

LES CHIFFRES DU LOGEMENT

Comment l'immobilier évolue-t-il autour du Luxembourg?

Écrit par Sébastien Lambotte

Publié à 07:00 • Édité à 08:13



À Arlon, les prix des maisons ont augmenté de 14% l'an dernier. (Photo: Didier Boseret/Archives)

Alors que les prix du logement continuent d'augmenter au Luxembourg, comment évolue le marché de l'immobilier au-delà des frontières? Nous faisons le point.

En Belgique, les prix grimpent

L'attrait du Luxembourg a des répercussions sur l'immobilier dans les régions frontalières au Grand-Duché. En Belgique, cela se traduit par une augmentation des coûts du logement. Selon la Fédération royale du notariat, les prix de

l'immobilier dans la province voisine du Luxembourg belge ont connu une croissance supérieure à 20% entre 2020 et 2021.

LIRE AUSSI

◆ Forte hausse des prix de l'immobilier en province de Luxembourg

À Arlon, les prix des maisons ont augmenté de 14% l'an dernier. Le coût moyen d'une maison dans la province du Luxembourg est passé à 219.000 euros, et le prix d'un appartement à 190.000 euros. En cinq ans, le prix médian d'une maison dans cette région a augmenté de 25,1%. C'est une hausse importante. Toutefois, si l'on compare ce chiffre aux prix en vigueur au Luxembourg, l'immobilier est bien plus accessible au-delà des frontières. Les prix moyens d'une maison au Luxembourg se situaient, fin 2021, entre 779.000 euros et 1.456.000 euros en fonction des régions.

La France reste plus accessible

Si l'on regarde du côté français, l'Observatoire de l'immobilier de la Chambre interdépartementale des notaires, pour la Meuse, la Meurthe-et-Moselle et les Vosges, constate aussi une augmentation des prix. Elle est particulièrement marquée dans un rayon de 20 kilomètres.

À partir de la frontière. Dans cette zone, les coûts d'un logement ont connu une augmentation de 10% en un an, alors que la hausse moyenne des coûts du logement ailleurs dans ce territoire varie de 7 à 9%.

LIRE AUSSI

◆ Pour le locatif, c'est à Thionville qu'il faut investir

À Metz, un bien immobilier se négocie en moyenne à 2.570 euros le mètre carré. À Hettange-Grande, pourtant une petite commune de près de 8.000 habitants, mais située à cinq kilomètres du Grand-Duché, le prix moyen du mètre carré passe à 2.620 euros. Et si l'on s'approche encore plus du Luxembourg, à Zoufftgen, le prix moyen grimpe à 2.990 euros le mètre carré.

Selon les chiffres publiés par Notaires de France, un appartement ancien dans le  teur de Longwy se paie désormais en moyenne 98.100 euros, contre 62.800 euros en 2015.

Trèves et Irrel, les plus chères côté allemand

En Allemagne, les prix grimpent aussi. Selon une étude du groupe AtHome, en 2021, le prix moyen d'un appartement est de 371.450 euros à Irrel, et celui d'une maison à Trèves est de 556.738 euros. Ce sont les deux communes les plus chères de la région.

Y a-t-il un exil luxembourgeois?

Considérant la différence des prix entre l'immobilier au Luxembourg et dans les régions voisines, certains choisissent de quitter le pays pour s'installer ailleurs, profiter d'espaces plus grands. Mais combien sont-ils, ces Luxembourgeois à l'étranger? La France accueille 26.569 personnes de nationalité luxembourgeoise, la Belgique en compte 23.981, et l'Allemagne 17.460. Ces trois pays concentrent à eux seuls près de 70% des Luxembourgeois habitant à l'étranger.

Tenir compte de tous les frais

Si l'on peut être attiré par les prix de l'immobilier chez les voisins du Luxembourg, mieux vaut sortir sa calculatrice avant de prendre une décision. L'acquisition d'un logement au-delà de la frontière, à côté du prix affiché, peut entraîner d'autres frais. Par exemple, au Luxembourg, les droits d'enregistrement sont calculés selon la valeur du terrain et des constructions sur ce terrain, à hauteur de 6% du montant de l'acquisition. Les honoraires du notaire s'élèvent à 1% du montant de l'acquisition. En Wallonie, le droit d'enregistrement est de 12,5% du montant de la transaction. En France, le taux s'établit entre 5 et 6%. En Allemagne, il est de 5,5%. La fiscalité sur l'immobilier n'est pas la même partout. Le détenteur d'une résidence en Belgique est également soumis à divers impôts comme le précompte immobilier, qui est un impôt foncier basé sur le revenu cadastral. Les règles et frais de transmission, en cas de décès, ne sont pas les mêmes d'un pays à l'autre. Il faut y faire attention.

Temps de trajet

Le temps de trajet est l'élément déterminant dans le choix de la localisation de son lieu de résidence au Luxembourg ou au-delà des frontières. Avec le retour au travail  présentiel, les axes de communication vers le Luxembourg vont à nouveau être régulièrement saturés. Les frontaliers, dans ce contexte, cherchent à se rapprocher

de leur lieu de travail. N'oublions pas que le temps, c'est de l'argent. C'est pour cela que les prix grimpent avant tout dans les localités situées le long des grandes infrastructures autoroutières, à proximité de l'E411 en Belgique, par exemple. Les frais de carburant aussi doivent entrer en ligne de compte.

Cet article a été rédigé pour le supplément Logement de l'édition magazine de Paperjam des mois d'août et septembre 2022 parue le 13 juillet 2022. Le contenu du magazine est produit en exclusivité pour le magazine. Il est publié sur le site pour contribuer aux archives complètes de Paperjam.

[Cliquez sur ce lien pour vous abonner au magazine.](#)

Votre entreprise est membre du Paperjam Club? Vous pouvez demander un abonnement à votre nom. Dites-le-nous via club@paperjam.lu

Fédération royale du notariat

Observatoire de l'immobilier de la Chambre interdépartementale

Notaires de France

AtHome

