

Julien Licheron

Le coût du logement : une préoccupation centrale

Tendances récentes des prix de l'immobilier résidentiel et des loyers à Luxembourg-Ville

Depuis le milieu des années 1990, les prix de l'immobilier ont régulièrement augmenté au Luxembourg. La hausse a été particulièrement ressentie dans la capitale, qui présente aujourd'hui des prix de vente et des loyers parmi les plus élevés du pays. Le coût du logement, pour l'accession à la propriété comme pour la location, est donc une préoccupation centrale pour les résidents de la capitale.

Dans cet article, ce sont les tendances récentes en matière de prix et de loyers annoncés de l'immobilier résidentiel qui seront analysées¹, en mettant l'accent sur les transformations en cours dans l'offre de biens et sur les disparités spatiales dans la capitale.

Un marché de la vente dominé par les appartements

Depuis les années 1990, les prix de l'immobilier résidentiel ont fortement augmenté au Luxembourg, comme l'illustre De Lanchy (2009), en grande partie du fait d'une demande structurellement forte liée à la croissance économique et démographique, tirée par un solde migratoire nettement positif. Plus récemment, l'Observatoire de l'habitat (2010) a montré que le marché de l'immobilier résidentiel avait as-

sez rapidement absorbé les effets de la crise économique. Après une réduction importante de l'activité et une baisse plus modérée des prix de vente des appartements en 2008 et 2009, le marché de l'immobilier a retrouvé dès la fin de l'année 2009 les tendances des années qui précédaient la crise.

Le marché de l'immobilier de la capitale a joué un rôle prépondérant dans ces évolutions nationales. Les mouvements migratoires sont en effet particulièrement importants dans la capitale depuis plusieurs décennies, comme l'illustrent Gerber & Klein (2009). Ces mouvements migratoires induisent un taux de rotation du parc de logements plus important que dans la majorité des autres communes du pays. Une autre spécificité de la capitale, reflet de son caractère urbain, est la prépondérance des logements collectifs dans l'offre de biens immobiliers, et particulièrement dans les nouvelles constructions.

Le marché de la vente de biens immobiliers à Luxembourg-Ville est en effet nettement dominé par les appartements, qui représentent aujourd'hui 87 % des offres de vente dans la capitale (contre seulement 13 % pour les maisons). Luxembourg-Ville concentre ainsi plus de 20 % des annonces de vente d'appartements de tout le pays,

contre seulement 6 % des offres de vente de maisons recensées au Grand-Duché.

Si l'on s'intéresse au prix de vente des logements, il s'avère que les prix de vente annoncés moyens des appartements approchent les 440 000 euros à Luxembourg-Ville, soit environ 5 156 euros/m². Pour l'acquisition d'une maison, il faut compter environ 760 000 euros, soit un prix annoncé moyen de 4 164 euros/m². La capitale est également la commune la plus chère du pays si l'on se réfère aux prix annoncés par m² : il est d'environ 28 % plus élevé que la moyenne nationale pour les appartements (4 043 euros/m²) et 25 % plus élevé pour les maisons (la moyenne nationale se situant à 3 328 euros/m²).

Cette tendance s'est accentuée au cours des dernières années, puisque les prix annoncés moyens par m² ont augmenté de 32 % pour les appartements (respectivement 31 % pour les maisons) entre 2005 et 2010 dans la capitale, alors que la hausse se limitait à 20 % (respectivement 15 %) en moyenne dans le pays.

Docteur en sciences économiques de l'université de Rennes 1 (France), Julien Licheron est chargé de recherche au CEPS/Instead et coordinateur de l'Observatoire de l'habitat.

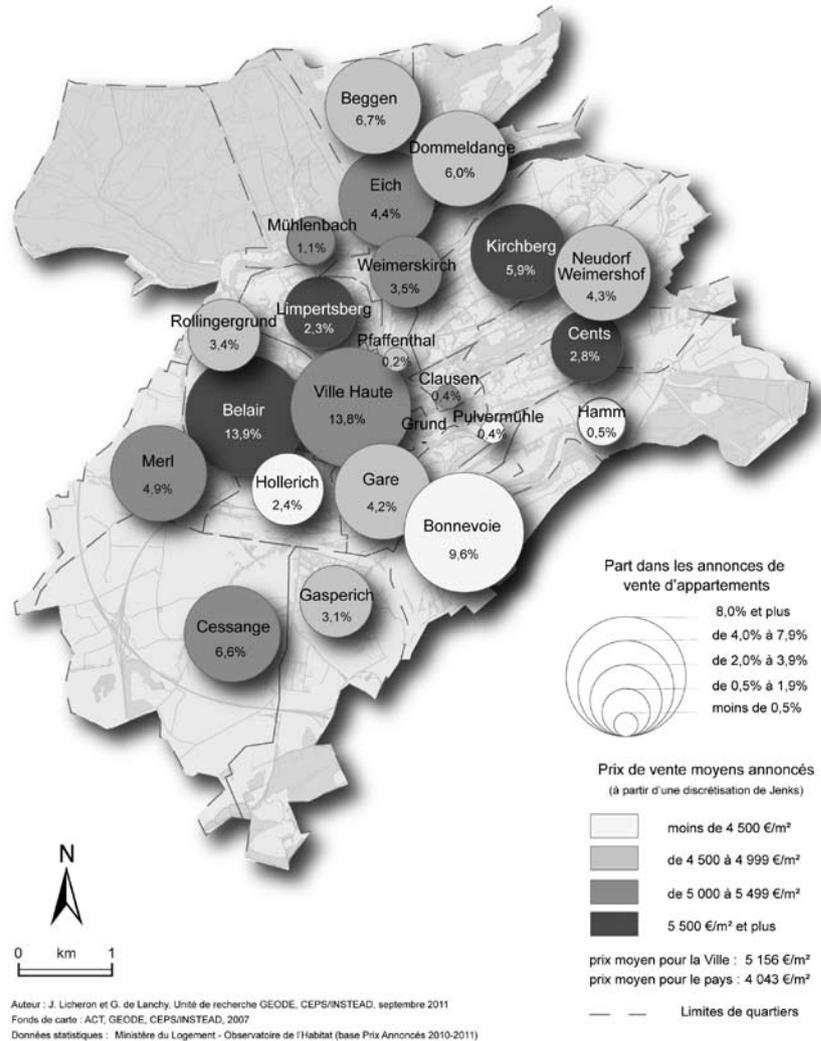
Toutefois, de grandes différences subsistent selon les quartiers de la capitale, puisque les prix annoncés des appartements s'échelonnent entre moins de 4 400 euros/m² à Bonnevoie, Hamm et Hollerich, contre plus de 6 000 euros/m² à Belair. Les prix annoncés les plus élevés s'observent sur les plateaux de la ville, notamment à Belair, au Limpertsberg et sur celui du Kirchberg, dans les quartiers aisés de la capitale. En revanche, les prix annoncés à la vente d'appartements les moins élevés se trouvent dans les quartiers marqués par davantage de mixité sociale, comme Bonnevoie (cf. Gerber & Pigeron-Piroth, 2004 ; Gerber & Pruvot, 2005).

Dans les fonds de vallée du Grund, de Clausen et de Pfaffenthal, le nombre d'offres de biens est assez limité du fait de la petite taille de ces quartiers. Les prix annoncés des appartements et des maisons mis en vente ces dernières années dans ces quartiers étaient généralement inférieurs à la moyenne observée dans la capitale. En effet, il s'agissait essentiellement de logements anciens, nécessitant des rénovations parfois assez importantes. (cf. carte 1)

Un marché de la location en expansion

Plus que sur le marché de la vente, c'est sur celui de la location que la capitale joue un rôle prépondérant. Luxembourg-Ville représente ainsi plus de 41 % de l'ensemble des offres de location du pays. C'est particulièrement le cas pour l'offre de petits logements : près de 60 % des studios mis en location dans le pays sont situés dans la capitale.

Comme le marché de la vente, le marché de la location est très largement dominé par les appartements, qui représentent environ 95 % des annonces de location recensées dans la capitale (contre seulement 5 % pour les maisons). Soulignons qu'il subsiste toutefois à Luxembourg-Ville un parc locatif de maisons assez important, notamment dans les quartiers aisés de Belair et de Limpertsberg, mais aussi dans le quartier de Bonnevoie. Ce parc locatif est toutefois assez « figé », avec un taux de rotation du parc assez réduit et donc peu d'offres de location de maisons disponibles dans la capitale.



Carte 1 - Prix de vente annoncés moyens des appartements par quartier de Luxembourg-Ville, du 1^{er} juillet 2010 au 30 juin 2011

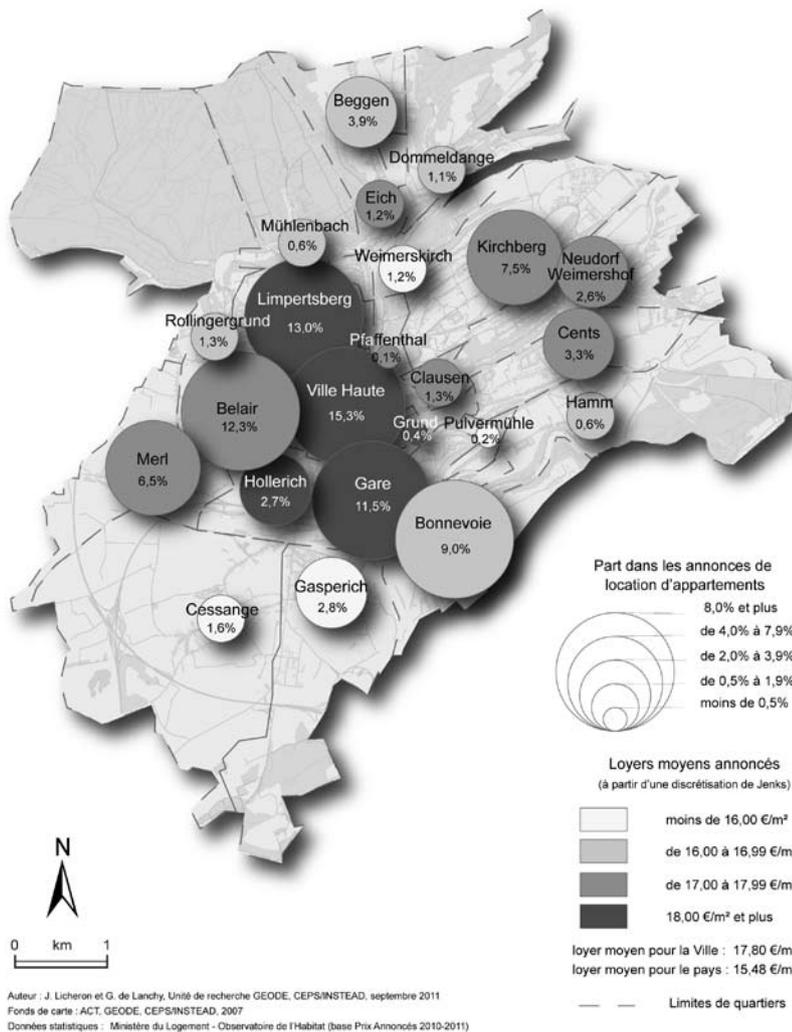
Le loyer annoncé moyen approche les 1246 euros par mois pour un appartement à Luxembourg-Ville, contre 1131 euros en moyenne dans le pays, et ceci alors même que les appartements mis en location à Luxembourg-Ville sont un peu petits (70 m² environ, contre 73 m² pour la moyenne nationale). Rapportés à la surface des logements, les loyers à Luxembourg-Ville sont ainsi les plus élevés du pays : 17,73 euros/m² contre 15,43 euros/m² en moyenne dans le pays. Cet écart s'est encore accru ces dernières années, puisque les loyers annoncés moyens par m² ont progressé de 17,8 % entre 2005 et 2010 dans la capitale, contre 14,1 % en moyenne dans le pays.

Les quartiers pour lesquels les loyers annoncés par m² des appartements sont les

plus élevés sont ceux de la Gare, de la Ville Haute et du Limpertsberg (plus de 18,70 euros/m²) suivis de ceux de Neudorf et du Kirchberg. À l'inverse, les loyers par m² sont moins élevés à Cessange et Dommeldange (moins de 14,50 euros/m²). (cf. carte 2)

La gentrification en cours dans la capitale : une amorce de changements dans la configuration spatiale des prix de l'immobilier résidentiel de la capitale ?

La répartition spatiale des biens mis en vente et en location a beaucoup changé à Luxembourg-Ville : le phénomène de « city » a été très marqué depuis les années 1990, avec des pertes de population assez importantes dans les quartiers au centre



Carte 2 - Loyers annoncés moyens des appartements par quartier de Luxembourg-Ville, du 1^{er} juillet 2010 au 30 juin 2011

de la capitale, et un développement parallèle de constructions récentes dans les quartiers périphériques ou dans des communes proches de la capitale (cf. Gerber & Klein, 2009).

Depuis quelques années, c'est aussi un processus de gentrification qui s'observe. Rappelons que la gentrification désigne la réoccupation des zones centrales d'une ville par les classes aisées, après rénovations et réhabilitations. La morphologie de l'habitat s'en trouve assez fortement modifiée, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur. Les logements connaissent une remise aux normes techniques de confort. La gentrification s'accompagne également de changements dans la morphologie et les fonctions des quartiers rénovés, avec le développement et l'installation de nou-

velles centralités liées aux commerces et aux services. Elles répondent à des demandes fortes de la nouvelle population, qui a les moyens financiers de s'offrir ces nouvelles fonctionnalités. Et ce sont ces nouvelles fonctionnalités qui peuvent ensuite attirer une nouvelle population, enclenchant ainsi un processus auto-entretenu de revitalisation et de renouveau démographique d'un quartier.

Un quartier emblématique de ce phénomène à Luxembourg-Ville est celui du Grund, qui était dans les années 1970 quasiment laissé à l'abandon. Les classes ouvrières installées dans ce quartier vivaient dans des logements vétustes. Un grand contraste avec le Grund tel que nous le connaissons aujourd'hui, lieu incontournable pour les touristes, qui abrite

de nombreux commerces et bistros, et des activités culturelles.

Le phénomène de gentrification qui s'observe dans les vallées de la capitale ne s'est pas encore traduit très clairement par une hausse des prix annoncés des biens en vente, puisque très peu de logements rénovés ont été remis sur le marché, en particulier dans un quartier comme Pfaffenthal. En revanche, l'arrivée de populations plus favorisées s'est déjà traduite par des changements dans la morphologie de ces quartiers et le développement de nouvelles fonctions et services. ♦

1 Précision importante: Les statistiques présentées sont issues de l'Observatoire de l'habitat (service du ministère du Logement). Elles sont basées sur les annonces de vente et de location publiées dans la presse quotidienne et spécialisée ainsi que sur Internet, entre le 1^{er} juillet 2010 et le 30 juin 2011. Les prix analysés ici sont donc les prix annoncés des maisons et des appartements à la vente ou à la location. Les prix annoncés à la vente (issus des annonces immobilières) sont souvent surévalués par rapport aux prix enregistrés (issus des actes notariés) puisqu'ils correspondent aux attentes des vendeurs avant toute négociation. Cependant, les prix annoncés n'en restent pas moins une première valeur repère et constituent une information avancée sur les marchés de l'immobilier résidentiel. De plus, ils apportent de nombreuses précisions sur les caractéristiques des biens (nombre de chambres, surface, etc.) et leur localisation, qui permettent d'évaluer correctement les prix des maisons et des appartements, ce que les données issues des actes notariés ne permettent pas pour l'instant au Grand-Duché de Luxembourg.

Bibliographie

- De Lanchy Gaëtan (2009) : « Impact de l'évolution des prix proposés à la vente », in Bousch P. *et al.*, *Der Luxembourg Atlas / Atlas du Luxembourg*, Köln : Emons, p. 178-179.
- Gerber Philippe & Pigeron-Piroth Isabelle (2004) : « Les villes de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette : Quelques aspects économiques et géographiques à la lumière du recensement de 2001 », CEPS/Instead, *Population & Territoire* n° 4, décembre 2004, 16 p.
- Gerber Philippe & Pruvot Michel (2005) : « La Ville de Luxembourg, mosaïque socio-résidentielle », CEPS/Instead, *Population & Territoire* n° 7, octobre 2005, 20 p.
- Gerber Philippe & Klein Olivier (2009) : « Un phénomène de city marqué à Luxembourg-Ville », in Bousch P. *et al.*, *Der Luxembourg Atlas / Atlas du Luxembourg*, Köln : Emons, p. 62-63.
- Observatoire de l'habitat (2010) : « Analyse de l'évolution des prix de vente des appartements entre janvier 2007 et juin 2010 », *Note de l'Observatoire de l'Habitat* n° 15, octobre 2010, 8 p.