



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session extraordinaire 2013-2014

FC/af

P.V. LOG 07

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 07 octobre 2014

Ordre du jour :

1. Adoption des procès-verbaux des réunions du 24 février, du 22 avril, du 21 mai 2014 (matin) et du 21 mai 2014 (après-midi)
2. Entrevue avec des représentants de l'Observatoire de l'Habitat
3. Organisation des travaux
4. Divers

*

Présents : M. Guy Arendt, M. Frank Arndt, M. André Bauler, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, Mme Martine Hansen rempl. M. Paul-Henri Meyers, M. Marc Lies, M. Marcel Oberweis rempl. Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Marco Schank, M. Roberto Traversini, M. Justin Turpel

Mme Maggy Nagel, Ministre du Logement
M. Jérôme Krier, Ministère du Logement
Mme Tania Fernandes, Ministère du Logement

M. Paul Zahlen, division des Statistiques sociales au STATEC
M. Claude Lamboray du STATEC
M. Julien Licheron, Observatoire de l'Habitat, Chercheur au CEPS/INSTEAD

Mme Francine Cocard, Administration parlementaire

Excusés: Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Paul-Henri Meyers

*

Présidence: M. Guy Arendt, Président de la Commission

*

1. Adoption des procès-verbaux des réunions du 24 février, du 22 avril, du

21 mai 2014 (matin) et du 21 mai 2014 (après-midi)

Les procès-verbaux des réunions du 24 février, du 22 avril, du 21 mai 2014 (matin) et du 21 mai 2014 (après-midi) sont adoptés.

2. Entrevue avec des représentants de l'Observatoire de l'Habitat

Mme la Ministre rappelle que l'Observatoire de l'Habitat a été **créé en 2003** par le Ministère du Logement dans le but de fournir une aide à la planification d'une **politique cohérente et efficace** à court, moyen et long terme en matière de logement. Il permet de fournir un état des lieux de la situation en matière de logement.

Dans ce cadre, l'Observatoire de l'Habitat doit remplir **trois missions majeures**, à savoir :
Collecter et centraliser les données en favorisant l'implication de ses différents partenaires.
Analyser les prix annoncés des logements, à la vente et à la location (prix des annonces immobilières), les prix enregistrés des logements à la vente (prix indiqués sur les actes notariés), l'offre de logements, le potentiel foncier (terrains à bâtir destinés à l'habitat) et le confort des logements.

Diffuser: Par le biais de la publication des Notes de l'Observatoire de l'Habitat, d'indicateurs rapides, de rapports d'activité, de dossiers "hors série" et par le biais de son site internet.

Mme la Ministre informe sur une nouvelle publication intitulée «Le logement en chiffres». Cette publication reprend les dernières statistiques sur les prix de transaction des appartements qui sont renseignés dans les actes notariés déposés auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines. En outre, des analyses sur des thèmes spécifiques sont présentées de manière succincte dans la dernière partie de la publication. Cette nouvelle série sera diffusée deux fois par an, notamment par le biais du site Internet.

«**Le logement en chiffres**» est le résultat d'une collaboration entre STATEC et Observatoire de l'Habitat. Le groupe de travail se consacrant aux statistiques de prix des logements a été créé en février 2012. Il était composé d'agents du Ministère du Logement, du CEPS/INSTEAD, du STATEC, de la Banque Centrale du Luxembourg et de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines. Le premier communiqué de presse trimestriel conjoint pour annoncer les publications du STATEC et de l'Observatoire de l'Habitat consacrées aux prix de vente des appartements a été diffusé en septembre 2013. Le premier numéro de la publication conjointe de l'Observatoire de l'Habitat et du STATEC, intitulée « Le logement en chiffres » a été lancé aujourd'hui même (le 7 octobre 2014).

Les rubriques de cette nouvelle publication semestrielle:

Les **principales tendances** de l'immobilier résidentiel: évolutions des prix de vente des appartements, de l'activité sur le marché des ventes d'appartements, de l'activité de la construction, des prix de la construction, etc.;

Un **tableau de bord**, incluant des statistiques plus structurelles sur les niveaux de prix de vente des appartements selon la surface du logement, sur les niveaux de prix dans les différentes zones géographiques et les grandes communes du pays;

Un ou plusieurs **focus**: études plus spécifiques consacrées à un thème en lien avec l'immobilier résidentiel.

Les Focus du premier numéro de la publication semestrielle :

Une étude de la relation entre les prix des logements au niveau communal et l'accessibilité vers Luxembourg-Ville

Une comparaison des évolutions récentes des prix des logements dans les pays de l'Union européenne.

Méthodologie et données:

Les statistiques des prix de vente des appartements se basent sur les prix de transaction officiels renseignés dans les actes notariés.

Les données, transmises par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (AED), sont complétées par des informations provenant de l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT) concernant la description et la surface des appartements.

La méthodologie de traitement des données brutes de la Publicité Foncière a été développée en 2012/2013 au sein du groupe de travail technique.

Sur base de la présentation jointe en annexe du présent procès-verbal, les experts de l'Observatoire de l'Habitat exposent **les dernières évolutions sur le marché du logement**. L'analyse met en relation les facteurs conjoncturels et les prix des logements.

MM. Lamboray et Licheron notent que:

Prix enregistrés des appartements

Les prix de vente des appartements restent orientés à la hausse:

+3,5% entre le 2^e trimestre 2013 et le 2^e trimestre 2014 pour les appartements existants (assimilés au marché de l'ancien);

+3,8% pour les appartements en construction (assimilés au marché du neuf).

Les prix de la construction

L'indice des prix de la construction, publié par le STATEC, couvre toutes les prestations nécessaires à la construction d'un logement, du terrassement au parachèvement, hormis le coût du terrain. Au 1^{er} semestre 2014, les prix pour ces prestations ont augmenté de 2,1% par rapport au 1^{er} semestre de l'année précédente.

Les volumes de transaction

Au 2^e trimestre 2014, le nombre de transactions portant sur des appartements neufs a baissé de 16,1% par rapport à la même période de 2013.

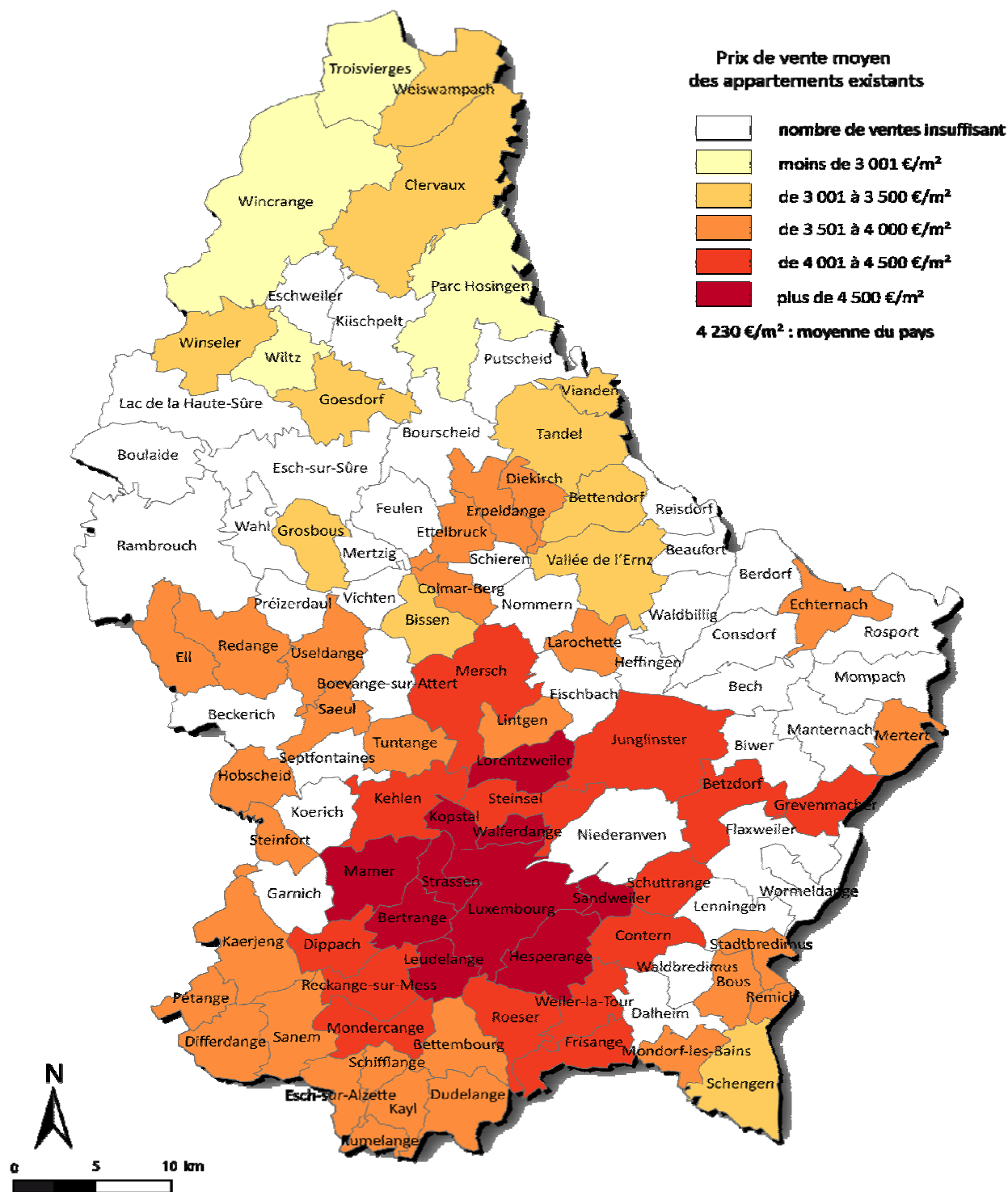
Ces évolutions contrastent avec celles relevées sur les appartements existants, pour lesquels le nombre de ventes au 2^e trimestre 2014 a progressé de 8,9% sur un an.

Les prix de vente moyen par m² des appartements décroissent assez fortement avec la surface du logement.

Les prix de vente par m² des appartements sont les plus élevés à Luxembourg-Ville et dans sa périphérie. Dans les régions plus éloignées de la capitale, les prix sont nettement moins élevés.

Appartements existants

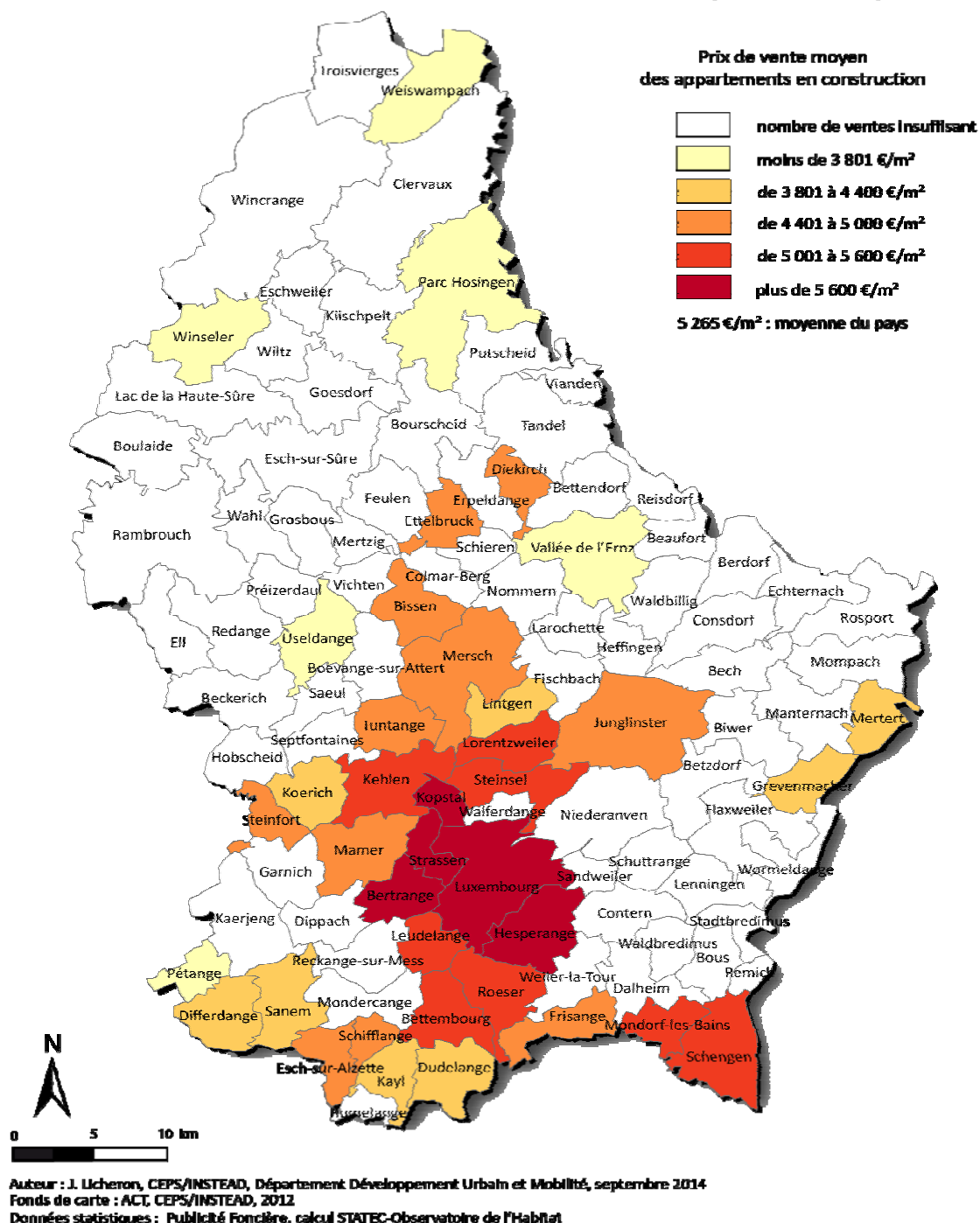
Période du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014



Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD, Département Développement Urbain & Mobilité, septembre 2014
Fonds de carte : ACT, CEPS/INSTEAD, 2012
Données statistiques : Publicité Foncière, calcul STATEC-Observatoire de l'Habitat

Appartements neufs

Période du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014

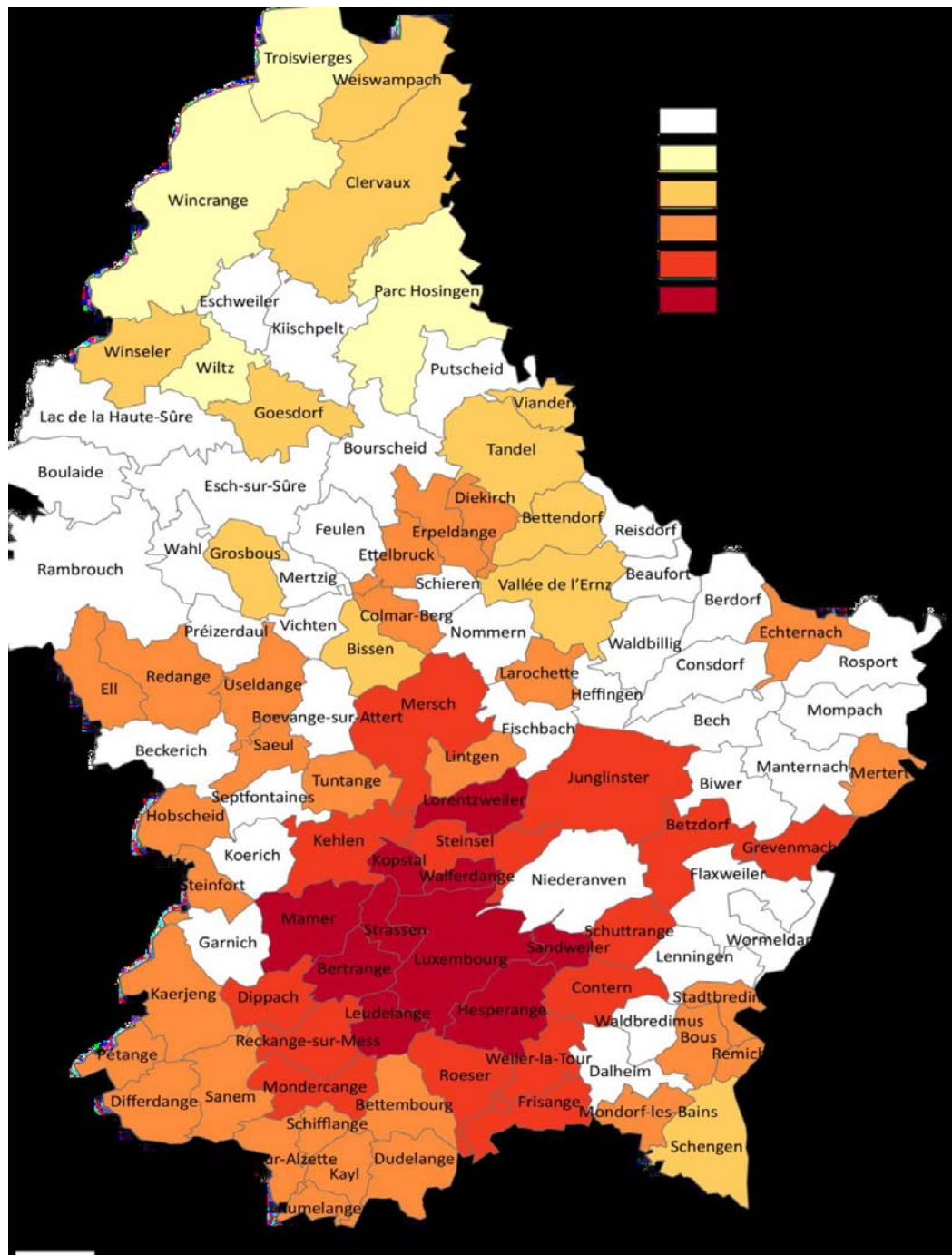


Focus sur la situation dans la capitale

- L'accessibilité à la capitale, principal pôle d'emplois, d'activités et de services, joue un rôle majeur dans la structuration spatiale des prix enregistrés des appartements existants: **les différences en termes d'accessibilité à la capitale en voiture permettent d'expliquer à elles seules environ 56% de la variabilité entre communes dans les prix de vente des appartements anciens.**
- On voit apparaître le résultat d'un arbitrage entre prix des logements et temps d'accès à la capitale: **les prix de vente des appartements anciens se réduisent**

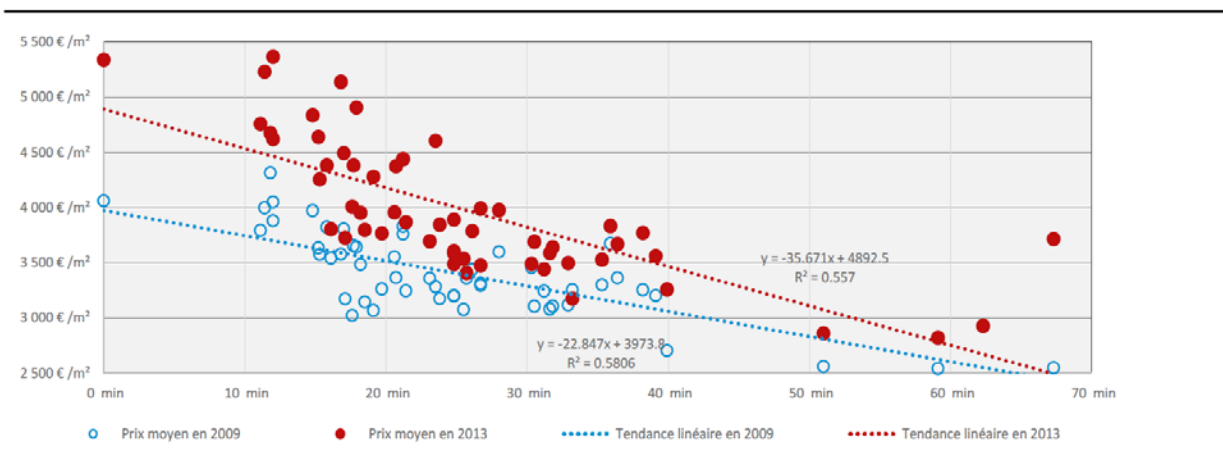
ainsi d'environ 22% en moyenne en s'éloignant à 30 minutes de la capitale en voiture (en heures de pointes).

L'impact de la proximité à la capitale a encore augmenté depuis 5 ans: en 2009, le prix de vente moyen ne se réduisait que de 17% en moyenne en s'éloignant à 30 minutes de la capitale.



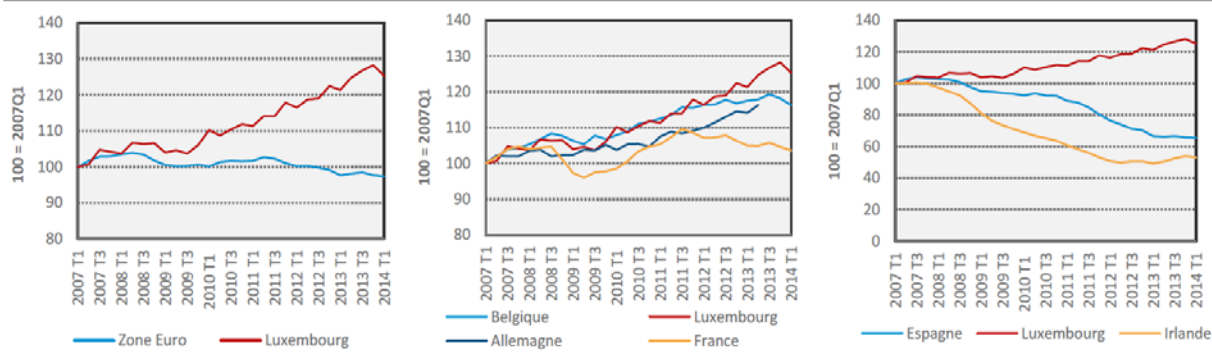
La capitale joue un «rôle structurant» (important dans la fixation) des prix du logement

Prix de vente moyens des appartements existants par commune en fonction de l'accessibilité à Luxembourg-Ville, en 2009 et 2013



Les droites de tendance montrent le rôle de l'accessibilité sur l'évolution des prix.

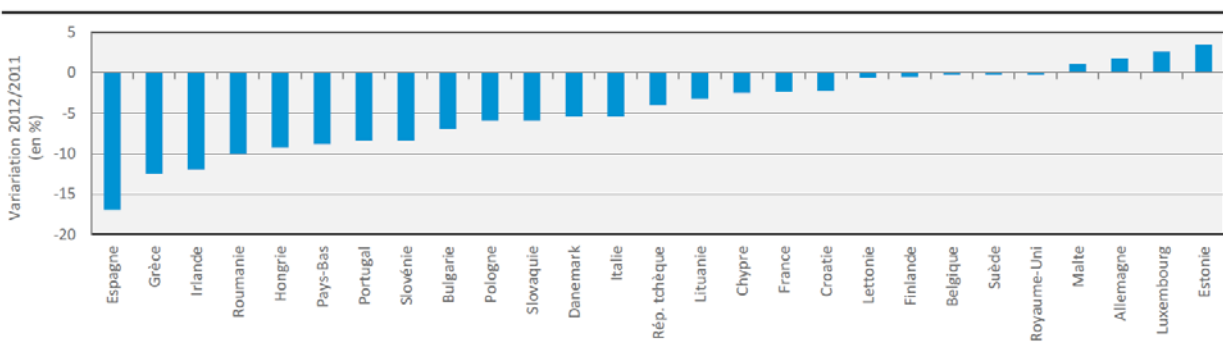
Indices des prix des logements (base 100 au 1^{er} trimestre 2007) de certains Etats membres



Les chercheurs ont également analysé l'évolution des prix en comparaison avec les autres pays européens.

Tableau de bord de la procédure de déséquilibre macroéconomique de la Commission européenne : Indice des prix des logements déflaté < 6%

Variation annuelle 2012/2011 de l'indice des prix des logements déflaté



Le prochain exercice de comparaison au niveau européen aura lieu fin 2014.

Discussion

Suite à une question d'un député du groupe CSV, M. Lamboray informe que des agents de la BCL font partie du groupe de travail étudiant l'évolution du marché de l'immobilier.

Les chercheurs ont l'intention d'analyser la situation réelle sur le marché du logement en tenant compte de la croissance de la population dans le contexte d'un prochain «focus» de la publication «Le logement en chiffres». Ils rendent compte des difficultés d'obtenir des chiffres récents.

Pour analyser la progression des prix des logements, deux prix ont été comparés par l'Observatoire: le prix de vente des logements (sur base des actes notariés) et l'indice des prix de la construction (STATEC). Il a été constaté que l'indice des prix de la construction évolue moins vite que l'évolution des prix des logements.

La différence entre les prix des logements situés au centre et les prix des autres régions s'est accrue au cours des dernières années. Une étude portera prochainement sur l'évolution du prix du foncier.

Les chiffres sur la location seront publiés jeudi, le 16 octobre 2014.

L'enquête «loyer» donnera une indication sur l'évolution des loyers. Les résultats ne sont cependant pas encore disponibles.

Les chercheurs insistent sur le fait que les enquêtes du Statec et de l'Observatoire sont complémentaires. Une enquête du Statec porte notamment sur les nouveaux baux à loyers et les baux plus anciens, alors que l'enquête de l'Observatoire ne porte que sur les nouvelles locations.

Un orateur du groupe CSV souhaiterait avoir davantage d'informations sur les logements à coût modéré et le prix moyen de ces logements afin de pouvoir encore mieux analyser l'évolution des prix sur le marché privé.

Un autre membre du groupe CSV rappelle la relation qui existe entre le lieu de travail et le lieu d'habitation. L'orateur demande si le plan sectoriel logement sera susceptible d'influencer les prix du logement?

M. Licheron répond que l'analyse relative aux pôles «Nordstad» et Esch-Alzette n'a pas révélé d'influence sur le prix du logement.

Un représentant du groupe DP demande si les chercheurs disposent d'informations sur le délai de vente des habitations après leur achèvement. Les chercheurs répondent qu'il serait possible de faire une telle analyse.

Est-ce que les chercheurs analysent aussi la disponibilité de logements? M. Licheron répond que dans certaines communes sont réalisés peu d'appartements et plus de maisons, alors que dans d'autres c'est l'inverse.

Le prix des maisons fera l'objet d'une autre étude à finaliser avant la fin 2014. La recherche s'avère plus complexe vu que les informations standardisées ne sont pas aussi facilement disponibles que pour les appartements où il existe un cadastre vertical.

Est-ce que le gouvernement réfléchit à l'instauration d'instruments comme des quotas pour le logement à prix modéré ou le gel des loyers («Mietpreisbremse») ou des loyers de référence («Mietspiegel» / «Vergleichsmiete»). Mme la Ministre confirme que de tels éléments font partie des réflexions en matière de politique du logement. Elle se montre confiante que, suite au débat public sur les plans sectoriels qui est dorénavant lancé, des projets d'envergure destinés à l'habitat pourront être lancés ensemble avec les communes.

Mme la Ministre se montre convaincue que le fonctionnement de l'Agence Immobilière Sociale pourrait également servir de modèle.

3. Organisation des travaux

Sur base de l'état des travaux envoyé par courrier électronique, les membres passent en revue le calendrier concernant les dossiers dont la commission est saisie:

6187 – aide au logement – sera retiré du rôle (cf. p. I. 6722 «*Zukunftspak*»)

6252 – allocation de logement / allocation de loyer - sera retiré du rôle

6510 – création d'une Société nationale de développement urbain - sera retiré du rôle

6542 – subvention de loyer - sera amendé

6583 – promotion du logement et habitat durables – en attente de l'avis du Conseil d'Etat
le gouvernement amendera le texte

6610 – bail à loyer – a été amendé le 7 octobre 2014
+ 6280 – sera traité conjointement avec 6610

4. Divers

La prochaine réunion est prévue pour le 23 octobre 2014. Mme la Ministre y présentera les chapitres du projet de budget des recettes et dépenses concernant le logement.

*

Luxembourg, le 14 octobre 2014

La secrétaire,
Francine Cocard

Le Président,
Guy Arendt

Tendances récentes sur le marché de l'immobilier résidentiel

Claude LAMBORAY (STATEC)
& Julien LICHERON (Observatoire de l'Habitat, CEPS/INSTEAD)

Mardi 7 Octobre 2014

Commission du Logement



STATEC
Institut national de la statistique
et des études économiques

 LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

L'BS
OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT

1. « LE LOGEMENT EN CHIFFRES »

**UNE NOUVELLE PUBLICATION SEMESTRIELLE
CONSACRÉE AUX PRIX DES LOGEMENTS**

1.1. Le résultat d'une collaboration entre STATEC et Observatoire de l'Habitat :

- ✓ **Février 2012** : création d'un groupe de travail consacré aux statistiques de prix des logements, composé d'agents du Ministère du Logement, du CEPS/INSTEAD, du STATEC, de la Banque Centrale du Luxembourg et de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines ;
- ✓ **Septembre 2013** : diffusion du premier communiqué de presse trimestriel conjoint pour annoncer les publications du STATEC et de l'Observatoire de l'Habitat consacrées aux prix de vente des appartements ;
- ✓ **7 Octobre 2014** : lancement du premier numéro de la publication conjointe de l'Observatoire de l'Habitat et du STATEC, intitulée « Le logement en chiffres ».



1.2. Les rubriques de cette nouvelle publication semestrielle :

- Les **principales tendances** de l'immobilier résidentiel : évolutions des prix de vente des appartements, de l'activité sur le marché des ventes d'appartements, de l'activité de la construction, des prix de la construction, etc. ;
- Un **tableau de bord**, incluant des statistiques plus structurelles sur les niveaux de prix de vente des appartements selon la surface du logement, sur les niveaux de prix dans les différentes zones géographiques et les grandes communes du pays ;
- Un ou plusieurs **focus** : études plus spécifiques consacrées à un thème en lien avec l'immobilier résidentiel.

1.3. Les *Focus* du premier numéro de la publication semestrielle :

- Une étude de la relation entre les prix des logements au niveau communal et l'accessibilité vers Luxembourg-Ville...
- Une comparaison des évolutions récentes des prix des logements dans les pays de l'Union Européenne.

1.4. Méthodologie et données :

- Les statistiques des prix de vente des appartements se basent sur les prix de transaction officiels renseignés dans les actes notariés
- Les données, transmises par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (AED), sont complétées par des informations provenant de l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT) concernant la description et la surface des appartements
- La méthodologie de traitement des données brutes de la Publicité Foncière a été développée en 2012/2013 au sein du groupe de travail technique
- Cette méthodologie est présentée dans un document de synthèse disponible sur les sites du STATEC et de l'Observatoire de l'Habitat :
 - http://observatoire.ceps.lu/pdfs/Methodologie_publicite_fonciere.pdf
 - <http://statistiques.public.lu/fr/methodologie/methodes/economie-finances/Prix/prix-logements/note-prix-de-vente.pdf>

LE LOGEMENT EN CHIFFRES

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

STATEC

Institut national de la statistique
et des études économiques



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

L'BS
OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT

2. ANALYSES DES PRINCIPALES TENDANCES

2.1. Prix enregistrés des appartements

Les prix de vente des appartements restent orientés à la hausse :

- +3,5% entre le 2^e trimestre 2013 et le 2^e trimestre 2014 pour les appartements existants (assimilés au marché de l'ancien) ;
- +3,8% pour les appartements en construction (assimilés au marché du neuf).

A titre de comparaison: variation annuelle moyenne depuis 2010 (ancien et neuf) : +4,5%

LE LOGEMENT EN CHIFFRES

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

STATEC

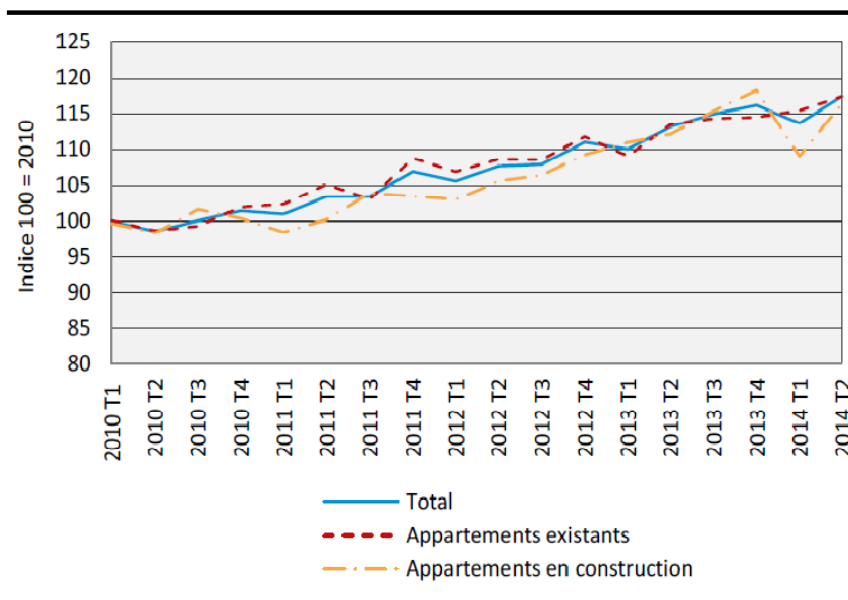
Institut national de la statistique
et des études économiques



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

L'OB
OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT

Figure 1.
Indice des prix des appartements, base 100 en 2010



Source : Publicité Foncière, calcul STATEC

2.2. Les prix de la construction

L'indice des prix de la construction, publié par le STATEC, couvrent toutes les prestations nécessaires à la construction d'un logement, du terrassement au parachèvement, hormis le coût du terrain. Au 1^{er} semestre 2014, les prix pour ces prestations ont augmenté de 2,1% par rapport au 1^{er} semestre de l'année précédente.

2.3. Les volumes de transaction

- Au 2^e trimestre 2014, le nombre de transactions portant sur des appartements neufs a baissé de 16,1% par rapport à la même période de 2013.
- Ces évolutions contrastent avec celles relevées sur les appartements existants, pour lesquels le nombre de ventes au 2^e trimestre 2014 a progressé de 8,9% sur un an.

LE LOGEMENT EN CHIFFRES

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

STATEC

Institut national de la statistique
et des études économiques

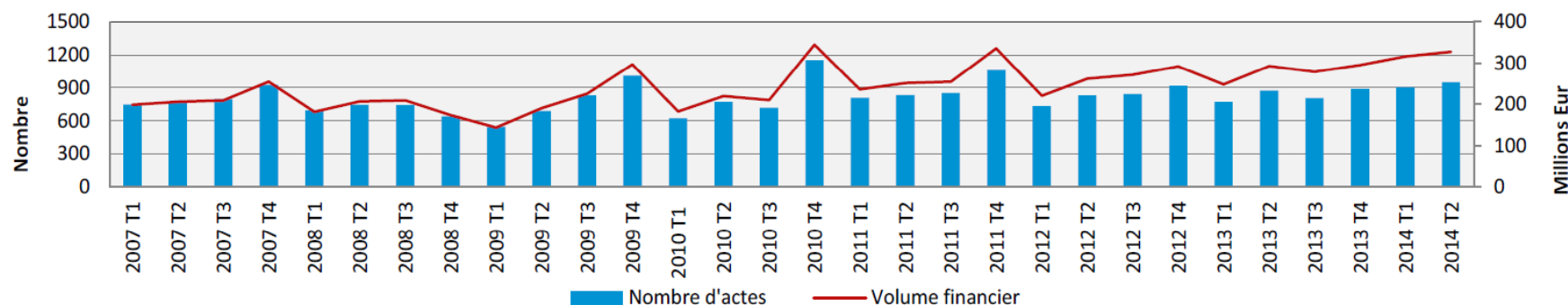


LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

L'BS
OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT

Figure 4.

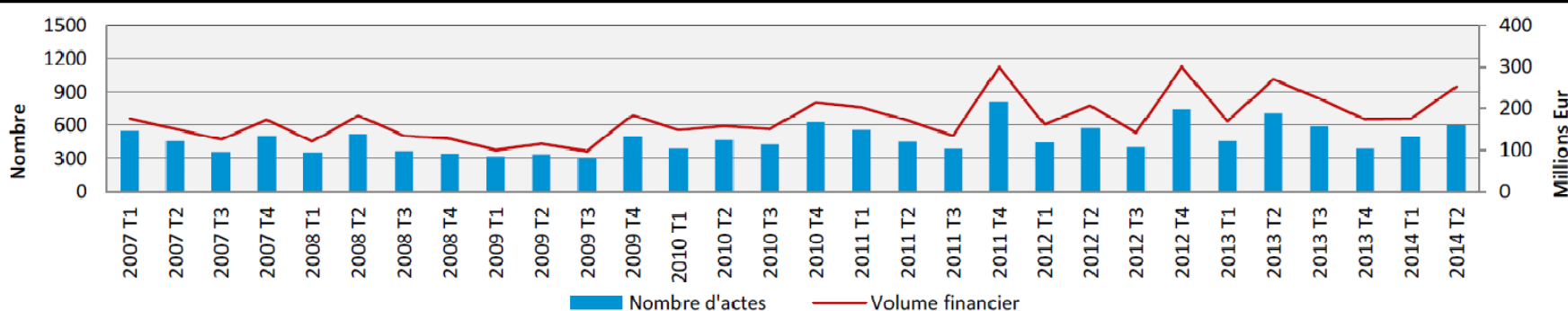
Nombre d'actes et volumes financiers des appartements existants



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

Figure 5.

Nombre d'actes et volumes financiers des appartements en construction



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

STATEC - Observatoire de l'Habitat

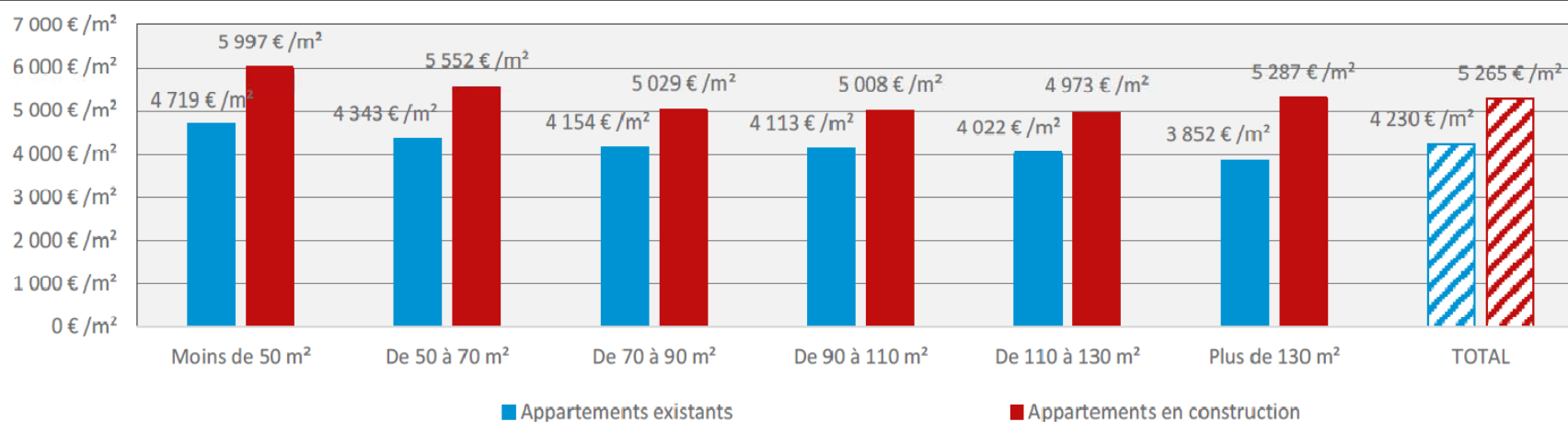
3. TABLEAU DE BORD DES PRIX DES APPARTEMENTS

3.1. Prix de vente des appartements selon leur surface

Les prix de vente moyen par m² des appartements décroissent assez fortement avec la surface du logement.

Figure 6.

Prix de vente moyen par m² des appartements selon leur surface, entre le 1^{er} juillet 2013 et le 30 juin 2014



LE LOGEMENT EN CHIFFRES

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

STATEC
Institut national de la statistique
et des études économiques



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

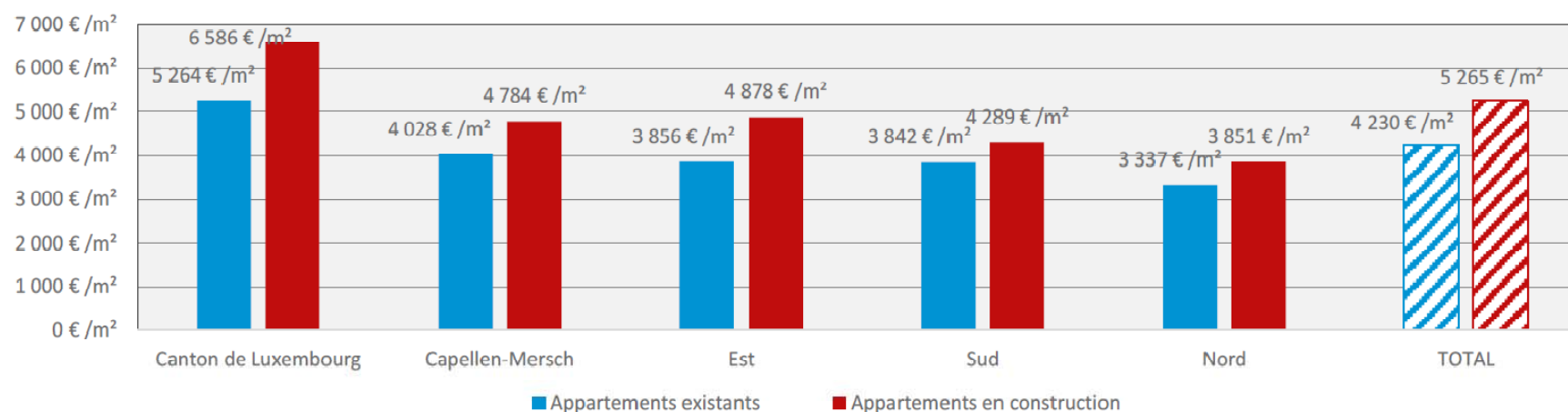
L'BS
OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT

3.2. Prix de vente des appartements selon leur localisation

Les prix de vente par m² des appartements sont les plus élevés à Luxembourg-Ville et dans sa périphérie. En s'éloignant de la capitale, les prix diminuent assez fortement.

Figure 7.

Prix de vente moyen par m² des appartements selon leur localisation, entre le 1^{er} juillet 2013 et le 30 juin 2014



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. La zone Sud correspond au canton d'Esch-sur-Alzette. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et enfin Wiltz.

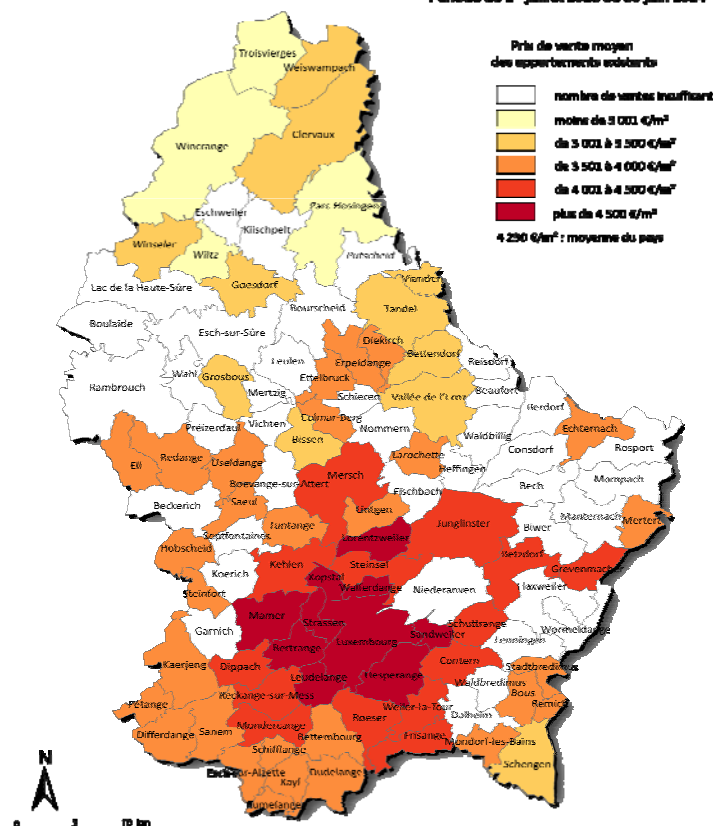
LE LOGEMENT EN CHIFFRES

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

3.3. Prix de vente des appartements par commune

Appartements existants

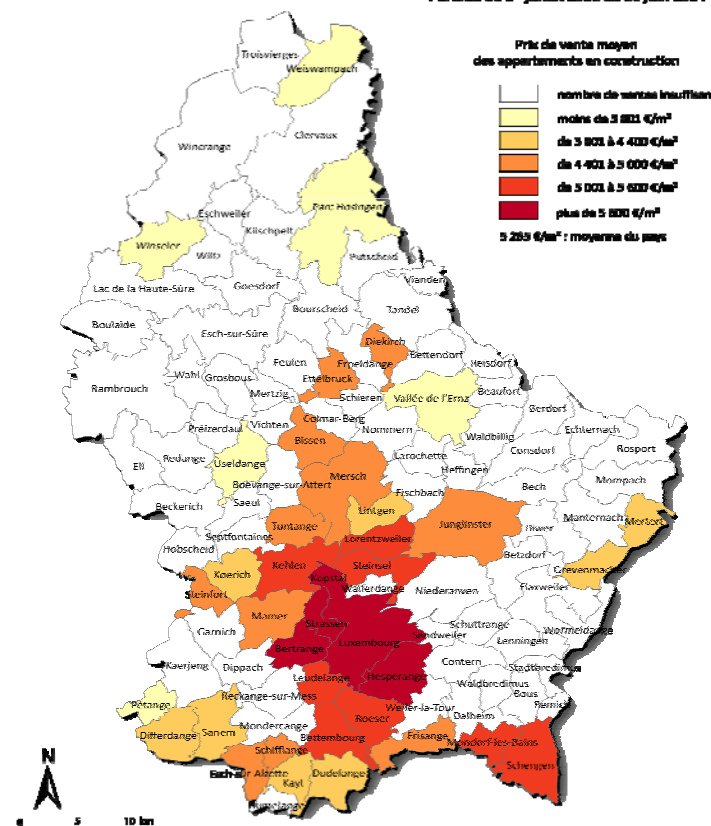
Période du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014



Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD, Département Développement Urbain & Mobilité, septembre 2014
Fonds de carte : AEL, CEPS/INSTEAD, 2012
Données statistiques : Pédicel Foncière, calcul STATEC-Observatoire de l'Habitat

Appartements en construction

Période du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014



Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD, Département Développement Urbain & Mobilité, septembre 2014
Fonds de carte : AEL, CEPS/INSTEAD, 2012
Données statistiques : Pédicel Foncière, calcul STATEC-Observatoire de l'Habitat

STATEC - Observatoire de l'Habitat

LE LOGEMENT EN CHIFFRES

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

STATEC

Institut national de la statistique
et des études économiques



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

L'BS
OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT

4. FOCUS

4.1. Focus n°1... sur le rôle de l'accessibilité à Luxembourg-Ville dans les prix de vente des appartements

- L'accessibilité à la capitale, principal bassin d'emplois, d'activités et de services, joue un rôle majeur dans la structuration spatiale des prix enregistrés des appartements existants : **les différences en termes d'accessibilité à la capitale en voiture permettent d'expliquer à elles seules environ 56% de la variabilité entre communes dans les prix de vente des appartements anciens.**
- On voit apparaître le résultat d'un arbitrage entre prix des logements et temps d'accès à la capitale : **les prix de vente des appartements anciens se réduisent ainsi d'environ 22% en moyenne en s'éloignant à 30 minutes de la capitale en voiture (en heures de pointes).**
- L'impact de la proximité à la capitale a encore augmenté depuis 5 ans : en 2009, le prix de vente moyen ne se réduisait que de 17% en moyenne en s'éloignant à 30 minutes de la capitale.

LE LOGEMENT EN CHIFFRES

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

STATEC
Institut national de la statistique
et des études économiques

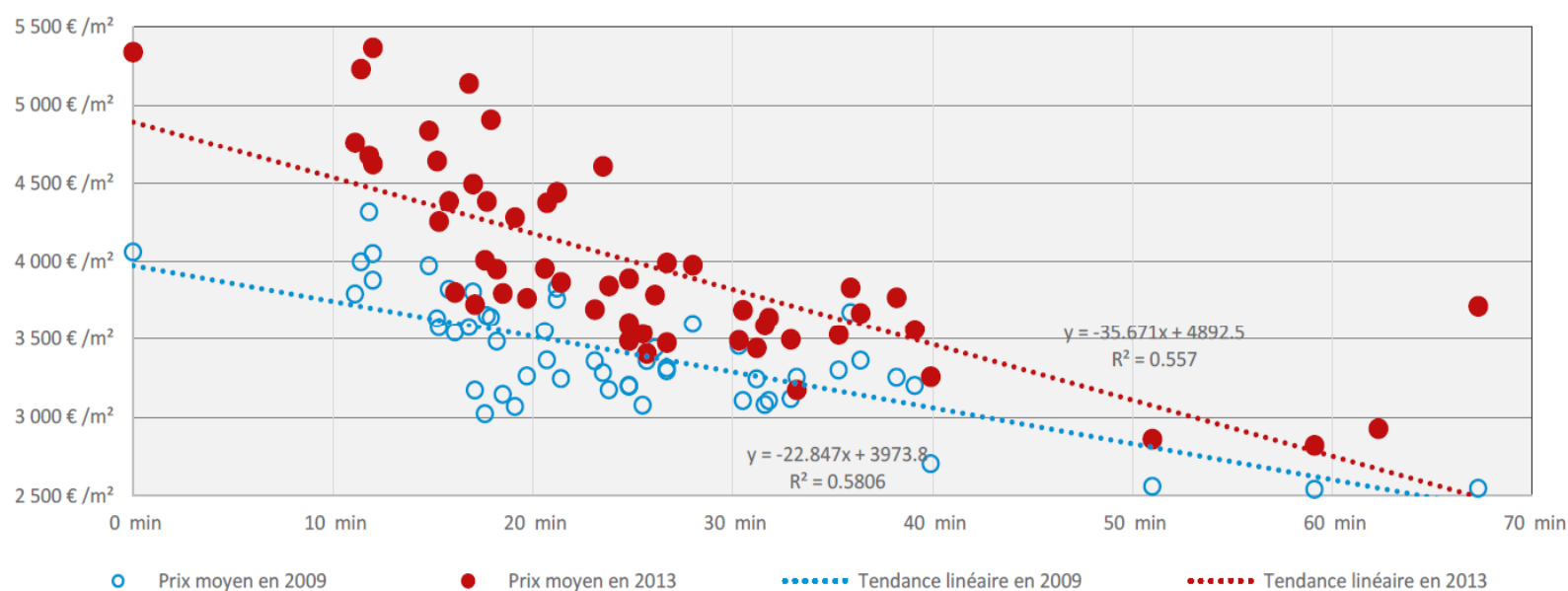


LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

L'BS
OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT

Figure 8.

Prix de vente moyens des appartements existants par commune en fonction de l'accessibilité à Luxembourg-Ville, en 2009 et 2013



Sources : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, pour les prix de vente des appartements existants ; CEPS/INSTEAD (2010) pour les données d'accessibilité ; Note : les points rouges (respectivement bleus) correspondent ici aux communes luxembourgeoises pour lesquelles plus de 10 ventes d'appartements existants ont été relevées entre le 1er janvier et le 31 décembre 2013 (2009).

LE LOGEMENT EN CHIFFRES

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

STATEC

Institut national de la statistique
et des études économiques



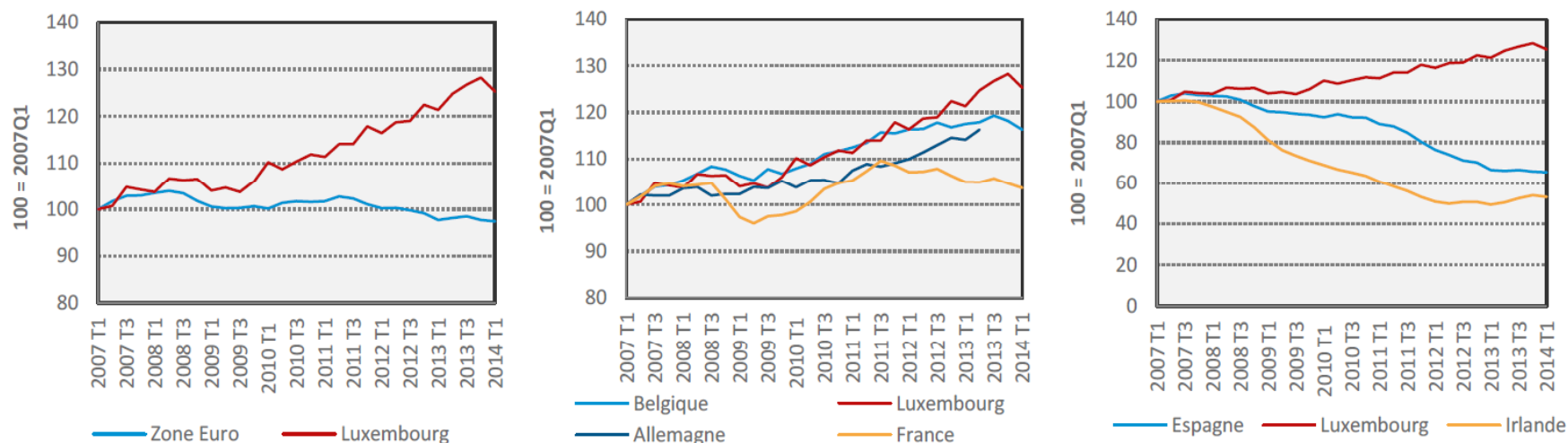
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

L'OB
OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT

4.2. Focus n°2... sur les prix des logements en Europe

Figure 9.

Indices des prix des logements (base 100 au 1^{er} trimestre 2007) de certains Etats membres

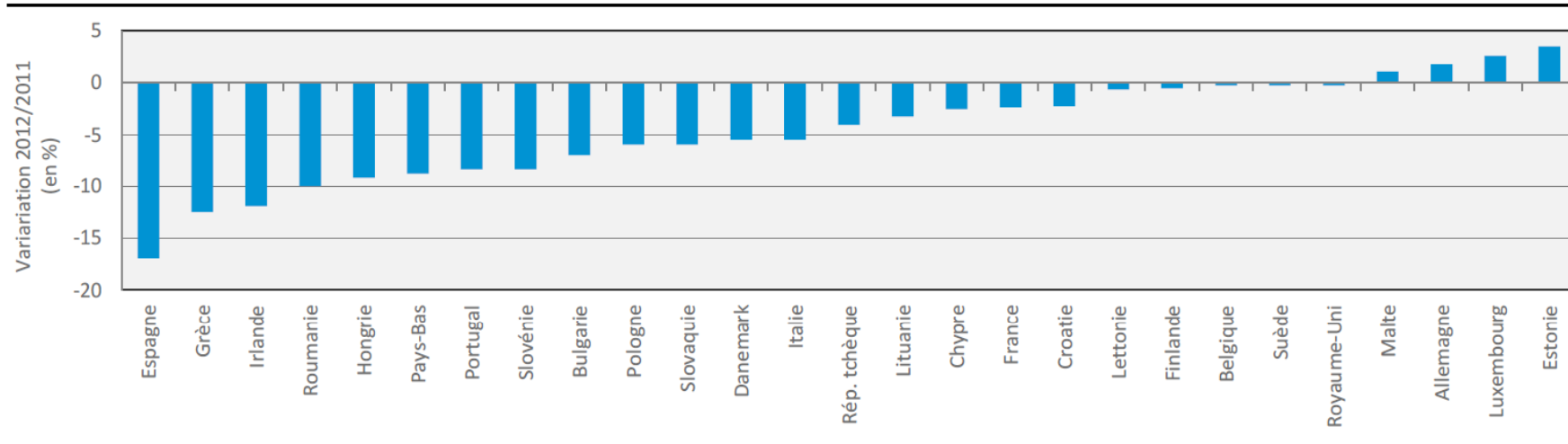


Sources : EUROSTAT

Tableau de bord de la procédure de déséquilibre macroéconomique de la Commission européenne :
Indice des prix des logements déflaté < 6%

Figure 10.

Variation annuelle 2012/2011 de l'indice des prix des logements déflaté



Sources : EUROSTAT (PDM)



STATEC
Institut national de la statistique
et des études économiques



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

L'BS
OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT

EN VOUS REMERCIANT POUR VOTRE ATTENTION

Claude LAMBORAY (STATEC)

Julien LICHERON (Observatoire de l'Habitat, CEPS/INSTEAD)

LE LOGEMENT EN CHIFFRES

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Numéro 1
Octobre 2014

Analyse des principales tendances

Prix enregistrés des appartements

En comparaison annuelle, **les prix des appartements en construction et existants confondus restent orientés à la hausse : +3.8% entre le 2^e trimestre 2013 et le 2^e trimestre 2014**, contre +3.3% entre le 1^{er} trimestre 2013 et le 1^{er} trimestre 2014. Ces résultats cachent néanmoins une certaine volatilité pour les deux types d'appartements.

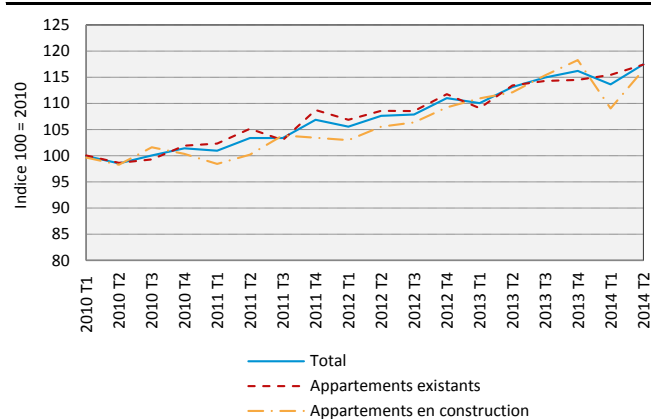
Ainsi, au 1^{er} trimestre 2014, les prix des appartements en construction avaient diminué de 1.7% par rapport à la même période de l'année précédente. En effet, une part inhabituellement élevée de projets dans certaines communes de la région du sud-ouest (moins chères que la moyenne nationale) a impacté les résultats à la baisse en début d'année. Or, ce n'était qu'un phénomène ponctuel qui a été corrigé le trimestre suivant. **Au 2^e trimestre 2014, les prix des appartements en construction sont de nouveau supérieurs de 3.8% par rapport au 2^e trimestre 2013.**

Pour un appartement existant, il fallait déboursier 5.8% de plus au 1^{er} trimestre 2014 qu'un an auparavant. En effet, les prix avaient été en retrait au 1^{er} trimestre 2013, ce qui explique ce taux de croissance plutôt élevé. Cet effet a disparu par la suite, **la variation sur un an revenant à 3.5% au 2^e trimestre 2014.**

Ces résultats proviennent de l'indice des prix des appartements publié chaque trimestre par le STATEC. Les indices sont calculés à partir des prix déclarés dans les actes notariés déposés auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines. Ces derniers sont compilés à « qualité constante », c'est-à-dire les changements dans la structure des appartements vendus lors des différents trimestres sont neutralisés.

Figure 1

Indice des prix des appartements, base 100 en 2010



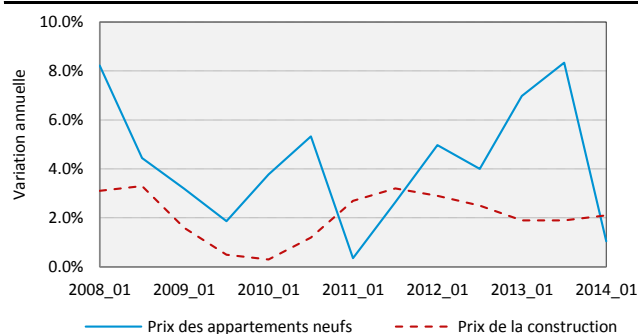
Source : Publicité Foncière, calcul STATEC

Les prix de la construction

L'indice des prix de la construction, publié par le STATEC, couvre toutes les prestations nécessaires à la construction d'un logement, du terrassement au parachèvement, hormis le coût du terrain. Au 1^{er} semestre 2014, les prix pour ces prestations ont augmenté de 2.1% par rapport au 1^{er} semestre de l'année précédente (voir figure 2). En moyenne sur les dernières années, **les hausses des prix des appartements vendus en futur état d'achèvement sont supérieures d'environ 2 points de pourcentage à celles des prix pratiqués dans le secteur de la construction.** Cet écart provient notamment du fait que les prix de vente d'appartements clé en main incorporent encore d'autres facteurs que les seuls coûts de la construction, et en particulier le coût du terrain.

Figure 2

Variation annuelle des prix de la construction et des prix des appartements neufs



Source : Publicité Foncière, STATEC pour les prix des appartements neufs ; STATEC pour les prix de la construction

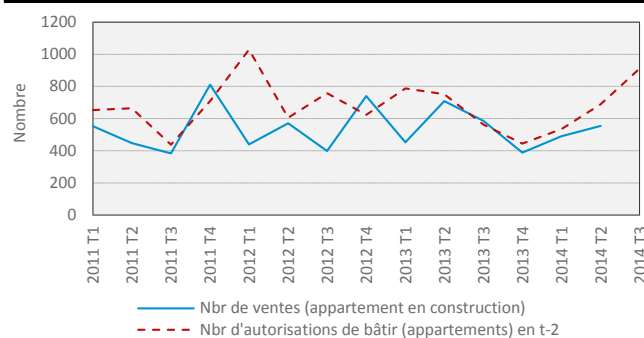
Les volumes de transaction

Le nombre de transactions portant sur des appartements neufs a baissé de 16.1% entre le 2^e trimestre 2013 et le 2^e trimestre 2014. (voir figure 5) Or le nombre d'autorisations de bâtir délivrées par les communes pour des appartements

est de nouveau orienté à la hausse (voir figure 3). Ces évolutions contrastent avec celles relevées sur les appartements existants, pour lesquels le nombre de ventes au 2^e trimestre 2014 a progressé en moyenne de 8.9% sur un an (voir figure 4).

Figure 3

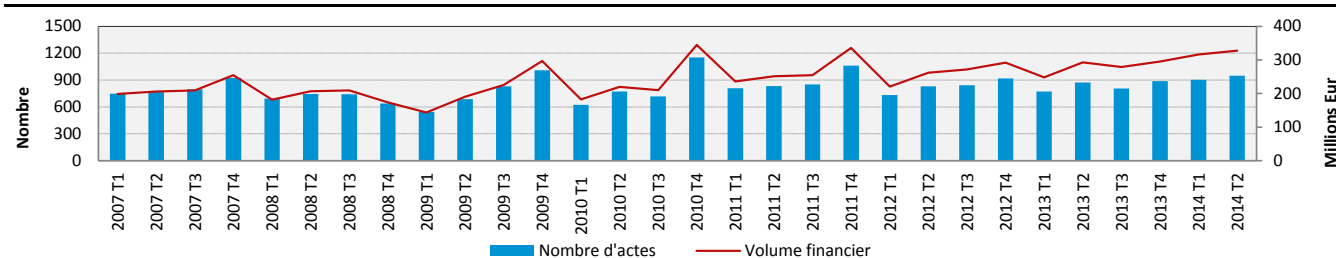
Comparaison entre le nombre de ventes d'appartements en construction et le nombre d'autorisations de bâtir pour les appartements



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat pour le nombre de ventes ; STATEC pour le nombre d'autorisations de bâtir

Figure 4

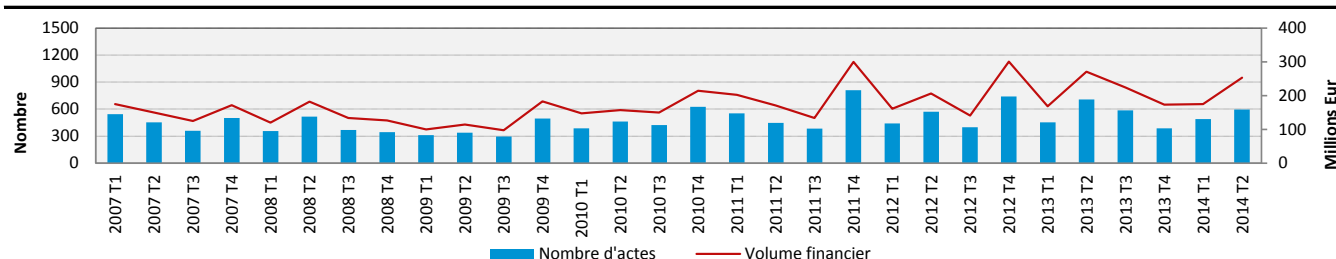
Nombre d'actes et volume financier des appartements existants



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

Figure 5

Nombre d'actes et volume financier des appartements en construction



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

Tableau 1

Principaux indicateurs

	T1 2014 / T1 2013	T2 2014 / T2 2013
Prix de transaction		
Ensemble des appartements	3.3%	3.8%
Appartements existants	5.8%	3.5%
Appartements en construction	-1.7%	3.8%
Nombre de transactions		
Appartements existants	16.8%	8.9%
Appartements en construction	8.4%	-16.1%
Volume de transactions		
Appartements existants	27.6%	12.1%
Appartements en construction	3.8%	-6.7%

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

Tableau de bord des prix des appartements

Prix de vente moyens des appartements

Entre le 1^{er} juillet 2013 et le 30 juin 2014, le **prix de vente moyen des appartements existants a atteint 337 546 €,** soit 4 230 €/m². Dans le même temps, le **prix de vente des appartements en construction s'est élevé à 425 989 €,** soit 5 265 €/m² en moyenne sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg.

Prix de vente des appartements selon leur surface

Les prix de vente par m² des appartements décroissent assez fortement avec la surface du logement. Par exemple, le prix moyen d'un appartement existant disposant d'une surface utile inférieure à 50 m² (en général un studio) est d'environ 4 719 €/m², contre 3 852 €/m² pour un appartement existant d'une surface supérieure à 130 m² (qui est souvent un appartement de 3 chambres ou plus).

Figure 6

Prix de vente moyen par m² des appartements selon leur surface, entre le 1^{er} juillet 2013 et le 30 juin 2014



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

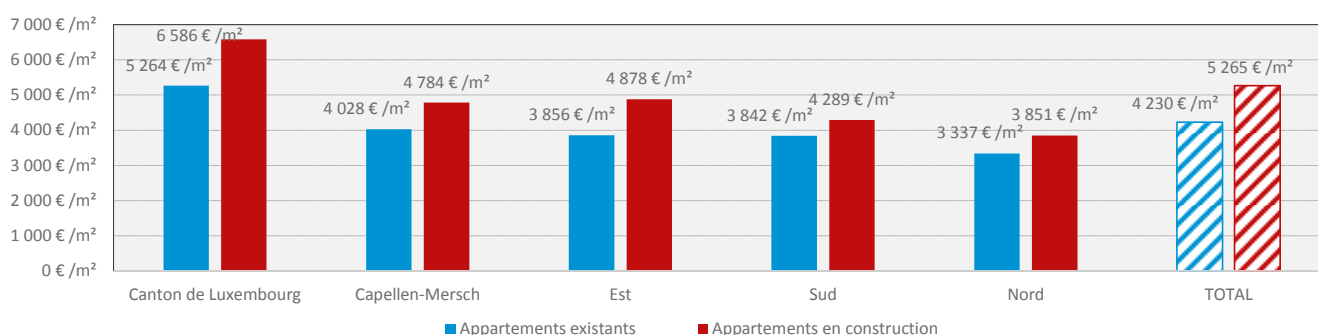
Prix de vente des appartements selon leur localisation

Les prix de vente par m² des appartements sont les plus élevés à Luxembourg-Ville et dans sa périphérie : dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'un bien atteint ainsi 5 264 €/m² pour un appartement existant et 6 586 €/m² pour un appartement en construction.

En s'éloignant de la capitale, les prix diminuent assez fortement : le prix de vente par m² des appartements dans la zone Sud du pays (correspondant au canton d'Esch-sur-Alzette) s'élève à 3 842 €/m² pour un appartement existant et à 4 289 €/m² pour un appartement en construction.

Figure 7

Prix de vente moyen par m² des appartements selon leur localisation, entre le 1^{er} juillet 2013 et le 30 juin 2014



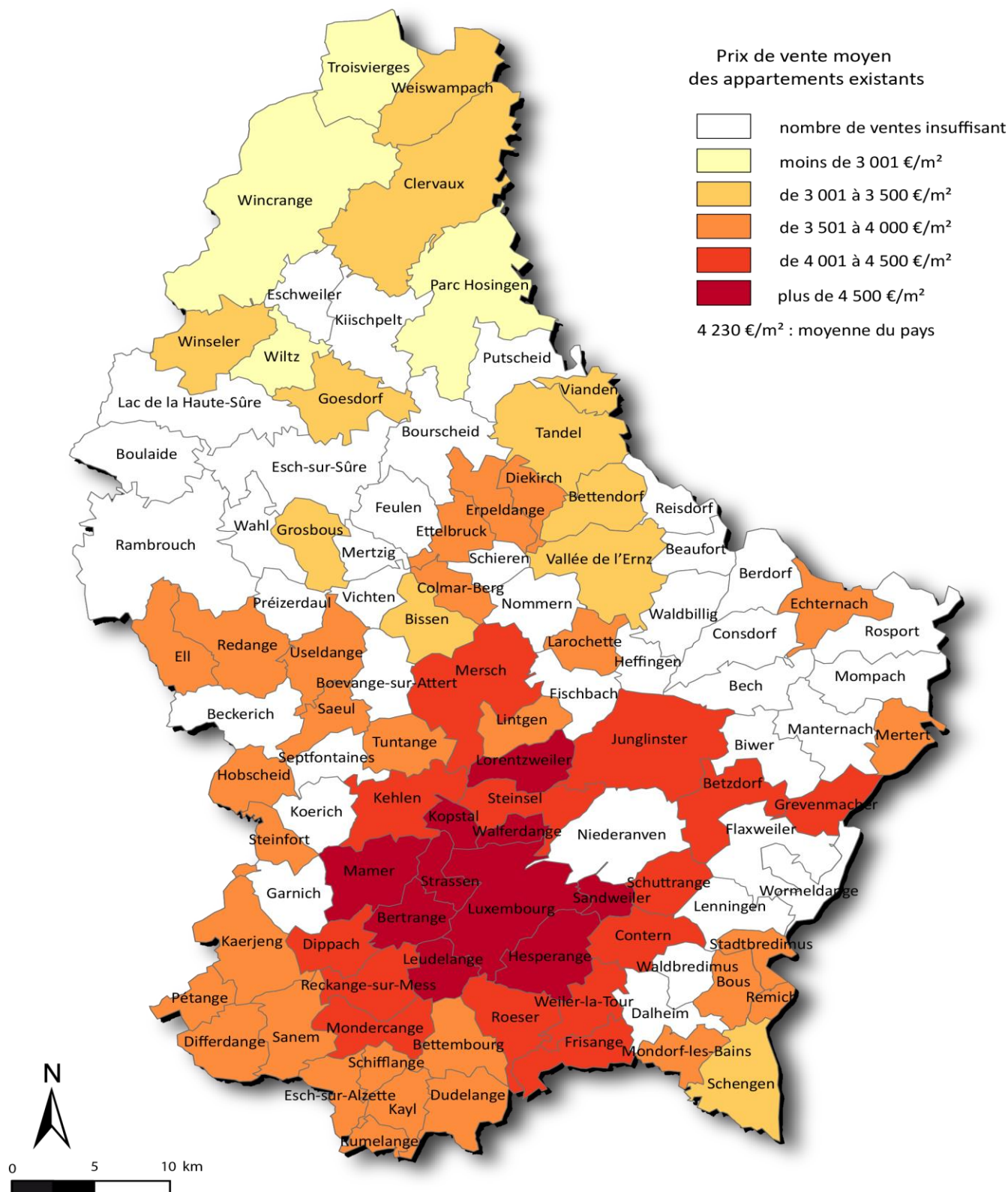
Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat ; Note la zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. La zone Sud correspond au canton d'Esch-sur-Alzette. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et enfin Wiltz.

Prix de vente des appartements par commune

Carte 1

Prix de vente moyen par m² des appartements existants par commune, entre le 1^{er} juillet 2013 et le 30 juin 2014

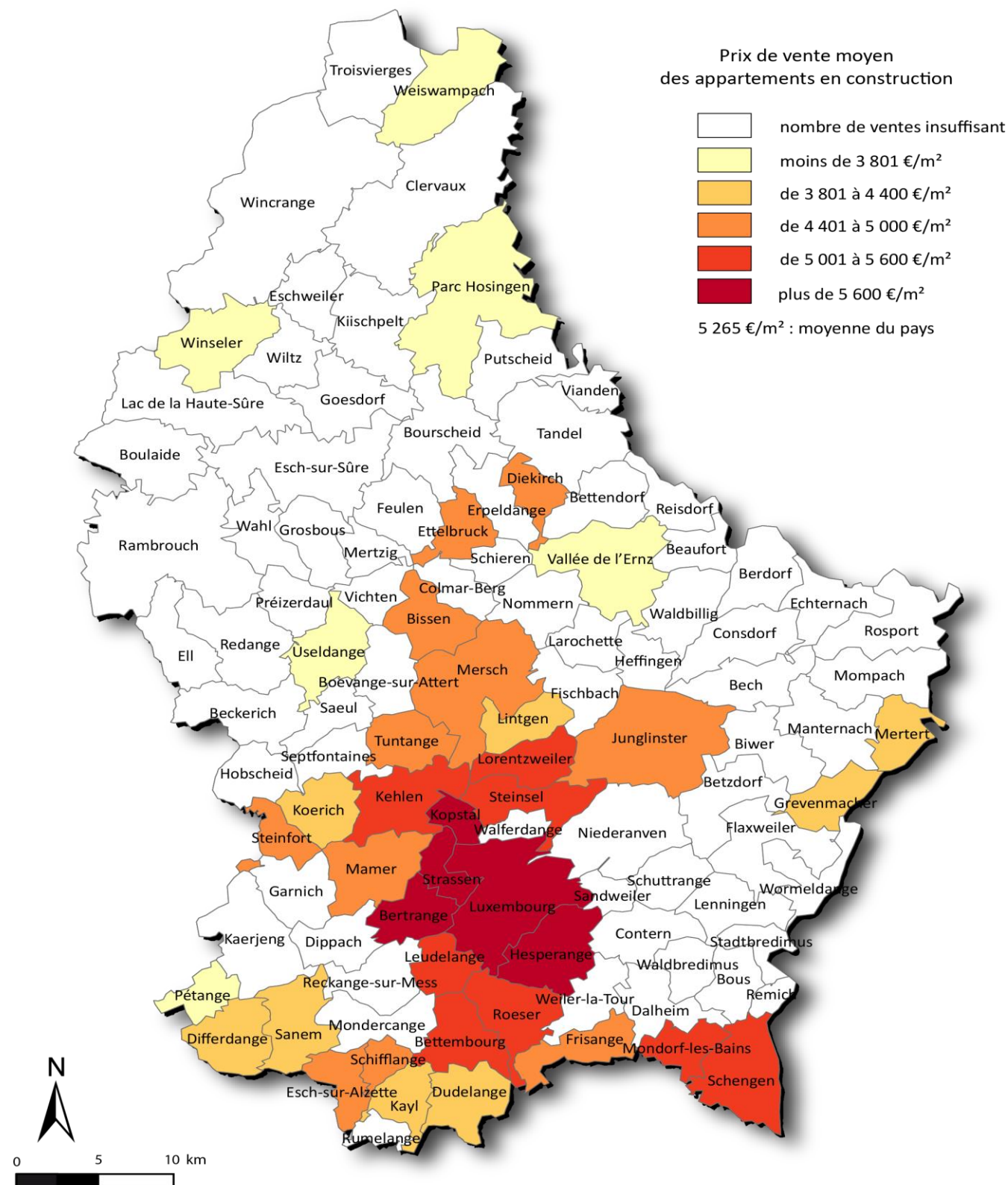
Période du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014



Carte 2

Prix de vente moyen des appartements en construction par commune, entre le 1^{er} juillet 2013 et le 30 juin 2014

Période du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014



Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD, Département Développement Urbain et Mobilité, septembre 2014

Fonds de carte : ACT, CEPS/INSTEAD, 2012

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

Focus sur...

le rôle de l'accessibilité à Luxembourg-Ville dans les prix de vente des appartements

Le Grand-Duché de Luxembourg est un territoire fortement polarisé par sa capitale, principal bassin d'emplois, d'activités et de services. Les réseaux de transport convergent également pour desservir avant tout Luxembourg-Ville, dans un espace encore essentiellement monocentrique.

Le marché du logement est également très fortement influencé par la capitale : Luxembourg-Ville et les communes de sa périphérie (Bertrange, Kopstal, Sandweiler et Strassen en particulier) sont les communes les plus chères pour la vente d'appartements existants, avec des prix moyens par m² supérieurs à 4 800 €/m². Au contraire, les prix sont très inférieurs dans certaines communes du nord du pays (Clervaux et Wiltz notamment), pour lesquelles les prix moyens par m² sont inférieurs à 3 000 €/m².

La figure 8 montre ainsi que l'accessibilité à la capitale joue un rôle majeur dans la structuration spatiale des prix enregistrés des appartements existants : les différences

entre communes en termes d'accessibilité à la capitale en voiture (en heures de pointes) permettent d'expliquer à elles seules environ 56% de la variabilité intercommunale dans les prix de vente des appartements existants en 2013.

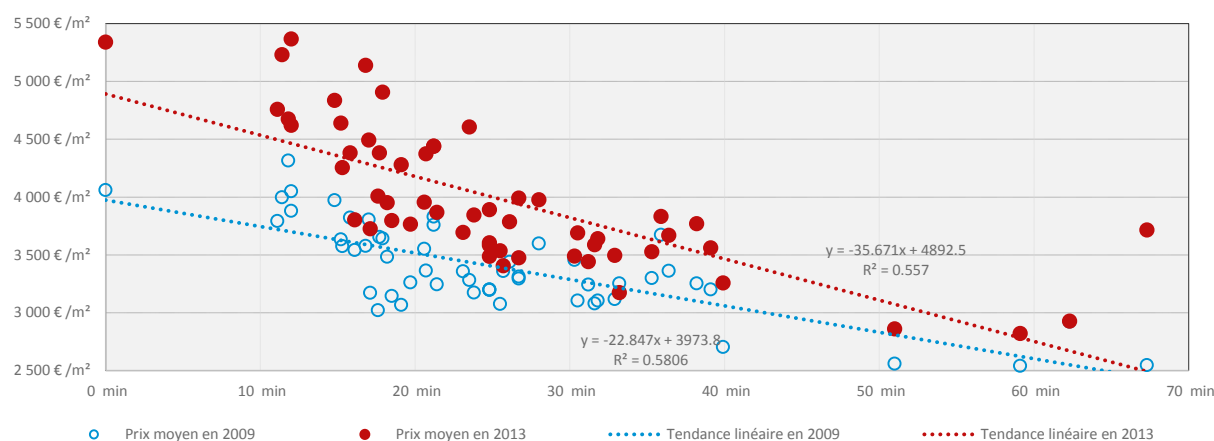
Le résultat d'un arbitrage entre prix des logements et temps d'accès à la capitale apparaît clairement : les prix de vente des appartements existants se réduisent ainsi d'environ 22% en moyenne en s'éloignant à 30 minutes de la capitale en voiture (en heures de pointes).

L'impact de la proximité à la capitale a encore augmenté depuis 5 ans : en 2009, les prix de vente moyens des appartements existants ne se réduisaient que de 17% en moyenne en s'éloignant à 30 minutes de la capitale en voiture.

Ceci implique que les différences de prix des logements se sont accrues sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg entre 2009 et 2013.

Figure 8

Prix de vente moyens des appartements existants par commune en fonction de l'accessibilité à Luxembourg-Ville, en 2009 et en 2013



Sources : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, pour les prix de vente des appartements existants ; CEPS/INSTEAD (2010) pour les données d'accessibilité ; Note : les points rouges (respectivement bleus) correspondent ici aux communes luxembourgeoises pour lesquelles plus de 10 ventes d'appartements existants ont été relevées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2013 (2009). L'accessibilité est mesurée par la durée moyenne d'un trajet en voiture entre le centre de la commune considérée et Luxembourg-Ville, en heures de pointes (avec congestion simulée par un modèle d'accessibilité). Le R² correspond au coefficient de détermination associé à l'estimation de la droite de tendance. Il permet d'estimer ici que le modèle utilisé, incluant simplement les différences entre communes en termes d'accessibilité à la capitale, permet d'expliquer environ 56% de la variabilité intercommunale dans les prix de vente des appartements existants en 2013 (58% en 2009).

Focus sur... les prix des logements en Europe

Le marché immobilier est très segmenté, avec des niveaux et des évolutions de prix qui peuvent varier fortement notamment en fonction des régions ou du type de logement. En même temps, des indicateurs moyens pour un pays entier permettent de situer le marché immobilier dans un contexte plus macro-économique.

Afin de disposer de données comparables en Europe sur les prix des logements, un règlement européen (Règlement (CE) N° 93/2013) a été récemment adopté pour garantir que ces statistiques sont produites selon une méthodologie harmonisée. Pour le Luxembourg, les séries produites dans ce contexte ne couvrent que les appartements. Celles-ci sont disponibles seulement depuis 2007, même si des séries plus longues seraient nécessaires pour réellement appréhender les cycles du marché immobilier.

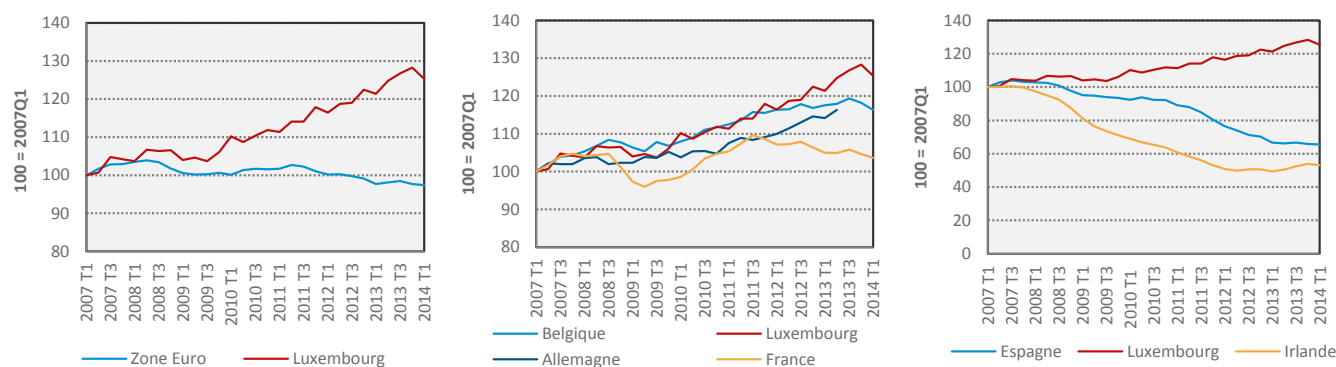
En comparant l'évolution des prix des logements au Luxembourg à celle de la zone Euro, la différence est significative (voir figure 9). Sur la période allant du 1^{er} trimestre 2007 au 1^{er} trimestre 2014, les prix au Luxembourg ont augmenté d'environ 25% alors que dans la

zone euro les prix en 2014 se situent en dessous de leur niveau de début 2007.

Évidemment, ce résultat pour l'ensemble de la zone euro est influencé par certains États membres qui ont connu un effondrement de leur marché immobilier, comme par exemple l'Espagne ou l'Irlande. Dans ces pays, les prix se sont à peu près divisés par deux depuis 2007, même si depuis plusieurs trimestres, la tendance baissière semble être rompue.

En ce qui concerne les pays limitrophes du Luxembourg, l'évolution des prix au Luxembourg est corrélée avec celle de la Belgique. Or depuis mi-2012, un écart se creuse entre ces deux pays, le marché luxembourgeois étant plus dynamique que celui de la Belgique. Inversement, les prix en Allemagne étaient plutôt stables jusqu'en 2012, avant de croître depuis de la même manière qu'au Luxembourg. Finalement les prix en France sont légèrement, mais continuellement, orientés à la baisse depuis 2012.

Figure 9
Indices des prix des logements (Base 100 au 1^{er} trimestre 2007) de certains États membres



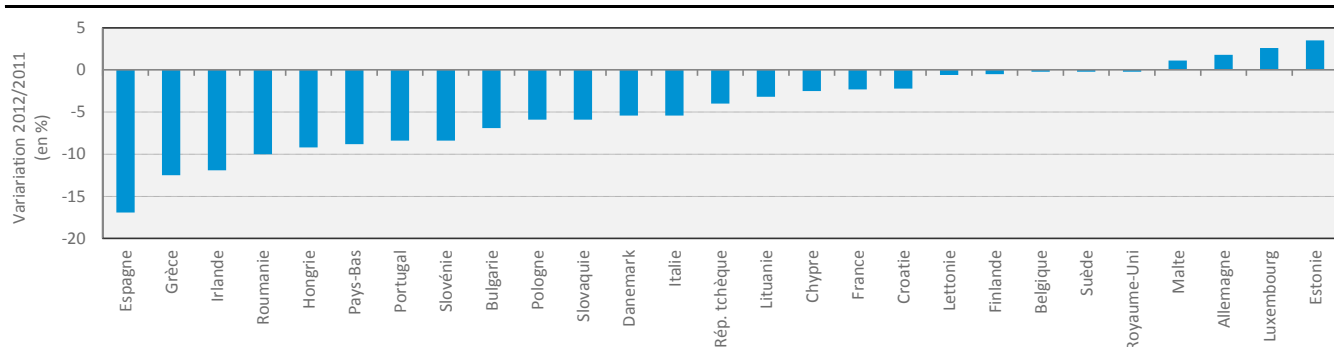
Source : EUROSTAT

Ces résultats sont également utilisés pour alimenter le tableau de bord de la procédure concernant les déséquilibres macroéconomiques de la Commission européenne. Cette procédure a pour objectif de détecter les déséquilibres macroéconomiques naissants ou persistants dans un pays. À cet effet, plusieurs indicateurs

sont surveillés, dont les prix de l'immobilier. En particulier, on examine si la variation annuelle moyenne de l'indice des prix des logements déflaté par la consommation finale, est supérieure à 6%. Lors du dernier exercice de novembre 2013 basé sur les données de 2012, aucun État membre n'avait dépassé ce seuil d'alerte.

Figure 10

Variation annuelle 2012/2011 de l'indice des prix des logements déflaté



Source : EUROSTAT (PDM)

Cette publication a été préparée par: Claude Lamboray et Julien Licheron.

Des statistiques détaillées sur les prix de vente des appartements peuvent être consultées en ligne :

- L'indicateur rapide - série C du STATEC :
<http://www.statistiques.public.lu/fr/publications/series/indicateur-rapides/index.html>
- Les tableaux des prix de vente des appartements par commune sur le site de l'Observatoire de l'Habitat :
<http://observatoire.ceps.lu>