

# HABITER AU LUXEMBOURG, REVE OU REALITE ?

**LUXEMBOURG-VILLE** *La thématique "Habiter au Luxembourg" s'invite avec insistance dans les conversations, souvent pour s'inquiéter des conséquences de la hausse quasi-continue des prix de l'immobilier. Cet état de fait s'étend au pays tout entier mais concerne plus nettement la capitale du Grand-Duché de Luxembourg : la valeur du m<sup>2</sup>, dans certains quartiers, y est devenue comparable à celle de quartiers centraux de métropoles mondiales comme Paris ou Londres.*

*Il est cependant moins habituel d'évoquer l'un des facteurs à l'origine de cette cherté de l'immobilier : le dynamisme persistant de notre économie. Quels rapports ce dynamisme économique entretient-il avec l'évolution des prix de l'immobilier au Luxembourg ?*

L'économie luxembourgeoise, a bénéficié ces trois dernières décennies d'une expansion solide et durable.

Luxembourg-Ville par son statut de capitale européenne, concentre désormais une douzaine d'institutions et d'organes de l'Union européenne (UE). Cette présence européenne déjà ancienne, s'est accompagnée de l'installation d'environ des deux tiers des 12 600 fonctionnaires de l'UE accompagnés de leurs familles, souvent dans les localités attenantes à la capitale.

L'économie luxembourgeoise est aussi parvenue à se diversifier. D'autres secteurs économiques traduisent un fort dynamisme à l'instar du secteur aérien, tant pour le trafic passager que pour le fret. Le nombre de passagers à l'aéroport de Luxembourg a ainsi bondi de 1,6 à près de 4,5 millions entre 2010 et 2019. L'activité cargo au Findel avec quelque 900 000 tonnes de marchandises manipulées par an, avoisine le tiers du fret aéroportuaire français. Ce dynamisme a également contribué à l'installation de populations nouvelles au Grand-Duché.



**L'Uewerstad, un des 24 quartiers de Luxembourg**

Cliché : Véronique, Classe de 4C3.

L'expansion économique a permis au pays de se hisser ces dernières décennies au niveau des territoires les plus prospères de l'UE. Calculé en standards de pouvoir d'achat, le PIB par habitant au Luxembourg atteint 253 % de la moyenne de l'UE et se situe au deuxième rang derrière l'*Inner London West* qui culmine à 626 % (Eurostat, chiffres pour 2017). Cette prospérité reconnue constitue un facteur d'attraction pour de nouvelles populations.

Ce cosmopolitisme, plus particulièrement perceptible dans la capitale grand-ducale laquelle

héberge 70 % de résidents étrangers, attire à son tour de nouveaux candidats à l'immigration. L'installation d'habitants supplémentaires au Luxembourg ne s'est d'ailleurs pas tarie après la crise économique de 2008-2009 moins prononcée au Luxembourg que dans d'autres pays. Au cours de la décennie écoulée, la population luxembourgeoise a crû au rythme de 10 000 à 12 000 nouveaux résidents par an. A Luxembourg-Ville, qui agglomère à présent le cinquième des habitants du Grand-Duché, la population a fait un bond de plus de 50 % depuis l'an 2000.

Le Grand-Duché de Luxembourg, poumon économique, attire environ 200 000 navetteurs frontaliers de la Grande Région. Une minorité d'entre eux, pour gagner en qualité de vie par la proximité à leur lieu de travail, décide d'habiter au Luxembourg. Cette demande immobilière, à relier au dynamisme économique, contribue à alimenter le besoin de logements.

La hausse continue des prix de l'immobilier rend compte de cette conjonction de dynamismes.