



## Le «Logement en chiffres» n°18, en collaboration avec le Statec (24.09.2025)

*Communiqué par : ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire*

### **Forte augmentation de l'activité, hausse des prix de vente.**

Depuis 2014, l'Observatoire de l'habitat et le Statec diffusent conjointement une publication consacrée au marché de l'immobilier résidentiel. Pour la 18<sup>e</sup> édition de cette publication, les principaux enseignements sont les suivants:

1. Comme il était attendu du fait de l'expiration des mesures fiscales qui avaient été prolongées jusqu'au 30 juin 2025, l'activité sur les marchés immobiliers et fonciers a très fortement progressé au 2<sup>e</sup> trimestre 2025, après une première poussée d'activité en fin d'année 2024 puis un contrecoup au 1<sup>er</sup> trimestre 2025. Le nombre de transactions est ainsi en hausse de 72,9 % (pour les appartements existants) et de 93,7 % (pour les maisons existantes) par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2024. Sur le marché des appartements en construction, la progression de l'activité est encore plus forte (+126,0 % par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2024), mais le nombre de transactions représente toutefois seulement la moitié du niveau moyen d'avant crise (2017-2021).
2. Au 2<sup>e</sup> trimestre 2025, les prix des logements (appartements et maisons confondus) ont augmenté de 4,5 % par rapport au deuxième trimestre 2024, ce qui se rapproche de l'évolution annuelle à long terme (+5,0 % sur la période de 2010 à 2025). Le regain d'activité a pu avoir un effet mécanique sur les prix de vente, c'est pourquoi il faudra regarder attentivement les chiffres du 3<sup>e</sup> trimestre 2025 pendant lequel l'activité devrait en théorie se replier.
3. Les évolutions des prix sur les douze derniers mois sont toutefois très hétérogènes selon les segments:
  - +2,8 % pour les appartements en construction (VEFA, ventes en état futur d'achèvement) ;
  - +3,2 % pour les appartements existants ;
  - +7,1 % pour les maisons existantes.
4. Il faut noter que ces évolutions de prix se rapportent à des actes notariés enregistrés au 2<sup>e</sup> trimestre 2024, donc à des compromis de vente signés en grande majorité avant la fin mai 2025.

## **Focus sur... les évolutions de l'activité de la vente d'appartements et l'impact des mesures fiscales et réglementaires depuis 2007.**

Depuis 2007, le marché immobilier luxembourgeois a montré une dynamique positive, notamment en ce qui concerne les appartements, dont les ventes annuelles sont passées de 4 794 unités (2007-2010) à 7 130 unités (2018-2021). Bien que cette trajectoire soit généralement ascendante, en relation directe avec l'augmentation de la population, elle a connu des périodes de recul, comme lors de la crise financière de 2008 et de la pandémie de COVID-19. La hausse des taux d'intérêt fin 2022 a également fortement freiné l'activité, en particulier pour les appartements neufs.

Une autre caractéristique du marché est sa forte saisonnalité, avec des pics d'activité au quatrième trimestre, souvent en raison de changements fiscaux ou réglementaires qui poussent les acteurs à anticiper leurs transactions. Par exemple, en 2014, l'augmentation du taux de TVA et la réforme des normes énergétiques ont entraîné une hausse spectaculaire des ventes, notamment des appartements en construction. Des phénomènes similaires ont eu lieu en 2017 et 2018 suite à des réductions fiscales sur les plus-values, et plus récemment en 2024 et 2025 à l'approche de la fin de diverses mesures fiscales temporaires.

Le deuxième trimestre 2025 a ainsi été marqué par une forte reprise des transactions, notamment pour les appartements existants, avec 1 575 ventes, un niveau record depuis 2007. En revanche, le marché des appartements en construction (VEFA) est resté plus calme, malgré des incitations fiscales spéciales. Les explications sont probablement multiples, mais le problème semble résider davantage du côté de la demande que de l'offre du fait du plus faible ajustement des prix dans le neuf que dans l'existant. La reprise concerne donc surtout l'existant, alors que le marché du neuf reste limité, ce qui soulève des inquiétudes sur l'offre à long terme et la dépendance aux politiques conjoncturelles.

## **Focus sur... l'accessibilité comme facteur déterminant des prix de l'immobilier: intégration du temps de trajet dans une approche hédonique.**

La localisation d'un bien immobilier est un élément clé dans la détermination de son prix. Traditionnellement, la distance au centre-ville de Luxembourg est utilisée comme variable explicative, les prix diminuant généralement avec l'éloignement. Cependant, le temps de trajet s'avère être une mesure plus pertinente car il reflète mieux les conditions réelles de circulation et d'accessibilité.

Dans le cadre de la réforme de la taxe foncière (projet de loi n°8082), le temps de trajet moyen entre un bien et le centre de Luxembourg, en transport motorisé individuel, sera intégré au modèle d'évaluation immobilière. Contrairement à la distance géographique, le temps de trajet varie selon les infrastructures et la congestion routière, ce qui modifie la perception de l'attractivité d'un lieu. Par exemple, bien que Kockelscheuer soit proche en distance, le temps de trajet y est élevé à cause des embouteillages, réduisant son attrait comparé à des localités plus éloignées mais mieux desservies comme Mersch.

L'analyse empirique montre une forte corrélation entre distance et temps de trajet, mais des différences parfois significatives dans leurs impacts sur les prix, particulièrement pour les ventes en état futur d'achèvement (VEFA). L'utilisation du temps de trajet améliore légèrement la précision du modèle hédonique, avec un meilleur ajustement statistique.

Ainsi, le temps de trajet sera intégré au modèle hédonique lors du changement de base de l'indice des prix immobiliers prévu pour juin 2026. Cette amélioration méthodologique permettra de mieux refléter la réalité vécue par les acquéreurs, sans pour autant modifier les indices historiques.

### **Baisse des loyers annoncés des appartements**

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2025, l'indice des loyers annoncés des appartements (issus des annonces immobilières relevées par l'Observatoire de l'habitat et transmises par notre partenaire Immotop.lu) est en baisse sur douze mois, après la stabilisation observée depuis le début de l'année 2024: -0,7 % sur le trimestre (par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2025) et surtout -2,2 % sur douze mois (par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2024). Dans le même temps, l'inflation sur les prix à la consommation est revenue à des valeurs conformes à sa moyenne de long terme: +1,9 % entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2024 et le 2<sup>e</sup> trimestre 2025. L'indicateur des loyers annoncés des chambres meublées indique une hausse très similaire de +1,7 % sur douze mois.

Il faut souligner toutefois qu'il s'agit des loyers demandés par les bailleurs pour de nouveaux contrats de location. L'augmentation des loyers en cours de bail est elle aussi proche de l'inflation. Selon les statistiques du Statec, elle atteint +1,8 % pour l'indice des loyers entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2024 et le 2<sup>e</sup> trimestre 2025.

Les statistiques de l'Observatoire de l'habitat ont aussi été actualisées sur le site logement.lu, le géoportail national et le site data.public.lu:

- <https://logement.public.lu/fr/observatoire-habitat.html>
- <https://map.geoportail.lu/theme/logement>
- <https://data.public.lu/fr/organizations/ministere-du-logement-observatoire-de-lhabitat/>