



CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2009-2010

AT/vg

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 17 juin 2010

ORDRE DU JOUR :

1. Echange de vues avec des représentants de l'Observatoire de l'habitat
2. Adoption des projets de procès-verbal des réunions du 27 avril et du 18 mai 2010
3. Divers

*

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

M. Constant Kiffer et M. Daniel Miltgen, du Ministère du Logement
M. Patrick Bousch et M. Julien Licheron, de l'Observatoire de l'habitat, CEPS

Mme Anne Tescher, de l'Administration parlementaire

Excusé : M. Marc Lies

*

Présidence : M. Marcel Oberweis, Président de la Commission

*

1. Echange de vues avec des représentants de l'Observatoire de l'habitat

Les représentants de l'Observatoire de l'habitat présentent les tendances sur le marché de l'immobilier au 1^{er} trimestre 2010. Pour de plus amples détails, il est renvoyé à la présentation *Powerpoint* reprise en annexe 1 du présent procès-verbal, ainsi qu'aux trois documents distribués aux membres de la Commission (prix annoncés – location en annexe 2, prix annoncés – vente en annexe 3, prix de vente – vente d'appartements en annexe 4).

Le marché immobilier au 1^{er} trimestre 2010

Il y a lieu de retenir succinctement les explications supplémentaires suivantes :

- La location (cf. annexe 2)

La location est le segment le plus petit, en représentant approximativement 25% des annonces analysées. Au Luxembourg, le marché de la location de maisons est très limité avec uniquement 747 annonces relevées au 1^{er} trimestre 2010, par rapport à 5.598 annonces relevées pour la location d'appartements. Ceci s'explique par des loyers très élevés des maisons, s'élevant en moyenne à un montant de 2.228 €.

Les loyers des appartements ont baissé de 3,53% sur un an. Cette baisse vaut en particulier pour des appartements de 1 et 2 chambres, tandis que les loyers pour les appartements à 3 chambres ont augmenté de 8,48%. Le loyer d'un studio reste assez élevé avec en moyenne 727 € par mois, ce qui est proche du loyer moyen général de l'ensemble des appartements qui est de 1.132 €.

Notons que l'offre des biens en location est concentrée sur la région centre-sud et sud, et plus particulièrement à Luxembourg-Ville, où il y a 18% des annonces de location de maisons et 42 % des offres de locations d'appartements.

- Prix annoncés à la vente (cf. annexe 3)

Les prix proposés à la vente continuent à augmenter considérablement avec un taux de variation sur un an de 4,22% pour les maisons et de 5,57% pour les appartements. En ce qui concerne les maisons, l'augmentation touche principalement les biens de 2 chambres (+9,54%), et, de façon moins prononcée, les maisons de 3 chambres (+4,42%) et de 4 chambres (+5,41%). Au niveau des appartements, la hausse des prix annoncés est particulièrement forte pour les biens à petite surface, avec notamment une augmentation de 12,29% pour les studios. La hausse des prix proposés à la vente concerne essentiellement la région centre-sud et sud.

- Prix de vente enregistrés des appartements (cf. annexe 4)

La vente d'appartements représente 51,53% de toutes les transactions du marché immobilier au 1^{er} trimestre 2010, ce qui souligne le changement dans les modes d'habitation. La vente de maisons, surtout dans les lotissements, recule par rapport aux logements vendus dans des immeubles résidentiels.

Quant au slide 10 de la présentation *Powerpoint* concernant l'évolution du nombre de ventes et des volumes financiers correspondants du 1^{er} trimestre 2007 au 1^{er} trimestre 2010, le pic du 4^e trimestre 2009 s'explique par l'introduction d'un passeport énergétique obligatoire au 1^{er} janvier 2010. Voilà pourquoi le nombre de ventes d'appartements a considérablement diminué au 1^{er} trimestre 2010 par rapport au trimestre précédent, à savoir de 35,24% pour les appartements construits et de 18,43% pour les ventes en état futur d'achèvement (VEFA). Le nombre de ventes reste toutefois supérieur à celui relevé un an auparavant.

Suite aux explications du représentant de l'Observatoire de l'habitat sur les limites d'utilisation des prix enregistrés (cf. slide 4), l'expert gouvernemental renvoie au programme gouvernemental, envisageant la standardisation des données contenues dans les actes notariés. Actuellement, seuls les prix enregistrés pour les appartements sont exploitables à des fins statistiques, étant donné que ces données peuvent être complétées par des

informations du cadastre vertical. Notons que les statistiques qui se réfèrent soit aux prix enregistrés, soit aux prix annoncés, ne peuvent être comparées, vu l'origine différente des données. L'Observatoire de l'habitat estime qu'en moyenne, le prix diminue de 10% du prix annoncé au prix enregistré pour la vente d'appartements.

Echange de vues

Les membres de la Commission se livrent à un échange de vues, dont il y a lieu de retenir succinctement les éléments suivants :

○ Des logements non occupés

- On constate que les logements situés dans les immeubles dans la Grand-rue à Luxembourg-Ville restent vides, seuls les rez-de-chaussée étant occupés par des commerces. L'expert gouvernemental explique qu'il est plus lucratif d'intégrer la surface du hall d'entrée ainsi que du couloir de l'immeuble à la surface commerciale louée. La surface de vente est ainsi augmentée, ce qui s'avère plus avantageux d'un point de vue financier, même si les logements des autres étages restent vides.

- L'expert gouvernemental souligne que les communes disposent d'ores et déjà d'instruments afin d'entraver la non-occupation de logements, en renvoyant aux dispositions du pacte logement.

- La Ville de Luxembourg a rencontré de nombreux obstacles lors de l'enquête sur l'occupation des immeubles, notamment au niveau de la protection des données. Le représentant de l'Observatoire de l'habitat informe que le taux de réponse a été de 98%, seuls 2.500 propriétaires ayant refusé de répondre aux questionnaires envoyés. Les résultats de l'enquête seront disponibles en octobre 2010.

- Répondant à l'argument que souvent les propriétaires préfèrent laisser non occupé un logement au lieu de le louer afin de sauvegarder l'état du bien, l'expert gouvernemental renvoie à l'initiative de l'Agence immobilière sociale (AIS). L'AIS garantit le bon état du logement ainsi que le paiement régulier du loyer, en contrepartie d'un loyer modéré en dessous des prix du marché immobilier.

○ L'importance des statistiques

- L'importance de statistiques fiables sur le marché immobilier est mise en évidence. Il faudrait légiférer à ce sujet dans les meilleurs délais, la standardisation des actes notariés étant un bon point de départ. L'expert gouvernemental informe que le Ministre du Logement aura une entrevue avec la Chambre des Notaires dans les prochaines semaines.

- Un membre de la Commission souligne qu'il faut en premier lieu une définition de la surface habitable, à l'instar de la « loi Carrez » en France.

- A court terme, l'Observatoire de l'habitat envisage de mener une enquête auprès des acquéreurs de maisons et de terrains de construction, afin de compléter les données fournies par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines. C'est ainsi que ces informations seront exploitables d'un point de vue statistique.

- L'impact de la crise sur le marché immobilier

- L'expert gouvernemental explique que lorsque la crise économique a atteint son paroxysme en 2008 et 2009, les banques sont devenues plus réticentes dans l'accord de prêts hypothécaires. Le marché immobilier a donc été touché au niveau de la vente des biens et les autorisations de construction ont en outre diminué considérablement. La demande sur le marché locatif a par conséquent augmenté, ce qui a entraîné la hausse des loyers. L'orateur estime qu'il y a actuellement une certaine détente sur le marché immobilier et les banques accordent de nouveau des prêts hypothécaires à des taux favorables. Voilà pourquoi les demandes de location ainsi que les loyers sont de nouveau à la baisse.

- Les statistiques des prix enregistrés pour la vente en état futur d'achèvement montrent que ce type de vente a été particulièrement frappé par la crise. A titre d'exemple, il n'y a eu que très peu de transactions de VEFA en 2009 et 2010 dans les communes aux alentours de Luxembourg-Ville (voir schéma p.4. de l'annexe 4).

- Plusieurs membres font valoir que des constructions n'ont pu être achevées à cause des difficultés financières des promoteurs et ont été abandonnées en cours de route. De même, les appartements qui viennent d'être achevés restent souvent vacants, puisque les prix de vente sont démesurés. Or, les promoteurs ne baissent pas les prix afin de maintenir leur bénéfice à la lumière du coût initial énorme du terrain. Ceci nous amène à une attitude d'attentisme sur le marché immobilier.

- Des prix démesurés sur le marché immobilier

- La mentalité au Luxembourg est de contracter un prêt hypothécaire sur une très longue durée afin de se permettre d'être propriétaire d'un bien immobilier. De même, il arrive assez souvent que les jeunes propriétaires sont soutenus financièrement par leur famille. Or, ce soutien financier n'est vraisemblablement plus praticable à long terme à la lumière de l'évolution financière de notre société et l'état budgétaire du pays.

- Il faudrait promouvoir et encourager davantage la location, afin d'éviter que chacun aspire à la propriété immobilière à n'importe quel prix, en risquant le surendettement.

- Le nombre de personnes n'ayant plus les moyens pour l'acquisition d'un bien immobilier ne cesse d'augmenter. Les demandes auprès des promoteurs publics se multiplient d'ailleurs.

- Les prix immobiliers augmentent également dans les régions frontalières. D'un côté, les travailleurs frontaliers ont une capacité financière plus élevée, et d'un autre côté, le phénomène migratoire des résidents luxembourgeois vers ces régions entraîne une hausse de la demande.

- La demande et donc le prix des appartements à grande surface ont également augmenté, ce qui s'explique par le fait que les familles arrivent de moins en moins à s'offrir une maison et logent dorénavant dans des appartements.

- Demande croissante de biens à surface réduite et augmentation de la population

- Selon les statistiques, la demande des appartements de petite taille augmente. Ceci s'explique notamment par l'accroissement des ménages célibataires.

- Un membre de la Commission fait valoir que la construction de grande densité et donc l'accroissement important de la population est difficile à gérer pour les communes.

- L'expert gouvernemental informe que le Ministère du Logement avait estimé des dépenses de 13 millions € pour 2010 dans le cadre du pacte logement. Or, la somme pour cette année s'élève finalement à 24 millions €, ce qui témoigne d'une croissance importante de la population, surtout pour la Ville de Luxembourg.

o Coopération du Ministère avec les communes

- Lors des réunions régionales que le Ministre du Logement a organisées récemment avec le SYVICOL, de nombreuses communes ont manifesté leur intérêt pour la construction de logements subventionnés. M. le Ministre a profité de l'occasion pour exposer toutes les subventions dont les communes peuvent bénéficier. Lors de ces réunions, le président du SYVICOL a mis en évidence que l'équipe technique du Ministère du Logement offre un soutien précieux aux communes. Il a témoigné de sa bonne expérience qu'il a faite lors de la réalisation de logements pour étudiants dans sa commune et a affirmé que les subventions sont rapidement versées par le Ministère. C'est dans ce contexte que M. le Ministre a invité les communes à se laisser conseiller dans la réalisation des projets par l'équipe de son Ministère.

- Répondant à l'affirmation que certaines communes ne disposent pas des moyens financiers pour l'acquisition de terrains, l'expert gouvernemental invoque que l'Etat prend en charge à 100% les intérêts des emprunts contractés pour le préfinancement de l'aménagement des terrains et de la construction des logements pour une durée maximale de 2 ans.

- Un membre de la Commission estime que les subventions étatiques sont considérables, de manière à ce que la réalisation de logements par les communes ne soit plus une question de moyens financiers mais un choix politique.

- La Commission du Logement exprime la demande que le Ministère du Logement lui fournisse une statistique sur le nombre de projets réalisés par chaque commune, en vue d'identifier les communes les plus dynamiques.

- L'expert gouvernemental informe qu'en vertu du pacte logement, il est évalué tous les trois ans si les communes ont accompli toutes les obligations imposées par le pacte.

2. Adoption des projets de procès-verbal des réunions du 27 avril et du 18 mai 2010

Les projets de procès-verbal du 27 avril et du 18 mai sont adoptés.

3. Divers

M. le Président informe qu'il élaborera avec le secrétariat de la commission un résumé reprenant toutes les conclusions de la Commission du Logement de la session 2009/2010.

Luxembourg, le 22 juin 2010

La secrétaire,
Anne Tescher

Le Président,
Marcel Oberweis

Annexes :

1. Présentation Powerpoint « Tendances sur le marché immobilier au 1^{er} trimestre 2010 »
2. Prix annoncés – location
3. Prix annoncés – vente
4. Prix de vente – vente d'appartements

Tendances sur le marché de l'immobilier au 1^{er} trimestre 2010

Observatoire de l'Habitat

Commission Parlementaire du Logement
Jeudi 17 Juin 2010

Deux grandes sources de données sur les prix de l'immobilier utilisées par l'Observatoire de l'Habitat :

1. Prix annoncés :

- Données collectées depuis 2003 à partir des annonces immobilières parues dans la presse quotidienne et spécialisée, et sur internet ;
- **4 segments** : vente d'appartements ; vente de maisons ; location d'appartements ; location de maisons.

2. Prix enregistrés :

- Données transmises depuis 2007 par l'A.E.D. Reprenant une sélection des actes notariés (fichier de la Publicité Foncière) ;
- **Les données sont exploitables uniquement pour la vente d'appartements.**

Prix annoncés à la location et à la vente

- **Principaux atouts des prix annoncés (= prix de l'offre) :**
 - Indicateurs trimestriels disponibles depuis 2004 ;
 - Informations assez complètes sur les biens vendus (nombre de chambres, surface, année de construction, présence d'un garage, d'une cave, etc.) ;
 - Indicateurs avancés qui fournissent sans délai des tendances sur le marché de l'immobilier.
- **Limites des prix annoncés :**
 - Certains biens mis en vente ne feront jamais l'objet de transactions ;
 - Il s'agit de prix avant négociation ;
 - Il est difficile de vérifier l'exactitude de certaines informations (surface utile par exemple).

Prix enregistrés pour la vente d'appartements

- **Principaux atouts des prix enregistrés (= prix de transaction) :**
 - Prix issus des extraits des actes notariés pour des biens ayant fait l'objet d'une transaction;
 - Données sur les surfaces utiles des appartements issues du Cadastre Vertical.
- **Limites des prix enregistrés:**
 - Données uniquement disponibles depuis 2007 ;
 - Données suffisamment fiables uniquement pour la vente d'appartements ;
 - Absence d'information sur le nombre de chambres et l'année de construction du bâtiment ;
 - Données disponibles avec un délai de plusieurs mois (durée de la vente + délai d'enregistrement).

➔ **Décalage moyen entre le prix proposé sur le marché (=prix annoncé) et le prix reporté dans l'acte de vente (=prix enregistré) : 6 à 9 mois.**

• Indicateurs des prix annoncés à la location.

Principales évolutions au 1^{er} trimestre 2010 :

» Indicateurs des prix proposés à la location au 1^{er} trimestre 2010 calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 1 ^{er} trimestre 2010	Indicateur au 1 ^{er} trimestre 2010	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	747	108,69	-1,38 %	+2,54 %
Location d'appartements	5 598	112,45	-0,74 %	-3,53 %

- Le nombre d'offres de location d'appartements s'est fortement accru depuis un an : +29,64%. En revanche, le nombre d'offres de location de maisons a diminué de -9,12% par rapport au 1^{er} trimestre 2009.
- En ce qui concerne les loyers annoncés pour les maisons, ils continuent de baisser au 1^{er} trimestre 2010 (-1,38% par rapport au trimestre précédent), après une forte hausse au milieu de l'année 2009.
- La baisse des loyers annoncés des appartements est relativement faible au 1^{er} trimestre 2010 (-0,74% par rapport au trimestre précédent), mais cette baisse est très marquée sur un an (-3,53%).

Evolution des indicateurs trimestriels des prix proposés à la location (en euros courants)



Méthode de calcul : L'indicateur trimestriel des prix proposés exploite les annonces immobilières relevées durant la 1^{re} semaine de chaque mois dans la presse quotidienne et hebdomadaire, et sur Internet. Chaque indicateur (pour les maisons et les appartements) est le résultat de l'agrégation d'indices trimestriels calculés par strate (nombre de chambres) après pondération. La méthodologie est décrite en détail sur le site de l'Observatoire : <http://l'observatoire.ceps.lu>

- Les loyers annoncés des maisons continuent de baisser (-1,38% par rapport au trimestre précédent), après une forte hausse au milieu de l'année 2009.
- La baisse des loyers annoncés des appartements est relativement faible au 1^{er} trimestre 2010 (-0,74% par rapport au trimestre précédent), mais cette baisse est très marquée sur un an (-3,53%).

- **Le loyer annoncé pour une maison s'élève à 2 228 € au 1^{er} trimestre 2010, soit 11,34 €/m².**
- **Le loyer annoncé moyen pour un appartement s'établit à 1 132 € au 1^{er} trimestre 2010, soit 15,09 €/m².**
- **L'offre de location de maisons est assez réduite (seulement 747 annonces au 1^{er} trimestre 2010 contre 5 598 annonces pour la location d'appartements).**
- **L'offre de location d'appartements est très concentrée : 69% dans la région Centre-Sud, dont 42% à Luxembourg-Ville**

L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT 2010 - TRIMESTRE 01 p 1

PRIX ANNONCÉS
> LOCATION

» Indicateurs des prix proposés à la location au 1^{er} trimestre 2010
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 1 ^{er} trimestre 2010	Indicateur au 1 ^{er} trimestre 2010	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	747	108,69	-1,38 %	+2,54 %
Location d'appartements	5 598	112,45	-0,74%	-3,53 %

• Le nombre d'offres de location d'appartements s'est fortement accru depuis un an : +29,64%. En revanche, le nombre d'offres de location de maisons a diminué de -9,12% par rapport au 1^{er} trimestre 2009.
 • En ce qui concerne les loyers annoncés pour les maisons, ils continuent de baisser au 1^{er} trimestre 2010 (-1,38% par rapport au trimestre précédent), après une forte hausse au milieu de l'année 2009.
 • La baisse des loyers annoncés des appartements est relativement faible au 1^{er} trimestre 2010 (-0,74% par rapport au trimestre précédent), mais cette baisse est très marquée sur un an (-3,53%).

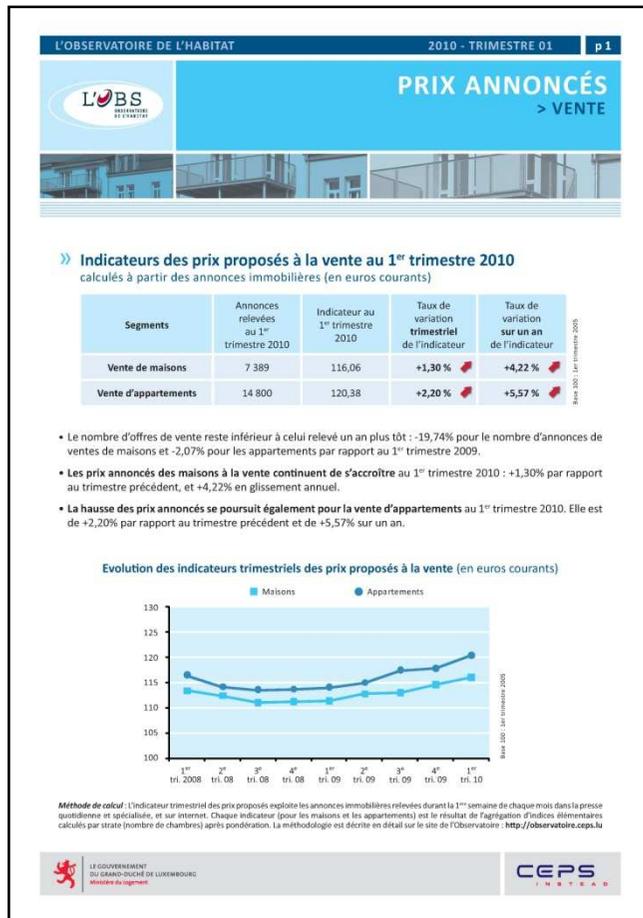
Evolution des indicateurs trimestriels des prix proposés à la location (en euros courants)

Méthode de calcul : L'indicateur trimestriel des prix proposés exploite les annonces immobilières relevées durant la 1^{re} semaine de chaque mois dans la presse spécialisée en immobilier, et sur Internet. Chaque indicateur (pour les maisons et les appartements) est le résultat de l'ajustement d'indices élémentaires calculés par strate (nombre de chambres) après pondération. La méthodologie est décrite en détail sur le site de l'Observatoire : <http://observatoire.ceps.lu>

LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Ministère du Logement

CEPS INSTEAD

• Indicateurs des prix annoncés à la vente.



Principales évolutions au 1^{er} trimestre 2010 :

- **Les prix annoncés des maisons à la vente continuent de s'accroître au 1^{er} trimestre 2010 : +1,30% par rapport au trimestre précédent et +4,22% en glissement annuel.**
- **La hausse des prix annoncés se poursuit également pour la vente d'appartements au 1^{er} trimestre 2010. Elle est de +2,20% par rapport au trimestre précédent et de +5,57% sur un an.**

- **Le prix proposé à la vente pour une maison s'élève à 561 030 € au 1^{er} trimestre 2010, soit 3 194 €/m².**
- **Le prix annoncé moyen pour un appartement s'établit à 349 519 € au 1^{er} trimestre 2010, soit 3 993 €/m².**
- **La hausse des prix proposé à la vente concerne principalement les régions Centre-Sud et Sud, qui concentrent 51% des offres de vente de maisons et 72% des offres de vente d'appartements.**

L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT 2010 - TRIMESTRE 01 p 1

L'Obs OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

PRIX ANNONCÉS > VENTE

» Indicateurs des prix proposés à la vente au 1^{er} trimestre 2010
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 1 ^{er} trimestre 2010	Indicateur au 1 ^{er} trimestre 2010	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	7 389	116,06	+1,30 %	+4,22 %
Vente d'appartements	14 800	120,38	+2,20 %	+5,57 %

Base 100 - 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'offres de vente reste inférieur à celui relevé un an plus tôt : -19,74% pour le nombre d'annonces de ventes de maisons et -2,07% pour les appartements par rapport au 1^{er} trimestre 2009.
- **Les prix annoncés des maisons à la vente continuent de s'accroître** au 1^{er} trimestre 2010 : +1,30% par rapport au trimestre précédent, et +4,22% en glissement annuel.
- **La hausse des prix annoncés se poursuit également pour la vente d'appartements** au 1^{er} trimestre 2010. Elle est de +2,20% par rapport au trimestre précédent et de +5,57% sur un an.

Evolution des indicateurs trimestriels des prix proposés à la vente (en euros courants)

Base 100 - 1^{er} trimestre 2005

Méthode de calcul : l'indicateur trimestriel des prix proposés exploite les annonces immobilières relevées durant la 1^{ère} semaine de chaque mois dans la presse quotidienne et spécialisée, et sur internet. Chaque indicateur (pour les maisons et les appartements) est le résultat de l'agrégation d'indicateurs élémentaires calculés par strate (nombre de chambres) après pondération. La méthodologie est décrite en détail sur le site de l'Observatoire : <http://observatoire.ceps.lu>

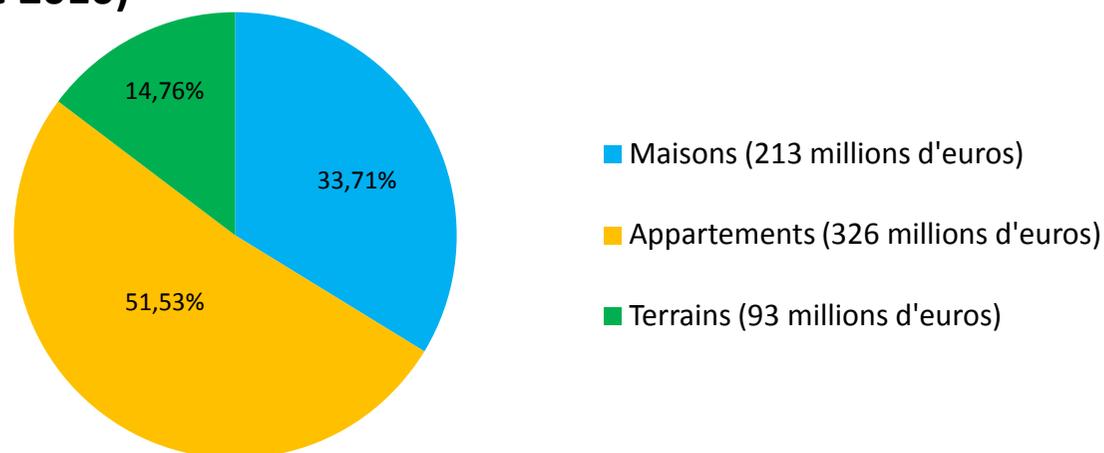
LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Ministère du Logement

CEPS INSTEAD

Volumes des ventes enregistrées :

L'activité s'est fortement réduite sur les marchés immobiliers et fonciers au 1^{er} trimestre 2010, après une très forte hausse des ventes et des volumes financiers correspondants au 4^e trimestre 2009.

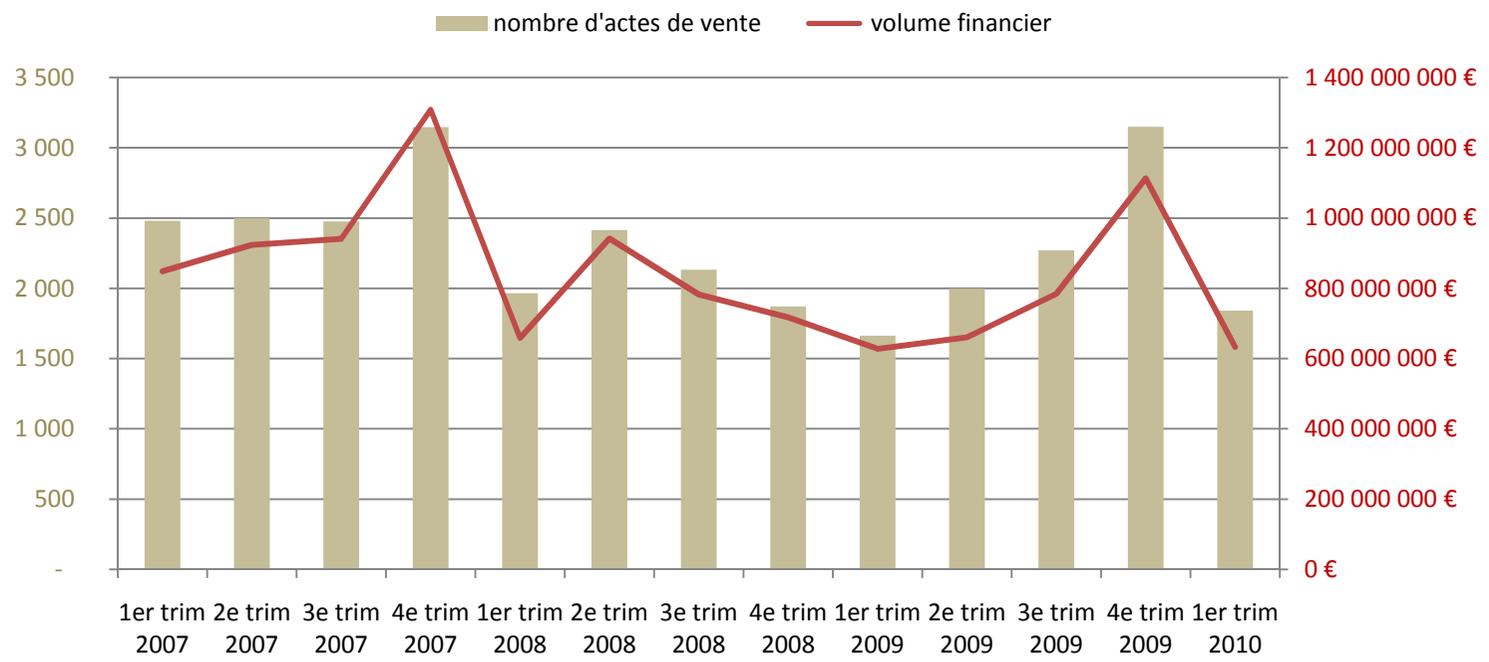
Répartition par segment du volume financier des ventes enregistrées (1er trimestre 2010)



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat

Evolution du nombre de ventes et des volumes financiers correspondants, du 1^{er} trimestre 2007 au 1^{er} trimestre 2010

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



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat

• Prix enregistrés des appartements à la vente.

Principales évolutions au 1^{er} trimestre 2010 :

- **Le nombre de ventes d'appartements a assez nettement diminué au 1^{er} trimestre 2010 par rapport au trimestre précédent : -35,24% pour les ventes d'appartements construits et -18,43% pour les ventes d'appartements en construction (VEFA). Le nombre de ventes est toutefois supérieur à celui relevé un an auparavant.**
- Ceci suggère que la forte hausse du nombre de ventes observée en fin d'année 2009 était en partie due à la réalisation d'achats que les ménages avaient différés pendant la crise.



- **Le prix de vente moyen au m² des appartements a nettement augmenté au 1^{er} trimestre 2010 par rapport au 4^e trimestre 2009 (+2,04% pour les ventes d'appartements construits et +5,74% pour les VEFA).**
- Les prix de vente au m² des appartements sont les plus élevés à Luxembourg-Ville et dans les communes de la première couronne périurbaine.
- Les prix de vente les moins élevés pour des appartements sont quant à eux relevés dans les régions d'aménagement Nord et Ouest.

2010 - TRIMESTRE 01 P 1

PRIX DE VENTE

> VENTE D'APPARTEMENTS

Les statistiques présentées ici sont basées sur les prix de transaction officiels renseignés dans une sélection des actes notariés. Les données, transmises par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, sont complétées par des informations provenant de l'Administration du Cadastre et de la Topographie concernant la description et la surface des appartements.

Ces statistiques sont élaborées à partir des ventes et Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) d'appartements en pleine propriété. Le calcul de ces statistiques détaillées exige également un certain nombre de traitements et sélections, qui conduisent à rejeter près de 35% des appartements vendus (cf. encart méthodologique en page 6).

» **Baisse du nombre de ventes d'appartements au 1^{er} trimestre 2010**

Le nombre de ventes d'appartements a assez nettement diminué au 1^{er} trimestre 2010 par rapport au trimestre précédent : -35,24% pour les ventes d'appartements construits et -18,43% pour les ventes d'appartements en construction (VEFA). Le nombre de ventes est toutefois supérieur à celui relevé un an auparavant. Ceci suggère que la forte hausse du nombre de ventes observée en fin d'année 2009 était en partie due à la réalisation d'achats que les ménages avaient différés pendant la crise (du fait de l'incertitude sur les évolutions du marché et sur les perspectives économiques).

Nombre de Ventes et de Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) d'appartements - Après traitements

» **Hausse des prix enregistrés des appartements au 1^{er} trimestre 2010**

Le prix de vente moyen au m² des appartements a nettement augmenté au 1^{er} trimestre 2010 par rapport au 4^e trimestre 2009 (+2,04% pour les ventes d'appartements construits et +5,74% pour les VEFA). Cette hausse des prix au m² s'observe aussi sur un an (respectivement +3,50% et +0,72%). Il faut toutefois noter que le prix de vente moyen d'un appartement en construction a baissé au 1^{er} trimestre 2010 (-4,01% par rapport au trimestre précédent), du fait d'une forte réduction des surfaces des appartements en construction vendus.

		1 ^{er} trimestre 2010	Variation trimestrielle (entre le 4 ^e trimestre 2009 et le 1 ^{er} trimestre 2010)	Variation sur un an (entre le 1 ^{er} trimestre 2009 et le 1 ^{er} trimestre 2010)
Ventes d'appartements construits	Prix moyen	296 735 €	+2,30%	+6,15%
	Surface moyenne	82 m ²	+0,45%	+2,00%
	Prix au m ² moyen	3 605 €/m ²	+2,04%	+3,50%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Prix moyen	351 858 €	-4,01%	+3,76%
	Surface moyenne	77 m ²	-0,06%	+1,75%
	Prix au m ² moyen	4 551 €/m ²	+5,74%	+0,72%

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



PRIX ANNONCÉS

> LOCATION



» Indicateurs des prix proposés à la location au 1^{er} trimestre 2010

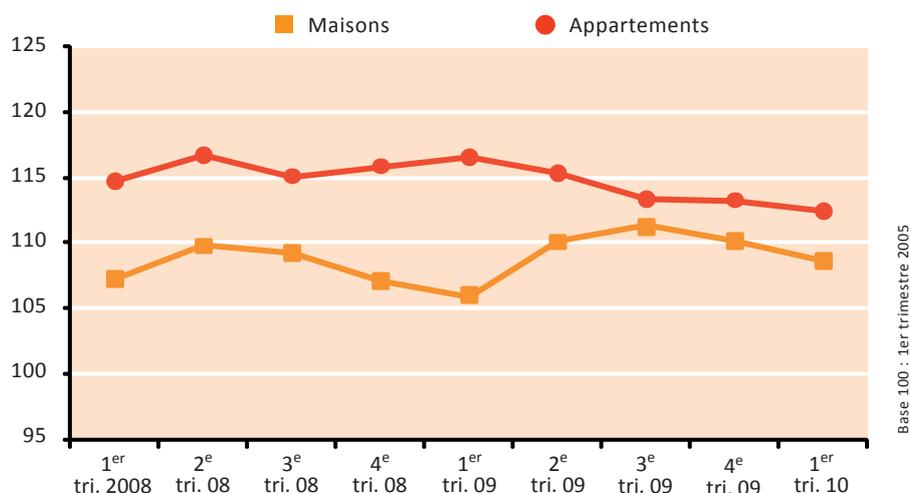
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 1 ^{er} trimestre 2010	Indicateur au 1 ^{er} trimestre 2010	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	747	108,69	-1,38 %	+2,54 %
Location d'appartements	5 598	112,45	-0,74%	-3,53 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'offres de location d'appartements s'est fortement accru depuis un an : +29,64%. En revanche, le nombre d'offres de location de maisons a diminué de -9,12% par rapport au 1^{er} trimestre 2009.
- En ce qui concerne **les loyers annoncés pour les maisons, ils continuent de baisser** au 1^{er} trimestre 2010 (-1,38% par rapport au trimestre précédent), après une forte hausse au milieu de l'année 2009.
- **La baisse des loyers annoncés des appartements est relativement faible** au 1^{er} trimestre 2010 (-0,74% par rapport au trimestre précédent), mais cette baisse est très marquée sur un an (-3,53%).

Evolution des indicateurs trimestriels des prix proposés à la location (en euros courants)



Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

Méthode de calcul : L'indicateur trimestriel des prix proposés exploite les annonces immobilières relevées durant la 1^{ère} semaine de chaque mois dans la presse quotidienne et spécialisée, et sur internet. Chaque indicateur (pour les maisons et les appartements) est le résultat de l'agrégation d'indices élémentaires calculés par strate (nombre de chambres) après pondération. La méthodologie est décrite en détail sur le site de l'Observatoire : <http://observatoire.ceps.lu>



» Loyers annoncés moyens

Le **loyer annoncé moyen pour une maison** s'élève à **2 228 €**, soit un loyer de 11,34 € par m² au 1^{er} trimestre 2010. Quant au **loyer annoncé moyen pour un appartement**, il s'établit à **1 132 €**, ce qui correspond à 15,09 € par m² au 1^{er} trimestre 2010.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 1 ^{er} trimestre 2009			Offre et loyer moyen au 1 ^{er} trimestre 2010		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	822	2 212	11,08	747	2 228	11,34
Appartements	4 318	1 164	15,29	5 598	1 132	15,09

* Ces loyers intègrent normalement les charges liées au logement. Ils sont affichés avant toute négociation.

» Evolution de l'offre et des loyers annoncés moyens par type de biens

La hausse du nombre d'annonces de location s'observe depuis plus d'un an. Au 1^{er} trimestre 2010, elle concerne principalement les appartements (toutes tailles confondues) et les maisons de 2 chambres, pour lesquels le nombre d'annonces de location a augmenté respectivement de près de +30% et de +104% par rapport au 1^{er} trimestre 2009.

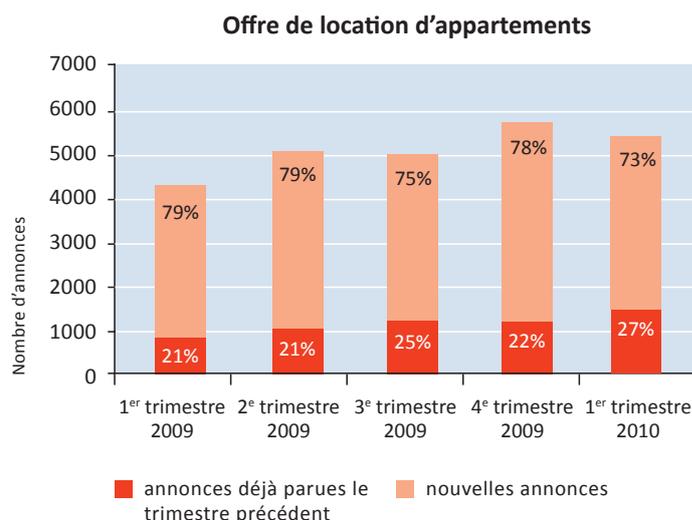
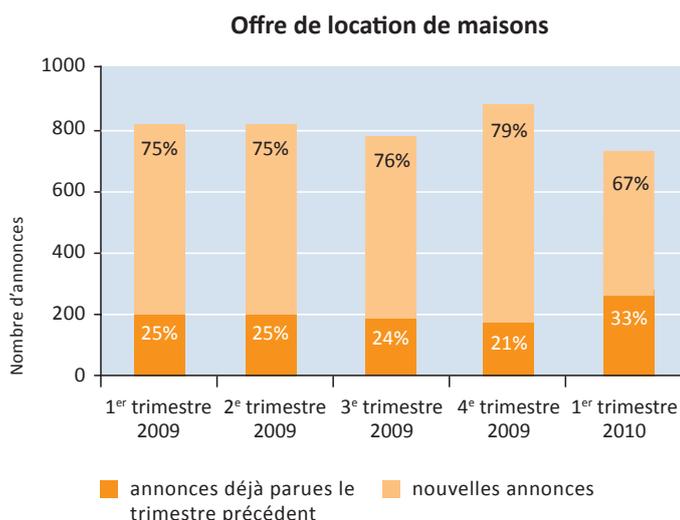
L'évolution des loyers annoncés pour les maisons est portée par les segments des maisons de 3 et de 4 chambres qui représentent 68% de ce marché. Les variations des loyers moyens sur ces deux segments s'équilibrent. La hausse des loyers annoncés moyens est en revanche très élevée pour les maisons de 2 chambres (+13,12%).

En ce qui concerne les loyers annoncés pour les appartements, la baisse sur un an est particulièrement nette pour les appartements de 1 et 2 chambres, qui constituent les deux segments principaux du marché : le loyer moyen d'un appartement de 2 chambres est ainsi passé de 1 291 € au 1^{er} trimestre 2009 à 1 231 € au 1^{er} trimestre 2010, soit une baisse de -4,63%.

	Types	1 ^{er} trimestre 2009			1 ^{er} trimestre 2010			Variation sur un an	
		Nombre d'annonces	Part des annonces	Loyer moyen (€)	Nombre d'annonces	Part des annonces	Loyer moyen (€)	Nombre d'annonces (en %)	Loyer moyen (en %)
Maisons	2 chambres	27	3%	1 084	55	7%	1 226	+103,70	+13,12
	3 chambres	298	36%	1 790	227	31%	1 728	-23,83	-3,45
	4 chambres	266	33%	2 304	276	37%	2 405	+3,76	+4,36
	5 chambres	148	18%	2 501	137	18%	2 689	-7,43	+7,52
	6 chambres et +	83	10%	3 279	52	7%	3 316	-37,35	+1,13
	Total	822	100%	2 212	747	100%	2 228	-9,12	+0,74
Appartements	Studio	435	10%	734	667	12%	727	+53,33	-1,02
	1 chambre	1 597	37%	989	2 037	36%	929	+27,55	-6,06
	2 chambres	1 789	41%	1 291	2 148	38%	1 231	+20,07	-4,63
	3 chambres	433	10%	1 584	641	12%	1 718	+48,04	+8,48
	4 chambres et +	64	2%	2 064	105	2%	2 036	+64,06	-1,36
	Total	4 318	100%	1 164	5 598	100%	1 132	+29,64	-2,75

» Répartition des annonces de location selon la date de parution

La part des nouvelles annonces dans le total des annonces de location d'appartements et de maisons s'est assez nettement réduite par rapport au 1^{er} trimestre 2009. Cette part des nouvelles annonces est proche de 67% pour les maisons et 73% pour les appartements au 1^{er} trimestre 2010.



» Loyers annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Luxembourg-Ville représente près de 18% des annonces de location de maisons et 42% des annonces de location d'appartements au 1^{er} trimestre 2010.

Les loyers annoncés moyens à Luxembourg-Ville figurent parmi les plus élevés du pays. Le **loyer annoncé moyen d'une maison** s'établit ainsi à **3 017 €**, soit 14,51 € par m² au 1^{er} trimestre 2010. Le **loyer annoncé moyen d'un appartement** s'élève quant à lui à **1 229 €**, ce qui correspond à 17,41 € par m² au 1^{er} trimestre 2010.

En termes d'évolution, **les loyers annoncés pour les appartements ont baissé de -6,51% à Luxembourg-Ville sur un an**. Par contre, les loyers annoncés pour les maisons se sont accrus de +6,09% entre le 1^{er} trimestre 2009 et le 1^{er} trimestre 2010 à Luxembourg-Ville.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 1 ^{er} trimestre 2009			Offre et loyer moyen au 1 ^{er} trimestre 2010		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	130	2 844	13,37	133	3 017	14,51
Appartements	1 672	1 314	17,88	2 354	1 229	17,41

* Ces loyers intègrent normalement les charges liées au logement. Ils sont affichés avant toute négociation.

Retrouvez les loyers annoncés moyens en 2009 pour les quartiers de Luxembourg-Ville et les autres communes du pays sur le site Internet : <http://observatoire.ceps.lu>

» Evolution des loyers annoncés moyens par région d'aménagement

Les prix proposés à la location d'appartements ont baissé très nettement dans les régions Centre-Sud et Sud, qui concentrent 84% des offres : -5,26% pour les loyers annoncés moyens dans la région Centre-Sud et -3,19% dans la région Sud entre le 1^{er} trimestre 2009 et le 1^{er} trimestre 2010.

REGION NORD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	4 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	*
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 09	*
Variation sur 12 mois	*

REGION OUEST - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	3 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	*
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 09	*
Variation sur 12 mois	*

REGION CENTRE-NORD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	11 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	1 569 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 09	1 807 €
Variation sur 12 mois	-13,20 %

REGION EST - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	16 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	1 892 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 09	1 810 €
Variation sur 12 mois	+ 4,52 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	55 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	2 622 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 09	2 542 €
Variation sur 12 mois	+ 3,15 %

REGION SUD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	11 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	2 026 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 09	2 088 €
Variation sur 12 mois	-2,95 %



REGION NORD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	1 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	772 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 09	735 €
Variation sur 12 mois	+ 4,98 %

REGION OUEST - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	2 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	855 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 09	911 €
Variation sur 12 mois	-6,11 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	5 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	868 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 09	854 €
Variation sur 12 mois	+ 1,73 %

REGION EST - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	8 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	970 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 09	944 €
Variation sur 12 mois	+ 2,75 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	69 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	1 231 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 09	1 299 €
Variation sur 12 mois	-5,26 %

REGION SUD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	15 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	914 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 09	944 €
Variation sur 12 mois	-3,19 %

Les loyers annoncés repris dans ce bulletin correspondent aux montants constatés lors de la mise en location des biens, avant toute négociation. Ils intègrent normalement les charges liées au logement. Toutefois, il n'existe pas de standard de publication et certains annonceurs affichent uniquement le loyer hors charges. Toutes les statistiques présentées illustrent la moyenne des loyers constatée pour l'échantillon. Il est donc tout à fait normal d'avoir des biens sur le marché dont les loyers sont au-dessus ou en-dessous des moyennes annoncées. Les moyennes ne sont pas affichées lorsque le nombre d'annonces est inférieur à 30 pour des raisons de représentativité statistique (*).

Prochains indicateurs des prix annoncés à la location : **Fin juillet 2010**

Pour toute question, contactez l'Observatoire de l'Habitat : observatoire-habitat@ceps.lu



PRIX ANNONCÉS

> VENTE



» Indicateurs des prix proposés à la vente au 1^{er} trimestre 2010

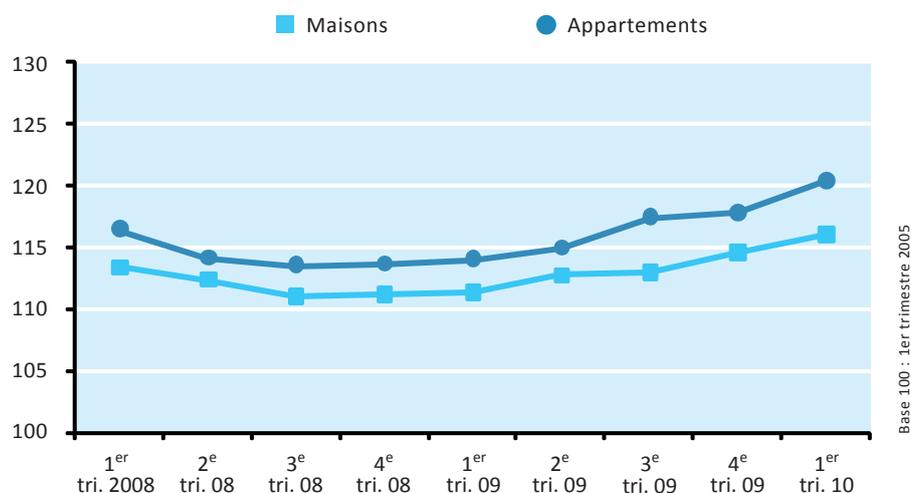
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 1 ^{er} trimestre 2010	Indicateur au 1 ^{er} trimestre 2010	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	7 389	116,06	+1,30 %	+4,22 %
Vente d'appartements	14 800	120,38	+2,20 %	+5,57 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'offres de vente reste inférieur à celui relevé un an plus tôt : -19,74% pour le nombre d'annonces de ventes de maisons et -2,07% pour les appartements par rapport au 1^{er} trimestre 2009.
- **Les prix annoncés des maisons à la vente continuent de s'accroître** au 1^{er} trimestre 2010 : +1,30% par rapport au trimestre précédent, et +4,22% en glissement annuel.
- **La hausse des prix annoncés se poursuit également pour la vente d'appartements** au 1^{er} trimestre 2010. Elle est de +2,20% par rapport au trimestre précédent et de +5,57% sur un an.

Evolution des indicateurs trimestriels des prix proposés à la vente (en euros courants)



Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

Méthode de calcul : L'indicateur trimestriel des prix proposés exploite les annonces immobilières relevées durant la 1^{ère} semaine de chaque mois dans la presse quotidienne et spécialisée, et sur internet. Chaque indicateur (pour les maisons et les appartements) est le résultat de l'agrégation d'indices élémentaires calculés par strate (nombre de chambres) après pondération. La méthodologie est décrite en détail sur le site de l'Observatoire : <http://observatoire.ceps.lu>



» Prix de vente annoncés moyens

Une maison à la vente est annoncée à **561 030 €** en moyenne, soit 3 194 € par m² au 1^{er} trimestre 2010. Pour un appartement, ce prix de vente annoncé moyen s'élève à **349 519 €**, ce qui correspond à un prix par m² de 3 993 € au 1^{er} trimestre 2010.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2009			Offre et prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2010		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	9 206	542 533	3 189	7 389	561 030	3 194
Appartements	15 113	331 471	3 836	14 800	349 519	3 993

* Ces prix sont affichés avant toute négociation et n'incluent pas les frais de notaire.

» Evolution de l'offre et des prix annoncés moyens par type de biens

La diminution du nombre d'annonces de vente depuis un an est importante pour les maisons (-19,74%), contrairement à celle relevée pour les appartements (-2,07%). Cette baisse concerne plus spécifiquement le segment des grandes maisons (6 chambres ou plus), ainsi que des grands appartements (4 chambres ou plus).

Parallèlement, **la hausse des prix de vente annoncés est plus marquée pour les appartements que pour les maisons. Pour le marché des maisons, l'augmentation touche principalement les biens de 2 chambres** (le prix moyen d'une maison de 2 chambres est ainsi passé de 417 000 € environ au 1^{er} trimestre 2009 à plus de 457 000 € au 1^{er} trimestre 2010). La hausse des prix annoncés est moins marquée pour les maisons de 3 et 4 chambres. Pour les plus grandes maisons, les prix annoncés sont restés quasiment stables entre le 1^{er} trimestre 2009 et le 1^{er} trimestre 2010.

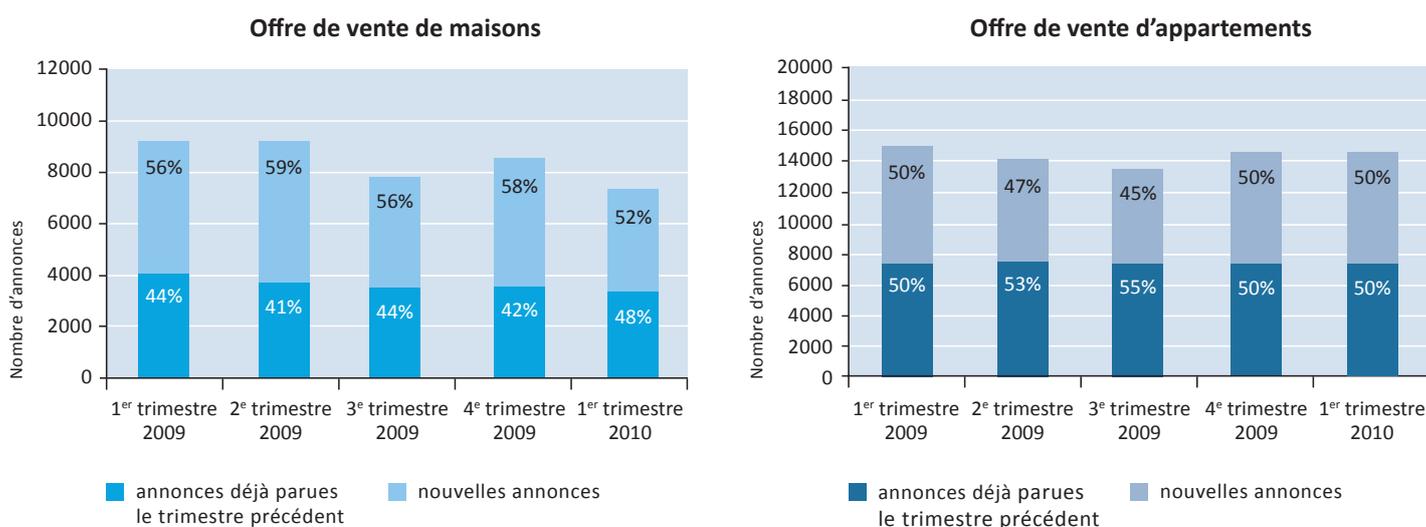
En ce qui concerne les ventes d'appartements, **la hausse des prix annoncés est particulièrement forte pour les petits biens** (le prix moyen d'un studio est ainsi passé de 174 500 € environ au 1^{er} trimestre 2009 à près de 196 000 € au 1^{er} trimestre 2010). Pour les autres segments, l'augmentation des prix annoncés est plus limitée.

	Types	1 ^{er} trimestre 2009			1 ^{er} trimestre 2010			Variation sur un an	
		Nombre d'annonces	Part des annonces	Prix moyen (€)	Nombre d'annonces	Part des annonces	Prix moyen (€)	Nombre d'annonces (en %)	Prix moyen (en %)
Maisons	2 chambres	365	4%	417 346	299	4%	457 151	-18,08	+9,54
	3 chambres	3 737	41%	500 510	3 153	43%	522 645	-15,63	+4,42
	4 chambres	3 334	36%	553 293	2 633	36%	583 215	-21,03	+5,41
	5 chambres	1 293	14%	623 312	990	13%	620 229	-23,43	-0,49
	6 chambres et +	477	5%	673 370	314	4%	672 713	-34,17	-0,10
	Total	9 206	100%	542 533	7 389	100%	561 030	-19,74	+3,41
Appartements	Studio	255	2%	174 522	330	2%	195 970	+29,41	+12,29
	1 chambre	4 006	26%	247 444	3 771	25%	260 934	-5,87	+5,45
	2 chambres	8 013	53%	341 648	7 936	54%	357 290	-0,96	+4,58
	3 chambres	2 577	17%	428 181	2 545	17%	461 419	-1,24	+7,76
	4 chambres et +	262	2%	506 516	218	2%	525 111	-16,79	+3,67
	Total	15 113	100%	331 471	14 800	100%	349 519	-2,07	+5,45

» Répartition des annonces de vente selon la date de parution

La part des nouvelles annonces dans le total des annonces de vente de maisons s'est réduite sur un an : elle est de 52% au 1^{er} trimestre 2010, contre 56% un an plus tôt.

Pour les appartements, la proportion des nouvelles annonces diffusées au 1^{er} trimestre 2010 reste similaire aux relevés des trimestres précédents : la moitié des annonces de vente d'appartements est constituée de nouvelles annonces, l'autre moitié étant des annonces déjà parues le trimestre précédent.



» Prix de vente annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Le marché de la vente à Luxembourg-Ville se caractérise par la prédominance des appartements, qui constituent près de 90% des offres de vente recensées dans la capitale au 1^{er} trimestre 2010. Ces offres de vente d'appartements à Luxembourg-Ville représentent environ 20% du total des annonces publiées dans le pays au 1^{er} trimestre 2010.

Le **prix de vente annoncé moyen d'une maison** s'établit à **679 698 €**, soit 3 886 € par m² au 1^{er} trimestre 2010. Le **prix de vente annoncé moyen d'un appartement** s'élève, quant à lui, à **436 988 €**, ce qui correspond à 5 097 € par m² à la même date.

La hausse des prix annoncés à la vente est particulièrement nette à Luxembourg-Ville depuis un an (+6,93% pour les prix annoncés des maisons et +14,72% pour les prix annoncés des appartements par rapport au 1^{er} trimestre 2009).

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2009			Offre et prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2010		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	582	635 658	3 859	360	679 698	3 886
Appartements	2 561	380 925	4 556	3 167	436 988	5 097

* Ces prix sont affichés avant toute négociation et n'incluent pas les frais de notaire.

Retrouvez les prix annoncés moyens en 2009 pour les quartiers de Luxembourg-Ville et les autres communes du pays sur le site Internet : <http://observatoire.ceps.lu>

» Evolution des prix de vente annoncés moyens par région d'aménagement

La hausse des prix proposés à la vente par rapport à l'année précédente concerne principalement les régions Centre-Sud et Sud, qui concentrent au total 51% des offres de vente de maisons et 72% des offres de vente d'appartements.

REGION NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	8 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 10	438 621 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 09	438 972 €
Variation sur 12 mois	- 0,08 %

REGION OUEST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	10 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 10	468 539 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 09	469 365 €
Variation sur 12 mois	- 0,18 %

REGION CENTRE-NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	13 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 10	535 379 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 09	532 216 €
Variation sur 12 mois	+ 0,59 %

REGION EST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	18 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 10	558 819 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 09	565 343 €
Variation sur 12 mois	- 1,15 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	28 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 10	684 511 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 09	657 719 €
Variation sur 12 mois	+4,07 %

REGION SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	23 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 10	508 252 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 09	474 385 €
Variation sur 12 mois	+7,14 %



REGION NORD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	4 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 10	277 102 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 09	261 547 €
Variation sur 12 mois	+ 5,95 %

REGION OUEST - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	4 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 10	261 617 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 09	269 712 €
Variation sur 12 mois	- 3,00 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	10 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 10	331 605 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 09	327 113 €
Variation sur 12 mois	+1,37 %

REGION EST - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	10 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 10	336 855 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 09	326 092 €
Variation sur 12 mois	+ 3,30 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	36 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 10	427 179 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 09	389 600 €
Variation sur 12 mois	+9,65 %

REGION SUD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	36 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 10	296 698 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 09	288 744 €
Variation sur 12 mois	+2,75 %

Les prix annoncés repris dans ce bulletin correspondent aux montants constatés lors de la mise en vente des biens. Ils comprennent la valeur immobilière et mobilière du bien, ainsi que les frais d'agence. En revanche, ces prix sont affichés avant toute négociation et n'incluent pas les frais de notaire. Toutes les statistiques présentées illustrent la moyenne des prix constatée pour l'échantillon. Il est donc tout à fait normal d'avoir des biens sur le marché dont les prix sont au-dessus ou en-dessous des moyennes annoncées.

Prochains indicateurs des prix annoncés à la vente : **Fin juillet 2010**

Pour toute question, contactez l'Observatoire de l'Habitat : observatoire-habitat@ceps.lu



PRIX DE VENTE

> VENTE D'APPARTEMENTS



Les statistiques présentées ici sont basées sur les prix de transaction officiels renseignés dans une sélection des actes notariés. Les données, transmises par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, sont complétées par des informations provenant de l'Administration du Cadastre et de la Topographie concernant la description et la surface des appartements.

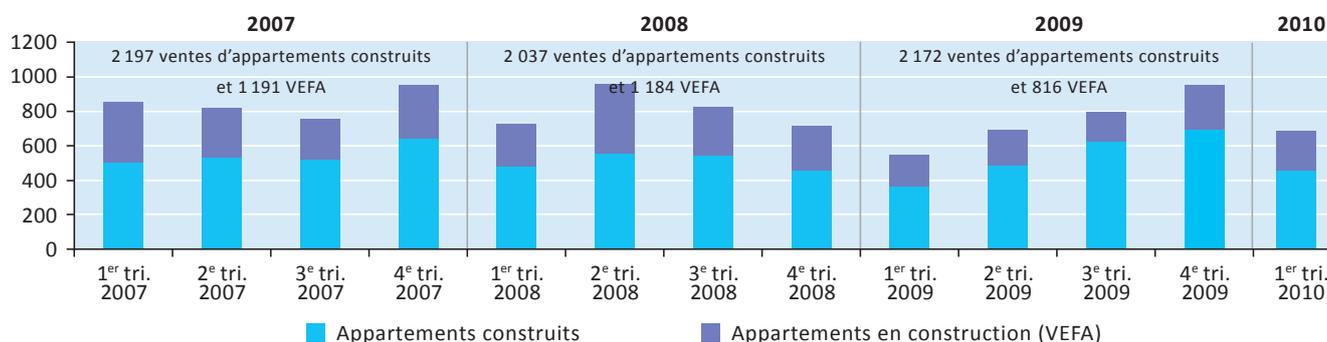
Ces statistiques sont élaborées à partir des ventes et Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) d'appartements en pleine propriété. Le calcul de ces statistiques détaillées exige également un certain nombre de traitements et sélections, qui conduisent à rejeter près de 35% des appartements vendus (cf. encart méthodologique en page 6).

» Baisse du nombre de ventes d'appartements au 1^{er} trimestre 2010

Le nombre de ventes d'appartements a assez nettement diminué au 1^{er} trimestre 2010 par rapport au trimestre précédent : -35,24% pour les ventes d'appartements construits et -18,43% pour les ventes d'appartements en construction (VEFA). Le nombre de ventes est toutefois supérieur à celui

relevé un an auparavant. Ceci suggère que la forte hausse du nombre de ventes observée en fin d'année 2009 était en partie due à la réalisation d'achats que les ménages avaient différés pendant la crise (du fait de l'incertitude sur les évolutions du marché et sur les perspectives économiques).

Nombre de Ventes et de Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) d'appartements - Après traitements



» Hausse des prix enregistrés des appartements au 1^{er} trimestre 2010

Le prix de vente moyen au m² des appartements a nettement augmenté au 1^{er} trimestre 2010 par rapport au 4^e trimestre 2009 (+2,04% pour les ventes d'appartements construits et +5,74% pour les VEFA). Cette hausse des prix au m² s'observe aussi sur un an (respectivement +3,50% et

+0,72%). Il faut toutefois noter que le prix de vente moyen d'un appartement en construction a baissé au 1^{er} trimestre 2010 (-4,01% par rapport au trimestre précédent), du fait d'une forte réduction des surfaces des appartements en construction vendus.

		1 ^{er} trimestre 2010	Variation trimestrielle (entre le 4 ^e trimestre 2009 et le 1 ^{er} trimestre 2010)	Variation sur un an (entre le 1 ^{er} trimestre 2009 et le 1 ^{er} trimestre 2010)
Ventes d'appartements construits	Prix moyen	296 735 €	+2,30%	+6,15%
	Surface moyenne	81,70 m ²	+0,45%	+2,00%
	Prix au m ² moyen	3 695 €/m ²	+2,04%	+3,50%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Prix moyen	351 058 €	-4,01%	+3,78%
	Surface moyenne	77,47 m ²	-9,06%	+1,75%
	Prix au m ² moyen	4 551 €/m ²	+5,74%	+0,72%



» Prix de vente des appartements par classe de surface au 1^{er} trimestre 2010

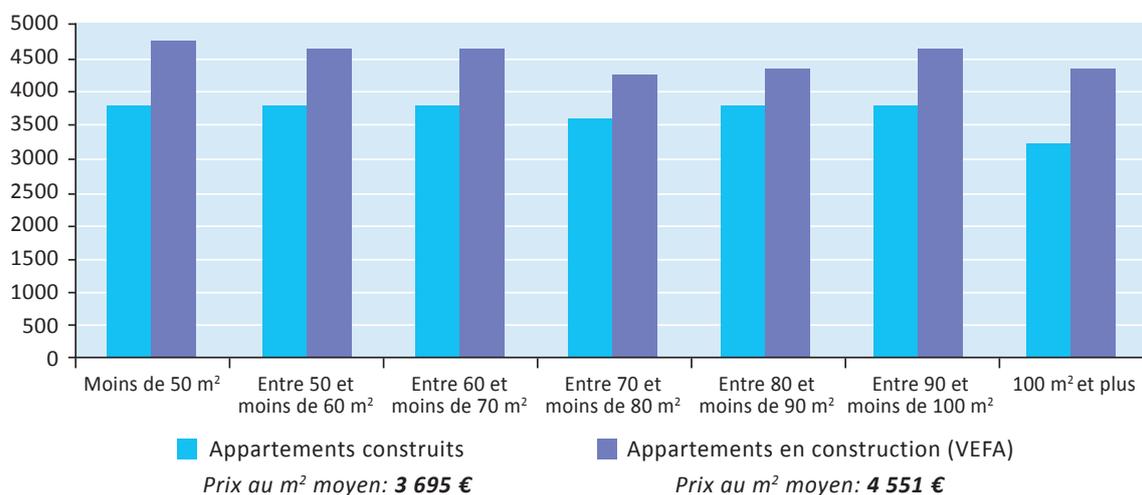
Pour les appartements construits, les évolutions sur le trimestre sont assez hétérogènes selon les classes de surface. En revanche, **la hausse des prix des appartements construits par rapport à l'année précédente est assez marquée pour la plupart des segments.**

Pour les appartements en construction (VEFA), la hausse

des prix moyens sur le trimestre est plus homogène et touche l'ensemble des classes de surface. **Les prix de vente des appartements en construction sont ainsi supérieurs à ceux relevés au 1^{er} trimestre de l'année 2009 pour la plupart des classes de surface.**

	Classes de surface	Part dans le total des transactions au 1 ^{er} trimestre 2010	Prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2010 (en euros)	Variation du prix moyen sur le trimestre	Variation du prix moyen sur un an
Ventes d'appartements construits	Moins de 50 m ²	12 %	155 005 €	-2,12%	-6,98%
	Entre 50 et moins de 60 m ²	9 %	232 406 €	+16,59%	+13,70%
	Entre 60 et moins de 70 m ²	11 %	251 885 €	+2,57%	+5,65%
	Entre 70 et moins de 80 m ²	15 %	264 459 €	-6,19%	-1,48%
	Entre 80 et moins de 90 m ²	20 %	318 196 €	+4,52%	+5,82%
	Entre 90 et moins de 100 m ²	14 %	357 471 €	+8,82%	+13,13%
	100 m ² et plus	19 %	401 449 €	-2,70%	+3,06%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Moins de 50 m ²	10 %	211 254 €	+8,50%	+19,19%
	Entre 50 et moins de 60 m ²	14 %	256 944 €	+10,69%	+1,59%
	Entre 60 et moins de 70 m ²	17 %	301 900 €	+9,67%	+3,04%
	Entre 70 et moins de 80 m ²	21 %	332 674 €	+1,56%	-4,48%
	Entre 80 et moins de 90 m ²	14 %	378 211 €	+1,60%	-0,20%
	Entre 90 et moins de 100 m ²	10 %	437 944 €	+5,23%	+10,04%
	100 m ² et plus	14 %	535 996 €	+7,01%	+9,16%

Prix au m² moyen pour les différentes classes de surface au 1^{er} trimestre 2010 (en euros)



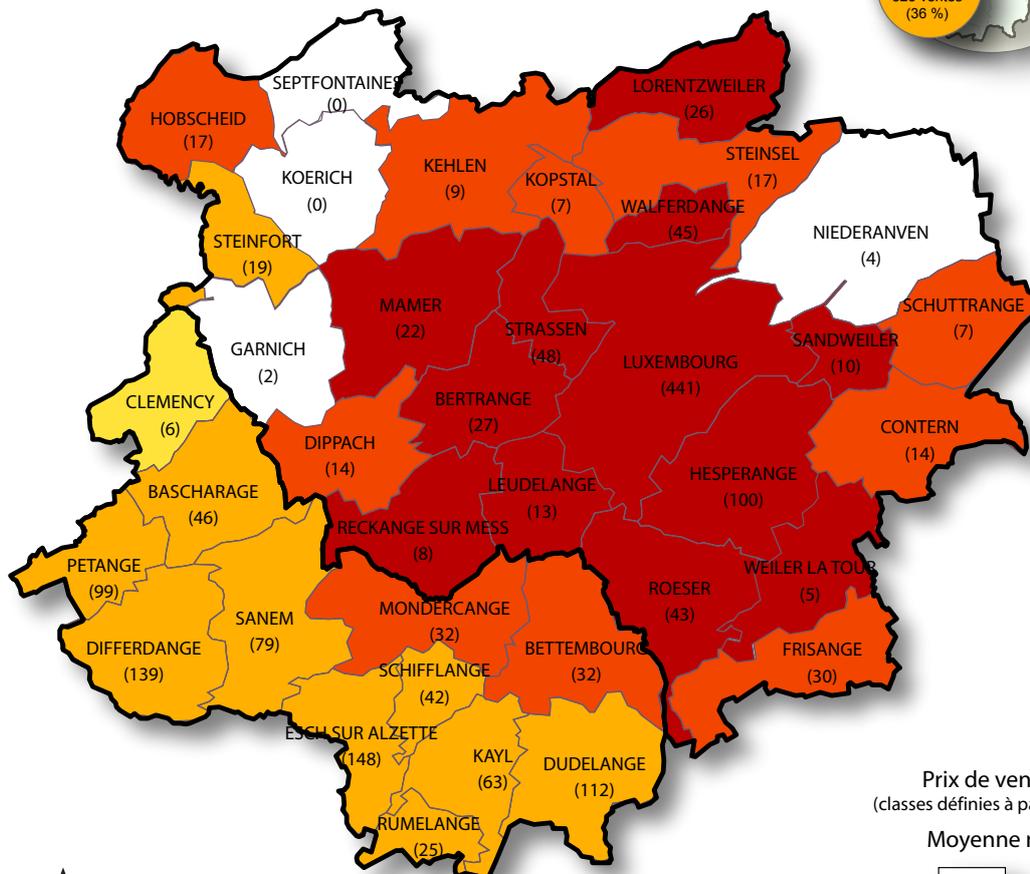
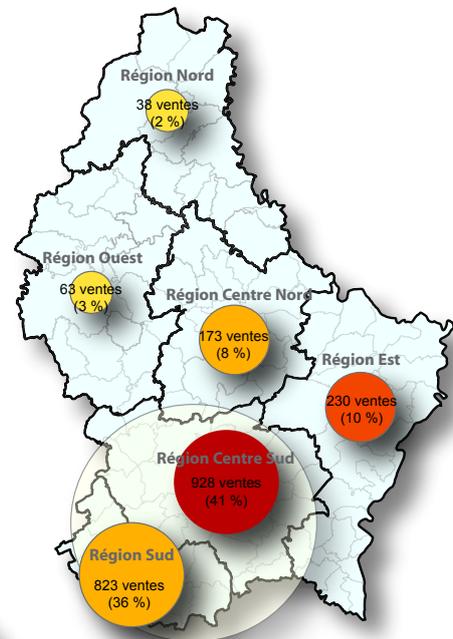
» Prix de vente par région et par commune du 1^{er} avril 2009 au 31 mars 2010

Nombre de ventes et prix au m² moyen des appartements construits

Les régions d'aménagement Centre-Sud et Sud représentaient 77% des ventes d'appartements construits entre le 1^{er} avril 2009 et le 31 mars 2010. En revanche, les régions Nord et Ouest ne représentaient que 2% et 3% du total des ventes d'appartements relevées.

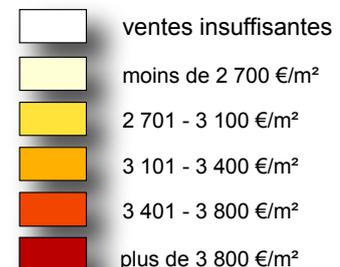
Les prix de vente au m² des appartements construits sont les plus élevés à Luxembourg-Ville et dans les communes de la première couronne périurbaine (notamment Bertrange, Leudelange, Lorentzweiler, Mamer, Sandweiler et Strassen, pour lesquelles les prix de vente sont supérieurs à 4 000 €/m²).

Les prix de vente les moins élevés pour des appartements construits sont quant à eux relevés dans les régions d'aménagement Nord et Ouest.



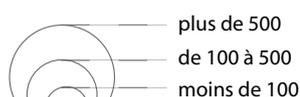
Prix de vente moyens enregistrés
(classes définies à partir d'une discrétisation de Jenks)

Moyenne nationale : 3 595 €/m²



Nombre de ventes enregistrées

ROESER (43) nombre de ventes



0 5 10 kilomètres

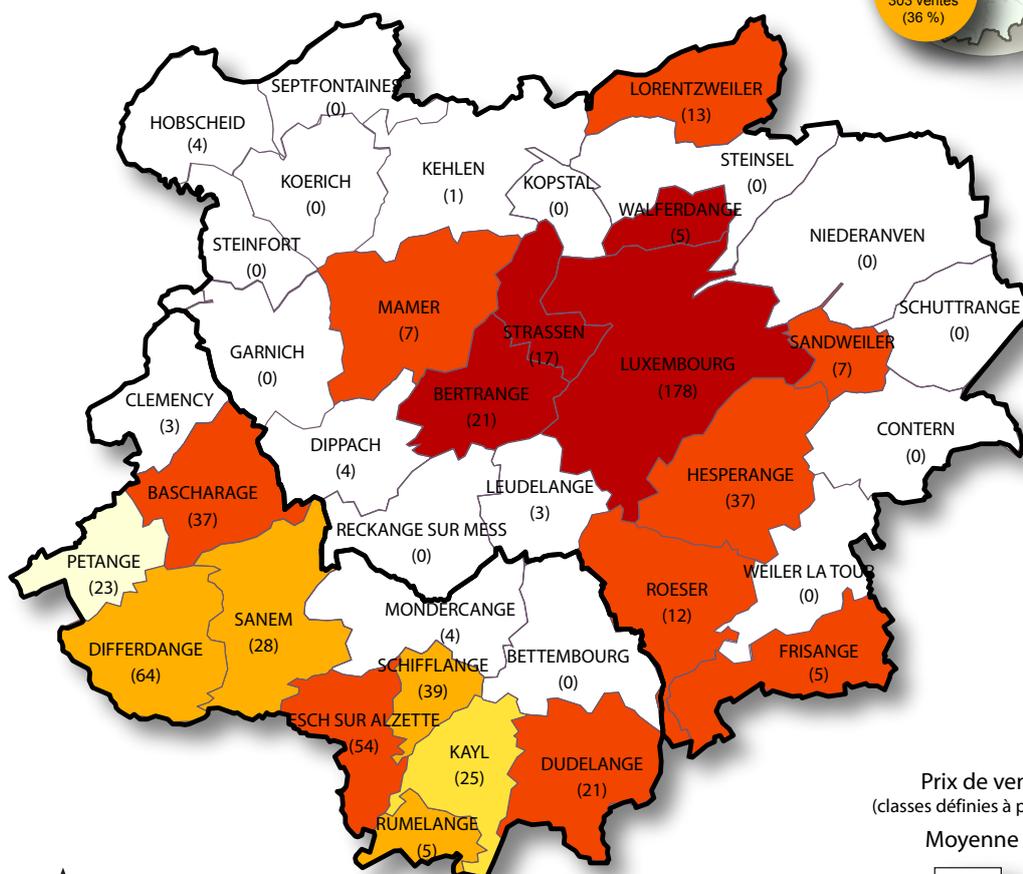
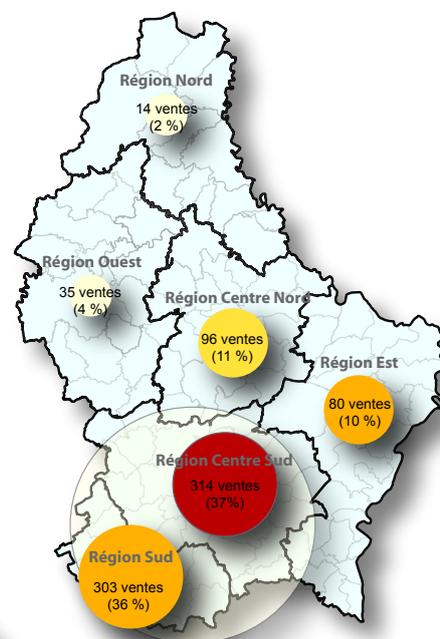
Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
Administration de l'Enregistrement et des Domaines
Auteur : G. de Lanchy, CEPS/INSTEAD - Département Geode, mai 2010

Nombre de ventes et prix au m² moyen des appartements en construction (VEFA)

Comme pour les appartements construits, les régions d'aménagement Centre-Sud et Sud représentaient une large part (73%) des ventes d'appartements en construction entre le 1^{er} avril 2009 et le 31 mars 2010. Les régions d'aménagement Nord et Ouest ne concentrent en revanche qu'une faible part des ventes d'appartements en construction.

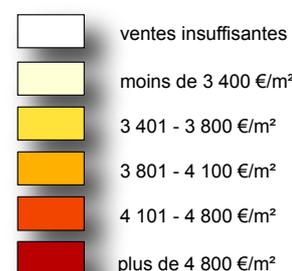
Les prix de vente au m² des appartements en construction sont là encore les plus élevés à Luxembourg-Ville et dans les communes de sa périphérie, mais les prix sont élevés également dans certaines communes du Sud (Bascharage, Dudelange et Esch-sur-Alzette notamment, pour lesquelles les prix sont proches de 4 200 €/m²).

Les prix de vente au m² des appartements en construction sont en revanche beaucoup plus faibles dans les régions d'aménagement Nord et Ouest.



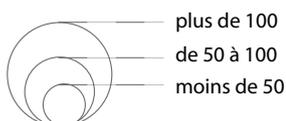
Prix de vente moyens enregistrés
(classes définies à partir d'une discrétisation de Jenks)

Moyenne nationale : 4 350 €/m²



Nombre de VEFA enregistrées

ROESER (12) nombre de ventes



0 5 10 kilomètres

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
Administration de l'Enregistrement et des Domaines
Auteur : G. de Lanchy, CEPS/INSTEAD - Département Geode, mai 2010

» Tableau récapitulatif des prix par commune du 1^{er} avril 2009 au 31 mars 2010

Le tableau suivant présente les prix de vente au m² moyens pour la période du 1^{er} avril 2009 au 31 mars 2010, pour l'ensemble des communes pour lesquelles plus de 10 transactions sont recensées (après sélection et traitements). Ces 42 communes concentrent 89% des ventes d'appartements construits et 90% des VEFA au Grand-Duché sur la période étudiée.

Le prix indiqué dans la fourchette basse correspond au prix minimal après exclusion des 5% des prix au m² les plus bas. Celui indiqué dans la fourchette haute est le prix maximal observé après exclusion des 5% les plus élevés. Ces fourchettes de prix n'ont cependant qu'une valeur indicative et ne correspondent pas à une expertise réalisée par un professionnel.

Commune	Ventes d'appartements construits			Ventes en état futur d'achèvement (VEFA)		
	Nombre de ventes	Prix au m ² moyen	Fourchette de prix au m ²	Nombre de ventes	Prix au m ² moyen	Fourchette de prix au m ²
Bascharage	46	3 388 €	2 641 € - 4 071 €	37	4 141 €	3 304 € - 4 681 €
Bertrange	27	4 181 €	2 749 € - 5 655 €	21	5 685 €	5 413 € - 6 185 €
Bettembourg	32	3 494 €	2 470 € - 4 428 €	0	*	*
Bissen	12	3 212 €	2 618 € - 3 657 €	2	*	*
Colmar-Berg	15	3 217 €	2 295 € - 3 705 €	13	3 280 €	2 659 € - 3 859 €
Contern	14	3 531 €	2 393 € - 5 612 €	0	*	*
Dalheim	10	3 123 €	2 426 € - 3 815 €	0	*	*
Diekirch	25	3 339 €	2 276 € - 4 545 €	13	4 354 €	3 559 € - 5 008 €
Differdange	139	3 275 €	2 468 € - 4 119 €	64	3 821 €	2 978 € - 4 548 €
Dippach	14	3 468 €	2 786 € - 4 907 €	4	*	*
Dudelange	112	3 366 €	2 574 € - 4 234 €	21	4 174 €	3 536 € - 4 850 €
Echternach	25	3 294 €	2 121 € - 4 401 €	2	*	*
Ell	8	*	*	12	3 196 €	2 256 € - 3 981 €
Erpeldange	4	*	*	11	3 836 €	2 888 € - 5 035 €
Esch-sur-Alzette	148	3 228 €	2 334 € - 4 365 €	54	4 264 €	3 621 € - 5 426 €
Ettelbruck	34	3 130 €	2 266 € - 3 960 €	14	3 756 €	2 768 € - 4 911 €
Frisange	30	3 606 €	2 740 € - 4 841 €	5	*	*
Grevenmacher	31	3 453 €	2 600 € - 4 795 €	5	*	*
Hesperange	100	3 938 €	3 001 € - 5 129 €	37	4 415 €	3 686 € - 6 269 €
Hobscheid	17	3 451 €	2 644 € - 4 510 €	4	*	*
Junglinster	15	3 823 €	2 852 € - 4 620 €	19	4 652 €	3 477 € - 5 292 €

Suite du tableau page 6...

PRIX DE VENTE
> VENTE D'APPARTEMENTS

... Suite du tableau de la page 5

Commune	Ventes d'appartements construits			Ventes en état futur d'achèvement (VEFA)		
	Nombre de ventes	Prix au m ² moyen	Fourchette de prix au m ²	Nombre de ventes	Prix au m ² moyen	Fourchette de prix au m ²
Kayl	63	3 367 €	2 583 € - 4 071 €	25	3 756 €	3 123 € - 4 266 €
Leudelange	13	4 128 €	3 089 € - 5 212 €	3	*	*
Lorentzweiler	26	4 463 €	3 002 € - 5 534 €	13	4 763 €	3 950 € - 6 327 €
Luxembourg-Ville	441	4 205 €	2 706 € - 5 942 €	178	5 568 €	3 899 € - 7 328 €
Mamer	22	4 035 €	2 670 € - 5 353 €	7	*	*
Mersch	34	3 348 €	2 430 € - 4 526 €	14	3 653 €	2 813 € - 4 425 €
Mertert	8	*	*	15	4 026 €	3 295 € - 4 744 €
Mondercange	32	3 486 €	2 775 € - 4 557 €	4	*	*
Mondorf-les-Bains	38	3 835 €	2 518 € - 5 298 €	2	*	*
Pétange	99	3 147 €	2 271 € - 4 268 €	23	3 151 €	2 470 € - 3 658 €
Remich	35	3 365 €	2 693 € - 4 962 €	17	3 612 €	2 737 € - 4 158 €
Roeser	43	3 921 €	2 834 € - 4 619 €	12	4 678 €	3 816 € - 6 257 €
Rumelange	25	3 227 €	2 261 € - 4 246 €	5	*	*
Sandweiler	10	4 011 €	2 590 € - 4 493 €	7	*	*
Sanem	79	3 374 €	2 624 € - 4 411 €	28	4 013 €	3 261 € - 4 711 €
Schifflange	42	3 209 €	2 530 € - 3 912 €	39	3 828 €	3 005 € - 5 060 €
Steinfort	19	3 365 €	2 333 € - 4 561 €	0	*	*
Steinsel	17	3 713 €	3 094 € - 4 746 €	0	*	*
Strassen	48	4 074 €	3 017 € - 5 965 €	17	5 201 €	4 547 € - 5 928 €
Walferdange	45	3 982 €	2 889 € - 4 834 €	5	*	*
Wiltz	13	2 568 €	1 574 € - 3 348 €	5	*	*

Précisions méthodologiques : Les statistiques présentées ici sont construites à partir des ventes d'un appartement, en plein droit de propriété, dont la surface est renseignée dans les actes notariés. Les ventes simultanées de plusieurs appartements sont exclues. Les appartements de moins de 10 m² ou de plus de 300 m² sont également exclus. Les observations extrêmes sont ensuite détectées et rejetées à partir d'une méthode de

régression modélisant le logarithme du prix global de l'appartement en fonction de la surface, de la présence de différentes annexes et de la région d'aménagement dans lequel il se situe, à l'intérieur d'une stratification basée sur le type de vente (ventes d'appartements construits ou VEFA) et le trimestre. En raison de ces sélections et traitements, seuls 65% environ des appartements vendus sont retenus.

Prochaine publication consacrée aux prix enregistrés des appartements : **Fin août 2010**Pour toute question, contactez l'Observatoire de l'Habitat : observatoire-habitat@ceps.luSite de l'Observatoire de l'Habitat : <http://observatoire.ceps.lu>