

Table ronde n°3 – Financement de la Smart City : Nouveaux modèles

---

# **Le marché de l'immobilier résidentiel au Luxembourg**

Julien Licheron  
(LISER / Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement)

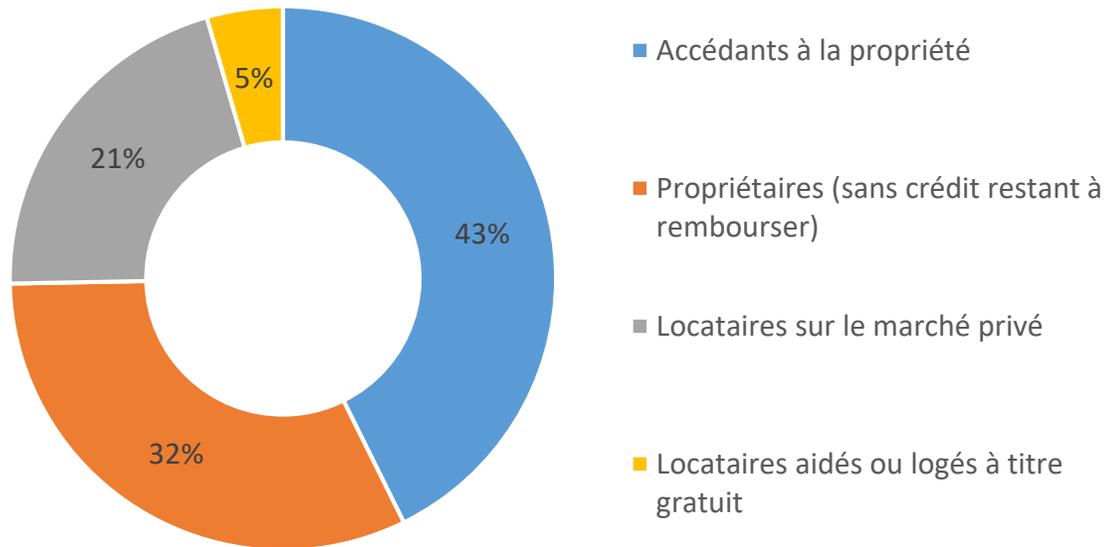


# Constat 1. Un modèle dominant de l'accession à la propriété

## Statuts d'occupation du logement au Luxembourg :

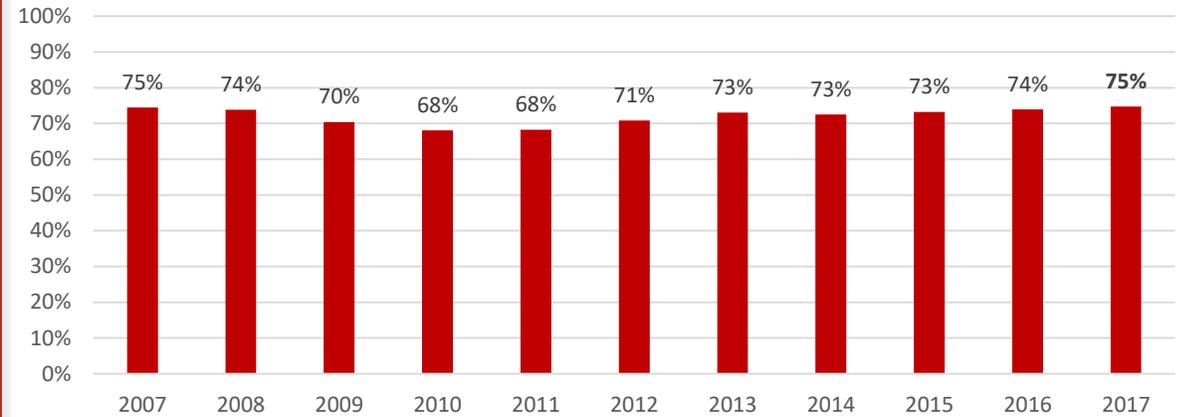
- 75% de propriétaires
- 21% de locataires sur le marché privé
- 2% de locataires dans des logements locatifs « sociaux »

Répartition de la population au Grand-Duché de Luxembourg en 2017



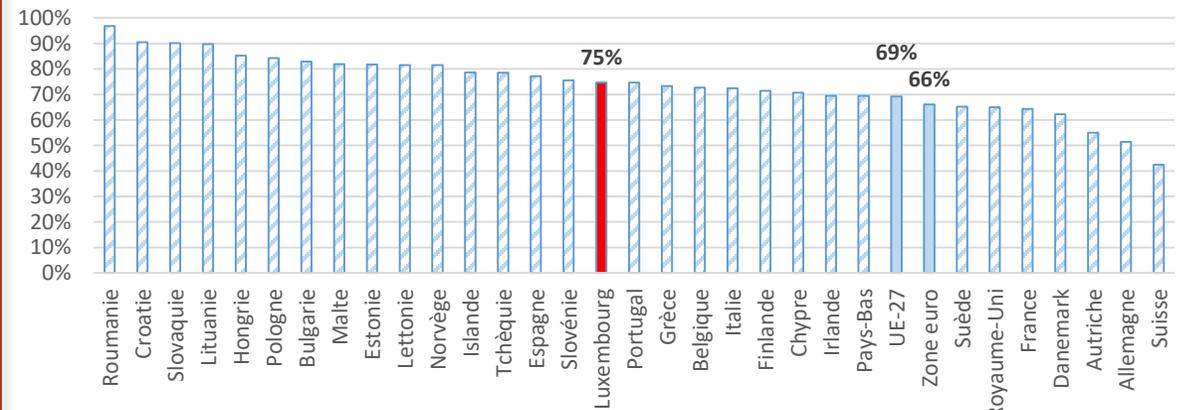
Source : EUROSTAT, 2017

Evolution de la part des propriétaires dans l'ensemble de la population au Luxembourg (2007-2017)

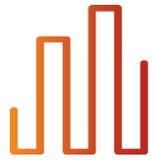


Source : EUROSTAT, 2007-2017

Part de la population vivant dans un ménage propriétaire de son logement



Source : EUROSTAT, 2017

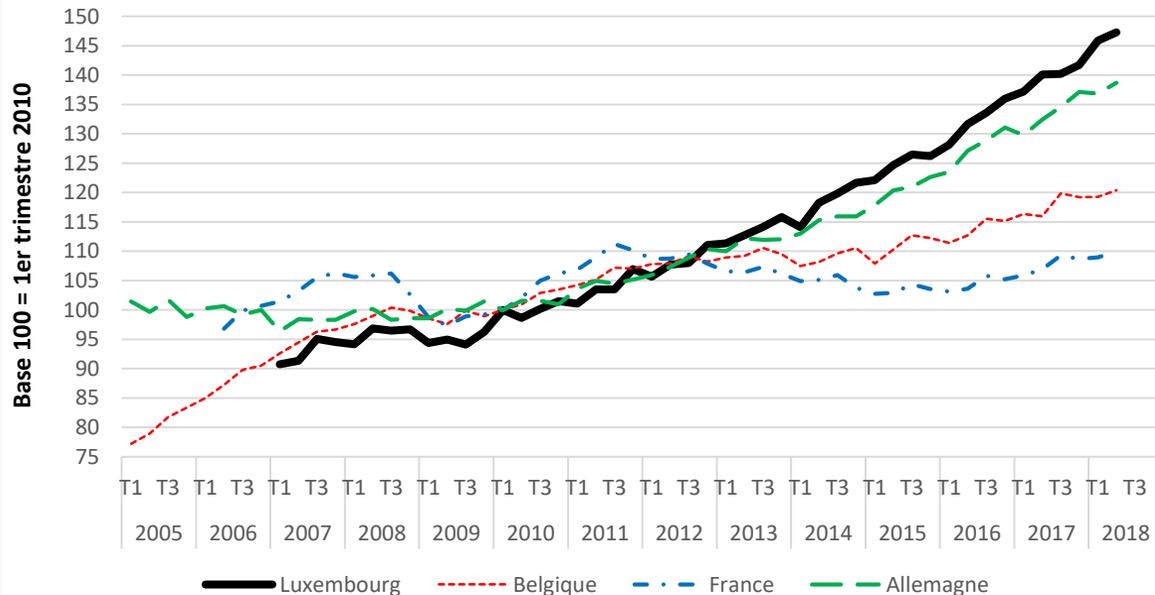


## Constat 2. Une hausse des prix des logements très régulière

Hausse annuelle moyenne de l'**indice des prix des logements** au Luxembourg

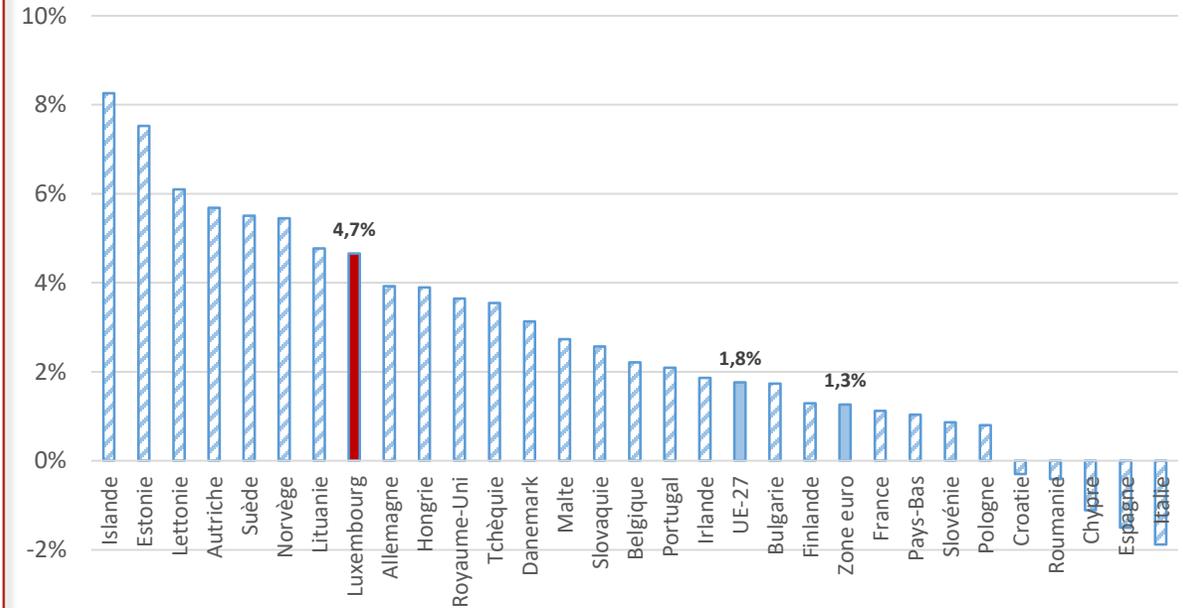
= **+4,8%** entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2010 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2018

Evolutions comparées des prix de l'immobilier résidentiel au Luxembourg et dans les pays voisins



Source : EUROSTAT, 2005-2018

Taux de variation annuel moyen entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2010 et le 2<sup>e</sup> trimestre 2018 (en valeurs nominales)



Source : EUROSTAT, 2010-2018

Une **hausse des prix** identique sur les différents segments :

- Appartements existants +4,7% (2010T1-2018T3)
- Appartements en construction +4,8% (2010T1-2018T3)
- Maisons existantes +4,8% (2012T4-2018T3)

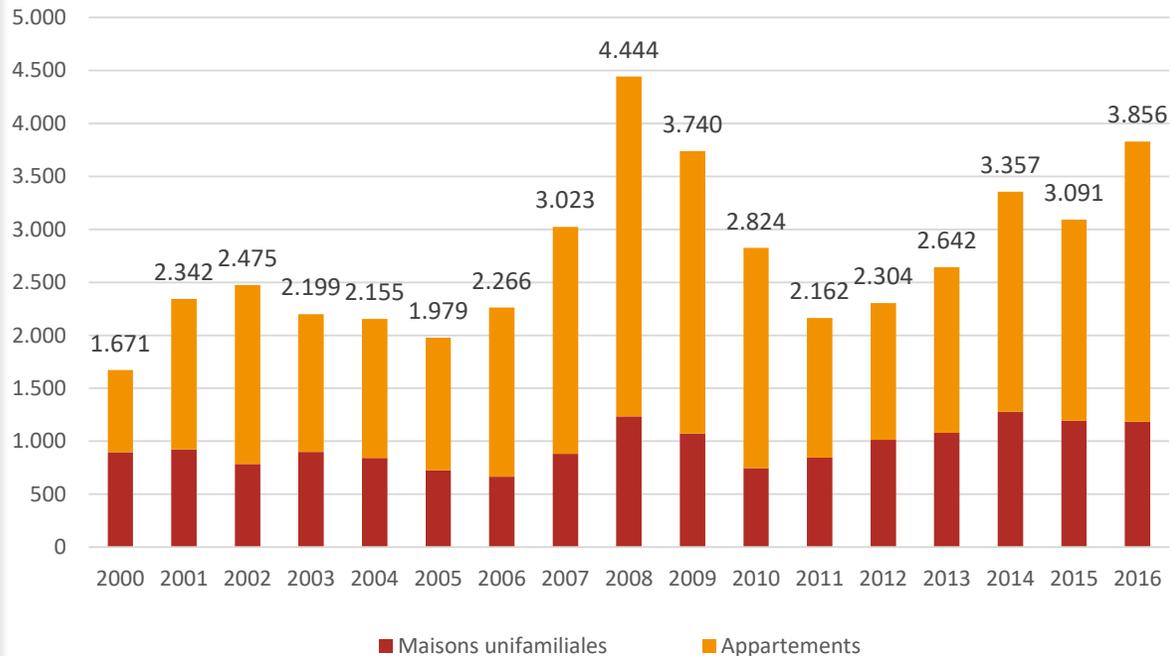


## Constat 3. Un enjeu très fort : la mobilisation du foncier

**Production annuelle** de nouveaux logements :

= environ **2 900 nouveaux logements** par an entre 2010 et 2016

Nombre de logements achevés



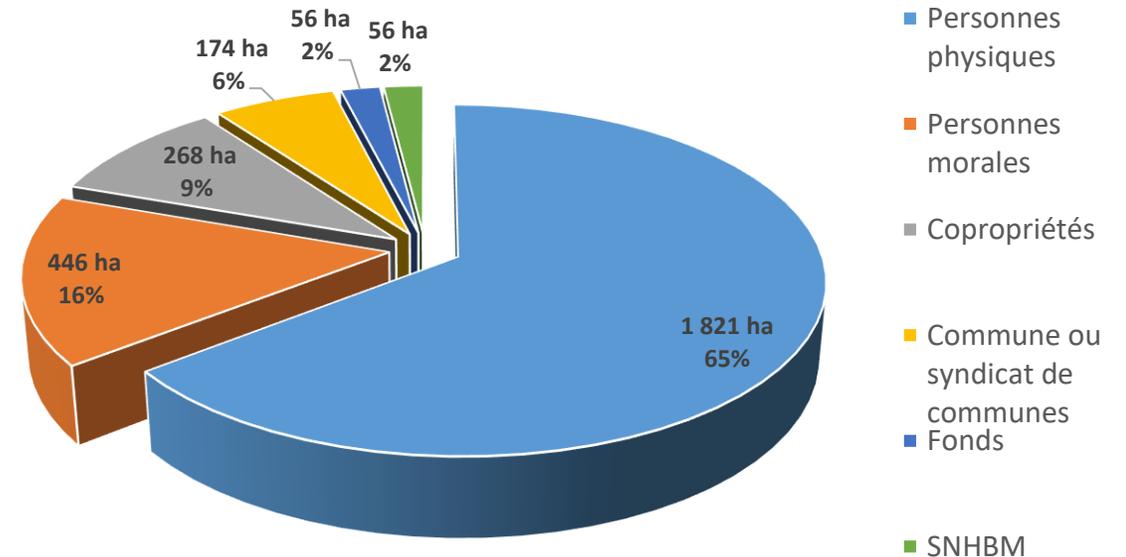
Source : STATEC, statistique des bâtiments achevés, 2000-2016

**Potentiel foncier** destiné à l'habitat en 2016

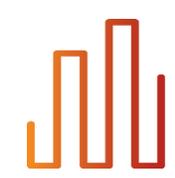
= **2 846 hectares de terrains** libres de construction, mais situés dans des zones destinés à l'habitation dans les documents d'urbanisme des communes

= **50 000 à 80 000 logements constructibles**

Répartition du potentiel foncier pour l'habitat en 2016, par type de propriétaires



Source : Observatoire de l'Habitat, 2016



# Des modèles de financement très traditionnels jusqu'ici

---

## 1. Sur le marché de l'accession à la propriété :

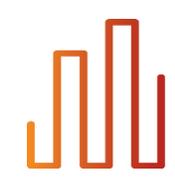
- Un financement par le **crédit bancaire**
- Des **aides individuelles** à l'accession à la propriété : primes d'acquisition/construction, subventions et bonifications d'intérêt, etc.

## 2. Sur le marché de l'investissement locatif :

- Un marché encore largement occupé par de **petits investisseurs** résidant au Grand-duché de Luxembourg
- Des **avantages fiscaux** assez intéressants (déduction des intérêts d'emprunt, amortissement accéléré, etc.)

## 3. Le financement du logement locatif social :

- Un logement locatif social fourni par les **promoteurs publics** (Fonds du Logement, SNHBM, communes)
- Des **aides à la pierre** très importantes (jusqu'à 75% du coût de la construction)
- Des **loyers sociaux très inférieurs aux loyers de marché** et largement subventionnés



## Une sélection d'initiatives récentes

---

### 1. De nouveaux modes de financement du logement qui se sont généralisés :

- Généralisation du **bail emphytéotique** pour les logements construits par les promoteurs publics
- Développement de l'**Agence Immobilière Sociale (AIS)**, qui joue un rôle d'intermédiaire entre bailleurs et locataires

### 2. Quelques initiatives intéressantes mais qui peinent à se concrétiser :

- **Coopératives** d'habitation
- **Crowdfunding** immobilier

### 3. Réflexions sur de nouveaux modes de financement qui ont récemment émergés :

- Discussions sur la création d'un segment de **logements intermédiaires**, entre le logement locatif social et le marché privé
- Nouveaux types d'habitat (**logement flexible**), avec notamment une initiative de l'AIS



**LISER – Luxembourg Institute of Socio-Economic Research**  
**Department Urban Development and Mobility**

Julien Licheron – [julien.licheron@liser.lu](mailto:julien.licheron@liser.lu)