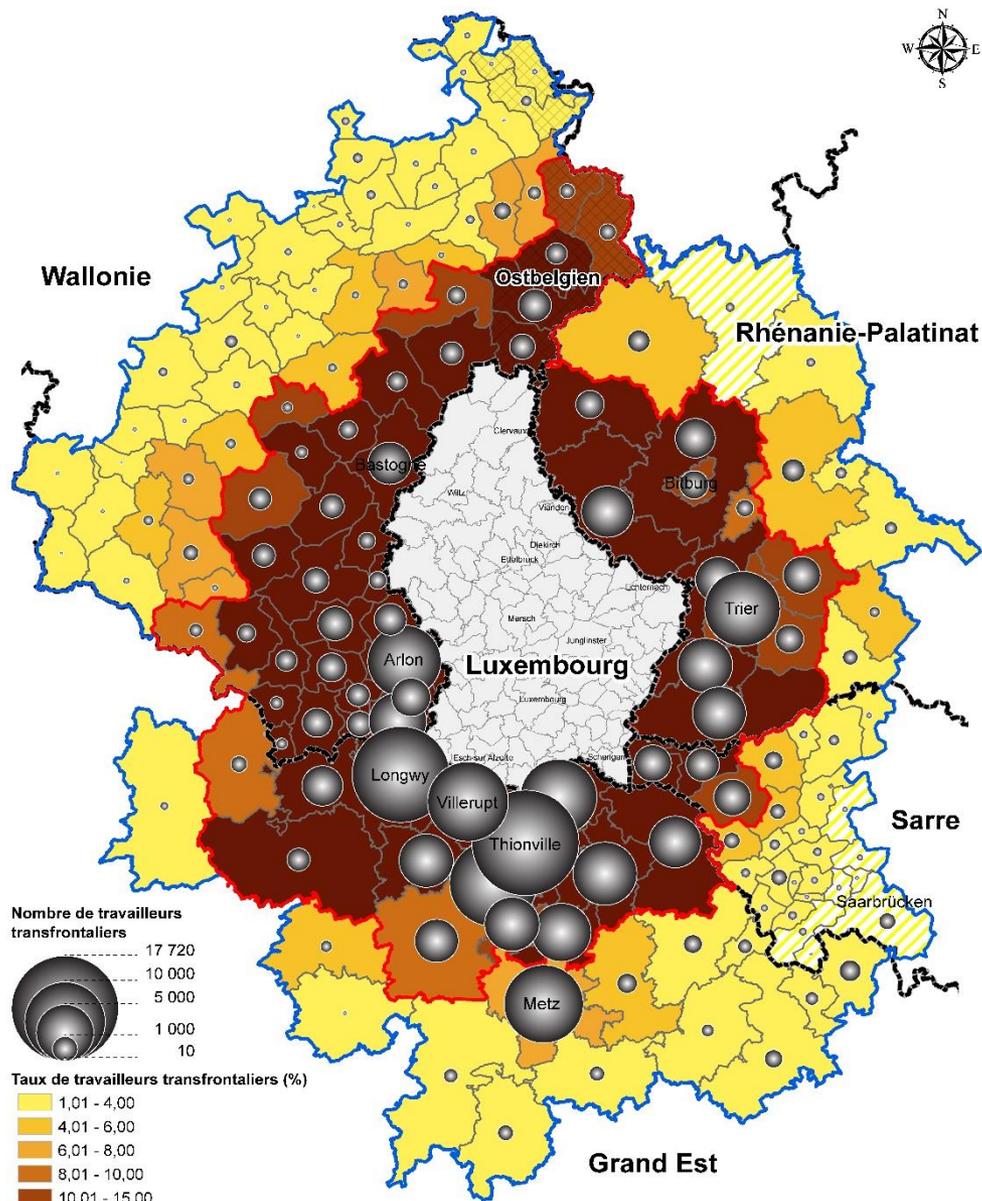

Hétérogénéité des marchés immobiliers dans la région fonctionnelle du Luxembourg

Magdalena Górczyńska-Angiulli, Karolina Zięba-Kulawik,
Konrad Skoczylas, Mădălina Mezaș et Constance
Uyttebrouck

LISER

Cahier de la Grande Region 04.12.2024

Carte 1. Travailleurs transfrontaliers au Luxembourg selon leur lieu de résidence en 2022.



Le périmètre « en rouge » :

- unités spatiales > 8 % (plus de 177 000 travailleurs transfrontaliers) de la population (15 à 64 ans); 9 000 km², 649 communes;

Le périmètre « en bleu » :

- les unités spatiales > 1 % (plus de 205 000 travailleurs transfrontaliers) de la population (15 à 64 ans); 20 000 km², 1 372 communes.

Unités territoriales :
 - Rhénanie-Palatinat : Verbandsgemeinden
 - Luxembourg, Sarre, Wallonie : Communes
 - Grand Est : EPCI

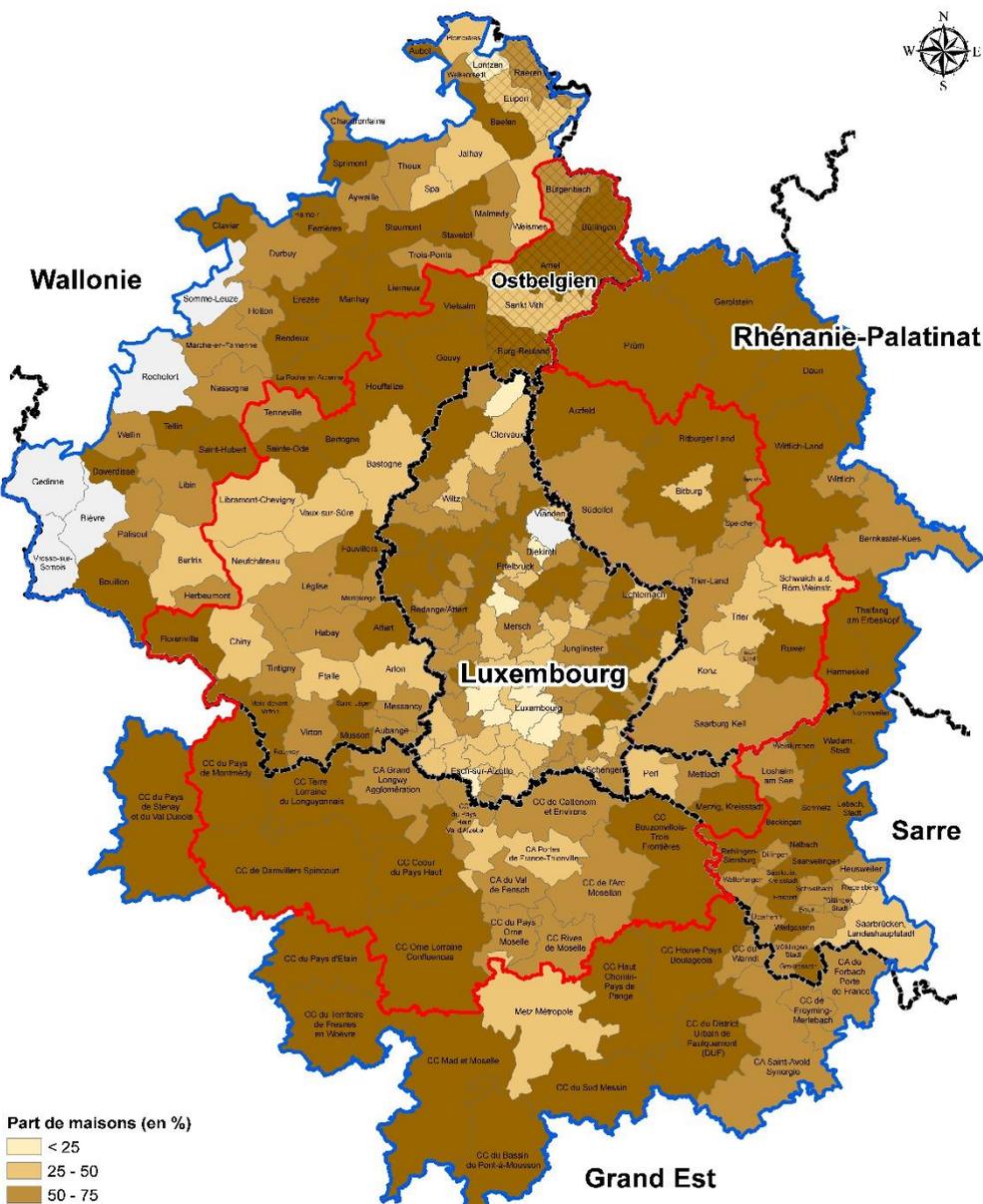
* taux de travailleurs frontaliers supérieur à 8 % par rapport à la population âgée de 15 à 64 ans en 2019 (FR, BE) et 2021 (DE): 177 640 transfrontaliers (24% de la population âgée de 15 à 64 ans); 8 894 km²
 ** taux de travailleurs frontaliers supérieur à 1 % par rapport à la population âgée de 15 à 64 ans en 2019 (FR, BE) et 2021 (DE): 205 060 transfrontaliers (12% de la population âgée de 15 à 64 ans); 19 780 km²

Sources : IWEPS 2019, INSEE 2019, Regionaldatenbank 2021, IGSS 2022 (chiffres arrondis, data.public.lu)

Auteurs : K. Skoczylas, B. Darud, K. Zieba-Kulawik, LISER 2023



Carte 2. Part des maisons mises en vente dans l'aire métropolitaine de Luxembourg en 2023.



Luxembourg : **plus de 60%** des annonces de vente concernent **les appartements**

Wallonie, Rhénanie-Palatinat, Sarre, Lorraine : **plus de 60%** des annonces de vente concernent **les maisons**

Part de maisons (en %)
 < 25
 25 - 50
 50 - 75
 > 75

Part de maisons mises en vente
 Pas de maisons en vente
 Communauté germanophone de Belgique
 Limites régionales
 Périmètre d'étude (> 8 % transfrontaliers)**
 Périmètre d'étude (> 1 % transfrontaliers)**

Unités territoriales :
 - Rhénanie-Palatinat : Verbandsgemeinden
 - Luxembourg, Sarre, Wallonie : Communes
 - Grand Est : EPCI

* taux de travailleurs frontaliers supérieur à 8 % par rapport à la population âgée de 15 à 64 ans en 2019 (FR, BE) et 2021 (DE); 177 840 transfrontaliers (24% de la population âgée de 15 à 64 ans); 8 894 km²
 ** taux de travailleurs frontaliers supérieur à 1 % par rapport à la population âgée de 15 à 64 ans en 2019 (FR, BE) et 2021 (DE); 205 080 transfrontaliers (12% de la population âgée de 15 à 64 ans); 19 780 km²
 Sources : IWEPS 2019, INSEE 2019, Regionaldatenbank 2021, IGSS 2022 (data public.lu), www.immoweb.be 2023, www.immowelt.de 2023, www.leboncoin.fr 2023, Observatoire de l'Habitat 2022-2023
 Auteurs : K. Skoczylas, M. Gorczynska-Angulli, K. Zieba-Kulawik, LISER 2024

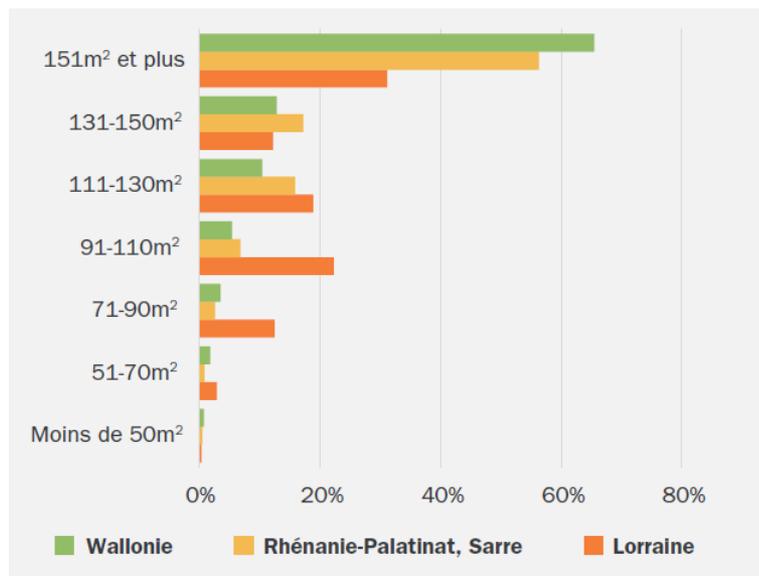
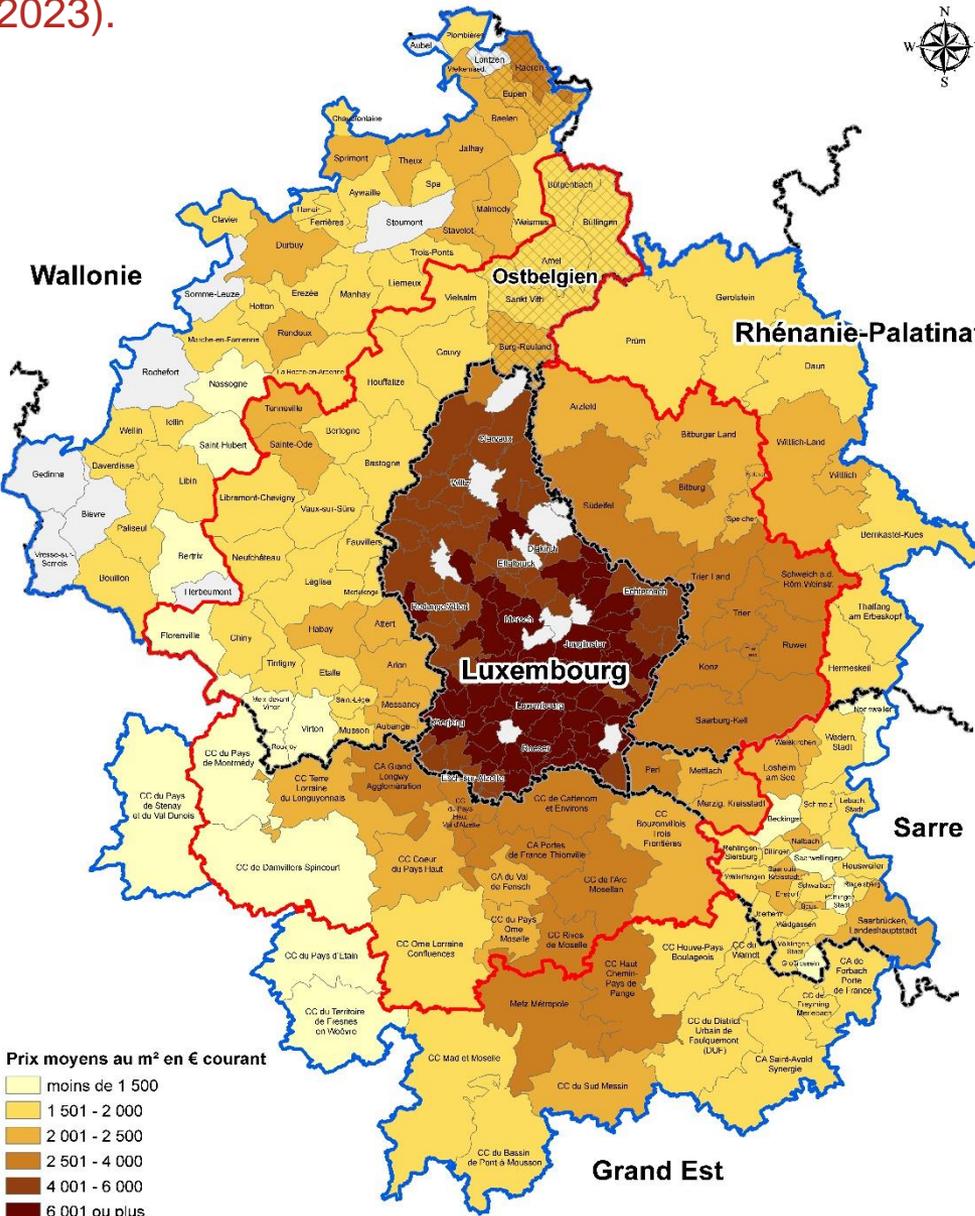


Figure 1. Part des **maisons** mises en vente dans l'aire métropolitaine de Luxembourg en fonction de leur surface (2023).



Figure 2. Part des **appartements** mis en vente dans l'aire métropolitaine de Luxembourg en fonction de leur surface (2023).

Carte 3. Prix moyens au m² des maisons mises en vente dans l'aire métropolitaine de Luxembourg (2023).



Luxembourg : 6 600 € /m²

Rhénanie-Palatinat et Sarre: 2 300 € /m²

Lorraine : 2 300 € /m²

Wallonie : 1 800 € /m²

Unités territoriales :
 - Rhénanie-Palatinat : Verbandsgemeinden
 - Luxembourg, Sarre, Wallonie : Communes
 - Grand Est : EPCI

* taux de travailleurs frontaliers supérieur à 8 % par rapport à la population âgée de 15 à 64 ans en 2019 (FR, BE) et 2021 (DE); 177 840 transfrontaliers (24% de la population âgée de 15 à 64 ans); 8 894 km²
 ** taux de travailleurs frontaliers supérieur à 1 % par rapport à la population âgée de 15 à 64 ans en 2019 (FR, BE) et 2021 (DE); 205 060 transfrontaliers (12% de la population âgée de 15 à 64 ans); 19 780 km²

Sources : IWEPS 2019, INSEE 2019, Regionaldatenbank 2021, IGSS 2022 (data public.lu), www.immoweb.be 2023, www.immowelt.de 2023, www.leboncoin.fr 2023, Observatoire de l'Habitat 2022-2023

Auteurs : K. Skoczylas, M. Górczyska-Angullí, K. Zieba-Kulawik, LISER 2024





Conclusion

- Il est nécessaire d'étudier les différents impacts de l'hétérogénéité des marchés locaux du logement :
 - attire différents groupes de populations en fonction des revenus, de la composition des ménages,...
 - inégalités d'accès au logement entre les résidents locaux et les travailleurs transfrontaliers (différences dans la capacité d'achat)

- Il est nécessaire d'approfondir cette étude en intégrant :
 - plusieurs caractéristiques de logements (les périodes de construction, l'état d'entretien, les classes énergétiques),
 - analyse des marchés locatifs,
 - évolution des prix et des loyers.

- Pour atteindre ces 2 objectifs, il est nécessaire de renforcer les collaborations scientifiques et institutionnelles au sein de la Grande Région.



Thanks for your attention!

magdalena.gorczyńska@liser.lu