

Et si Luxembourg n'était pas si cher?

En comparant les prix de l'immobilier luxembourgeois avec ceux pratiqués dans des villes comme Londres ou Paris, le marché local paraît beaucoup moins inaccessible.

Au Luxembourg, le prix de l'immobilier fait couler beaucoup d'encre tant il faut dépenser de plus en plus d'argent pour acquérir un bien. Pourtant, à bien y regarder, l'immobilier luxembourgeois n'est pas si cher que ça.

De notre journaliste
Jeremy Zabatta

D'année en année, au Grand-Duché, les prix des logements augmentent en moyenne autour de 5%. Rien que sur la période allant de septembre 2016 à septembre 2017, les prix des appartements anciens ont augmenté de 4,7% et ceux des maisons de 4,1%. Pour les appartements neufs, les prix ont même augmenté de 6,1%. Résultat, pour acquérir une maison au Luxembourg, en fonction de la distance avec la capitale, il faut compter entre 435 100 euros dans le nord du pays et 968 918 euros dans le canton de Luxembourg. En moyenne, un projet immobilier coûte sur l'ensemble du territoire plus de 600 000 euros.

Des prix qui laissent souvent pantois, surtout lorsque l'on compare ces prix avec ceux pratiqués juste de l'autre côté des frontières luxembourgeoises.

À titre d'exemple, il fallait compter, entre 2015 et 2016, sur une enveloppe d'environ 300 000 euros pour une maison dans la commune d'Arlon et environ 200 000 euros pour une maison en province de Luxembourg. Le prix du mètre carré dans la région d'Arlon se trouvant entre 2 200 et 2 800 euros.



Photo: archives.lq

Si le marché de l'immobilier de la capitale est jugé comme étant cher, il l'est pourtant moins que dans d'autres capitales, comme Paris ou Londres.

Des indicateurs déterminants

Les prix de l'immobilier font régulièrement débat sur la place publique et dans les conversations car le «juste prix» est assez difficile à fixer ou à déterminer. Celui-ci peut varier en fonction de plusieurs facteurs et indicateurs. En premier, de la loi de l'offre et de la demande, mais également d'une multitude d'indicateurs indirectement liés à la vie économique d'une région comme le taux de criminalité d'une ville, la mobilité, le niveau de services et d'infrastructures, la fiscalité immobilière, l'offre culturelle, le taux de chômage et la création d'emplois de la région, etc.

Autre indicateur important, les temps de trajet entre le domicile et le lieu de travail. À titre indicatif, le temps de trajet moyen «domicile-travail» d'un Parisien et d'un Londonien tourne autour de l'heure et demie, alors qu'un résident luxembourgeois met en moyenne 20 à 30 minutes malgré un réseau de transports de plus en plus sollicité. Un gain de temps qui renforce ce que l'on appelle communément la «qualité de vie».

➤ Londres et Paris s'envolent

Du côté de Thionville, suivant l'état et le type du bien ainsi que son ancienneté, le mètre carré oscille entre 1 500 et 3 500 euros. Tant en Belgique qu'en France, les prix sont bien loin des niveaux luxembourgeois, où les prix varient entre 3 210 euros du mètre carré (à Hosingen) et près de 10 000 euros du mètre carré (à Luxembourg) avec une moyenne s'affichant à 5 659 euros dans le pays.

Un constat édifiant qui, évidemment, montre le Luxembourg comme un pays hors de prix en matière d'immobilier.

Pourtant, faire ce comparatif avec les villes frontalières biaise quelque peu le résultat. En comparant les prix de Luxembourg avec ceux de Londres, Paris, Bruxelles et Berlin, les résultats sont tout autres. Idem si l'on prend la surface d'un pays comme le Grand-Duché (2 586 km²) et celle du grand Paris (2 845 km²) ou même de Londres (1 572 km²). Ainsi, on peut voir que dans une capitale comme Londres le prix moyen du mètre carré est de plus de 16 000 euros. À Paris, il est à 12 374 euros. Les prix peuvent même s'envoler si l'on souhaite un

bien en ville, proche du centre et avec un carré de verdure. «Parmi les avantages du Luxembourg et même de Luxembourg-Ville, on peut mentionner qu'il est possible de trouver des biens avec un peu de verdure, assez proches du centre-ville, des écoles et des diverses infrastructures, ou alors à une dizaine de kilomètres du centre, donc quasiment à la campagne, pour un prix beaucoup moins élevé que le même bien avec son carré de verdure à Paris ou à Londres», assure-t-on chez Engel & Völkers.

➤ Une fiscalité qui fait la différence

L'agence immobilière spécialisée dans la vente et la location de biens exclusifs, présente au Luxembourg et dans plusieurs grandes villes européennes, continue: «Pour un bien de prestige à Luxembourg, on peut effectivement tourner à un peu plus de 10 000 euros du mètre carré. Mais encore une fois, pour la même chose à Londres ou Paris, les prix commencent à 15 000 euros du mètre carré et peuvent atteindre facilement les 20 000 ou 25 000 euros du mètre carré.»

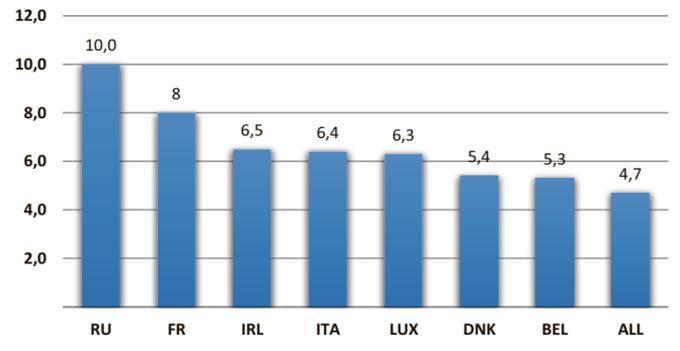
Pour d'autres villes comme Bruxel-

les, il est également intéressant de prendre connaissance d'indicateurs supplémentaires comme la différence entre le salaire brut et le salaire moyen, afin de montrer que le Luxembourg n'est finalement pas un marché si élevé que cela. «La différence entre le salaire brut et le salaire moyen peut jouer un rôle important sur l'accès d'un ménage au marché immobilier», explique Michel-Édouard Ruben, économiste à la Fondation Idea, qui travaille actuellement sur la problématique du logement au Grand-Duché.

Ainsi, avec un salaire brut identique à Bruxelles, à Luxembourg et à Paris, un futur acheteur dispose d'une somme d'argent différente en salaire net afin d'investir dans son logement. Un employé au Luxembourg qui touche 3 000 euros brut devrait recevoir 2 600 euros net. En France, un employé disposant de 3 000 euros brut par mois devrait toucher environ 2 300 euros, alors qu'en Belgique ce même employé aurait environ 1 900 euros net. La différence d'imposition réduit donc le pouvoir d'investissement immobilier de l'employé en question.

D'ailleurs, pour acquérir un logement de 70 m², il faut davantage d'années de salaires annuels (bruts)

ANNÉES DE SALAIRES ANNUELS MOYENS NÉCESSAIRES POUR ACHETER UN LOGEMENT DE 70M² EN 2016



moyens au Royaume-Uni (10 ans) ou encore en France (8 années) et même en Irlande (6,5 années) et en Italie (6,4 années) qu'au Luxembourg, où il faut «seulement» 6,3 années. À noter que cette statistique prend en compte les salaires annuels bruts qui, en réalité, favorisent davantage les pays où la fiscalité est moins forte, comme le Luxembourg.

Finalement, en prenant une vue un peu plus globale et plusieurs indicateurs économiques, on peut

constater que le marché de l'immobilier local n'est peut-être pas si inaccessible que cela.

Sources :

- Statec
- Eurostat
- Observatoire de l'habitat
- Fondation Idea
- Fednot
- Deloitte

COMPARATIF DES PRIX DE L'IMMOBILIER EN EUROPE

Ville	Évolution des prix entre 2015 et 2017	Prix moyen du mètre carré
Paris	+15,60 %	12 374 €
Île-de-France	+2 %	4 838 €
Londres	-8,80 %	16 538 €
Grand Londres	-16,70 %	7 145 €
Berlin	+9,70 %	3 510 €
Munich	+8,20 %	6 580 €
Amsterdam	+11,90 %	4 081 €
Bruxelles	+2,70 %	3 096 €
Luxembourg	+19,47 %	7 113 €
Luxembourg (pays)	+4,90 %	5 659 €