

**Luxembourg : les marchés
fonciers et immobiliers
transfrontaliers à l'épreuve
de la métropolisation**

Lanciné DIOP

CEPS/INSTEAD Working Papers are intended to make research findings available and stimulate comments and discussion. They have been approved for circulation but are to be considered preliminary. They have not been edited and have not been subject to any peer review.

The views expressed in this paper are those of the author(s) and do not necessarily reflect views of CEPS/INSTEAD. Errors and omissions are the sole responsibility of the author(s).

Luxembourg: les marchés fonciers et immobiliers transfrontaliers à l'épreuve de la métropolisation¹

DIOP Lanciné

CEPS/INSTEAD 3, Avenue de la fonte L-4364, Esch/Alzette, Luxembourg
Université Paris X, Laboratoire GECKO.

Octobre 2011

Résumé :

Le développement économique et le processus de métropolisation au Luxembourg engendrent une pression démographique importante sur les marchés résidentiels transfrontaliers. Cette pression est à son tour exacerbée par les différentiels frontaliers en termes de prix du foncier et de l'immobilier. Pour autant l'effet de la frontière sur la répartition spatiale des valeurs immobilières et l'état réel des différentiels frontaliers n'ont été que très peu étudiés dans la région transfrontalière. Cet article s'attache à proposer une méthode de détermination et d'évaluation des prix de l'immobilier dans un contexte transfrontalier et d'en faire l'application dans une région métropolitaine luxembourgeoise en pleine extension. Nos résultats confirment l'écart de prix importants qu'il y a entre le Luxembourg et sa périphérie transfrontalière. Toutefois les écarts varient selon les zones résidentielles puisque certaines zones proches de la frontière et des axes autoroutiers sont plus soumises que les autres aux pressions foncières. C'est le cas de Thionville, Perl, Cattenom et tout le long de l'E411 belge. Si les conséquences socio-économiques d'une telle situation sont bien mutualisées, les cadres de régulation restent quant à eux encore prisonniers de cloisonnements spatiaux.

Mots clés : Marchés fonciers et immobiliers, Frontière, Métropolisation, Luxembourg

JEL classification : R31, R32, R38

¹ Cette recherche fait partie du Projet RESILUX : Thèse de doctorat financée par le « Fonds National de la recherche » au Luxembourg ; L'auteur remercie Jean Luc.Piermay pour la relecture.

Introduction

Depuis maintenant plus d'une dizaine d'années les questions liées aux marchés fonciers et immobiliers ne sont plus au cœur des préoccupations des chercheurs alors même que les prix de l'immobilier et du foncier atteignent aujourd'hui des niveaux records dus en partie aux changements dans les formes de la croissance urbaine en général et en particulier à la métropolisation et à ses conséquences socio-économiques sur l'espace (Villemin T. 2002). Le processus d'urbanisation dans sa forme actuelle amène de la complexité dans les mécanismes de structuration des marchés fonciers et immobiliers. Cette structuration des prix se fait surtout par une constitution de segments puis de zones de prix résultant des préférences résidentielles des acquéreurs. Elle est autant liée à des paramètres tels que l'accessibilité et la morphologie urbaine qu'à une multiplicité de facteurs nouveaux tels que les aménités, la localisation des emplois, les services etc.... Dans la région transfrontalière de Luxembourg, la géographie des prix du foncier et de l'immobilier devrait s'aligner sur celles des métropoles classiques à une différence près que l'on est présence de quatre États. Des frontières qui peuvent être objets de rupture ou de continuité dans la répartition spatiale de valeurs immobilières. Pour comprendre cette géographie du marché immobilier au Luxembourg et les enjeux qui en découlent, il est d'abord nécessaire de procéder à une cartographie des prix. Cette cartographie nécessite une rigueur méthodologique que nous décrirons dans une deuxième partie. Puis les résultats de ce travail cartographique seront présentés avant de discuter des véritables enjeux transfrontaliers des différentiels fonciers et immobiliers. Mais avant tout il est important de rappeler le contexte socio-économique local.

1. Une croissance économique et démographique source de tensions sur les marchés immobiliers

Avec une superficie de 2.586 km², le Luxembourg est un petit pays avec une population estimée à 511 800 habitants (STATEC, 2011) et une densité de population relativement élevée (en moyenne 198 habitants au km²). Grâce en grande partie à sa place financière, le pays connaît un dynamisme économique avec un taux de croissance économique oscillant ces dernières années autour de 4%. Ce dynamisme s'est traduit à l'échelle du pays par une croissance démographique très soutenue (+ 12% entre 2001 et 2009), due principalement à une immigration de travail qui s'est accélérée depuis les années 1980. En 2011, les étrangers représentent 43.2% de la population résidente (STATEC, 2011). Même si une bonne partie de la main d'œuvre attirée au Luxembourg est composée de frontaliers, une autre partie non négligeable s'installe tout de même dans le pays. La demande en logements a explosé alors que les biens effectivement disponibles sur le marché du logement aussi bien pour la location que pour la vente étaient encore insuffisants. Tous ces facteurs réunis ont fait exploser les prix de l'immobilier qui ont connu un accroissement régulier depuis le milieu des années 1990. Entre 2004 et 2007, les prix de vente à l'annonce se sont accrus de 22% pour les maisons et de 19% pour les appartements (Observatoire de l'habitat, 2008). Jusqu'ici les travaux sur les prix de l'immobilier ont permis d'avoir une lecture de l'état des prix de l'immobilier à l'échelle du pays (observatoire de l'habitat, 2010) alors même que la métropolisation et ses conséquences sur les marchés fonciers et immobiliers dépassent le cadre du pays (Voir à ce titre le Républicain Lorrain, publié le 24/09/2007). Face à de tels constats, nous nous sommes interrogé sur l'état réel des différentiels des prix et les enjeux transfrontaliers qui en découlent.

2. Démarche méthodologique

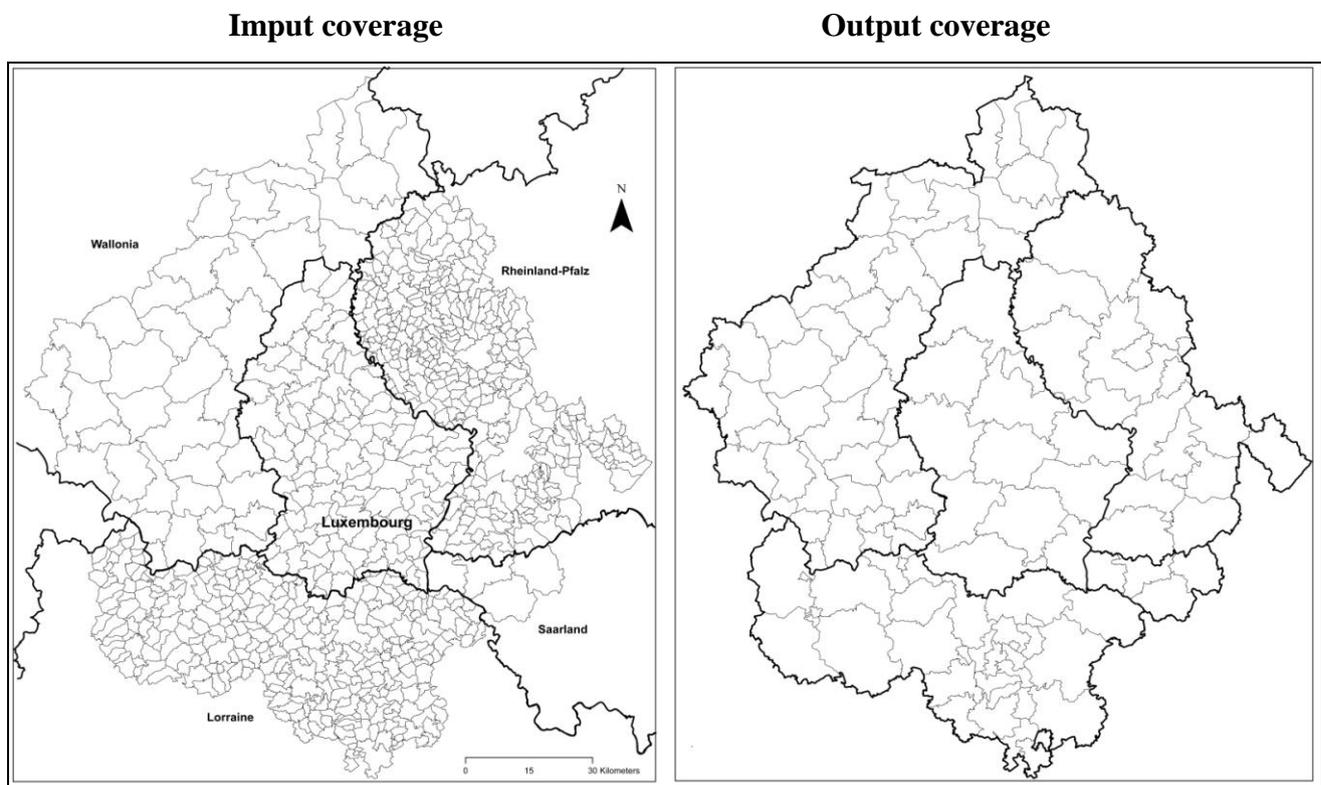
Un tel travail pose cependant plusieurs difficultés méthodologiques : comment présenter une photographie des prix de l'immobilier dans une région transfrontalière qui est au croisement de quatre Etats (Belgique – Allemagne – Luxembourg – France) ? Quelles données peut-on utiliser ? Est-ce que ces données seront comparables compte tenu du fait qu'elles sont souvent construites de manière très différente ? Comment circonscrire la zone d'étude pour répondre aux impératifs de faisabilité ? Comment cartographier des unités spatiales de tailles différentes issues des découpages administratifs des pays concernés ?

2.1. Les prix à l'annonce des maisons : une piste à explorer

La cartographie des différentiels de prix de l'immobilier ou du foncier dans l'aire résidentielle transfrontalière de Luxembourg aurait nécessité la mobilisation de données des prix enregistrés qui sont généralement considérées comme étant très fiables. Il aurait fallu dans ce cas utiliser des bases de données comme celle des références immobilières du notariat gérée par la Société PERVAL en France. Ces bases sont généralement fiables mais elles sont souvent définies de différentes manières selon les pays et produites par différentes structures. Par conséquent leur harmonisation peut poser problème. Face aux problèmes d'accès et de comparabilité des données sur les prix enregistrés, la piste des prix à l'annonce utilisée aussi par l'Observatoire de l'habitat a été privilégiée. L'indicateur sur le prix à l'annonce est un indicateur de tendance du marché immobilier assez pertinent dans ce contexte transfrontalier du fait qu'il présente une uniformité dans la collecte de données. Ces données ont donc l'avantage d'être produites par des sites d'annonces immobilières transfrontalières tels que Athome et Immotop. La majorité de l'information (90%) collectée provient des trois sites : Athome, Immotop, Immoweb. La collecte s'est déroulée pendant le premier trimestre de l'année 2010 et s'est limitée aux maisons individuelles. Il faut préciser que bien qu'il y ait de l'ancien, particulièrement dans les milieux urbains, la plupart des annonces portait sur du neuf.

2.2. Choix de la zone de collecte et homogénéisation des unités spatiales

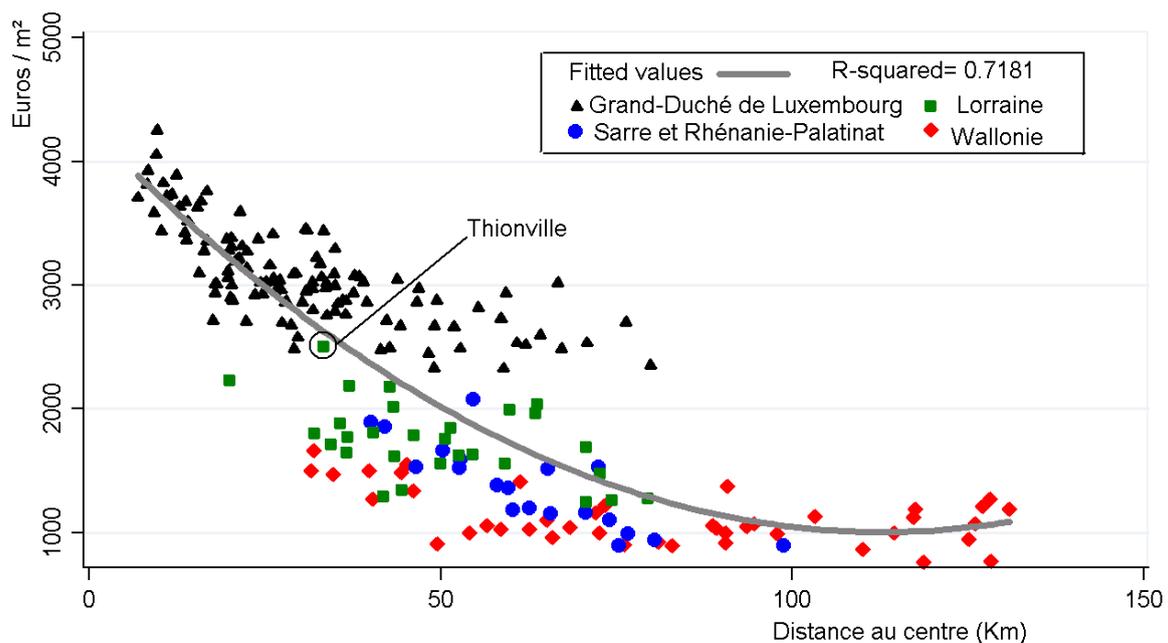
La collecte s'est faite sur une aire restreinte. La Grande Région étant trop large et cet espace n'étant pas assez pertinent pour une analyse de la répartition spatiale des valeurs immobilières, nous n'avons inclus dans notre zone d'étude que les communes ou cantons qui ont une proportion de frontaliers dans la population locale résidente supérieure à 2%. Le contexte transfrontalier pose un autre problème en terme de cartographie. Comment cartographier des unités spatiales qui sont de tailles différentes ? Autrement dit, comment mettre sur une même carte les communes belges et françaises qui sont de tailles différentes. Pour résoudre ce problème, une méthode d'homogénéisation s'inspirant des travaux de Grasland (2006) sur la méthode du *Modifiable Areal Unit Problem (MAUP)*. L'unité territoriale de base est la commune pour toute la zone d'étude. Étant donné que toutes les données ont été collectées à l'échelle communale nous avons décidé de les cartographier à cette échelle pour les régions sarroise et wallonne (NUT 5 ou LAU 2). En revanche pour les autres régions, l'agrégation (figure 1) s'est faite au niveau supérieur (LAU 1 : Local administrative unit 1 ou NUTS 4). Ce qui équivaut aux cantons pour la Lorraine, le Luxembourg et au Verbandsgemeinde pour la Rhénanie-Palatinat.

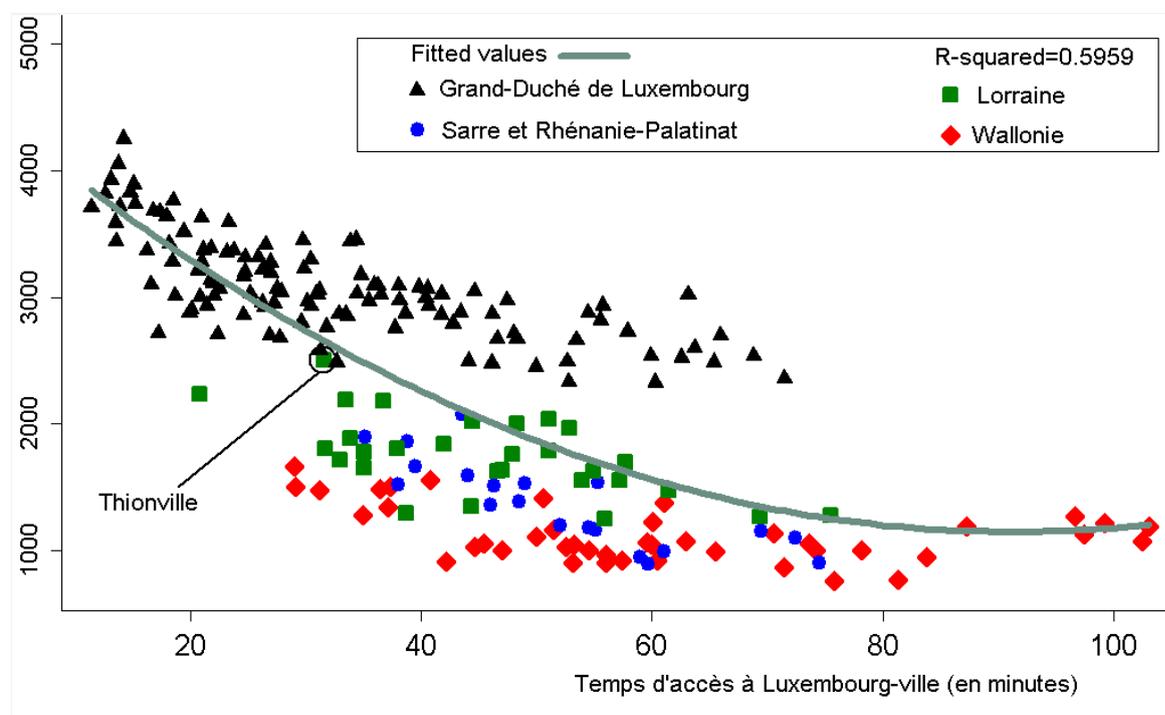
Figure 1: Homogénéiser pour mieux cartographier

3. Principaux résultats

Les prix ainsi obtenus sont répartis de manière très disparate dans le pays. Le gradient des valeurs foncières et immobilières va du centre vers la périphérie en diminuant (Figure 2). La capitale luxembourgeoise et sa première couronne figurent parmi les zones les plus chères. Les prix moyens y dépassent 4 000 euros le m² de maison (Figure 2 et 3). Les prix enregistrés dans la capitale se sont même hissés à 5 662 euros le m² en 2011 (observatoire de l'habitat 2011). En revanche, le nord du pays, plus rural et moins pourvu en infrastructures autoroutières, ainsi que le Bassin minier (sud-ouest) enregistrent des valeurs moins élevées. Concernant la région nord, on remarque que même avec un temps d'accès à Luxembourg-ville très long, les prix restent en général supérieurs à ceux des régions voisines du Luxembourg. L'ampleur du développement économique de Luxembourg et le développement du travail frontalier ont introduit une nouvelle dynamique qui a fait grimper les prix dans les communes et les villages frontaliers ainsi que dans les villes les mieux reliées à Luxembourg-ville.

Figure 2 : Un gradient des valeurs foncières qui diminue au fur et à mesure que l'on s'éloigne de Luxembourg-ville





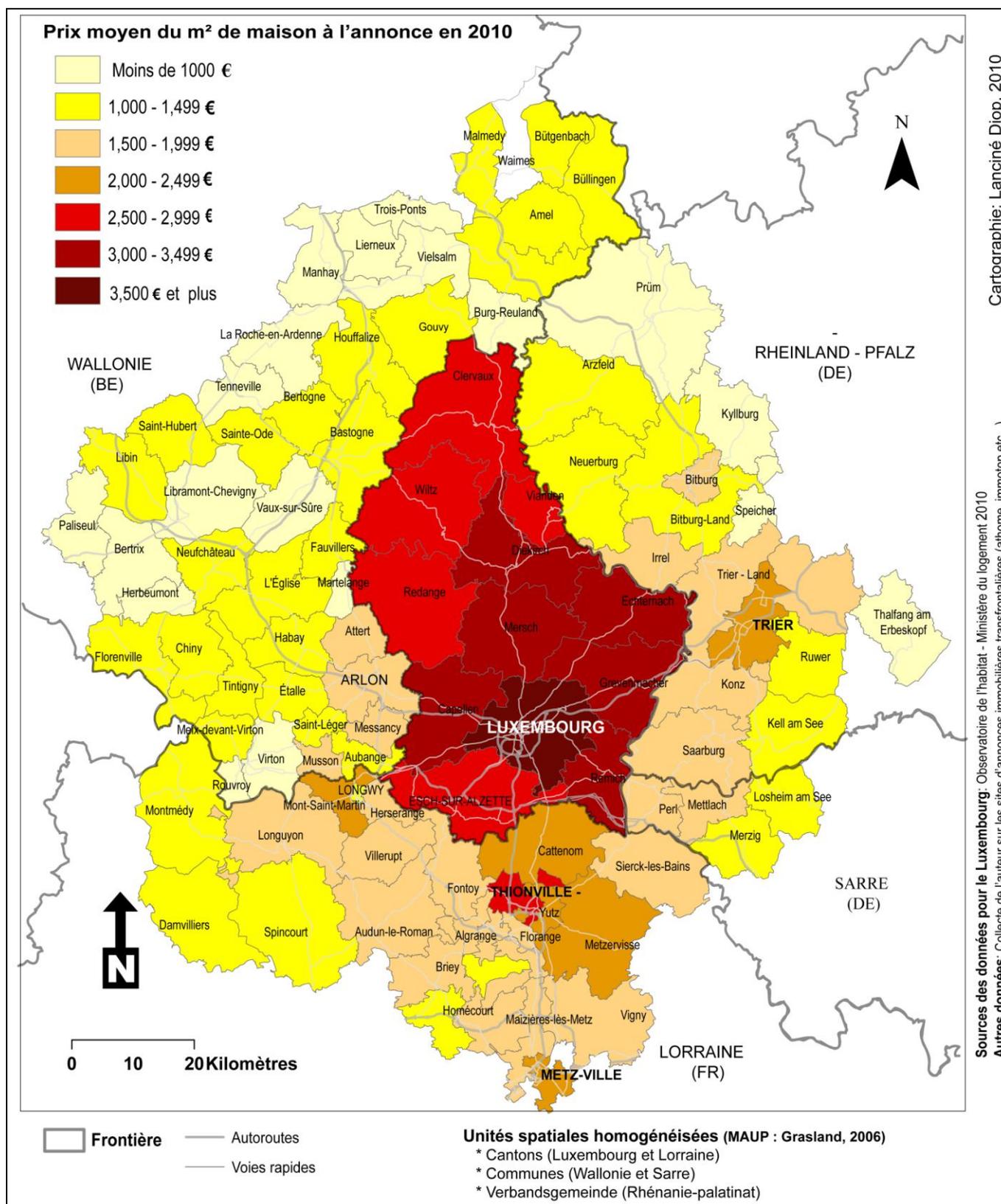
Source : Données pour les prix au Luxembourg (Observatoire de l'habitat, Ministère du logement, 2010). Données pour les prix dans autres régions (collecte de l'auteur, 1^{er} trimestre 2010). Données sur l'accessibilité : Télé-atlas via google map (M. Schneider)

3.1. Des différentiels de prix importants entre le Luxembourg et sa périphérie transfrontalière

Les tensions foncières et immobilières qui affectent les communes luxembourgeoises trouvent écho au delà des limites du territoire luxembourgeois. Dans ce cas précis, les potentialités du marché immobilier transfrontalier ont attiré la convoitise de beaucoup de lotisseurs capables d'acheter de grands terrains pour ensuite revendre les parcelles ou les maisons à un prix intéressant. Le prix moyen du mètre carré de maison diminue généralement au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la frontière luxembourgeoise.

Du côté français, les cantons de Cattenom et de Metzervisse se distinguent particulièrement avec des prix comparables à ceux de Metz. Quant à Thionville, sa position de « ville la plus chère » se confirme (Figure 2). Les cantons situés au nord-est (Cattenom) se révèlent en moyenne plus chers que ceux situés dans l'ancien bassin sidérurgique proche de Longwy à l'exception de Mont-Saint-Martin. Ces dernières années, beaucoup de lotissements ont été construits du côté de Mont-Saint-Martin surtout dans la zone située à flanc de colline sur le versant sud à quelques minutes du Luxembourg. Du côté belge, les communes situées le long de l'E411 en l'occurrence Messancy, Arlon, Attert et Aubange subissent plus de pression foncière. Du côté allemand, plus précisément en Sarre et en Rhénanie-Palatinat, les mêmes tendances restent observables sur pratiquement toute la zone frontalière de Perl en passant par Konz jusqu'à Trèves.

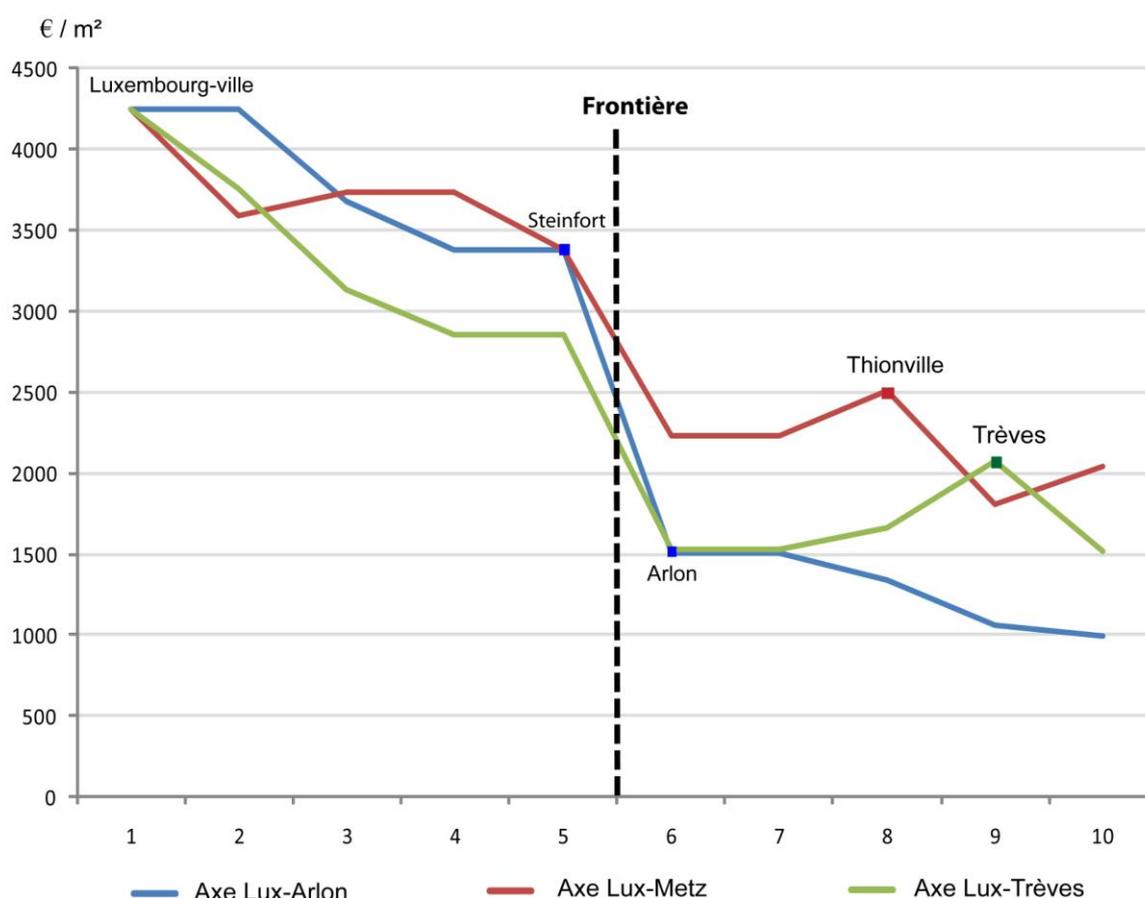
Figure 3 : Répartition spatiale des valeurs immobilières à l'échelle transfrontalière



3.2. La frontière, rupture dans la structuration des prix de l'immobilier

L'effet de la frontière dans la structuration du prix des maisons s'observe dans toutes les zones frontalières (figure 4 et 2). Cependant les différentiels sont plus marqués des côtés allemand et belge. Les communes wallonnes sont en moyenne moins chères que celles françaises ou allemandes. En suivant l'autoroute en direction d'Arlon, les écarts entre la commune luxembourgeoise de Steinfort et Arlon (dans la partie belge) varient du simple au double (de 3 380 euros le m² de maison à Steinfort, le prix chute à 1 505 euros à Arlon). Le même phénomène est aussi observable sur l'axe Luxembourg-Trèves (figure 4). Sur l'axe Luxembourg-Metz, le constat est relativement le même mais le différentiel est moins important du fait d'un effet de rattrapage des prix de l'immobilier dans les villages et communes proches de la frontière tels que Hettange-Grande (Cattenom) (figure 4).

Figure 3 : La répartition spatiale des valeurs immobilières le long des principaux axes de transport



4. Marché immobiliers et enjeux transfrontaliers : une problématique commune mais des cadres de régulation et des stratégies encore fortement cloisonnés

Les différentiels des prix entre le Grand-duché et sa périphérie transfrontalière ne jouent certes pas en faveur de l'attractivité du Grand-duché. Pourtant, la population luxembourgeoise n'a cessé d'augmenter ces dernières années. Cela signifie que le marché résidentiel luxembourgeois intègre tout de même une bonne partie de ses travailleurs tandis qu'une autre partie est relocalisée à la périphérie transfrontalière. En d'autres termes, la périphérie transfrontalière sert de soupape au marché résidentiel luxembourgeois. À terme ce modèle pourrait être un frein à la croissance au Luxembourg. À l'échelle du pays, certains travaux (Carpentier 2009², Lord et Gerber 2009³) ont déjà fait état des disparités sociales entre la région centre du pays et les régions du nord et du bassin minier (sud-ouest du pays). À l'échelle transfrontalière, l'interpénétration résidentielle des différents marchés, même si elle est pour l'instant très limitée, a contribué à la formation d'un marché immobilier dual dans les villes et les villages frontaliers fortement intégrés à la métropole. Les produits immobiliers sont souvent proposés à deux types de clientèles : d'une part les frontaliers et les résidents luxembourgeois aux revenus importants et de l'autre les populations locales qui ne travaillent pas au Luxembourg et qui subissent de plein fouet les effets de l'augmentation des prix du foncier. Même s'il s'agit d'un phénomène encore marginal, la mobilité résidentielle des actifs résidents du Luxembourg vers les pays frontaliers est en augmentation continue et ces déplacements ont concerné **7 715** actifs occupant

² Carpentier S., (2009), La cohésion territoriale à l'épreuve de la métropolisation, in Bousch P, Chilla T, Gerber P, Klein O, Schulz C. Sohn C, Wiktorin D (eds) 2009. Atlas du Luxembourg. Cologne: Emons.

³ Lord S. et Gerber P., (2009), Immigration et intégration : Trajectoires résidentielles (inter)nationales et dynamiques ségrégatives locales au Luxembourg ; Espaces, populations et sociétés, 2009-1, p.85-103.

un emploi au Luxembourg entre 2001 et 2007 (Carpentier, 2010⁴). Les conséquences d'une telle situation sont une extension du bassin de main d'œuvre, une augmentation du volume des flux domicile-travail et une congestion des principaux axes routiers. L'effet négatif des pertes de temps liées à l'allongement des déplacements et à la congestion sur l'efficacité économique a été largement démontrée (Goodwin, 2000⁵). Si certaines communes frontalières s'accommodent de cette situation qui, il faut le préciser, leur permet de miser sur une économie résidentielle ou pour d'autres de passer d'une « logique industrielle » à une « logique urbaine »⁶, l'État luxembourgeois a quant à lui pris conscience, bien que de manière tardive, de l'urgence d'intervenir pour arrêter la spéculation et lutter contre la pénurie de logements.

4.1. D'un côté, un État luxembourgeois à la conquête d'un pouvoir foncier aux mains des privés.

Au niveau des politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme, le Luxembourg a eu jusqu'ici tendance à laisser faire le marché. Les communes bénéficiaient d'une certaine autonomie en matière de développement urbain, mais elles ne disposaient généralement que de peu de moyens pour contrer les lois du marché et les stratégies spéculatives des propriétaires fonciers et des promoteurs. L'État tente aujourd'hui d'encadrer davantage le marché à travers la mise en place de différentes mesures, que ce soit sous une forme incitative (conclusion d'un Pacte logement avec les communes) ou à travers la voie réglementaire, en particulier l'adoption d'une planification sectorielle opposable aux tiers (Plans sectoriels en cours d'élaboration dans le domaine du logement, des zones d'activités...). Cette tentative de reconquête du pouvoir de contrôle ou de régulation sur les marchés fonciers et immobiliers se fait à travers la mise en place d'une nouvelle politique du logement visant à infléchir les tendances actuelles. Le fer de lance de cette nouvelle politique est le nouveau « pacte logement » (Loi du 22 octobre 2008). Les 101 communes signataires du pacte peuvent acquérir en priorité des logements ou des terrains afin de créer des logements sociaux ou à prix abordables. Elles s'engagent à faire usage des moyens que la loi met à leur disposition comme l'utilisation du droit de préemption, l'application d'une taxe annuelle sur les terrains nus constructibles mais et qui n'ont pas été utilisés à cette fin. D'autres mesures fiscales s'ajoutent à ces dispositifs, à savoir une sur-taxation de tous les terrains destinés à des fins d'habitation et non utilisés mais aussi de tous les terrains à bâtir faisant l'objet d'une autorisation de construire depuis trois années et dont les travaux n'ont pas eu lieu. En échange de ces efforts, les communes reçoivent une aide financière de la part de l'Etat. Cette aide est modulée selon la croissance démographique communale. Au-delà d'une croissance de 1% de sa population, la commune reçoit un montant de 4 500 euros pour chaque nouvel habitant. Ce montant grimpe à 7 650 euros pour les 11 centres de développement et d'attraction (CDA) et à 6 750 pour les autres communes dont le développement est jugé prioritaire par L'IVL⁷.

Si ce pacte a le mérite d'être très volontaire, les préconisations dans le cadre de ce « pacte logement » et de l'IVL peuvent conduire dans certains cas à des effets pervers. C'est le cas de communes rurales

⁴ Carpentier S. (dir.) 2010. Mobilité résidentielle transfrontalière entre le Luxembourg et ses régions voisines. Forum Europa 6, 164 p, Luxembourg, Saint Paul.

⁵ Goodwin, P. (2000). «Evaluation methodologies for infrastructure investments and urban sprawl». Paris, OCDE - European Conference of Ministers of Transport. Organisation for Economic Coopération and Développement.

⁶ Ceci est valable surtout pour les communes dont l'économie reposait sur la sidérurgie dans les bassins d'emplois de Longwy et du bassin sidérurgique (Thionville-Hayange)

⁷ L'IVL (en allemand : - "Integratives Verkehrs-und Landesentwicklungskonzept") est un document de planification luxembourgeois à l'horizon 2020. Il permet la coordination des plans directeurs sectoriels qui sont progressivement mis en place.

dont le développement est jugé non prioritaire par l'IVL ou qui sont soumises à une limitation de développement mais qui ont eu une consommation foncière trop importante ces dernières années. On se demande si certaines communes ne jouent pas le jeu des objectifs de croissance afin de profiter de la manne financière émanant du pacte. Un autre effet concerne la possible répercussion de l'augmentation de l'impôt foncier sur les terrains à bâtir lors de futures ventes. Si de manière générale le succès de cette politique volontariste de l'Etat luxembourgeois n'est pas acquise, tant les incertitudes demeurent nombreuses, la période actuelle apparaît pour le Luxembourg comme une phase charnière forte en enjeux, tant pour les acteurs qu'en ce qui concerne le développement urbain de la métropole. En attendant, les prix restent toujours dans une dynamique de hausse malgré une relative stabilisation depuis le début de la crise économique.

4.2. De l'autre, des communes frontalières qui adoptent une logique urbaine

Dans certaines zones d'emploi comme celles de Longwy et du bassin sidérurgique, le dynamisme économique luxembourgeois a permis de stopper l'hémorragie démographique qui a commencé depuis la crise sidérurgique des années 1970. Sous un angle, on peut considérer cette situation comme une sinécure car certaines communes frontalières ont pu éviter un déclin démographique, une réduction du taux de chômage mais aussi elles arrivent à tirer avantage des dépenses de consommation courante des ménages ainsi que des impôts comme la taxe d'habitation. A titre d'exemple, les acheteurs qui résidaient au Luxembourg représentaient 5% des acquéreurs dans la Lorraine Nord et ce taux atteint 16 et 17% dans les territoires du pays audunois et du pays Haut Val d'Alzette (Perval, Fichier des notaires de 2004 à 2007). Les promoteurs font d'ailleurs de la proximité du Luxembourg un argument de vente assez convaincant à destination de résidents luxembourgeois ou de frontaliers désirant s'installer non loin de la frontière (photo 1).

Photo1 : La proximité du Luxembourg, un argument de vente dans un projet situé à l'entrée de la commune française d'Evrange



Source : Photo de l'auteur

Ce phénomène a conduit plusieurs communes côté français à la révision de leurs PLU (anciens POS) pour répondre à la demande de logement. Sous un autre angle, une augmentation du nombre de ménages dans une commune implique une plus grande capacité d'investissement communal pour les écoles et les services (crèches, écoles). Beaucoup de communes sont dépourvues de capacités d'investissement alors que les ménages qui y sont installés ont des revenus très élevés imposés au Luxembourg. Le maire d'Audun-le-Tiche par exemple nous confirmait avoir encore la possibilité de financer des infrastructures grâce à l'appui de l'État et de la Région mais pas pour les entretenir dans le long terme. Les communes frontalières dans la partie française se déchargent sur l'intercommunalité en ce qui concerne la politique foncière. Elles se contentent de développer des stratégies rythmées le plus souvent par les échéances électorales. Certaines collectivités arrivent quant à elles à tirer leur épingle du jeu. C'est le cas des communes frontalières belges qui ont négocié une compensation du manque à gagner sur l'impôt sur le revenu des frontaliers. L'Etat luxembourgeois verse à ces communes par l'entremise du gouvernement belge des subventions calculées sur la base de l'IPP (impôt sur les personnes physiques) des communes concernées mais aussi sur la base du prorata du nombre de frontaliers résidant dans la commune. Dans la partie allemande, le développement du travail frontalier s'est fait ressentir tout le long de la Moselle allemande et particulièrement dans des zones comme Perl. Les spéculations et les tensions foncières ont obligé la municipalité à réguler la vente des terrains publics en fixant des prix différents pour les résidents de plus de 3 ans et pour les étrangers ou les nouveaux arrivants (82,5€ le m² pour les locaux et 107,5 € le m² pour ceux qui viennent d'ailleurs).

Conclusion

En définitive, les conséquences de la métropolisation sur les marchés fonciers et immobiliers transfrontaliers sont bien réelles alors que les communes concernées, sauf celles qui sont encore propriétaires de terrains, ont en général très peu de moyens pour lutter contre la spéculation et ses conséquences. En l'absence d'une véritable stratégie associant les territoires concernés par cette problématique, les solutions envisagées à l'échelle du Luxembourg ont le mérite d'être très volontaristes mais leur efficacité suscite des interrogations. Le développement du pôle économique de Luxembourg s'appuie d'un côté sur la frontière et les avantages comparatifs qu'elle offre (salaires, fiscalité). De l'autre, cette même frontière fait l'objet d'une exploitation privée particulièrement dans le secteur de l'immobilier. Les jeux sur la frontière avantagent surtout les grands promoteurs immobiliers qui réalisent des « opérations juteuses » non loin de la frontière à destination principalement des jeunes couples travaillant au Luxembourg ou des résidents luxembourgeois désirant acheter à un prix abordable non loin de leurs lieux de travail. Malgré tout certains petits promoteurs arrivent tout de même à profiter de la situation surtout dans la transformation des maisons dans les vieux centres des villes industrielles. Finalement, les véritables enjeux consistent d'une part à savoir si cette répartition des prix et les jeux sur les différentiels frontaliers n'entraînent pas un creusement des inégalités socio-spatiales entre les zones bien desservies par les voies de communication et les autres zones moins attractives pour les travailleurs frontaliers. D'autre part il s'agit de s'interroger sur l'acceptabilité d'une telle situation par les différents acteurs. Est-ce que finalement cette situation des marchés immobiliers ne pose pas de problème parce que les communes proches du Luxembourg y trouvent leur compte ou tend-t-on vers une démarche concertée visant à limiter la spéculation.

Bibliographie

Carpentier S., (2009), La cohésion territoriale à l'épreuve de la métropolisation, in Bousch P, Chilla T, Gerber P, Klein O, Schulz C. Sohn C, Wiktorin D (eds) 2009. Atlas du Luxembourg. Cologne: Emons.

Carpentier S. (dir.) 2010. Mobilité résidentielle transfrontalière entre le Luxembourg et ses régions voisines. Forum Europa 6, 164 p, Luxembourg, Saint Paul.

Goodwin, P. (2000). «Evaluation methodologies for infrastructure investments and urban sprawl». Paris, OCDE - European Conference of Ministers of Transport. Organisation for Economic Cooperation and Development.

Grasland C., Madelin M. (eds.), 2006, "The modifiable areal unit problem", Final Report of ESPON 3.4.3, ESPON 2000-2006 program, partly financed through the INTERREG III ESPON 2006 program.

Lord S. et Gerber P., (2009), Immigration et intégration : Trajectoires résidentielles (inter)nationales et dynamiques ségréguatives locales au Luxembourg ; Espaces, populations et sociétés, 2009-1, p.85-103.

Observatoire de l'habitat, Ministère du Logement (2011), Rapport d'activité, Synthèse des travaux de 2010, (<http://observatoire.ceps.lu/>), Luxembourg.

Observatoire de l'habitat, Ministère du Logement (2010), Rapport d'activité, Synthèse des travaux de 2009, (<http://observatoire.ceps.lu/>), Luxembourg.

Vilmin T., 2002, Des politiques aux stratégies foncières, p 38, Etude foncière N°100.

Sites internet :

<http://www.athome.lu/>, <http://www.athome.fr/>, <http://www.athome.de/> <http://www.athome.be/>

<http://www.immotop.lu/>, <http://www.immoweb.be/>



3, avenue de la Fonte
L-4364 Esch-sur-Alzette
Tél.: +352 58.58.55-801
www.ceps.lu