENTES

### Evolution récente des prix des logements

Au deuxième trimestre 2023, les prix des logements (appartements et maisons confondus) diminuent de 6.4% par rapport au deuxième trimestre 2022, et donc la baisse des prix observée au premier trimestre de l'année s'accélère. L'évolution la plus importante en variation annuelle est constatée pour les prix des maisons existantes, qui s'effondrent de 13.5%. L'indice des appartements en construction (qui correspond aux ventes en état futur d'achèvement VEFA) est la seule sous-série qui progresse par rapport au deuxième trimestre de l'année précédente.

**GRAPHIQUE 1 : BAISSÉ SUBSTANTIÉLLÉ DES PRIX DES LOGEMENTS EN 2023**



Source : Publicité Foncière, ECM. Calcul STATEC

A l'exception des appartements en construction, tous les sous-indices chutent au deuxième trimestre 2023 par rapport au trimestre précédent. Les appartements en construction augmentent de 3.1%, après deux trimestres avec des reculs de prix. Aussi bien les appartements en construction pour investissement et pour besoins propres ont connu des hausses de prix au deuxième trimestre. L'indice des maisons existantes se replie pour le quatrième trimestre consécutif.

**TABLEAU 1 : BAISSÉ DES PRIX POUR TOUTES LES SOUS-SÉRIES**

Trimestre	Indice général	Indice logements existants	Indice maisons existantes	Indice appartements existants	Indice appartements en construction
2022_01	2.7%	2.6%	3.8%	1.2%	3.0%
2022_02	2.2%	2.9%	3.1%	2.6%	0.5%
2022_03	2.1%	0.5%	-0.7%	2.0%	6.1%
2022_04	-1.5%	-2.0%	-2.5%	-1.5%	-0.3%
2023_01	-4.2%	-3.5%	-4.3%	-2.6%	-6.2%
2023_02	-2.8%	-4.7%	-6.7%	-2.5%	3.1%

Source : Publicité Foncière, ECM (Enquête sur les caractéristiques des maisons), Calcul STATEC

### Encadré : Méthodologie

Tous ces résultats proviennent de l'indice des prix des logements, calculé par le STATEC. Les indices sont compilés à « qualité constante », c'est-à-dire que les changements dans la structure des appartements et maisons vendus lors des différents trimestres sont neutralisés. L'ajustement de la qualité est un aspect primordial dans l'élaboration des séries indiciaires. En effet, une partie de la variation des prix des logements s'explique par la forte hétérogénéité de ces derniers vendus lors de deux périodes de comparaison. Afin de mesurer des évolutions de prix « pures », les variations de prix attribuables aux différences des caractéristiques des logements compris dans l'échantillon seront neutralisées<sup>1</sup>.

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

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

1 Pour plus d'informations, veuillez consulter les deux working papers du STATEC :  
Un indice des prix hédonique des appartements :  
<https://statistiques.public.lu/fr/publications/series/economie-statistiques/2010/44-2010.html>

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

## Evolution récente du nombre de transactions et du volume financier des logements

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2023, la très forte baisse de l'activité observée au trimestre précédent se prolonge, et cette forte réduction du nombre de transactions touche l'ensemble des segments. C'est toutefois sur le marché de la vente d'appartements en construction que la dégradation de l'activité est la plus importante en comparaison au 2<sup>e</sup> trimestre 2022 (-63.2%), mais également par rapport aux niveaux d'avant-crise sanitaire.

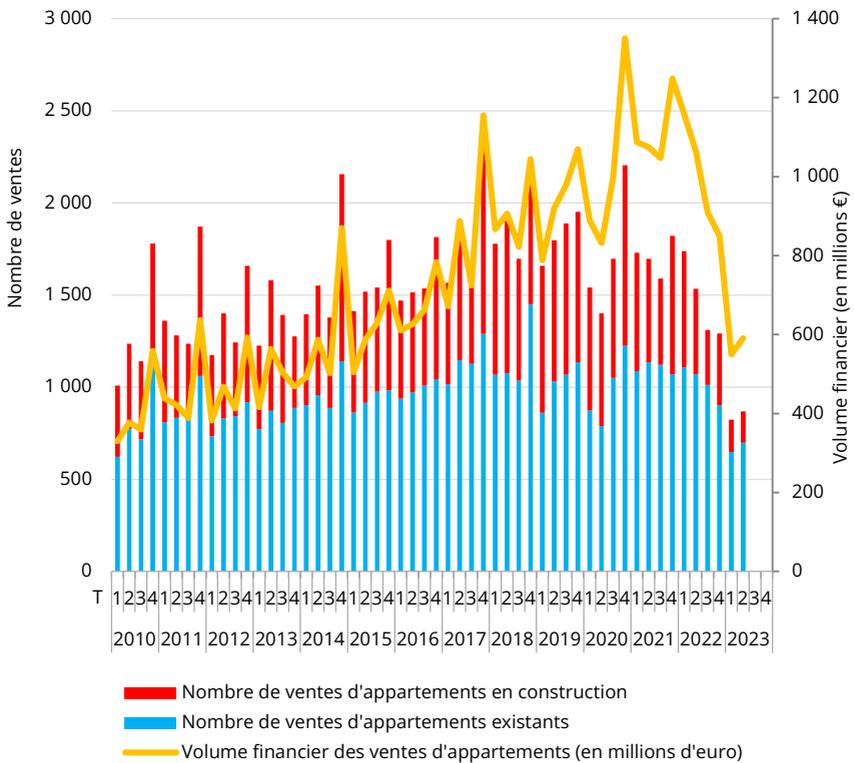
Avec seulement 869 ventes d'appartements au 2<sup>e</sup> trimestre, le nombre de transactions est en diminution de 43.4% par rapport au deuxième trimestre 2022, ce qui représente environ la moitié du nombre de transactions enregistrées en moyenne les années précédant la crise sanitaire (1 849 transactions en moyenne au deuxième trimestre sur les années 2017 à 2019). Le volume financier correspondant à ces transactions (un peu plus de 591 millions d'euros sur le seul 2<sup>e</sup> trimestre 2023) a chuté dans des proportions quasi identiques (-44.5% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2022), ce qui témoigne de la stabilisation des prix moyens des appartements vendus (conjuguée à une baisse de la part des appartements en construction, en moyenne plus chers).

Sur le segment de la vente d'appartements existants (698 ventes au 2<sup>e</sup> trimestre 2023), le nombre de transactions et le volume financier associé fléchissent un peu moins fortement par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2022 (-34.7% pour le nombre comme pour le volume financier), mais ces chiffres restent très inférieurs à 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).

Ce brusque freinage de l'activité sur le marché des appartements en construction s'inscrit dans une tendance amorcée depuis deux ans, mais le niveau d'activité a véritablement plongé depuis le milieu de l'année 2022, et encore plus fortement depuis le début de l'année 2023. Il s'explique sans doute par la conjonction de plusieurs facteurs, notamment : 1. une baisse de l'attrait des logements neufs pour les investisseurs locatifs du fait de la hausse des taux d'intérêt (qui rend l'investissement immobilier plus onéreux, et dans le même temps certains placements alternatifs relativement plus rémunérateurs) ; 2. la diminution des capacités d'achat des accédants à la propriété du fait de la progression des taux d'intérêt, qui les contraint à reporter leurs projets ou à se recentrer sur d'autres options ; 3. les incertitudes sur le prix futur d'un logement acheté en VEFA, du fait de l'indexation sur les prix de la construction, qui ont pu inciter certains acheteurs à se reporter sur le segment des logements existants. Ce dernier facteur s'est effacé progressivement, puisque de nombreux promoteurs ont fait le choix d'un changement de système de tarification, avec un prix final fixé pour l'acheteur dans le contrat de VEFA.

Il est également possible qu'un certain nombre d'appartements neufs aient été commercialisés dans des contrats de vente classiques plutôt que dans des contrats de VEFA, après l'achèvement de l'immeuble. Donc il peut y avoir des effets de report « techniques » depuis les ventes d'appartements en construction vers des appartements existants, ce qui tendrait à surévaluer l'ampleur de la baisse du nombre d'appartements neufs commercialisés et vendus.

**GRAPHIQUE 2 : FORT RECIL DES TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS AU DEUXIÈME SEMESTRE 2022**



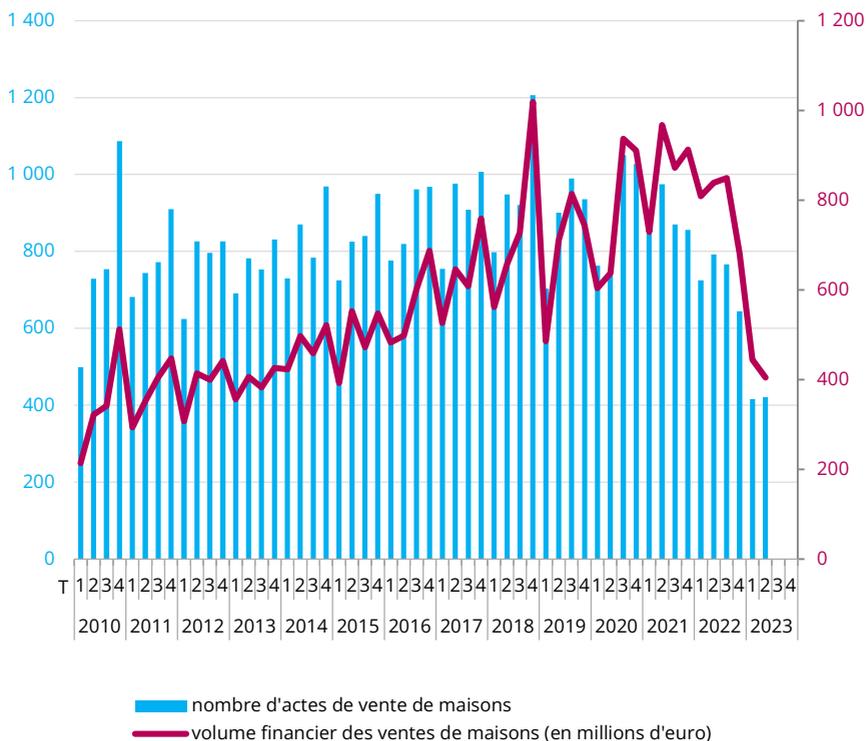
**Source :** Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2007-2023)

**Remarque :** il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 juillet 2023, soit un mois après la clôture du 2<sup>e</sup> trimestre 2023. Ces statistiques provisoires pourraient 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), le repli de l'activité est également très marqué au 2<sup>e</sup> trimestre 2023 (cf. graphique 3) : le nombre de ventes de maisons est en baisse de 46.8% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2022. L'activité se situe à un niveau qui représente moins de la moitié de celui des années qui ont précédé la crise sanitaire (421 ventes ce 2<sup>e</sup> trimestre 2023, 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 dévise dans des proportions légèrement supérieures (-51.7% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2022), ce qui signale potentiellement une légère baisse des prix de vente des maisons.

**GRAPHIQUE 3 : L'ACTIVITÉ EST EN NET REPLI SUR LE SEGMENT DES MAISONS**



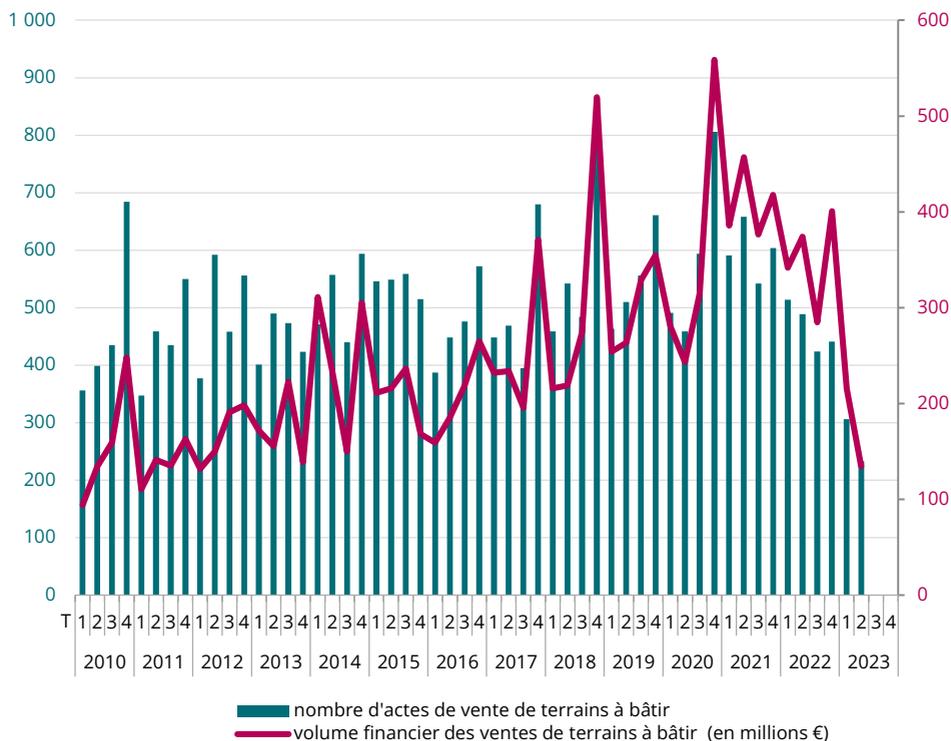
**Source :** Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2007-2023)

**Remarque :** il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 juillet 2023, soit un mois après la clôture du 2<sup>e</sup> trimestre 2023. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

Enfin, le graphique 4 montre que l'activité sur le marché de la vente de terrains à bâtir ralentit également fortement au 2<sup>e</sup> trimestre 2023 : -52.4% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2022. Il s'agit encore d'une nette réduction par rapport au trimestre précédent. Avec seulement 233 transactions portant sur des terrains à bâtir au 2<sup>e</sup> trimestre 2023, l'activité se situe à un niveau plus de deux fois inférieur à celui des années précédant la crise sanitaire (en moyenne 507 ventes de terrains au bâtir au 2<sup>e</sup> trimestre sur les années 2017 à 2019).

La baisse du volume financier associé à ces transactions est encore plus importante : -64.1% entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2022 et le 2<sup>e</sup> trimestre 2023. Il est toutefois difficile d'assimiler cette différenciation des évolutions à un changement dans la valorisation de ces terrains : les prix moyens sont aussi influencés par des effets de composition (déplacements des ventes, différences dans la surface et la constructibilité potentielle des terrains vendus, etc.).

**GRAPHIQUE 4 : LE NOMBRE DE VENTE DE TERRAINS À BÂTIR EST EN CHUTE LIBRE DEPUIS SON PIC AU DÉBUT DE L'ANNÉE 2021**



**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 (2007-2023)

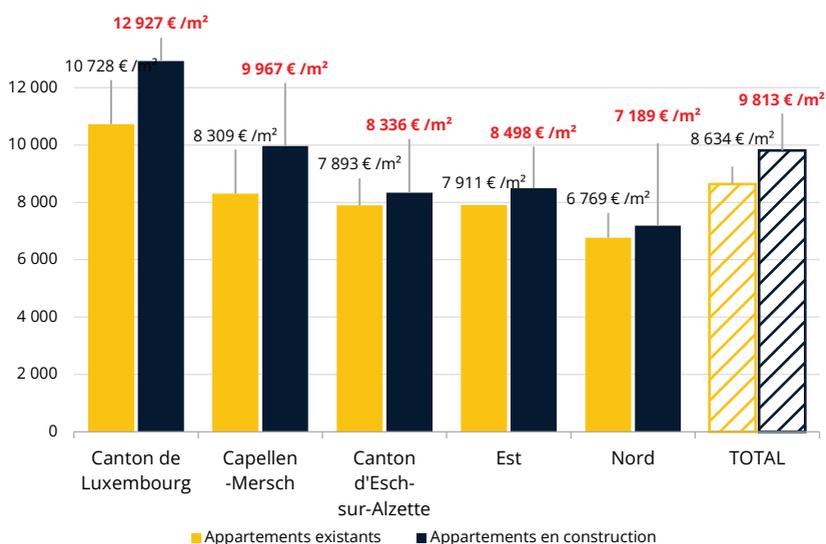
**Remarque :** il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 juillet 2023, soit un mois après la clôture du 2<sup>e</sup> trimestre 2023. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

## TABLEAU DE BORD DES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS

Le prix de vente par 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 9% et 25% 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.

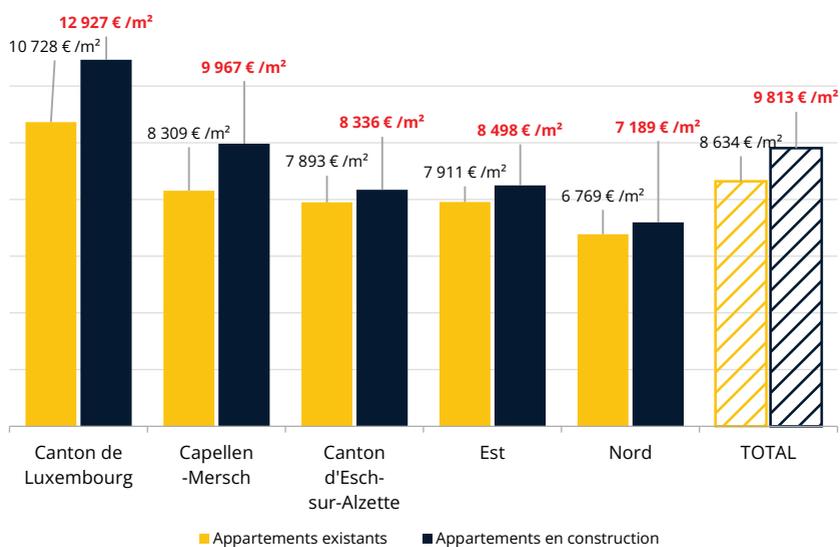
La localisation est également un facteur explicatif déterminant des prix des maisons existantes. Dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'une maison s'élève ainsi à 1 480 000 € environ, soit 84% plus élevé que le prix moyen dans le nord du pays. Pour les maisons, les prix médians par région sont inférieurs aux prix moyens par zone géographique, ce qui indique une forte asymétrie dans la distribution des prix de vente.

**GRAPHIQUE 5 : LES PRIX DE VENTE PAR M<sup>2</sup> DES APPARTEMENTS ONT TENDANCE À DÉCROÎTRE AVEC LA SURFACE DU LOGEMENT**



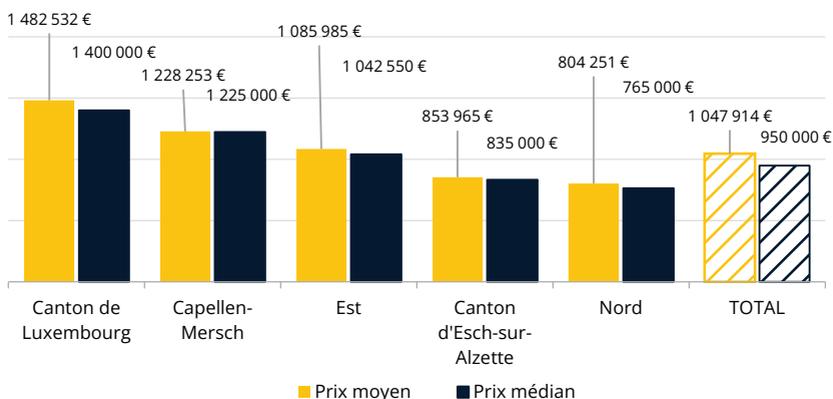
Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, transactions du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023

**GRAPHIQUE 6 : LES PRIX DE VENTE PAR M<sup>2</sup> DES APPARTEMENTS SONT FORTEMENT INFLUENCÉS PAR LA DISTANCE PAR RAPPORT À LUXEMBOURG-VILLE**



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l’Habitat, transactions du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023 ; 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 7 : LES PRIX DE VENTE DES MAISONS SONT ÉGALEMENT FORTEMENT INFLUENCÉS PAR LA DISTANCE PAR RAPPORT À LA CAPITALE**



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l’Habitat, transactions du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023 ;

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.

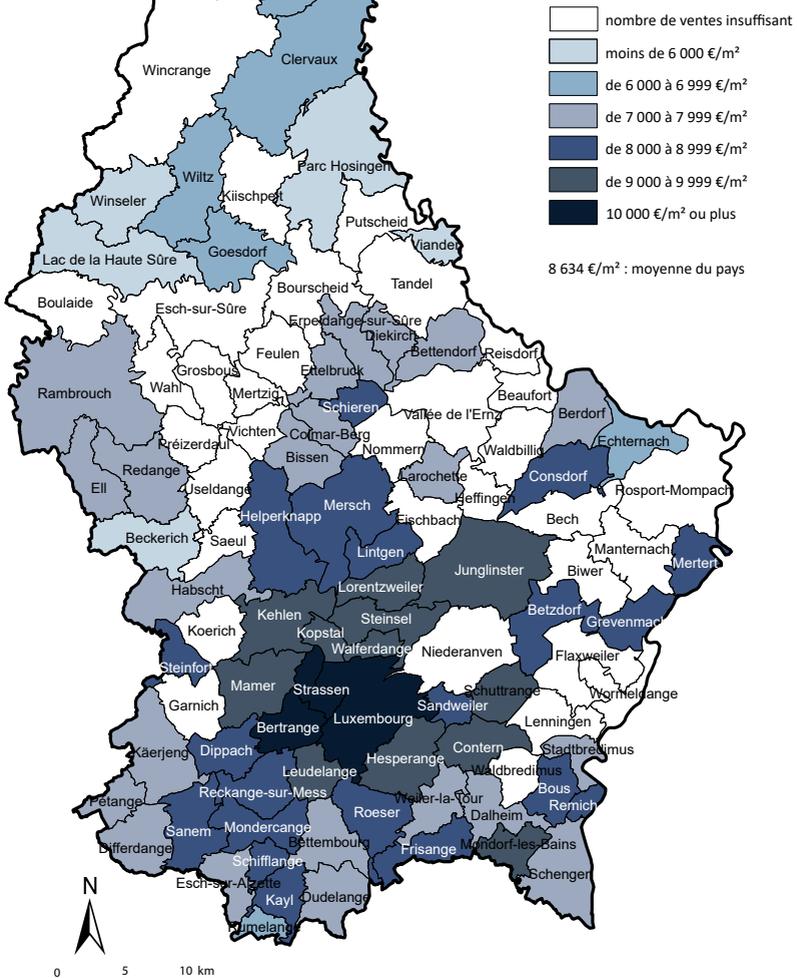
## Prix de vente des appartements par commune

### 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 2022 au 30 juin 2023

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



Auteur : J. Licheron, LISER, Septembre 2023

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**

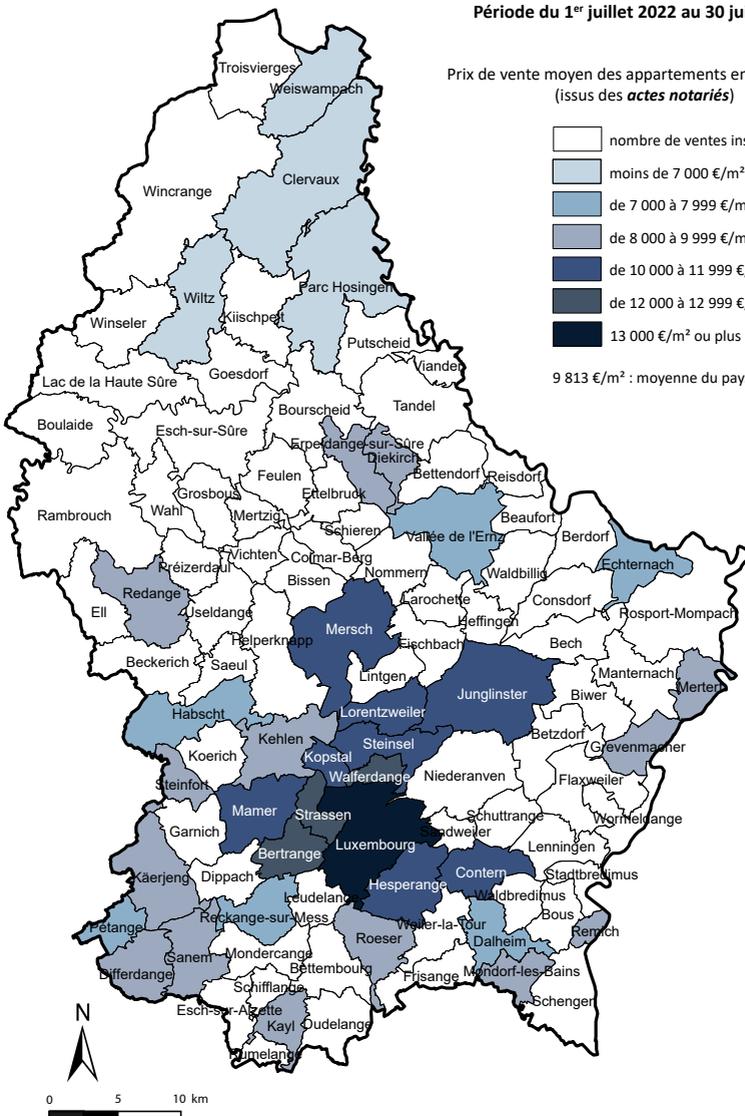
**Ventes d'appartements en construction (VEFA)**

Période du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023

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



9 813 €/m<sup>2</sup> : moyenne du pays



Auteur : J. Licheron, LISER, Septembre 2023  
 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

L'Observatoire de l'Habitat réalise un suivi régulier des évolutions des prix de vente des terrains à bâtir, qui jouent un rôle extrêmement important dans l'augmentation des prix des logements, au moins depuis 2010 et la création de statistiques officielles<sup>1</sup>. Les différences géographiques dans les prix de vente des terrains à bâtir sont aussi la raison principale à l'existence de grands différentiels de prix des logements entre cantons ou communes au Luxembourg, alors que les différences dans les coûts de construction jouent évidemment un rôle bien moindre.

Pour assurer ce suivi des prix des terrains à bâtir, 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 2022 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 fait le STATEC pour la vente d'appartements et de maisons, l'Observatoire de l'Habitat 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.)<sup>2</sup>. **L'objectif est ainsi de retracer les évolutions des prix des terrains à bâtir en faisant comme si les mêmes parcelles avaient été vendues aux différentes années.**

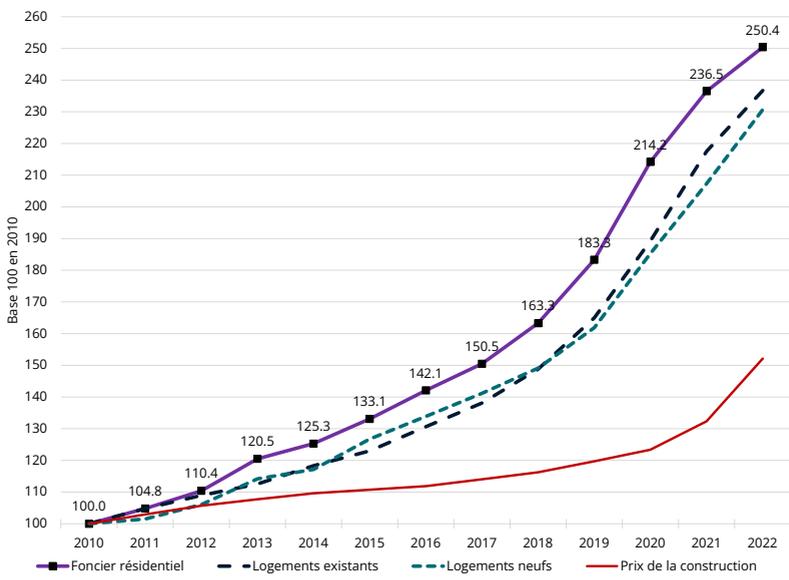
Le présent focus se penche sur **l'année 2022**, qui est **caractérisée tout d'abord par une forte réduction de l'activité sur le marché des terrains à bâtir**. Le nombre de transactions portant sur des terrains à bâtir situés en zone à vocation résidentielle (après traitements et sélections, soit 614 ventes en 2022) est inférieur de 15% environ à la moyenne relevée entre 2010 et 2021, et surtout inférieur de 22% au nombre de transactions recensées en 2021.

1 Cf. Observatoire de l'Habitat (2023) : « Panorama du foncier constructible au Luxembourg : prix de vente, incidence foncière et structure de la propriété », *Note n°32* (Juillet 2023), 12 p.

2 La méthodologie est présentée en détail dans un article de recherche co-écrit par des chercheurs du LISER : GLUMAC Brano, HERRERA-GOMEZ Marcos, LICHERON Julien (2019) : « A hedonic urban land price index », *Land Use Policy*, vol. 81, pp. 802-812

Si l'on s'intéresse ensuite aux évolutions des prix, l'indice hédonique calculé par l'Observatoire de l'Habitat met en évidence **une hausse annuelle des prix des terrains à bâtir de +7,9% en moyenne entre 2010 et 2022**, ce qui correspond à une augmentation cumulée de 150,4% des prix de terrains à bâtir sur cette période, comme l'indique le graphique 8. La hausse des prix des terrains a été un peu supérieure à celles des prix des logements existants et en construction (la hausse cumulée ayant atteint respectivement +136,7% et +130,7% sur ces deux segments). Enfin, l'indice des prix de la construction fourni par le STATEC a augmenté dans des proportions bien moindres : +52,1% au total entre 2010 et 2022, soit seulement +3,6% par an. Cela montre que **la hausse des prix des logements a trouvé son origine principale, en tous les cas entre 2010 et 2020, dans la hausse des prix des terrains à bâtir, davantage que dans la hausse des coûts de construction.**

**GRAPHIQUE 8 : COMPARAISON DES INDICES DES PRIX DES TERRAINS À BÂTIR, DES PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS ET DES PRIX DE LA CONSTRUCTION**

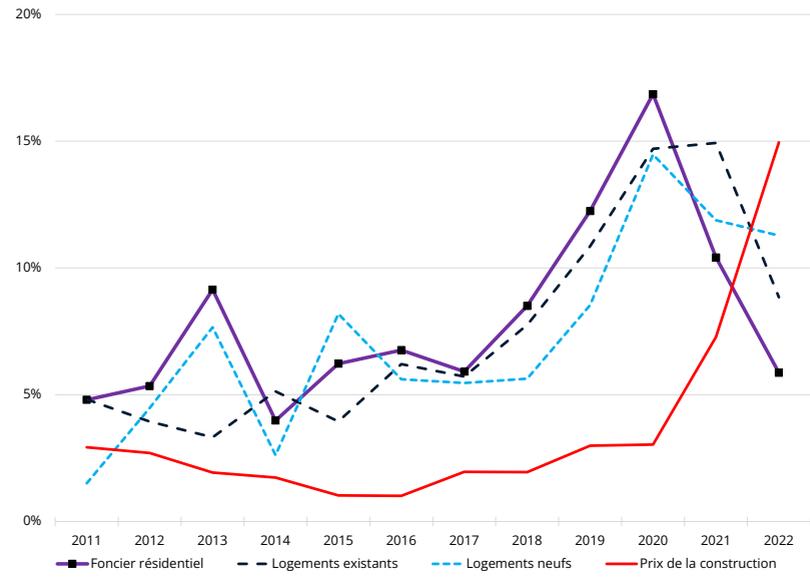


Sources : Observatoire de l'Habitat pour les prix du foncier résidentiel ; STATEC pour les prix des logements existants et neufs ; STATEC pour les prix de la construction.

Le graphique 9 s'appuie sur les mêmes statistiques, mais présente les taux de variation annuels (plutôt que les indices des prix). Il montre clairement la très forte accélération de l'augmentation des prix des terrains entre 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. **Depuis 2020, nous observons toutefois une décélération : +10,4% entre 2020 et 2021, puis +5,9% entre 2021 et 2022.** Un ralentissement a été observée conjointement sur les segments des logements existants et des logements neufs, mais il a été plus lent et plus progressif : entre 2021 et 2022, la hausse des prix a ainsi atteint +8,8% pour les logements existants, et encore +11,3% pour les logements en construction. Depuis 2020, la hausse des prix des terrains à bâtir est donc moins forte que celle des prix des logements, et la décélération sur les prix de vente des terrains à bâtir (qui sont aussi un *input* dans le processus de création de logements neufs) semble précéder le ralentissement dans la croissance des prix des logements, plus évidente en fin d'année 2022 et sur l'année 2023.

Par ailleurs, il faut noter que le ralentissement observé depuis 2020 dans les évolutions des prix des terrains à bâtir est relativement homogène géographiquement : une large majorité des cantons est concernée par ce ralentissement. En particulier, il est notable dans les deux cantons qui constituent les deux pôles principaux des marchés fonciers et immobiliers : le canton de Luxembourg (avec un prix par are médian qui a augmenté de +6,2% entre 2021 et 2022, contre +12,8% l'année précédente) et le canton d'Esch-sur-Alzette (+5,4% entre 2021 et 2022, contre +9,9% entre 2020 et 2021).

**GRAPHIQUE 9 : TAUX DE CROISSANCE ANNUELS DES PRIX DES TERRAINS À BÂTIR, DES PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS ET DES PRIX DE LA CONSTRUCTION**

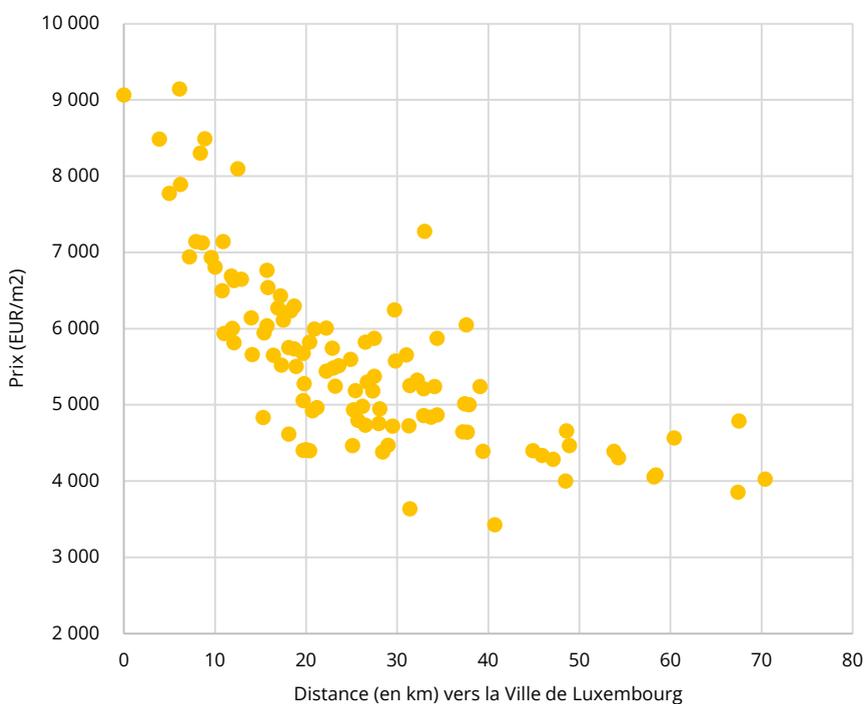


Sources : Observatoire de l'Habitat pour les prix du foncier résidentiel ; STATEC pour les prix des logements existants et neufs ; STATEC pour les prix de la construction.

## FOCUS SUR... LE NOMBRE DE TRANSACTIONS ET LES DIVERGENCES DE PRIX DES APPARTEMENTS À LUXEMBOURG-VILLE

La localisation d'un bien immobilier est une composante cruciale dans la formation du prix. La situation géocentrique du Luxembourg est particulière car globalement les prix baissent au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la Ville de Luxembourg. Empiriquement, il existe une relation inverse entre le prix moyen au mètre observé dans une commune et la distance de cette commune avec la Ville de Luxembourg (voir graphique 1).

**GRAPHIQUE 10** : LE PRIX MOYEN PAR M2 DÉCROÎT EN FONCTION DE LA DISTANCE VERS LA VILLE DE LUXEMBOURG



Source : AED, calculs STATEC. Données de 2015-2022

La distance vers la Ville de Luxembourg est donc une variable significative qui influence le prix d'un logement. Cependant, la localisation à l'intérieur de la Ville de Luxembourg peut également déterminer le prix d'un logement. Les données utilisées par le STATEC pour le calcul de l'indice des prix des logements (les actes notariés et le cadastre vertical) permettent de subdiviser la Ville de Luxembourg en 21 sections cadastrales<sup>1</sup>.

Le tableau 2 présente le nombre de transactions d'appartements (existants et ventes en état futur d'achèvement VEFA) par section et par année. Au total, 7 743 transactions ont été enregistrées pendant la période de 2015 à 2022, dont les deux tiers dans les 6 sections suivantes : Bonnevoie, Cessange, Gasperich, Hollerich, Merl-Nord et Merl-Sud. Deux sections,

1 Les sections cadastrales se distinguent légèrement des 24 quartiers de la VdL : <https://www.vdl.lu/fr/la-ville/en-bref/les-24-quartiers-de-la-ville>

à savoir Cessange et Gasperich, se distinguent par le fait que les ventes en état futur d'achèvement y ont dominé (plus de 70% des transactions) au cours de la période 2015-2022, à cause de l'extension du quartier de la Cloche d'Or. Notons que le nombre de transactions y a toutefois fortement diminué à partir de respectivement 2020 et 2018, surtout en raison du nombre décroissant de transactions VEFA. Pour les autres sections les VEFA représentent tout au plus un tiers des transactions.

**TABLEAU 2 : A BONNEVOIE ET À HOLLERICH, PLUS DE 1 000 APPARTEMENTS ONT ÉTÉ ACHETÉS EN 8 ANS**

Section cadastrale	Nombre d'appartements achetés	Par année							
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Beggen	279	37	46	31	24	35	34	27	45
Bonnevoie	1013	129	128	150	133	124	125	140	84
Cessange	789	87	34	31	53	302	159	76	47
Dommel-dange	142	17	22	13	20	12	14	20	24
Eich	374	69	68	57	31	47	35	38	29
Gasperich	874	114	223	230	120	54	39	58	36
Hamm	246	20	26	47	40	36	32	22	23
Hollerich	1071	93	179	213	182	140	110	82	72
Limperts-berg	277	39	36	41	31	18	18	42	52
Merl-Nord	694	51	118	96	91	83	57	82	116
Merl-Sud	665	112	111	91	64	60	78	78	71
Neudorf	472	93	62	58	57	35	54	62	51
Rollin-gergrund	302	31	56	31	40	33	46	36	29
Weimers-kirch	353	40	61	68	46	32	30	38	38

Source : AED.

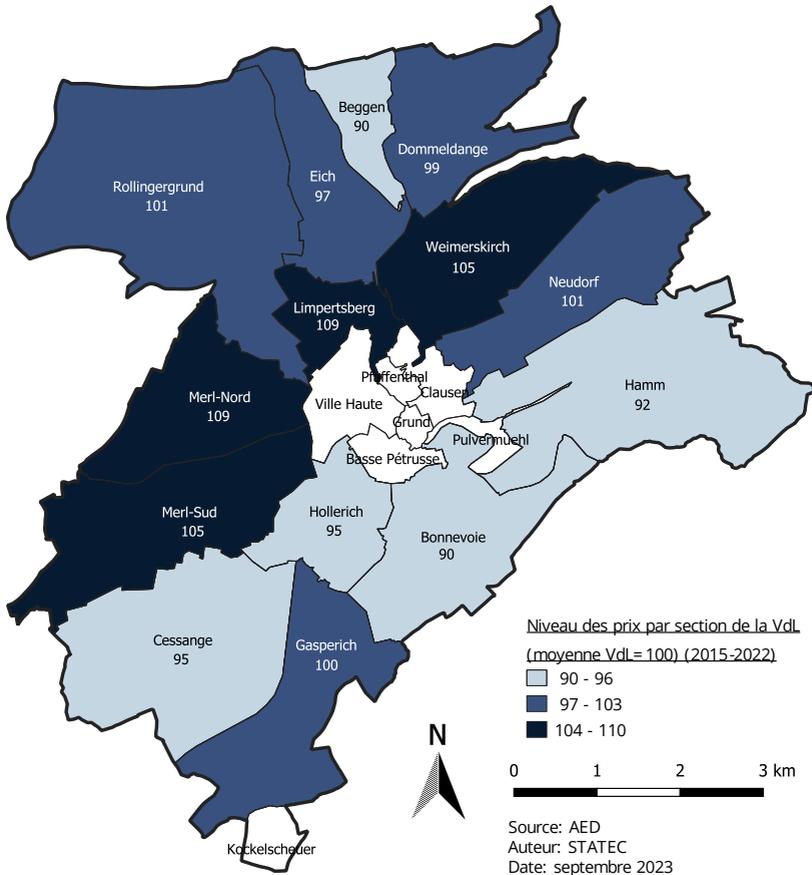
Note : Les sections *Basse Pétrusse, Clausen, Grund, Pfaffenthal, Pulvermuehl, Kockelscheuer* et *Ville Haute* ont eu moins de 100 transactions au total et ont été exclues du tableau.

La carte suivante compare les niveaux de prix des appartements achetés pendant la période de 2015 à 2022, en prenant en compte tous les autres facteurs ayant une influence sur le prix, en particulier la surface de l'appartement, l'existence d'un garage et d'une cave, et le type de transaction (appartement existant ou VEFA)<sup>2</sup>. La carte présente ainsi la différence de prix qui s'explique par le seul facteur de la localisation au sein de la Ville de Luxembourg.

La différence de prix entre les sections Bonnevoie, Beggen ou Hamm et celles de Limpertsberg ou Merl-Nord est ainsi d'environ 20% en moyenne sur la période de 2015 à 2022. Un appartement acquis au Limpertsberg est donc en moyenne 19% plus cher qu'un bien avec les mêmes caractéristiques acheté à Beggen.

2 Toutes ces caractéristiques sont aussi prises en compte pour le calcul de des statistiques de prix de vente des logements. Pour plus de détails, cf : [Économie et statistiques N°44/2010 - Un indice des prix hédonique des appartements \(Pdf, 220 Ko\)](#) - STATEC

**CARTE 3 : LES SECTIONS AU NORD DE LA VILLE DE LUXEMBOURG SONT PLUS ONÉREUSES**



Note : Les sections Basse Pétrusse, Clausen, Grund, Kockelscheuer, Pfaffenthal, Pulvermuehl et Ville Haute ont eu moins de 100 transactions en total et ont été enlevées de la carte.

Les sections Limpertsberg et Merl-Nord ont le niveau de prix le plus élevé parmi toutes. Les prix y sont en moyenne 9% plus élevés par rapport à la moyenne de la ville de Luxembourg (sur la période 2015-2022).

Les sections Hollerich et Cessange ont un niveau de prix similaire, légèrement en-dessous de la moyenne de la ville de Luxembourg, tandis que les prix à Gasperich sont proches de la moyenne. Bonnevoie est une des sections les moins onéreuses, le niveau de prix y est de près de 10% inférieur à la moyenne sur la période 2015 à 2022.

De manière générale on constate que les sections situées au nord du Centre-ville, allant de Merl-Sud à Weimerskirch en passant par le Limpertsberg, sont plus onéreuses que celles dans la périphérie sud. La section Gasperich est particulière à cet égard. Située en périphérie sud, les prix sont en ligne avec le niveau moyen de la Ville de Luxembourg, mais y sont toutefois en moyenne plus élevés que pour d'autres sections plus proches du centre-ville (Cessange, Hollerich, Bonnevoie). Le développement du nouveau quartier de la Cloche d'Or lors de la période 2015 à 2018 est à l'origine de cette particularité, ce qui est aussi visible sur le nombre de transactions sur cette même période (voir tableau 2).



# STATEC

Institut national de la statistique  
et des études économiques

[www.statistiques.lu](http://www.statistiques.lu)

RETROUVEZ LE  
STATEC EN LIGNE ICI



[gd.lu/5pBD1l](https://gd.lu/5pBD1l)