









Ces prix annoncés sont donc proches de ceux que devront payer les ménages. Mais, il ne s'agit en aucun cas des prix de transaction qui, eux, sont relevés par les notaires lors d'une vente, ou ceux des loyers payés par les ménages qui sont, quant à eux, déclarés à l'Administration de l'Enregistrement et à l'Administration des Contributions.

Cependant, et malgré cinq années de débats et de négociations avec les principaux acteurs publics de l'immobilier, ces prix annoncés restent la seule information rapidement disponible pour évaluer la valeur des biens immobiliers et suivre leur évolution dans le temps.









Enfin, les prix présentés ici sont en euros courants, c'est-à-dire qu'ils ne sont pas corrigés par la dépréciation de la monnaie due à l'inflation, contrairement à toutes les études réalisées jusqu'à présent par l'Observatoire de l'Habitat. Ce choix est volontaire pour deux raisons majeures, à savoir :

1. cette démarche complète l'information fournie par ailleurs par l'Observatoire de l'Habitat, notamment par les indicateurs des prix annoncés ;
2. cette approche permet au lecteur de retrouver les prix qu'il connaît et qu'il peut trouver dans la presse quotidienne.

## Eclairages méthodologiques

La méthodologie, élaborée par le CEPS/INSTEAD pour l'Observatoire de l'Habitat afin d'analyser le prix d'un bien immobilier, se fonde sur un dépouillement d'un échantillon d'annonces immobilières. Portant à la fois sur la vente et la location, ces annonces sont systématiquement relevées la première semaine de chaque mois dans trois types de sources d'informations :

- la presse quotidienne ; « La Voix » et « Luxemburger-Wort »,
- la presse spécialisée ; « Immonews » et « Immostar »,
- la presse informatisée ; « AtHome.lu ».

Chaque annonce mentionnant un prix de vente ou de location est alors saisie dans une base de données reprenant les informations suivantes (si précisées) :

- la date de parution,
- la localisation du bien (région, commune et localité),
- le type de logement (maison, appartement),
- le statut de transaction proposé (vente ou location),
- les caractéristiques du logement (nombre de chambres, surface, jardin, etc.),
- les références de l'annonceur.

La base de données ainsi constituée fait ensuite l'objet d'un traitement spécifique dans le but d'éliminer les annonces incomplètes, les erreurs de saisie, les doublons, ainsi que les aberrations à partir de différents tests. Les valeurs extrêmes des prix sont supprimées pour réduire l'impact des biens exceptionnels.

Les prix annoncés indiqués dans ce dossier correspondent au montant qu'attendent les vendeurs ou les bailleurs pour leur bien selon qu'ils le vendent ou le louent.

A la vente, ces prix annoncés comprennent la valeur immobilière et mobilière du bien, ainsi que les frais d'agence. Bien sûr ces prix sont affichés avant toute négociation et ne comprennent pas les frais de notaire.

A la location, les loyers annoncés intègrent les charges liées au logement. Ces prix annoncés sont donc proches de ceux que devront payer les ménages.

Cependant, il ne s'agit en aucun cas des prix de transaction qui, eux, sont relevés par les notaires lors d'une vente, ou ceux des loyers payés par les ménages qui sont, quant à eux, déclarés à l'Administration de l'Enregistrement et à l'Administration des Contributions.

## Les biens proposés à la vente

### La vente de maisons

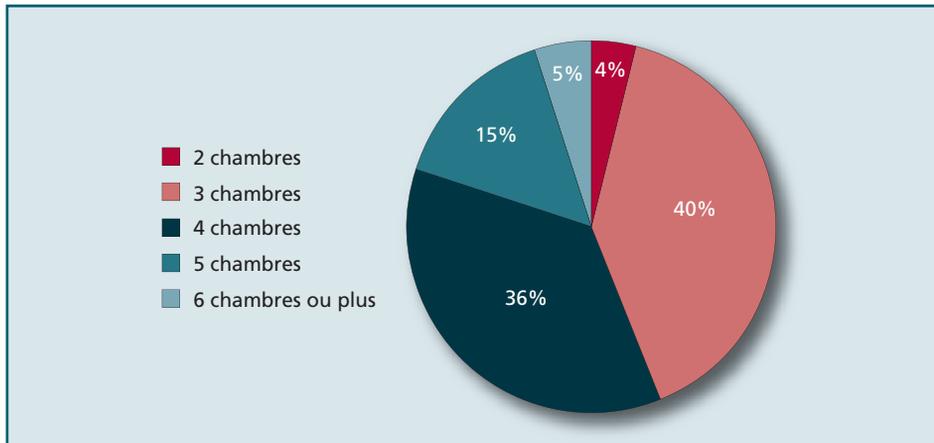
Nombre d'offres de vente de maisons étudiées en 2007	19 975
Part sur l'ensemble des offres de ventes étudiées en 2007	45 %
Part sur l'ensemble des annonces étudiées en 2007	36 %

Près de 20 000 offres de vente de maisons ont été saisies en 2007 dans la presse et sur internet, soit 20% de plus qu'en 2006.

La majorité de ces maisons mises en vente disposent de 3 (40%) ou 4 chambres (36%).

Cette offre a peu changé depuis 2006, où déjà les maisons de 3 et 4 chambres constituaient l'essentiel des offres de vente de maisons : respectivement 41 et 34%.

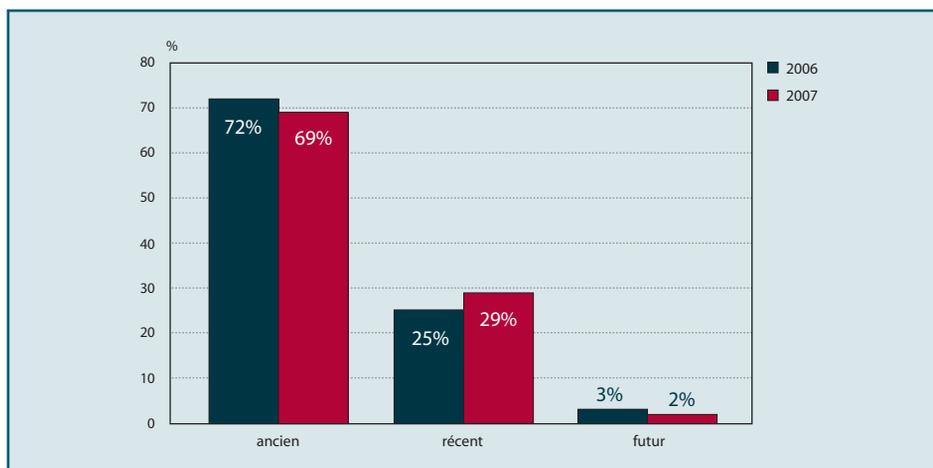
Figure 3 : L'offre de vente de maisons selon le nombre de chambres en 2007



Sources : Département du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix 2007)



Figure 4 : L'offre de vente de maisons selon la période de construction en 2006 et en 2007



Sources : Département du Logement – Observatoire de l’Habitat (base prix 2006, 2007)

Par ailleurs, la surface disponible des logements construits au cours des dix dernières années tend à diminuer. Cette évolution correspondrait à une adaptation aux coûts de la construction et au coût des terrains, mais aussi à l’évolution de la demande des ménages (notamment en raison de la diminution du nombre de personnes par ménage).

### La localisation des maisons proposées à la vente

La capitale, les communes situées à sa périphérie, ainsi que l’espace urbain de la région de la Minette (le sud-ouest du pays) regroupent près de 57% des offres de vente de maisons en 2007. Les 44% restants se répartissent dans les autres communes, avec une plus forte concentration dans les agglomérations des autres villes.

Depuis 2006, cette offre de vente de maisons tend à se diffuser plus largement dans les communes éloignées des centres urbains. A cette date, 59% des offres de vente de maisons (soit 3,5% de plus qu’en 2007) se regroupaient dans la capitale et sa périphérie, ainsi que dans le sud-ouest du pays.

Cette évolution serait due, entre autres, au coût élevé des terrains (source : travaux exploratoires de l’Observatoire de l’Habitat) et des maisons dans les agglomérations par rapport aux communes plus éloignées, où la pression sur le foncier est moins forte.



En considérant la taille et la période de construction des maisons proposées à la vente en 2007, trois informations essentielles ressortent par rapport à leur localisation :

- 1) les maisons proposées dans les communes voisines de Luxembourg-Ville, ainsi que dans celles localisées à l'est du pays, vers la vallée de la Moselle, sont légèrement plus grandes que dans le reste du pays : plus de 180 m<sup>2</sup> contre 170 m<sup>2</sup> en moyenne ;
- 2) les maisons anciennes sont plus fréquemment proposées dans les communes fortement urbanisées, telle que la capitale, les communes situées à sa périphérie et dans le sud-ouest du pays (région de la Minette) ;
- 3) l'offre de maisons récentes et de maisons en état futur d'achèvement est plus importante dans les communes un peu plus éloignées de la capitale, ainsi que dans celles situées dans le sud-ouest et l'est du pays.

Figure 5 : L'offre de vente de maisons par commune en 2007

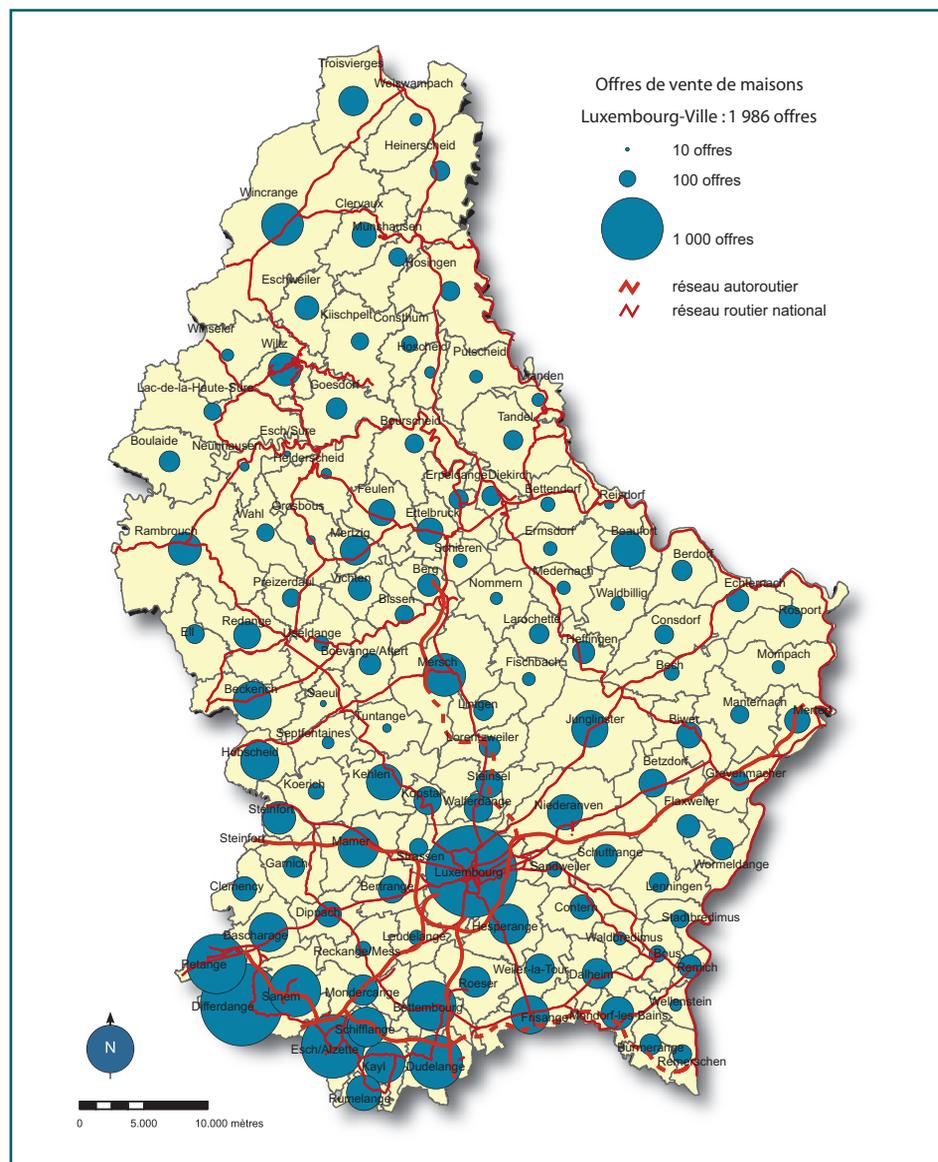
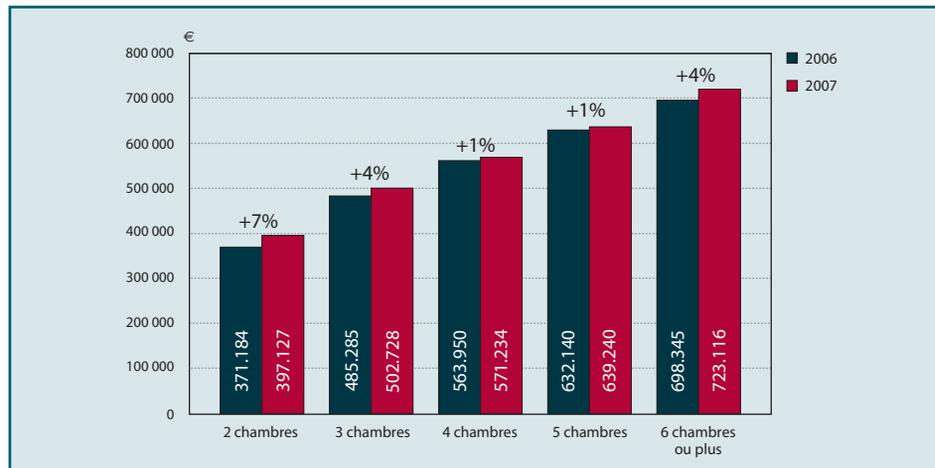






Figure 6 : Les prix de vente moyens annoncés pour les maisons selon le nombre de chambres en 2006 et en 2007



(Prix en euros courants)

Sources : Département du Logement – Observatoire de l’Habitat (base Prix 2006, 2007)

### Les prix de vente annoncés pour les maisons selon la période de construction

Normalement, le prix d’un bien immobilier dépend également de la période de construction. Plus la maison est récente, plus son prix est élevé, et ce, pour trois raisons majeures :

1. l’évolution du prix des terrains : entre 2006 et 2007, le prix annoncé pour un are s’est accru de 3%, passant de 33 000 à 34 000 €/are (étude exploratoire de l’Observatoire de l’Habitat) ;
2. l’évolution du coût de la construction : l’indice a augmenté de plus de 3% entre 2006 et 2007 ;
3. la décote de l’ancien : plus la maison est ancienne et plus des travaux de réfection sont nécessaires. De ce fait, les biens subissent une décote qui s’accroît avec le temps, sauf si les maisons sont rénovées entre temps.

Cependant, cette situation ne se vérifie pas pour les prix de vente annoncés pour les maisons en 2007. En effet, la différence entre le prix annoncé pour les maisons en état futur d’achèvement et celles construites au cours des dix dernières années est faible (4%). En 2007, les maisons en construction sont annoncées à près de 619 000 €, contre environ 598 000 € pour les récentes.

Par ailleurs, le prix d’une maison récente est similaire à celui d’une maison ancienne. Il n’y a donc pas de décote car le marché est tendu.



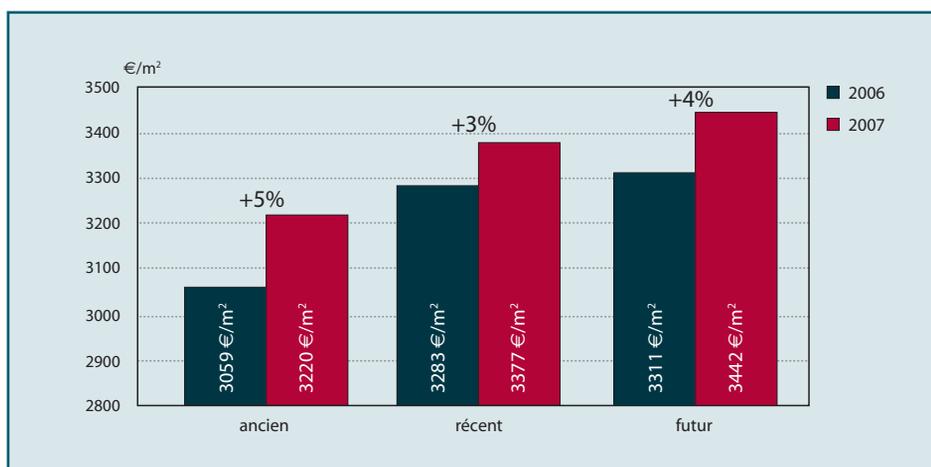
Tableau 3 : Les prix de vente moyens annoncés pour les maisons selon la période de construction en 2007

Nombre de chambres	Prix moyen annoncé pour l'ancien (€)	Prix moyen annoncé pour le récent (€)	Prix moyen annoncé pour les futures constructions (€)
2 chambres	418 674	437 282	n *
3 chambres	543 632	519 218	n
4 chambres	610 759	623 286	n
5 chambres	678 884	749 550	n
6 chambres ou plus	759 031	773 270	n
<b>Moyenne</b>	<b>597 455</b>	<b>598 525</b>	<b>618 932</b>

\* n = le nombre d'observations est insuffisant pour fournir une statistique fiable  
Sources : Département du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix 2007)

L'évolution des prix entre 2006 et 2007 fait apparaître la persistance de tensions. En effet, les prix moyens ont augmenté légèrement plus pour les maisons anciennes (plus de 5%) que pour les autres maisons (inférieur à +4%).

Figure 7 : Les prix de vente moyens annoncés au mètre carré pour les maisons selon la période de construction en 2006 et 2007



(Prix en euros courants)  
Sources : Département du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix 2006, 2007)

### Les prix de vente annoncés pour les maisons selon la localisation

A Luxembourg-Ville, une maison est annoncée à 689 000 € en moyenne. Dans les communes proches de la capitale, les prix sont plus élevés : près de 768 000 € à Niederanven, 760 000 € à Strassen.





Entre 2006 et 2007, les prix proposés pour une maison se sont accrus de 1,73% en euros courants, c'est-à-dire sans tenir compte de l'inflation. Cependant, cette hausse a été plus forte dans les communes voisines de la capitale (1ère couronne de périurbanisation) et dans celles qui se localisent au nord-est de la capitale (en direction de Junglinster), ainsi qu'au sud (Reckange-sur-Mess, Bettembourg) et au sud-est (en direction de Mondorf-les-Bains), en suivant les principaux axes routiers, telles que la nationale 11 vers Echternach ou l'autoroute A7 vers Ettelbruck.

Par ailleurs, les prix moyens annoncés pour un bien ont diminué dans plusieurs communes, comme Bascharage (-3,11%) ou Bettembourg (-5,74%), par exemple.

*Tableau 4 : Le détail des prix de vente moyens annoncés pour les maisons en 2006 et en 2007*

Communes	Prix annoncés en 2006 (en euros courants)		Prix annoncés en 2007 (en euros courants)	
	Prix moyen d'un bien	Prix au m <sup>2</sup>	Prix moyen d'un bien	Prix au m <sup>2</sup>
Bascharage	574 165	3 199	556 294	3 424
Beaufort	396 564	2 480	449 779	2 782
Bech	529 892	3 327	645 746	3 366
Beckerich	473 554	2 900	517 423	3 056
Berdorf	391 545	2 435	464 709	2 865
Bertrange	716 017	3 532	657 405	3 834
Bettembourg	585 723	3 154	552 103	3 269
Bettendorf	400 913	2 681	480 915	2 903
Betzdorf	677 316	3 317	707 504	3 710
Bissen	526 704	2 914	498 803	3 223
Biwer	703 405	3 358	647 570	3 419
Boevange-sur-Attert	586 958	2 784	620 860	3 382
Boulaide	434 892	2 605	442 772	2 796
Bourscheid	465 415	2 762	491 070	2 951
Bous	464 596	2 785	537 048	3 272
Burmerange	720 135	3 039	721 295	3 344
Clemency	466 677	2 809	568 424	3 233
Clervaux	508 963	2 507	423 404	2 512
Colmar-Berg	515 154	3 114	569 034	3 110
Consdorf	523 349	2 970	531 565	2 970
Consthum	428 350	2 714	456 151	2 868
Contern	655 401	3 618	701 567	3 679
Dalheim	669 816	3 317	578 102	3 139
Diekirch	487 071	2 660	454 610	2 836
Differdange	412 576	2 734	425 857	2 814
Dippach	740 393	3 727	714 979	3 535
Dudelange	487 395	2 932	464 839	3 023
Echternach	575 125	3 006	615 705	3 144
Ell	464 293	2 795	544 988	3 049
Ermsdorf	445 630	2 487	452 974	2 792
Erpeldange	501 402	2 864	509 599	3 056
Esch-sur-Alzette	448 288	2 716	496 017	2 982





Communes	Prix annoncés en 2006 (en euros courants)		Prix annoncés en 2007 (en euros courants)	
	Prix moyen d'un bien	Prix au m <sup>2</sup>	Prix moyen d'un bien	Prix au m <sup>2</sup>
Redange-sur-Attert	559 781	2 972	561 860	3 246
Reisdorf	398 332	2 546	396 229	2 865
Remerschen	568 203	3 023	555 586	3 205
Remich	449 379	2 606	451 125	2 844
Roeser	616 105	3 591	692 134	3 872
Rosport	520 652	3 073	475 894	2 995
Rumelange	420 930	2 658	427 353	2 630
Saeul	n	n	n	n
Sandweiler	647 227	3 482	675 101	3 489
Sanem	526 241	3 095	537 146	3 182
Schieren	588 848	2 989	433 224	2 838
Schifflange	458 922	2 796	456 984	2 866
Schuttrange	792 733	3 673	768 064	3 786
Septfontaines	n	n	543 953	3 097
Stadtbredimus	615 478	3 361	665 071	3 603
Steinfort	557 473	3 138	576 452	3 474
Steinsel	717 489	3 664	724 063	3 900
Strassen	709 639	3 447	760 218	4 099
Tandel	355 936	2 306	403 722	2 182
Troisvierges	385 310	2 339	420 484	2 514
Tuntange	567 011	2 868	556 367	3 610
Useldange	460 892	2 697	517 908	3 271
Vianden	n	n	361 641	2 252
Vichten	492 768	2 993	496 366	3 206
Wahl	489 323	2 780	486 887	3 098
Waldbillig	618 204	3 109	641 809	3 409
Waldbredimus	601 783	2 982	515 291	2 915
Walferdange	695 961	3 455	684 656	3 754
Weiler-la-Tour	625 917	3 430	687 513	3 521
Weiswampach	380 974	2 630	415 679	2 753
Wellenstein	442 330	2 561	540 224	2 988
Wiltz	352 830	2 462	372 431	2 406
Wincrange	416 724	2 640	454 638	2 715
Winseler	376 027	2 563	435 848	2 811
Wormeldange	590 110	2 718	669 697	3 199
Moyenne nationale	548 650	3 067	558 127	3 228

\* n = les résultats pour les communes où l'offre est inférieure à 30 annonces ne sont pas présentés dans ce tableau.

Sources : Département du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix 2006, 2007) - <http://observatoire.ceps.lu/>



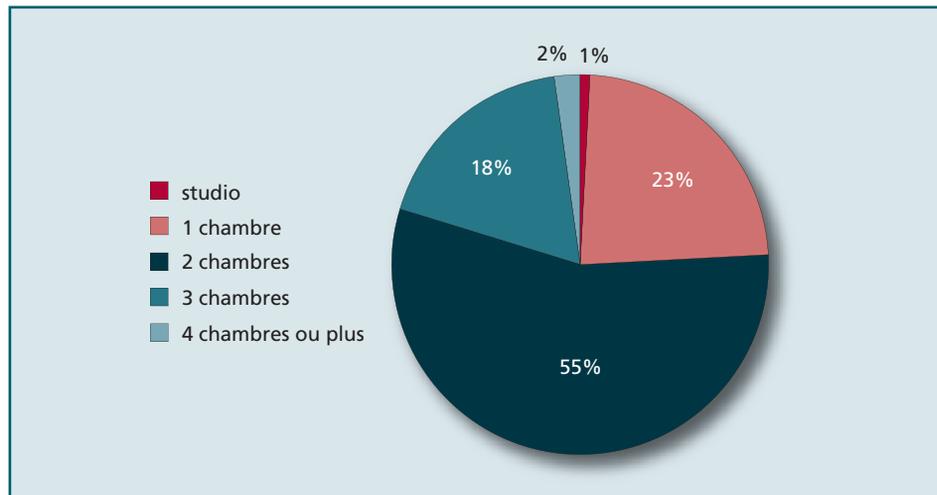
## La vente d'appartements

Nombre d'offres de vente d'appartements en 2007	24 633
Part sur l'ensemble des offres de vente étudiées en 2007	55 %
Part sur l'ensemble des annonces étudiées en 2007	44 %

L'offre de vente d'appartements s'est fortement développée entre 2006 et 2007, puisque le nombre d'annonces est passé de 19 900 en 2006 à près de 24 600 en 2007 (soit 24%). Ce segment est ainsi le plus important du marché de l'immobilier au niveau du volume de l'offre (il représente 44% des offres de logements et 55% des offres de vente).

Parmi ces offres de vente d'appartements, les biens de 2 chambres sont le produit phare. Il représente 55% des offres de vente d'appartements. Ceux qui disposent de 1 chambre représentent 23% des offres et ceux de 3 chambres 18%. Par rapport à 2006, le nombre d'offres de studio s'est réduit, alors que ce nombre a augmenté pour les autres segments.

Figure 9 : L'offre de vente d'appartements selon le nombre de chambres en 2007



Sources : Département du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix 2007)

## Les offres de vente d'appartements

### La taille des appartements proposés à la vente

La surface moyenne des appartements est d'environ 90 m<sup>2</sup>, soit près de la moitié de ce dont disposent les maisons proposées à la vente. Plus précisément, la surface moyenne est de près de 37 m<sup>2</sup> pour un studio, de 62 m<sup>2</sup> pour un appartement d'une chambre et de 90 m<sup>2</sup> pour ceux de 2 chambres en 2007.



Tableau 5 : La surface moyenne des appartements selon le nombre de chambres en 2006 et en 2007

Nombre de chambres	Surface moyenne en 2006	Surface moyenne en 2007	Tendance 2006/2007
studio	38 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	→
1 chambre	63 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	→
2 chambres	91 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	→
3 chambres	119 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	→
4 chambres ou plus	146 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	↘
<b>Moyenne</b>	<b>90 m<sup>2</sup></b>	<b>90 m<sup>2</sup></b>	<b>→</b>

Sources : Département du Logement – Observatoire de l’Habitat (base Prix 2006, 2007)

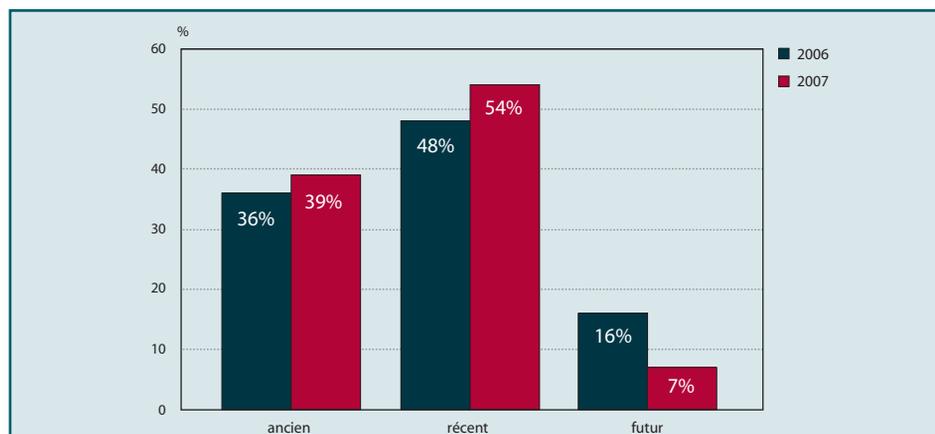
Entre 2006 et 2007, la surface moyenne des appartements est restée identique. Seule la surface des plus grands appartements (4 chambres ou plus) a légèrement diminué.

### La période de construction des appartements proposés à la vente

Parmi les annonces renseignées sur la période de construction, 54% concernent des appartements récents et 39% des anciens (cf. définitions p 46). Les appartements en état futur d’achèvement représentent, quant à eux, 7% des offres. Par rapport à 2006, la proportion d’offres d’appartements anciens et récents s’est accrue (respectivement 3 et 6 points de pourcentage), alors que l’offre de constructions futures a diminué (-9 points de pourcentage).

Cette hausse de l’offre d’appartements anciens et récents correspondrait, en partie, à l’essor de la construction au cours des années 90, où la part des appartements s’est fortement accrue par rapport à celle des maisons (cf. Note de l’Observatoire de l’Habitat n°5 : Evolution de la construction de logements au Luxembourg entre 1970 et 2002).

Figure 10 : L’offre de vente d’appartements selon la période de construction en 2006 et 2007



Sources : Département du Logement – Observatoire de l’Habitat (base Prix 2006, 2007)









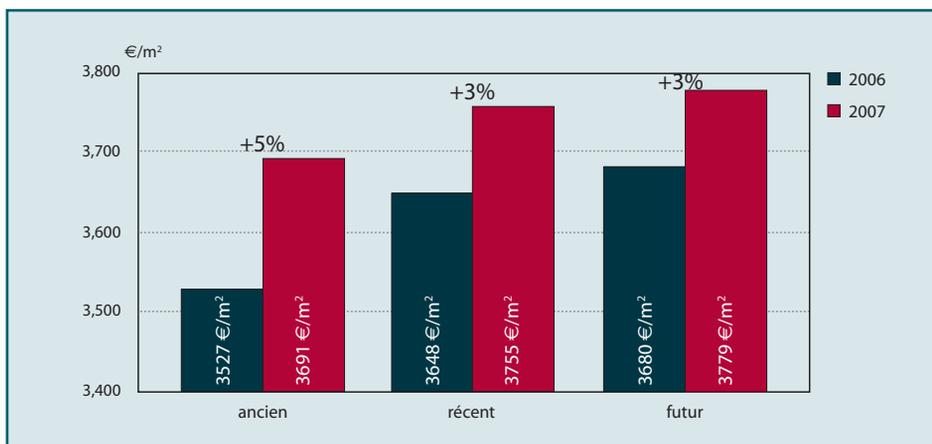
Par contre, le prix des appartements en état futur d'achèvement est, en moyenne, inférieur de 6% à celui annoncé pour les constructions récentes. Cette situation surprenante est due en fait à la différence de taille entre ces biens.

En effet, les appartements en état futur d'achèvement sont, en moyenne, plus petits en taille et en surface que ceux construits auparavant.

Ainsi, le prix moyen annoncé pour un appartement en état futur d'achèvement est inférieur à celui des autres logements, car ils sont plus petits.

En considérant le prix rapporté à la surface, les constructions en cours sont légèrement plus chères que les constructions déjà réalisées : 3 779 €/m<sup>2</sup> pour un appartement en état futur d'achèvement, contre 3 755 €/m<sup>2</sup> pour un appartement récent et 3 691 €/m<sup>2</sup> pour un appartement ancien.

Figure 13 : Les prix de vente moyens annoncés au mètre carré pour les appartements selon la période de construction en 2006 et 2007



(Prix en euros courants)

Sources : Département du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix 2006, 2007)

Entre 2006 et 2007, les prix au mètre carré ont augmenté de 5% pour les appartements anciens, alors que la hausse a été seulement de 3% pour les appartements récents et ceux qui sont en état futur d'achèvement. La forte augmentation des prix des appartements anciens par rapport à ceux construits récemment ou en état futur d'achèvement serait due au manque d'offres par rapport à la demande sur ce marché.

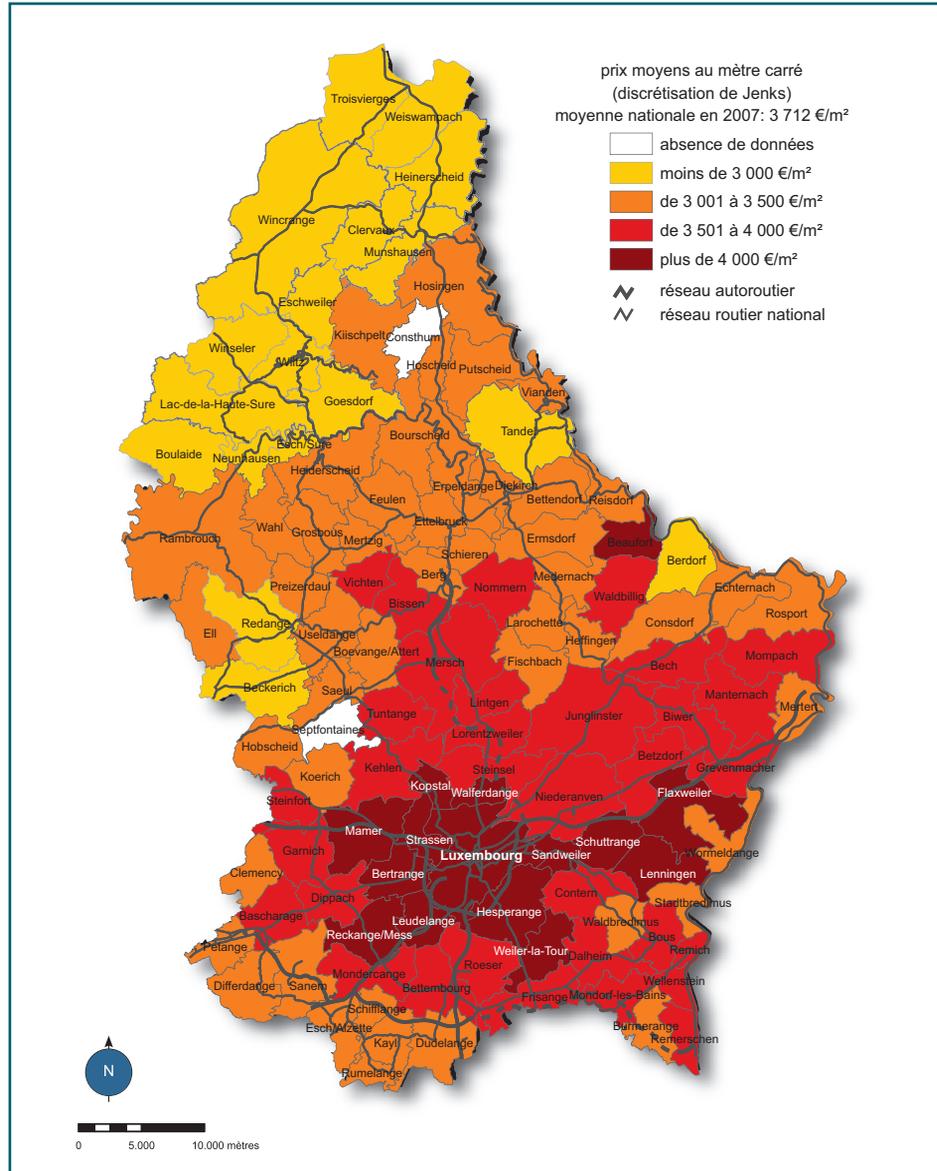
### Les prix de vente annoncés pour les appartements selon la localisation

En 2007, les prix les plus élevés annoncés pour un appartement se trouvent dans les communes voisines de la capitale : 436 415 € à Leudelange, 432 200 € à Sandweiler, 408 700 € à Strassen. Le prix moyen annoncé pour un appartement à Luxembourg-Ville (387 000 €) est inférieur à celui relevé dans les communes voisines.



Par ailleurs, en s'éloignant de la capitale et des communes localisées dans sa périphérie, les prix décroissent progressivement : 390 300 € à Kehlen, 370 000 € à Junglinster, 370 300 € à Contern.

Figure 14 : Les prix de vente moyens annoncés au mètre carré pour les appartements par commune en 2007



Fonds de carte : Unité de Recherche Geode – CEPS/INSTEAD  
Données statistiques : Observatoire de l'Habitat – Département du Logement (base Prix 2007)

Entre 2006 et 2007, les prix annoncés se sont accrus plus fortement dans les communes voisines (Strassen : + 18,89%) et proches de la capitale (Weiler-la-Tour : + 14,20%) que dans la capitale elle-même (+5,44%). Un phénomène similaire est relevé dans la région de la Minette, où les hausses de prix sont plus importantes dans les communes situées à la périphérie des villes (+ 1,29% à Esch-sur-Alzette, contre + 24,52% à Mondorcange).



Dans le reste du pays, des hausses importantes sont également relevées dans les communes localisées le long de la vallée de la Moselle (+23,57% à Remich, +12,25% à Grevenmacher), ainsi qu'au nord-ouest de la capitale (+19,42% à Goesdorf, +13,68% à Wiltz).

Les augmentations sont plus faibles dans les autres communes du pays. Les prix ont même baissé dans quelques communes.

Tableau 8 : Le détail des prix de vente moyens annoncés pour les appartements en 2006 et en 2007

Communes	Prix annoncés en 2006 (en euros courants)		Prix annoncés en 2007 (en euros courants)	
	Prix moyen	Prix m <sup>2</sup>	Prix moyen	Prix m <sup>2</sup>
Bascharage	326 979	3 606	341 939	3 778
Beaufort	306 434	3 302	359 782	4 013
Bech	n*	n*	n*	n*
Beckerich	255 384	2 765	276 853	2 962
Berdorf	244 694	2 534	266 712	2 636
Bertrange	366 822	3 986	411 464	4 186
Bettembourg	301 675	3 471	315 947	3 661
Bettendorf	n	n	n	n
Betzdorf	335 658	3 610	371 863	3 787
Bissen	304 492	3 239	321 920	3 525
Biwer	n	n	n	n
Boevange-sur-Attert	n	n	n	n
Boulaide	190 020	2 422	198 354	2 736
Bourscheid	n	n	n	n
Bous	325 295	3 345	369 942	3 676
Burmerange	323 086	3 021	334 038	3 027
Clemency	n	n	n	n
Clervaux	226 743	2 840	240 465	2 939
Colmar-Berg	349 776	3 209	364 643	3 417
Consdorf	271 139	2 952	282 373	3 056
Consthum	n	n	n	n
Contern	347 631	3 850	370 319	3 998
Dalheim	273 050	3 500	390 176	3 545
Diekirch	298 755	3 458	287 656	3 338
Differdange	268 820	3 195	283 288	3 355
Dippach	335 671	3 443	369 599	3 585
Dudelange	291 904	3 384	307 596	3 482
Echternach	291 948	3 382	321 644	3 469
Ell	n	n	303 234	3 443
Ermsdorf	245 025	3 172	264 713	3 420
Erpeldange	386 193	3 035	n	n
Esch-sur-Alzette	272 408	3 270	275 930	3 431
Esch-sur-Sûre	n	n	247 569	2 944
Eschweiler	254 439	2 678	262 355	2 843
Ettelbruck	270 832	3 216	291 762	3 245
Feulen	n	n	n	n
Fischbach	239 267	3 774	332 213	3 435



Communes	Prix annoncés en 2006 (en euros courants)		Prix annoncés en 2007 (en euros courants)	
	Prix moyen	Prix m <sup>2</sup>	Prix moyen	Prix m <sup>2</sup>
Flaxweiler	n	n	n	n
Frisange	352 156	3 519	362 485	3 803
Garnich	n	n	334 100	3 843
Goesdorf	252 445	2 537	301 467	2 715
Grevenmacher	271 217	3 463	304 454	3 507
Grosbous	317 752	3 342	302 989	3 199
Heffingen	n	n	338 778	3 401
Heiderscheid	n	n	n	n
Heinerscheid	282 060	2 573	273 914	2 550
Hesperange	383 355	3 988	407 979	4 304
Hobscheid	334 061	3 234	345 276	3 346
Hoscheid	n	n	n	n
Hosingen	n	n	n	n
Junglinster	317 631	3 689	369 790	3 613
Kayl	294 709	3 314	295 399	3 403
Kehlen	393 145	3 550	390 305	3 904
Kiischpelt	n	n	308 446	3 248
Koerich	428 657	3 220	n	n
Kopstal	318 606	3 858	364 217	4 320
Lac de la Haute-Sûre	n	n	214 167	2 725
Larochette	249 687	3 034	332 081	3 380
Lenningen	n	n	n	n
Leudelange	365 798	4 294	436 415	4 254
Lintgen	297 300	3 529	304 567	3 726
Lorentzweiler	373 924	3 645	397 331	3 919
Luxembourg-Ville	366 958	4 106	386 923	4 381
Mamer	432 278	3 797	454 874	4 084
Manternach	n	n	n	n
Medernach	n	n	318 233	3 044
Mersch	306 715	3 390	327 076	3 687
Mertert	261 440	3 224	279 804	3 463
Mertzig	n	n	288 790	3 482
Mompach	n	n	n	n
Mondercange	268 037	3 607	333 757	3 855
Mondorf-les-Bains	283 764	3 617	310 291	3 851
Munshausen	227 465	2 858	241 384	2 874
Neunhausen	232 085	2 634	n	n
Niederanven	392 390	3 981	337 128	3 926
Nommern	n	n	n	n
Pétange	289 514	3 247	298 502	3 331
Preizerdaul	n	n	n	n
Putscheid	n	n	n	n
Rambrouch	288 506	2 856	254 627	3 033
Reckange-sur-Mess	351 309	3 381	343 413	4 066
Redange-sur-Attert	232 807	2 774	250 362	2 916
Reisdorf	n	n	n	n
Remerschen	300 863	3 437	330 515	3 599
Remich	267 374	3 177	330 406	3 697
Roeser	332 594	3 688	342 329	3 860
Rospport	282 571	3 046	289 623	3 159
Rumelange	285 855	3 196	289 461	3 151
Saeul	n	n	328 123	3 431

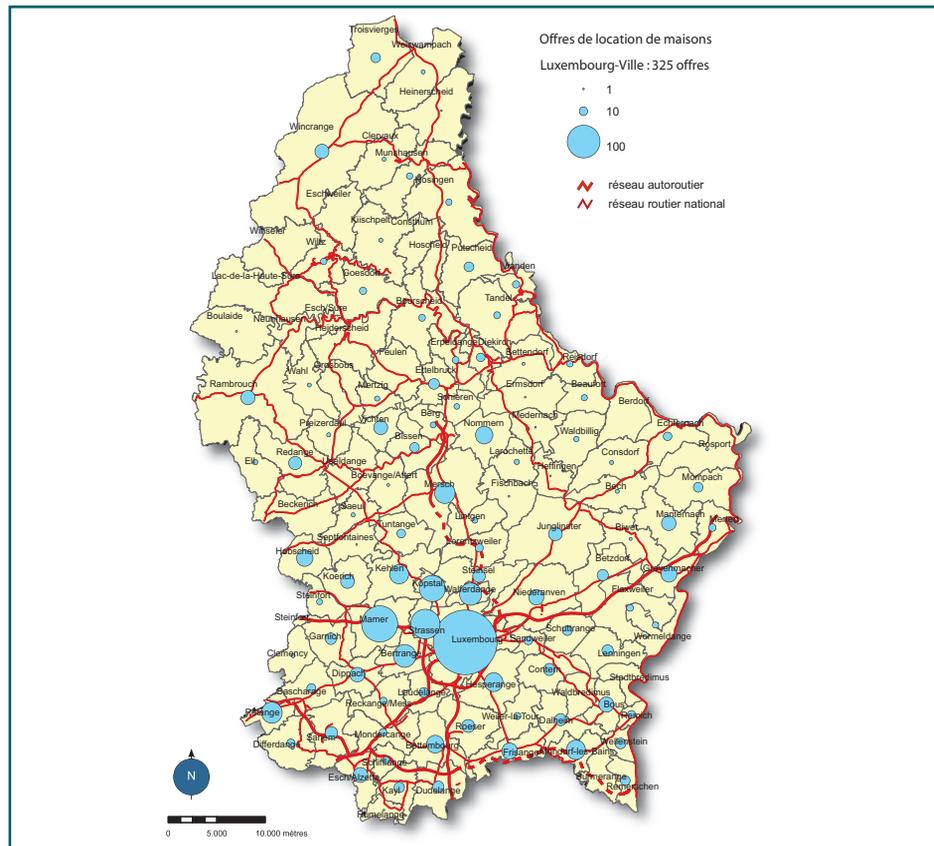








Figure 16 : L'offre de location de maisons par commune en 2007



Fonds de carte : Unité de Recherche Geode – CEPS/INSTEAD  
Données statistiques : Observatoire de l'Habitat – Département du Logement (base prix 2007)

## Les loyers annoncés pour les maisons à la location

Loyer moyen annoncé pour les maisons en 2007	2 104 €
Evolution des loyers annoncés entre 2006 et 2007 (en € courants)	↗ + 8,8 %

## Les loyers annoncés pour les maisons selon la taille

Entre 2006 et 2007, le loyer moyen des maisons proposées à la location a augmenté de près de 9% en euros courants (cf. définition p 46). Il s'agit de la plus forte hausse enregistrée par rapport aux autres marchés de l'immobilier résidentiel. Elle pourrait s'expliquer par la diminution de l'offre locative de maisons sur la même période (- 28%) et donc un déséquilibre du marché. Cependant, la demande des ménages est probablement plus faible pour deux raisons, à savoir :

1. les ménages qui souhaitent louer privilégient majoritairement les appartements (cf. Note de l'Observatoire de l'Habitat n°5: Evolution de la construction de logements au Luxembourg entre 1970 et 2002), notamment parce que le montant du loyer demandé pour un appartement est inférieur à celui demandé pour une maison ;

2. les ménages qui privilégient une maison souhaitent, quant à eux, majoritairement acheter.

Cette évolution des prix proviendrait également du faible nombre d'offres. Celui-ci rendrait ce marché plus sensible aux variations.

Tableau 10 : Les loyers moyens annoncés pour les maisons selon le nombre de chambres en 2007

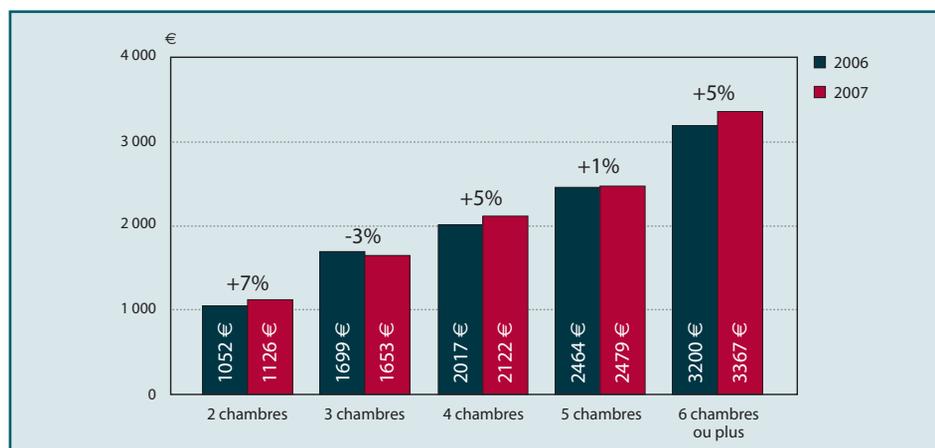
Nombre de chambres	Surface moyenne	Prix moyen annoncé d'un bien (€)	Prix moyen annoncé au m <sup>2</sup> (€) <sup>1</sup>
2 chambres	118 m <sup>2</sup>	1 126	10,39
3 chambres	151 m <sup>2</sup>	1 653	10,87
4 chambres	177 m <sup>2</sup>	2 122	11,23
5 chambres	190 m <sup>2</sup>	2 479	11,98
6 chambres ou plus	200 m <sup>2</sup>	3 367	11,66
<b>Moyenne</b>	<b>180 m<sup>2</sup></b>	<b>2 104</b>	<b>11,09</b>

1) le prix moyen au mètre carré correspond ici à la moyenne des prix au mètre carré calculés pour chaque observation

Sources : Département du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix 2007)

Entre 2006 et 2007, le loyer annoncé s'est accru de 7% pour les maisons de 2 chambres et de 5% pour celles de 4 et 6 chambres. Dans le même temps, le loyer annoncé pour les maisons de 3 chambres a diminué (- 3%) et celui des maisons de 5 chambres est resté stable (+ 1%).

Figure 17 : Les loyers moyens annoncés pour les maisons selon le nombre de chambres en 2006 et 2007

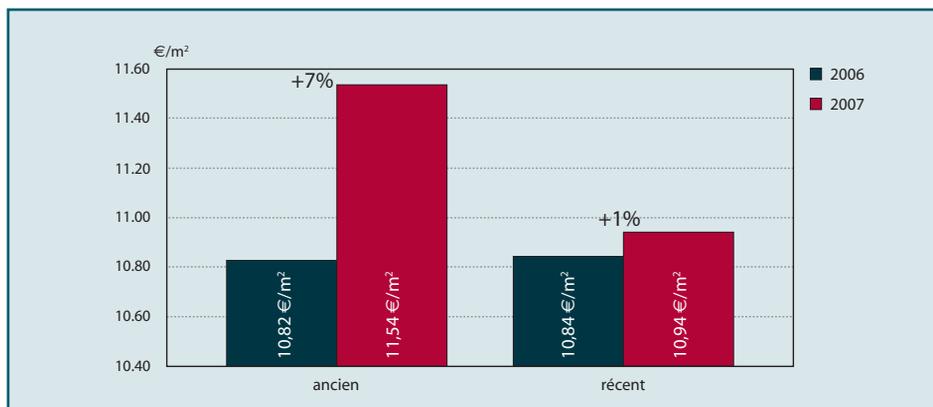


(Prix en euros courants)

Sources : Département du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix 2006, 2007)



Figure 18 : Les loyers moyens annoncés pour les maisons selon la période de construction en 2006 et 2007 (au mètre carré)



(Prix en euros courants)

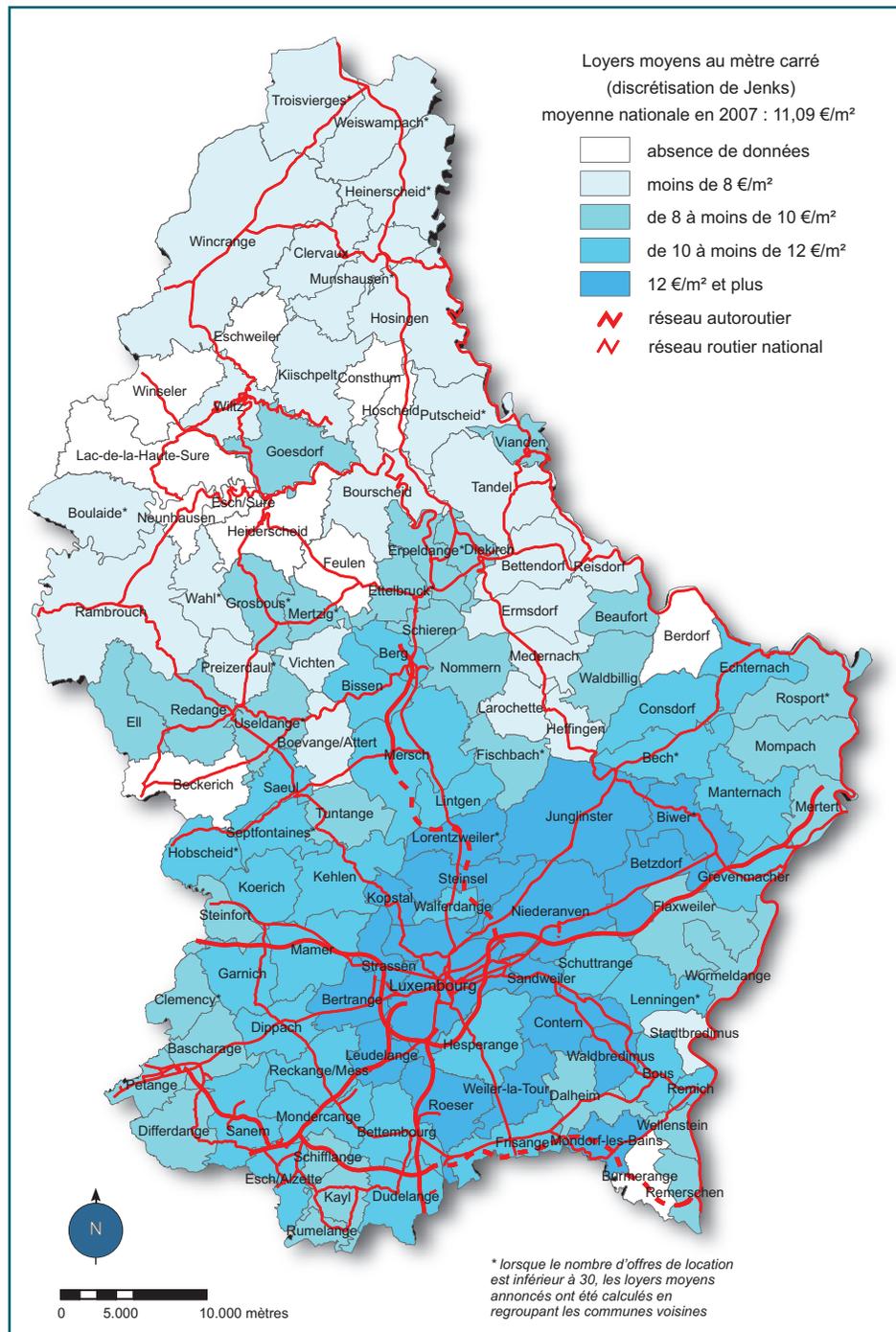
Sources : Département du Logement – Observatoire de l’Habitat (base prix 2006, 2007)

### Les loyers annoncés pour les maisons selon la localisation

Les loyers moyens annoncés pour une maison varient fortement selon la localisation du bien. Élevés dans la capitale, ainsi que dans les communes voisines, les loyers sont plus faibles en s’éloignant de ces espaces centraux. Il faut compter près de 2 600 €/mois pour louer une maison à Luxembourg-Ville ou à Bertrange, alors que le loyer moyen annoncé pour une maison est d’environ 1 680 €/mois à Mersch et de 1 560 €/mois à Esch-sur-Alzette.



Figure 19 : Les loyers moyens annoncés au mètre carré pour les maisons par commune en 2007



Fonds de carte : Unité de Recherche Geode – CEPS/INSTEAD

Données statistiques : Observatoire de l'Habitat – Département du Logement (base Prix 2007)

Par rapport à 2006, les loyers moyens annoncés pour les maisons ont fortement augmenté dans la capitale (+10%) et les communes proches. Mais les hausses les plus fortes sont relevées dans de petites communes éloignées de la capitale. Autrement dit, il semblerait qu'il y ait eu un rattrapage des loyers les plus faibles entre 2006 et 2007.

Tableau 12 : Le détail des loyers moyens annoncés pour les maisons par commune en 2006 et en 2007



Communes	Loyers annoncés en 2006 (en euros courants)		Loyers annoncés en 2007 (en euros courants)	
	Prix moyen	Prix m <sup>2</sup>	Prix moyen	Prix m <sup>2</sup>
Bascharage	1 799	9,86	n*	n*
Bertrange	2 396	11,80	2 524	13,23
Bettembourg	n	n	1 856	10,71
Bous	n	n	1 603	10,09
Contern	2 158	11,74	n	n
Dippach	2 053	10,39	n	n
Esch-sur-Alzette	1 653	9,37	1 725	10,12
Ettelbruck	1 572	9,35	n	n
Frisange	n	n	2 264	10,14
Grevenmacher	1 696	10,31	1 672	10,84
Hesperange	1 694	9,85	2 457	11,88
Hobscheid	1 998	9,12	n	n
Junglinster	n	n	1 806	11,55
Kehlen	n	n	2 001	11,71
Kopstal	2 254	13,67	2 529	13,84
Luxembourg-Ville	2 358	11,66	2 601	12,73
Mamer	1 959	11,13	2 192	11,47
Mersch	1 557	9,57	1 858	11,44
Mertert	1 337	8,28	n	n
Mondorf-les-Bains	2 216	11,24	2 291	12,02
Niederanven	2 645	11,97	2 652	12,41
Nommern	n	n	1 912	8,91
Pétange	n	n	1 512	9,58
Rambrouch	n	n	1 081	6,86
Redange-sur-Attert	n	n	1 362	9,28
Sanem	1 855	10,26	n	n
Schuttrange	2 439	13,38	n	n
Steinsel	2 256	11,89	n	n
Strassen	2 304	12,28	2 598	13,06
Vichten	n	n	1 783	7,60
Walferdange	1 932	11,17	2 239	11,39
Wincrange	n	n	1 244	8,78
Wormeldange	1 723	10,01	n	n
Moyenne nationale	1 934	10,53	2 104	11,09

\* n = les résultats pour les communes où l'offre est inférieure à 30 annonces ne sont pas présentés dans ce tableau.

Sources : Département du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix 2006, 2007) - <http://observatoire.ceps.lu/>



## La location d'appartements

### Les offres de location d'appartements

Nombre d'offres de location d'appartements en 2007	10 012
Part sur l'ensemble des offres de location étudiées en 2007	87 %
Part sur l'ensemble des annonces étudiées en 2007	18 %

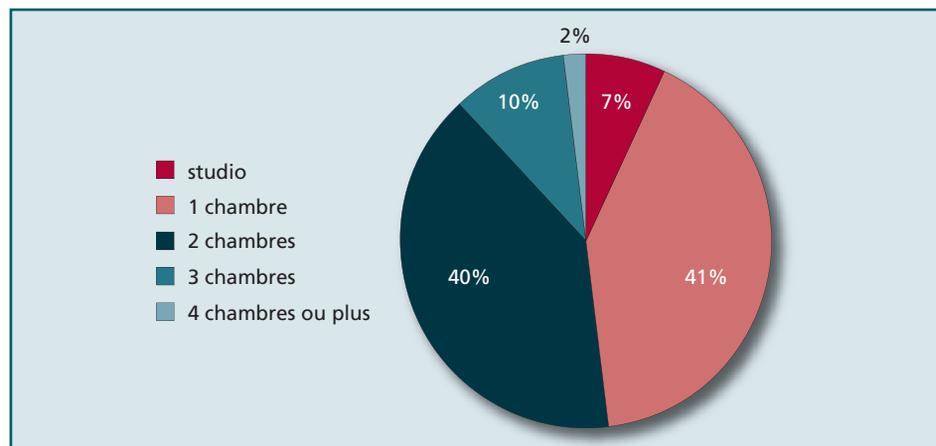
L'offre locative d'appartements représente l'essentiel de l'offre de location.

Par ailleurs, cette offre devient de plus en plus importante. Elle représentait 82% des annonces de location en 2006, contre 87% en 2007. Cette évolution proviendrait essentiellement de l'effondrement de l'offre de maisons.

Parmi les offres de location d'appartements, les biens de 2 et 3 chambres forment l'essentiel de l'offre. Plus de 41% des appartements proposés à la location comprennent 1 chambre, 40% 2 chambres et 10% 3 chambres. Les studios représentent seulement 7% des propositions.

Par rapport à 2006, l'offre de location de studios, et d'appartements de 1 et 2 chambres s'est accrue.

Figure 20 : L'offre de location d'appartements selon le nombre de chambres en 2007



Sources : Département du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix 2007)

### La taille des appartements proposés à la location

La surface moyenne des appartements est relativement importante et s'accroît fortement avec le nombre de chambres.

Cette surface moyenne déclarée n'a pas changé entre 2006 et 2007 : 78 m<sup>2</sup>.

Tableau 13 : La surface des appartements en location selon le nombre de chambres en 2006 et en 2007

Nombre de chambres	Surface moyenne en 2006	Surface moyenne en 2007	Tendance 2006/2007
Studio	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	→
1 chambre	56 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	→
2 chambres	92 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	→
3 chambres	127 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	↘
4 chambres ou plus	162 m <sup>2</sup>	158 m <sup>2</sup>	↘
<b>Moyenne</b>	<b>78 m<sup>2</sup></b>	<b>78 m<sup>2</sup></b>	<b>→</b>

Sources : Département du Logement – Observatoire de l’Habitat (base Prix 2006 et 2007)

### La période de construction des appartements proposés à la location

Seulement un tiers des offres de location d’appartements renseignent une période de construction. Pour ces offres, il ressort essentiellement que les appartements proposés à la location ont majoritairement été construits au cours des dix dernières années. Cette situation correspond aux observations réalisées sur l’évolution de la construction, où le nombre d’appartements construits a augmenté ces dix dernières années par rapport aux années antérieures.

### La localisation des appartements proposés à la location

En 2007, Luxembourg-Ville regroupe près de 37% des offres, les communes proches de la capitale 24% et celles de la région de la Minette 16%. Les 23% d’offres restantes se localisent dans les communes les plus importantes situées dans l’est du pays, ainsi que dans la Nordstad.







Par rapport à 2006, deux observations majeures ressortent :

1. l'offre s'est concentrée dans la capitale. Luxembourg-Ville regroupait 20% des offres en 2006, contre 37% en 2007.
2. parallèlement, l'offre s'est développée dans les communes un peu éloignées de la capitale, principalement en direction de la Nordstad et dans le sud-ouest du pays, où les terrains sont à un prix moins élevé que dans les régions densément urbanisées (source : Travaux exploratoires de l'Observatoire de l'Habitat).

En ce qui concerne la taille des appartements proposés à la location, ceux qui se localisent dans la périphérie de Luxembourg-Ville sont plus grands en moyenne que ceux qui se situent dans la capitale : 100 m<sup>2</sup> contre 80 m<sup>2</sup>. Dans les autres communes, les surfaces sont en moyenne plus petites : 75 m<sup>2</sup> dans les communes situées dans la Nordstad, 70 m<sup>2</sup> pour celles qui se localisent dans le sud-ouest du pays.

## Les loyers annoncés pour les appartements à la location

Loyer moyen annoncé pour les appartements en 2007	1 118 €
Evolution des loyers annoncés entre 2006 et 2007 (en euros courants)	↗ + 6,0 %

## Les loyers annoncés pour les appartements selon la taille

Le loyer moyen annoncé est de 1 118 € en 2007, soit 6% de plus qu'en 2006 en euros courants (cf. définition p 46). Cette augmentation, plus faible que celle relevée pour les maisons en location, reste supérieure à celle observée pour la vente. Elle proviendrait principalement d'un déséquilibre entre l'offre et la demande, ainsi que du développement de la construction neuve, à un prix plus élevé.

Par ailleurs, les loyers moyens annoncés apparaissent élevés. Cependant, ils sont en dessous de ceux annoncés pour les maisons.

Enfin, ces loyers restent inférieurs au montant qu'il faudrait rembourser pour acheter un bien similaire, notamment depuis la reprise à la hausse des taux d'intérêt des emprunts immobiliers (source : BCL 2006).



## Les loyers annoncés pour les appartements selon la période de construction

Pour les offres renseignées sur la période de construction, le loyer annoncé pour un appartement récent (moins de dix ans) est supérieur de 12% à celui annoncé pour un appartement construit il y a plus de dix ans. Cet écart est tout fait logique compte tenu de l'évolution du coût des terrains en milieu urbain au cours des dernières années (cf. définition p 46).

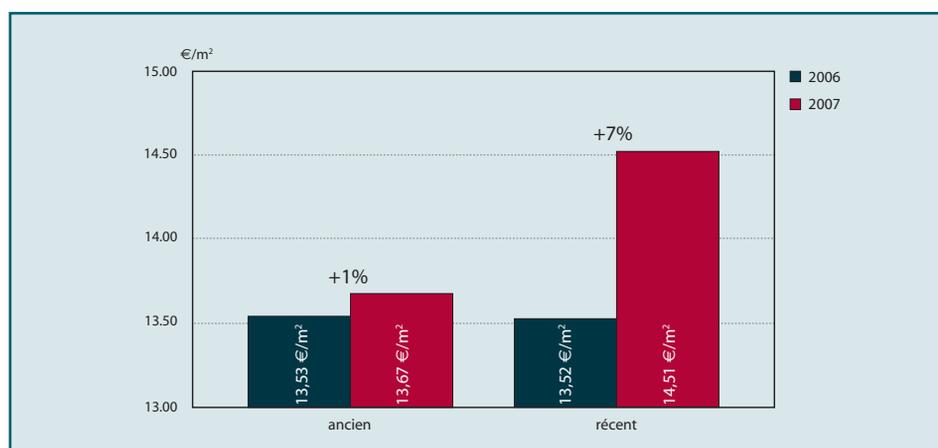
Tableau 15 : Les loyers moyens annoncés pour les appartements selon la période de construction en 2007

Nombre de chambres	Loyer moyen annoncé pour l'ancien (€/mois)	Loyer moyen annoncé pour le récent (€/mois)	Loyer moyen annoncé pour les futures constructions (€/mois)
Studio	648	721	n *
1 chambre	772	908	n
2 chambres	1 133	1 276	n
3 chambres	1 622	1 686	n
4 chambres ou plus	1 637	2 021	n
<b>Moyenne</b>	<b>1064</b>	<b>1 193</b>	<b>n</b>

\* n = le nombre d'observations est insuffisant pour fournir une statistique fiable  
Sources : Département du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix 2007)

Entre 2006 et 2007, les loyers sont restés stables pour les appartements anciens, alors qu'ils se sont accrus de 7% pour les appartements récents. Cette hausse du prix des appartements récents tient, entre autres, à l'évolution des prix des terrains.

Figure 23 : Les loyers moyens annoncés pour les appartements selon la période de construction en 2006 et 2007



(Prix en euros courants)

Sources : Département du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix 2006 et 2007)





Tableau 16 : Le détail des loyers moyens annoncés pour les appartements par commune en 2006 et en 2007

Communes	Prix annoncés en 2006 (en euros courants)		Prix annoncés en 2007 (en euros courants)	
	Prix moyen	Prix m <sup>2</sup>	Prix moyen	Prix m <sup>2</sup>
Bascharage	1 113	11,29	959	13,01
Beaufort	632	13,11	853	12,72
Beckerich	766	10,70	792	10,97
Bertrange	1 138	13,56	1 295	13,87
Bettembourg	908	12,64	937	13,03
Bissen	799	11,36	n*	n*
Bous	n*	n*	1 140	12,55
Clervaux	698	10,23	677	11,05
Colmar-Berg	772	12,07	740	12,92
Contern	840	13,80	975	14,74
Diekirch	694	11,11	738	11,93
Differdange	701	13,43	776	13,97
Dippach	936	12,53	905	13,73
Dudelange	812	12,51	858	12,82
Echternach	743	11,79	697	12,10
Ell	793	11,09	817	11,59
Erpeldange	953	11,94	954	11,40
Esch-sur-Alzette	825	12,80	795	13,75
Ettelbruck	736	11,55	815	11,35
Flaxweiler	n	n	830	12,02
Frisange	836	12,52	913	13,25
Grevenmacher	908	12,04	859	12,30
Hesperange	1 230	13,51	1 229	13,91
Hobscheid	874	12,11	981	12,66
Junglinster	1 040	12,86	1 059	12,60
Kayl	856	12,39	895	12,44
Kehlen	n	n	1 110	12,54
Koerich	n	n	1 071	13,47
Kopstal	1 182	14,23	1 309	15,40
Larochette	n	n	745	11,55
Leudelange	1 120	12,96	1 226	13,77
Lintgen	811	12,05	891	11,91
Lorentzweiler	1 019	10,77	959	12,55
Luxembourg-Ville	1 201	15,97	1 332	17,11
Mamer	1 432	14,21	1 423	13,41
Manternach	n	n	985	11,01
Medernach	998	10,86	n	n
Mersch	780	12,53	975	13,15
Merttert	951	11,28	918	13,64
Mondercange	1 175	12,16	1 048	12,99
Mondorf-les-Bains	811	12,15	951	14,12
Niederanven	970	13,52	1 064	15,52
Pétange	850	11,71	875	12,57
Reckange-sur-Mess	1 085	13,45	1 157	12,15
Redange-sur-Attert	801	9,73	905	11,52
Remerschen	939	11,56	915	12,73
Remich	825	12,03	889	12,79
Roeser	1 013	12,91	1 124	13,49
Saeul	828	10,99	844	12,32
Sandweiler	1 095	14,66	1 176	14,78
Sanem	870	11,98	855	12,58
Schifflange	800	12,49	820	12,83
Schuttrange	957	13,68	955	14,59
Stadtbredimus	n	n	834	12,30
Steinfort	866	12,67	1 084	12,36
Steinsel	1 064	12,04	1 000	13,54
Strassen	1 109	15,35	1 314	16,34
Troisvierges	677	10,56	686	10,14
Vichten	762	10,87	753	11,71
Walferdange	1 060	13,45	1 149	14,51
Wellenstein	n	n	1 085	12,63
Wiltz	679	10,56	627	12,02
Wincrange	781	9,95	615	10,77
Winseler	655	10,57	719	11,48
Wormeldange	882	10,88	916	10,43
Moyenne nationale	1 055	14,05	1 118	14,65

\* n = les résultats pour les communes où l'offre est inférieure à 30 annonces ne sont pas présentés dans ce tableau.

Sources : Département du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix, 2006 et 2007) - <http://observatoire.ceps.lu/>





## Sommaire des figures

Figure 1 : Répartition des offres collectées en 2007	6
Figure 2 : Répartition des offres de maisons et d'appartements collectées en 2007	6
Figure 3 : L'offre de vente de maisons selon le nombre de chambres en 2007	9
Figure 4 : L'offre de vente de maisons selon la période de construction en 2006 et en 2007	11
Figure 5 : L'offre de vente de maisons par commune en 2007	12
Figure 6 : Les prix de vente moyens annoncés pour les maisons selon le nombre de chambres en 2006 et en 2007	14
Figure 7 : Les prix de vente moyens annoncés au mètre carré pour les maisons selon la période de construction en 2006 et 2007	15
Figure 8 : Les prix de vente moyens annoncés au mètre carré pour les maisons par commune en 2007	16
Figure 9 : L'offre de vente d'appartements selon le nombre de chambres en 2007	20
Figure 10 : L'offre de vente d'appartements selon la période de construction en 2006 et 2007	21
Figure 11 : L'offre de vente d'appartements par commune en 2007	22
Figure 12 : Les prix de vente moyens annoncés pour les appartements selon le nombre de chambres en 2006 et en 2007	24
Figure 13 : Les prix de vente moyens annoncés au mètre carré pour les appartements selon la période de construction en 2006 et 2007	25
Figure 14 : Les prix de vente moyens annoncés au mètre carré pour les appartements par commune en 2007	26
Figure 15 : L'offre de location de maisons selon le nombre de chambres en 2007	30
Figure 16 : L'offre de location de maisons par commune en 2007	32
Figure 17 : Les loyers moyens annoncés pour les maisons selon le nombre de chambres en 2006 et 2007	33
Figure 18 : Les loyers moyens annoncés pour les maisons selon la période de construction en 2006 et 2007 (au mètre carré)	35
Figure 19 : Les loyers moyens annoncés au mètre carré pour les maisons par commune en 2007	36
Figure 20 : L'offre de location d'appartements selon le nombre de chambres en 2007	38
Figure 21 : L'offre de location d'appartements par commune en 2007	40
Figure 22 : Les loyers moyens annoncés pour les appartements selon le nombre de chambres en 2006 et en 2007	42
Figure 23 : Les loyers moyens annoncés pour les appartements selon la période de construction en 2006 et 2007	43
Figure 24 : Les loyers moyens annoncés au mètre carré pour les appartements par commune en 2007	44

## Sommaire des tableaux

Tableau 1 : La surface moyenne des maisons à la vente selon le nombre de chambres en 2006 et en 2007	10
Tableau 2 : Les prix de vente moyens annoncés pour les maisons selon le nombre de chambres en 2007	13
Tableau 3 : Les prix de vente moyens annoncés pour les maisons selon la période de construction en 2007	15
Tableau 4 : Le détail des prix de vente moyens annoncés pour les maisons en 2006 et en 2007	17
Tableau 5 : La surface moyenne des appartements selon le nombre de chambres en 2006 et en 2007	21
Tableau 6 : Les prix de vente moyens annoncés pour les appartements selon le nombre de chambres en 2007	23
Tableau 7 : Les prix de vente moyens annoncés pour les appartements selon la période de construction en 2007	24
Tableau 8 : Le détail des prix de vente moyens annoncés pour les appartements en 2006 et en 2007	27
Tableau 9 : La surface moyenne des maisons selon le nombre de chambres en 2006 et en 2007	31
Tableau 10 : Les loyers moyens annoncés pour les maisons selon le nombre de chambres en 2007	33
Tableau 11 : Les loyers moyens annoncés selon la période de construction en 2007	34
Tableau 12 : Le détail des loyers moyens annoncés pour les maisons par commune en 2006 et en 2007	37
Tableau 13 : La surface des appartements en location selon le nombre de chambres en 2006 et en 2007	39
Tableau 14 : Les loyers moyens annoncés pour les appartements selon le nombre de chambres en 2007	42
Tableau 15 : Les loyers moyens annoncés pour les appartements selon la période de construction en 2007	43
Tableau 16 : Le détail des loyers moyens annoncés pour les appartements par commune en 2006 et en 2007	45

## Définitions des termes

### Euro courant

Les prix affichés dans ce dossier sont en euros courants, c'est-à-dire qu'ils ne sont pas corrigés par la dépréciation que subit la valeur de la monnaie.

### Période de construction

Plusieurs documents tels que le Carnet de l'Habitat et les brochures relatives aux aides au logement donnent une définition qui distingue les logements récents des logements anciens. Cependant, ces définitions divergent et il n'existe aucune définition officielle au Luxembourg sur ce sujet.

Dans le cadre de ce document, trois périodes de construction sont distinguées, à savoir :

1. les logements anciens, construits il y a dix ans ou plus ;
2. les logements récents, construits au cours des dix dernières années ;
3. les logements futurs, c'est-à-dire ceux qui sont en état futur d'achèvement.

### Prix au mètre carré

Le prix au mètre carré correspond au rapport entre le prix et la surface, définit comme suit :  $pn^2 = pn/sn$ , où « p » est le prix moyen du bien, « s » la surface moyenne du même bien et «  $pn^2$  » le prix au mètre carré. Les prix moyens au mètre carré correspondent à la somme des prix au mètre carré de l'ensemble des biens rapportée au nombre de bien, tel que :  $Px^2 = \sum_{i=1}^n Pn^2$ .

### Surface déclarée

La surface des logements correspond à ce que les vendeurs ou les professionnels de l'immobilier déclarent dans les annonces. Cette surface n'est pas une mesure exacte établie par un homme de l'art en suivant une définition précise. Elle est donc approximative, mais elle constitue une indication de la taille des biens.





<http://observatoire.ceps.lu>

