



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session ordinaire 2019-2020

FC/CE

P.V. LOG 01

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 17 octobre 2019

Ordre du jour :

1. Désignation d'un nouveau président de la commission (conformément à l'article 23 (1) du Règlement de la Chambre des Députés)
2. Adoption des projets de procès-verbal des réunions des 27 juin, 10 juillet et 16 septembre 2019
3. « Analyse du marché de l'immobilier en 2018 et les perspectives pour 2019 » suite à la demande du 3 juin 2019 du groupe parlementaire CSV, en présence de M. le Ministre du Logement
- Entrevue avec les représentants du Luxembourg Institute of Socio-Economic Research (LISER) et de l'Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché de Luxembourg (STATEC) : Analyse des chiffres publiés en date du 7 octobre 2019 (Le logement en chiffres)

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Franz Fayot, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Marc Lies, M. Roy Reding, M. David Wagner

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Mike Mathias, du Ministère du Logement

M. Serge Allegrezza, Directeur du Statec

M. Ferdy Adam, M. Marc Ferring, M. François Peltier, M. Bastien Larue, M. Jérôme Hury, du Statec

Mme Aline Muller, Directeure Générale du « Luxembourg Institute of Socio-Economic Research » (LISER), M. Julien Licheron, M. Antoine Paccoud, du « Luxembourg Institute of Socio-Economic Research » (LISER)

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusé: M. Serge Wilmes

*

Présidence : M. Max Hahn, Vice-Président de la Commission
Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. Désignation d'un nouveau président de la commission (conformément à l'article 23 (1) du Règlement de la Chambre des Députés)

M. Max Hahn, Vice-Président de la Commission du Logement prend la présidence. Il remercie M. Henri Kox pour son travail comme président de la commission et lui souhaite beaucoup de chance pour ses nouvelles responsabilités comme ministre.

La commission désigne à l'unanimité Mme Semiray Ahmedova comme nouvelle présidente de la Commission du Logement. Mme la Présidente salue les membres de la commission et les remercie pour leur confiance.

M. le Ministre explique que le Gouvernement souhaite procurer aux membres de la Chambre des Députés les données les plus récentes afin de permettre des débats en toute transparence. Les études que les chercheurs présentent ont été préparées en collaboration du STATEC et du LISER.

2. Adoption des projets de procès-verbal des réunions des 27 juin, 10 juillet et 16 septembre 2019

Les projets de procès-verbal sont adoptés.

3. « Analyse du marché de l'immobilier en 2018 et les perspectives pour 2019 » suite à la demande du 3 juin 2019 du groupe parlementaire CSV, en présence de M. le Ministre du Logement

- Entrevue avec les représentants du Luxembourg Institute of Socio-Economic Research (LISER) et de l'Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché de Luxembourg (STATEC) :

Analyse des chiffres publiés en date du 7 octobre 2019 (Le logement en chiffres)

M. le Ministre Henri Kox, ancien président de la commission, rappelle que l'analyse du marché de l'immobilier en 2018 et les perspectives pour 2019 se déroule dans la continuité des entrevues régulières avec les représentants du LISER et du Statec.

M. Allegrezza explique que les différentes parties de la présentation sont exposées par plusieurs représentants des deux organismes STATEC et LISER.

L'exposé porte notamment sur

1. La présentation de l'indice des prix des logements
2. Les évolutions récentes
3. Un focus sur l'activité sur le marché résidentiel
4. Les évolutions des loyers annoncés et des prix du foncier
5. Macroéconomie et Logement

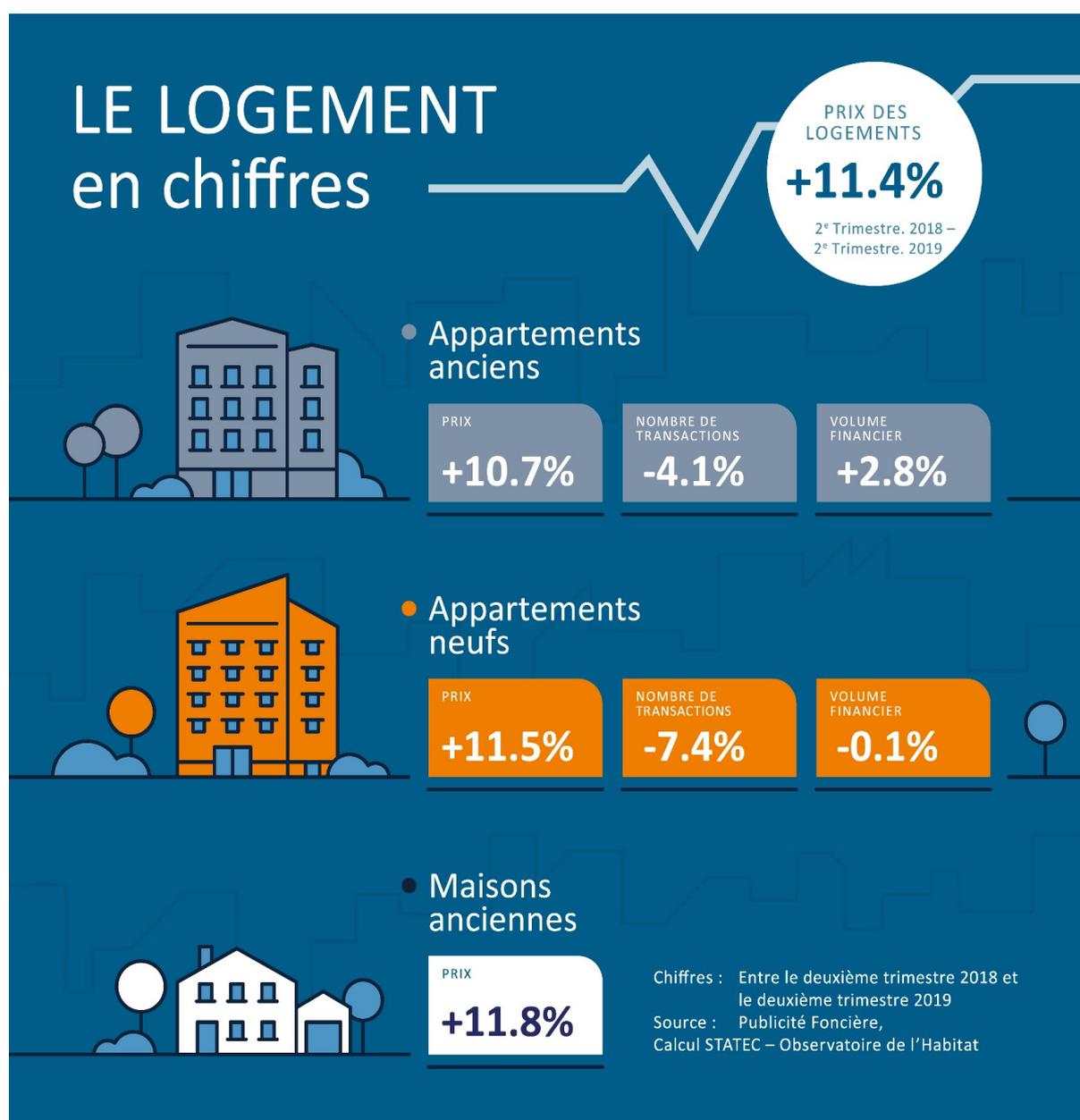
Le logement en chiffres

Les résultats de l'étude « Le logement en chiffres » ont été présentés la semaine précédente. Les prix des logements ont augmenté de 11,4 % entre le 2^e trimestre 2018 et le 2^e trimestre 2019.

Le Statec publie l'Indicateur rapide, série C - *Statistique des prix de vente des logements*. Il s'agit d'une publication trimestrielle. Les données (*Publicité foncière*) proviennent des informations inscrites sur les actes notariés qui sont déposés auprès de l'Administration de l'enregistrement et des domaines (AED).

Tandis que pour analyser la hausse des produits de consommation, les chercheurs enregistrent régulièrement le prix du même produit, ceci n'est pas possible pour les logements, vu qu'il est fort improbable qu'un logement soit vendu plusieurs fois dans l'année.

Au vu de la forte hétérogénéité des logements, il est nécessaire de neutraliser les différences des caractéristiques pour mesurer les évolutions de prix « pures » (indice hédonique).



1. Présentation de l'indice des prix des logements

Les caractéristiques suivantes issues du cadastre vertical sont considérées pour le calcul de l'indice hédonique (appartements):

- la surface de l'appartement,
- le type de vente (ancien / neuf),
- l'existence d'une cave,
- l'existence d'un garage, parking ou emplacement,
- la distance (en km) entre la commune où se situe l'appartement et la Ville de Luxembourg.

L'enquête sur les caractéristiques des maisons (ECM) sert à obtenir des informations sur les caractéristiques des maisons (type de bâtiment, surface habitable, année construction, nombre de pièces, nombre d'emplacements, nombre de salles de bain, performance énergétique).

<h3>ENQUÊTE SUR LES CARACTERISTIQUES DES MAISONS</h3> <p>Le présent questionnaire est à renvoyer au STATEC, dûment rempli, avant le 11 janvier 2018</p>

<p>Vous avez acheté, en date du 28-06-2017, une maison située sur la commune de :</p> <p>LUXEMBOURG</p> <p>Merci de renseigner dans les cadres ci-dessous les informations relatives à cette acquisition.</p>

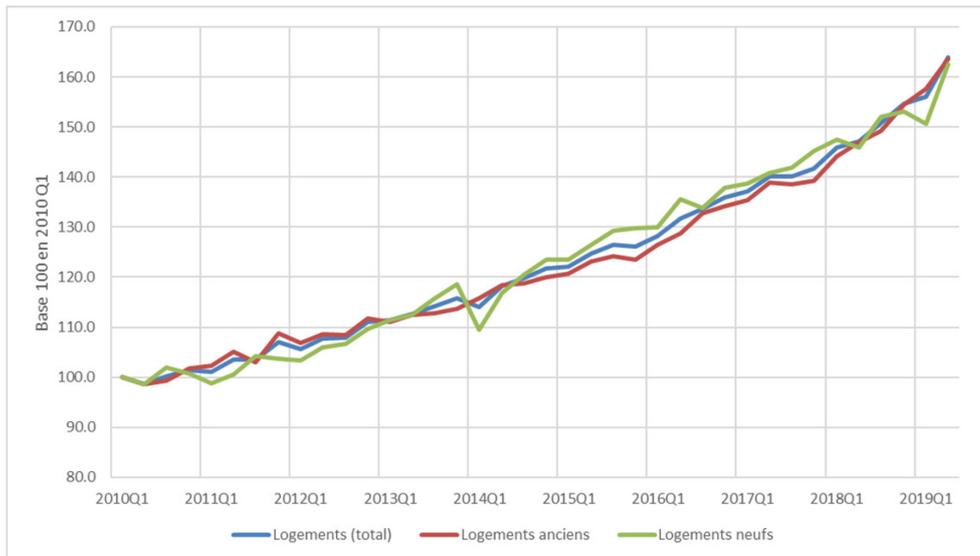
Informations sur le logement	
à la date de votre achat. Les modifications ultérieures ne doivent pas être prises en compte.	
Type de bâtiment Cocher la case correspondante	Maison détachée
	Maison jumelée sur 1 côté
	Maison jumelée sur plusieurs côtés
	Autre type de bâtiment
Nombre de pièces :	
Veuillez indiquer ci-contre le nombre de pièce de 4m ² ou plus que comporte le logement, hors salle de bains, toilettes et hall. Greniers et caves aménagés à des fins d'habitation doivent également être inclus.	
Nombre d'emplacements de stationnement couverts :	
Nombre de salles de bain :	

Performance énergétique	
Ces informations figurent sur le passeport énergétique. Vous pouvez en joindre une copie à ce questionnaire au lieu de répondre aux questions ci-dessous.	
Classe de performance énergétique :	
Année de construction :	
Surface de référence énergétique (m ²) :	
Source d'énergie de chauffage Cocher la/les case(s) correspondante(s)	Bois
	Fuel
	Gaz
	Electricité
	Pellets
Autre (précisez) :	

Nuisances Cocher les cases correspondantes à celles situées à proximité de la maison	Route à grande circulation
	Voie ferrée
	Couloir aérien
	Autre (précisez) :

Avez-vous déjà démoli le logement ou effectué de gros travaux dedans, ou alors envisagez-vous de le faire dans les 12 mois à venir ? Cocher la case correspondante			
OUI		NON	

2. Evolutions de 2010 à 2019

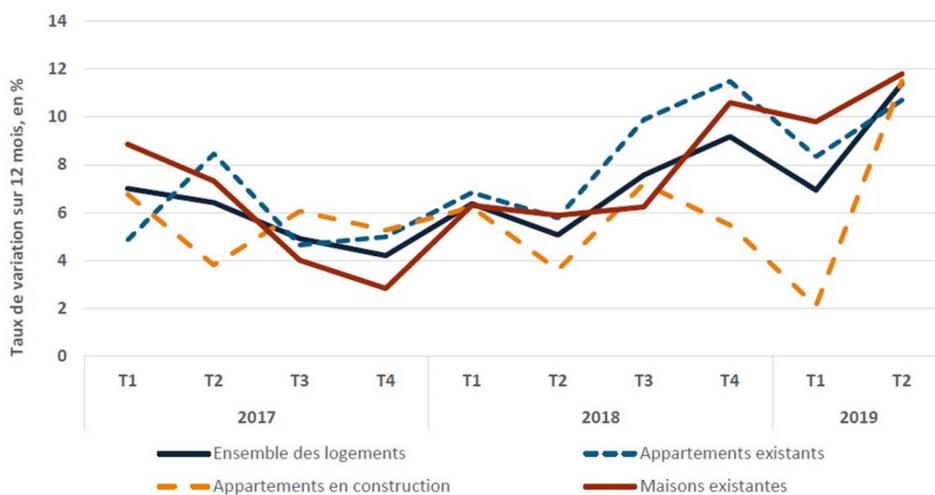


Entre 2010 et 2019, les prix des logements anciens et des logements neufs ont connu une évolution similaire (+63% entre 2010-Q1 et 2019-Q2, moyenne annuelle: 5,3%).

Il n'y a pas de données disponibles pour les maisons neuves (les terrains sont souvent vendus avec un contrat de construction en annexe ne faisant pas partie de l'acte notarié).
 → logements neufs = appartements neufs.



Variation annuelle des prix des logements (en %)



Source : Publicité Foncière, ECM, Calcul STATEC

3. Evolutions récentes

Le Statec constate une accélération de la hausse des prix au cours des derniers trimestres.

Les trimestres passés, la hausse des prix sur les appartements existants était plus prononcée que celle sur les appartements en construction (correspondant aux Ventes en Etat Futur d'Achèvement – VFA). Cette tendance s'est équilibrée au deuxième trimestre 2019.

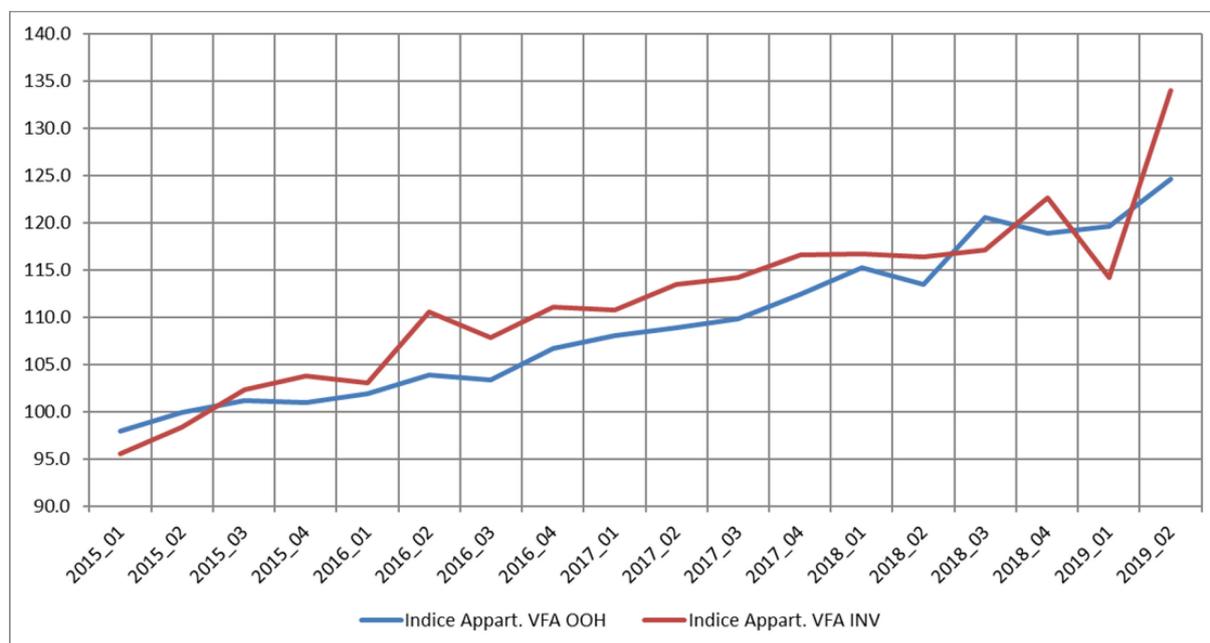
Au niveau des prix des appartements en construction (VFA), le Statec retrace les évolutions suivantes (voir graphique ci-dessous).

Deux sous-séries (non publiées):

appartements "VFA pour propriétaires-occupants" – **VFA OOH** (owner occupied housing) (TVA 3%) ;

appartements "VFA pour investissement" – **VFA INV** (TVA 17%).

Le nombre d'appartements achetés pour investissement a baissé en début de l'année 2019, pour retrouver maintenant son niveau de 2017-2018. Les appartements ont été vendus à des prix qui se situent entre 10.000 et 13.000 euros/m². Même en faisant abstraction des appartements réalisés à Cessange, on note une légère hausse en début de l'année 2019, mais sans effet notable sur l'évolution générale.



Appartements VFA INV

Baisse de l'indice de 6.9% en 2019-01 (variation trimestrielle) et hausse de 17.3% en 2019-02 (variation trimestrielle) respectivement 15% (en variation annuelle).

	2015	2016	2017	2018	2019 (t1 + t2)
VEN	2803	3072	3304	3491	1439
VFAOOH	911	1027	1126	1210	615
VFAINV	829	792	668	605	447
Total	4543	4891	5098	5306	2501

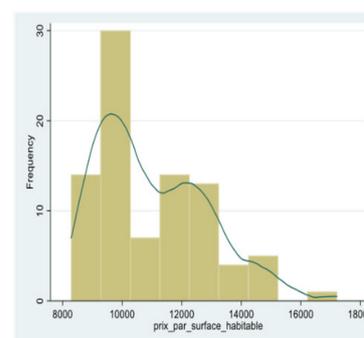
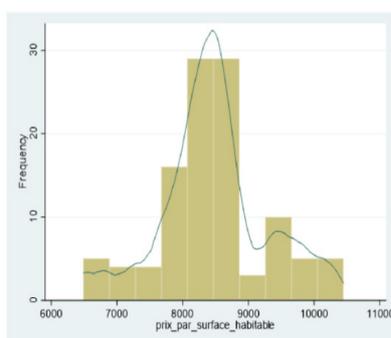
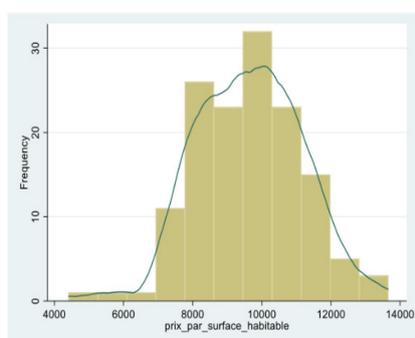
Hausse du nombre d'appartements VFA INV achetés à Cessange (Cloche d'Or) : de 16 en 2018 à 177 en 2019.

Distribution des prix des appartements VFA INV à la Ville de Luxembourg:

Année 2018

2019-01

2019-02



Simulations (variation trimestrielle)

	Indice publié		Indice hors Cessange	
	2019-01	2019-02	2019-01	2019-02
Logements (total)	+0.9%	+5.1%	+1.6%	+4.5%
Appartements neufs	-1.7%	+8.0%	+0.7%	+6.2%
Appartements VFA INV*	-6.9%	+17.3%	+0.6%	+10.9%

* La sous-série appartements VFA INV n'est pas publiée.

L'incidence s'avère plutôt marginale sur le taux de variation global, du fait de la pondération de seulement 9.6% (pour 2019) de l'indice général (basé sur le volume financier des transactions).

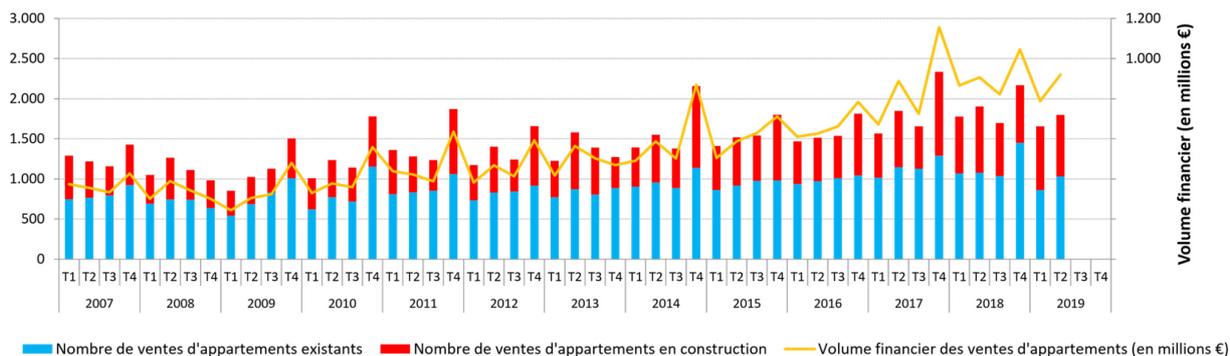
Logements	Logements anciens		Logements neufs	
	Maisons	Appartements	Appartements OOH	Appartements INV
100%	39.52%	29.39%	21.46%	9.64%
100%	68.90%		31.10%	

4. Focus sur l'activité sur le marché de l'immobilier résidentiel

Pour les **appartements** : le nombre de transactions a tendanciellement augmenté depuis 2007 (5 093 ventes en 2007 ; 7 543 ventes en 2018)

De fortes variations saisonnières, en grande partie liées à des changements réglementaires ou fiscaux

Nombre d'actes et volume financier correspondant pour les appartements de 2007 à 2019

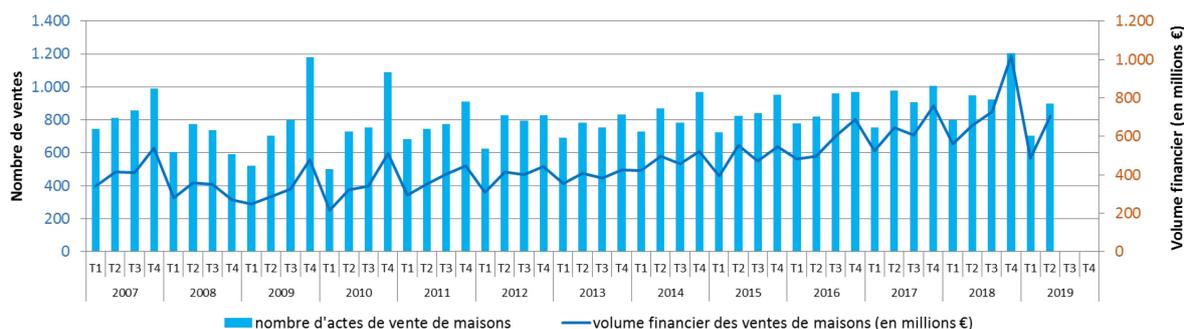


Source : Publicité foncière, Calcul STATEC-Observatoire de l'Habitat

Pour les **maisons** : des évolutions similaires à celles relevées pour les appartements

Mais une augmentation tendancielle du nombre de ventes moins évidente

Nombre d'actes et volume financier correspondant pour les maisons de 2007 à 2019

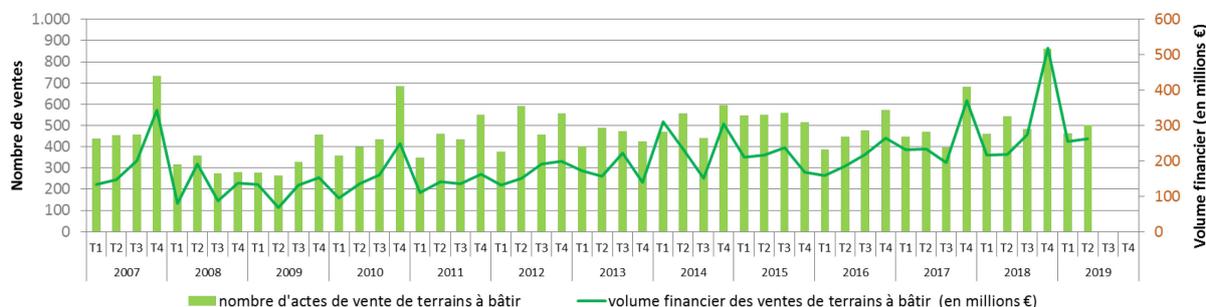


Source : Publicité foncière, Calcul STATEC-Observatoire de l'Habitat

Pour les **terrains à bâtir** : pas de hausse tendancielle depuis 2007

C'est sur le marché des terrains à bâtir que l'effet de la mesure fiscale expirée fin 2018 (imposition des plus-values de cession immobilière) semble avoir été le plus fort.

Nombre d'actes et volume financier correspondant pour les terrains à bâtir de 2007 à 2019

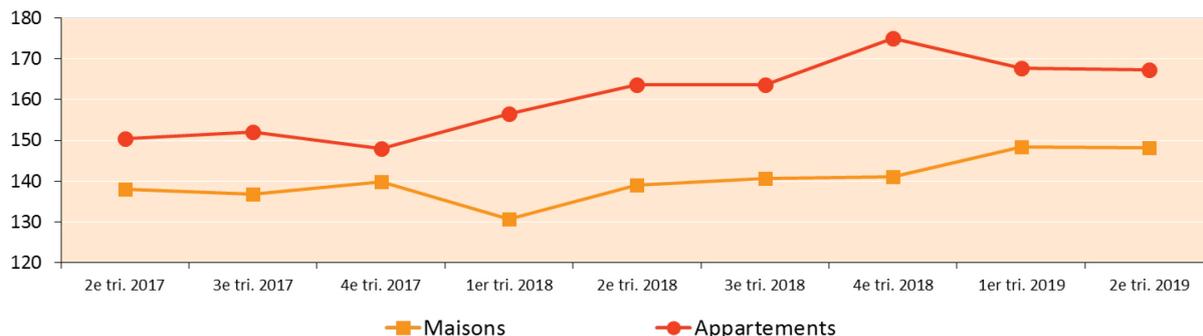


Loyers annoncés et prix du foncier

Au 2^e trimestre 2019 : les indicateurs des loyers annoncés sont quasiment inchangés par rapport au trimestre précédent, pour les maisons (-0,1%) comme pour les appartements (-0,2%).

Sur 12 mois, la hausse des loyers annoncés reste assez forte pour les maisons (+6,6%), mais elle est beaucoup plus modérée pour les appartements (+2,3% par rapport au 2^e trimestre 2018)

Indicateurs des loyers annoncés des appartements et des maisons (issus des annonces immobilières) depuis 2017

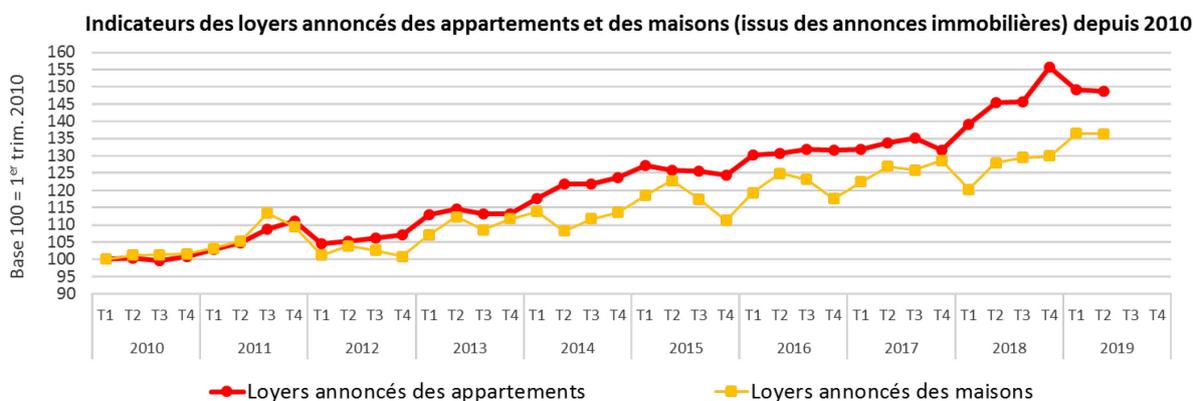


Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (2017-2018)

Hausse annuelle moyenne de l'indicateur des loyers annoncés :

Appartements (anciens et neufs) : **+4,3%** (2010T1 – 2019T2)

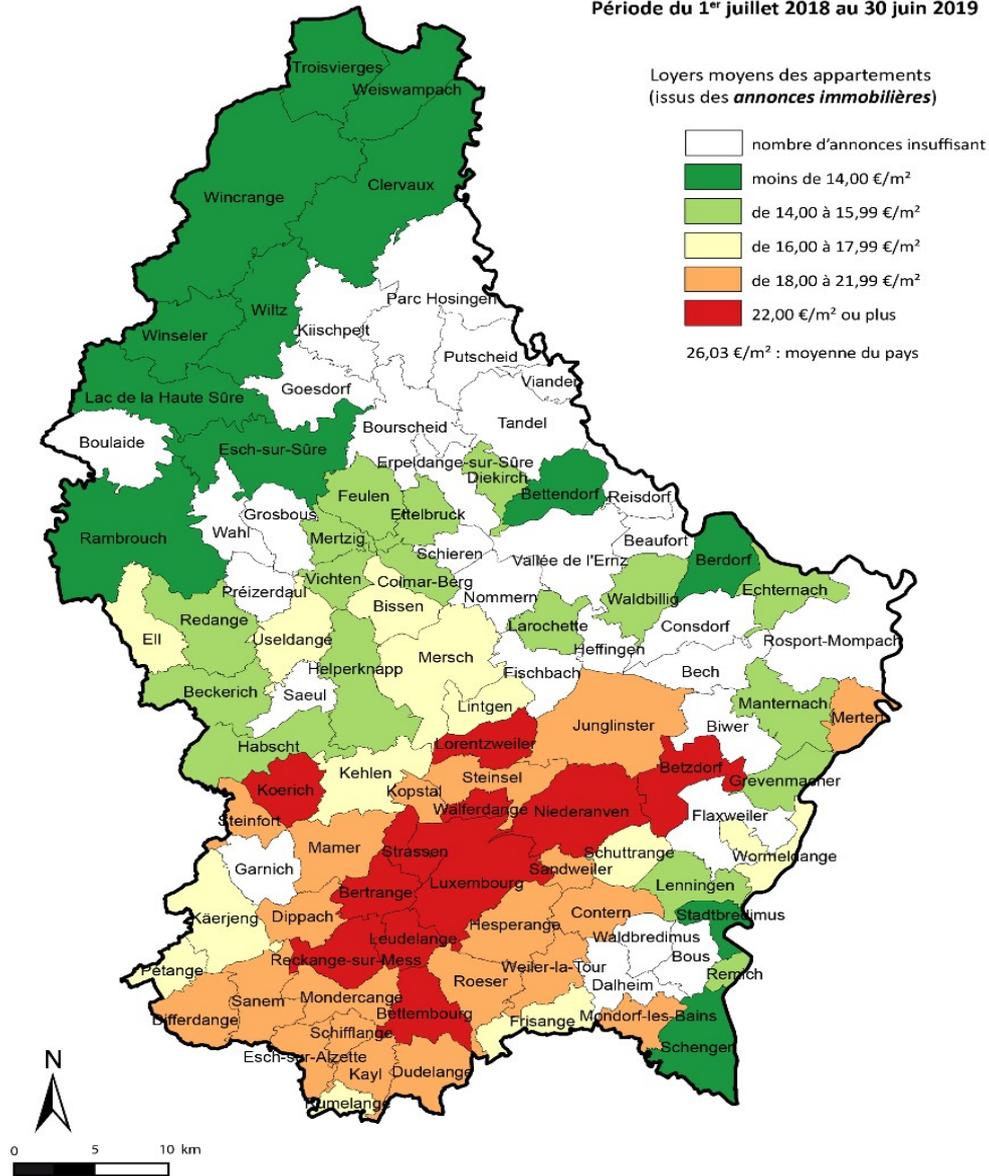
Maisons (anciennes et neuves) : **+3,3%** (2010T1 – 2019T2)



Quelques évolutions notables :

- Une **très forte hausse de la part des annonces** de location qui concernent des **studios** (26% des offres de location d'appartements au 2^e trimestre 2018)
- En conséquence, **les surfaces moyennes des biens mis en location ont très fortement diminué** (53 m² en moyenne au 2^e trimestre 2019)
- Ce surcroît d'offre de location de studios ne s'est pas matérialisé au préalable par une hausse du volume d'annonces de studios à la vente (à peine 2% des offres de vente d'appartements depuis plusieurs années)
- **Le marché de la location d'appartements est aujourd'hui très concentré** : la région Centre-Sud regroupe 76% des annonces de location d'appartements au 2^e trimestre 2019 (Luxembourg-Ville à elle seule totalise 60% des annonces nationales)

Période du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019



Auteur : J. Licheron, LISER, Septembre 2019

Fonds de carte : ACT, LISER, 2018

Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2018-2019)

Note : Un minimum de 10 annonces après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le loyer moyen communal.

Loyer annoncé moyen des **appartements** (2018T3-2019T2) :

- 30,71 €/m² à Luxembourg-Ville
- 21,80 €/m² à Esch-sur-Alzette
- 14,84 €/m² à Ettelbrück

Moyenne nationale = 26,03 €/m²

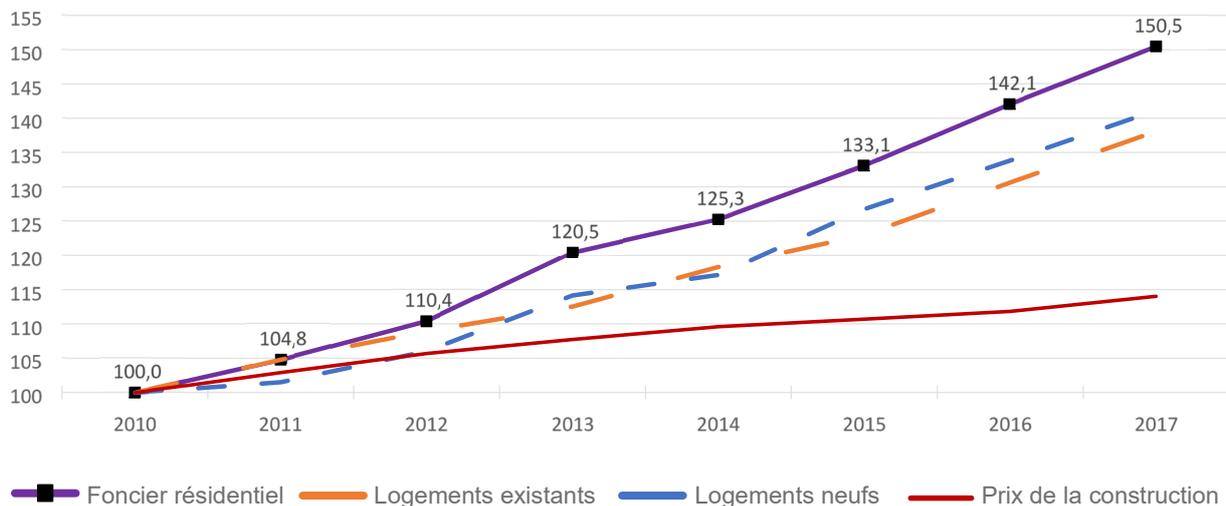
- Entre 2010 et 2017, **les prix des terrains à bâtir ont augmenté d'environ +6,1% en moyenne annuelle**. Cette hausse a été relativement régulière, fluctuant entre +5,2% et +6,8% par an.

- La hausse des prix des terrains à bâtir a ainsi été beaucoup plus forte que celle des logements anciens et des logements en construction.
- Le prix médian des parcelles situées essentiellement en zone à vocation résidentielle s'élève à **65 521 €/are** sur la période 2016-2017 pour le pays dans son ensemble.

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (2019)

« Les prix de vente des terrains à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2017 » Note de l'Observatoire de l'Habitat n°24, Février 2019, 10 p. (http://observatoire.liser.lu/pdfs/Note24_A4.pdf)

Evolution de l'indice des prix du foncier résidentiel et comparaison avec d'autres indices des prix

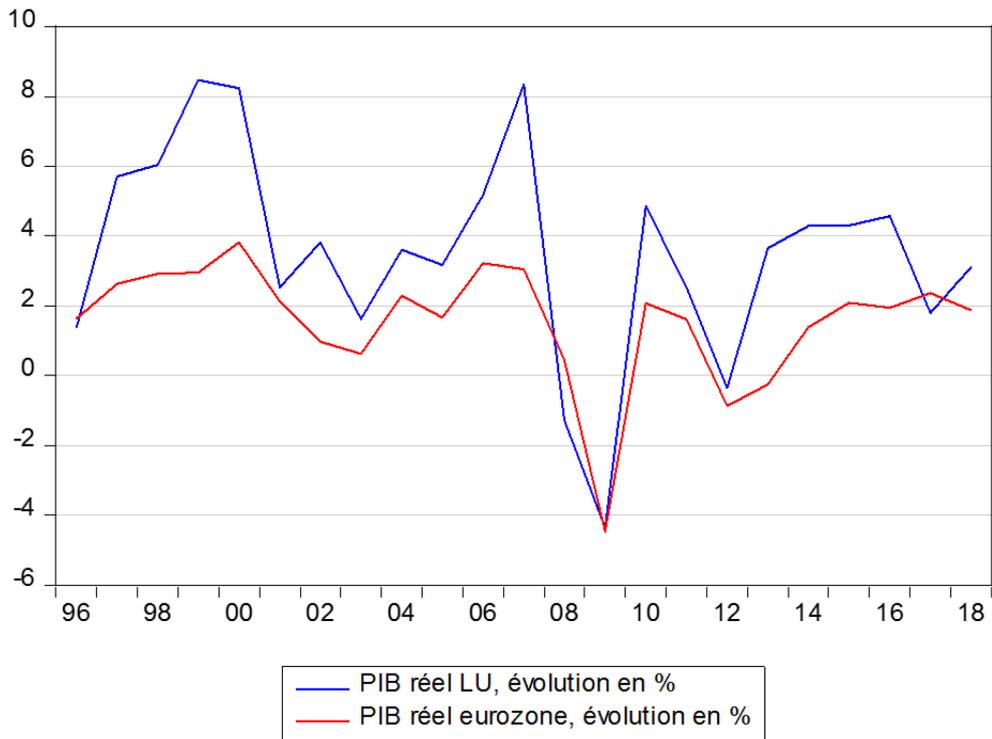


Sources : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat pour l'indice des prix du foncier résidentiel ; STATEC pour les indices hédoniques des prix des logements ; STATEC pour l'indice des prix de la construction

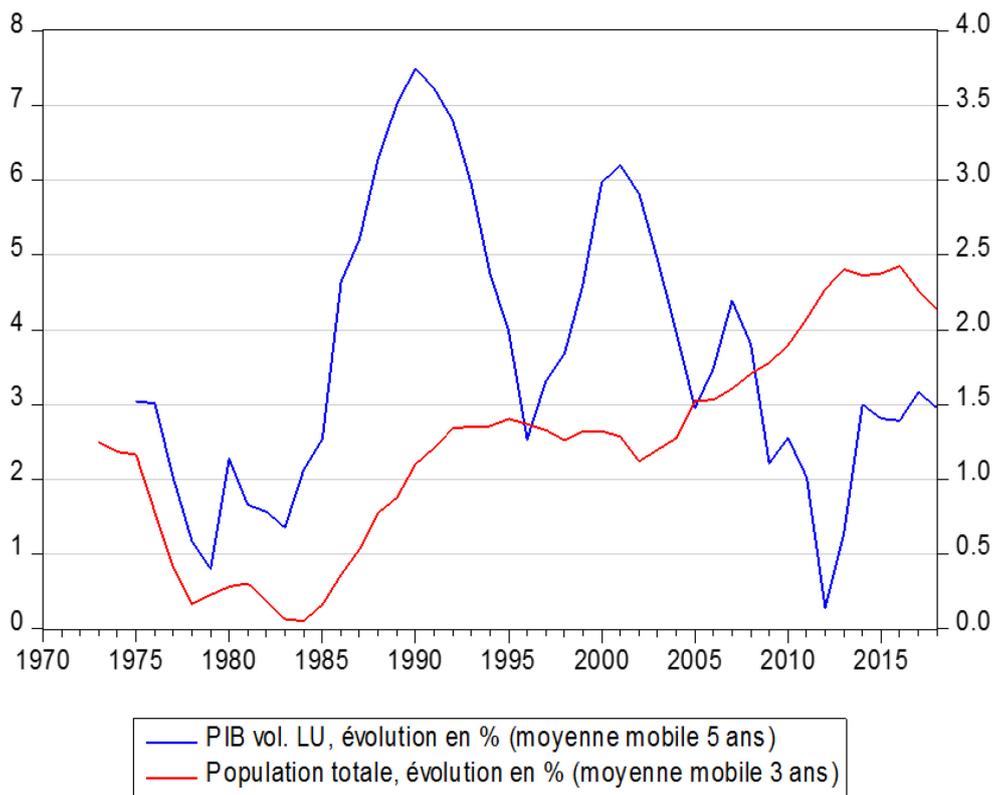
5. Macroéconomie et logement

- Les grands équilibres (ou **déséquilibres**) macro-économiques déterminent les principales variables du marché du logement
- Le Luxembourg **reste attractif** suivant les paramètres qui ont attiré de la main d'œuvre étrangère sur les dernières décennies
- Les **perspectives** à court et moyen terme ne plaident à ce stade pas pour une moindre pression migratoire
- Impact de simulations de **chocs**

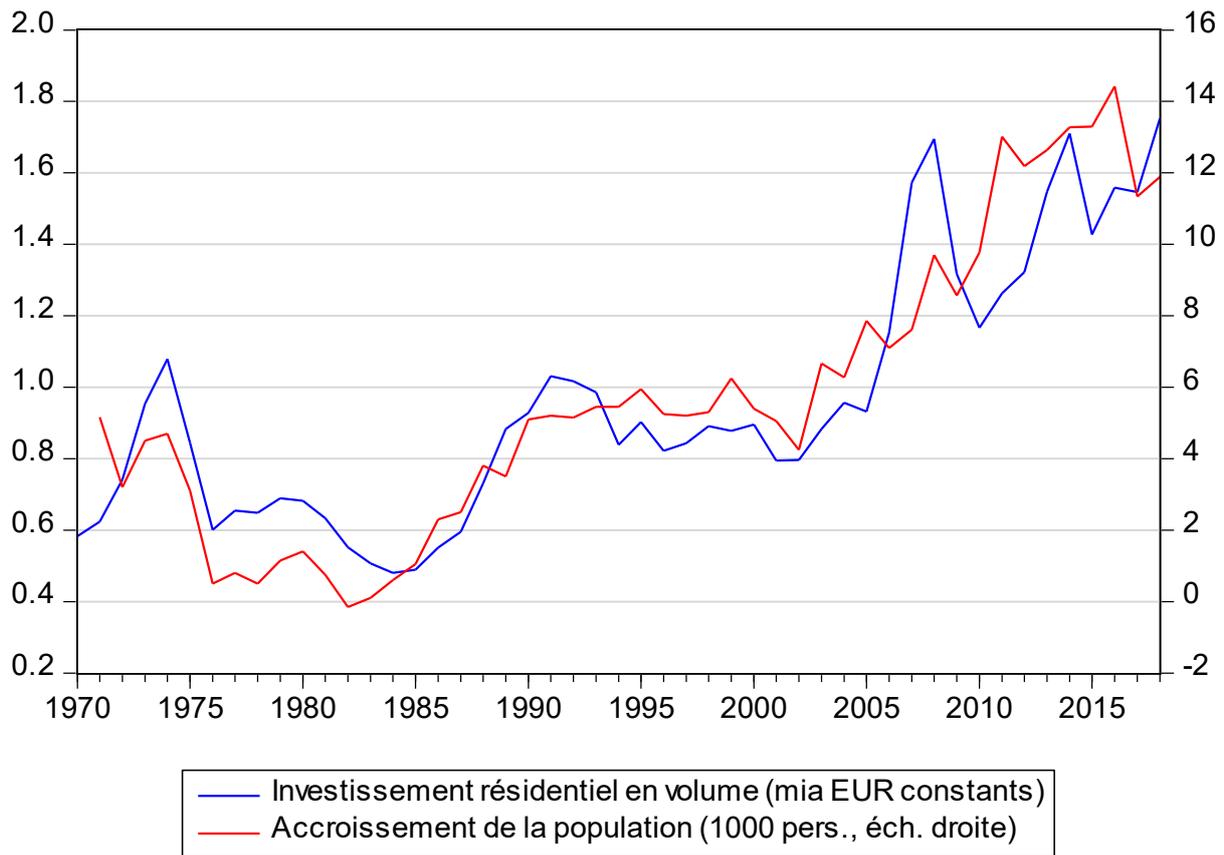
- Le Luxembourg présente une croissance économique structurellement plus élevée que la zone euro



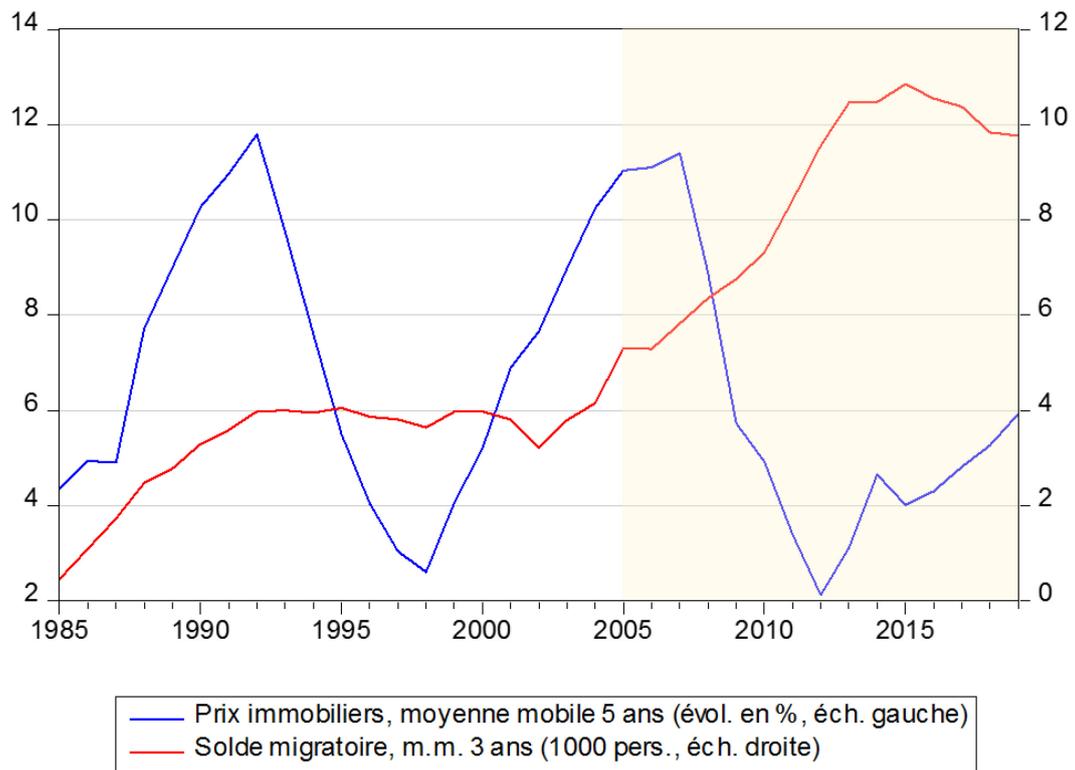
- Jusqu'en 2000 environ, croissances économique et démographique étaient étroitement corrélées...



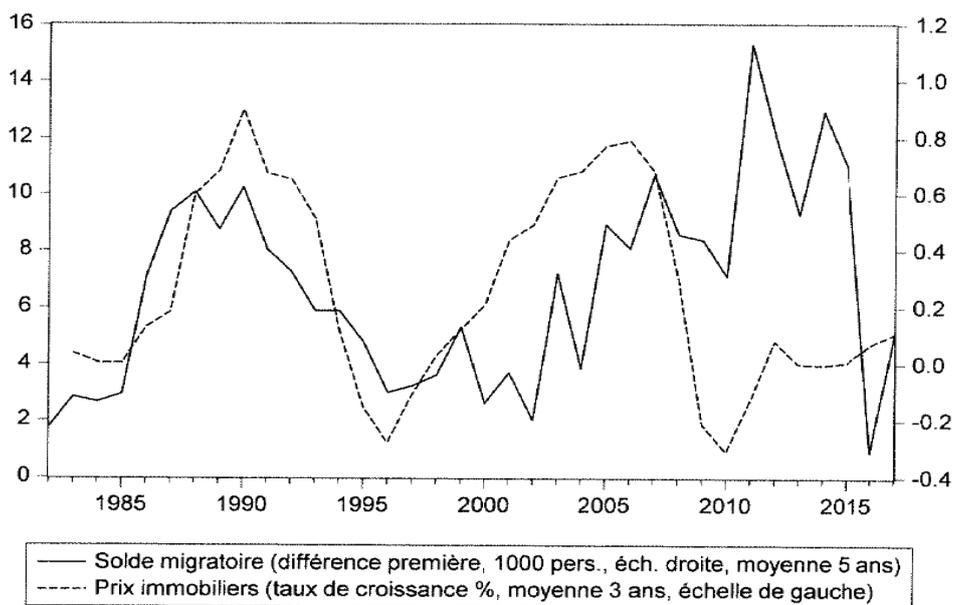
La croissance démographique alimente l'investissement résidentiel



- Jusqu'en 2005 environ, les prix immobiliers fluctuent au gré des pressions démographiques

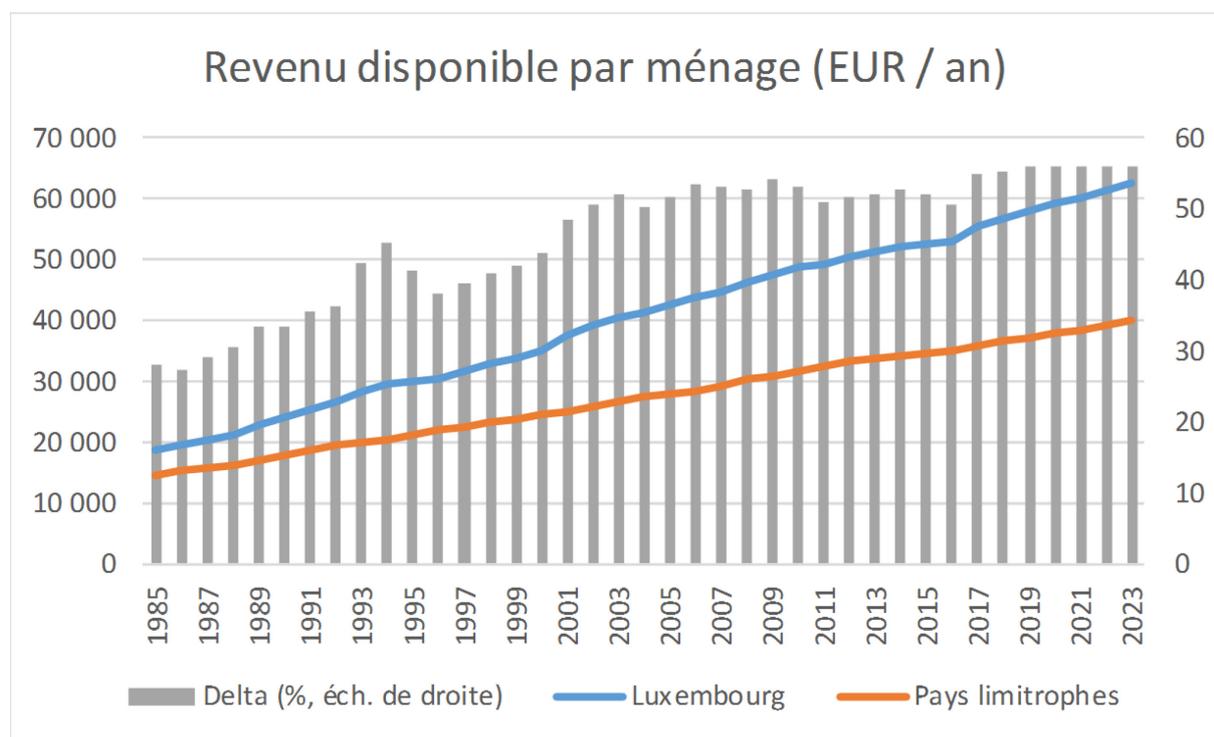


Le schéma ci-dessous montre que, pendant des décennies, le solde migratoire et les prix étaient liés. Après 2010, les courbes montrent cependant un autre rythme.

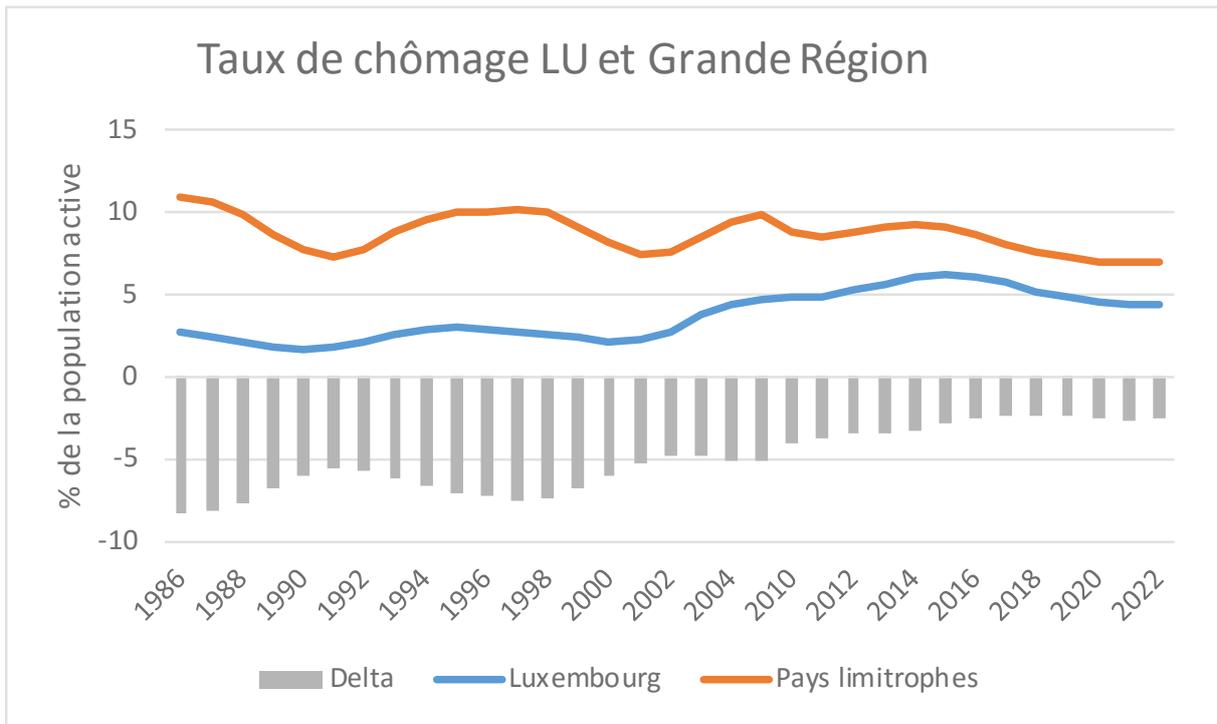


En résumé:

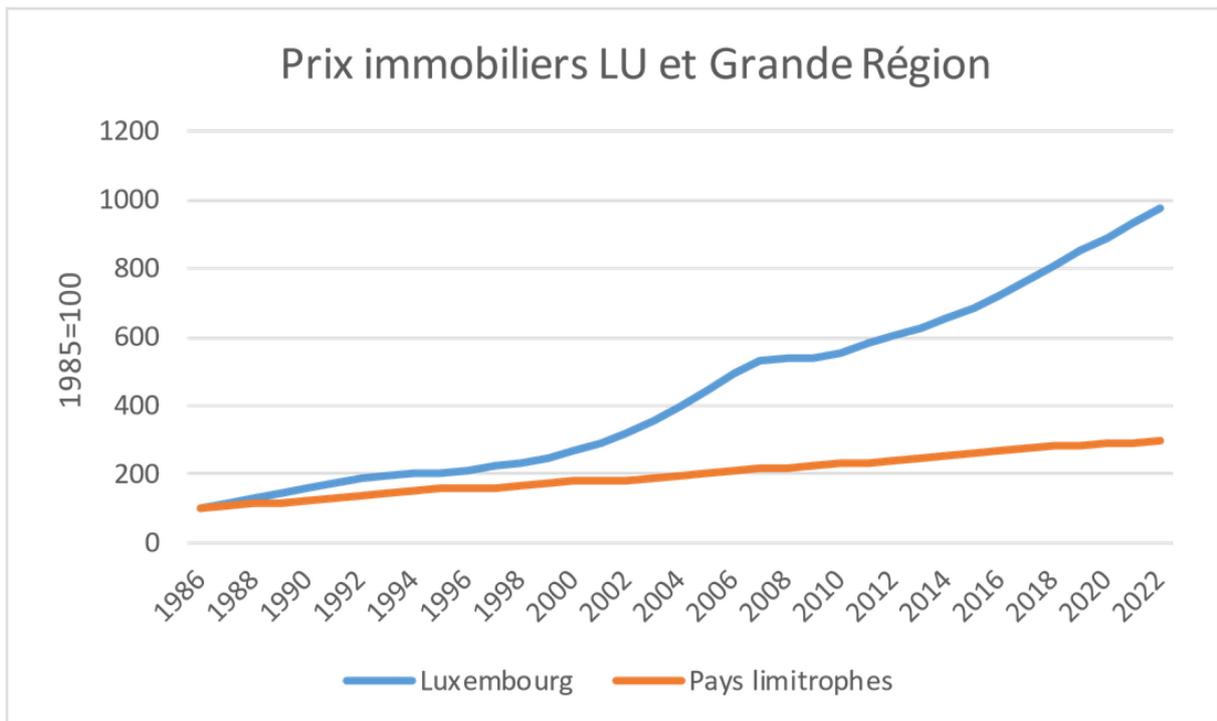
- Les prix du logement traduisent une forte **demande** face à une offre limitée
- Tandis que l'offre est plutôt rigide...
- ...la demande est alimentée par la **croissance** de la population et de l'emploi (donc de l'activité)
- Les principales variables qui gouvernent l'**attractivité** du Luxembourg restent favorables (revenus, chômage, créations d'emplois) en termes relatifs.
- Le Luxembourg reste attractif: **revenus relatifs**



- Le Luxembourg reste attractif: **marché du travail**



- Les prix immobiliers jouent le rôle d'arbitre – ou d'aimant, suivant la perspective (cf. résidents vs. frontaliers)



Les perspectives à court et moyen terme

- Projections moyen terme mars 2019
- Mise à jour exposé introductif Budget 2020
- Dans la prévision, les grandes variables macro-économiques jouent avec toutes leurs interdépendances, impliquent donc aussi (e.a.) **l'investissement résidentiel**, les **prix immobiliers** et les **crédits hypothécaires**.

Perspectives à court et moyen terme



Evolution en % (sauf si indiqué différemment)	2019	2020	2021-2023
PIB vol.	2.4	2.4	3.0
PIB val.	3.8	4.7	5.1
Population totale	2.1	2.0	1.9
Echelle mobile	1.9	2.1	1.7
Recettes publiques	6.7	2.6	5.6
Solde public (% du PIB)	3.0	1.8	0.5 (2023)

Perspectives à court et moyen terme



Evolution en nombre de personnes (1000)	2019	2020	2021-2023 (moyenne)	Evolution cumulée 2019-2023
Emploi intérieur	16.6	14.9	12.5	68.9
Emploi résident	6.0	5.1	5.5	27.6
Frontaliers	10.6	9.8	7.0	41.3
Population	13.2	12.4	12.8	64.1
Solde migratoire	10.2	9.4	9.8	49.1

Perspectives à court et moyen terme

Evolution en % (sauf si indiqué différemment)	2019	2020	2021-2023
Investissement résidentiel (vol.)	3.6	-1.9	-3.0
Prix de l'investissement résidentiel (optique coûts)	2.0	2.2	2.1
Prix immobiliers	7.8	6.0	4.8
Taux hypothécaires	1.8	1.8	2.7 (2023)
Crédits immobiliers	9.0	7.5	8.1
Revenu disponible réel (des ménages)	2.6	3.0	2.2

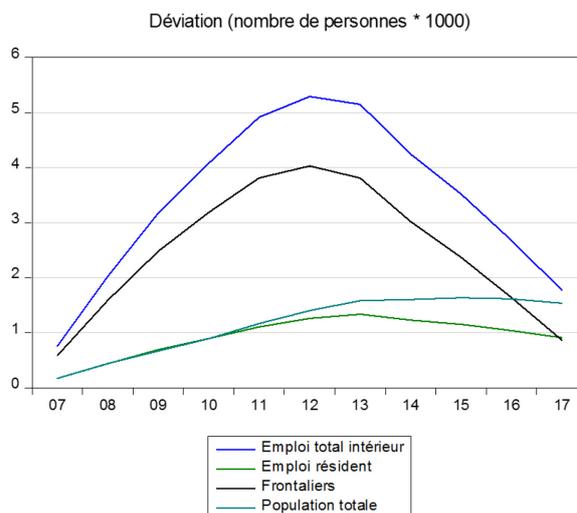
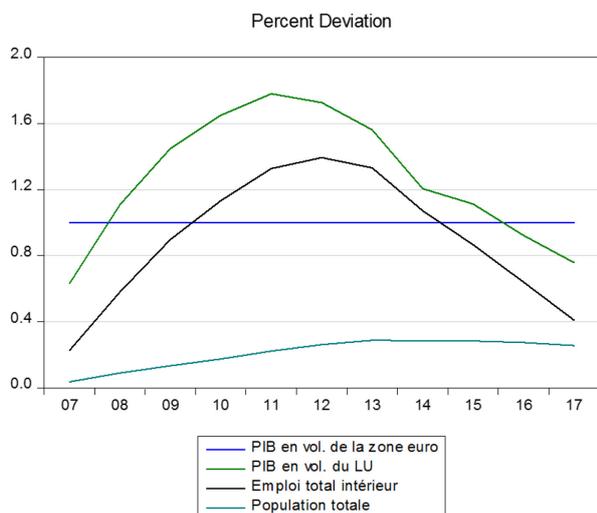
Macroéconomie et logement

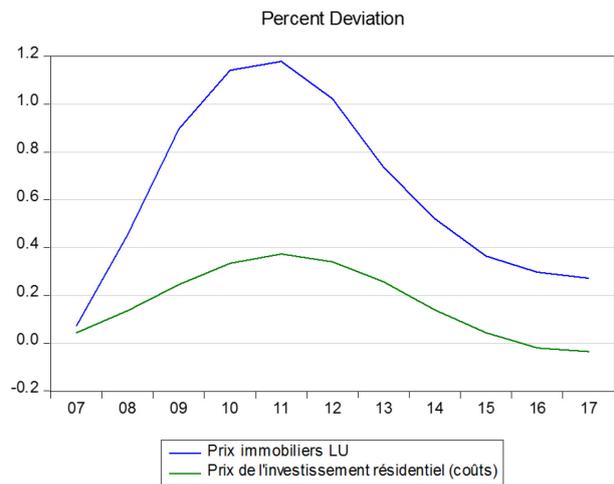
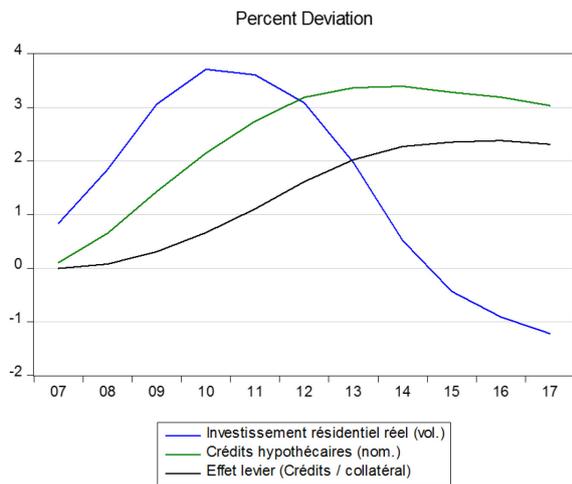
3 simulations

- Hausse de l'activité (choc de demande)
- Hausse de l'investissement résidentiel (choc d'offre)
- Baisse des taux d'intérêts hypothécaires

Choc 1: hausse continue du PIB de la zone euro de 1% (« Choc de la demande »)

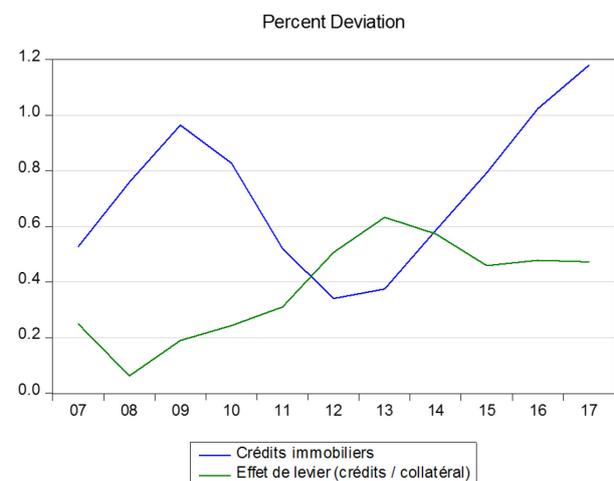
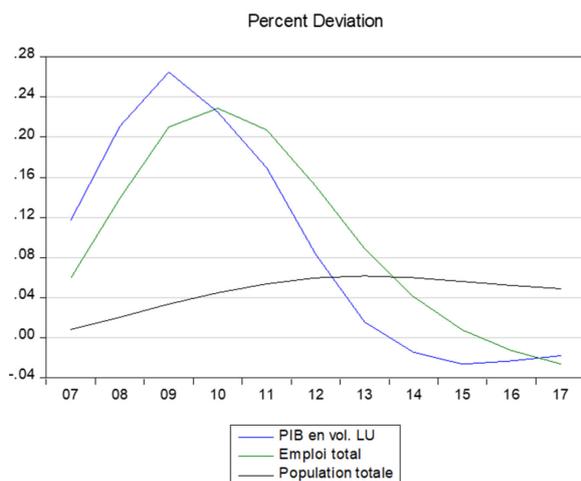
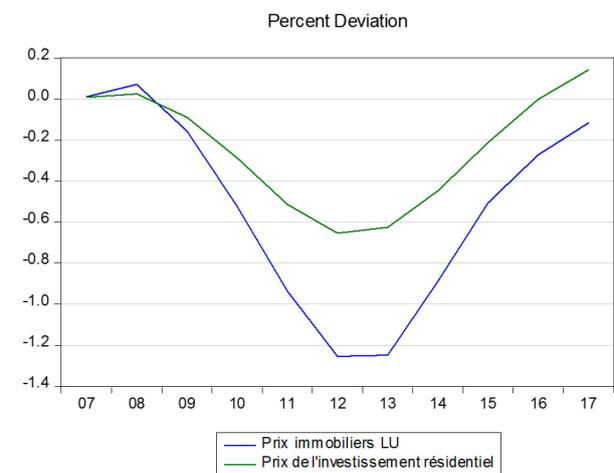
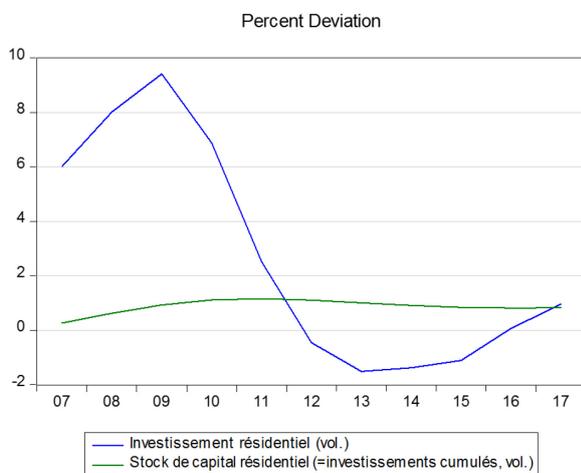
- Le choc se transmet à toutes les variables domestiques: activité, emploi, population, prix, etc...
- Le PIB en volume du LU réagit plus fortement en raison de la réaction supposée des marchés financiers
- Il en résulte un impact maximal de 1.2% environ sur les prix immobiliers, qui est voué à disparaître progressivement
- La simulation illustre l'interdépendance du marché immobilier résidentiel avec le reste de l'économie, et l'interdépendance des variables réelles (investissement, population) avec les prix.





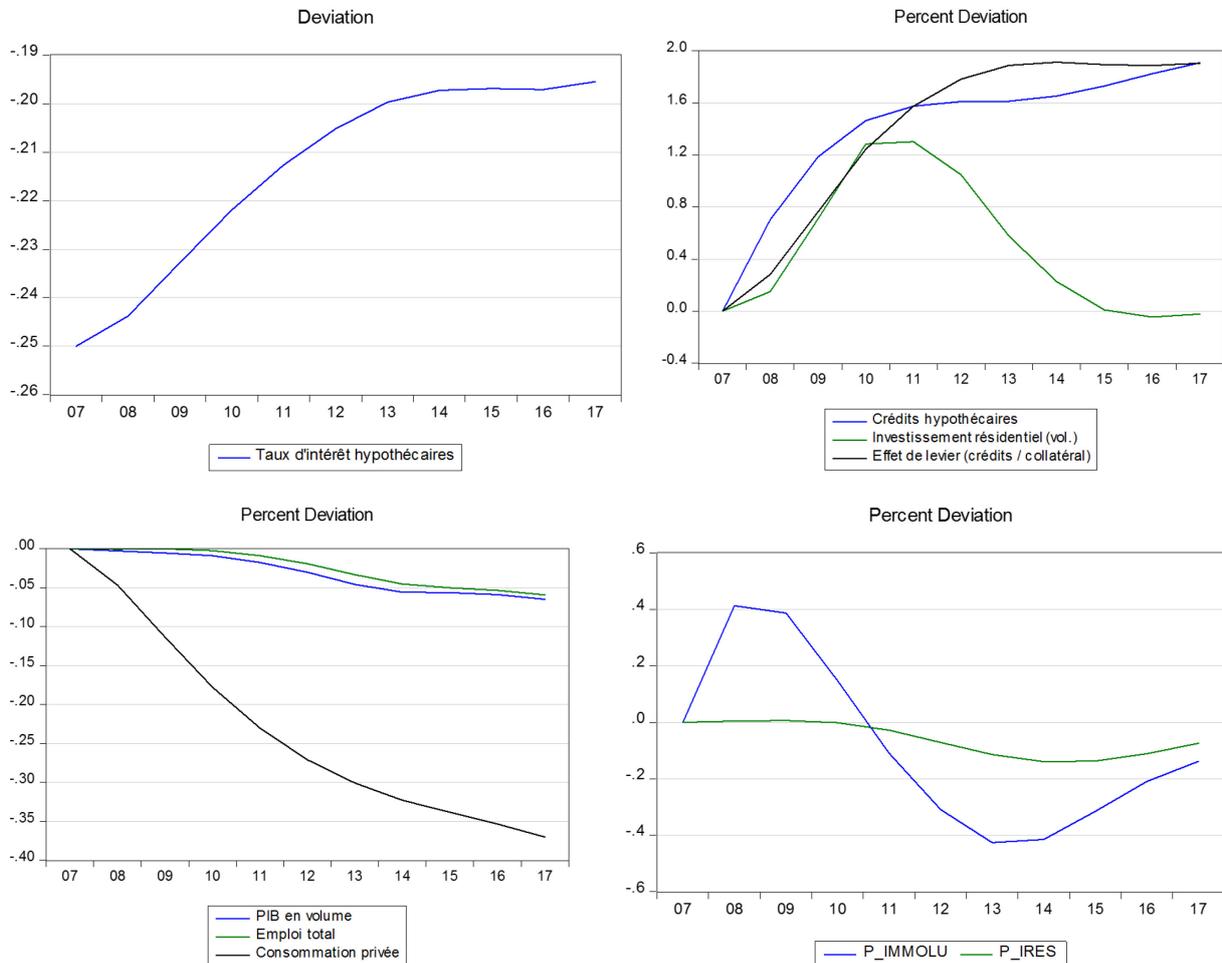
Choc 2: hausse de l'offre (investissement résidentiel) (« Choc de l'offre »)

- On essaie de simuler un choc d'offre en augmentant de façon exogène le stock de bâtiments résidentiels (d'environ 1%)
- Le résultat est une baisse des prix immobiliers de légèrement plus de 1%...
...et des effets macro-économiques limités (PIB, emploi).



Choc 3: baisse des taux d'intérêts hypothécaires (25 points de base)

- La baisse des taux hypothécaires engendre une hausse des crédits et de l'investissement résidentiel
- Cependant, il en résulte également une hausse de l'effet levier (crédits / stock de K nominal de bâtiments résidentiels), qui tend à annuler la baisse des taux
- La hausse de l'effet levier agit négativement sur la consommation privée ce qui génère une très légère baisse du PIB et de l'emploi
- La réaction des prix immobiliers est mitigée.



Messages-clés

- Pour comprendre le marché immobilier résidentiel, il peut être judicieux de recourir à un modèle macro-économique complet.
- Il permet d'illustrer les liens entre la sphère réelle (activité, emploi), le logement et les prix.
- Des travaux sont prévus pour mieux modéliser l'offre et la demande (et donc les prix) sur le marché du logement.

Annexes:

1. Focus sur les loyers

2. Tableau de bord du logement en chiffres

3. Le stock des logements

- Parc des logements et évolutions récentes
- Logements achevés et autorisations de bâtir
- Demande potentielle en logement
- Amélioration des statistiques

4. Autres projets en cours

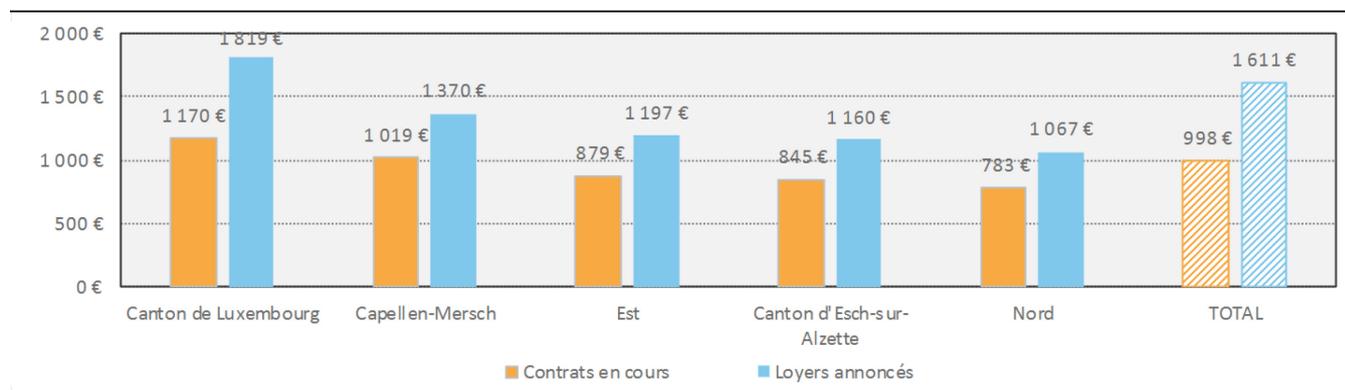
- Projets en cours sur le foncier
- Observatoire Transfrontalier du Logement

5. Macroéconomie et logement (graphiques) (cf. ci-dessus)

• A.1. Focus sur les loyers

Différences entre loyers annoncés et contrats de bail en cours

- Deux concepts différents: flux des loyers contre le stock des loyers.
 - Loyers annoncés basés sur annonces immobilières.
 - Contrats de bail en cours basés sur l'enquête sur les loyers du STATEC (pour l'IPC).



Adaptations des loyers

Une indexation automatique du bail d'habitation est interdite par la loi.

Pas d'adaptation des loyers pour 60.2% des appartements locatifs contactés pendant toute la durée de l'enquête (4 ans), pour les maisons, le taux augmente à 67.8%.

Les prix par m² des appartements tendent à décroître avec la surface du logement.

Prix de vente par m² des appartements selon leur surface



Source : Publicité Foncière, calculs STATEC – Observatoire de l’Habitat, transactions du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019

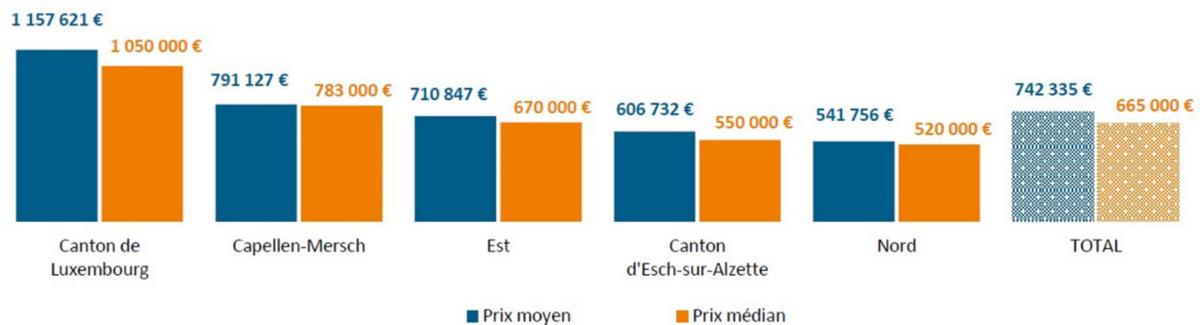
Les prix par m² des appartements et des maisons tendent à décroître avec la distance à Luxembourg-Ville

Prix de vente par m² des appartements selon leur localisation



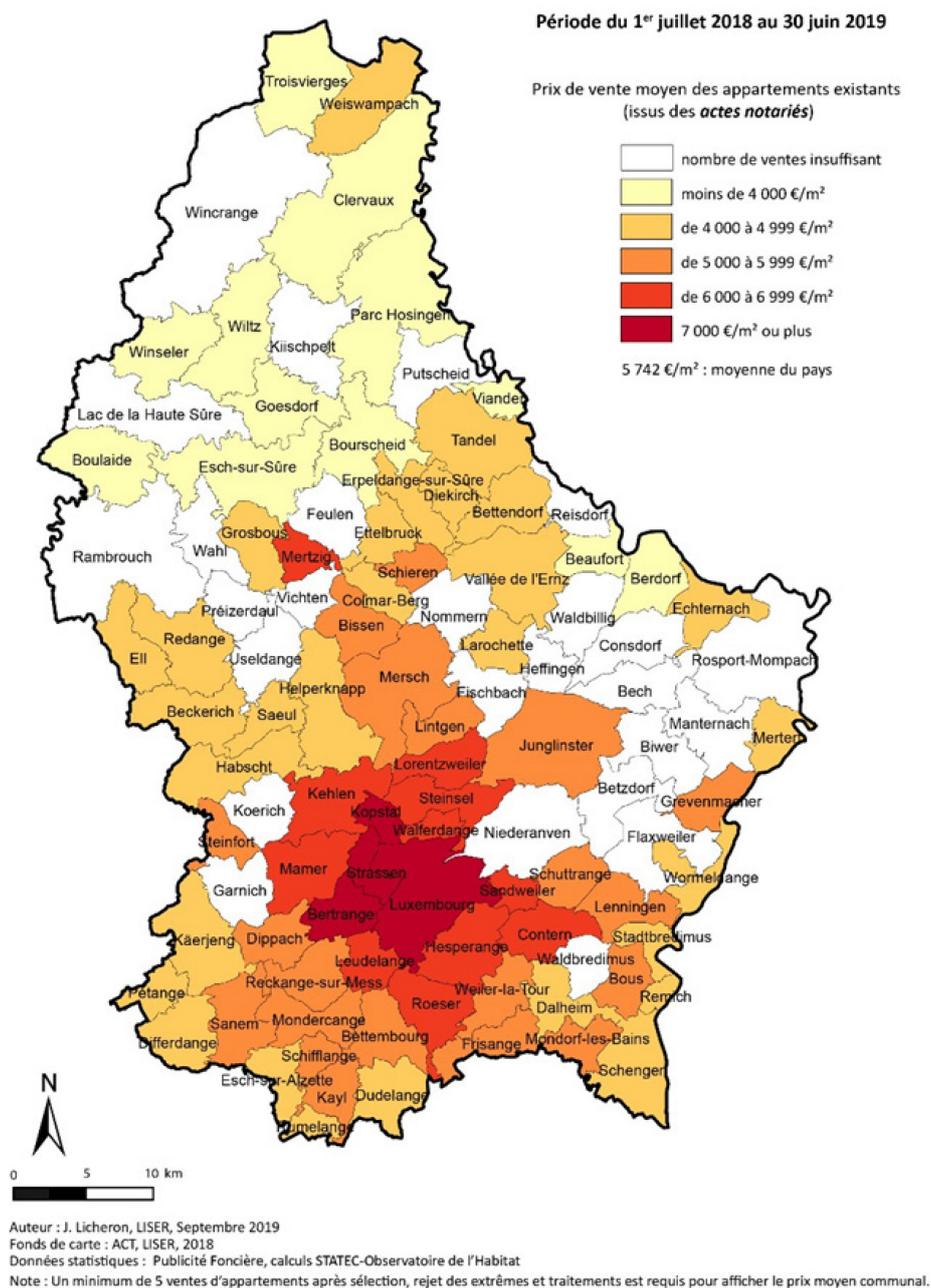
Source : Publicité Foncière, calculs STATEC – Observatoire de l’Habitat, transactions du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019. Note : la zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d’Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.

Prix de vente par m² des maisons selon leur localisation



Source : Publicité Foncière, calculs STATEC – Observatoire de l’Habitat, transactions du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019. Note : la zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d’Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.

• A.2. Tableau de bord du logement en chiffres



Prix de vente moyen des **appartements existants** (2018T3-2019T2) :

8 437 €/m² à Luxembourg-Ville

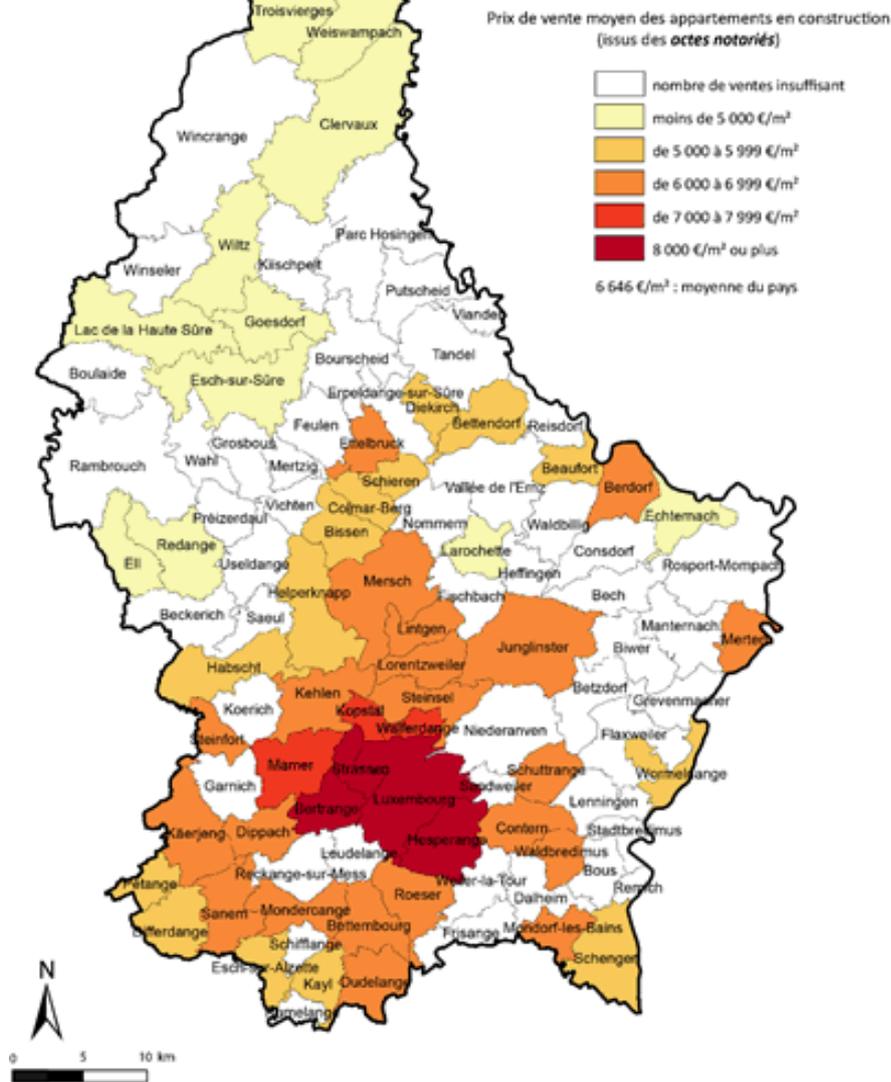
4 708 €/m² à Esch-sur-Alzette

4 948 €/m² à Ettelbruck

3 577 €/m² à Wiltz

Moyenne nationale = 5 742 €/m²

Période du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019



Auteur : J. Licheron, USER, Septembre 2019

Fonds de carte : ACT, USER, 2018

Données statistiques : Publicité Foncière, calculs STATEC-Observatoire de l'Habitat

Note : Un minimum de 5 ventes d'appartements après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix moyen communal.

Prix de vente moyen des **appartements en construction** (2018T3-2019T2)

8 850 €/m² à Luxembourg-Ville

5 941 €/m² à Esch-sur-Alzette

6 086 €/m² à Ettelbruck

4 404 €/m² à Wiltz

Moyenne nationale = 6 646 €/m²

A.3. Le stock des logements

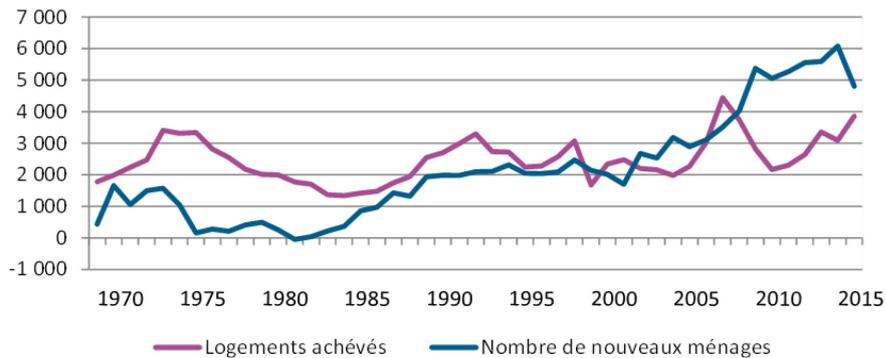
• A.3.1. Parc des logements et évolutions récentes

Début 2017 (stock) :

239 000 logements :

- 120 000 maisons (50%)
- 85 000 appartements (36%)
- 34 000 appartements dans semi-résidentiel (14%)

Evolution du nombre de logements achevés et de nouveaux ménages, 1970-2016



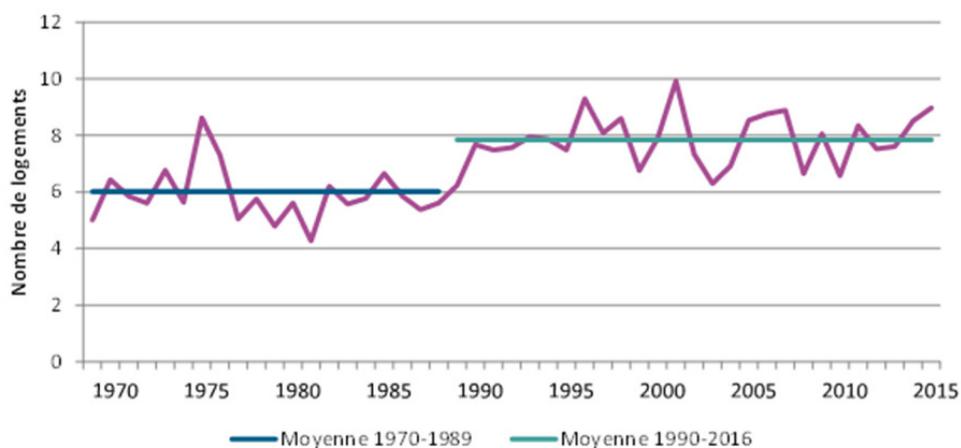
Source : STATEC

• A.3.2. Logements achevés et autorisations de bâtir

Nouvelles constructions :

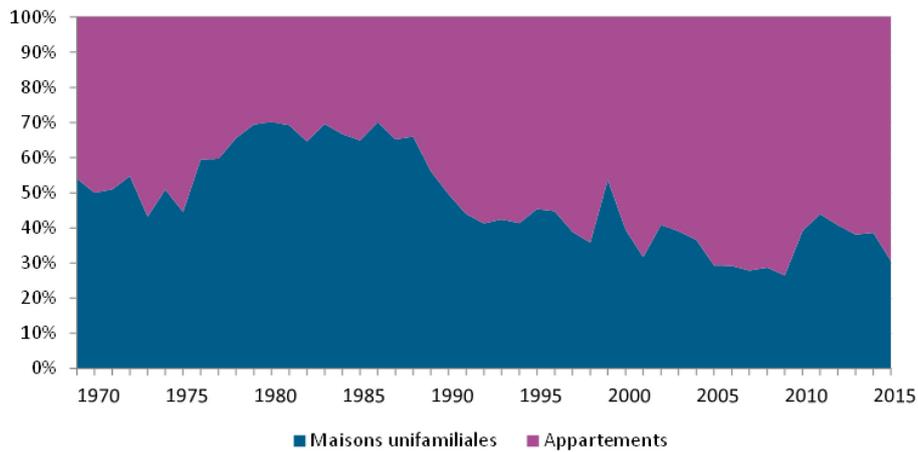
- Evolution cyclique dépend notamment de la conjoncture économique du pays
- Depuis la dernière crise : plus de nouveaux ménages que de nouveaux logements

Nombre moyen de logements par immeuble à appartements, 1970-2016



- Maisons unifamiliales constituent toujours l'essentiel des bâtiments résidentiels
- Mais, changement d'époque à partir début des années 1990
 - <= années 1990 : principalement maisons unifamiliales
 - >= années 1990 : ascension des appartements

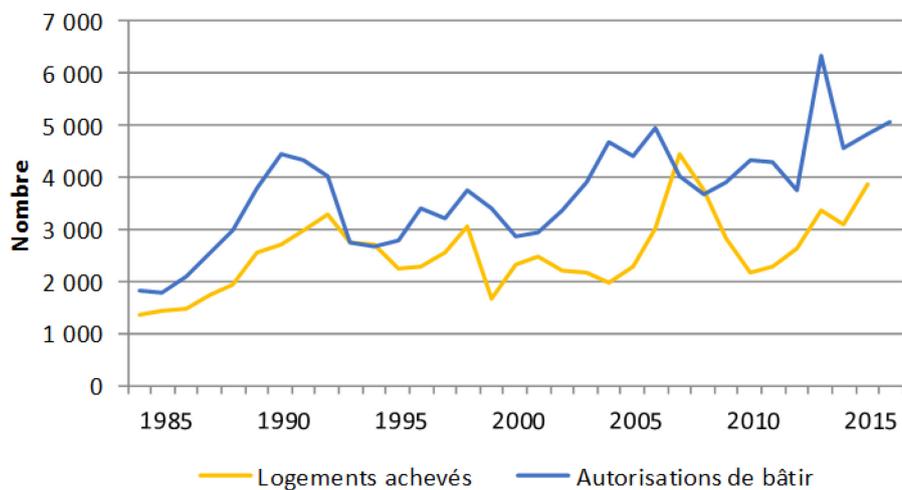
Répartition des logements selon le type de logements, 1970-2016



Source : STATEC

- 1970 → fin années 80 : 6 logements en moyenne
- À partir années 1990 : 7.8 logements
- Depuis 2015, nouvelle augmentation :
8.5 appartements par immeuble en 2015
9 en 2016
- Logements achevés vs autorisations de bâtir :
autorisation de bâtir n'aboutit pas forcément à une construction nouvelle
un même logement peut avoir plusieurs autorisations de bâtir
- Même fluctuations mais décalage dans le temps.

Evolution du nombre d'autorisations de bâtir et de logements achevés, 1985-2017



- **A.3.3. Demande potentielle en logement**

- Augmentation de la population
- Vieillesse de la population
- Mutation des ménages

→ Demande potentielle en logement en augmentation

« Demande potentielle » n'est pas « besoins en logements »

- Déterminants de la demande potentielle en logements
 - Nombre de ménages
 - Renouvellement du parc existant
 - Réserve de mobilité
 - Résorption du déficit

Deux horizons : 2030 et 2060

Horizon 2030

Scénario	2018 - 2019	2020 - 2024	2025 - 2029	2030	Moyenne 2018 - 2030
PIB 3% - 33% frontaliers	7 020	7 838	8 407	8 576	7 988
PIB 3% - 50% frontaliers	7 020	7 310	6 951	7 007	7 104
PIB 3% - 66% frontaliers	7 020	6 813	5 581	5 533	6 273

Horizon 2060

Scénario	2018 - 2019	2020 - 2024	2025 - 2029	2030 - 2034	2035 - 2039	2040 - 2049	2050 - 2060	Moyenne 2018 - 2060
PIB 0%	7 020	7 310	6 951	6 896	6 382	5 303	3 482	5 653
PIB 1.5%	7 020	7 310	6 951	6 908	6 547	5 881	4 606	6 095
PIB 3%	7 020	7 310	6 951	6 921	6 720	6 567	6 256	6 699
PIB 4.5%	7 020	7 310	6 951	6 934	6 902	7 382	8 660	7 526

- **A.3.4. Amélioration des statistiques**

Statistiques des bâtiments achevés :

- Basées sur le relevé des constructions nouvelles (administration communale)
- Augmentation de la non réponse
- Double charge pour les ménages :
 - Questionnaires 'STATEC'
 - Questionnaire 'Administration des Contributions Directes'

A 4. Projets en cours sur le foncier

A. Un projet de recherche en cours au LISER s'intéresse à tous les terrains qui ont été rendus disponibles depuis 2004.

Ceci devrait permettre de **différencier les terrains qui ont été mobilisés de ceux qui sont encore libres de constructions** et de mieux cerner :

- l'impact de l'**extension des périmètres** – tels que saisis par les analyses de l'Observatoire de l'Habitat sur la disponibilité foncière en 2007, 2010, 2013 et 2016 – sur la mobilisation de terrains pour la construction résidentielle ;
- les mécanismes qui ont permis la **construction résidentielle** sur des parcelles rendues constructibles depuis 2004 ;
- la **concentration** de la détention, la **fréquence des transactions** et la **durée de la détention foncière** pour les terrains rendus constructibles depuis 2004 mais encore libres de constructions aujourd'hui.

B. Des travaux supplémentaires permettront prochainement d'affiner la statistique sur les prix des terrains à bâtir.

L'indice des prix des terrains situés en zone à vocation résidentielle (publié en février 2019) ainsi que les statistiques cantonales / communales des prix des terrains à bâtir seront améliorées par :

- la prise en compte des **densités permises pour la construction de logements** (à travers les COS, CUS et densités) dans les nouveaux PAG des communes → forte influence sur les prix des terrains vendus
- l'introduction de la notion d'« **incidence foncière** » pour l'utilisation des statistiques = part du prix de vente final d'un logement qui est explicable par le prix du terrain seul → l'indicateur « prix par are » n'est sans doute pas le plus utile pour analyser les ventes de terrains dans les zones urbaines les plus denses

Le LISER termine actuellement une **étude de faisabilité cofinancée par la Chambre des Députés et le Ministère du Logement** (convention signée en janvier 2019).

L'objectif du futur observatoire est à la fois :

- de développer des collaborations entre chercheurs, praticiens et décideurs politiques en matière de logement et d'habitat ;
- de rassembler les données existantes sur logement dans la Grande Région ;
- et de promouvoir les échanges de bonnes pratiques.

Discussion

M. Max Hahn (DP) demande si les chercheurs ressentent l'effet de la multiplication des constructions et comment expliquer la hausse très importante du prix des logements. Les chercheurs répondent qu'en fait le prix de la construction n'augmente pas fortement. Le prix du foncier explique le fait que les prix soient aussi élevés. Le foncier se trouve concentré entre un nombre limité de personnes / de sociétés.

Mme la Présidente souhaite savoir si l'activité de construction ne se trouve pas bloquée par le nombre restreint de sociétés de construction. Il semblerait en outre que ce soit assez difficile pour un particulier de trouver une entreprise de construction étant donné que les entrepreneurs préfèrent réaliser des résidences ou des lotissements (grands chantiers).

Les chercheurs répondent que les indices et études présentés concernent les grands travaux uniquement et donc les coûts des travaux de construction.

Des travaux de petite envergure sont certainement plus chers que les travaux réalisés dans le contexte d'un chantier complet.

M. François Benoy (déi gréng) demande des précisions par rapport au 1% dont a parlé un chercheur du STATEC. Les chercheurs répondent que leurs études portent sur les dépenses, donc les mesures monétaires, et non pas sur le nombre de logements réalisés. Dans le cadre de cette étude, les chercheurs n'ont pas établi le lien entre le monétaire et le physique.

M. Yves Cruchten (LSAP) souhaite avoir des précisions sur l'impact des logements réalisés à la Cloche d'Or sur la situation générale. Les chercheurs répondent qu'ils ont fait la différence entre les appartements occupés par les acheteurs et les appartements qui ont été acquis comme objet d'investissement. Les chercheurs ont noté d'abord qu'il y a eu un ralentissement de la vente suivie d'une forte hausse des ventes. Les prix au m² étaient assez bas au 1^{er} trimestre de l'année 2019 pour monter au 2^e trimestre 2019. L'impact sur l'indice général était relativement bas (de l'ordre de 0,1%).

M. Cruchten souhaite savoir des détails sur la hausse des loyers. Les chercheurs répondent que la hausse est relativement modérée pour les baux en cours. Les hausses sont enregistrées aux changements de locataires.

Suite à une autre demande de précision concernant la « publicité foncière », les chercheurs expliquent qu'il s'agit d'un système intégré par lequel transitent les actes notariés auxquels le cadastre ajoute des données avant qu'ils soient transmis à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines. Les informations sont ensuite anonymisées et mises à disposition des chercheurs pour les besoins des études spécifiques du Liser et du Statec. Il est probable que les chiffres arrivent avec un effet retardataire dû au nombre parfois élevé de dossiers en fin d'année.

M. Franz Fayot (LSAP) rappelle qu'en début de l'année 2019, les chercheurs avaient constaté un emballement des ventes en fin d'année. Est-ce que les chercheurs disposent maintenant d'explications concernant cette hausse ? S'agit-il de l'effet du « quart-taux » ou d'un effet Brexit ou simplement des tendances qu'on ressent aussi dans d'autres pays / villes où les personnes disposant de capital préfèrent investir dans la pierre ?

M. Fayot constate que la hausse des prix tient au manque de terrains à construire. Il est évident que les gros propriétaires n'ont aucun intérêt à libérer en une fois de grandes surfaces pour ne pas faire chuter les prix. Certaines personnes se plaignent aussi de lourdeurs administratives, de manque de capacité des entreprises et du défaut de pouvoir mobiliser suffisamment de foncier. Qu'en disent les chercheurs ?

Les chercheurs répondent que plusieurs interprétations sont possibles. En présence de « pics » dans les graphiques, il ne faut pas tenter une interprétation. Il faut analyser les tendances sous-jacentes qui sont liées à l'activité économique et à l'attractivité du pays. Même s'il est compréhensible que les observateurs du marché tentent de donner des explications, les chercheurs s'abstiennent d'émettre des hypothèses qui ne pourraient être analysées.

Les chercheurs se proposent d'élargir leur champ d'analyse et de jeter un regard sur le comportement des gens lors de la transmission de leurs avoirs. On peut déjà dire qu'actuellement l'intérêt financier de se loger à l'étranger est plus important que le souhait de se rapprocher de son lieu de travail quitte à dépenser davantage.

Quel est le rôle du taux de vacance de logements qui est estimé à 7 ou 8% ? (Autre question de M. Fayot). Constatant que les chercheurs se trouvent dans l'impossibilité de fournir une réponse, plusieurs membres de la commission sont d'accord pour dire qu'il faudrait des moyens pour analyser la situation.

M. Marc Lies (CSV) souhaite savoir si les chiffres indiqués incluent les surfaces de garage et les emplacements externes ? Pour certains objets, les chercheurs disent disposer des surfaces des annexes, alors que pour d'autres ils ne peuvent baser leurs calculs uniquement sur le prix total et le nombre de mètres carrés qui leur ont été signalés.

Quid de la transparence des annonces publiées où plusieurs informations et prix sont parfois publiés pour un même objet ? Que pensent les scientifiques de la mise en place d'obligations légales forçant les vendeurs et agences à publier des informations transparentes ? Comment expliquer les baisses que les scientifiques ont notées à certains moments ? Pourquoi ne pas avoir établi d'évaluation tenant compte d'une hausse des taux d'intérêt sur les prêts bancaires ? (autres questions de M. Lies)

Les chercheurs répondent qu'ils sont constamment à l'écoute des questions qui peuvent être portées à leur connaissance, notamment par les décideurs politiques. Un élargissement du champ des études sur le logement est prévu.

Les « chocs », que les scientifiques ont simulés pour les besoins de leurs études, portent sur la hausse de l'activité de construction, la baisse des taux, l'évolution de l'activité économique. Or, les économistes estiment que l'économie arrive à une fin de cycle et qu'une baisse de la croissance entraînerait aussi une baisse du nombre d'immigrés, et une baisse de la demande de logements. La simulation des « chocs » est simplement censée illustrer ce qui pourrait se passer dans différents cas de figure.

* * *

Luxembourg, le 31 octobre 2019

La Secrétaire-administratrice,
Francine Cocard

La Présidente,
Semiray Ahmedova