



Réponse du Ministre du Logement, de la Ministre des Finances et du Ministre de l'Economie à la question parlementaire n°5374 du 10 décembre 2021 de Messieurs les Députés Mars Di Bartolomeo et Yves Cruchten concernant les statistiques sur les appartements en construction, respectivement de vente en état de futur achèvement.

1. Est-ce que les Messieurs les Ministres peuvent nous communiquer un tableau contenant le nombre total des ventes d'appartements, le nombre total des appartements vendus à construire, le nombre total des appartements vendus en état futur d'achèvement, le nombre total des « VFA pour propriétaires occupants » ainsi que le nombre total des « VFA pour investissement » pour les années 2019, 2020 et 2021 ?

Les statistiques ci-dessous s'appuient sur les données de la Publicité Foncière, système informatique qui relie les Notaires à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines ainsi qu'à l'Administration du Cadastre et de la Topographie. Il s'agit donc de statistiques basées sur les actes notariés, qui permettent de distinguer clairement les ventes d'appartements existants et les ventes d'appartements en construction (VEFA – Ventes en Etat Futur d'Achèvement).

Depuis la réforme de la TVA-logement entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2015, il est également possible de décomposer les ventes d'appartements en construction (VEFA) selon le taux de TVA appliqué : en règle générale, les « propriétaires-occupants » sont soumis au taux de TVA super-réduit de 3% (dans la limite d'une faveur fiscale totale de 50.000 €), alors que les « investisseurs » (ayant déjà une résidence principale et envisageant la mise en location du bien nouvellement acquis) sont quant à eux soumis au taux de TVA ordinaire de 17%.

Le tableau 1 ci-dessous décompose le nombre total d'appartements vendus pour les années 2019, 2020 et 2021. Il faut toutefois souligner que les statistiques pour l'année 2021 sont incomplètes pour l'instant : elles ne tiennent compte que des trois premiers trimestres de l'année. Notons également que ces statistiques reflètent les volumes de transactions après sélection, traitements et rejets des extrêmes, tel qu'expliqué dans le document méthodologique conjoint du STATEC et de l'Observatoire de l'Habitat :

<https://logement.public.lu/dam-assets/documents/observatoire-habitat/Methodologie-PrixVente-Appartements-2013-12.pdf>

Tableau 1 – Décomposition des ventes d'appartements (issues des actes notariés) entre 2019 et 2021

	2019	2020	2021**
Nombre de ventes d'appartements existants	3 096	3 060	2 624
<i>en % du total des ventes</i>	<i>59,5%</i>	<i>59,9%</i>	<i>73,9%</i>
Nombre de ventes d'appartements en construction (VEFA)	2 107	2 045	928
<i>en % du total des ventes</i>	<i>40,5%</i>	<i>40,1%</i>	<i>26,1%</i>
dont VEFA pour propriétaires-occupants (TVA de 3%)	1 220	1 212	588
<i>en % du total des Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)</i>	<i>57,9%</i>	<i>59,3%</i>	<i>63,4%</i>
dont VEFA pour investissement (TVA de 17%)	887	833	340
<i>en % du total des Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)</i>	<i>42,1%</i>	<i>40,7%</i>	<i>36,6%</i>
Nombre TOTAL de ventes d'appartements (après sélection, rejets et traitements)	5 203	5 105	3 552

Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat.

** Pour l'année 2021, il ne s'agit que de la période du 1^{er} janvier au 30 septembre 2021. Les statistiques du 4^e trimestre 2021 seront publiées fin mars 2022.

2. Messieurs les Ministres voudraient-ils nous communiquer ces statistiques pour toutes les années pour lesquelles cette sous-série des VFA a été établie mais non publiée ?

Il est possible de décomposer les ventes d'appartements en construction (VEFA) selon le taux de TVA appliqué depuis la réforme de la TVA-logement entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2015.

Le Tableau 2 reporte donc ces statistiques sur la période 2015-2021.

Tableau 2 – Décomposition des ventes d'appartements (issues des actes notariés) entre 2015 et 2021

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021**
Nombre de ventes d'appartements existants	2 803	3 072	3 304	3 491	3 096	3 060	2 624
<i>en % du total des ventes</i>	61,7%	62,8%	64,8%	65,8%	59,5%	59,9%	73,9%
Nombre de ventes d'appartements en construction (VEFA)	1 740	1 819	1 794	1 815	2 107	2 045	928
<i>en % du total des ventes</i>	38,3%	37,2%	35,2%	34,2%	40,5%	40,1%	26,1%
dont VEFA pour propriétaires-occupants (TVA de 3%)	911	1 027	1 126	1 210	1 220	1 212	588
<i>en % du total des Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)</i>	52,4%	56,5%	62,8%	66,7%	57,9%	59,3%	63,4%
dont VEFA pour investissement (TVA de 17%)	829	792	668	605	887	833	340
<i>en % du total des Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)</i>	47,6%	43,5%	37,2%	33,3%	42,1%	40,7%	36,6%
Nombre TOTAL de ventes d'appartements (après sélection, rejets et traitements)	4 543	4 891	5 098	5 306	5 203	5 105	3 552

Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat.

** Pour l'année 2021, il ne s'agit que de la période du 1^{er} janvier au 30 septembre 2021. Les statistiques du 4^e trimestre 2021 seront publiées fin mars 2022.

3. Est-ce qu'une répartition territoriale pour les « VFA pour investissements » peut être établie pour les dix dernières années (de 2010 à 2020), afin d'avoir une vue géographique de ces investissements ?

Il est possible de réaliser une telle décomposition des ventes d'appartements en construction (VEFA) selon le taux de TVA appliqué depuis la réforme de la TVA-logement entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2015.

Le Tableau 3 reporte ces statistiques sur la période 2015-2021, en utilisant le découpage du territoire retenu par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat dans leur publication conjointe « Le Logement en Chiffres ». Il présente cinq zones géographiques correspondant à des cantons ou à des regroupements de cantons.

Tableau 3 – Décomposition des ventes d'appartements en construction (VEFA) pour investissement (TVA de 17%) entre 2015 et 2021

	2015	2016	2017	2019	2019	2020	2021**
Nombre de transactions							
Canton de Luxembourg	326	418	329	229	427	369	116
Capellen-Mersch	103	35	69	67	100	70	37
Canton d'Esch-sur-Alzette	305	217	197	167	227	158	98
Est	37	37	23	29	28	94	30
Nord	58	85	50	113	105	142	59
Nombre TOTAL de ventes en VEFA pour investissement (TVA de 17%)	829	792	668	605	887	833	340
En proportion du total national							
Canton de Luxembourg	39,3%	52,8%	49,3%	37,9%	48,1%	44,3%	34,1%
Capellen-Mersch	12,4%	4,4%	10,3%	11,1%	11,3%	8,4%	10,9%
Canton d'Esch-sur-Alzette	36,8%	27,4%	29,5%	27,6%	25,6%	19,0%	28,8%
Est	4,5%	4,7%	3,4%	4,8%	3,2%	11,3%	8,8%
Nord	7,0%	10,7%	7,5%	18,7%	11,8%	17,0%	17,4%
TOTAL	100,0%						

Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat.

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.

** Pour l'année 2021, il ne s'agit que de la période du 1^{er} janvier au 30 septembre 2021. Les statistiques du 4^e trimestre 2021 seront publiées fin mars 2022.

4. Pour les années 2019, 2020 et 2021, est-ce que Messieurs les Ministres ont pu constater une hausse dans des quartiers spécifiques pour les « VFA pour investissement » ?

Au vu des statistiques présentées précédemment, des changements structurels sont difficilement perceptibles, d'autant plus que l'année 2021 est encore incomplète. Il est toutefois à noter que le nombre de transactions portant sur des appartements en construction (VEFA) aux trois premiers trimestres 2021 est en baisse par rapport aux niveaux d'activités relevés aux mêmes périodes en 2019 et 2020, alors que les niveaux d'activité se sont maintenus à des niveaux élevés pour le marché de la vente d'appartements existants sur la même période. Il est à ce stade difficile de conclure quant aux raisons de cette baisse du nombre de transactions pour les appartements en construction, qui pourrait être le signe d'une décélération des mises en chantier ou de la commercialisation de nouveaux logements, ou plus simplement un phénomène transitoire lié au report de nouveaux chantiers en fin d'année 2020. Les prochains mois fourniront ici des indications précieuses.

En revanche, il est intéressant de noter que la proportion relative des ventes d'appartements en construction entre propriétaires-occupants et investisseurs fluctue beaucoup au cours des années. En moyenne, les investisseurs ont acquis 40,4% des appartements vendus en état futur d'achèvement entre 2015 et 2021. En 2019 et 2020, la part représentée par les investisseurs locatifs (42,1% en 2019, puis 40,7% en 2020) avait nettement augmenté pour retrouver des niveaux relevés avant 2017. En 2021, en revanche, cette proportion s'est nettement réduite : seules 36,6% des transactions en VEFA avaient été réalisées par des investisseurs aux trois premiers trimestres de l'année 2021. Ceci suggère que la baisse de l'activité sur le marché des appartements en construction aux trois premiers trimestres 2021 pourrait provenir d'une baisse de la demande de la part des investisseurs locatifs, elle-même probablement liée en partie aux changements dans les contraintes d'emprunt et la fiscalité de l'investissement immobilier (réduction du taux et de la durée de l'amortissement accéléré), au 1^{er} janvier 2021.

Le tableau 3 ci-dessus suggère également que c'est dans le canton de Luxembourg que la baisse de la demande émanant des investisseurs locatifs a été la plus marquée aux trois premiers trimestres 2021 : alors que le canton de Luxembourg représentait en moyenne 45,7% des ventes d'appartements en construction réalisées par des investisseurs, cette part s'est réduite à 34,8% aux trois premiers trimestres de l'année 2021. Une explication potentielle pourrait être la forte hausse des prix et la baisse subséquente des rendements locatifs bruts à Luxembourg-Ville, qui expliqueraient un déplacement des ventes vers des zones où les rendements locatifs bruts sont supérieurs.

Si l'on regarde plus précisément au niveau des communes *et/ou* quartiers, deux observations peuvent être ajoutées. D'une part, l'augmentation de la part des appartements en construction acquis par des investisseurs qui étaient localisés dans le canton de Luxembourg sur les années 2019-2020 était probablement en relation avec la vente des appartements dans la Cloche d'Or. D'autre part, un phénomène particulier est notable dans la zone Est du pays, qui correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich : une augmentation importante du nombre d'appartements en construction au deuxième semestre 2020 et en début d'année 2021, avec par exemple la construction d'un nouveau lotissement à Mondorf-les-Bains (incluant notamment 46 appartements vendus en état futur d'achèvement au dernier trimestre 2020).

Luxembourg, le 11/01/2022.

Le Ministre du Logement
(s.) Henri Kox