



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 07 novembre 2017

Ordre du jour :

1. Approbation des projets de procès-verbal de la réunion jointe du 29 septembre et de la réunion du 24 octobre 2017
2. Débat de consultation sur la problématique du Logement
- Présentation des dernières statistiques et résultats d'études
3. Divers

*

Présents: Mme Sylvie Andrich-Duval, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Lex Delles, M. Mars Di Bartolomeo remplaçant M. Frank Arndt, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Henri Kox remplaçant M. Roberto Traversini, M. Claude Lamberty, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, M. Marco Schank, M. David Wagner

M. Julien Licheron du LISER / Observatoire de l'Habitat

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés: M. Frank Arndt, M. Roberto Traversini

*

Présidence: M. Max Hahn, Président de la Commission

*

- 1. Approbation des projets de procès-verbal de la réunion jointe du 29 septembre et de la réunion du 24 octobre 2017**

Les projets de procès-verbal sont approuvés sans modification.

- 2. Débat de consultation sur la problématique du Logement
- Présentation des dernières statistiques et résultats d'études**

M. le Président de la Commission du Logement rappelle que cette réunion présente la première d'une série d'entrevues que la Commission du Logement envisage avec les partenaires sociaux, ainsi que d'autres interlocuteurs, comme Caritas Luxembourg, le Fonds du Logement, la SNHBM, ou le Syvicol. L'organisation de ces entrevues est sujette à l'accord

de la Conférence des Présidents de la Chambre des Députés. La liste des invités n'étant pas encore définitive, toute proposition reste la bienvenue.

Le premier interlocuteur de la commission parlementaire est M. Julien Licheron de l'Observatoire de l'Habitat.

Sur base du document joint en annexe, M. Licheron expose les **tendances sur le marché de l'immobilier résidentiel au Luxembourg**. Les chiffres ont été actualisés depuis leur dernière présentation en commission, lors de la réunion du 28 mars 2017.

2.1. Principales tendances concernant les prix de vente et les loyers des logements

2.1.1. Evolution des prix de vente des logements

La **hausse annuelle de l'indice des prix des logements** (anciens et neufs), en valeur nominale, s'élève à +6,2% en moyenne entre le 2^e trimestre 2016 et le 2^e trimestre 2017, avec des disparités selon s'il s'agit d'appartements existants (+8,5%), d'appartements en construction (+3,8%), ou de maisons existantes (+6,8%).

Pour comparaison: hausse annuelle moyenne des prix des logements **depuis 2010:**

- **Indice des prix des logements: +4,7%** (2010T1 - 2017T2)
- Appartements existants : **+4,6%** (2010T1 - 2017T2)
- Appartements en construction: **+4,8%** (2010T1 - 2017T2)
- Maisons existantes: **+4,9%** (2013T4 - 2017T2)

La **hausse annuelle de l'indice des prix réels des logements** (*en neutralisant les effets de l'inflation telle que mesurée par l'Indice des Prix à la Consommation National (IPCN) du STATEC*) et de **+4,5%** entre le 2^e trimestre 2016 et le 2^e trimestre 2017:

- Appartements existants (second marché): **+6,7%**
- Appartements en construction (VEFA- premier marché): **+2,1%**
- Maisons existantes: **+5,0%**

Pour comparaison: hausse annuelle moyenne des **prix réels** des logements **depuis 2010:**

- **Indice des prix des logements: +3,0%** (2010T1 - 2017T2)
- Appartements existants: **+2,8%** (2010T1 - 2017T2)
- Appartements en construction: **+3,1%** (2010T1 - 2017T2)
- Maisons existantes: **+3,8%** (2013T4 -2017T2)

(Source = STATEC, données issues de la Publicité Foncière (actes notariés), IPCN)

L'évolution réelle des prix se situe autour de 4,5-5,0% en valeur nominale. En faisant abstraction de l'inflation, la hausse est de 3%.

Depuis fin 2013-début 2014, la hausse s'est accentuée.

2.2. Activité et nombre de transactions sur le marché de l'immobilier résidentiel

2.2.1. Comparaison avec les autres pays européens

La hausse des prix est régulière, mais elle n'est pas exceptionnelle, si on la compare avec celle dans d'autres pays européens.

2.2.2. Une perspective de long terme sur les prix des logements

Depuis 1974, les prix des logements ont augmenté en moyenne annuelle de:

- **+6,9% en valeur nominale** entre 1974 et 2016 (soit une multiplication par 16,7 environ);
- **+3,7% en valeur réelle** entre 1974 et 2016 (soit une multiplication par 4,8 environ).

(Source = Banque des Règlements Internationaux (BRI), à partir de données issues de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, traitées par la Banque Centrale du Luxembourg et le STATEC.)

Note: La série en valeur réelle est obtenue par déflation de l'indice des prix des logements en utilisant l'IPCN du STATEC.

Mise à part la baisse suite à la crise de 2008, la hausse des prix des logements était régulière.

Les épisodes de hausse des prix des logements au Luxembourg:

Plusieurs épisodes de hausse forte et régulière des prix des logements depuis 1974 ont pu être constatés:

- **Dans les années 1980:**

Entre 1984 et 1992, la hausse des prix réels des logements était de **+7,4% en moyenne annuelle**.

- **Dans les années 1990/2000:**

Entre 1998 et 2007, la hausse des prix réels des logements s'élevait à **+6,9% en moyenne annuelle**.

- **Dans les années 2010:**

Depuis 2010 et jusqu'en 2016, la hausse des prix réels des logements était de **+3,2% en moyenne annuelle**.

2.2.3. Evolution des loyers des logements

La hausse annuelle de l'**indicateur des loyers annoncés** des logements, **en valeur nominale**, sur les douze derniers mois, se présente comme suit:

- Appartements (anciens et neufs): **+2,3%** (2016T2 - 2017T2)
- Maisons (anciennes et neuves): **+1,6%** (2016T2 - 2017T2)

Pour comparaison: hausse annuelle moyenne des loyers annoncés **depuis 2010:**

- Appartements (anciens et neufs): **+4,1%** (2010T1 - 2017T2)
- Maisons (anciennes et neuves): **+3,3%** (2010T1 - 2017T2)

(Source = Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (annonces immobilières))

Important: Ces statistiques proviennent des annonces immobilières. Il s'agit des loyers demandés par les bailleurs pour les nouvelles locations, qui sont en général supérieurs aux loyers en cour.

Hausse annuelle des **indicateurs des loyers annoncés réels des logements**

(en neutralisant les effets de l'inflation telle que mesurée par l'IPCN du STATEC)

- Appartements (anciens et neufs): **+0,6%** (2016T2 - 2017T2)
- Maisons (anciennes et neuves): **+0,1%** (2016T2 - 2017T2)

Pour comparaison: hausse annuelle moyenne des **loyers annoncés réels depuis 2010:**

- Appartements (anciens et neufs): **+2,4%** (2010T1 - 2017T2)
- Maisons (anciennes et neuves): **+1,6%** (2010T1 - 2017T2)

(Source = Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (annonces immobilières), STATEC (IPCN))

2.2.4. Le nombre de ventes de logements

Un nombre de transactions particulièrement élevé au cours des deux premiers trimestres de l'année 2017 peut être observé, ce qui témoigne d'un **grand dynamisme sur le marché**.

Il résulte à la fois:

- du **dynamisme de la demande** en logements, comme l'illustre le nombre élevé de transactions portant sur des appartements existants et des maisons anciennes;

- d'un **regain dans l'offre de logements**, comme l'illustre le nombre élevé de transactions portant sur des appartements en construction.

2.2.5. Le segment de la vente d'appartements

Le dynamisme est notamment visible sur le marché de la vente d'appartements:

- Le nombre de transactions se maintient à un niveau particulièrement élevé, en comparaison des années précédentes.
- Le chiffre atteint au 2^e trimestre 2017 (1.145 ventes) est quasiment le plus haut observé depuis le début de l'année 2007 (à l'exclusion du 4^e trimestre 2014). Il n'y a pas eu de baisse en 2015, alors qu'on aurait pu s'y attendre, suite à la hausse de 2014.
- Le volume financier correspondant à ces transactions est nettement le plus élevé jamais atteint depuis 2007 (plus de 887 millions d'euros sur le seul 2^e trimestre 2017).

2.2.6. Le segment de la vente de maisons

Des hausses sont également enregistrées sur le segment de la vente de maisons (voir schémas pp. 21-22 du document en annexe).

Selon M. Licheron, c'est bel et bien la demande en logements qui soutient l'activité sur le marché de l'ancien. Il y a également une forte augmentation au niveau de l'offre d'immobilier. Sur le marché de l'ancien, la moitié des biens vendus sont des maisons. Sur le marché des constructions neuves, 2/3 des ventes concernent des appartements.

La hausse des prix n'a pas mené à un relâchement de l'activité sur le marché de l'immobilier.

2.3. Les besoins en logements et la demande sur le marché de l'immobilier résidentiel

2.3.1. La croissance démographique

Le Luxembourg enregistre un **taux de croissance démographique exceptionnel** à l'échelle européenne:

- La population totale est passée de 461.200 à 590.667 individus entre 2005 et 2017 (+28,1% au total).
- La croissance de la population est tirée avant tout par le solde migratoire (80% environ de la croissance de la population), mais également par le solde naturel (20% de la croissance démographique).

2.3.2. La croissance démographique

Les chercheurs enregistrent aussi une forte corrélation entre la croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) et la croissance des prix des logements.

2.3.3. Des taux d'intérêt historiquement bas

- Le taux sur les nouveaux contrats est égal à 1,63%; le taux fixe se situe à 1,72% en moyenne en 2016-2017.
- La majorité de crédits immobiliers portent sur des taux fixes.

2.3.4. Bilan sur la demande et les besoins en logements¹

¹ Cf.: Projections des besoins en logements réalisées par François Peltier du STATEC en 2011.

Il faudrait environ 130.000 nouveaux logements entre 2010 et 2030, soit une moyenne de près de **6.500 nouveaux logements par an**.

Ces projections étaient basées sur un taux de croissance de la population de 1,1% environ par an entre 2010 et 2030 (alors que le taux de croissance observé depuis 2010 dépasse 2%).

Il y a une forte corrélation entre l'activité économique et le marché de l'immobilier. Il est très probable que l'activité sur le marché de l'immobilier alimente le PIB, et vice-versa.

2.4. Offre et construction de nouveaux logements

2.4.1. La construction de logements

- Environ **2.600 logements ont été achevés** en moyenne par an entre 2000 et 2014.
- Ce nombre se compose d'environ 1/3 de maisons unifamiliales et 2/3 d'appartements.
- Le nombre de logements achevés augmente régulièrement depuis 2012.

2.4.2. La mobilisation du foncier disponible

- En 2013, **l'Observatoire de l'Habitat a estimé le potentiel foncier destiné à l'habitat à 2.719 hectares**. Il s'agit de terrains théoriquement disponibles (indépendamment de la volonté des propriétaires à les mettre en construction ou à les vendre), situés dans des zones d'habitation ou mixtes des PAG des communes.
- Mais environ 92% de cette superficie totale appartient à des propriétaires privés (76% de personnes physiques et 16% de personnes morales). Les acteurs publics ne possèdent que 8% de la surface totale (soit 213 hectares).
- Le problème majeur n'est donc pas tant un manque de terrains disponibles, mais plutôt une **difficulté à mobiliser les terrains identifiés comme disponibles pour l'habitat dans les PAG des communes**.

2.5. Conclusions

2.5.1. Une hausse des prix assez forte et régulière depuis 2010

- La hausse de l'indice des prix des logements du STATEC s'élève à environ **+4,7%** en moyenne annuelle entre le 1^{er} trimestre 2010 et le 2^e trimestre 2017.
- Une légère accélération de cette augmentation des prix des logements depuis 2015, de **+6,2%** en moyenne annuelle entre le 2^e trimestre 2016 et le 2^e trimestre 2017, peut être observée.
- Une hausse des prix assez forte et surtout très régulière est constatée, en comparaison des évolutions observées dans la plupart des pays européens depuis 2010.
- La hausse des prix reste toutefois moindre (même en valeur réelle) par rapport aux très fortes augmentations des prix des logements, observées sur les périodes 1984-1992 et 1998-2007.
- La hausse des loyers annoncés des logements est moins forte: 4,1 % en moyenne annuelle depuis 2010 et +2,3% sur les douze derniers mois (entre le 2^e trimestre 2016 et le 2^e trimestre 2017), pour l'indicateur des loyers annoncés des appartements.

2.5.2. Une hausse des prix qui s'explique avant tout par la demande très élevée en logements

- Le résultat d'un décalage entre besoins en logements (estimés à environ 6.500 nouveaux logements nécessaires par an entre 2010 et 2030 par le STATEC, avec des hypothèses très inférieures aux niveaux des taux de croissance démographique observés) et production de

logements (environ 2.600 logements achevés par an depuis 2000, selon les chiffres du STATEC).

- La demande en logements est avant tout portée par la très forte croissance démographique (+2,2% en moyenne annuelle depuis 2010), alimentée par la croissance économique, et également par le niveau historiquement bas des taux d'intérêt.
- L'offre en logements est contrainte par la difficulté à mobiliser des terrains à bâtir, puisque le potentiel foncier disponible pour l'habitat (estimé à environ 2.700 hectares en 2013) est très majoritairement détenu par des propriétaires privés.
- Il faut souligner, toutefois, que le nombre annuel de logements achevés a fortement augmenté entre 2011 et 2014 (+55%) et que les perspectives sont bonnes au regard des autorisations de bâtir.

Echange de vues

Il y a plus de logements construits qu'il y a encore dix ans, mais le renouvellement de logements est beaucoup moins rapide que prévu par le STATEC.

M. Licheron estime que les rénovations énergétiques contribuent au ralentissement du renouvellement de maisons.

Le principal facteur explicatif pour la disparité entre l'offre et la demande est la difficulté de mobiliser du foncier.

Selon M. Licheron, le décalage entre le nombre d'autorisations de bâtir et le nombre de logements achevés s'explique par plusieurs éléments: Cet écart est d'environ 25% et le décalage entre la date de l'attribution de l'autorisation et la réalisation est de trois ans.

M. Licheron explique que toutes les autorisations ne donnent pas lieu à la réalisation d'un bâtiment. Il peut aussi y avoir des doublons dans les autorisations de bâtir.

Les subdivisions de logements est un phénomène qui échappe probablement aux statistiques. Si l'enveloppe extérieure du bâtiment ne varie pas, il ne faut pas d'autorisation de bâtir.

Existe-t-il une ventilation des statistiques selon le volume ou le nombre de chambres? Le STATEC produit effectivement des chiffres sur la décomposition des logements achevés selon leur taille. M. Licheron explique qu'il y a un peu plus de studios qu'au début des années 2000. Contrairement à ce que l'on pourrait croire cependant, la taille des logements achevés ne rétrécit pas comparée aux logements réalisés en 2000. Il y a, cependant, moins de maisons construites et davantage d'appartements qu'en 2000. La taille de ces appartements est passée de 76 à 88 m² en moyenne. La dispersion des surfaces était moins importante qu'en 2000.

Dans le contexte du «Pacte logement», le STATEC étudie combien de ménages ou de personnes sont logés sur un terrain, suite à la destruction d'un bâtiment existant.

Est-ce que l'augmentation des loyers a suivi l'évolution des salaires? Non, les loyers ont augmenté plus vite que les salaires moyens ou médians. Les nouveaux accédants à la propriété sont des personnes disposant de ressources suffisantes, ou des possibilités de financement consistantes. Par conséquent, on ne peut, au Luxembourg, pas parler de crise sur le marché de l'immobilier, mais plutôt de **problèmes d'accès au logement**. Les ménages doivent apporter davantage d'argent pour pouvoir se loger ou accéder à la propriété.

Au niveau du marché des crédits, il faut constater que l'achat d'un logement est financé par des crédits, dont plus de la moitié des contrats se font, du moins en partie, à taux fixes. Entre 55% et 60% du volume des nouveaux contrats est à taux fixe. Le Comité du risque systémique a soulevé la question de **l'endettement des ménages**. Les nouveaux propriétaires doivent

également accepter une contrainte supplémentaire: celle de ne pas pouvoir rembourser prématurément leur prêt.

Les **maxima subventionnables** n'ont pas suivi l'évolution des prix du marché.

Les chiffres présentés par M. Licheron ne concernent que le marché privé, à l'exclusion des constructions subventionnées par l'Etat, des emphytéoses ou des adjudications immobilières.

Un député du groupe parlementaire LSAP suggère que les chercheurs étudient l'évolution des prix des logements des promoteurs publics par rapport à l'évolution des prix des logements vendus sur le marché libre. M. Licheron explique qu'une telle comparaison est difficile à réaliser. Ceci s'explique par le fait que le nombre de logements produits par des promoteurs publics n'est pas suffisamment élevé pour permettre une comparaison avec les logements vendus en privé.

M. Licheron apporte des précisions par rapport aux méthodes utilisées par les chercheurs. Il faut, en fait, pouvoir comparer les prix en faisant abstraction de l'élément «effet qualité» (présence d'un balcon, d'un garage...) et de «l'effet localisation». Les indices hédoniques des prix des logements ont donc été inventés pour simuler la vente du même logement au même endroit mais à des moments différents. Il est impossible de concevoir un tel indice pour les logements construits par des promoteurs publics.

Un membre du groupe parlementaire CSV demande si les chercheurs disposent de chiffres sur les recettes de l'Etat, suite aux spéculations en matière de logement. M. Licheron estime qu'un tel chiffre est très difficile à trouver.

Répondant à une question du membre de la sensibilité politique «déli Lénk», M. Licheron explique que le marché français est loin d'être homogène. Il y a eu une stagnation au niveau des prix des logements, suite à la crise financière des années 2008-2009. Les prix ont recommencé à augmenter l'année dernière.

La pénurie des logements a des conséquences pour les régions frontalières. Même si des chiffres précis font défaut, il est vrai que les régions limitrophes (Audun-le-Tiche, Villerupt, en France; Perl en Allemagne; ou la région arlonaise en Belgique) ressentent l'effet de pénurie au Luxembourg. On assiste à la construction de nouveaux ensembles d'habitations, tout en étant en présence de loyers légèrement plus élevés que dans les régions plus éloignées.

Une comparaison avec le marché suisse est impossible, vu que ce marché est très spécifique, se composant avant tout de locataires.

Un député du groupe parlementaire LSAP estime qu'il serait important d'effectuer le bilan des débats précédents, et notamment du débat qui a eu lieu en 2002. Un certain nombre des propositions des députés ont déjà été réalisées, comme la mise en place de l'Observatoire de l'Habitat ou la création de l'Agence immobilière sociale. M. le Président de la commission parlementaire renvoie à la documentation qui est parvenue aux députés.

A combien s'élève le montant maximal subventionnable?

Combien de prêts ont été accordés, combien de prêts ont été refusés?

Comment ont évolué les demandes en faveur de l'obtention d'une garantie de l'Etat pour accéder au logement?

M. Licheron essaiera de trouver les réponses, qui ne font pas encore partie de la documentation fournie par le Gouvernement.

Y a-t-il eu une évaluation de l'**efficacité socio-économique** des aides de l'Etat? M. Licheron répond que des analyses ont été effectuées pour les aides individuelles (subvention de loyer, subvention d'intérêt, bonification d'intérêts, primes), pour savoir dans quelle mesure ces aides contribuaient à faire face à la dépense. Les chercheurs ont constaté que les aides au logement constituent un élément important qui permet aux ménages de réduire leur effort. Les ménages bénéficiaires sont souvent dépendants de ces aides.

La prochaine réunion de la Commission du Logement consacrée à la préparation du débat de consultation sur le Logement est prévue pour le 17 novembre. Les députés recevront, à partir de 14.00 heures, les représentants de Caritas Luxembourg et, à partir de 14.45 heures, les représentants de la Chambre de Commerce.

3. Divers

Aucun sujet n'a été abordé sous ce point.

* * *

Luxembourg, le 17 novembre 2017

La Secrétaire,
Francine Cocard

Le Président de la Commission du Logement,
Max Hahn

ANNEXE:
Tendances sur le marché de l'immobilier résidentiel au Luxembourg - présentation de M. Julien Licheron



Tendances sur le marché de l'immobilier résidentiel au Luxembourg

Commission Parlementaire du Logement,
le 7 Novembre 2017

Julien Licheron (LISER)



Plan de la présentation :

1. Principales tendances concernant les **prix de vente** et les **loyers** des logements
2. Activité et **nombre de transactions** sur le marché de l'immobilier résidentiel
3. Les **besoins en logements** et la **demande** sur le marché de l'immobilier résidentiel
4. L'**offre** et la **construction** de nouveaux logements
5. Conclusion



Section 1

Principales tendances concernant les prix de vente et les loyers des logements



1.1. Evolution des prix de vente des logements

Hausse annuelle de l'**indice des prix des logements** (anciens et neufs) en valeur nominale = **+6,2%** entre le **2^{er} trimestre 2016** et le **2^e trimestre 2017** :

- Appartements existants (second marché) : **+8,5%**
- Appartements en construction (VEFA - premier marché) : **+3,8%**
- Maisons existantes : **+6,8%**

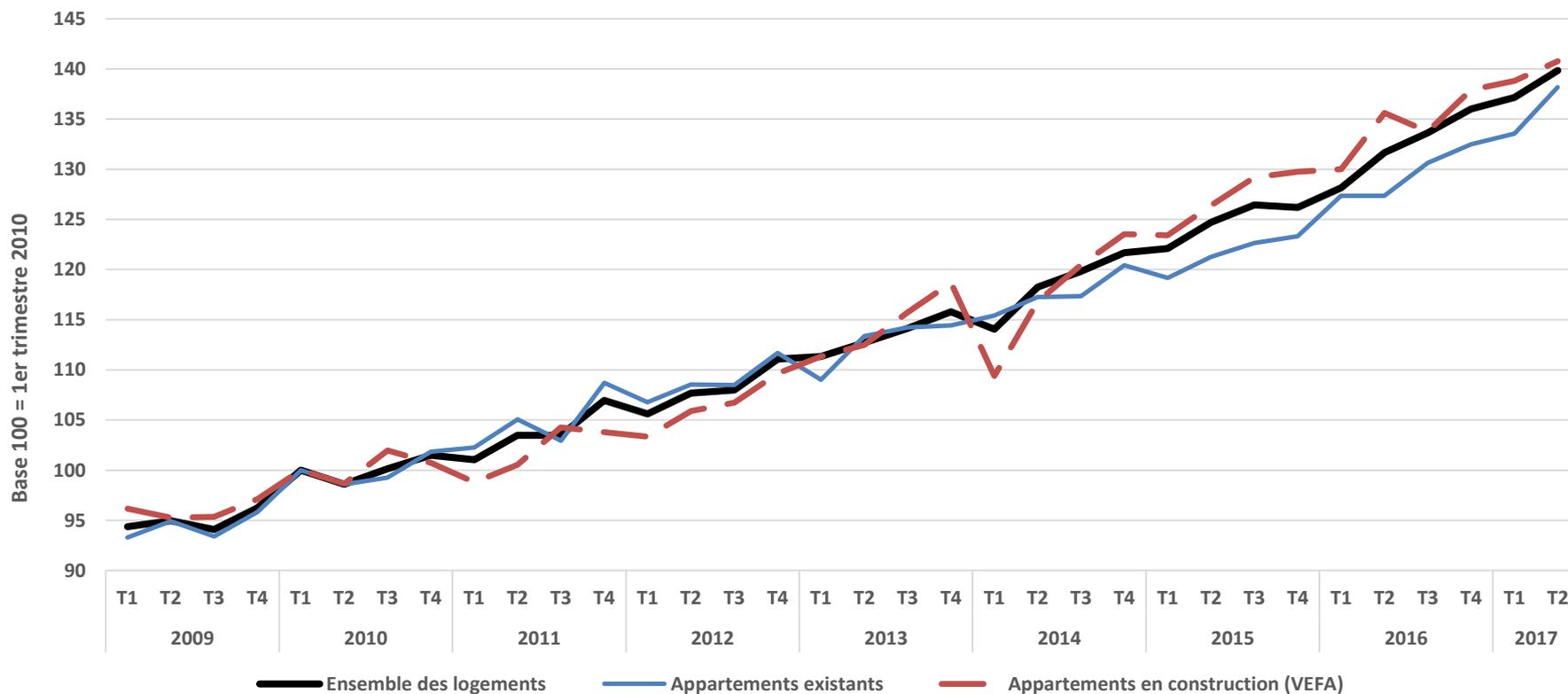
Pour comparaison : hausse annuelle moyenne des prix des logements **depuis 2010**

- **Indice des prix des logements** : **+4,7%** (2010T1 – 2017T2)
- Appartements existants : **+4,6%** (2010T1 – 2017T2)
- Appartements en construction : **+4,8%** (2010T1 – 2017T2)
- Maisons existantes : **+4,9%** (2013T4 – 2017T2)

Source = STATEC, données issues de la Publicité Foncière (actes notariés)



Indices hédoniques des prix des logements



Source : Publicité Foncière, calculs STATEC (2009-2017)

en collaboration avec le





Hausse annuelle de l'**indice des prix réels des logements** (en neutralisant les effets de l'inflation, telle que mesurée par l'Indice des Prix à la Consommation National du STATEC)

= **+4,5%** entre le **2^{er} trimestre 2016** et le **2^e trimestre 2017** :

- Appartements existants (second marché) : **+6,7%**
- Appartements en construction (VEFA - premier marché) : **+2,1%**
- Maisons existantes : **+5,0%**

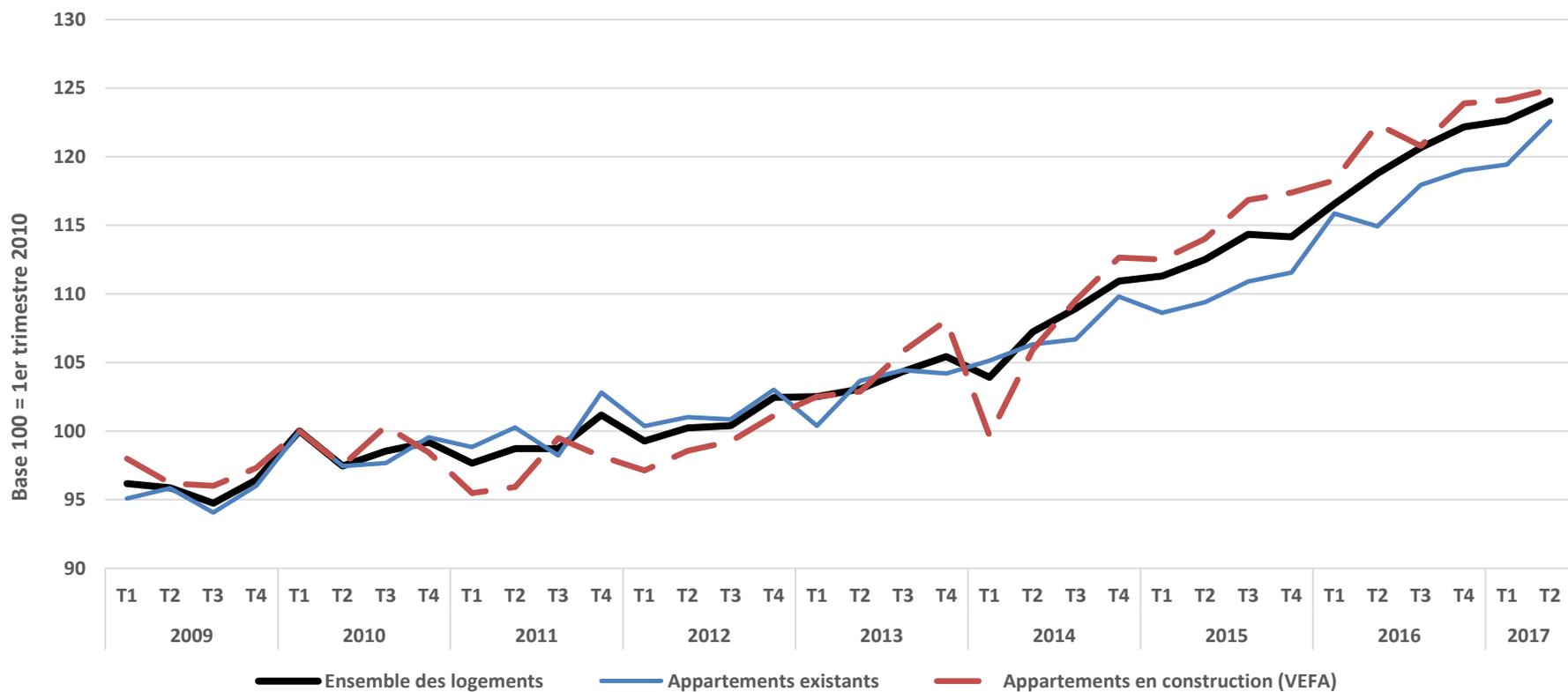
Pour comparaison : hausse annuelle moyenne des **prix réels** des logements **depuis 2010**

- **Indice des prix des logements** : **+3,0%** (2010T1 – 2017T2)
- Appartements existants : **+2,8%** (2010T1 – 2017T2)
- Appartements en construction : **+3,1%** (2010T1 – 2017T2)
- Maisons existantes : **+3,8%** (2013T4 – 2017T2)

Source = STATEC, données issues de la Publicité Foncière (actes notariés), IPCN



Indices des prix réels des logements (après neutralisation de l'inflation)



Source : Publicité Foncière, STATEC (2009-2017), calculs de l'auteur en déflatant par l'Indice des Prix à la Consommation National, STATEC (2009-2017)

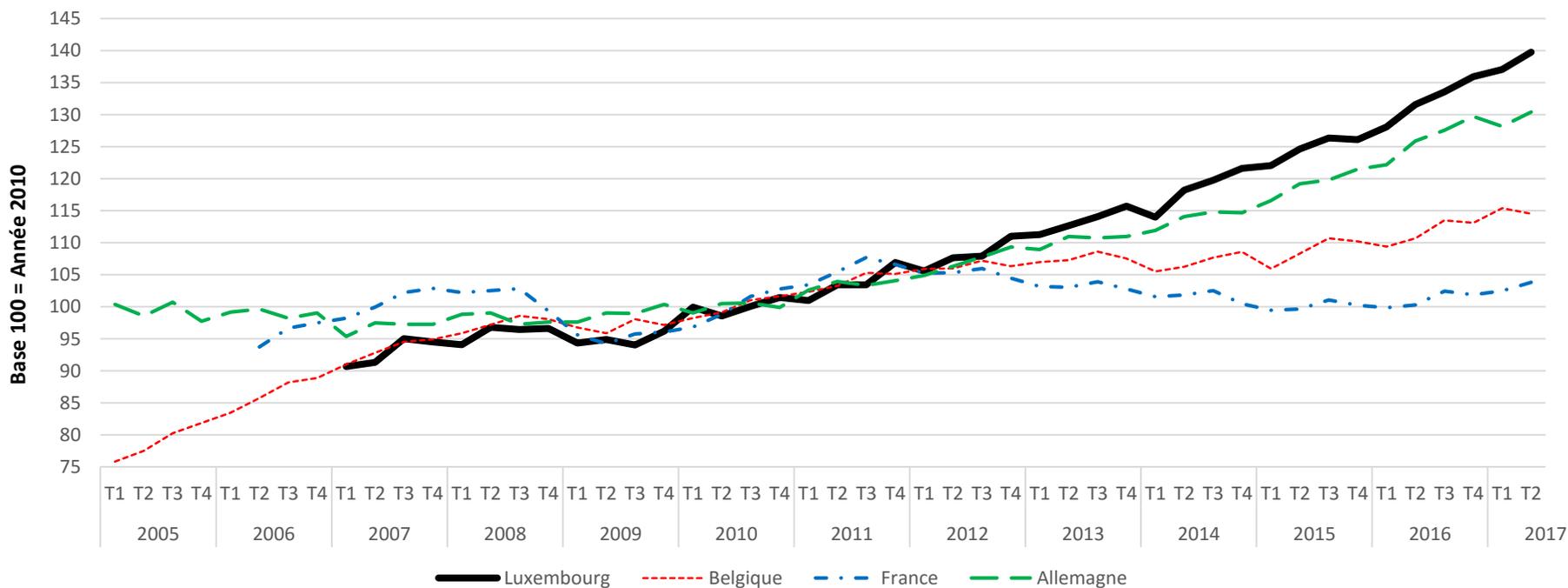
en collaboration avec le





1.2. Comparaison avec les autres pays européens

Evolutions comparées des prix de l'immobilier résidentiel
au Luxembourg et dans les pays voisins



Source : EUROSTAT (2005-2017).



1.3. Une perspective de long terme sur les prix des logements

Depuis 1974, les prix des logements ont augmenté en moyenne annuelle de :

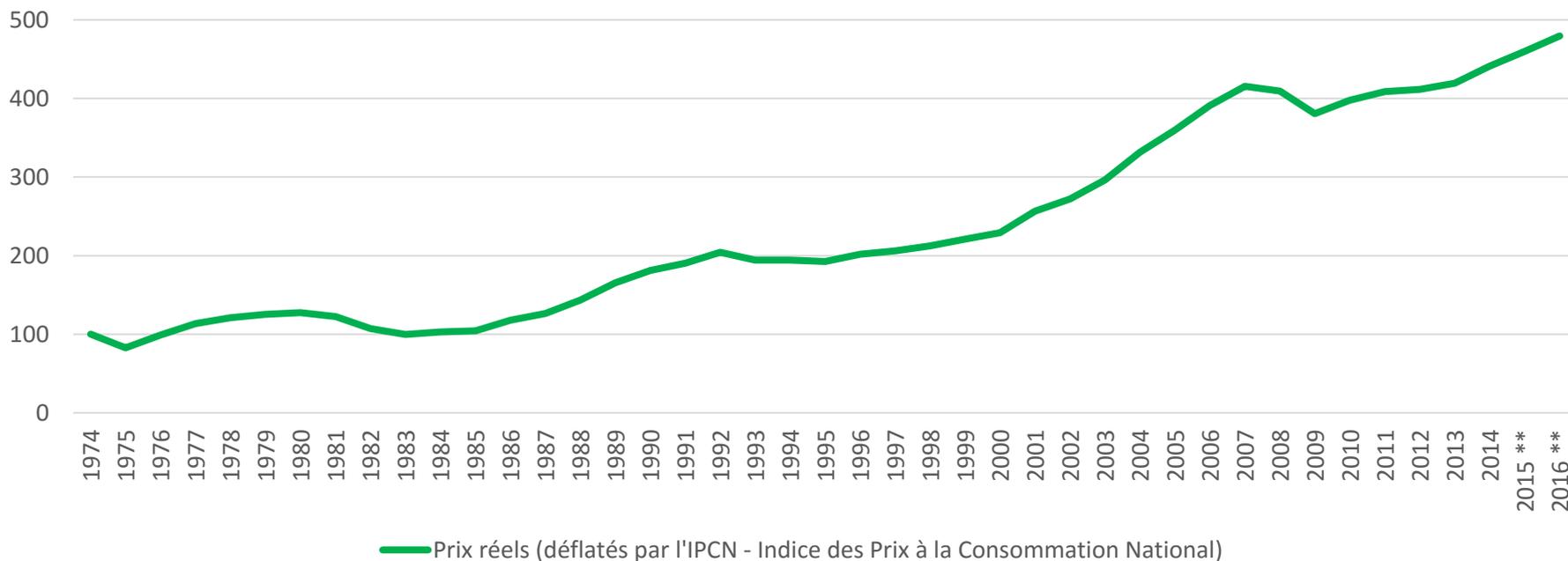
- **+6,9% en valeur nominale** entre 1974 et 2016 (soit une multiplication par 16,7 environ) ;
- **+3,7% en valeur réelle** entre 1974 et 2016 (soit une multiplication par 4,8 environ) ;

Source = Banque des Règlements Internationaux (BRI), à partir de données issues de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, traitées par la Banque Centrale du Luxembourg et le STATEC.

Note : la série en valeur réelle est obtenue par déflation de l'indice des prix des logements en utilisant l'Indice des Prix à la Consommation National (IPCN) du STATEC.



Indice des prix réels de l'immobilier sur longue période (1974-2016)



Source : Banque des Règlements Internationaux (BRI),
à partir de données originales du STATEC et de la Banque Centrale du Luxembourg

** = données provisoires, obtenues en utilisant l'indice des prix des logements (anciens et neufs) du STATEC



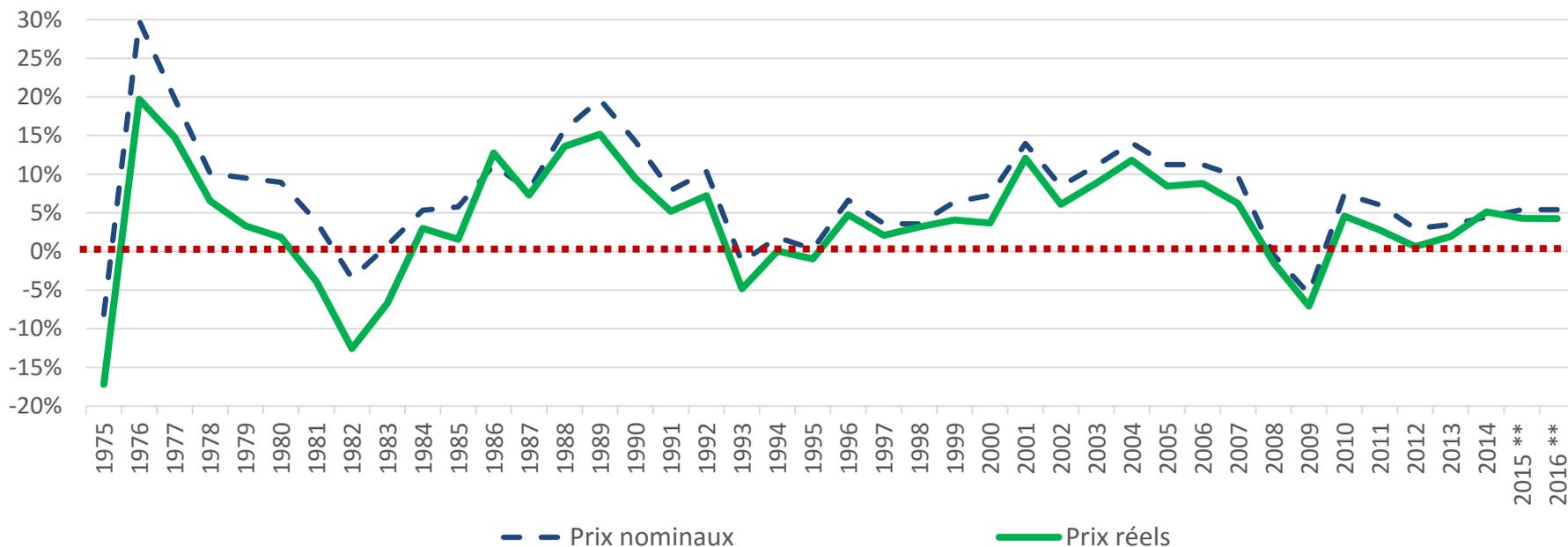
Les épisodes de hausse des prix des logements au Luxembourg

Plusieurs épisodes de hausse forte et régulière des prix des logements depuis 1974:

- **Dans les années 1980 :**
Entre 1984 et 1992, hausse des prix réels des logements de **+7,4% en moyenne annuelle**
- **Dans les années 1990/2000 :**
Entre 1998 et 2007, hausse des prix réels des logements de **+6,9% en moyenne annuelle**
- **Dans les années 2010 :**
Depuis 2010 jusqu'en 2016, hausse des prix réels des logements de **+3,2% en moyenne annuelle**



Taux de variation annuel de l'indice des prix réels de l'immobilier sur longue période (1975-2016)



Source : Banque des Règlements Internationaux (BRI),
à partir de données originales du STATEC et de la Banque Centrale du Luxembourg

** = données provisoires, obtenues en utilisant l'indice des prix des logements (anciens et neufs) du STATEC

en collaboration avec le





1.4. Evolution des loyers des logements

Hausse annuelle de l'**indicateur des loyers annoncés** des logements en valeur nominale sur les douze derniers mois :

- Appartements (anciens et neufs) : **+2,3%** (2016T2 – 2017T2)
- Maisons (anciennes et neuves) : **+1,6%** (2016T2 – 2017T2)

Pour comparaison : hausse annuelle moyenne des loyers annoncés **depuis 2010**

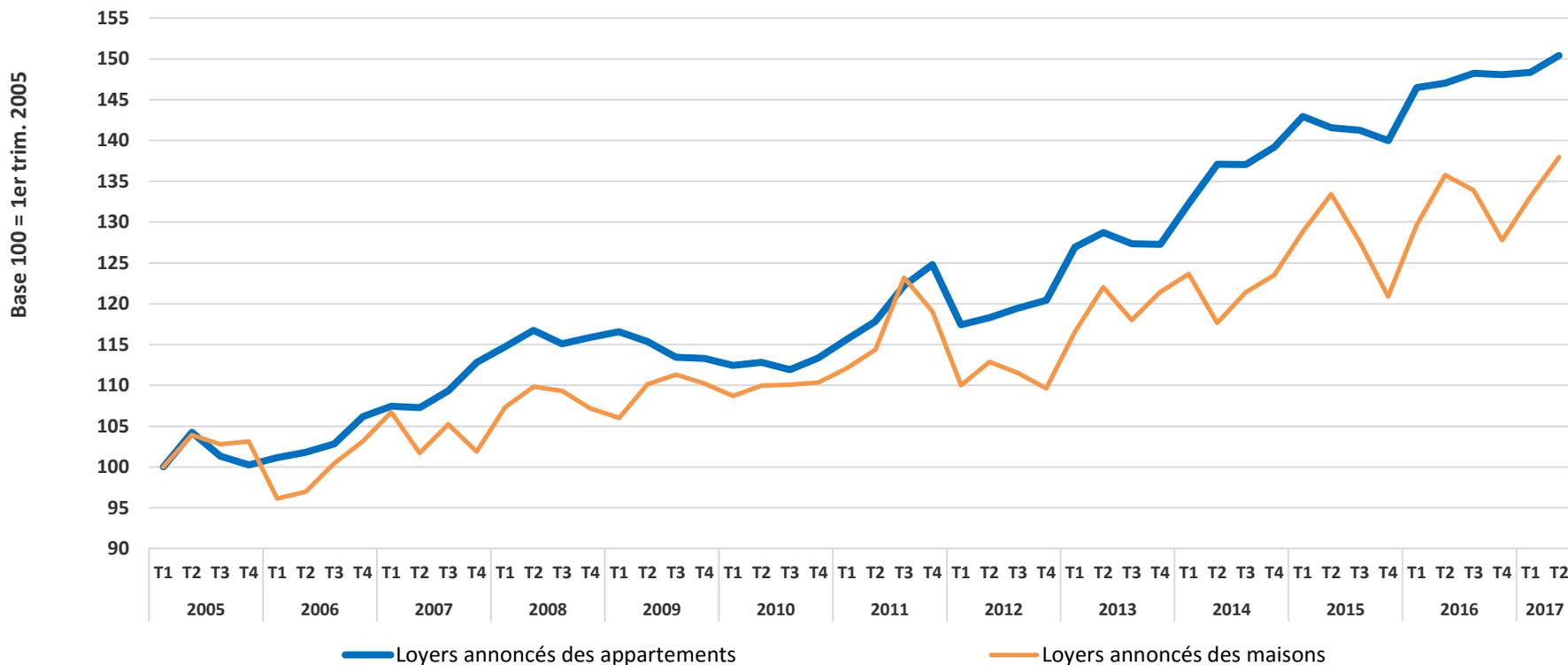
- Appartements (anciens et neufs) : **+4,1%** (2010T1 – 2017T2)
- Maisons (anciennes et neuves) : **+3,3%** (2010T1 – 2017T2)

Source = Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (annonces immobilières)

Important : Ces statistiques proviennent des annonces immobilières. Il s'agit des loyers demandés par les bailleurs pour les nouvelles locations, qui sont en général supérieurs aux loyers en cours de bail.



Indicateurs des loyers annoncés des appartements et des maisons



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base prix annoncés 2005-2017)



Hausse annuelle des **indicateurs des loyers annoncés réels des logements**

(en neutralisant les effets de l'inflation, telle que mesurée par l'Indice des Prix à la Consommation National du STATEC)

- Appartements (anciens et neufs) : **+0,6%** (2016T2 – 2017T2)
- Maisons (anciennes et neuves) : **+0,1%** (2016T2 – 2017T2)

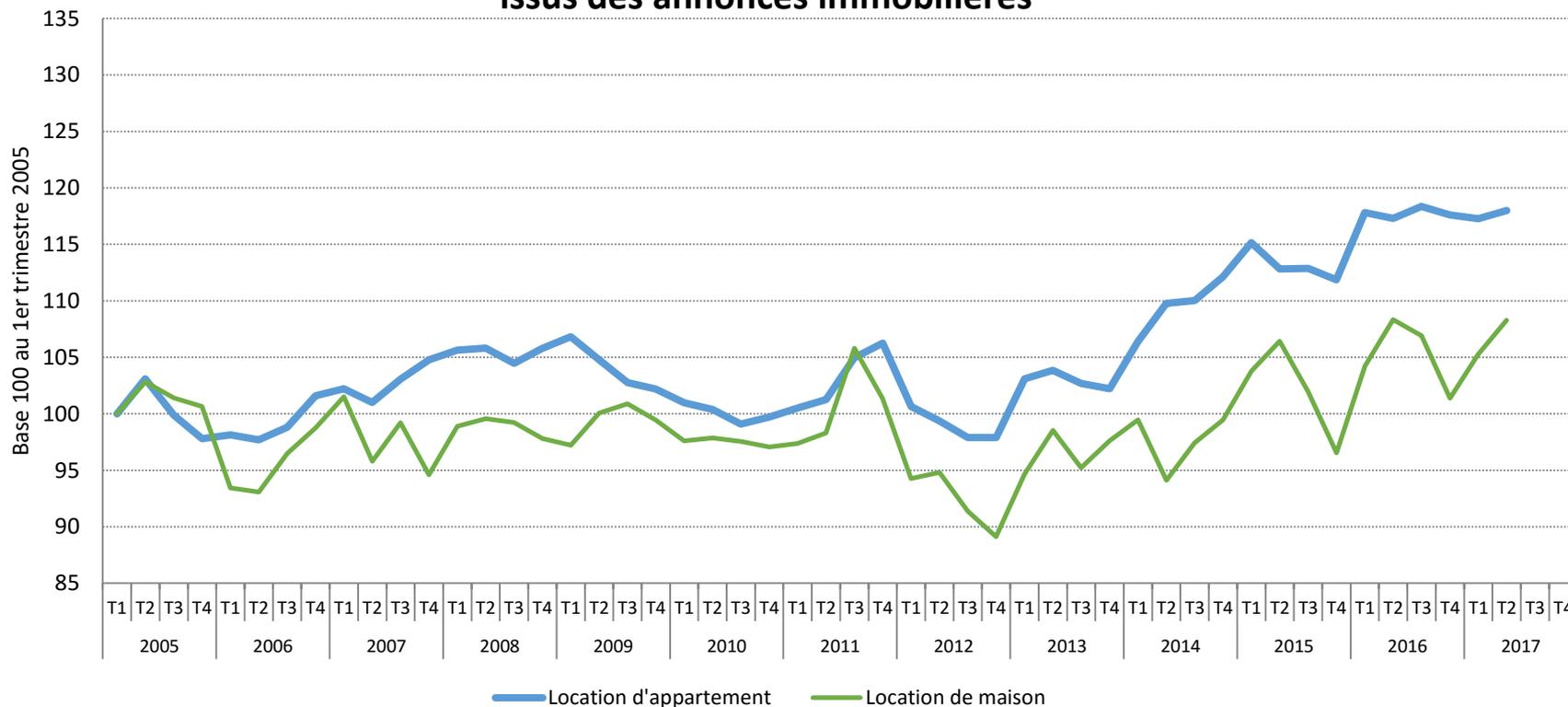
Pour comparaison : hausse annuelle moyenne des **loyers annoncés réels** depuis 2010

- Appartements (anciens et neufs) : **+2,4%** (2010T1 – 2017T2)
- Maisons (anciennes et neuves) : **+1,6%** (2010T1 – 2017T2)

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (annonces immobilières), STATEC (Indice des Prix à la Consommation National, IPCN)



Indicateurs des **loyers réels** des appartements et des maisons, issus des annonces immobilières



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base prix annoncés 2008-2016), calculs de l'auteur en déflatant par l'Indices des Prix à la Consommation National, STATEC (2009-2017)



Section 2

Activité et nombre de transactions sur le marché de l'immobilier résidentiel



2.1. Le nombre de ventes de logements

Un nombre de transactions particulièrement élevé au cours des deux premiers trimestres de l'année 2017, qui témoigne d'un **grand dynamisme sur le marché**.

Il résulte à la fois :

- du **dynamisme de la demande** en logements, comme l'illustre le nombre élevé de transactions portant sur des appartements existants et des maisons anciennes ;
- d'un **regain dans l'offre de logements**, comme l'illustre le nombre élevé de transactions portant sur des appartements en construction.



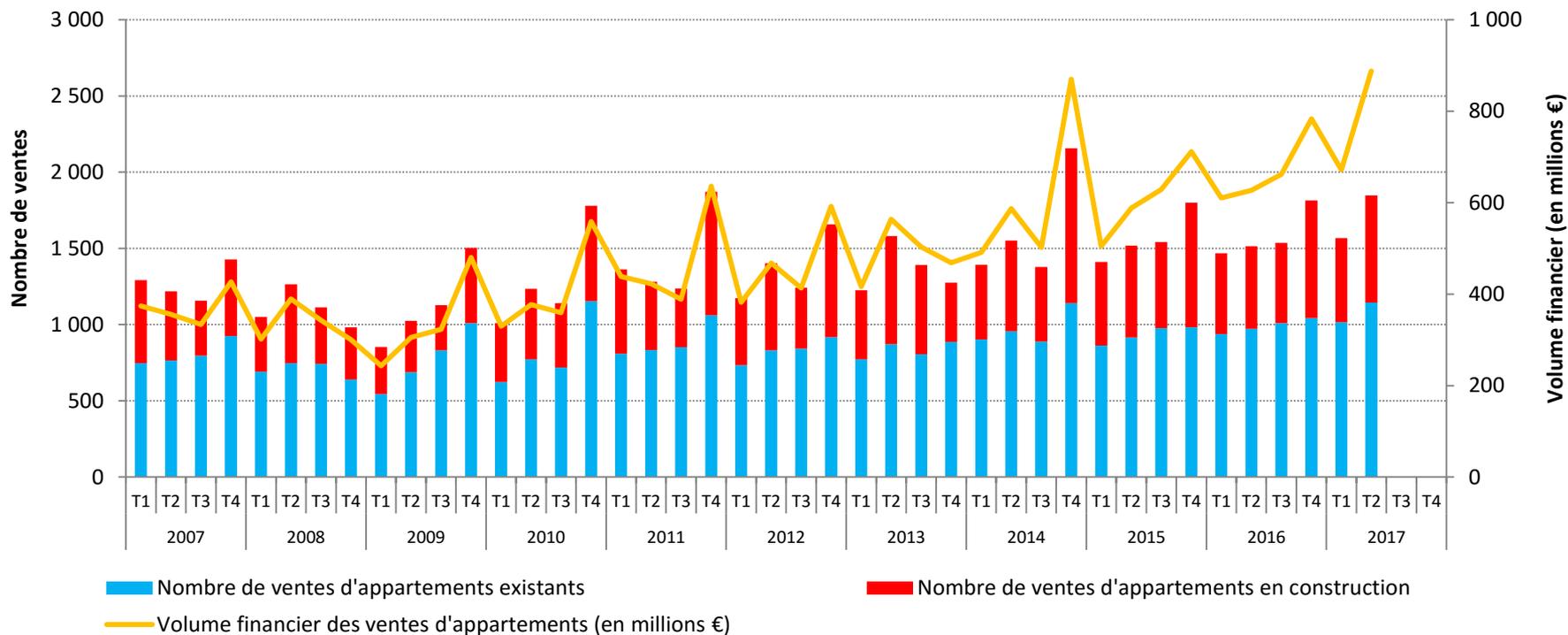
2.2. Le segment de la vente d'appartements

Le dynamisme est particulièrement visible sur le marché de la vente d'appartements :

- Le nombre de transactions se maintient à un niveau particulièrement élevé en comparaison des années précédentes ;
- Le chiffre atteint au 2^e trimestre 2017 (1.145 ventes) est quasiment le plus haut observé depuis le début de l'année 2007 (à l'exclusion du 4^e trimestre 2014) ;
- Le volume financier correspondant à ces transactions est nettement le plus élevé jamais atteint depuis 2007 (plus de 887 millions d'euros sur le seul 2^e trimestre 2017).



Nombre de vente d'appartements et volumes financiers correspondant à ces ventes (statistiques issues des actes notariés)



Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007-2017)

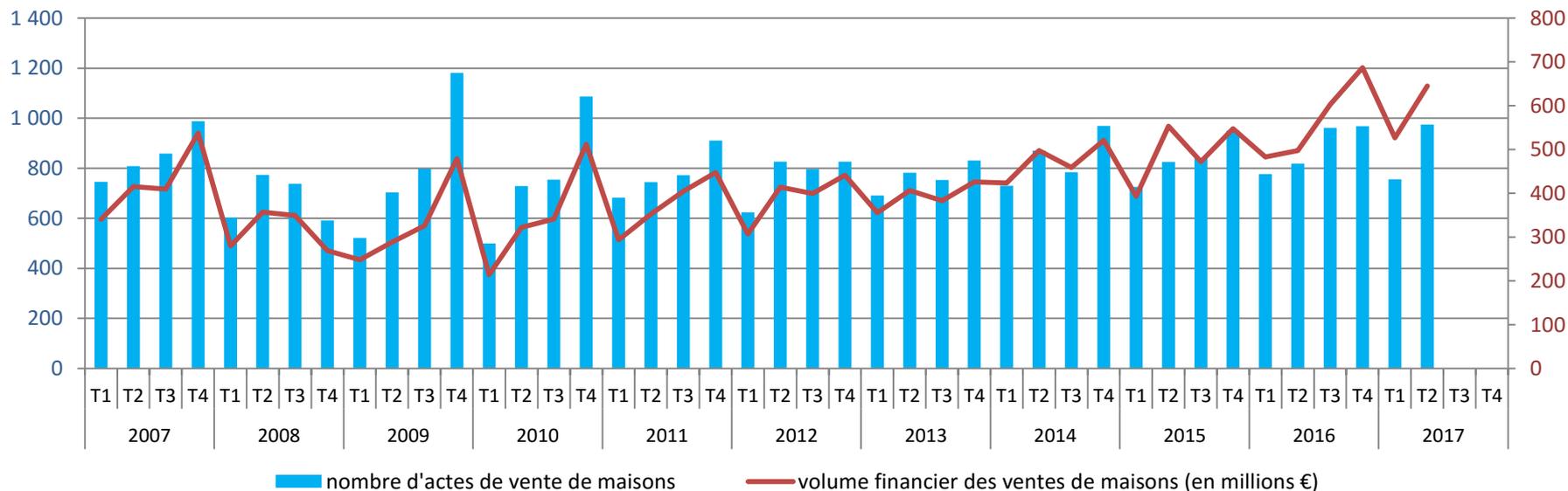
en collaboration avec le





2.3. Le segment de la vente de maisons

Nombre de vente de **maisons** et volumes financiers correspondant à ces ventes
(statistiques issues des actes notariés)

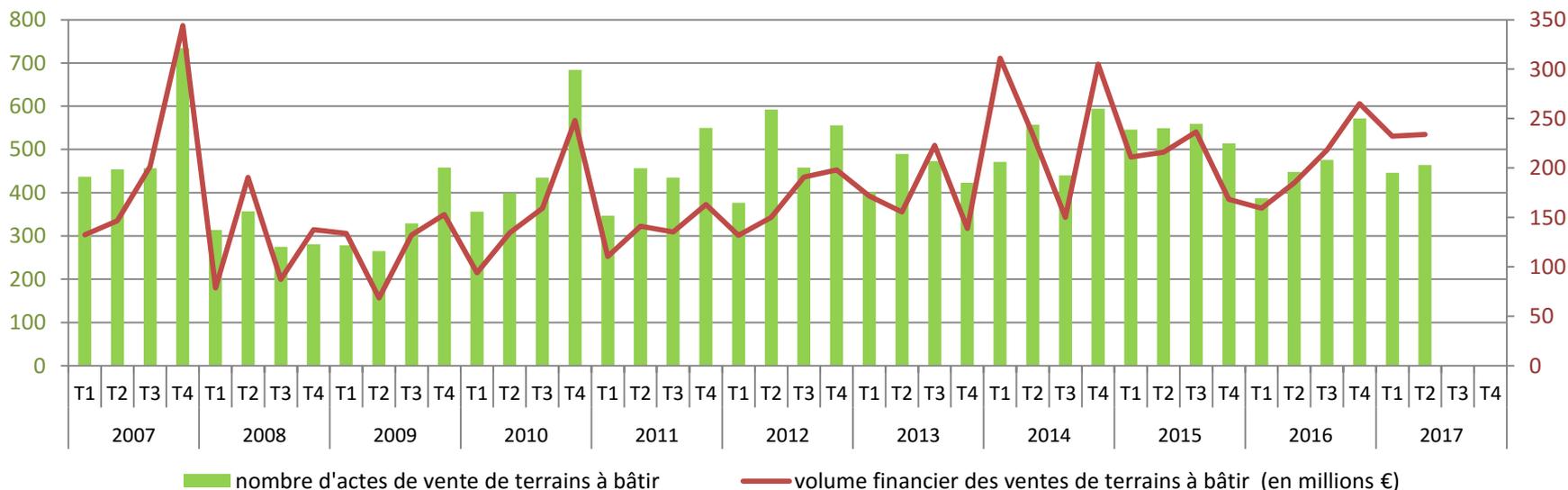


Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007-2017)



2.3. Le segment de la vente de maisons

Nombre de vente de **terrains** et volumes financiers correspondant à ces ventes
(statistiques issues des actes notariés)



Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007-2017)

en collaboration avec le





Section 3

Besoins en logements et demande sur le marché de l'immobilier résidentiel



3.1. La croissance démographique

Un **taux de croissance démographique exceptionnel** à l'échelle européenne :

- Une population totale qui est passée de 461 200 à 590 667 individus entre 2005 et 2017 (+28,1% au total)
- Une croissance de la population tirée avant tout par le solde migratoire (80% environ de la croissance de la population), mais également par le solde naturel (20% de la croissance démographique)

Au 1 ^{er} janvier	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Population (milliers)	461,2	469,1	476,2	483,8	493,5	502,1	512,4	524,9	537,0	549,7	563,0	576,2	590,7
Variation annuelle	+1,4%	+1,7%	+1,5%	+1,6%	+2,0%	+1,7%	+2,1%	+2,4%	+2,3%	+2,4%	+2,4%	+2,3%	+2,5%

Source : STATEC (2005-2017)

en collaboration avec le

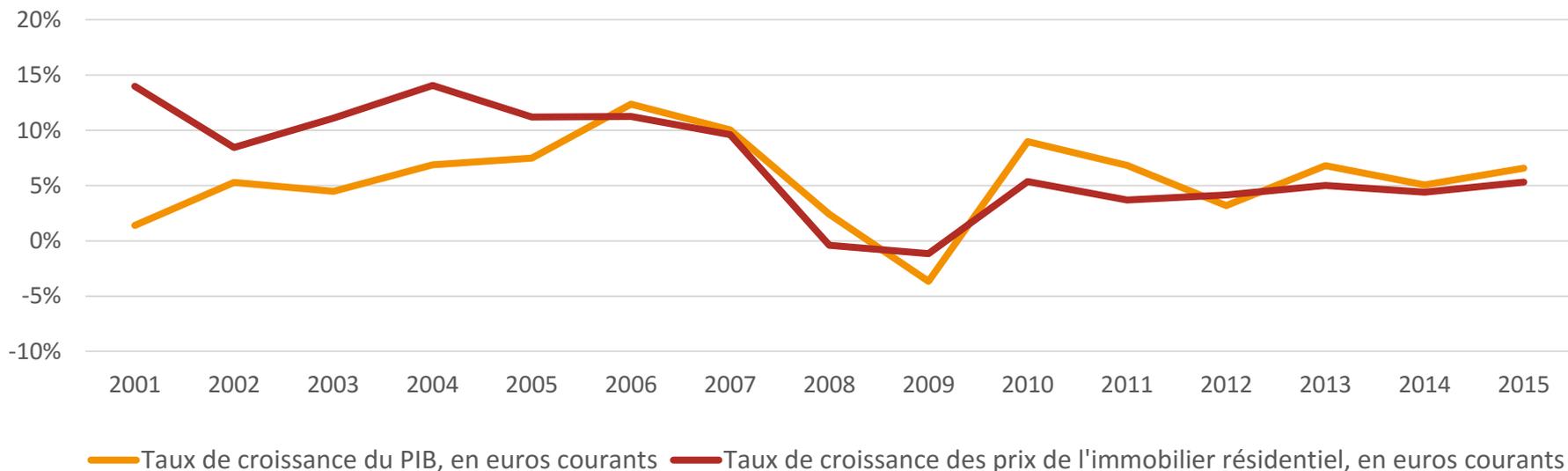




3.2. La croissance démographique

Une forte corrélation entre la croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) et la croissance des prix des logements

Taux de croissance du PIB et évolutions des prix de l'immobilier résidentiel



Source : STATEC (2000-2015) & Banque des Règlements Internationaux (2000-2015)

en collaboration avec le

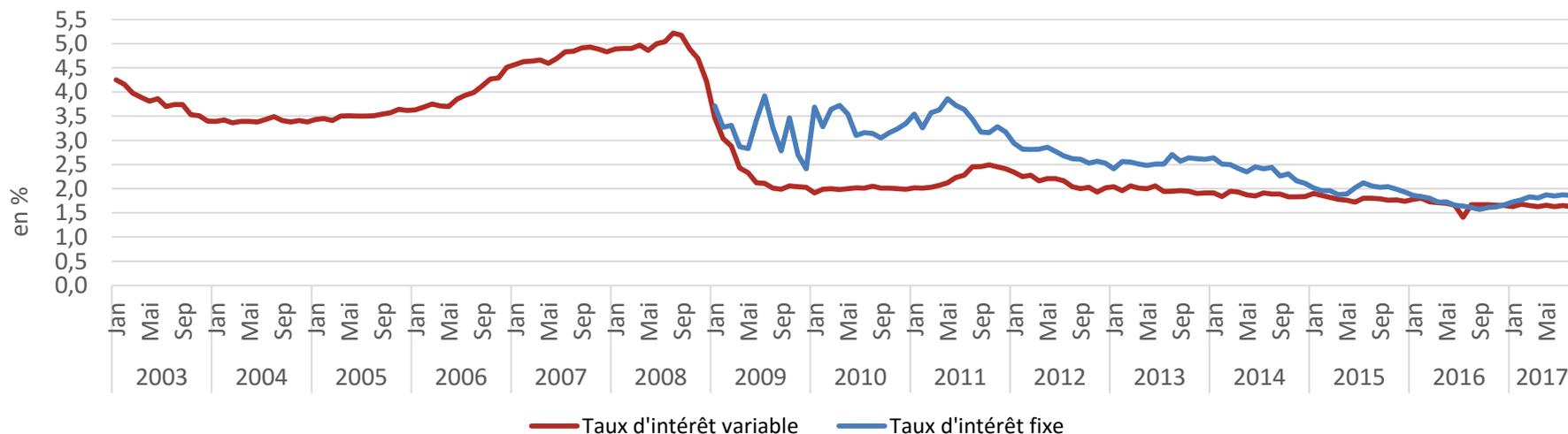




3.3. Des taux d'intérêt historiquement bas

- Un taux variable sur les nouveaux contrats égal à 1,63% et un taux fixe égal à 1,72% en moyenne en 2016-2017
- Une majorité de crédits immobiliers portant sur des taux fixes

Taux d'intérêt sur les nouveaux contrats (en %)



Source : Banque Centrale du Luxembourg (2003-2017)



3.4. Bilan sur la demande et les besoins en logements

Cf. projections des besoins en logements réalisées par François Peltier du STATEC en 2011.

Il faudrait environ 130 000 nouveaux logements entre 2010 et 2030, soit une moyenne de près de **6 500 nouveaux logements par an**.

→ Ces projections étaient basées sur un taux de croissance de la population de 1,1% environ par an entre 2010 et 2030 (alors que le taux de croissance observé depuis 2010 dépasse 2%)



Section 4

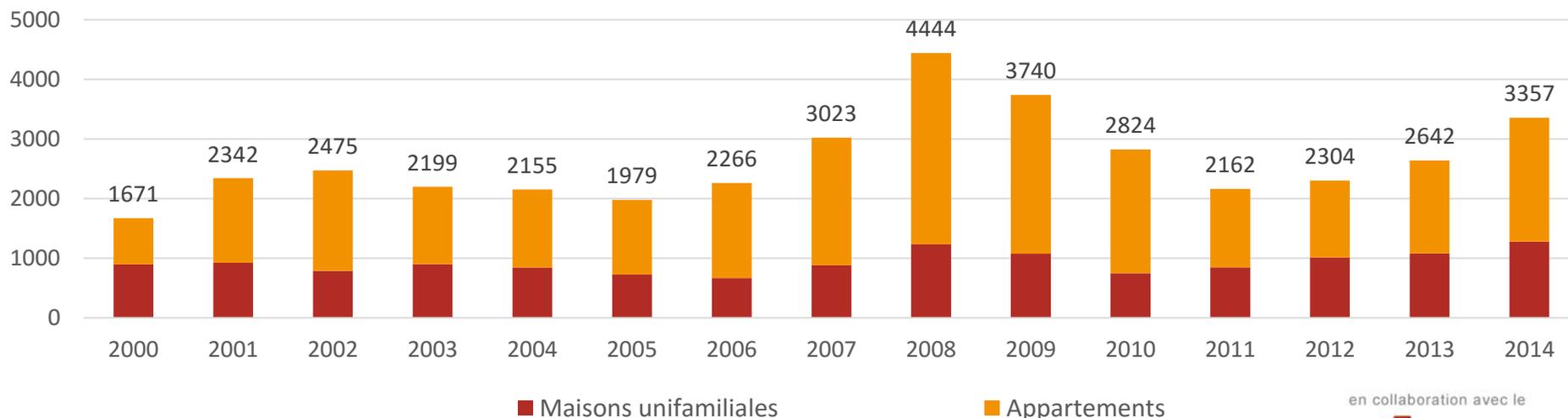
Offre et construction de nouveaux logements



4.1. La construction de logements

- Environ **2 600 logements achevés** en moyenne par an entre 2000 et 2014
- Environ 1/3 de maisons unifamiliales et 2/3 d'appartements
- Un nombre de logements achevés qui augmente régulièrement depuis 2012

Nombre de logements achevés





Des perspectives positives sur les autorisations de bâtir :

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre total de logements	3 892	4 323	4 305	3 761	6 360	4 558	4 846
Maisons individuelles	1 268	1 392	1 268	1 357	1 594	1 138	1 265
Logements dans des maisons à appartements	2 284	2 779	2 913	2 230	4 636	2 763	3 440
Logements dans des bâtiments non résidentiels	340	152	124	174	130	657	141

Source = STATEC, autorisations de bâtir pour la construction nouvelle et la reconstruction total des logements (2010-2016)



4.2. La mobilisation du foncier disponible

- En 2013, l'Observatoire de l'Habitat a estimé le potentiel foncier destiné à l'habitat à 2719 hectares. Il s'agit de terrains théoriquement disponibles (indépendamment de la volonté des propriétaires à les mettre en construction ou à les vendre) situés dans des zones d'habitation ou mixtes des PAG des communes
- Mais environ 92% de cette superficie totale appartient à des propriétaires privés (76% de personnes physiques et 16% de personnes morales). Les acteurs publics ne possèdent que 8% de la surface totale (soit 213 hectares).
- Le problème majeur n'est donc pas tant un manque de terrains disponibles, mais plutôt une **difficulté à mobiliser les terrains identifiés comme disponibles pour l'habitat dans les PAG des communes.**



Section 5

Conclusion



5.1. Une hausse des prix assez forte et régulière depuis 2010

- Hausse de l'indice des prix des logements du STATEC d'environ **+4,7%** en moyenne annuelle entre le 1^{er} trim. 2010 et le 2^e trim. 2017
- Une légère accélération de cette augmentation des prix des logements depuis 2015 : **+6,2%** en moyenne annuelle entre le 2^e trim. 2016 et le 2^e trim. 2017
- Une hausse des prix assez forte et surtout très régulière, en comparaison des évolutions observées dans la plupart des pays européens depuis 2010
- Une hausse des prix qui reste toutefois moindre (même en valeur réelle) par rapport aux très fortes augmentations des prix des logements observées sur les périodes 1984-1992 et 1998-2007
- La hausse des loyers annoncés des logements est moins forte : **+4,1%** en moyenne annuelle depuis 2010 et **+2,3%** sur les douze derniers mois (entre le 2^e trim. 2016 et le 2^e trim. 2017) pour l'indicateur des loyers annoncés des appartements



5.2. Une hausse des prix qui s'explique avant tout par la demande très élevée en logements

- Le résultat d'un décalage entre besoins en logements (estimés à environ 6 500 nouveaux logements nécessaires par an entre 2010 et 2030 par le STATEC, avec des hypothèses très inférieures aux niveaux de taux de croissance démographique observés) et production de logements (environ 2 600 logements achevés par an depuis 2000 selon les chiffres du STATEC)
- La demande en logements est avant tout portée par la très forte croissance démographique (+2,2% en moyenne annuelle depuis 2010), alimentée par la croissance économique, et également par le niveau historiquement bas des taux d'intérêt.
- L'offre en logements est contrainte par la difficulté à mobiliser des terrains à bâtir, puisque le potentiel foncier disponible pour l'habitat (estimé à environ 2 700 hectares en 2013) est très majoritairement détenu par des propriétaires privés.
- Il faut souligner toutefois que le nombre annuel de logements achevés a fortement augmenté entre 2011 et 2014 (+55%) et que les perspectives sont bonnes au regard des autorisations de bâtir.

en collaboration avec le



Merci fir Är Opmierksamkeet

observatoire-habitat@liser.lu

<http://observatoire.liser.lu>