



LA NOTE 21

DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT



» Les prix du foncier à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2014

Introduction

L'un des objectifs confiés à l'Observatoire de l'Habitat lors de sa création était de fournir une statistique sur les prix de vente des terrains à bâtir. La conception d'une telle statistique impliquait toutefois de disposer de données relatives aux transactions immobilières et foncières, mais également de pouvoir identifier avec précision les ventes portant sur des terrains constructibles pour l'habitat.

Ces éléments ont pu être réunis, et cette Note présente les travaux de l'Observatoire de l'Habitat sur les prix du foncier à bâtir, qui s'appuient ici sur une collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines ayant permis de compléter les informations disponibles dans les actes notariés (repris dans le fichier de la Publicité Foncière) avec des informations sur les caractéristiques physiques et la localisation des parcelles vendues. Les

prix de vente du foncier à bâtir sont ainsi obtenus en identifiant les parcelles situées dans les zones à vocation résidentielle en 2010, c'est-à-dire dans les zones d'habitation et les zones mixtes des Plans d'Aménagement Général des communes.

Cette Note présente les principaux enseignements de l'analyse des prix de vente des terrains à bâtir entre 2010 et 2014. Dans une première section, il s'agit de bien préciser la définition adoptée ici pour identifier les terrains à bâtir. La distribution des prix de vente des parcelles situées en zone à vocation résidentielle est analysée dans une deuxième section, puis la section suivante se concentre sur l'évolution des prix dans le temps. La quatrième section illustre quant à elle la structuration spatiale de ces prix, avec des analyses menées à un niveau communal.



Encart méthodologique¹:

Un fichier permettant d'identifier l'ensemble des parcelles vendues entre le 1^{er} janvier 2010 et le 31 décembre 2014 a été transmis par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines à l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement, en accord avec la Commission Nationale pour la Protection des Données (CNPD)².

Les traitements réalisés par l'Observatoire de l'Habitat consistent à localiser ces parcelles dans un Système d'Information Géographique (SIG), en utilisant le Plan Cadastral Numérisé (PCN) de l'Administration du Cadastre et de la Topographie. Cette géolocalisation permet ensuite d'identifier les parcelles potentiellement constructibles en utilisant les informations contenues dans les Plans d'Aménagement Général (PAG) des communes, mis à jour pour 2010 par l'intégration des modifications ponctuelles apportées par les Plans d'Aménagement Particulier (PAP)³. Un contrôle est réalisé pour vérifier que les parcelles

identifiées sont disponibles, c'est-à-dire libres de toute construction, à l'aide du fichier de la disponibilité foncière pour l'année 2010 produit par l'Observatoire de l'Habitat⁴. Si plusieurs parcelles contiguës sont vendues au sein d'une même transaction, ces parcelles sont regroupées et traitées comme un seul terrain. Les transactions portant sur plusieurs parcelles non contiguës ne peuvent pas être considérées, compte tenu de l'impossibilité de décomposer ensuite le prix par parcelle.

Enfin, les indicateurs créés sur chacune des parcelles vendues sont fusionnés avec les données de la Publicité Foncière⁵, qui fournissent l'information sur les caractéristiques des transactions : le montant total, le type de vente, etc. Ces traitements permettent ainsi d'obtenir un fichier contenant l'ensemble des ventes de terrains localisés entre 2010 et 2014, avec conjointement des informations sur les transactions et les parcelles concernées.



¹ Une description plus complète de la méthodologie retenue pour construire la présente statistique des prix du foncier à bâtir en zone à vocation résidentielle est disponible sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat : <http://observatoire.ceps.lu>.

² Autorisation accordée par la CNPD en date du 21 mars 2012 (délibération n°40/2012).

³ La mise à jour est faite en collaboration avec la Direction de l'Aménagement communal et du Développement urbain du Ministère de l'Intérieur.

⁴ Cf. Note de l'Observatoire de l'Habitat n°18 : « Le potentiel foncier constructible théorique au Luxembourg en 2010 », Avril 2012, 8 p.

⁵ L'Observatoire de l'Habitat reçoit chaque mois de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines un extrait de la Publicité Foncière, fichier informatique qui reprend les informations contenues dans les actes notariés. C'est ce fichier qui est utilisé par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat pour la statistique officielle des prix de vente des appartements. Pour des précisions complémentaires, le lecteur peut se référer à la Note méthodologique sur la statistique des prix de vente des appartements (disponible sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat).

1. Identification du foncier à bâtir en zone à vocation résidentielle

Pour identifier le foncier destiné à la construction de logements, **la présente Note s'appuie sur la localisation des parcelles** (ou ensemble de parcelles contiguës) **au sein des zonings des Plans d'Aménagement Général (PAG)** mis à jour pour l'année 2010.

En effet, la valeur d'une parcelle dépend fortement de sa destination potentielle, c'est-à-dire de l'usage que peut en faire son propriétaire. Ce sont les PAG des communes qui définissent ces usages potentiels. À l'intérieur des périmètres d'agglomération, un découpage en différentes zones permet de délimiter clairement les parcelles qui pourront être affectées à l'habitation, aux activités économiques, aux infrastructures et équipements publics, etc.

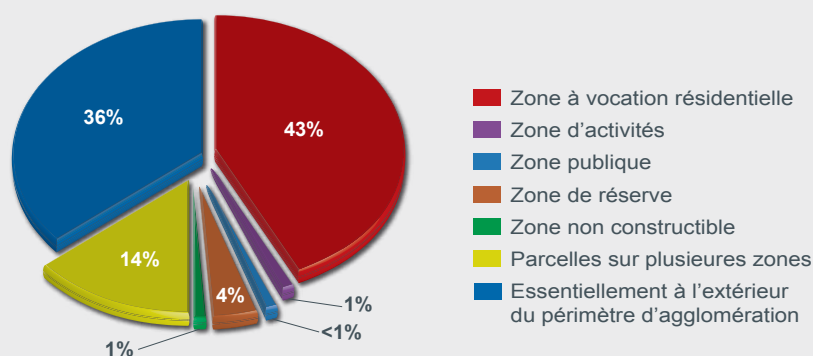
Seule une partie des zones définies dans les PAG est donc susceptible d'accueillir des logements. Dans la typologie harmonisée construite par l'Observatoire de l'Habitat, il s'agit des zones d'habitation et des zones mixtes (pouvant accueillir des logements, mais également des activités économiques et d'autres activités)⁶. Dans la présente Note, l'ensemble de ces zones susceptibles d'accueillir des logements sera appelé « **zone à vocation résidentielle** ».

La figure 1 montre que **43% des parcelles** (ou ensembles de parcelles contiguës) **vendues entre 2010 et 2014 se situaient essentiellement** (c'est-à-dire pour plus de 90% de leur surface) **dans une zone à vocation résidentielle**.

Un nombre important de transactions (36% de l'ensemble) portait ensuite sur des parcelles situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération, c'est-à-dire sur des terrains agricoles, des prés, des vignes, etc. Le nombre de transactions concernant des parcelles situées à l'intérieur des zones destinées à être urbanisées, mais non dédiées à l'habitat, était en revanche très limité : 4% des parcelles vendues se situaient ainsi essentiellement dans une zone de réserve, 1% dans une zone d'activités et moins de 1% dans une zone publique. Enfin, notons que 14% des transactions portaient sur des parcelles localisées sur plusieurs zones.

Les prochaines sections se concentrent sur les parcelles se situant essentiellement dans une zone à vocation résidentielle, qui sont susceptibles d'accueillir des logements. **La sélection porte exclusivement sur les parcelles dont la surface est supérieure à 1 are** (qui représentent plus de 88% de l'ensemble des ventes de parcelles se situant essentiellement en zone à vocation résidentielle). En-dessous de cette surface, il est en effet difficilement concevable de pouvoir construire un logement. Cela se traduit dans la valorisation de ces parcelles de petite taille, dont le prix par are est généralement très nettement inférieur à celui de parcelles plus grandes situées dans la même commune.

Figure 1 : Répartition des ventes de parcelles libres de construction entre 2010 et 2014, selon leur affectation dans les PAG des communes



Note : La vente d'une parcelle (ou d'un ensemble de parcelles contiguës) est affectée à une zone particulière du PAG uniquement si au moins 90% de la superficie totale de la parcelle est incluse dans cette zone. Dans le cas contraire, si une parcelle est à cheval sur plusieurs zones, la vente est affectée à la catégorie « Parcelles sur plusieurs zones ».

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base prix du foncier 2010-2014), en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

⁶ En complément, cette typologie identifie des zones de réserve. Il s'agit de zones pour lesquelles l'affectation future n'est pas précisée par le PAG. Elles comprennent les zones soumises à PAP sans affectation ou les zones d'aménagement différé sans affectation. Ces zones peuvent potentiellement accueillir des logements, mais également des constructions publiques, des espaces verts, des activités économiques, etc. De plus, elles ne sont pas nécessairement mobilisables rapidement pour la construction d'habitations. C'est pourquoi les zones de réserve ne sont pas incluses ici parmi les « zones à vocation résidentielle ».

2. Une forte asymétrie dans la distribution des prix du foncier à bâtir

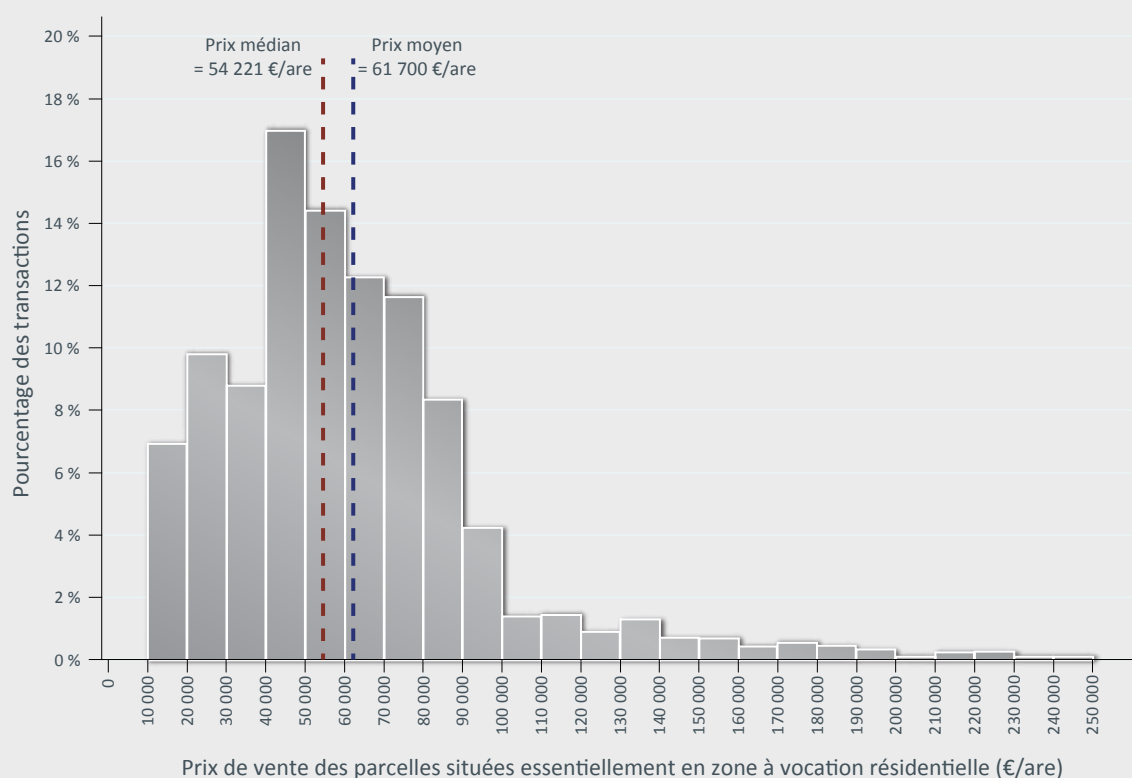
En considérant le Grand-Duché de Luxembourg dans son ensemble, le prix de vente moyen des parcelles (de superficie supérieure à un are) situées essentiellement en zone à vocation résidentielle était de 61 700 €/are entre 2010 et 2014.

Toutefois, il faut noter que **la distribution des prix par are des parcelles vendues entre 2010 et 2014 est très asymétrique, et qu'elle est marquée par un certain nombre de valeurs extrêmes**. La figure 2 montre que 43% des transactions portaient sur des montants compris entre 40 000 €/are et moins de 70 000 €/are. Le prix était inférieur à 40 000 €/are dans 27% des cas. À l'inverse, il était compris entre 70 000 €/are et moins de 150 000 €/are dans 26% des cas, et même supérieur ou égal à 150 000 €/are dans 4% des cas. La forte asymétrie dans la distribution des prix par are, ainsi que le nombre assez élevé de valeurs « extrêmes », suggère que l'utilisation du prix moyen comme mesure de tendance centrale n'est pas

nécessairement la plus adaptée. Comparée à la médiane, la moyenne est beaucoup plus exposée à des « effets de composition » des observations (c'est-à-dire aux effets de changements liés par exemple à la localisation ou au degré de viabilisation des parcelles vendues), ainsi elle est plus sensible à des valeurs extrêmes qui peuvent finalement induire de mauvaises interprétations des résultats.

L'utilisation du **prix médian**, qui indique que la moitié des transactions se sont faites à un prix inférieur et l'autre moitié à un prix supérieur, permet de limiter l'influence des valeurs extrêmes. Ici, **le prix par are médian des parcelles situées essentiellement en zone à vocation résidentielle était de 54 221 €/are entre 2010 et 2014⁷**, une valeur inférieure de 12% au prix par are moyen. Dans le même temps, la surface médiane des parcelles vendues entre 2010 et 2014 était de 4,94 ares. Le prix de vente total médian des parcelles vendues atteignait 257 720 €.

Figure 2 : Distribution des prix par are des parcelles situées essentiellement en zone à vocation résidentielle (en € par are)



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base prix du foncier 2010-2014), en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

⁷ Ceci signifie que 50% des parcelles localisées en zone résidentielle se sont vendues à un prix par are inférieur à 54 221 €/are, et que 50% se sont vendues à un prix par are supérieur entre 2010 et 2014.

LES PRIX DU FONCIER À BÂTIR EN ZONE À VOCATION RÉSIDENTIELLE ENTRE 2010 ET 2014

En analysant plus attentivement la distribution des prix par are des parcelles en zone à vocation résidentielle, il apparaît que 25% des transactions sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg se sont faites en-dessous

de 39 016 €/are (valeur du 1^{er} quartile⁸), alors que 25% des transactions se sont faites à un prix supérieur à 74 860 €/are (valeur du 3^{ème} quartile).

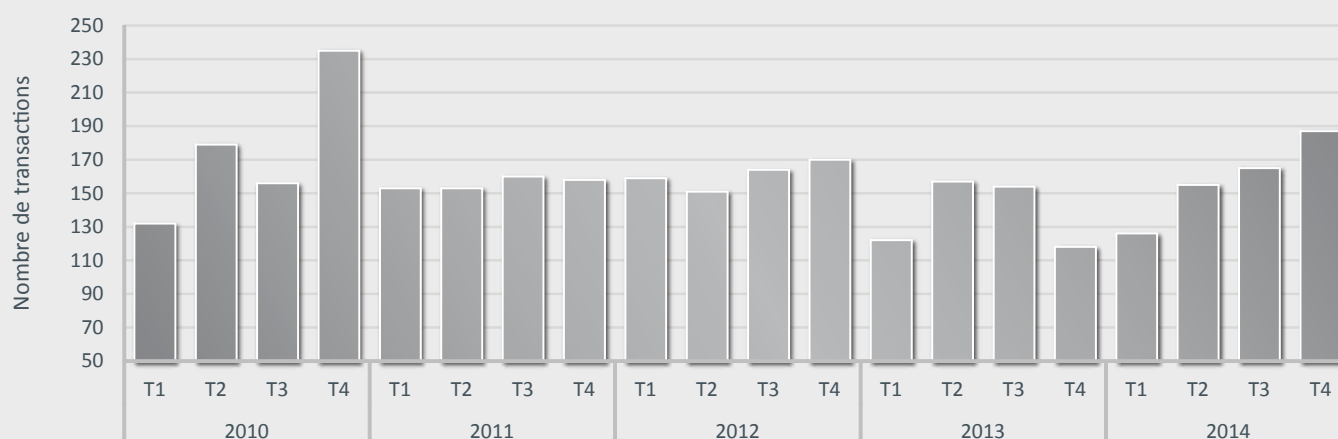
3. L'évolution des prix du foncier à bâtir dans le temps

Comme l'Observatoire de l'Habitat et le STATEC le font pour les autres segments du marché immobilier au Luxembourg (à savoir la vente d'appartements et de maisons)⁹, il est indispensable d'analyser à la fois la dynamique des volumes de ventes et celle des prix des parcelles situées essentiellement en zone à vocation résidentielle. Actuellement, les données disponibles couvrent la période de janvier 2010 à décembre 2014. Des mises à jour annuelles sont prévues.

Les évolutions récentes dans la **distribution du nombre de transactions** sont représentées sur la figure 3. En moyenne, 158 parcelles sont vendues par trimestre. En regardant de plus près, cette valeur moyenne était largement dépassée au quatrième trimestre 2010 avec 235 observations. Cette augmentation peut notamment être mise en relation avec l'annonce de la disparition du

crédit d'impôt sur les actes notariés (*Bëllegen Akt*), qui n'a finalement pas eu lieu. Un recul du nombre de transactions s'observe surtout aux premier et quatrième trimestres de 2013. Une relance des transactions foncières est ensuite relevée en 2014, avec un maximum de 187 transactions au quatrième trimestre 2014. Cette augmentation récente du nombre de transactions peut être mise en relation avec l'annonce de la hausse de la TVA au 1^{er} janvier 2015. Bien que cette hausse de TVA n'impacte pas directement les prix des terrains résidentiels, elle a mis sous pression les acquéreurs-investisseurs. Les nouvelles conditions pour pouvoir profiter du taux de TVA super réduit (3 %) ont probablement eu un impact sur la décision d'acquérir des terrains en vue de respecter le délai du 31 décembre 2014 pour les demandes de taux super réduits.

Figure 3 : Evolution du nombre de transactions portant sur des parcelles situées essentiellement en zone à vocation résidentielle (2010-2014)



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base prix du foncier 2010-2014), en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

⁸ Le premier (troisième) quartile identifie le seuil en dessous duquel se situent 25% (75%) des observations.

⁹ Observatoire de l'Habitat et STATEC : « Le logement en chiffres n°3 », Octobre 2015, 8 p. Disponible en ligne : http://observatoire.ceps.lu/pdfs/Logement_chiffres_2015T2.pdf

LES PRIX DU FONCIER À BÂTIR EN ZONE À VOCATION RÉSIDENTIELLE ENTRE 2010 ET 2014

Étant donnée l'hétérogénéité du territoire luxembourgeois, interpréter l'évolution des prix à une échelle nationale n'est pas très pertinent. De fortes fluctuations du prix par are médian national pourraient en effet s'expliquer davantage par des changements dans la localisation des parcelles vendues plutôt que par des changements dans la valorisation d'une même parcelle dans le temps.

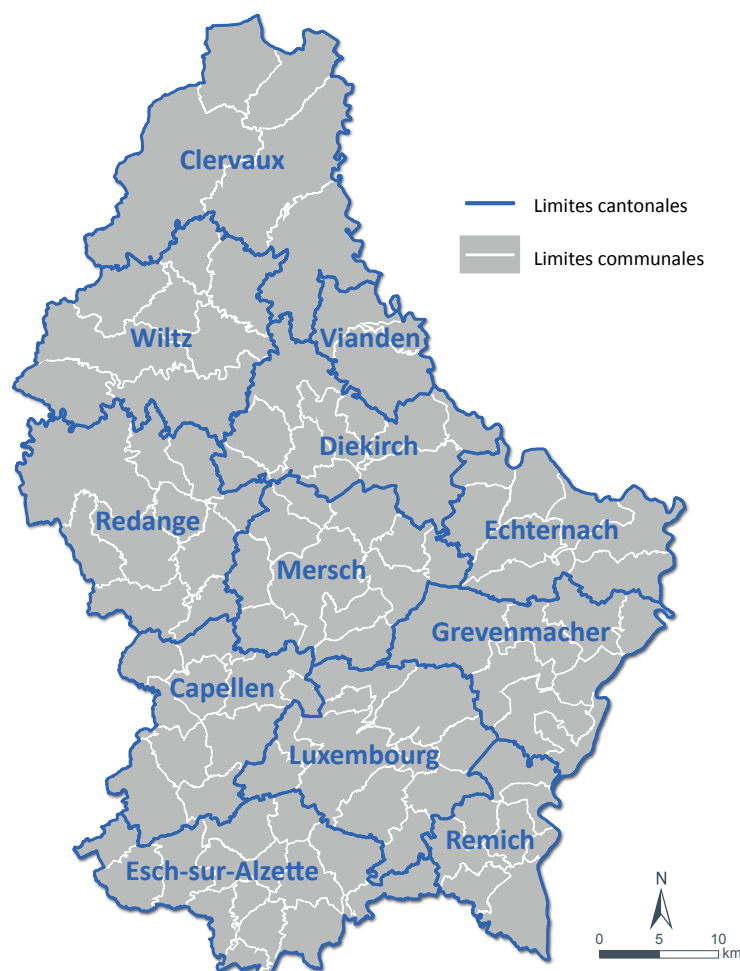
Ainsi, pour éviter des interprétations erronées de l'évolution des prix, **nous avons choisi d'illustrer les tendances récentes par trimestre à l'échelle des cantons** (voir figure 4). Il s'avère que le découpage cantonal est plus adapté à l'analyse de la distribution spatiale des prix fonciers que les zones géographiques retenues pour l'analyse des prix des appartements¹⁰. Nous proposons

donc d'avoir recours à ce découpage pour illustrer les tendances récentes des prix fonciers.

La distribution spatiale des transactions varie en effet fortement. A titre d'exemple, le canton d'Esch-sur-Alzette regroupait 19% des transactions relevées en 2014, contre seulement 11% en 2011. A l'inverse, le canton de Luxembourg représentait 12% des transactions relevées en 2014, contre 18% en 2010.

Tournons notre regard maintenant vers **l'évolution des prix par are médian à travers les trimestres et les taux de croissance annuels par canton**. Pour capturer les tendances à travers le temps dans les différents cantons, nous avons eu recours à des médianes glissantes, illustrées sur la figure 5.

Figure 4 : Les cantons du Grand-Duché de Luxembourg



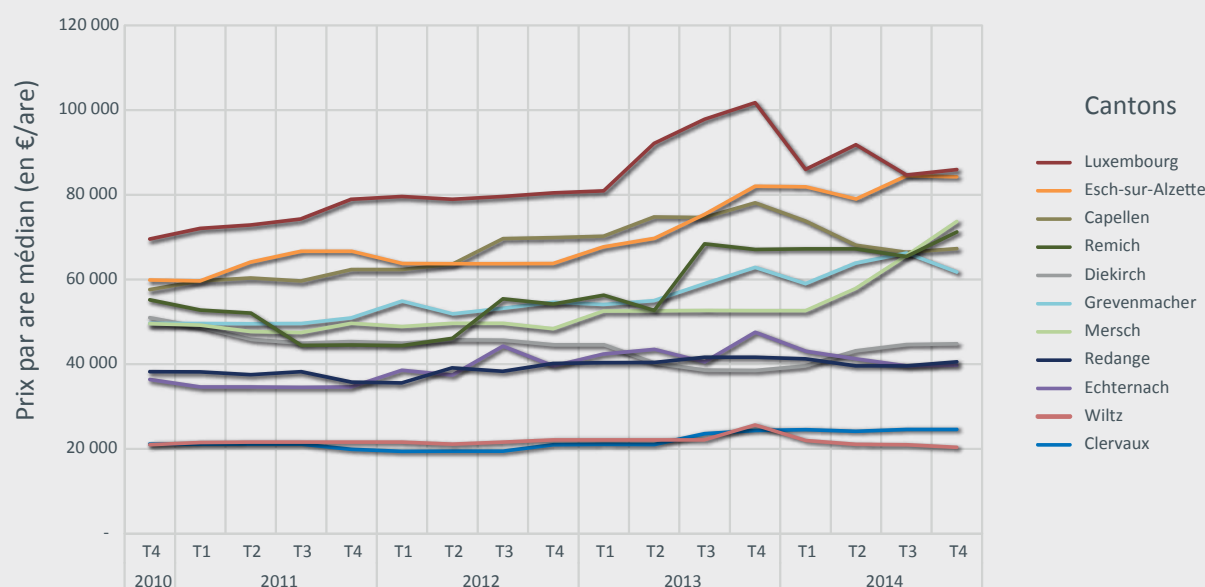
Auteur : V. Feltgen, Département Urban Development & Mobility, LISER, septembre 2015.

Fond de carte : ACT, LISER, 2012.

¹⁰ Les six zones géographiques utilisées notamment dans « Le logement en chiffres », publication semestrielle réalisée en collaboration par l'Observatoire de l'Habitat et le STATEC, sont assez homogènes en termes de valorisation des appartements (les différences de prix à l'intérieur d'une zone donnée étant plutôt limitées). Les différences de prix des terrains à bâtir à l'intérieur de certaines de ces zones géographiques sont en revanche trop importantes pour que l'utilisation de ces zones agrégées soit pertinente.

LES PRIX DU FONCIER À BÂTIR EN ZONE À VOCATION RÉSIDENTIELLE ENTRE 2010 ET 2014

Figure 5 : Evolution des prix par are médians par trimestre et canton



Note : La valeur indiquée pour un trimestre donné se rapporte à la médiane calculée sur ce trimestre et les trois trimestres précédents. Ceci permet d'éviter des valeurs extrêmes liées à un nombre d'observations insuffisant. Le canton de Vianden n'a pas été représenté car seulement 30 transactions ont été enregistrées pour toute la période 2010 à 2014.

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base prix du foncier 2010-2014), en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

De façon plus agrégée, le tableau 1 reporte les **taux de croissance annuels** des prix par canton entre 2010 et 2014.

Les cantons se distinguent à la fois par des niveaux de prix et par des évolutions très hétérogènes. Schématiquement, quatre groupes peuvent être distingués :

- Les **cantons de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette** sont ceux qui présentent les **niveaux de prix par are les plus élevés**. La hausse de prix a également été plus forte que la moyenne nationale dans ces deux cantons (+7,0% en moyenne par an dans le canton d'Esch-sur-Alzette et +4,3% dans celui de Luxembourg). Toutefois, le canton de Luxembourg est beaucoup plus hétérogène que celui d'Esch-sur-Alzette, ce qui explique aussi les variations brusques de prix observées dans ce canton (notamment le niveau très élevé du prix par are médian observé en 2013, tiré par une augmentation de la part des ventes situées en proximité immédiate de la capitale).
- Les **autres cantons limitrophes de celui de Luxembourg** (à savoir Capellen, Grevenmacher, Mersch et Remich) **ont connu également des augmentations de prix importantes**. C'est particulièrement le cas pour le canton de Mersch (+8,2% par an entre 2010 et 2014) et le canton de Remich (+5,2% par an). La hausse est un peu plus limitée pour le canton de Capellen (+3,1% par an) dans lequel le prix par are médian était initialement le plus élevé. Globalement, les prix par are médians dans ces quatre cantons semblent avoir convergé en fin de période.
- Les **cantons de Diekirch, Echternach et Redange ont quant à eux connu des variations moindres**. Le prix par are médian a même baissé dans le canton de Diekirch entre 2010 et 2014 (-2,5% en moyenne par an)¹¹. Les prix médians sont très proches dans ces trois cantons en fin de période.
- Enfin, **les deux cantons les plus éloignés de la capitale (Clervaux et Wiltz) sont ceux dans lesquels le prix du foncier à bâtir est nettement le moins élevé**. Ces deux cantons se distinguent toutefois en termes d'évolutions des prix, puisque le prix par are médian a augmenté dans le canton de Clervaux (+3,1% par an), alors qu'il a légèrement baissé dans le canton de Wiltz (-0,6%).

¹¹ Il faut toutefois noter que la baisse du prix médian dans le canton de Diekirch provient en partie d'un déplacement des ventes dans ce canton assez hétérogène : en 2010-2011 une part significative des ventes étaient localisée dans les communes d'Ettelbruck et Diekirch, alors qu'en 2013-2014 les ventes de parcelles étaient davantage localisées dans les communes plus rurales de ce canton, dans lesquelles le prix médian est un peu plus bas.

LES PRIX DU FONCIER À BÂTIR EN ZONE À VOCATION RÉSIDENTIELLE ENTRE 2010 ET 2014

De manière générale, **une hausse des prix du foncier à bâtir s'observe donc sur les cinq dernières années, mais les évolutions sont très hétérogènes sur le territoire**. Il est primordial d'affiner l'illustration des évolutions par

sous-ensembles géographiques, afin de pouvoir tenir compte des effets de composition et de la répartition des transactions dans l'espace.

Tableau 1 : Taux de croissance annuel 2010-2014 du prix par are médian par canton

Canton de Mersch	+ 8,2 %
Canton d'Esch-sur-Alzette	+ 7,0 %
Canton de Remich	+ 5,2 %
Canton de Grevenmacher	+ 4,4 %
Canton de Luxembourg	+ 4,3 %
Canton de Capellen	+ 3,1 %
Canton de Clervaux	+ 3,1 %
Canton d'Echternach	+ 1,8 %
Canton de Redange	+ 1,2 %
Canton de Wiltz	- 0,6 %
Canton de Diekirch	- 2,5 %
Canton de Vianden	-
G.-D. de Luxembourg	+ 3,9 %

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 2010-2014), en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

4. Variations spatiales des prix du foncier à bâtir

Pour illustrer de manière plus générale les différences de prix par cantons, la figure 6 représente les prix par are médians enregistrés pour la période 2010 à 2014. Les différences de niveau, observées dans la partie précédente, se confirment. **Le prix de vente médian relevé dans le canton de Luxembourg** (qui inclut la capitale) **s'élevait à 79 985 €/are** entre 2010 et 2014. **Dans le canton d'Esch-sur-Alzette, le prix par are médian atteignait 72 466 €/are**. Seuls les cantons de Capellen, Remich et de Grevenmacher enregistrent encore des prix supérieurs à la médiane nationale, avec respectivement 65 099 €/are, 57 290 €/are et 55 516 €/are.

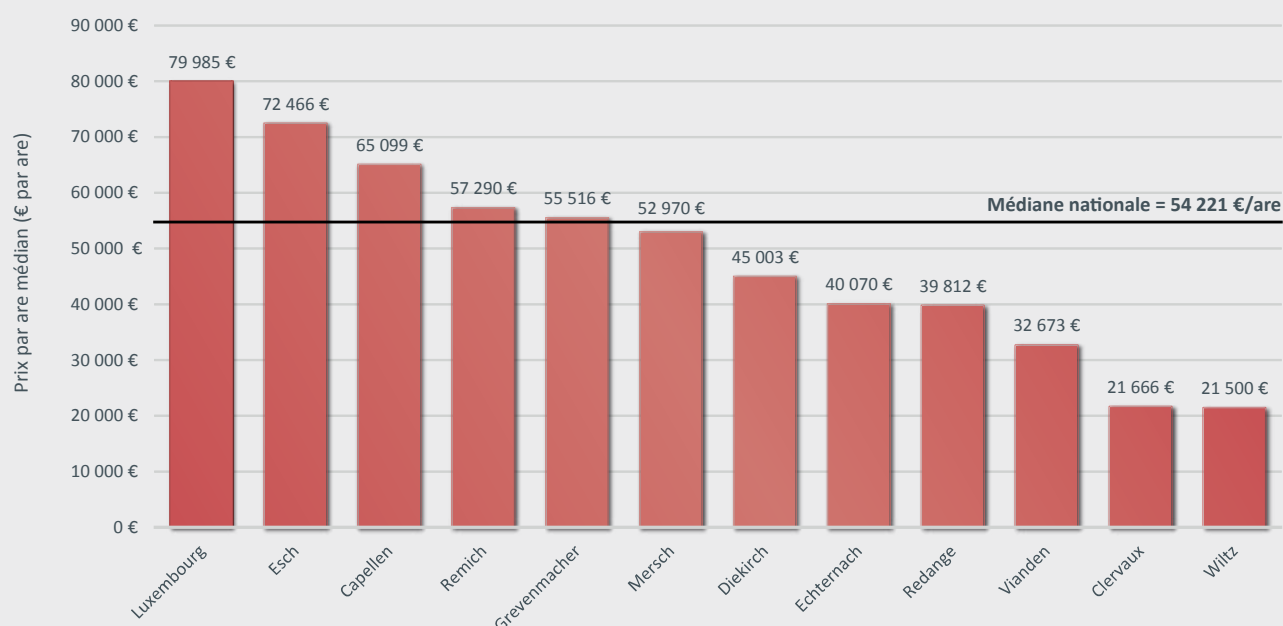
En regardant de plus près, à l'échelle communale, la carte ci-dessous (figure 7) permet de confirmer **une concentration des observations et des prix par are plus élevés** autour de la capitale et de manière plus générale dans la partie sud du pays. Les prix médians les moins élevés sont en général enregistrés au nord et au nord-ouest du pays. Au

sein des différents cantons la répartition des prix par are médians n'est pas parfaitement homogène, particulièrement dans les cantons de Luxembourg, Capellen, Diekirch et Redange. Ainsi elle permet de différencier les centres urbains régionaux (plus particulièrement les communes d'Ettelbruck et de Diekirch) des communes plus rurales.

Il faut souligner que les prix médians par commune sont également influencés par la taille des parcelles vendues. En effet, le prix de vente par are d'une parcelle a tendance à décroître lorsque la surface de cette parcelle augmente, toutes choses égales par ailleurs. Nous pouvons ici faire un parallèle avec le prix par m² des appartements vendus, qui a tendance à se réduire avec l'augmentation de la surface utile de l'appartement, toutes choses égales par ailleurs. Par exemple, le prix par are médian élevé dans la commune du Kayl entre 2010 et 2014 s'explique en partie par la petite surface des parcelles vendues dans cette commune sur la période.

LES PRIX DU FONCIER À BÂTIR EN ZONE À VOCATION RÉSIDENTIELLE ENTRE 2010 ET 2014

Figure 6 : Prix par are médians des parcelles situées essentiellement en zone résidentielle, par canton (2010-2014)



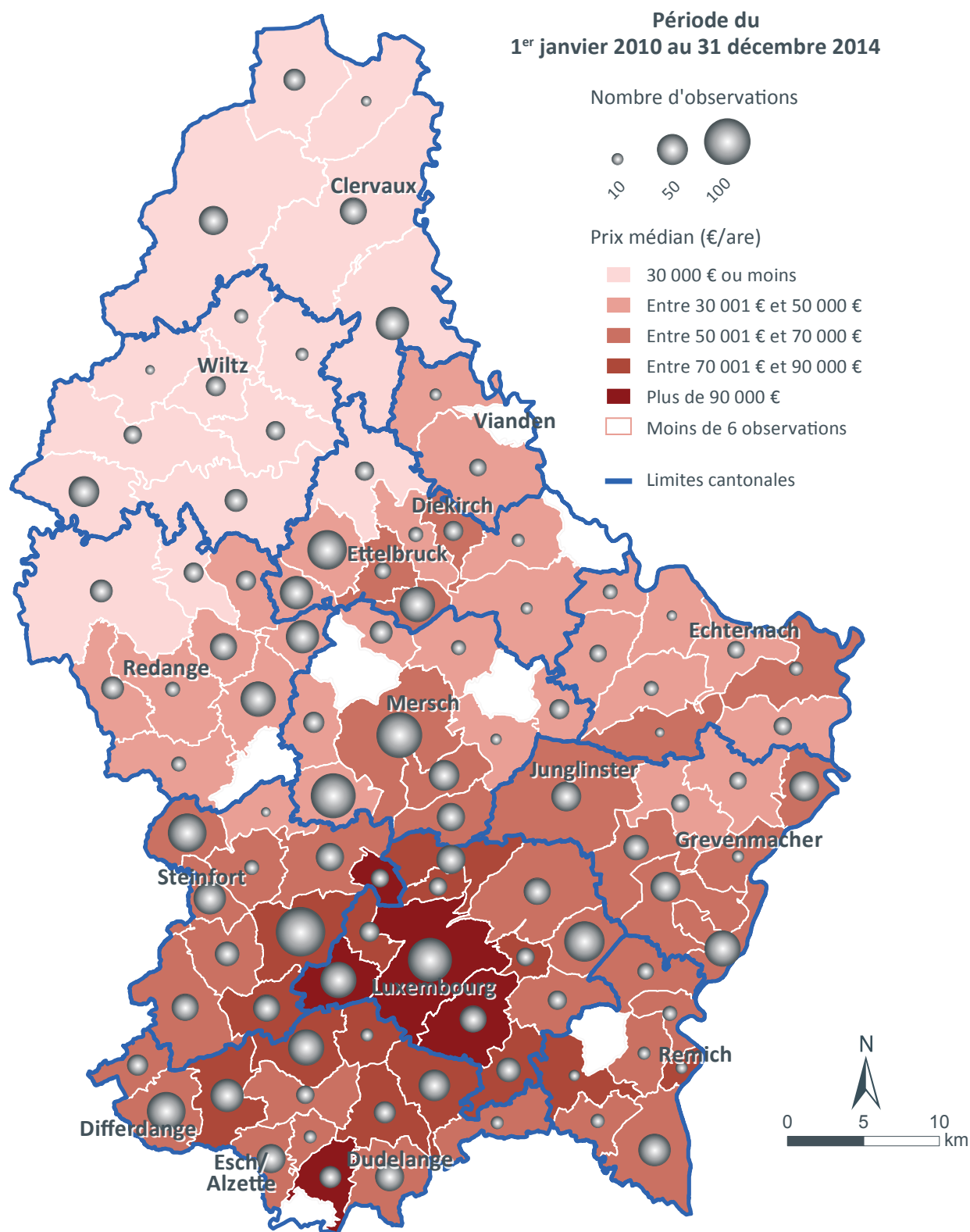
Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base prix du foncier 2010-2014), en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

La forte dispersion des prix de vente des terrains localisés en zone résidentielle s'explique avant tout par la forte influence exercée par la distance à Luxembourg-Ville – principal bassin d'emplois et de services du pays – et l'organisation du réseau de transport.

La figure 8 illustre la relation entre les prix médians communaux (l'indice 100 étant la capitale, qui présente le prix médian le plus élevé) et le temps d'accès à la capitale (en minutes). Ce graphique souligne le **rôle majeur joué**

par l'attractivité de la capitale dans la structuration spatiale des prix des parcelles situées en zone à vocation résidentielle. Il s'avère que le prix par are médian est fortement décroissant avec la distance. Ainsi le prix par are médian des terrains situés à environ 30 minutes de Luxembourg-Ville correspond à environ 38% de la valeur médiane de la capitale. A une distance de 60 minutes de la capitale, le prix médian est cinq fois inférieur au prix médian enregistré à Luxembourg-Ville.

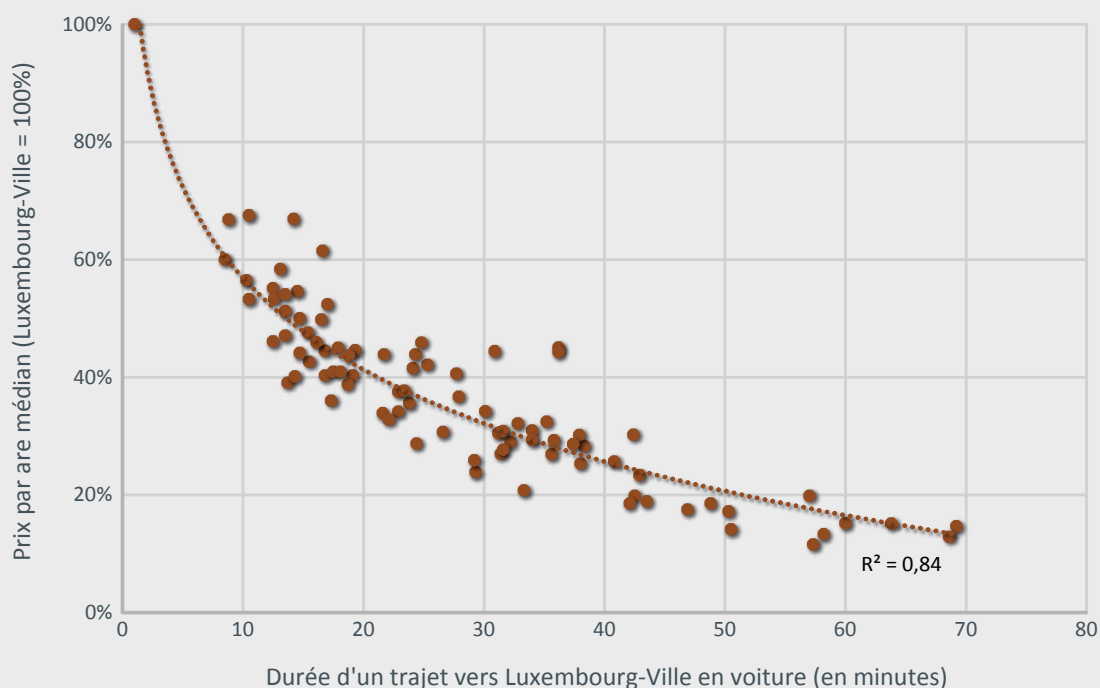
Figure 7 : Nombre de transactions et prix médians du foncier résidentiel par commune (€/are)



Auteur : M-L Glaesener, Département Urban Development & Mobility, LISER, septembre 2015.

Fond de carte : ACT, LISER, 2012.

Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base prix du foncier 2010-2014), en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Figure 8 : La distance à Luxembourg-Ville, déterminant majeur des prix médians des terrains par commune

Note : Les points correspondent ici aux communes luxembourgeoises pour lesquelles au moins 10 transactions ont été relevées entre 2010 et 2014. L'accessibilité est mesurée par la durée moyenne d'un trajet en voiture entre le centre de la commune considérée et la place Guillaume II à Luxembourg-Ville, en heures creuses (sans congestion). La courbe de tendance est calculée à l'aide d'une fonction exponentielle.

Le R^2 correspond au coefficient de détermination associé à l'estimation de cette courbe de tendance. Il permet d'estimer ici que le modèle utilisé, incluant simplement les différences entre communes en termes d'accessibilité à la capitale, permet d'expliquer environ 84% de la variabilité intercommunale dans les prix médians de vente des terrains situés essentiellement en zone à vocation résidentielle.

Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base prix du foncier 2010-2014), en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, pour les prix des terrains ; CEPS/INSTEAD (2010) pour les données d'accessibilité.

Conclusions

Pour définir le foncier destiné à la construction de logements, la présente Note s'est appuyée sur la **localisation des parcelles vendues au sein des PAG**, et a montré que 43% des parcelles vendues entre 2010 et 2014 se situaient essentiellement dans une zone à vocation résidentielle.

Au sein de cet ensemble de parcelles localisées en zone d'habitation ou en zone mixte, **le prix de vente médian se situait à environ 54 221 €/are entre 2010 et 2014**. Une forte dispersion des prix par are est toutefois relevée, avec une forte **asymétrie dans la distribution** de ces valeurs. Le prix de vente moyen (61 700 €/are entre 2010 et 2014) est très largement influencé par les valeurs extrêmes et donc très supérieur au prix par are médian.

L'évolution des prix par are médians des parcelles à vocation résidentielle indique une hausse durant les cinq années analysées. Mais le taux de croissance varie à travers l'espace, et les observations faites à l'échelle nationale ne peuvent pas être dissociées des **effets de composition** et notamment de la distribution dans l'espace des transactions enregistrées.

Les prix par are médians varient assez fortement entre et à l'intérieur des différents cantons. Ce n'est qu'à travers **l'échelle communale** que nous pouvons mieux cerner cette hétérogénéité spatiale des prix par are. Dans la capitale ainsi qu'une partie des communes avoisinantes, les prix par are médians dépassent les 90 000 €/are. De manière générale, les prix médians enregistrés dans la partie nord du pays sont en-dessous de 50 000, voire 30 000 €/are, les seules exceptions étant les communes d'Ettelbruck et Diekirch. La **distance à la capitale**, principal pôle d'emplois et de services, joue un rôle majeur dans la dispersion des prix par are sur le territoire.

Dorénavant, l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement réalisera une mise à jour annuelle des statistiques relatives aux prix de vente des parcelles situées en zone résidentielle, ce qui permettra un suivi des évolutions temporelles des prix du foncier à bâtir. Prochainement un **indice hédonique** des prix du foncier sera élaboré par l'Observatoire de l'Habitat, qui permettra de tenir compte à la fois des caractéristiques structurelles des terrains et de leur localisation dans l'espace, afin de mieux cerner les effets de composition à différentes échelles.

