

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2012-2013

CG/AF

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 05 novembre 2012

ORDRE DU JOUR :

1. Entrevue avec les représentants de l'Observatoire de l'Habitat
- Outlook sur l'évolution du marché immobilier au Luxembourg
2. 6500 Projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2013
- Rapporteur : Monsieur Lucien Lux
- Examen du volet budgétaire du Logement (demande de la sensibilité politique ADR du 4 octobre 2012)
3. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 5 octobre 2012

*

Présents : Mme Sylvie Andrich-Duval, M. André Bauler, M. Eugène Berger, Mme Claudia Dall'Agnol, M. Félix Eischen, M. Jacques-Yves Henckes, M. Henri Kox, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, M. Marcel Oberweis, M. Ben Scheuer, Mme Vera Spautz

M. Marco Schank, Ministre du Logement

Mme Tania Fernandes, M. Constant Kieffer, M. Daniel Miltgen, Ministère du Logement

M. Julien Licheron, de l'Observatoire de l'Habitat

Mme Caroline Guezennec, Administration parlementaire

*

Présidence : M. Marc Lies, Président de la Commission

*

1. Entrevue avec les représentants de l'Observatoire de l'Habitat
- Outlook sur l'évolution du marché immobilier au Luxembourg

Le représentant de l'Observatoire de l'Habitat (L'OBS) présente les tendances récentes sur le marché de l'immobilier résidentiel à l'aide d'une présentation powerpoint reprise en annexe (voir annexe 1).

Au cours de la réunion du 15 février 2012, la Commission avait demandé à l'Observatoire de l'Habitat d'examiner de plus près l'évolution des prix annoncés en fonction de la classe énergétique des biens immobiliers en vente. Le résultat de cet examen est présenté sur les pages 10-11 de la présentation (annexe 1), ainsi que dans le « Hors-série » de l'Observatoire de l'Habitat repris en annexe 2. Il est rappelé que pour la période examinée par l'Observatoire la précision de la classe énergétique dans les annonces immobilières n'était pas encore obligatoire. Une telle obligation étant entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2012, les prochaines conclusions de l'Observatoire à ce sujet seront beaucoup plus précises.

Les deux projets suivants de l'Observatoire de l'Habitat sont présentés (voir annexes 1 (point 3) et 3):

- la constitution d'un groupe de travail « prix de l'immobilier » avec le STATEC et la BCL visant à coordonner le développement, la production et la diffusion de statistiques sur l'immobilier, le logement et l'habitat, et
- la réalisation d'un projet d'analyse des prix du foncier afin de diffuser une statistique fiable sur les prix des terrains à bâtir.

La Commission ayant demandé à l'Observatoire, au cours de la réunion du 15 février 2012, de procéder à une analyse portant sur l'existence éventuelle d'une bulle immobilière au Luxembourg, le représentant de l'Observatoire présente les premières réflexions à ce sujet (voir l'annexe de l'annexe 1). Les résultats définitifs de cette analyse devraient être prêts dans quelques mois.

De l'échange de vues subséquent, il y a lieu de retenir succinctement les éléments suivants :

- 68% des habitants du Luxembourg sont propriétaires de leur logement. Le solde migratoire de 10.000 nouveaux arrivants au Luxembourg par an représente environ 4.000 nouveaux ménages à loger chaque année. Fin 2011, l'Observatoire de l'Habitat avait constaté qu'environ 61% des locataires disposent de la capacité nécessaire pour l'achat d'un appartement et 31% pour l'achat d'une maison correspondant à leurs besoins. Ces derniers disposent évidemment de revenus élevés (qu'ils soient nouveaux arrivants ou non).
- Il est précisé que le ministère du Logement s'efforce de modifier ses aides pour les rendre plus équitables afin d'éviter que les personnes à revenus moyens ou faibles ne puissent uniquement se permettre l'achat de logements de classe énergétique faible, car se seront elles qui seront ensuite les plus touchées par la hausse des prix de l'énergie et contraintes à des investissements supplémentaires de rénovation.
- Selon les données actuellement disponibles à ce sujet, les ventes d'appartements de classes de performance énergétique A et B ne sont pas uniquement concentrées sur la Ville de Luxembourg, mais ont lieu également dans le Sud et le Nord du pays.
- Un représentant du parti politique déi gréng rappelle qu'il est important de soutenir l'assainissement énergétique des logements locatifs, surtout de ceux loués à des ménages percevant une allocation de vie chère. Le représentant du ministère rappelle

que le gouvernement vient d'élaborer une mesure selon laquelle les propriétaires de logements locatifs pourront à l'avenir amortir plus rapidement le coût des travaux d'assainissement énergétique entrepris dans ces logements.

2. 6500 Projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2013

Ce point a été mis à l'ordre du jour suite à une demande de la sensibilité politique ADR.

Suite à une intervention de M. Jacques-Yves Henckes, Monsieur le Ministre donne les précisions suivantes quant au budget 2013 du volet du Ministère du Logement :

- Les moyens alloués au ministère du Logement dans le projet de budget 2013 s'élèvent à 35 millions d'euros pour les dépenses courantes (-14,7 millions d'euros par rapport à 2012) et à 85 millions d'euros pour les dépenses en capital (+8 millions d'euros par rapport à 2012), soit à un total de 120 millions d'euros (-6,7 millions d'euros par rapport au budget 2012).
- La bonification d'intérêt sera réduite de 0,75% à 0,50% par enfant à charge, et par l'introduction d'un tableau d'amortissement prévoyant 300 mois et appliquant un taux d'amortissement de 3,45%. Pour cette raison, la dotation de l'article budgétaire y relatif passe de 42 millions d'euros en 2011 à 30 millions d'euros en 2013.
- Cette mesure compense le coût d'une nouvelle mesure, la subvention de loyer, annoncée par le Premier Ministre lors de son discours sur l'état de la Nation le 8 mai 2012. Cette subvention sera une aide mensuelle versée aux ménages locataires dont les revenus sont modestes et qui doivent avoir recours à des logements locatifs du marché privé. Son coût sera financé par une enveloppe budgétaire annuelle d'environ 15 millions euros.
- Les variations des montants destinés au logement subventionné d'une année à l'autre s'expliquent par le fait qu'un projet de réalisation de logements subventionnés est fortement susceptible d'être soumis à des imprévus pouvant induire des retards plus ou moins importants. Par ricochet, les montants prévus pour les projets en question ne peuvent être liquidés sur l'année initialement prévue et doivent dès lors être reportés sur l'exercice budgétaire suivant, voire sur plusieurs exercices budgétaires.
- Parmi les quatre mesures-clés du Paquet Logement figure celle relative à l'ouverture de nouvelles possibilités (sous conditions) aux promoteurs privés dans le domaine du logement social locatif.
- Le projet de loi modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement devrait être prêt début mars 2013 ; l'avant-projet de loi sur la subvention de loyer devrait être présenté au Conseil de gouvernement avant Noël et le projet de loi portant sur la constitution de la Société Nationale de Développement Urbain (SNDU) sera déposé dans les prochains jours.
- Les frais d'experts et d'études nécessaires à la transposition et la mise en place du Paquet Logement (article 12.122) sont en relation avec la consultation d'experts externes (notamment des ingénieurs et des juristes spécialisés) indispensable au développement du Paquet Logement qui repose sur les piliers écologique, social et économique.
- L'article 37 du projet de budget 2013 prévoit la réduction respectivement l'abandon de certaines aides en matière de construction d'ensembles de logements subventionnés :

- réduction du taux maximal de participation étatique de 100% à 70% pour les charges d'intérêt d'emprunts contractés par le promoteur pour le préfinancement de l'aménagement des terrains et de la construction des logements;
- abandon de la participation étatique pour la construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'ensembles de logements subventionnés;
- réduction du taux maximal de participation étatique de 75% à 70% du prix de construction ou d'acquisition de logements destinés à être loués par les communes à des ménages à revenu modeste, à des familles nombreuses, à des personnes âgées et à des personnes handicapées;
- réduction du taux maximal de participation étatique de 100% à 70% pour la création de logements destinés à l'hébergement d'étudiants, de stagiaires, d'apprentis en formation, de personnes en formation continue, de scientifiques et d'experts en mission temporaire, alors que le taux maximal pour les logements pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile sera maintenu à 100%.

Ces modifications ne s'appliqueront qu'aux nouveaux projets de construction d'ensembles qui seront inscrits après l'entrée en vigueur de la loi budgétaire dans un programme pluriannuel tel que prévu à l'article 19 de la loi du 25 février 1979.

Le potentiel d'économie totale est estimé à environ 3 millions d'euros par an à moyen terme.

- Le passage de 1,2 million d'euros en 2011 à 7,7 millions d'euros en 2013 du montant inscrit à l'article 52.000 intitulé « Participation de l'Etat aux frais d'acquisition, d'aménagement et de construction de logements locatifs par des asbl et des fondations » est en relation directe avec l'évolution rapide du projet de la Fondation Félix Chomé.

M. Jacques-Yves Henckes rappelle que la sensibilité politique qu'il représente est d'avis que le « pacte logement » et donc les dépenses y relatives ne sont d'aucune utilité et devraient être supprimées.

3. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 5 octobre 2012

Le procès-verbal est adopté.

Luxembourg, le 16 novembre 2012

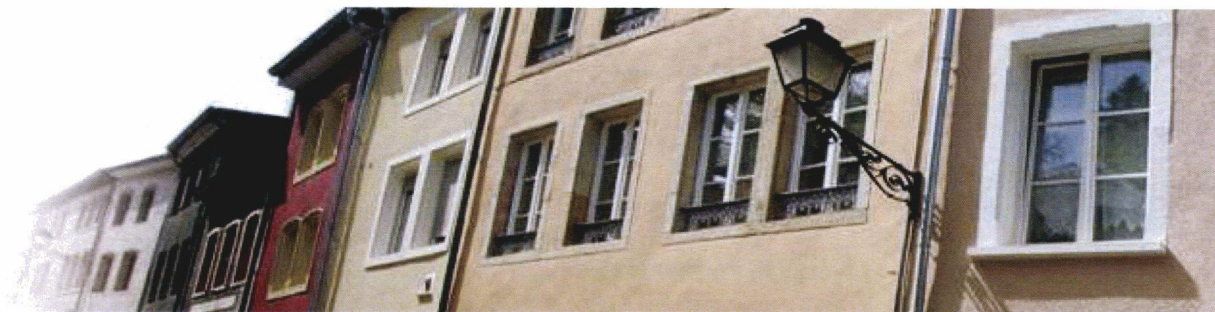
La Secrétaire,
Caroline Guezennec

Le Président,
Marc Lies

Annexes :

- 1 - Tendances récentes sur le marché de l'immobilier résidentiel
- 2 - « Hors-série » Observatoire de l'Habitat – Offres et prix annoncés à la vente de logements : localisation, taille, âge et performances énergétiques – septembre 2012

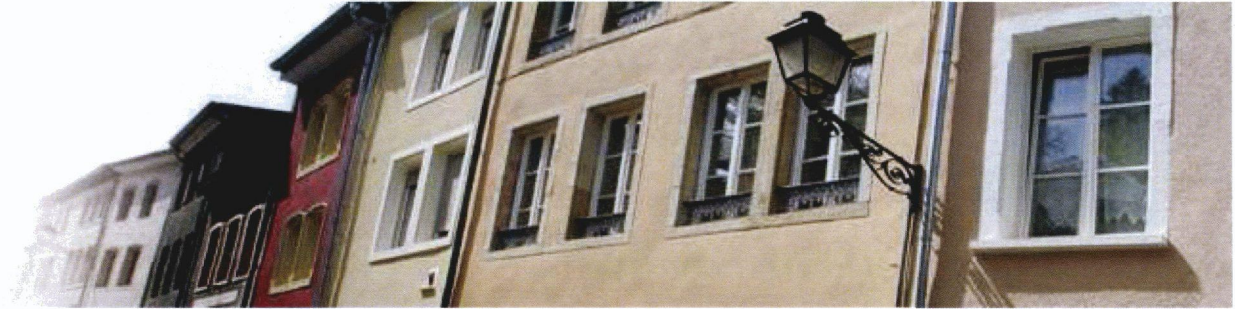
3 - Collaboration entre l'Observatoire de l'habitat, le STATEC et la BCL dans le domaine de l'immobilier, du logement et de l'habitat



Tendances récentes sur le marché de l'immobilier résidentiel

Observatoire de l'Habitat

Commission Parlementaire du Logement
Lundi 5 Novembre 2012



Plan de la présentation :

1. ACTES DE VENTE ET PRIX ENREGISTRÉS DES APPARTEMENTS

1.1. Volumes des ventes de biens immobiliers et fonciers

1.2. Prix de vente enregistrés des appartements

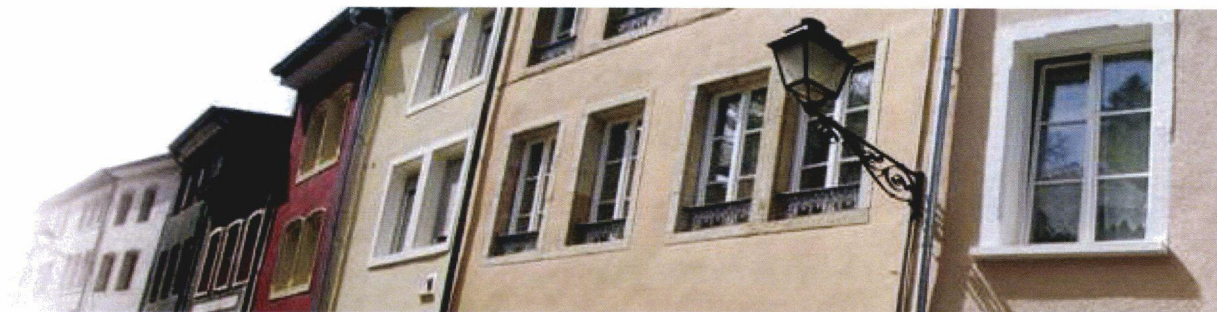
2. OFFRES ET PRIX ANNONCÉS À LA VENTE ET À LA LOCATION

2.1. Prix annoncés à la vente

2.2. Prix annoncés à la location

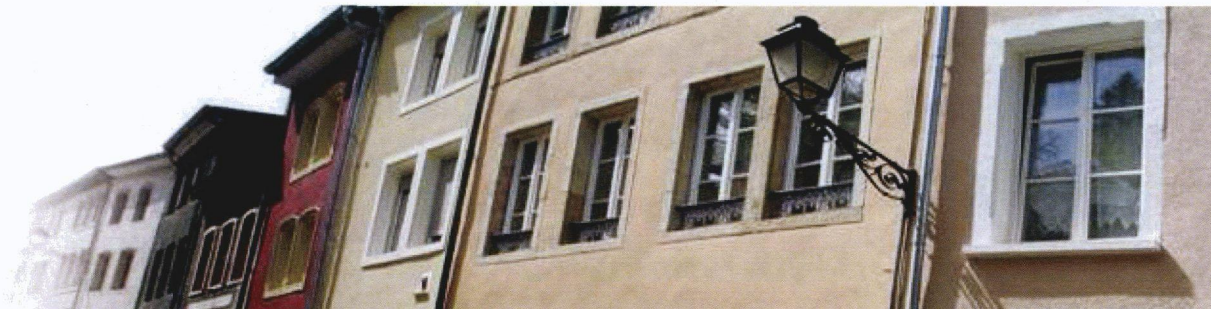
2.3. Prix annoncés et performances énergétiques des biens

3. PROJETS EN COURS



1. ACTES DE VENTE ET PRIX ENREGISTRÉS

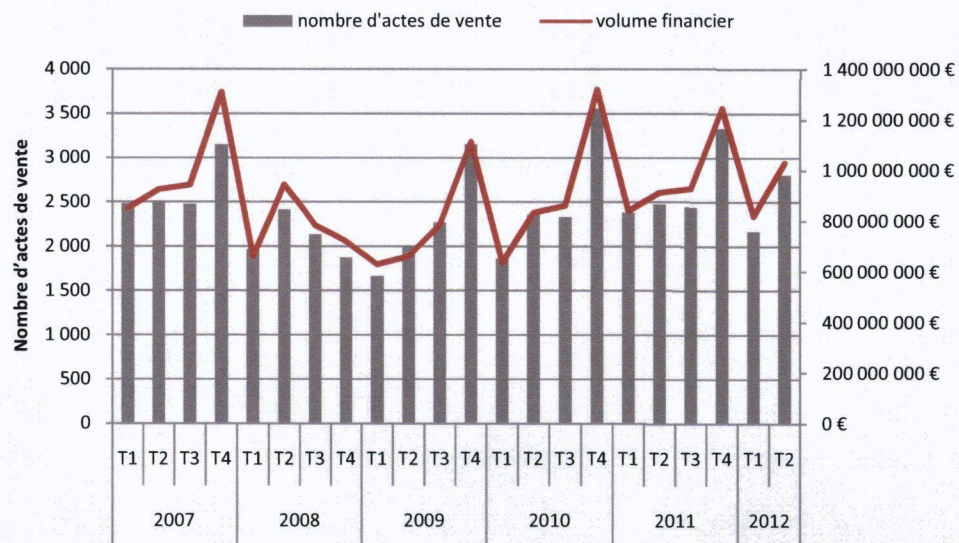
Statistiques issues des actes notariés
(fichier de la Publicité Foncière)



1.1. Ventes de biens immobiliers et fonciers

Evolution du nombre de ventes et des volumes financiers correspondants entre 2007 et 2012

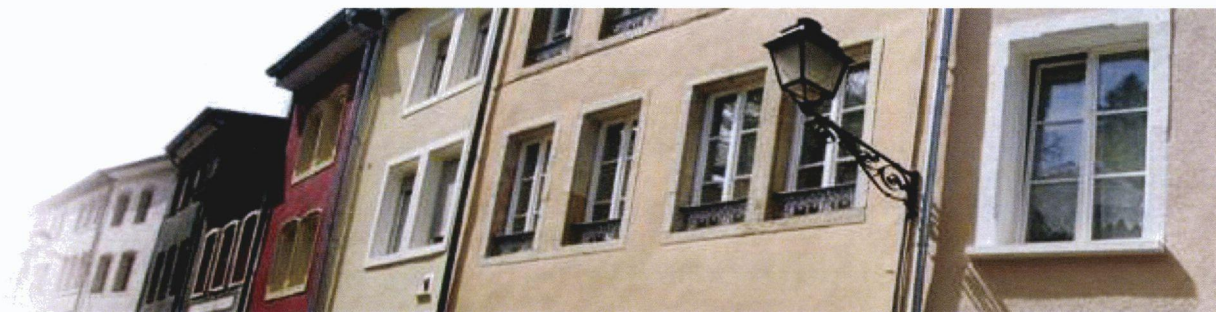
(total des ventes d'appartements, de maisons et de terrains à bâtir)



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007-2012)

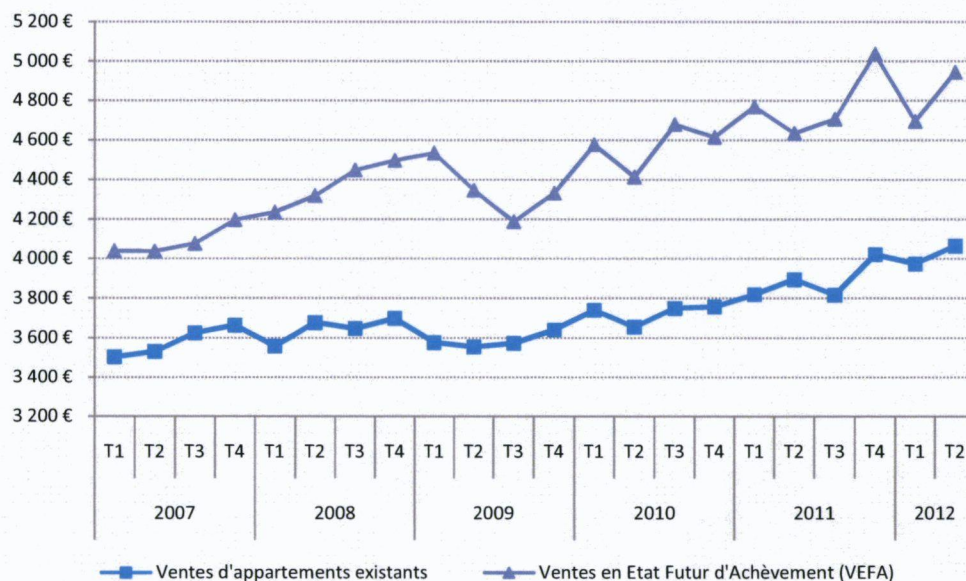
Entre le 2^e trimestre 2011 et le 2^e trimestre 2012 :

- Hausse assez forte du nombre de ventes de **maisons** : +10,5%
- Hausse quasi-identique du nombre de ventes d' : +10,1%
- Augmentation plus forte du nombre de ventes de **terrains** (places à bâtir) : +27,8%



1.2. Prix de vente enregistrés des appartements

Evolution des prix enregistrés par m² des appartements entre 2007 et 2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007-2012)

Entre le 2^e trim. 2011 et le 2^e trim. 2012:

- Forte hausse des prix enregistrés par m² des appartements :
+ 4,34% pour les appartements existants
et + 6,69% pour les appartements en construction
- Forte réduction des surfaces moyennes des appartements vendus

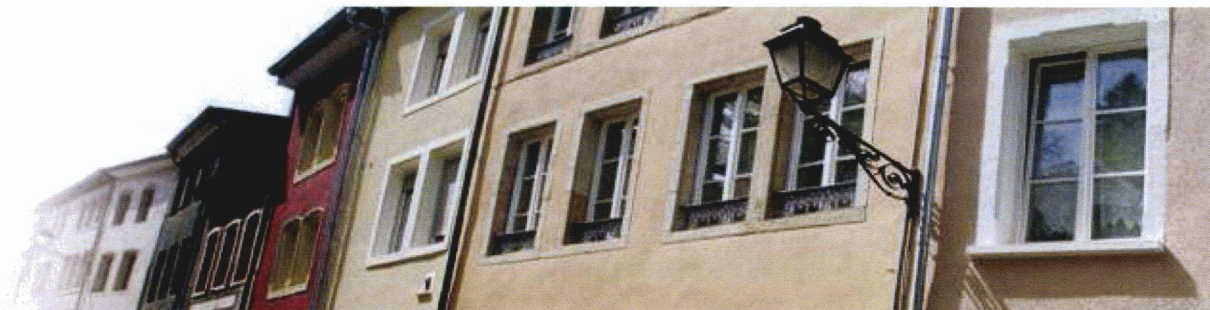
Prix moyens au 2^e trim. 2012 :

- Appartements existants :
315.214 €, soit 4.065 €/m²
- Appartements en construction :
377.669 €, soit 4.945 €/m²



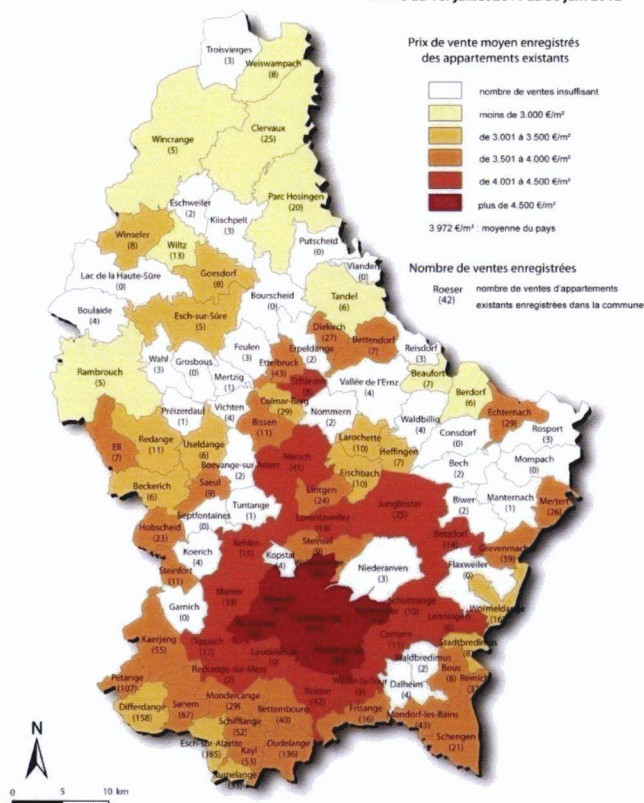
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

L'OB
OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT



Ventes d'appartements existants

Période du 1er juillet 2011 au 30 juin 2012



Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD, F. de la recherche GÉODE, août 2012
Fonds de carte : ACT, GÉODE, CEPS/INSTEAD, 2007
Données statistiques : Administration de l'Enregistrement et des Domaines, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix enregistrés 2011-2012)

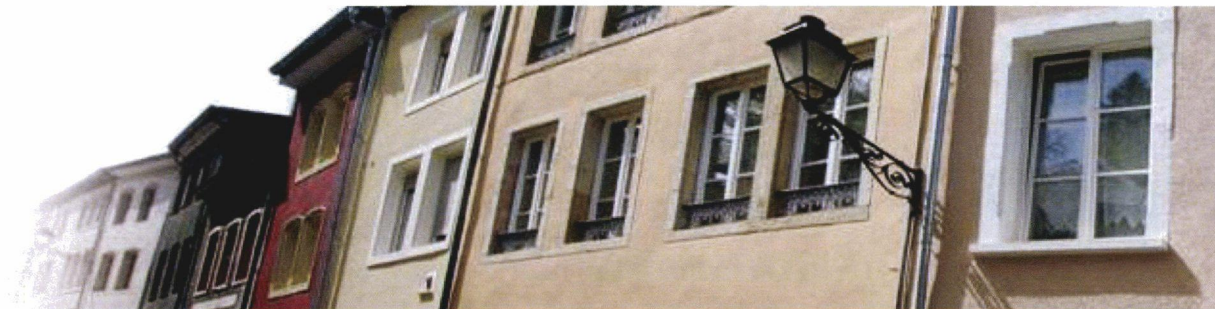
Concentration des ventes d'appartements :

- Région Centre-Sud : 36% des appartements existants et 45% des appartements en construction (VEFA) au 2^e trim. 2012
- Région Sud : 38% des ventes d'appartements existants et 36% des VEFA au 2^e trim. 2012

Fortes disparités dans les prix selon les régions:

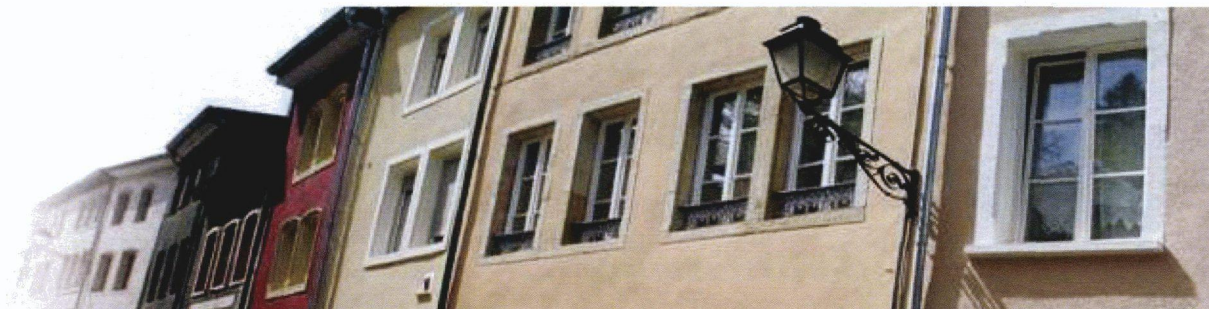
- **Luxembourg-Ville :**
environ 4.900 € pour les apparts existants
et 5.800 € pour les VEFA en 2011-2012
- **Esch-sur-Alzette :**
environ 3.500 € pour les apparts existants
et 4.800 € pour les VEFA
- **Région Nord :**
environ 2.800 € pour les apparts existants
et 3.700 € pour les VEFA

CEPS
INSTEAD



2. OFFRES ET PRIX ANNONCÉS

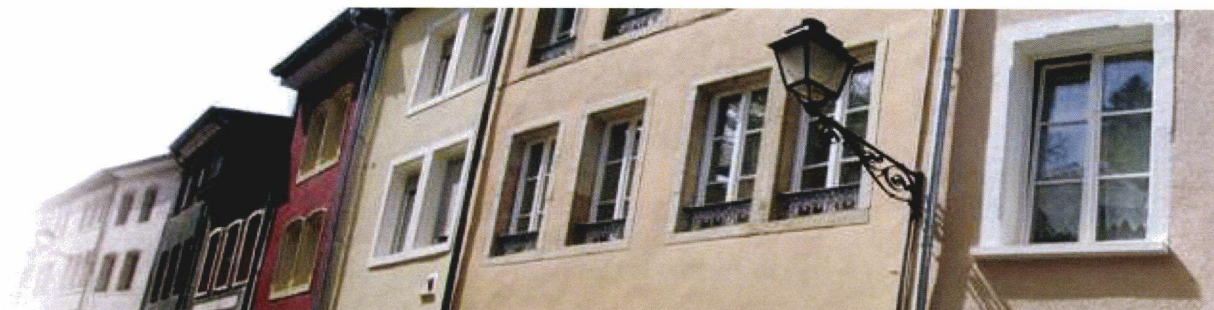
Statistiques issues des annonces immobilières
pour la vente et la location (maisons et appartements)



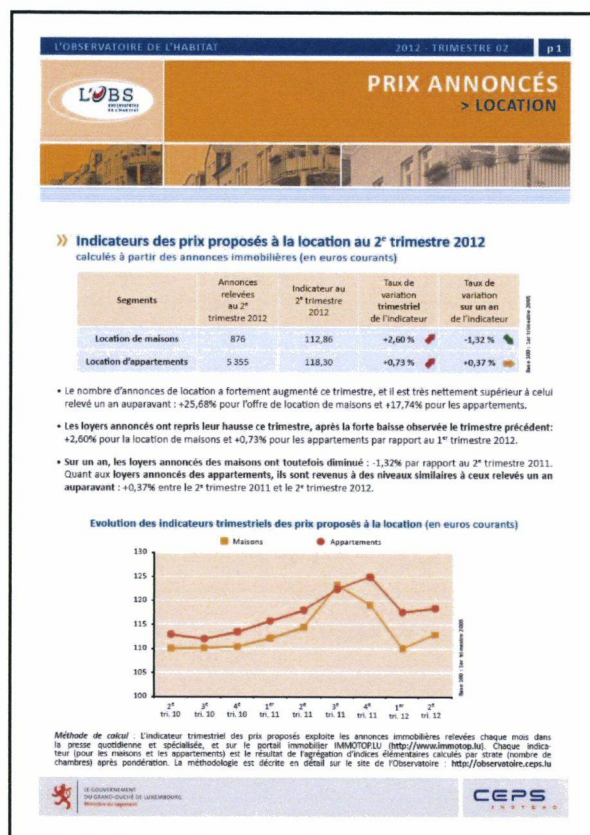
2.1. Prix annoncés à la vente au 2^e trimestre 2012



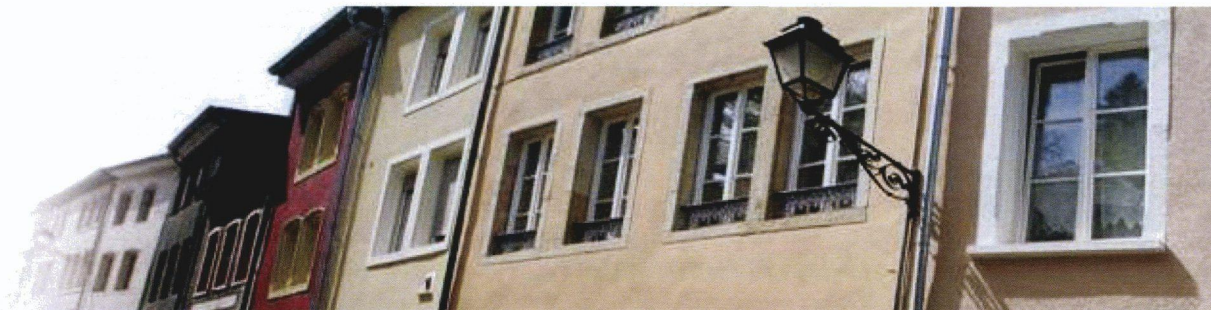
- Forte **augmentation du nombre d'annonces** de vente de maisons sur un an (+14,99%), alors que le nombre d'offres de vente d'appartements est stable (+0,12%)
- **Légère hausse des prix annoncés des maisons sur le trimestre** : +1,13% par rapport au trimestre précédent, mais -0,64% par rapport au 2^e trimestre 2011
- **Hausse modérée des prix annoncés pour les appartements** : +0,51% par rapport au trimestre précédent et +2,17% par rapport au 2^e trimestre 2011
- **Les prix annoncés à la vente ont surtout augmenté** :
 1. sur le segment des studios et des petits appartements
 2. dans la région Centre-Sud, notamment dans la capitale



2.2. Prix annoncés à la location au 2^e trimestre 2012



- Forte **augmentation du nombre d'annonces** de location depuis un an : +25,68% pour les maisons et +17,74% pour les appartements par rapport au 2^e trimestre 2011
- Les **loyers annoncés des maisons continuent de fluctuer fortement** : +2,60% par rapport au trimestre précédent, mais -1,32% sur un an
- **Retour à une légère hausse des loyers annoncés des appartements** : +0,73% par rapport au trimestre précédent et +0,37% sur un an
- **L'offre de location est très fortement concentrée** :
50% des annonces de location de maisons et 59% des appartements se localisent dans la région Centre-Sud



2.3. Hors-Série de l'Observatoire de l'Habitat :

"Offre et prix annoncés à la vente des logements :

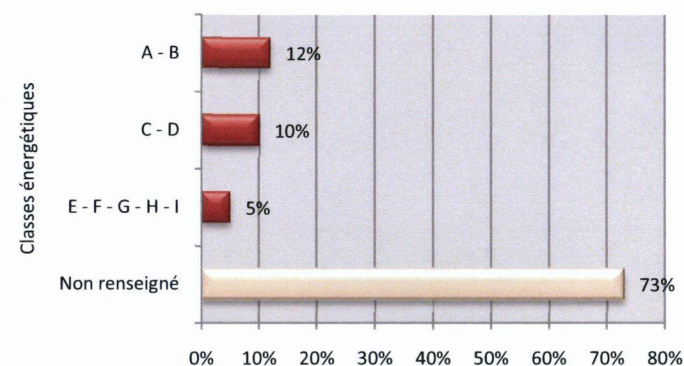
Localisation, taille, âge et performances énergétiques"

Parmi les annonces de vente collectées entre le 2^e trimestre 2011 et le 1^{er} trimestre 2012, l'information sur les performances énergétiques des biens mis en vente était encore trop rarement renseignée :

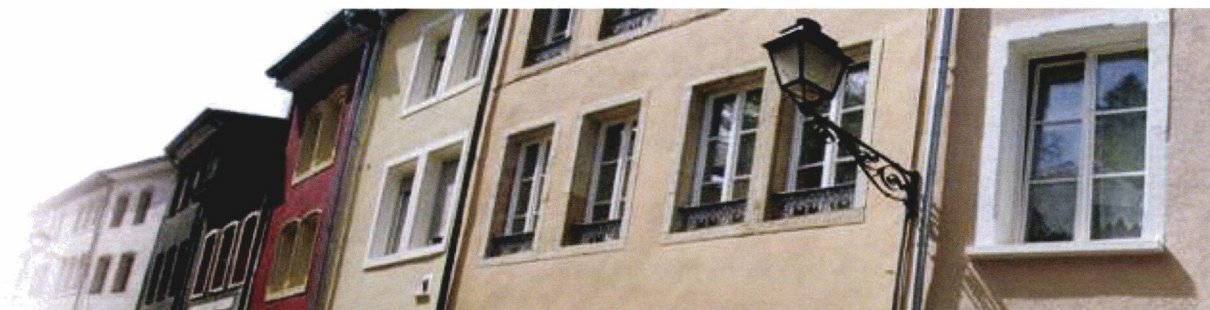
- pour seulement 16% des offres de vente de maisons
- et 27% des offres de vente d'appartements.

Dans la majorité des cas, l'information est apportée parce que le bien dispose d'un bon niveau de performances énergétiques.

Répartition des offres de vente d'appartements selon la classe de performance énergétique.
Période du 1^{er} avril 2011 au 31 mars 2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2011-2012)



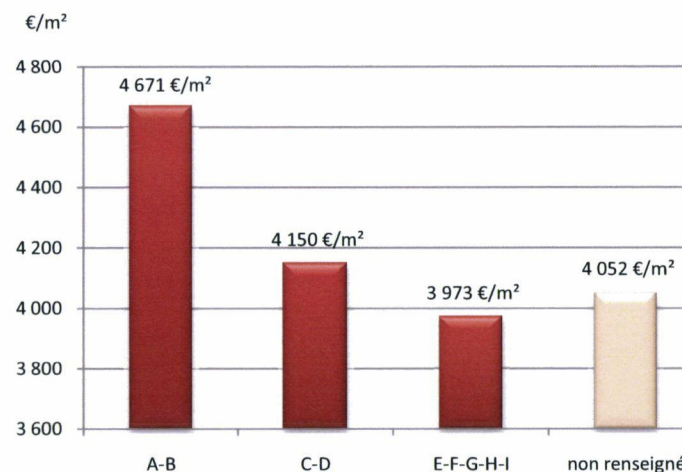
Le prix annoncé moyen par m² d'un appartement classé en catégorie A ou B est :

- supérieur de 13% à celui d'un appartement en classe C ou D
- supérieur de 18% à celui d'un appartement en classe E ou inférieure.

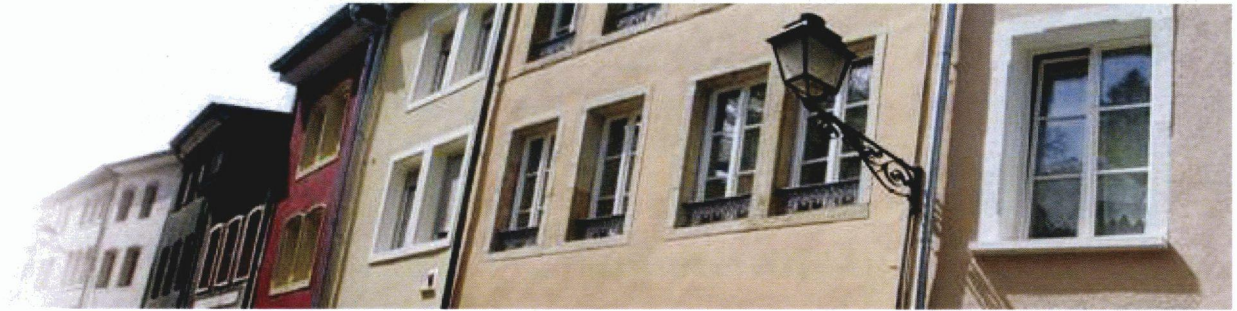
La performance énergétique d'un bien dépend aussi de sa date de construction, ce qui explique en partie le surcoût.

Il importe toutefois de rester prudent sur ces statistiques du fait de la faible disponibilité de l'information sur les classes de performance énergétiques. Une évaluation plus poussée sera possible dans un an, l'information étant obligatoire depuis le 1^{er} juillet 2012 sur les annonces immobilières.

Prix de vente annoncé moyen par m² des appartements selon la classe de performance énergétique.
Période du 1^{er} avril 2011 au 31 mars 2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2011-2012)



3. PROJETS EN COURS

Groupe de travail "Prix de l'immobilier" avec le STATEC et la BCL
+ Projet d'analyse des prix du foncier



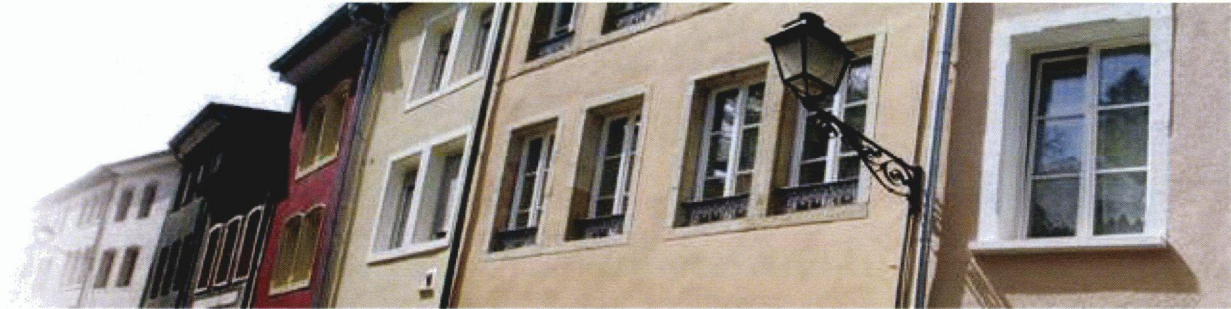
3.1. Groupe de travail "Prix de l'immobilier" avec le STATEC et la BCL

Début 2012 : création d'un groupe de travail technique, composé d'agents du Ministère du Logement/ Observatoire de l'Habitat, de la BCL et du STATEC en vue d'élaborer des propositions visant à **coordonner au niveau national le développement, la production et la diffusion des statistiques sur l'immobilier, le logement et l'habitat**

Les travaux dudit groupe se focalisent sur les **thèmes suivants** :

1. Harmonisation des traitements statistiques appliqués sur les données de la « Publicité Foncière » ;
2. Préparation d'une publication commune ;
3. Transmission et partage des données au sein du système statistique national ;
4. Coordination des nouvelles initiatives ;
5. Ouvrage et/ou conférence sur l'immobilier.

Ces travaux devront contribuer à **optimiser** le travail des différents acteurs du système statistique national, à assurer la **fiabilité** et à renforcer la **crédibilité** de la statistique publique dans ce domaine.



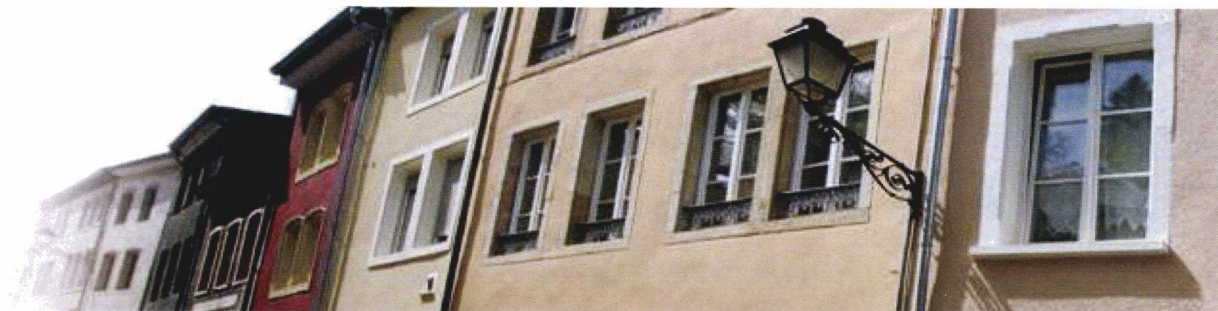
3.2. Projet d'analyse des prix du foncier

Objectif : diffuser une statistique fiable sur les prix des terrains à bâtir

1. en se basant sur les données de la **Publicité Foncière** (issues des actes notariés) ;
2. en identifiant précisément les **terrains à bâtir** à partir de leur localisation dans les périmètres d'agglomération et les zones des PAG des communes ;
3. en enrichissant les données à partir d'informations précises sur les parcelles (surface, forme,...) et sur leur localisation (distance à une route,...) à l'aide d'un **Système d'Information Géographique**

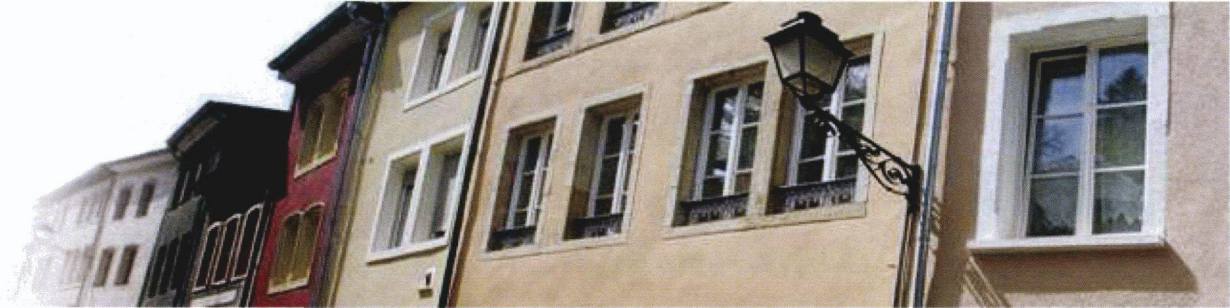
L'Observatoire de l'Habitat a obtenu une **autorisation de la CNPD pour l'obtention des numéros cadastraux des parcelles vendues** en 2010 et 2011, et travaille en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

L'Observatoire de l'Habitat publiera une Note consacrée aux prix des terrains à bâtir au **1^{er} semestre 2013**.



ANNEXE

Une bulle immobilière au Grand-Duché de Luxembourg ?



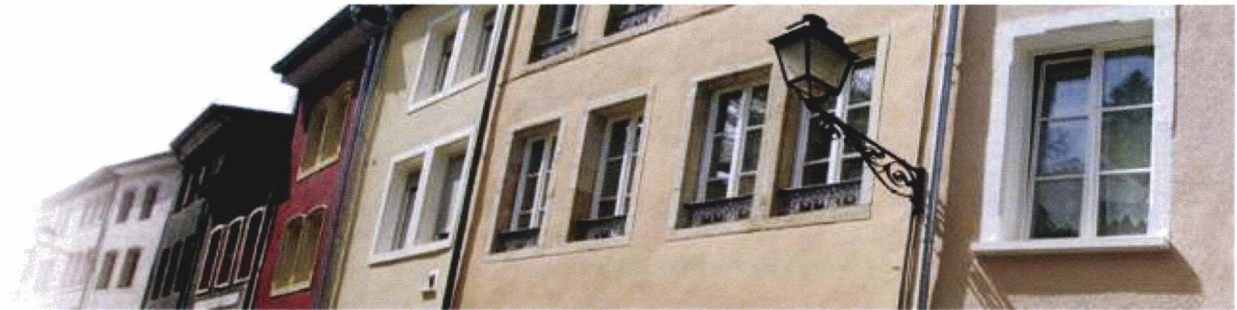
Définition d'une bulle immobilière :

Déconnexion des prix de l'immobilier avec les "**fondamentaux**" de l'économie, notamment :

- les taux de croissance du PIB et des revenus disponibles des ménages ;
- les évolutions démographiques et le solde migratoire ;
- les taux d'intérêt et les conditions de crédit ;
- les évolutions des prix à la consommation et des loyers d'habitation.

Une hausse tendancielle des prix de l'immobilier (comme au Luxembourg) peut s'expliquer :

- soit par un déséquilibre persistant entre une demande croissante de logements et une offre limitée ;
- soit par un comportement spéculatif et des anticipations auto-réalisatrices, qui entraînent des hausses de prix déconnectées des fondamentaux économiques.

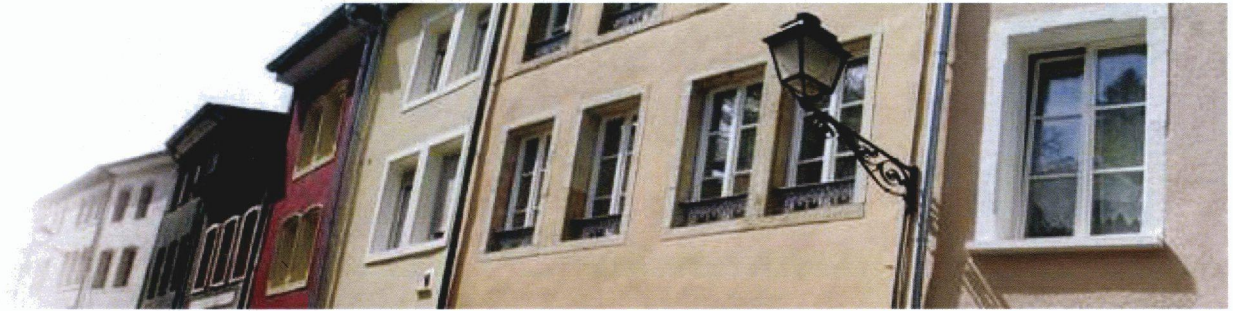


Ingrédients usuels d'une bulle immobilière :

1. Phase prolongée de hausse des prix immobiliers
2. Découplage des prix de l'immobilier par rapport à l'évolution des revenus
3. Activité de construction excédentaire et surplus du parc immobilier
4. Croissance importante des volumes de crédits hypothécaires
5. Part élevée de transactions immobilières spéculatives

Travaux en cours :

- Analyse de la situation du Luxembourg selon ces 5 critères sur longue période
- Approche comparative à l'échelle des pays de la zone euro



En vous remerciant pour votre attention

Observatoire de l'Habitat :
<http://observatoire.ceps.lu>

**Collaboration entre
l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement,
le STATEC et
la Banque Centrale du Luxembourg
dans le domaine de l'immobilier, du logement et de l'habitat**

Depuis début 2012, un groupe de travail technique, composé d'agents du Ministère du Logement/ Observatoire de l'Habitat, de la BCL et du STATEC impliqués dans la production des statistiques sur l'immobilier, le logement et l'habitat, a été mis en place en vue d'élaborer des propositions visant à coordonner au niveau national le développement, la production et la diffusion de statistiques en la matière.

Les travaux dudit GT se focalisent sur les thèmes suivants :

- Harmonisation des traitements statistiques appliqués sur les données de la « Publicité Foncière » ;
- Préparation d'une publication commune ;
- Transmission et partage des données au sein du système statistique national ;
- Coordination des nouvelles initiatives ;
- Ouvrage et/ou conférence sur l'immobilier.

Les administrations qui fournissent les données de base (cf. Administration de l'Enregistrement et des Domaines, Administration du Cadastre et de la Topographie,...) sont également invitées à participer audit groupe de travail technique qui se réunit en principe une fois par trimestre.

Ces travaux devront contribuer à optimiser le travail des différents acteurs du système statistique national, à assurer la fiabilité et à renforcer la crédibilité de la statistique publique dans ce domaine.



L'Obs
OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT.LU



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

en collaboration avec le

CEPS
I N S T E A D



« HORS SERIE » OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

OFFRES ET PRIX ANNONCÉS À LA VENTE DES LOGEMENTS :

LOCALISATION, TAILLE, ÂGE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

SEPTEMBRE 2012



1. Introduction

Pour étudier le marché de l'immobilier résidentiel au Grand-Duché de Luxembourg, l'Observatoire de l'Habitat s'appuie, en complément d'autres sources d'informations¹, sur les annonces diffusées par les professionnels et les particuliers dans la presse courante et spécialisée, ainsi que sur internet. Pour cette dernière source, une convention de partenariat a été conclue au début de l'année 2011 avec le portail immobilier IMMOTOP.lu (<http://www.immotop.lu>), afin de disposer d'une information plus précise sur les propositions de vente et de location.

Le présent « Hors Série » analyse les principaux résultats, en ce concentrant sur les offres de vente, issus d'une année de collecte², soit du 2^e trimestre 2011 au 1^{er} trimestre 2012 compris : plus de 32 800 annonces, après élimination des annonces doubles, rejet des annonces incomplètes et des données extrêmes.

En 2011-2012, le marché résidentiel se caractérise toujours par une prépondérance des offres de vente (77%) sur celles de location (23%). Cette orientation n'a rien de surprenant puisque la propriété reste le mode d'occupation privilégié par les résidents au Luxembourg. Près de 68% des ménages sont propriétaires ou accédants à la propriété³.

On peut également relever que les appartements représentent 66% des annonces de vente. Cette situation surprenante est en opposition avec la composition du parc immobilier luxembourgeois, constitué pour 66% par des maisons⁴. Par ailleurs, elle va à l'inverse des souhaits et désirs des ménages qui se prononcent très nettement en faveur de la maison⁵. Ce phénomène s'expliquerait par la rareté des terrains à bâtir et par une tendance des propriétaires fonciers à vouloir rentabiliser leurs terrains en construisant des appartements. En étudiant l'époque de construction des logements, il ressort notamment que les appartements ont très majoritairement été construits au cours des dix dernières années, à l'inverse des maisons, plus anciennes⁶.

Dans ce contexte et pour mieux cerner les caractéristiques et les prix des biens annoncés à la vente, le présent « Hors Série » propose une approche synthétique du sujet à partir de quatre déterminants fondamentaux, à savoir :

- La localisation géographique des biens proposés à la vente ;
- La taille (surface et chambres) ;
- L'âge, ou date de construction ;
- Les performances énergétiques.

¹ L'Observatoire de l'Habitat exploite également les données issues des actes notariés, grâce au fichier de la Publicité Foncière que lui fournit régulièrement l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Une série trimestrielle des prix enregistrés des appartements est consultable sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat [<http://ceps.observatoire.lu/index.cfm?pageKw=prixenregistre>].

² En 2008, un premier Hors Série sur les prix annoncés avait été présenté lors de la Semaine Nationale du Logement [<http://observatoire.ceps.lu/index.cfm?pageKw=horsserie>].

³ Source : PSELL-3/EU-SILC (2010), CEPS/INSTEAD et STATEC.

⁴ Source : PSELL-3/EU-SILC (2010), CEPS/INSTEAD et STATEC.

⁵ Note de l'Observatoire de l'Habitat n°12, « Préférences et satisfaction résidentielle des habitants du Luxembourg - Un aperçu », 4 p., juin 2009.

⁶ Ces observations sont cohérentes avec celles issues de la statistique des Bâtiments Achevés du STATEC (cf. STATEC, 2012 : « Regards sur les bâtiments achevés », coll. Regards n° 02/2012, 4p.)

2. La localisation : un facteur essentiel

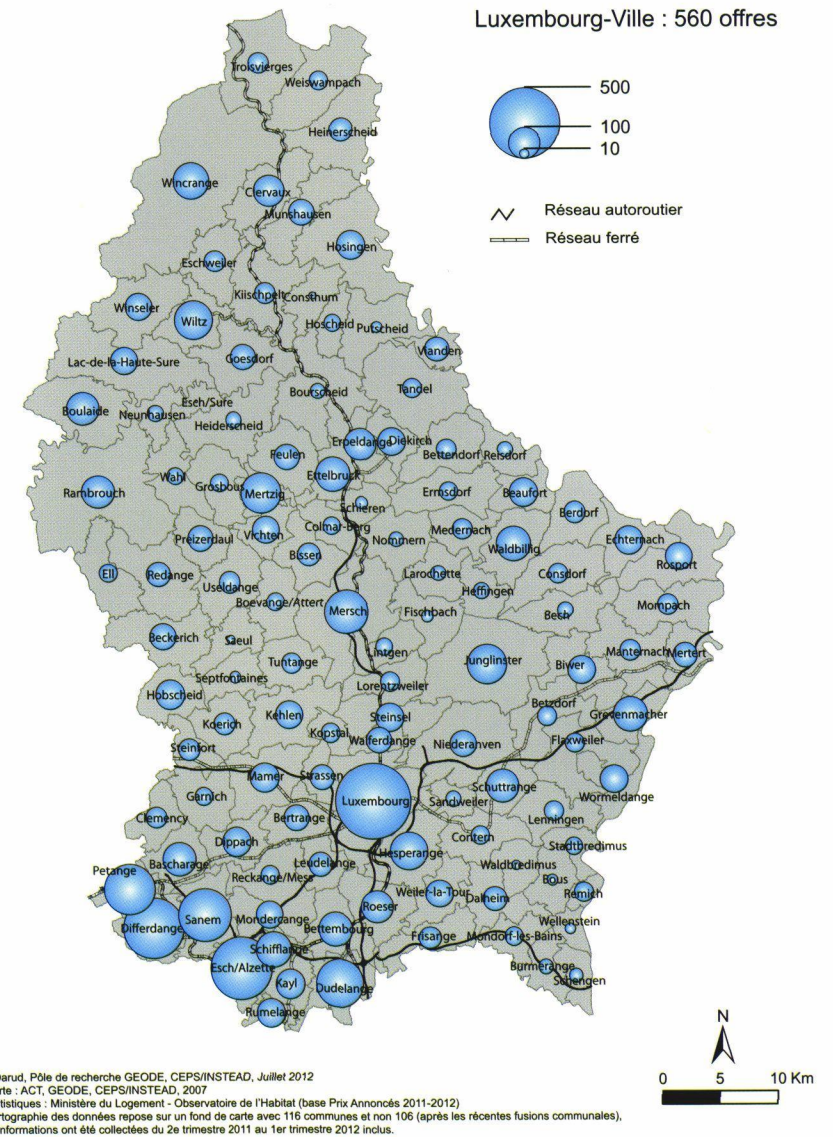
2.1. Une offre très concentrée pour les appartements

Des maisons sont proposées à la vente dans toutes les communes du pays, quelle que soit leur taille ou leur importance (cf. **carte 1**).

Cette relative diffusion des offres de maisons était déjà observée en 2007.

Toutefois, cette dispersion s'est légèrement accentuée entre 2007 et 2011-2012, sans doute parce que la disponibilité et le coût des terrains rendent nécessaire, pour les acquéreurs, de s'éloigner de plus en plus des centres urbains attractifs.

Carte 1 : Répartition des offres de vente de maisons en 2011-2012, par commune



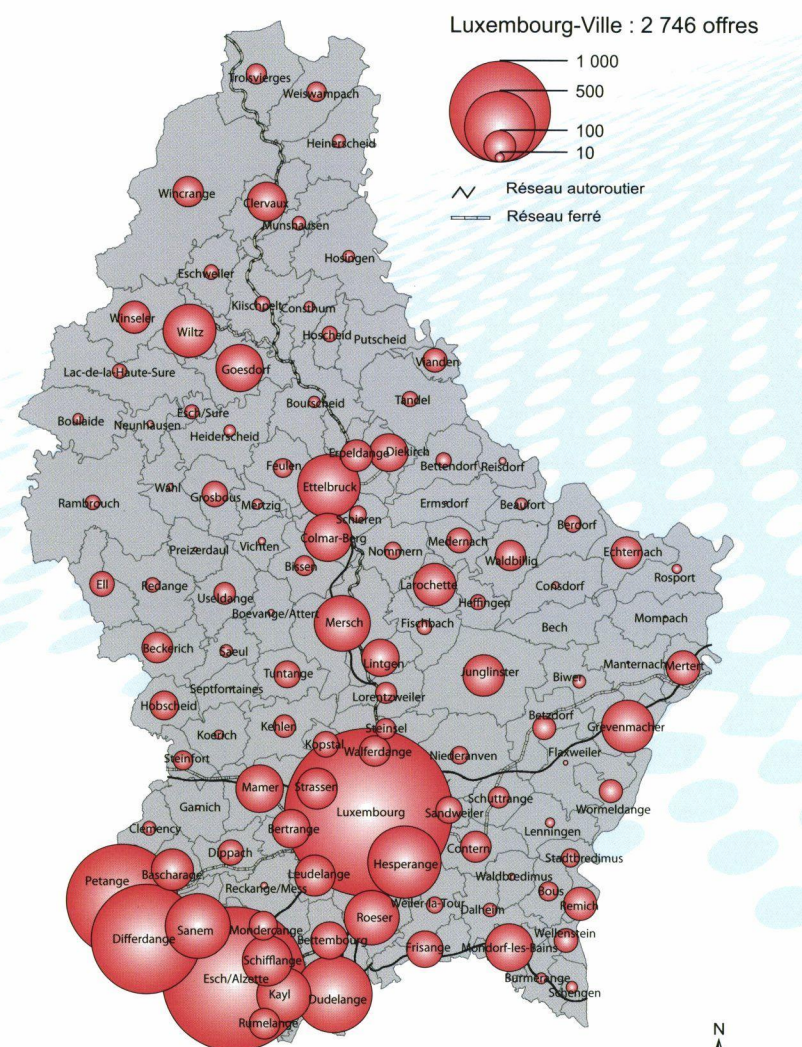
L'offre de vente d'appartements est, quant à elle, nettement plus concentrée dans les villes que celles de maisons (cf. **carte 2**). En effet, plus de la moitié des offres de vente d'appartements se situent à Luxembourg-Ville, dans ses communes voisines, et dans les villes situées dans la région Sud : Esch-sur-Alzette, Differdange, Pétange et Dudelange.

Les offres restantes se localisent dans les communes situées à la périphérie de ces pôles urbains, ainsi que dans les autres villes du pays, notamment Ettelbruck, Grevenmacher, Mondorf-les-Bains et Mersch.

Par rapport à 2007, cette offre d'appartements tend également à se déconcentrer au profit des communes de la deuxième couronne périurbaines autour de la capitale.

Cette diffusion est principalement guidée par les réseaux routiers, tels que l'axe vers la Nordstaad et l'autoroute A1 en direction de Trèves (cf. **carte 2**).

Carte 2 : Répartition des offres de vente d'appartements en 2011-2012, par commune



Auteur : B. Darud, Pôle de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, Juillet 2012
Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007
Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)
Note : La cartographie des données repose sur un fond de carte avec 116 communes et non 106 (après les récentes fusions communales), puisque les informations ont été collectées du 2^e trimestre 2011 au 1^{er} trimestre 2012 inclus.



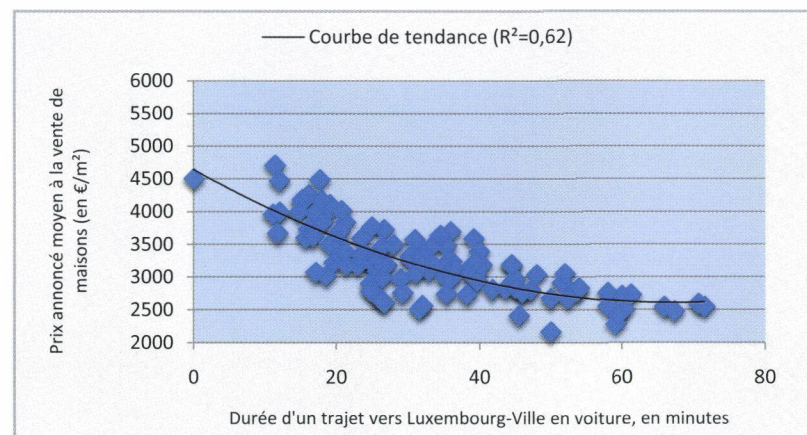
2. La localisation : un facteur essentiel

2.2. Plus le bien est proche de la capitale, plus le prix annoncé est élevé

La diffusion des prix de vente est fortement conditionnée par l'attractivité de la capitale et la concentration de la population, c'est-à-dire que le prix est fonction de la distance du bien à la capitale. Plus le bien proposé est proche de Luxembourg-Ville, plus le prix annoncé est élevé, et, inversement le prix annoncé décroît en s'éloignant de la capitale comme l'illustre les *figures 1 et 2*.

En termes d'évolution entre 2007 et 2011-2012, les prix proposés à la vente augmentent plus fortement dans les communes proches de la capitale que dans les communes plus éloignées, notamment celles localisées au nord et à l'ouest du pays.

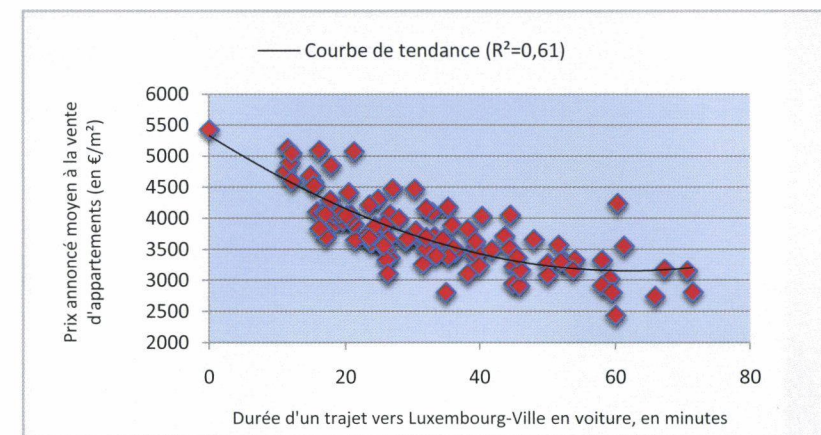
Figure 1 : Prix de vente annoncés moyens des maisons par commune en 2011-2012, en fonction de l'accessibilité à Luxembourg-Ville



Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2011-2012) pour les prix annoncés des appartements à la vente ; CEPS/INSTEAD pour les données d'accessibilité.

Notes : les points correspondent ici aux communes luxembourgeoises. L'accessibilité est mesurée par la durée minimale d'un trajet entre la localité principale de la commune considérée et Luxembourg-Ville, en heures pleines. La courbe de tendance est calculée à l'aide d'un polynôme d'ordre 2. Le R^2 correspond au coefficient de détermination associé à l'estimation de cette courbe de tendance. Il permet d'estimer ici que le modèle utilisé, incluant simplement les différences entre communes en termes d'accessibilité à la capitale, permet d'expliquer environ 62% de la variabilité intercommunale dans les prix annoncés moyens à la vente de maisons et 61% pour celle d'appartements.

Figure 2 : Prix de vente annoncés moyens des appartements par commune en 2011-2012, en fonction de l'accessibilité à Luxembourg-Ville



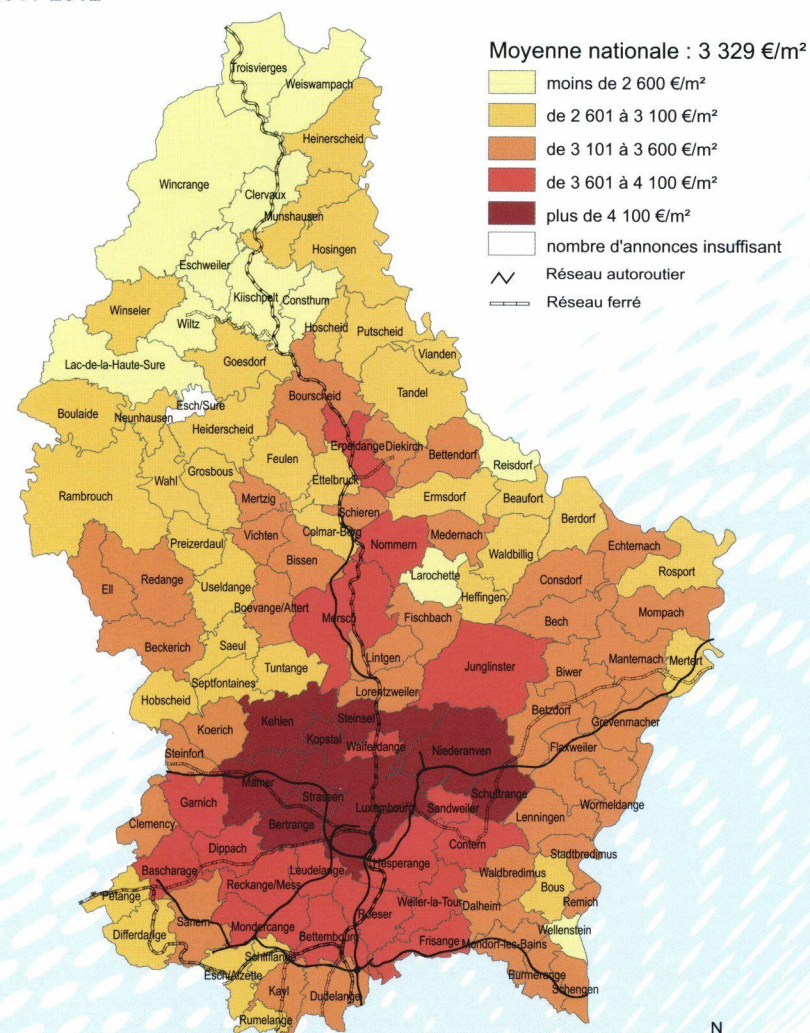
Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2011-2012) pour les prix annoncés des appartements à la vente ; CEPS/INSTEAD pour les données d'accessibilité.

La **carte 3** ci-contre présente une distribution des prix de vente annoncés pour les maisons, rapportés à la surface des biens.

Cette carte montre nettement que les prix annoncés les plus élevés se situent dans et autour de la capitale. Dans cette zone centrale, le prix moyen annoncé dépasse les 4 100 €/m².

Ensuite, les prix décroissent et sont inférieurs à la moyenne du pays au-delà d'une distance d'environ 20 kilomètres de la capitale.

Carte 3 : Prix de vente annoncé moyen au m² pour les maisons par commune en 2011-2012



Auteur : B. Darud, Pôle de recherche GEODE, CEPSSI/INSTEAD, Juillet 2012
Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPSSI/INSTEAD, 2007
Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)
Note : La cartographie des données repose sur un fond de carte avec 116 communes et non 106 (après les récentes fusions communales), puisque les informations ont été collectées du 2^e trimestre 2011 au 1^{er} trimestre 2012 inclus.



2. La localisation : un facteur essentiel

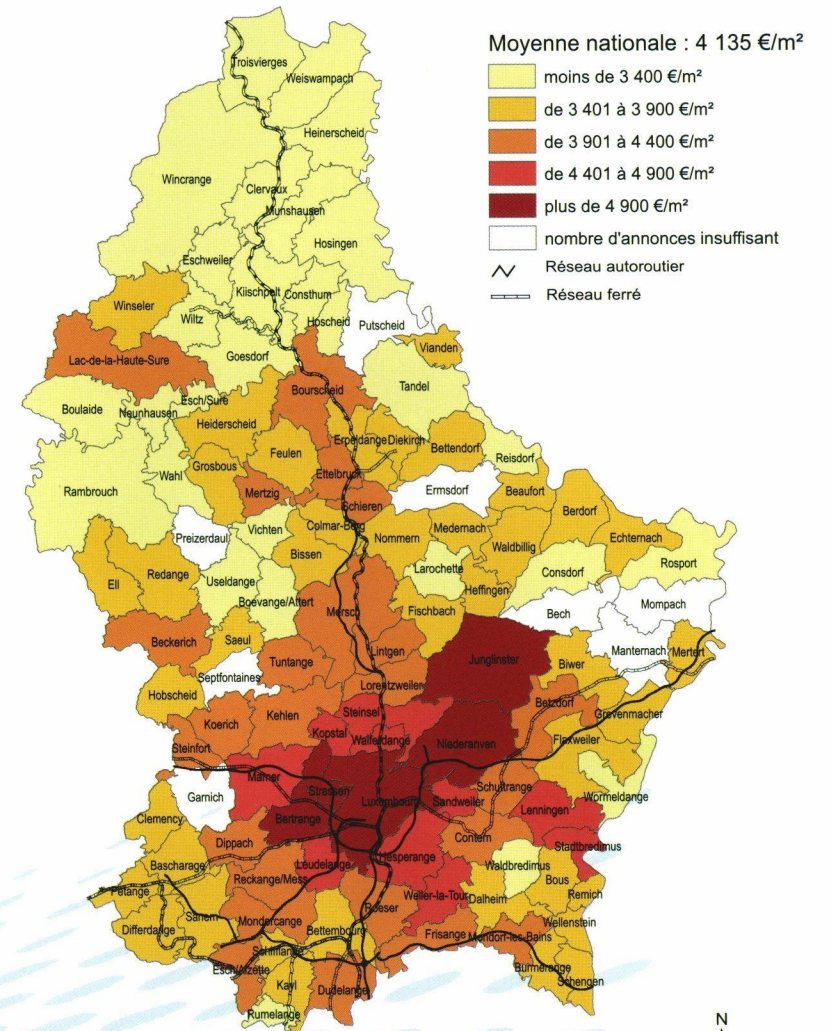
Pour les appartements, les prix annoncés les plus élevés se situent également à Luxembourg-Ville, ainsi que dans quelques communes situées dans son voisinage et le long de la nationale 11 vers Junglinster.

Ces communes constituent un axe, où les prix annoncés sont supérieurs à 4 900 €/m² (cf. **carte 4**). Au-delà, une couronne se compose des communes voisines de la capitale : Walferdange, Mamer, Hesperange, où les prix annoncés sont compris entre 4 400 €/m² et 4 900 €/m². Enfin, une deuxième couronne (en jaune sur la carte 3), plus large, se compose des communes, telles que Dippach, Lorentzweiler, Redange, pour lesquelles les prix se situent entre 3 900 €/m² et 4 400 €/m².

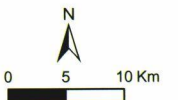
En s'éloignant de ces espaces qui entourent la capitale, les prix sont en dessous de la moyenne du pays.

Le sud du pays (l'ancienne région de la minette), pourtant densément peuplé, se situe dans une fourchette de prix relativement faibles par rapport à la moyenne du pays. Le prix annoncé moyen pour un appartement à Esch-sur-Alzette, deuxième ville du pays, est d'environ 3 900 €/m².

Carte 4 : Prix de vente annoncé moyen au m² pour les appartements par commune en 2011-2012



Auteur : B. Darud, Pôle de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, Juillet 2012
Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007
Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)
Note : La cartographie des données repose sur un fond de carte avec 116 communes et non 106 (après les récentes fusions communales), puisque les informations ont été collectées du 2^e trimestre 2011 au 1^{er} trimestre 2012 inclus.



3. La taille et le prix des logements : une relation non linéaire

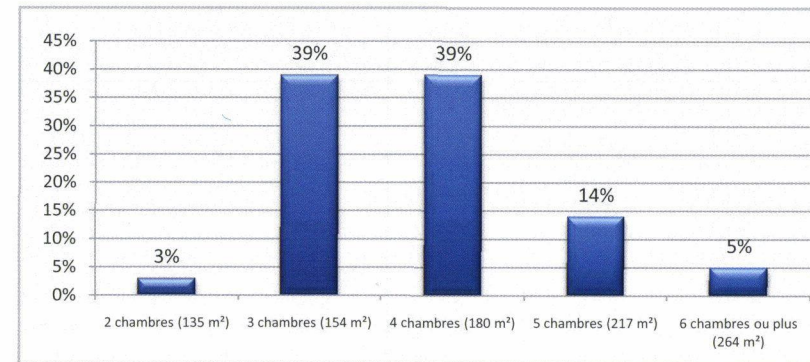
3.1. Trois ou quatre chambres en moyenne pour une maison, deux chambres pour un appartement

Parmi les offres de vente de maisons, deux segments majeurs émergent : les biens de trois et de quatre chambres, disposant respectivement d'une surface de 154 m² et 180 m², en moyenne (cf. *figure 3*).

Les appartements mis en vente sont clairement plus petits que les maisons. Parmi l'ensemble de ces offres, les appartements de deux chambres constituent le produit phare, représentant plus de la moitié de l'offre totale de ventes d'appartements (cf. *figure 4*).

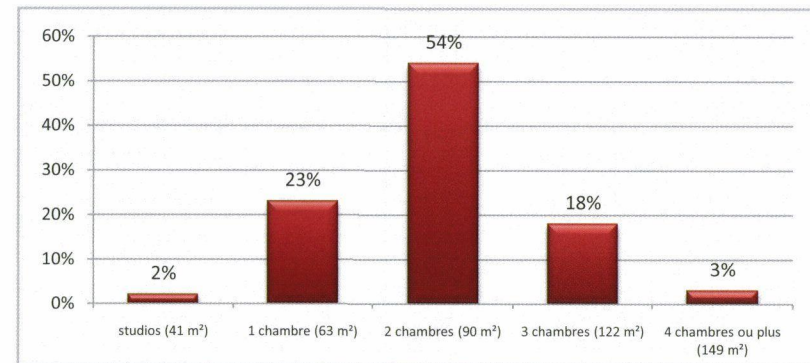
La surface moyenne des appartements est très nettement inférieure à celle des maisons : 90 m², contre près du double pour les maisons.

Figure 3 : Offre de ventes de maisons par nombre de chambres en 2011-2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

Figure 4 : Offre de ventes d' appartements par nombre de chambres en 2011-2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

3. La taille et le prix des logements : une relation non linéaire

3.2. Un prix annoncé par m² décroissant avec la taille du bien

Les prix au m² diminuent en général avec la taille des biens (cf. **tableau 1**).

Ainsi, une maison avec trois chambres est proposée pour près de 527 000 €, soit 3 444 €/m², alors qu'une maison avec quatre chambres est annoncée à environ 600 000 €, soit 3 367 €/m².

Par rapport à 2007, les prix annoncés moyens ont principalement augmenté de 5% sur les segments les plus demandés, à savoir les maisons de trois chambres et de quatre chambres. Sur les autres segments, la hausse est de 1 à 2%.

En 2011-2012, le prix de vente annoncé moyen pour un appartement de deux chambres, le segment principal, est d'environ 364 000 €, soit 4 063 €/m² (cf. **tableau 2**). Pour une chambre, ce prix est presque de 275 000 € (4 370 €/m²), et pour un studio, il atteint les 226 000 € (5 614 €/m²).

Ces prix moyens au mètre carré sont sensiblement supérieurs à ceux relevés en 2007. La hausse la plus forte concerne les studios : +25%. A cette date, un studio était proposé en moyenne pour 4 227 €/m², alors que le prix demandé est de 5 614 €/m² en 2011-2012.

Tableau 1 : Prix de vente annoncé moyen des maisons par nombre de chambres en 2011-2012

Nombre de chambres par maison	Prix annoncé moyen	Prix au m ² annoncé moyen
2 chambres	426 907 €	3 207 €/m ²
3 chambres	527 118 €	3 444 €/m ²
4 chambres	600 152 €	3 367 €/m ²
5 chambres	671 205 €	3 106 €/m ²
6 chambres ou plus	746 174 €	2 851 €/m ²
Moyenne	583 549 €	3 329 €/m ²

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

Tableau 2 : Prix de vente annoncé moyen des appartements par nombre de chambres en 2011-2012

Nombre de chambres par appartement	Prix annoncé moyen	Prix au m ² annoncé moyen
Studio	225 759 €	5 614 €/m ²
1 chambre	275 133 €	4 370 €/m ²
2 chambres	364 097 €	4 063 €/m ²
3 chambres	477 411 €	3 934 €/m ²
4 chambres ou plus	561 711 €	3 769 €/m ²
Moyenne	366 212 €	4 135 €/m ²

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

4. Des prix annoncés très différents selon l'âge des biens

4.1. Des maisons majoritairement anciennes et des appartements plus récents

Plus de la moitié des annonces n'indiquent pas la date de construction des biens.

Parmi les annonces renseignées, la part des maisons construites il y a plus de dix ans est plus importante pour les maisons que pour les appartements (cf. figures 5 et 6).

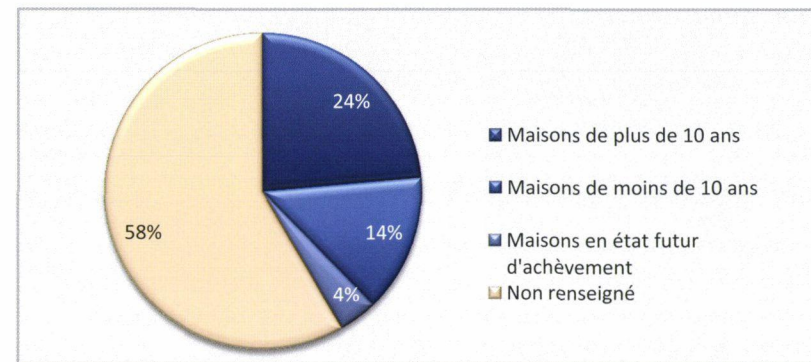
Cela tient, entre autres, à un essor récent de la construction d'appartements. Le phénomène s'expliquerait notamment par la rareté des terrains à bâtir et par une tendance des propriétaires fonciers à vouloir rentabiliser leurs terrains en construisant des appartements plutôt que des maisons.

En considérant la localisation de ces biens, les maisons les plus récentes se situent majoritairement dans les communes périurbaines de la capitale et dans les communes plus éloignées des principaux centres urbains du pays, notamment de la capitale, là où des terrains sont plus fréquemment disponibles.

A l'inverse, les maisons anciennes se concentrent plus souvent dans les communes les plus densément peuplées, telles que Luxembourg-Ville et Esch-sur-Alzette.

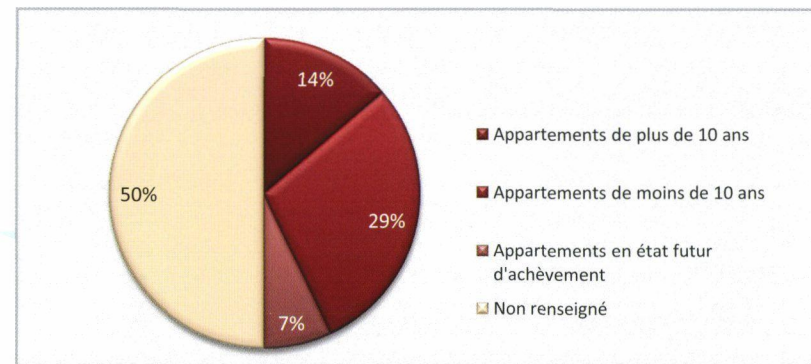
Quant aux appartements, ils se localisent majoritairement dans les centres urbains, quelle que soit la date de construction.

Figure 5 : Offre de vente de maisons selon l'époque de construction en 2011-2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

Figure 6 : Offre de vente d'appartements selon l'époque de construction en 2011-2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

4. Des prix annoncés très différents selon l'âge des biens

4.2. Les biens neufs servent souvent de référence pour fixer les prix

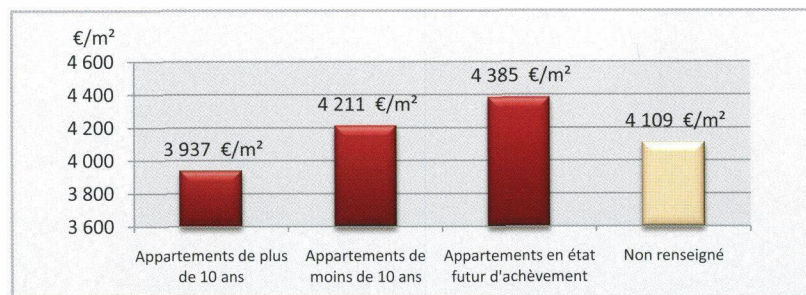
Le prix d'un bien immobilier dépend également de la date à laquelle il a été construit. Plus celui-ci est récent, plus son prix est élevé. Le coût de l'immobilier neuf sert fréquemment, en quelque sorte, de référence pour évaluer les autres biens plus anciens.

En 2011-2012, les prix au mètre carré annoncés moyens pour les maisons en état futur d'achèvement sont supérieurs de 5% à ceux des maisons récentes (moins de 10 ans) et de 4% à ceux des maisons construites il y a plus de 10 ans (cf. *figure 7*).

Le fait que les maisons de moins de 10 ans soient globalement moins chères que les maisons plus anciennes s'expliquerait en partie par leur localisation. En effet, les maisons anciennes se situent majoritairement dans les centres des communes très urbaines, telles que Luxembourg-Ville et Esch-sur-Alzette, à proximité notamment des services. Par ailleurs, les maisons les plus anciennes disposent plus fréquemment de terrains plus grands que les nouvelles constructions.

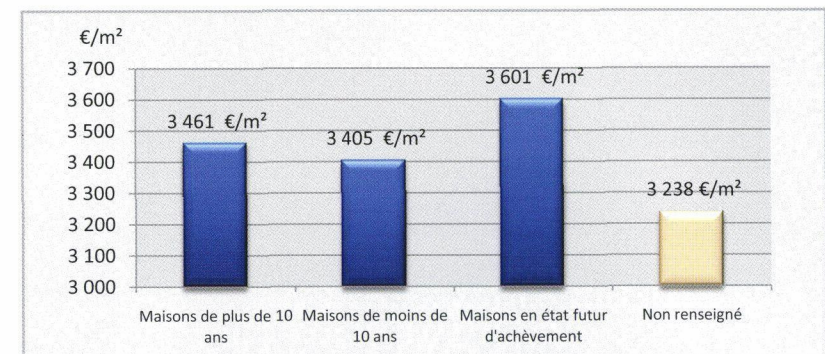
En revanche, les maisons plus récentes sont construites plus fréquemment sous forme de lotissements, et, sur des terrains éloignés des centres urbains avec un prix du foncier plus faible.

Figure 8 : Prix de vente au m2 annoncé moyen des appartements selon l'époque de construction en 2011-2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

Figure 7 : Prix de vente au m2 annoncé moyen des maisons selon l'époque de construction en 2011-2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

Pour les appartements, la situation est peu différente. Le neuf est nettement plus cher que l'ancien du fait de l'évolution des coûts de construction et du coût des terrains, mais aussi du fait de la décote de l'ancien en raison de la vétusté croissante du bien avec le temps.

Un appartement en état futur d'achèvement est annoncé à un prix moyen de 4 385 € par mètre carré. Ce prix par m² est supérieur de 4% à celui des appartements de moins de 10 ans et de 10% au prix annoncé pour les appartements de plus de 10 ans (cf. *figure 8*).

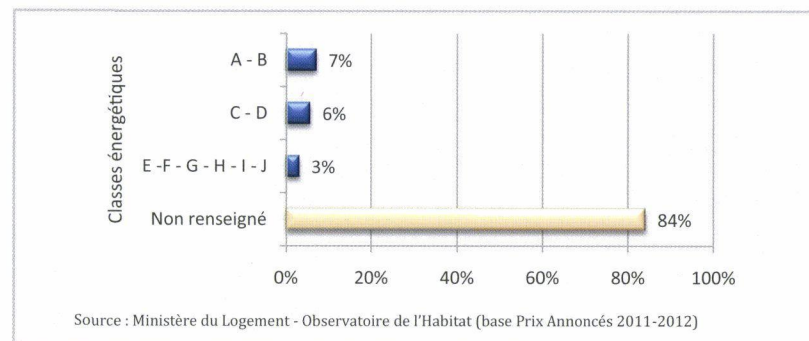
5. Les performances énergétiques : un nouvel enjeu

5.1. Une information encore trop rarement renseignée

La précision de la classe énergétique n'étant pas encore obligatoire, pour la période d'observation, seules 16% des offres de ventes de maisons sont renseignées sur ce point, et 27% des offres de ventes d'appartements.

Notons cependant que depuis le 1er juillet 2012, les annonces immobilières de vente et de location doivent indiquer la classe de performance énergétique (en fonction de l'indice de dépense d'énergie primaire) ainsi que la classe d'isolation thermique (en fonction de l'indice de dépense d'énergie chauffage) du bâtiment d'habitation (article 1er du règlement grand-ducal du 5 mai 2012).

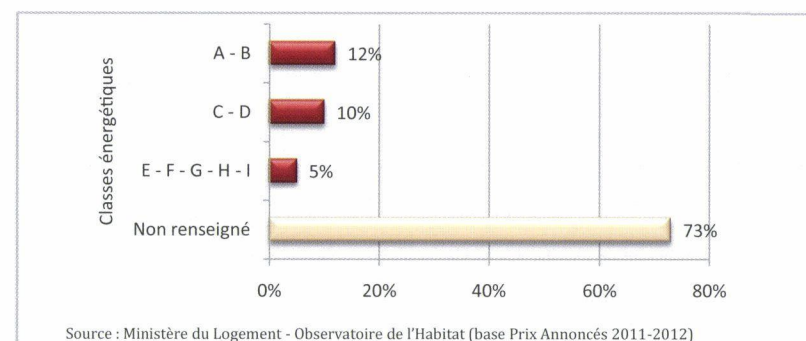
Figure 9 : Offre de vente de maisons selon l'époque de construction en 2011-2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

Dans la majorité des cas, l'information est apportée parce que le bien dispose d'un bon niveau d'isolation (cf. **figure 9**). Ainsi, parmi les annonces de vente de maisons renseignées sur ce sujet, la majorité sont en classe A, B et C.

Figure 10 : Offre de vente d'appartements selon l'époque de construction en 2011-2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

Pour les appartements, l'information est plus fréquemment disponible. Mais là aussi, cette disponibilité concerne essentiellement les appartements mis en vente qui disposent d'une bonne isolation thermique (cf. **figure 10**).

5. Les performances énergétiques : un nouvel enjeu

5.2. La performance énergétique impacte fortement le prix

La construction d'un bien disposant d'une isolation correcte pour être classée en catégorie A ou B induit nécessairement un surcoût lors de la construction. Il importe toutefois de rester prudent sur les statistiques présentées ci-dessous compte-tenu de la faible disponibilité de l'information.

Pour une maison, ce coût supplémentaire se traduit par un prix de vente moyen annoncé proche de 4 000 €/m², alors que le prix moyen d'une maison moins bien isolée (classe inférieure à E) est d'environ 3 300 €/m² ; soit un écart de 700 €/m².

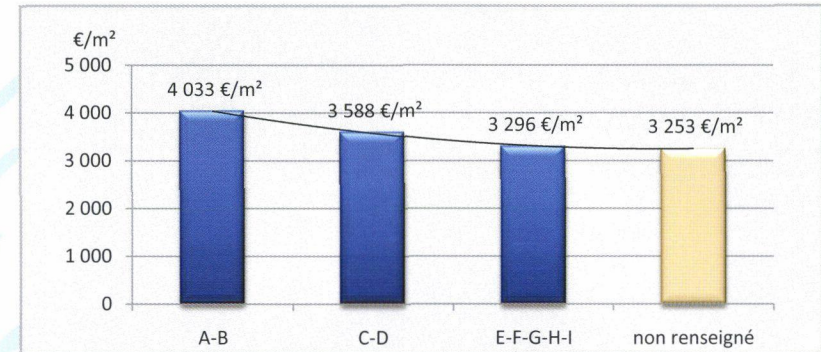
La courbe de tendance des prix annoncés pour les maisons montre une dégressivité assez nette des prix moyens avec la diminution des qualités énergétiques des biens, jusqu'à atteindre des valeurs inférieures de 18% pour les classes E à I par rapport aux classes A et B pour les maisons (cf. *figure 11*).

La qualité de la construction et les qualités isolantes d'un appartement se répercutent de manière plus marquée sur le prix de vente du bien.

Le prix annoncés des appartements disposant de la meilleure performance énergétique (classe A et B), est de 4 671 €/m², alors qu'il est de seulement 4 150 €/m² pour ceux en classe C et D, voir de 3 973 €/m² pour les classes inférieures (cf. *figure 12*).

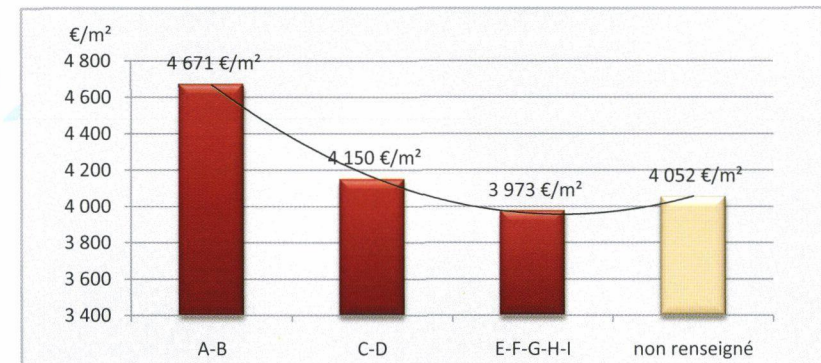
L'écart de prix entre un appartement classé en catégorie A ou B par le diagnostic énergétique et un appartement en classe E et inférieures atteint les 15%.

Figure 11 : Prix de vente au m²annoncé moyen des maisons selon la classe énergétique en 2011-2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

Figure 12 : Prix de vente au m²annoncé moyen des appartements selon la classe énergétique en 2011-2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

6. Conclusion

Pour étudier le marché de l'immobilier résidentiel au Grand-Duché de Luxembourg, l'Observatoire de l'Habitat s'appuie, en complément d'autres sources d'informations, sur les annonces diffusées par les professionnels et les particuliers dans la presse courante et spécialisée, ainsi que sur internet.

Ces données apportent un éclairage sur l'offre et les prix de vente annoncés pour les maisons et pour les appartements. Elles permettent notamment la diffusion régulière d'informations sur :

- Les évolutions récentes des prix annoncés, avec les indicateurs trimestriels des prix annoncés⁷ ;
- Les niveaux des prix avec le rapport d'activité de l'Observatoire de l'Habitat⁸ ;
- La distribution des prix par communes, avec les tableaux et cartes détaillées diffusés sur le site web de l'Observatoire de l'Habitat⁹.

Le présent « hors série » aborde les prix de l'immobilier sous un nouvel angle ; c'est à dire en mettant en exergue des éléments particuliers qui interviennent fortement dans la détermination du prix proposé à la vente, tels la localisation et les performances énergétiques des biens. Cette approche fait ressortir une diminution nette des prix en s'éloignant de la capitale. Par ailleurs, un fort écart de prix annoncé apparaît entre les biens neufs et les biens anciens. Les logements neufs servent, en quelque sorte, de référence dans la détermination de la valeur immobilière. Enfin, une forte variation des prix est également observée selon les performances énergétiques. Par exemple, le prix moyen des appartements en classe A ou B est supérieur de 18% au prix des biens dont les performances énergétiques sont médiocres. Cet aspect constitue un enjeu important pour les ménages dans un contexte où le coût des énergies s'accroît depuis plusieurs années.

⁷<http://observatoire.ceps.lu/index.cfm?pageKw=INDICATEUR>

⁸<http://observatoire.ceps.lu/index.cfm?pageKw=rapportactivites>

⁹<http://observatoire.ceps.lu/index.cfm?pageKw=DETAIL>



