

Ecofin Club Luxembourg

Le marché immobilier luxembourgeois côté acquéreur

Le marché immobilier luxembourgeois reste caractérisé, comme depuis plusieurs années, par des défis d'accessibilité dans un contexte générale d'incertitudes économiques.

Invitées le mois dernier à la tribune d'Ecofin Club Luxembourg, Audrey Papy et Marilyn Deby, Partners chez B-Side, ont mis en lumière l'évolution des tendances de ce marché, soulignant la nécessité d'une double expertise : du côté de l'acquéreur, sans oublier l'émergence de nouvelles formes d'hébergement comme le coliving. Cette analyse a été étoffée par deux autres acteurs du secteur : Maurits Van Rijckevorsel (Agence immobilière Van Maurits) et Haris Palamar (Credihome), ce dernier offrant des perspectives sur la situation actuelle et les stratégies d'investissement possibles. Pour ces deux intervenants extérieurs, la stabilité attendue dans les prochains mois au niveau des taux d'emprunt et de l'inflation ouvre aujourd'hui des opportunités de négociation à saisir, surtout pour le résidentiel neuf.

Chasseur immobilier

Le recours à un chasseur immobilier, métier encore rare au Grand-Duché, est une alternative à la filière classique de l'acheteur autonome. Mais, loin d'être de simples chercheurs de biens, les chasseurs immobiliers se positionnent comme de véritables partenaires stratégiques pour notamment sécuriser cette forme d'investissement. Comme le souligne Audrey Papy, l'acheteur autonome est souvent limité dans son accès aux services (financement, éventuels travaux de rénovation/ finition, procédures administratives, ...) et doit, le plus souvent, négocier son projet immobilier en solo.



Marilyn Deby et Audrey Papy © B-Side

Le candidat acquéreur risque de faire des erreurs de jugement et de s'engager aussi dans des opérations très chronophages. Avec un chasseur immobilier, insistent les deux fondatrices de Be-Side, le candidat acquéreur s'assure un accompagnement complet avec des conseils « sur mesure ».

Autre élément non négligeable : le chasseur immobilier dispose d'un accès à l'ensemble du marché, y compris donc des biens moins exposés, grâce à un réseau incluant, outre les agences, les Family Offices, les banques, etc. Alors que l'acheteur isolé ne consulte souvent que les agences qui se concentrent sur leurs biens propres en portefeuille, le chasseur immobilier, via ses réseaux, offrira une palette de choix beaucoup plus large.

Concrètement, la procédure d'acquisition, chez B-Side, s'articule autour de cinq étapes :

1. Qualification des besoins
2. Recherche en amont

3. Visite et analyse des biens détectés
4. Négociation et sécurisation de la transaction
5. préparation du compromis et signature de l'acte notarié

Double dynamique

Le marché immobilier soulève de nombreuses questions cruciales pour les acheteurs et les investisseurs. Des experts comme Marilyn Deby et Audrey Papy, Maurits Van Rijckevorsel et Haris Palamar se sont penchés sur les dynamiques du secteur.

Parmi les préoccupations majeures figurent la facilité à trouver un bien dans le marché actuel, la pertinence du moment pour acheter et les risques inhérents à l'achat en « Vente en l'État Futur d'Achèvement » (VEFA). La question de la négociation des prix est centrale dans le contexte actuel. Il est à noter qu'une dynamique différente est observée entre

le marché du neuf et le marché des biens existants. Enfin, un point technique majeur est l'incidence du Certificat Passeport Énergétique (CPE) sur les taux d'intérêt, influençant directement la stratégie d'achat.

Le coliving, solution communautaire

Face aux problèmes d'accessibilité au logement, avec des prix qui restent globalement orientés vers le haut, une nouvelle option d'hébergement gagne du terrain avec le coliving. Il s'agit d'une expérience d'habitation collective, flexible et « tout compris » (*all inclusive*), destinée notamment aux jeunes actifs qui cherchent à maintenir une qualité de vie en évitant la solitude.

Le coliving cumule des espaces privés meublés avec des espaces communs partagés, ainsi que divers services additionnels. Cette solution répond à plusieurs impératifs sociétaux et environnementaux :

1. Il s'attaque directement aux difficultés d'accès au logement,
2. Il répond à l'isolement, sachant que 32 % des jeunes luxembourgeois se sentent seuls,
3. Le secteur immobilier résidentiel étant responsable d'environ 15 % à 20 % des émissions de gaz à effet de serre (CO2), le coliving intègre une dimension de durabilité,
4. L'importance d'un service adapté aussi aux besoins de la communauté.

En pleine croissance

Le marché du coliving se caractérise par des chiffres de croissance assez spectaculaires. La valeur du marché mondial était estimée à 13,285 milliards USD en 2022,

avec une projection ambitieuse à 63,818 milliards USD d'ici 2031.

Au Luxembourg, plusieurs opérateurs sont déjà actifs. L'attractivité du secteur est confirmée par une enquête Savills UK de 2023, révélant que 51 % des investisseurs européens envisagent d'investir dans des développements de coliving au cours des trois prochaines années. Malgré une absence de réglementation claire au Luxembourg, relèvent les dirigeantes de B-Side, la demande est bien orientée pour ce type de produit immobilier.

B-Side collabore avec une société belge spécialisée (IKOAB) sur ce marché pour permettre aux investisseurs de bénéficier d'un modèle éprouvé. Ce modèle peut s'intégrer dans une stratégie d'achat (parfois en partenariat avec B-Side) et offre un service clé en main qui couvre les travaux et l'aménagement, ainsi que la location et la gestion. L'avantage financier est démontré, le coliving offrant un rendement supérieur au locatif classique. En outre, le risque est réduit grâce à une demande qui s'affirme, une sélection stricte des locataires et des vacances locatives aujourd'hui quasi nulles.

L'investisseur conserve la propriété du bien et profite de la plus-value, tout en bénéficiant d'une transparence totale via un tableau de bord détaillant les factures, les locataires, les paiements ou encore les travaux de maintenance.

En conclusion, la présentation d'Audrey Papy et Marilyn Deby met en exergue deux tendances fortes : la professionnalisation de l'acquisition via le chasseur immobilier et le développement du coliving comme réponse aux défis d'accessibilité et de vie en communauté.

Hugo LEBLUD

Prix, tendances par région...

Tout ce qu'il faut savoir sur l'immobilier luxembourgeois

Analyse basée sur les données du portail immobilier atHome.lu au troisième trimestre 2025.

Des prix de vente plus mesurés et un marché locatif stable

Le troisième trimestre 2025 marque une étape de transition pour le marché immobilier luxembourgeois. Après plusieurs trimestres de hausse, les prix de vente amorcent une stabilisation, tandis que le marché locatif confirme sa tendance à l'équilibre.

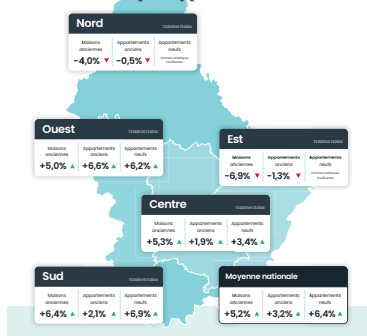
Cette phase illustre un ralentissement observé ce trimestre, tout en conservant une dynamique annuelle orientée à la hausse. Les maisons anciennes enregistrent un léger recul de -1,0 % par rapport au trimestre précédent, alors que les appartements anciens se maintiennent

(+0,2 %) et que les appartements neufs reculent de -1,7 %. Sur un an, la progression reste marquée : +5,2 % pour les maisons, +3,2 % pour les appartements anciens et +6,4 % pour les appartements neufs. Ces chiffres reflètent un ajustement récent, sans remettre en cause la trajectoire haussière amorcée début 2025.

Des dynamiques différentes selon les régions

Les disparités régionales se renforcent au T3 2025. Le Sud et l'Ouest tirent la croissance, avec des hausses atteignant +6,9 % pour les appartements neufs dans le Sud (par rapport au T3 2024) et +6,6 % pour les appartements anciens dans l'Ouest. À l'inverse, le Nord (-4,0 %) pour les maisons) et l'Est (-6,9 %) enregistrent des reculs notables, reflétant un marché plus fragmenté où les dynamiques locales jouent un rôle déterminant.

Évolution annuelle des prix de vente au m² par région

3^{ème} trimestre 2025 par rapport au 3^{ème} trimestre 2024

Le marché locatif : une stabilité confirmée

Du côté de la location, la situation reste globalement stable. Les loyers des appar-

tements progressent légèrement (+1,8 %), tandis que ceux des maisons affichent une baisse assez marquée par rapport au trimestre précédent (-5,5 %).

Sur une base annuelle, les évolutions sont modérées : -2,9 % pour les maisons et +1,5 % pour les appartements.

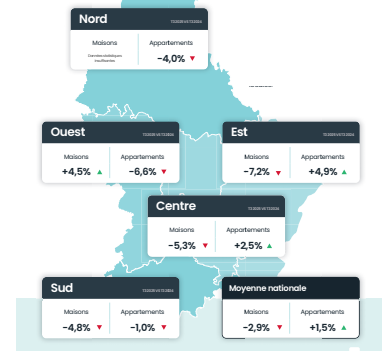
Les tendances régionales restent contrastées : l'Est (+4,9 %) et le Centre (+2,5 %) enregistrent des hausses pour les appartements, alors que d'autres zones, comme l'Ouest ou le Sud, affichent au contraire des reculs.

Vers un marché plus équilibré qui s'installe progressivement

Le troisième trimestre 2025 confirme un marché plus mesuré, avec des prix de vente qui se stabilisent et un marché locatif globalement stable. Si des différences per-

sistent selon les régions, la tendance annuelle reste orientée à la hausse. Dans l'ensemble, le marché immobilier luxembourgeois semble avoir atteint, pour l'instant, une forme d'équilibre.

Évolution annuelle des loyers par région

3^{ème} trimestre 2025 par rapport au 3^{ème} trimestre 2024

Le gouvernement renforce son engagement pour le logement abordable

Le 18 septembre 2025, Claude Meisch, ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, a présenté à la Chambre des députés le rapport annuel du Fonds spécial pour le logement abordable. Ce document met en lumière les avancées significatives réalisées en 2024 et réaffirme l'engagement du gouvernement à garantir un accès équitable au logement pour toutes et tous.

Une dynamique renforcée en 2024

En 2024, 504 nouveaux logements conventionnés sont venus enrichir l'inventaire, portant le total à 4.226 unités réparties sur 292 projets actifs dans 82 communes.



Les engagements financiers atteignent 669 millions d'euros. Au cours de l'année 2024, 153,6 millions de participations financières ont déjà été versées aux promoteurs sociaux. L'État a acquis 228 logements en VEFA. Il a également acheté 11,9 hectares de terrains répartis sur plusieurs communes, représentant un potentiel d'environ 397 logements supplémentaires.

Des projets structurants pour l'avenir

Le développement de grands projets tels que Neischmelz à Dudelange, Wunne mat der Wootz à Wiltz, Elmen à Kehlen et Itzigerknupp à Bonnevoie illustre la vision à long terme d'un Luxembourg doté de quartiers durables, mixtes et accessibles. Ces projets s'inscrivent dans une stratégie cohérente d'aménagement du territoire,

visant à créer des lieux de vie inclusifs, bien connectés et adaptés aux besoins des générations futures.

Le rôle central de diversité des acteurs impliqués

Les efforts pour répondre aux enjeux en matière d'accroissement de l'offre en logements en abordable sont partagés : la SNHBM (36,4 % des logements), le Fonds du logement (29,7 %), les communes (19,9 %) et les promoteurs privés sans but lucratif (14 %) contribuent ensemble à diversifier l'offre et à répondre aux besoins croissants. Le Pacte logement 2.0 confirme sa place comme levier stratégique pour les acteurs locaux : 98 communes ont signé une convention initiale et 93 une convention de mise en œuvre. Au total, plus de 29 millions d'euros de dotations ont été versés

et près de 30.000 heures de conseil logement prestées au bénéfice des communes.

Une priorité nationale affirmée

« Le logement abordable est une condition essentielle de stabilité et d'attractivité pour notre pays. Nous poursuivrons cet effort avec détermination, afin qu'il devienne une réalité concrète pour toutes et tous », a souligné Claude Meisch.

Le rapport 2024 du Fonds spécial pour le logement abordable témoigne d'une politique ambitieuse, inclusive et tournée vers l'avenir. En conjuguant investissements publics, partenariats locaux et innovation, le Luxembourg bâtit les fondations d'un habitat solidaire, durable et accessible.

ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire