



## CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2011-2012

---

CG/vg

### Commission du Logement

#### Procès-verbal de la réunion du 15 février 2012

##### ORDRE DU JOUR :

1. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 16 janvier 2012
2. Echange de vues avec les représentants de l'Observatoire de l'Habitat au sujet de l'évolution du marché immobilier en 2011 et ses tendances en 2012
3. 6353 Débat d'orientation sur le rapport d'activité du Médiateur (2010-2011)
  - Rapporteur : Monsieur André Bauler
  - Adoption d'un projet de prise de position de la Commission
4. Bilan des travaux antérieurs

\*

Présents : Mme Sylvie Andrich-Duval, M. André Bauler, M. Eugène Berger, Mme Claudia Dall'Agnol, M. Fernand Diederich remplaçant M. Ben Scheuer, M. Félix Eischen, M. Claude Haagen remplaçant Mme Vera Spautz, M. Jacques-Yves Henckes, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers

M. Constant Kiffer, du Ministère du Logement  
M. Patrick Bousch, M. Julien Licheron, de l'Observatoire de l'Habitat

Mme Caroline Guezennec, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Henri Kox, M. Marcel Oberweis, M. Ben Scheuer, Mme Vera Spautz

\*

Présidence : M. Marc Lies, Président de la Commission

\*

### **1. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 16 janvier 2012**

Le projet de procès-verbal est adopté.

### **2. Echange de vues avec les représentants de l'Observatoire de l'Habitat au sujet de l'évolution du marché immobilier en 2011 et ses tendances en 2012**

Les représentants de l'Observatoire de l'Habitat présentent les tendances sur le marché de l'immobilier en 2011 sur base d'une présentation powerpoint. Les slides 16 et 17 (« Répartition des ventes de biens immobiliers et fonciers » et « Répartition des ventes d'appartements : anciens vs neufs ») sont venus compléter cette présentation reprise en annexe.

Quant au point 1.2 (graphique) et au nouveau slide 17 de la présentation, il est expliqué que la baisse importante du volume des ventes d'appartements en état futur d'achèvement en 2009 s'explique du fait que les promoteurs ont à ce moment-là réduit la production de nouveaux biens et retardé la mise sur le marché de biens nouveaux pour stabiliser les prix du marché et attendre une reprise du marché immobilier.

Quant au point 2.2 de la présentation, il est spécifié que, sur 5 ans, les prix annoncés à la location des studios (appartements jusqu'à 40m<sup>2</sup>) ont augmenté de 30% (loyer mensuel moyen de 814 euros au 4<sup>e</sup> trimestre 2011). Est soulevé le problème de la différence notable entre le niveau des loyers payés pour les logements du parc immobilier subventionné et ceux du parc locatif privé.

Il est précisé que l'Observatoire base ses travaux, entre autres, sur les statistiques élaborées par le STATEC sur l'évolution du nombre des « autorisations à bâtir » délivrées par les communes du pays.

L'Observatoire a récemment demandé l'autorisation à la Commission Nationale de la Protection des Données de se voir communiquer les numéros de cadastre des parcelles faisant l'objet des ventes enregistrées. Cette information lui permettra, en relation avec les PAG et les PAP, de faire une estimation plus précise de l'évolution du prix des terrains à bâtir.

Un membre de la Commission rappelle que le Gouvernement tarde à publier son projet de définition de la surface habitable à l'instar de la « loi Carrez » en France. Le représentant du Ministère explique que l'élaboration de la définition de la surface utile d'habitation implique différents ministères et s'avère plus complexe qu'il n'y paraît.

Sur proposition de la Commission, l'Observatoire de l'Habitat s'engage à examiner de plus près l'évolution des prix annoncés en fonction de la classe énergétique des biens immobiliers en vente.

Il est finalement convenu qu'à l'automne l'Observatoire présentera les résultats de ses analyses portant sur l'existence éventuelle d'une bulle immobilière au Luxembourg.

### **3. 6353 Débat d'orientation sur le rapport d'activité du Médiateur (2010-2011)**

Le projet de prise de position, communiqué aux membres de la Commission par courrier électronique du 10 février 2012, est adopté à l'unanimité.

#### **4. Bilan des travaux antérieurs**

Un bref récapitulatif des réunions de la Commission du Logement depuis le début de ses travaux (septembre 2009) est distribué aux membres de la Commission.

Un membre de la Commission revient à un problème, évoqué déjà à plusieurs reprises au sein de la Commission, de l'absence de contrôle de la véritable performance énergétique atteinte au moment de l'achèvement d'une nouvelle construction. (Le « certificat de performance énergétique » fait partie des pièces obligatoires de la demande de permis de construire.) Le Président de la Commission propose d'organiser une entrevue avec les représentants de l'OAI à ce sujet.

Il signale qu'une prochaine réunion aura lieu en présence de représentants de la Chambre Immobilière du Grand-Duché de Luxembourg et du Ministère du Logement au sujet du logement social locatif. La date de réunion proposée au sein de la Commission (20 mars 2012 – 9:00 heures) a été modifiée par la suite. La prochaine réunion aura lieu le 19 mars 2012 à 14:00 heures.

Luxembourg, le 29 février 2012

La secrétaire,  
Caroline Guezennec

Le Président,  
Marc Lies

#### Annexe :

Présentation ppt complétée de l'Observatoire de l'Habitat



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



# Tendances sur le marché de l'immobilier en 2011

Observatoire de l'Habitat

Commission Parlementaire du Logement  
Mercredi 15 février 2012



## Plan de la présentation :

### 1. ACTES DE VENTE ET PRIX ENREGISTRÉS

3<sup>e</sup> trim. 2011

1.1. Ventes de biens immobiliers et fonciers

1.2. Prix de vente enregistrés des appartements

### 2. OFFRES ET PRIX ANNONCÉS

4<sup>e</sup> trim. 2011

2.1. Prix annoncés à la vente (maisons et appartements)

2.2. Prix annoncés à la location (maisons et appartements)



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



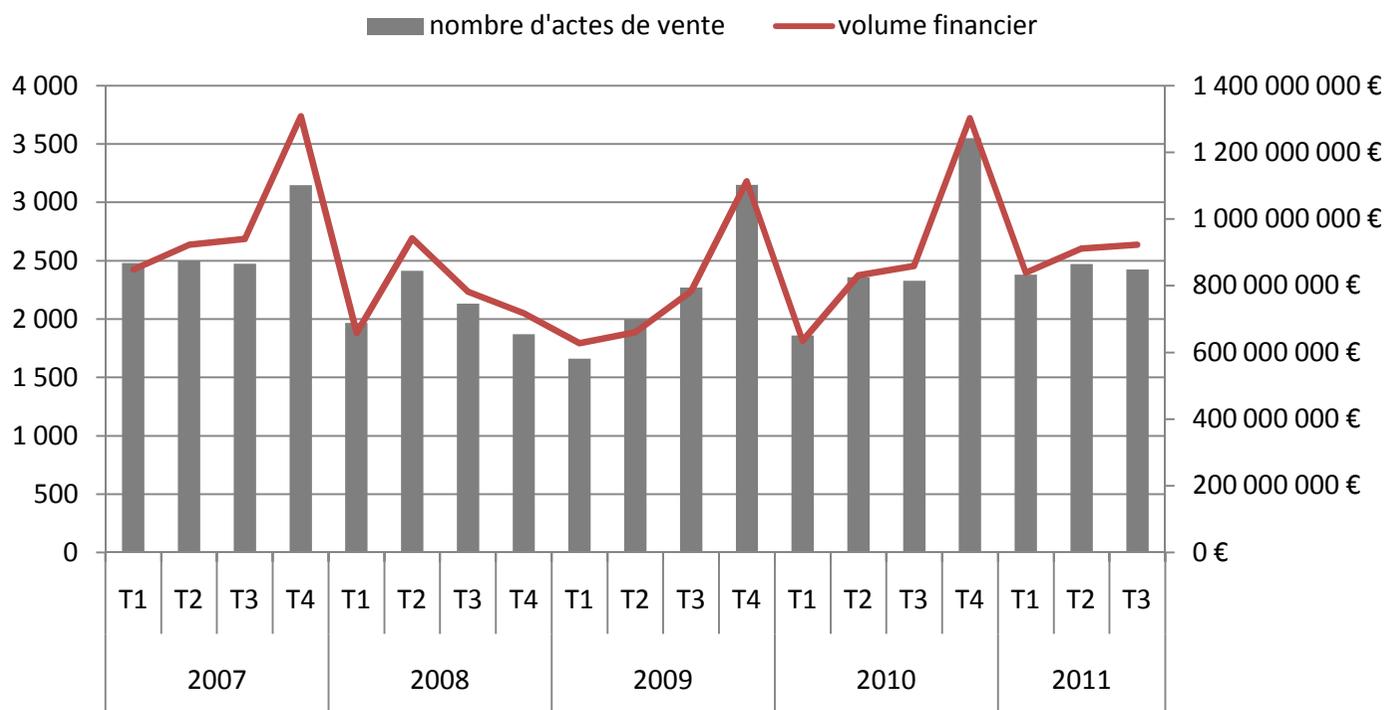
# 1. ACTES DE VENTE ET PRIX ENREGISTRÉS

Statistiques issues des actes notariés  
(fichier de la Publicité Foncière)



## 1.1. Ventes de biens immobiliers et fonciers

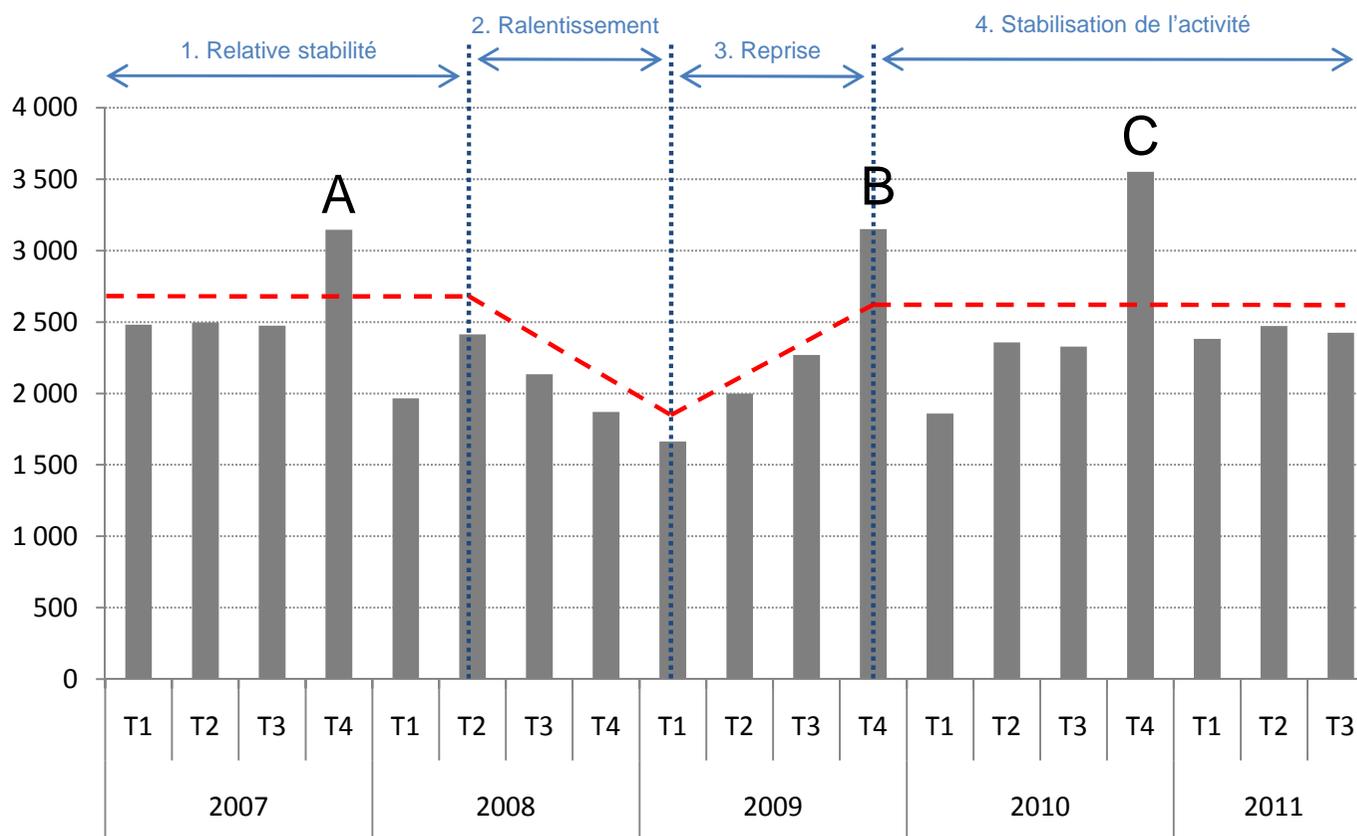
**Evolution du nombre de ventes et des volumes financiers correspondants entre 2007 et 2011**  
(total des ventes d'appartements, de maisons et de terrains à bâtir)



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007-2011)



## Evolution du nombre de ventes entre 2007 et 2011 (total des ventes d'appartements, de maisons et de terrains à bâtir)



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007-2011)

### Effets probables de changements réglementaires :

**A** : 4<sup>e</sup> trim. 2007 - Expiration des mesures fiscales de la loi du 30 juillet 2002

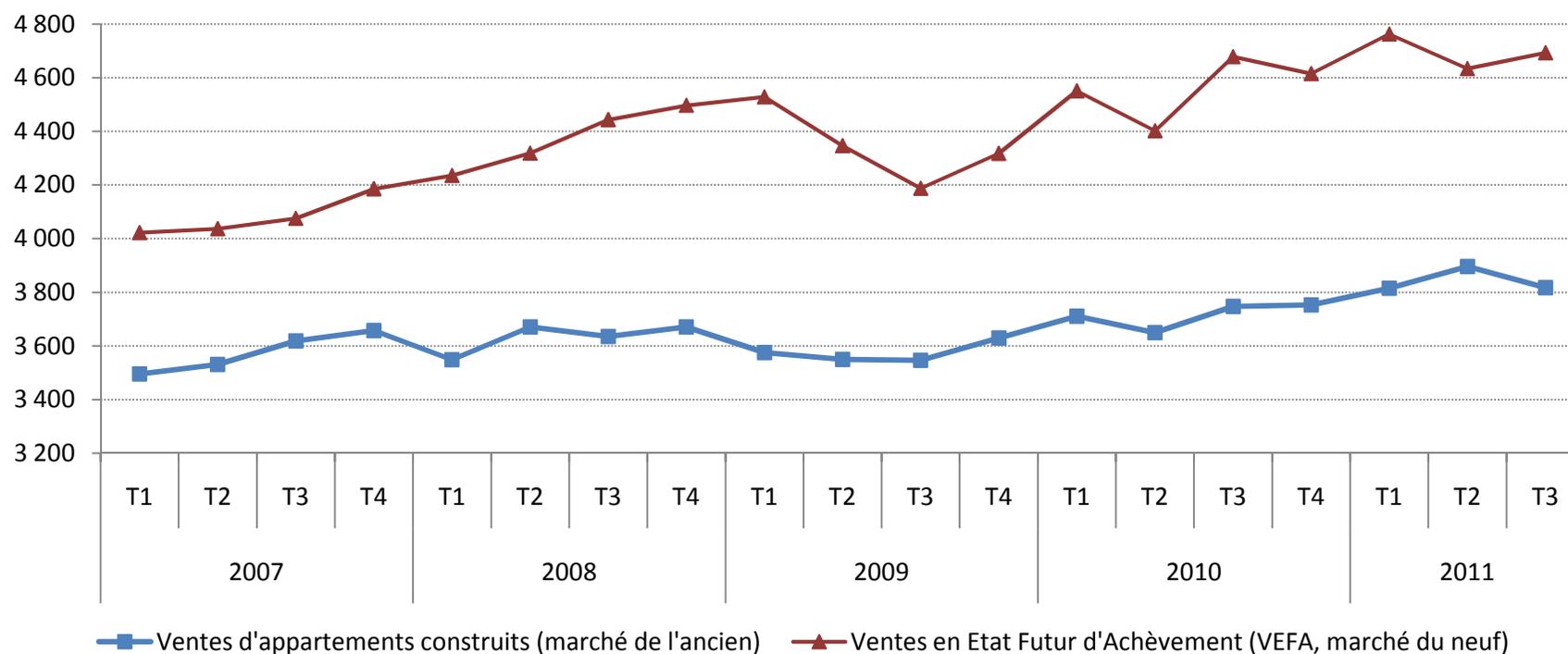
**B** : 4<sup>e</sup> trim. 2009 - Anticipation de la généralisation du certificat de performance énergétique

**C** : 4<sup>e</sup> trim. 2010 - Annonce d'une suppression possible du *Bëllegen Akt*



## 1.2. Prix de vente enregistrés des appartements

Evolution des prix moyens enregistrés par m<sup>2</sup> pour la vente d'appartements entre 2007 et 2011



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007-2011)



## Remarques sur les évolutions récentes des prix enregistrés des appartements :

1. **Evolution cumulée du prix par m<sup>2</sup> des appartements entre le 1<sup>er</sup> trim. 2007 et le 3<sup>e</sup> trim. 2011 : +9,2% pour l'ancien et +16,7% pour le neuf**
2. **Surface moyenne des appartements au 3<sup>e</sup> trim. 2011 : 80 m<sup>2</sup> pour les appartements anciens et 78 m<sup>2</sup> pour les appartements neufs**
3. **Prix moyen des appartements au 3<sup>e</sup> trim. 2011 : 301.690 € pour les appartements anciens (soit 3.817 €/m<sup>2</sup>) et 360.992 € pour les appartements neufs (soit 4.693 €/m<sup>2</sup>)**
4. **Hausse de l'écart entre les prix moyens de l'ancien et du neuf : différence de 876 €/m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trim. 2011 (contre seulement 527 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trim. 2007)**



## Quelques éléments d'explication à la reprise observée depuis la fin de l'année 2009 :

### A. Côté demande :

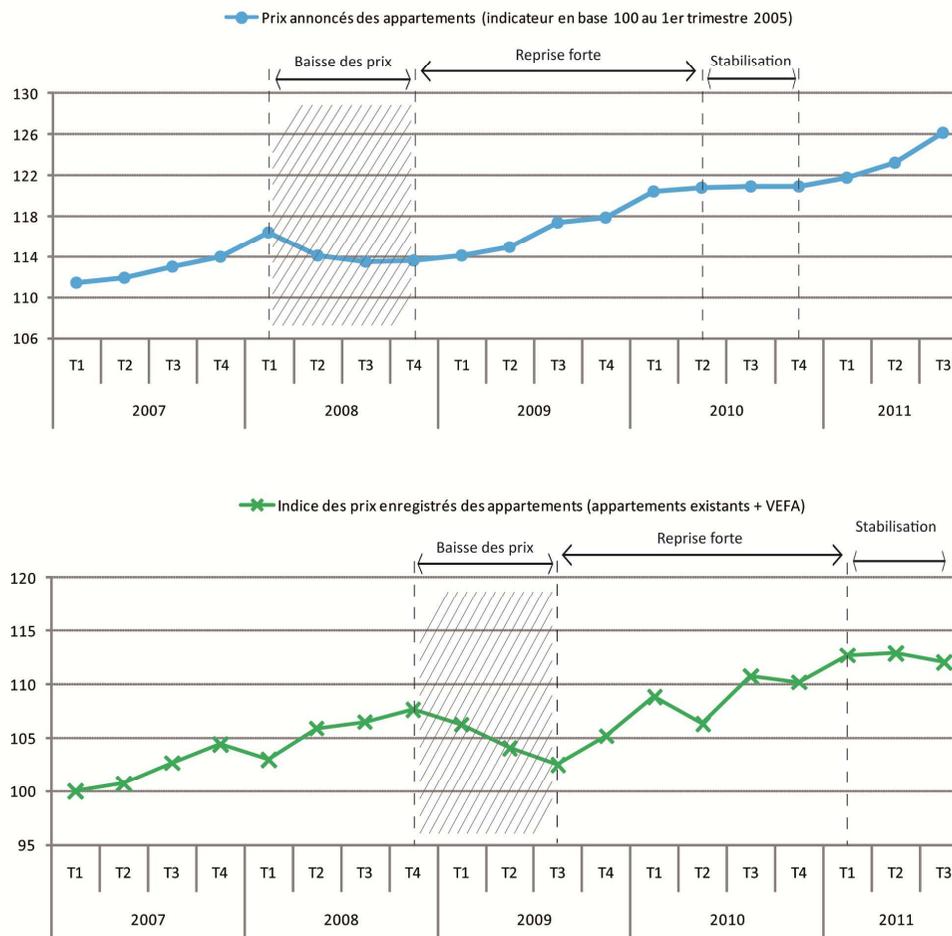
- **Demande structurelle forte au Grand-Duché de Luxembourg** (solde migratoire positif)
- **Taux d'intérêt faibles** et accès au crédit moins restreint que début 2009
- Investissement dans la pierre **perçu comme un gage de sécurité**

### B. Côté offre :

- **Insuffisance de l'offre de logements neufs**  
(baisse des autorisations de bâtir accordées entre 2008 et 2010, puis reprise amorcée seulement en 2011)



## Prix annoncés et prix enregistrés des appartements à la vente :



Des tendances similaires, avec un décalage de 6 à 9 mois :

→ les prix annoncés comme « annonciateurs » des tendances du marché



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement

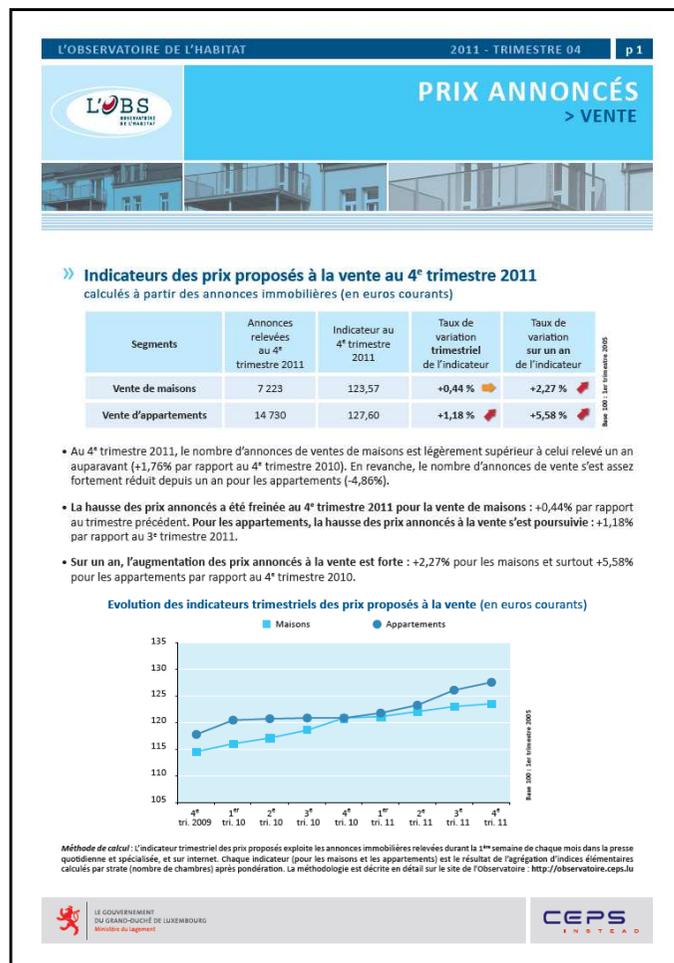


## 2. OFFRES ET PRIX ANNONCÉS

Statistiques issues des annonces immobilières  
pour la vente et la location (maisons et appartements)



## 2.1. Prix annoncés à la vente au 4<sup>e</sup> trimestre 2011



- Les prix annoncés des maisons à la vente ont augmenté au 4<sup>e</sup> trim. 2011 : +2,27% par rapport au 4<sup>e</sup> trim. 2010
- Les prix annoncés des appartements se sont encore plus fortement accrus au 4<sup>e</sup> trim. 2011 : +5,58% sur un an
- La part du segment des appartements a augmenté : 68% du total des offres de vente en 2011, contre seulement 56% début 2006



- Le **prix annoncé moyen pour une maison** s'établit à **604.400 €** environ au 4<sup>e</sup> trim. 2011, soit 3.397 €/m<sup>2</sup>
- Le **prix annoncé moyen pour un appartement** s'élève à **373.500 €** environ au 4<sup>e</sup> trim. 2011, soit 4.201 €/m<sup>2</sup>
- La hausse des prix proposés à la vente est particulièrement forte dans la région **Centre-Sud**, qui inclut Luxembourg-Ville

L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT 2011 - TRIMESTRE 04 p 1

**L'OBBS** OBSERVATOIRE DE L'HABITAT **PRIX ANNONCÉS > VENTE**

» Indicateurs des prix proposés à la vente au 4<sup>e</sup> trimestre 2011  
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 4 <sup>e</sup> trimestre 2011	Indicateur au 4 <sup>e</sup> trimestre 2011	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	7 223	123,57	+0,44 %	+2,27 %
Vente d'appartements	14 730	127,60	+1,18 %	+5,58 %

Base 2005 - 1<sup>er</sup> trimestre 2005

- Au 4<sup>e</sup> trimestre 2011, le nombre d'annonces de ventes de maisons est légèrement supérieur à celui relevé un an auparavant (+1,76% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2010). En revanche, le nombre d'annonces de vente s'est assez fortement réduit depuis un an pour les appartements (-4,86%).
- La hausse des prix annoncés a été freinée au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 pour la vente de maisons : +0,44% par rapport au trimestre précédent. Pour les appartements, la hausse des prix annoncés à la vente s'est poursuivie : +1,18% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2011.
- Sur un an, l'augmentation des prix annoncés à la vente est forte : +2,27% pour les maisons et surtout +5,58% pour les appartements par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2010.

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

Base 2005 - 1<sup>er</sup> trimestre 2005

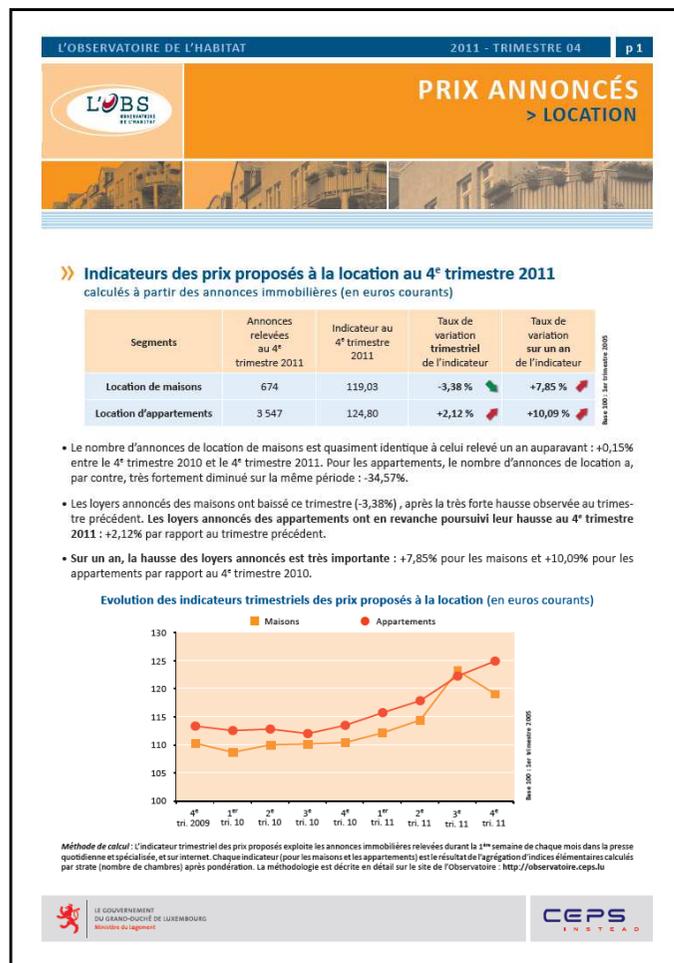
Méthode de calcul : L'indicateur trimestriel des prix proposés exploite les annonces immobilières relevées durant la 1<sup>re</sup> semaine de chaque mois dans la presse quotidienne et spécialisée, et sur internet. Chaque indicateur (pour les maisons et les appartements) est le résultat de l'agrégation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

LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Ministère du Logement

CEPS I N S T E A D



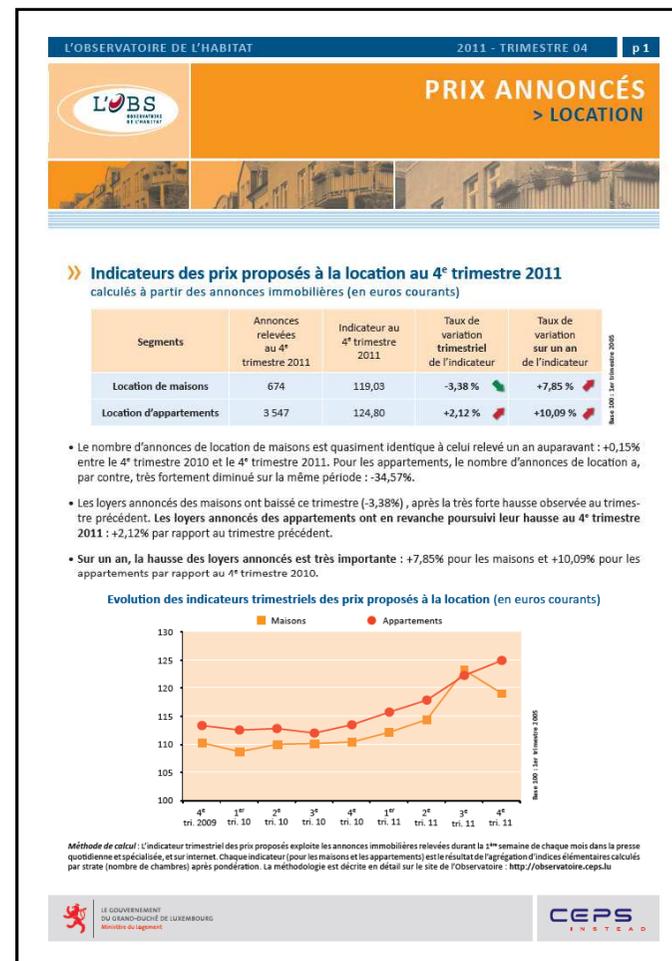
## 2.2. Prix annoncés à la location au 4<sup>e</sup> trimestre 2011



- Les loyers annoncés des maisons ont fortement augmenté en 2011 :  
+7,85% entre le 4<sup>e</sup> trim. 2010 et le 4<sup>e</sup> trim. 2011
- La hausse des loyers annoncés des appartements est encore plus forte :  
+10,09% sur un an
- La part du segment des appartements a augmenté :  
88% du total des offres de location en moyenne en 2011, contre 83% début 2006



- Le loyer annoncé moyen pour une maison s'établit à **2.484 €** au 4<sup>e</sup> trim. 2011, soit 11,84 €/m<sup>2</sup>
- Le loyer annoncé moyen pour un appartement s'élève à **1.232 €** au 4<sup>e</sup> trim. 2011, soit 16,39 €/m<sup>2</sup>
- L'offre de location d'appartements est très concentrée : 64% dans la région Centre-Sud, dont 44% à Luxembourg-Ville





LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



## **ANNEXE 1 - DETAILS DES VENTES :**

Ventes enregistrées d'appartements, de maisons et de terrains  
entre 2007 et 2011



## Répartition des ventes de biens immobiliers et fonciers.

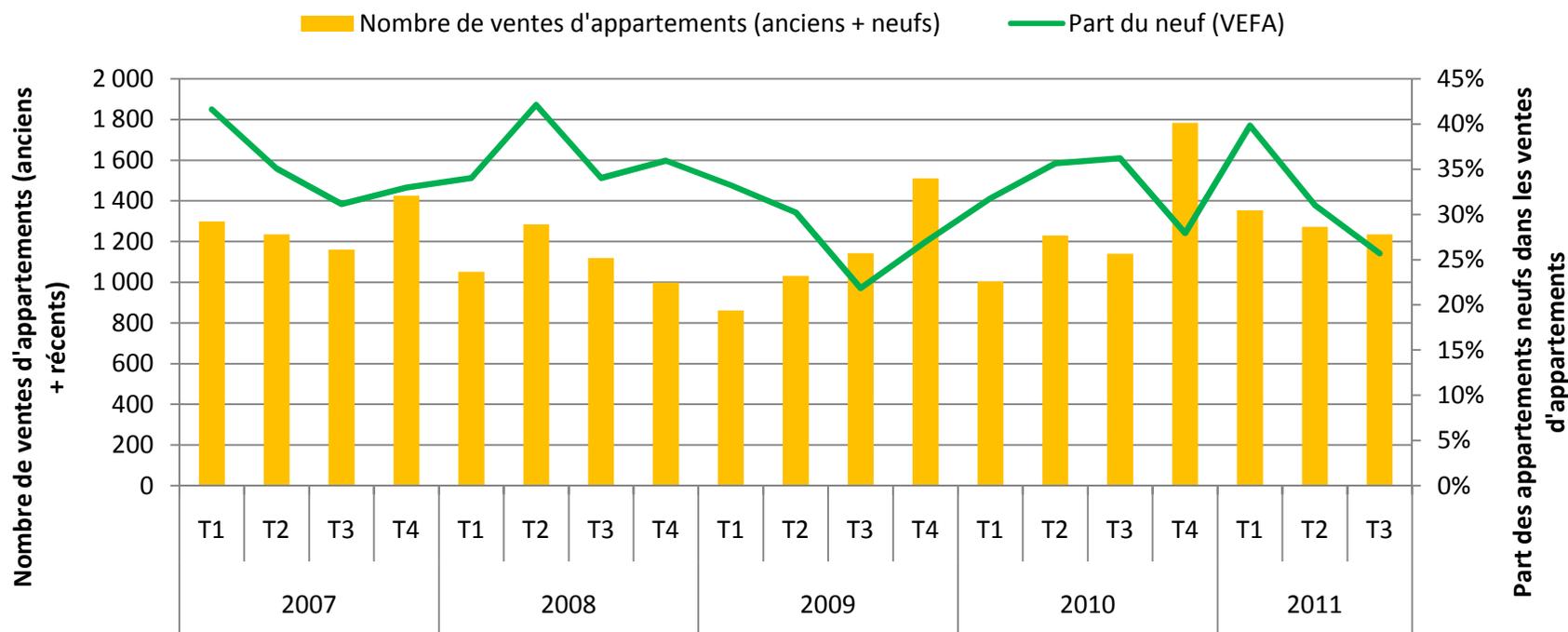
- Part dans le total des transactions en 2007 et en 2011.

	Part dans le total des transactions en <b>2007</b>	Part dans le total des transactions en <b>2011</b>
Appartements	48%	53%
Maisons	32%	30%
Terrains	20%	17%

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007-2011)



■ Répartition des ventes d'appartements : anciens vs. neufs

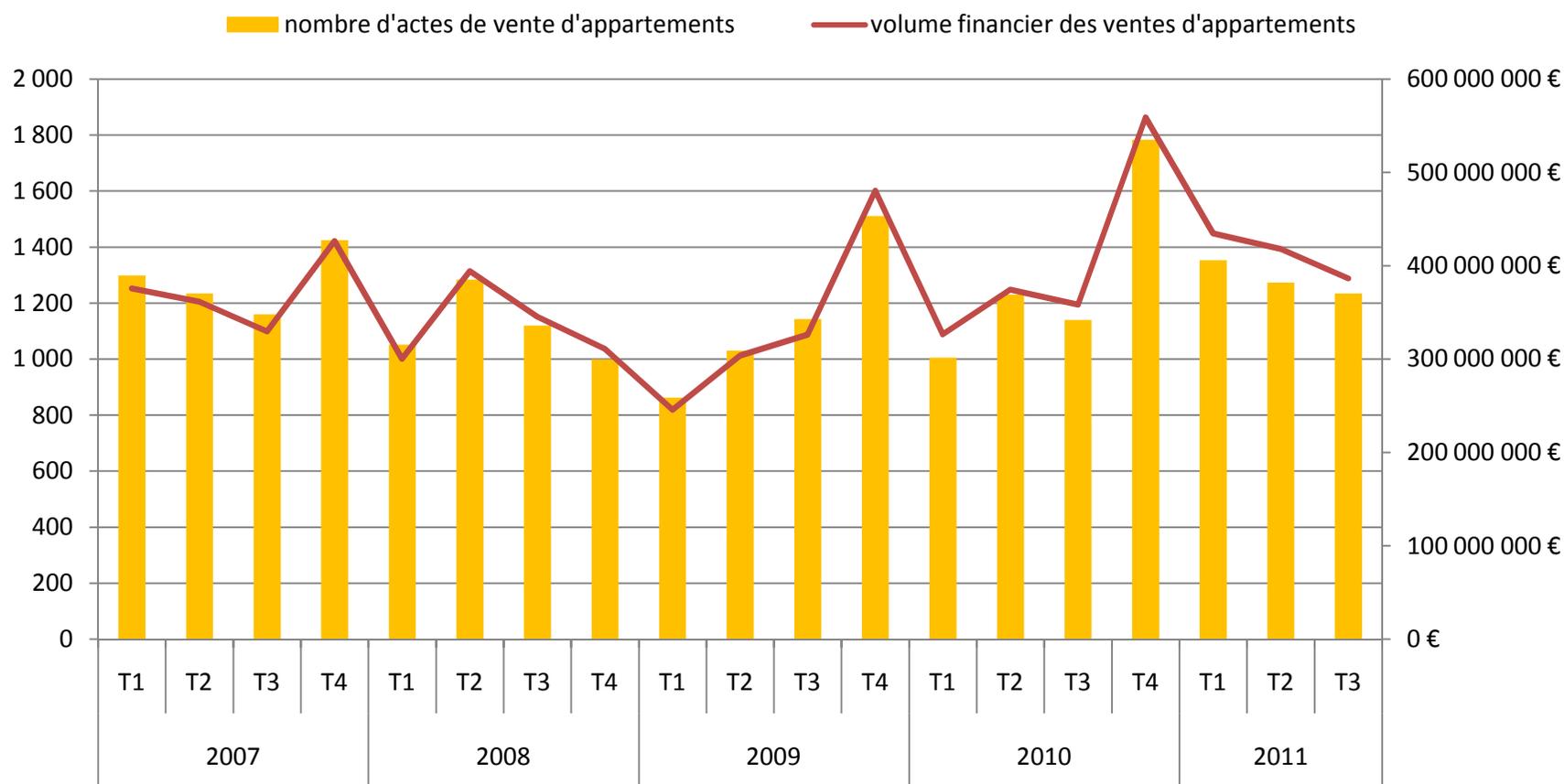


■ Part des appartements neufs (« VEFA ») :

- 42% au 2<sup>e</sup> trim. 2008
  - 22% au 3<sup>e</sup> trim. 2009
  - 40% au 1<sup>er</sup> trim. 2011
  - 26% au 3<sup>e</sup> trim. 2011
- } 33% en moyenne entre 2007 et 2011



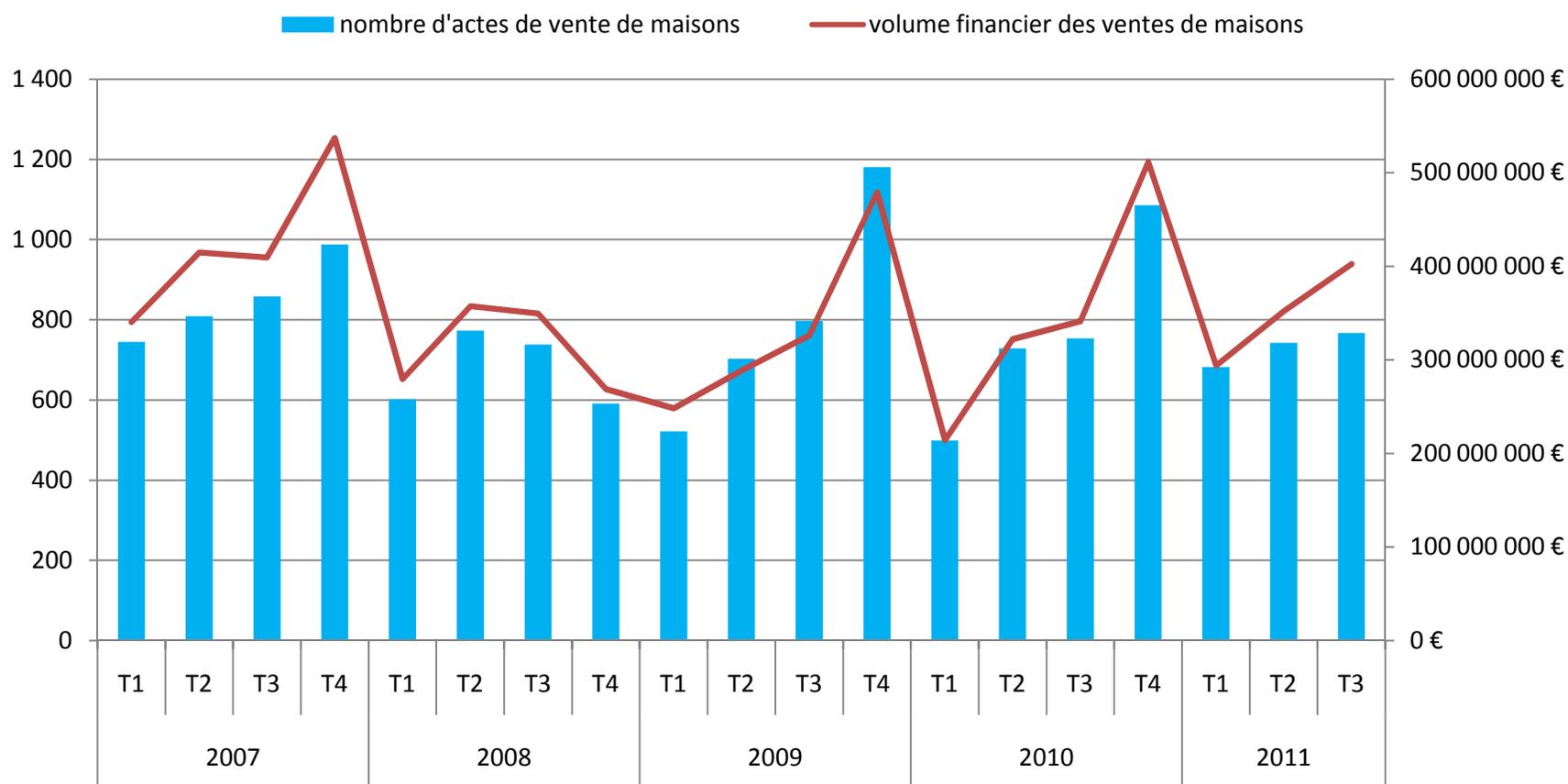
## Evolution du nombre de ventes d'appartements et des volumes financiers correspondants entre 2007 et 2011



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007-2011)



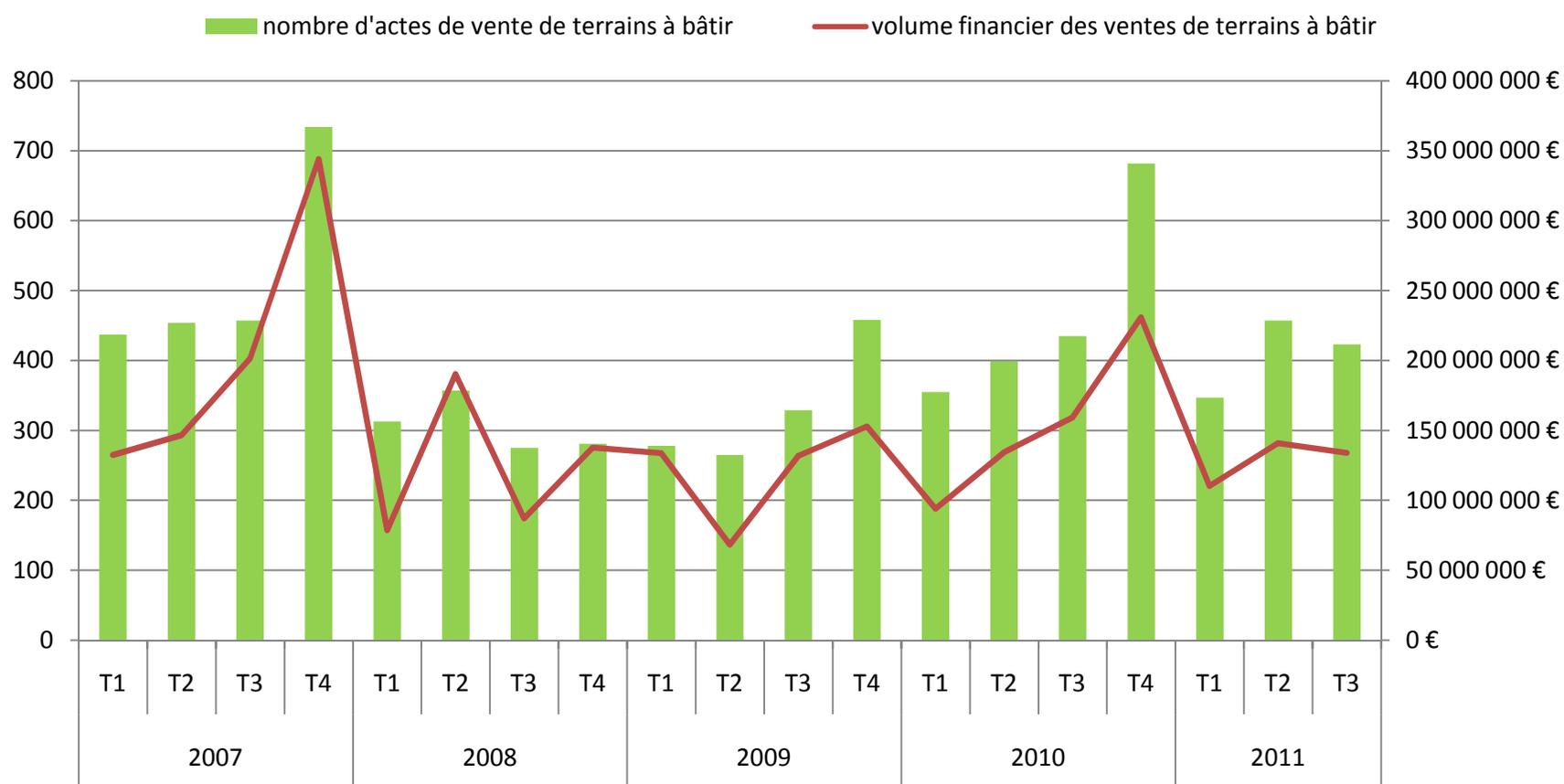
## Evolution du nombre de ventes de **maisons** et des volumes financiers correspondants entre 2007 et 2011



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007-2011)



## Evolution du nombre de ventes de **terrains à bâtir** et des volumes financiers correspondants entre 2007 et 2011



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007-2011)



## **ANNEXE 2 - NOTE DE L'OBS' N° 17 :**

« Les locataires peuvent-ils acheter plus facilement un logement correspondant à leurs besoins en 2009 qu'en 2005 ? »



## Objectifs de la Note de l'Observatoire de l'Habitat n°17 :

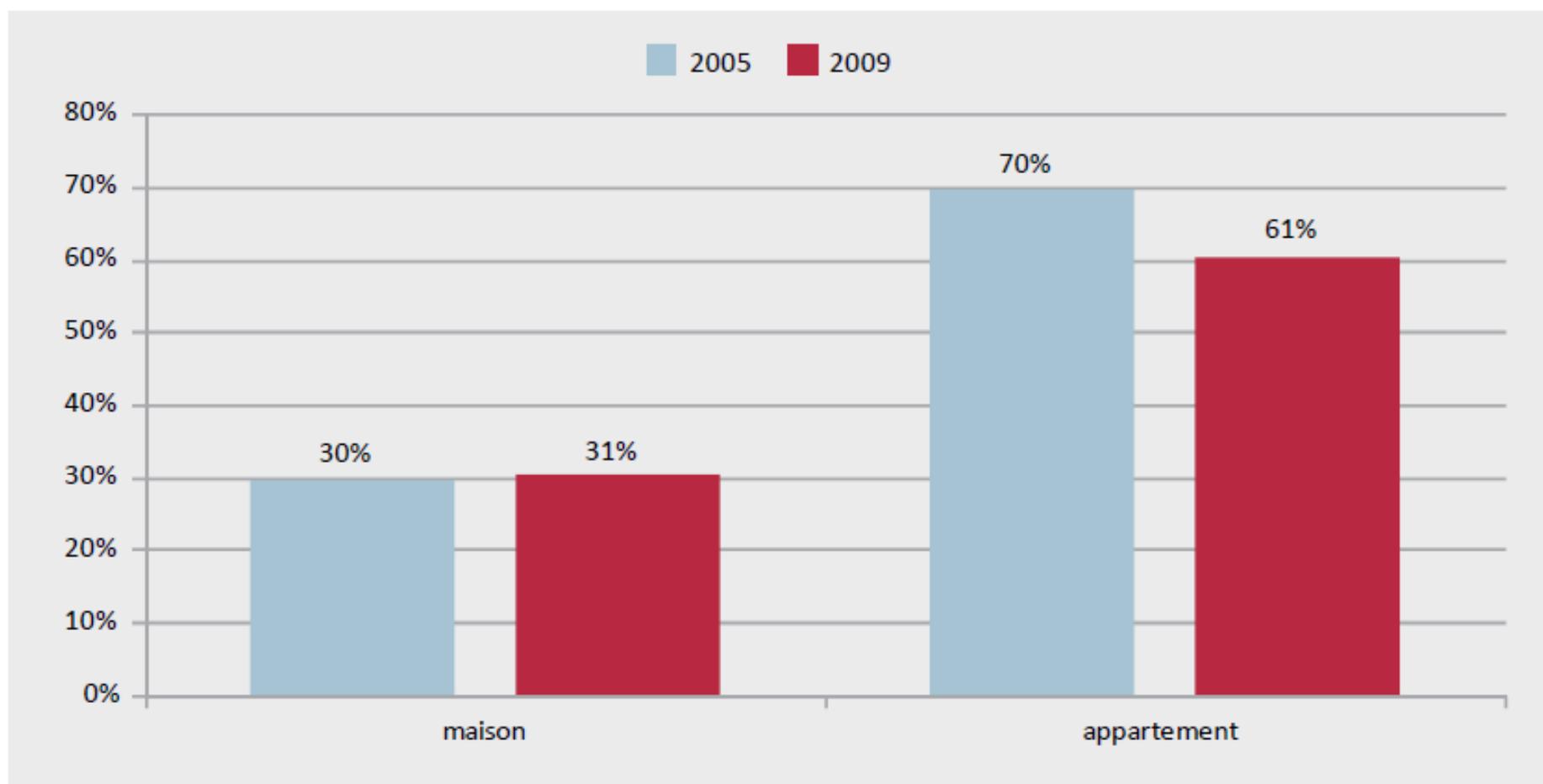
- Evaluer la proportion des ménages locataires en 2009 qui auraient eu la capacité financière d'accéder à la propriété ;
  - Etudier l'évolution de cette capacité d'achat entre 2005 et 2009.
- **Capacité d'achat** évaluée en comparant la somme maximale que peut investir le ménage au prix moyen d'un logement correspondant à ses besoins (définis en fonction de la composition du ménage).

## Principaux résultats :

- 61% des ménages locataires résidant au Luxembourg en 2009 pouvaient acheter un appartement correspondant à leurs besoins ;
- Seulement 31% pouvaient acheter une maison correspondant à leurs besoins.



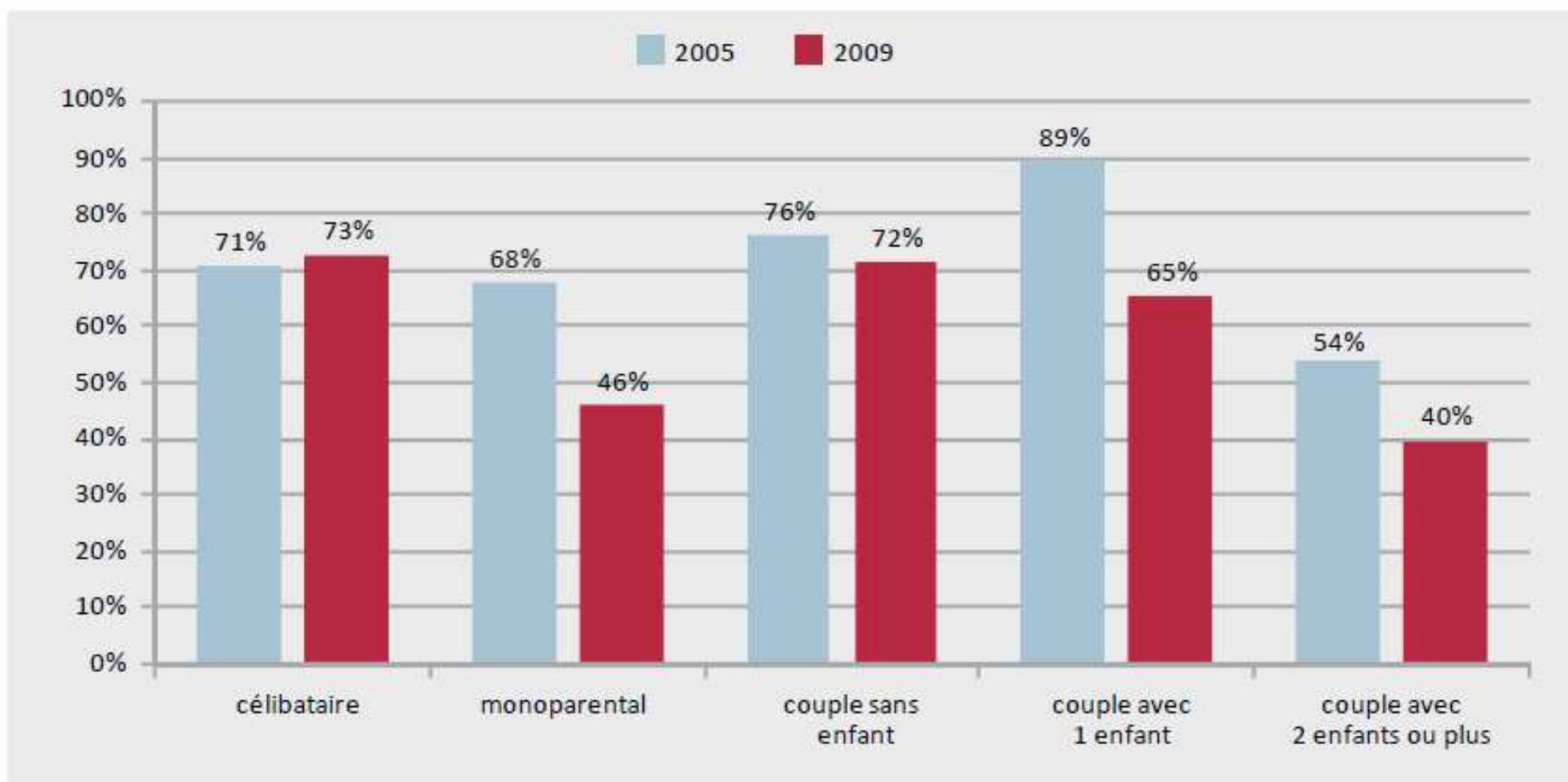
Figure 1 : Part des locataires pouvant acheter un bien selon le type de logement (en 2005 et en 2009)



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, 2005-2009



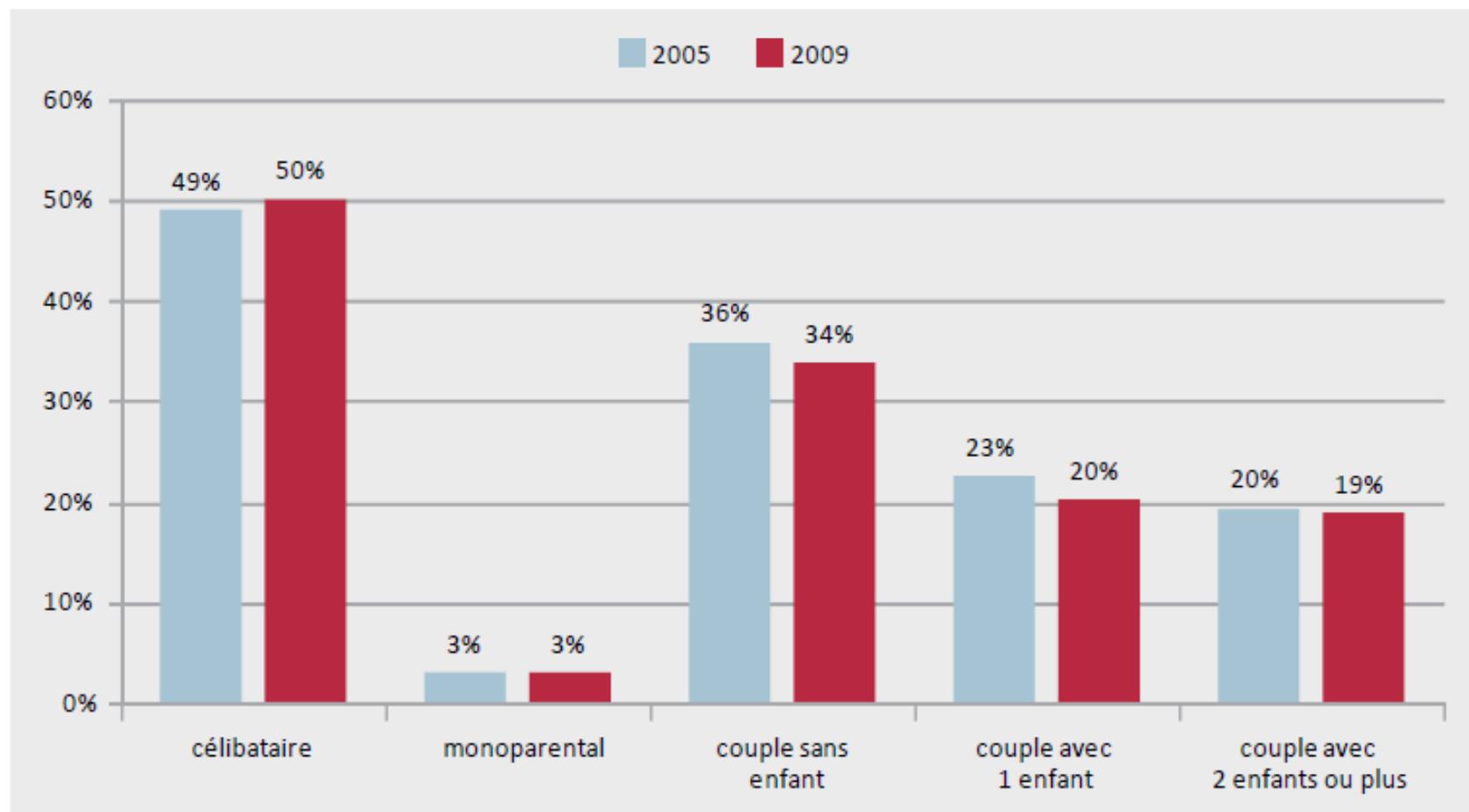
Figure 2 : Part des locataires pouvant acheter un appartement selon le type de ménage (en 2005 et en 2009)



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, 2005-2009



Figure 3 : Part des locataires pouvant acheter une maison selon le type de ménage (en 2005 et en 2009)



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, 2005-2009



## Les locataires cherchant un bien correspondant à leur structure familiale sont souvent contraints de rechercher un bien moins cher, en jouant sur :

- Le type de logement : un appartement plutôt qu'une maison
- La localisation : en s'éloignant de la capitale

## Conséquences de l'éloignement du lieu de travail :

- Coûts individuels : temps et coût de transport notamment
- Coûts collectifs : congestion et conséquences écologiques