



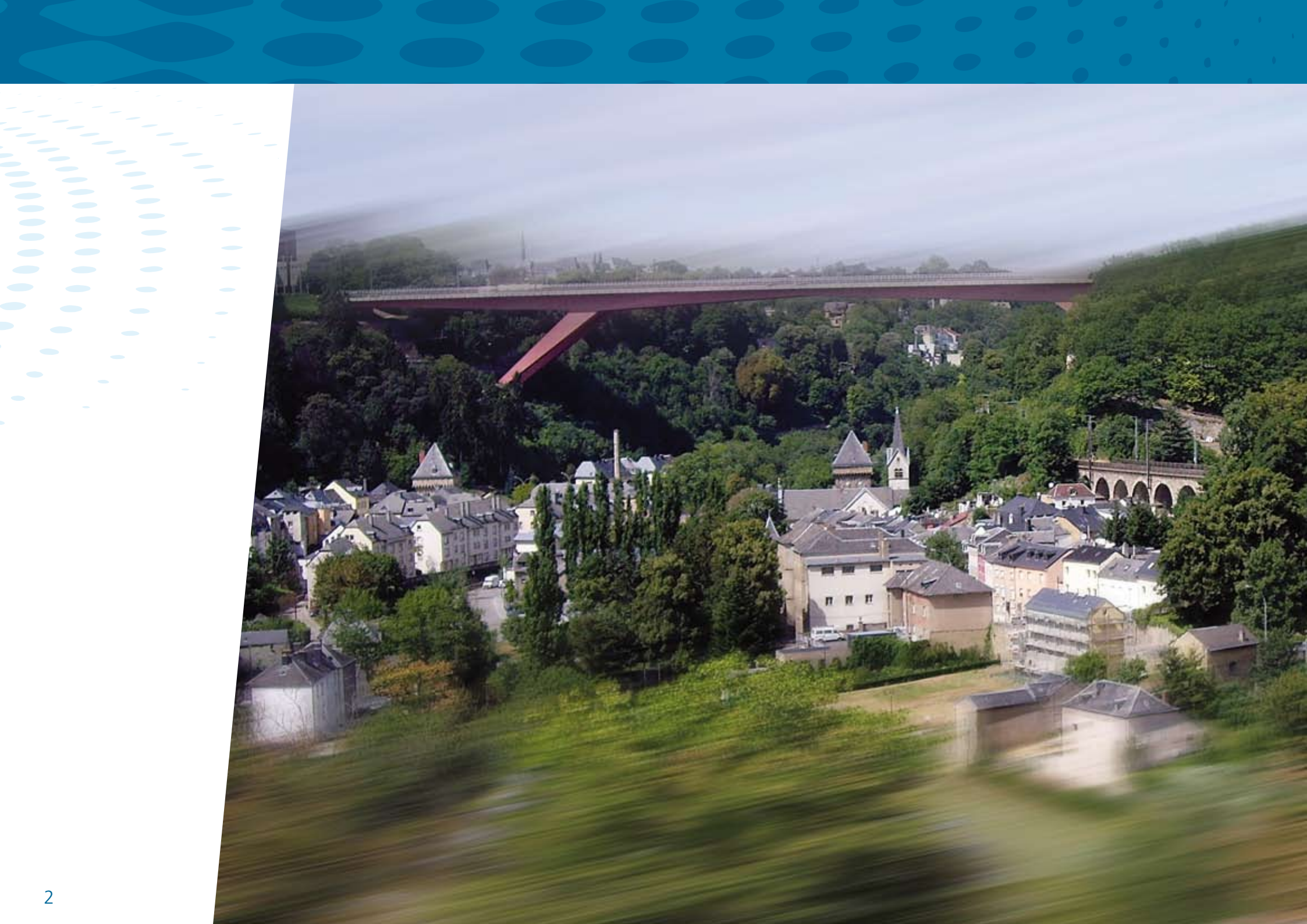
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

VENTES DE BIENS IMMOBILIERS ET FONCIERS AU LUXEMBOURG

ENTRE 2007 ET 2009



VENTES DE BIENS IMMOBILIERS ET FONCIERS AU LUXEMBOURG

Premiers résultats à partir des actes de vente enregistrés

Au début des années 2000, le manque d'informations fiables sur les prix de vente des biens immobiliers et fonciers avait incité le Gouvernement par le biais du Ministère du Logement à remédier à ce problème en créant un Observatoire de l'Habitat.

Dès 2004, l'Observatoire de l'Habitat a proposé une méthodologie spécifique pour constituer un indicateur de la dynamique des prix proposés à la vente et à la location en exploitant les annonces immobilières publiées par les propriétaires et les professionnels dans la presse et sur internet.

En 2006, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (A.E.D.), l'Administration du Cadastre et de la Topographie (A.C.T.) et le notariat, avec le soutien du Centre des Technologies de l'Information de l'État, ont mis en place un système de gestion intégré des actes de vente : la Publicité Foncière.

Fin 2008, l'A.E.D a fourni au Ministère du Logement un extrait du Fichier de la Publicité Foncière pour les années 2007 et 2008. Ce fichier est depuis mis à jour chaque mois.

Aujourd'hui, l'Observatoire diffuse pour la première fois une information fondée sur les actes de ventes enregistrés par l'A.E.D. pour les maisons, les appartements et les terrains entre janvier 2007 et juin 2009.

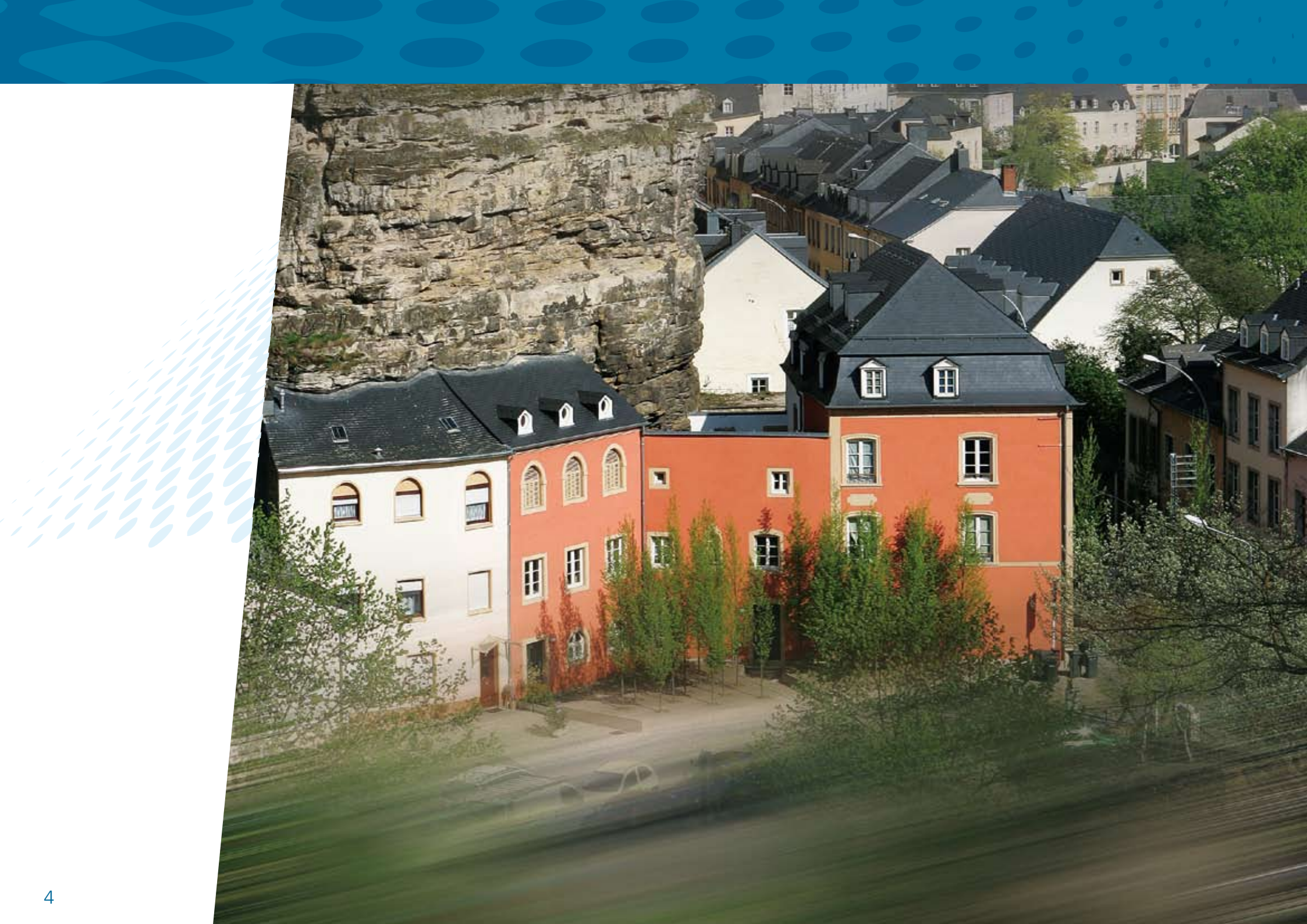
Avertissement

Les données dont dispose l'Observatoire de l'Habitat sont extraites du fichier de la Publicité Foncière. Cet extrait résulte d'une pré-sélection des ventes enregistrées par l'A.E.D. à partir des informations transmises par les notaires.

Ce fichier a une vocation administrative et il n'a donc pas été conçu pour élaborer une statistique. Aussi, la structure et la qualité du fichier extrait de la Publicité Foncière ne permettent pas d'établir des prix de vente moyens par catégories de biens qui soient fiables. En effet, les moyennes calculées sont peu représentatives du fait, notamment, de la forte hétérogénéité des biens et du manque d'information. A l'exemple des ventes d'appartements, le fichier comporte la vente d'un petit appartement ancien à rénover au même titre que celle d'un grand appartement neuf et luxueux.

Dans ce contexte, l'Observatoire de l'Habitat privilégie :

- d'une part, la publication du nombre d'actes de vente et des volumes financiers correspondants, par trimestre et par type de biens ;
- d'autre part, la publication des prix moyens par surface et par trimestre uniquement pour les appartements, avec un recours préalable à des méthodes de transformation, de correction et de sélection des actes (résultats sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat : <http://observatoire.ceps.lu/>).

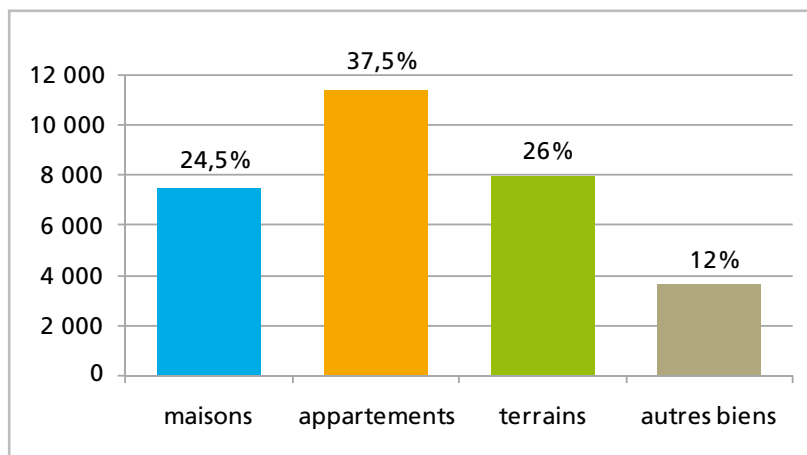


QUELS BIENS ONT ETE VENDUS ?

Entre janvier 2007 et juin 2009, 30 448 actes de ventes ont été enregistrés au Grand-Duché de Luxembourg. 37,5% de ces ventes concernent des appartements, 26% des terrains et seulement 24,5% des maisons. Les autres biens (commerces, industries, etc.) représentent 12% des ventes.

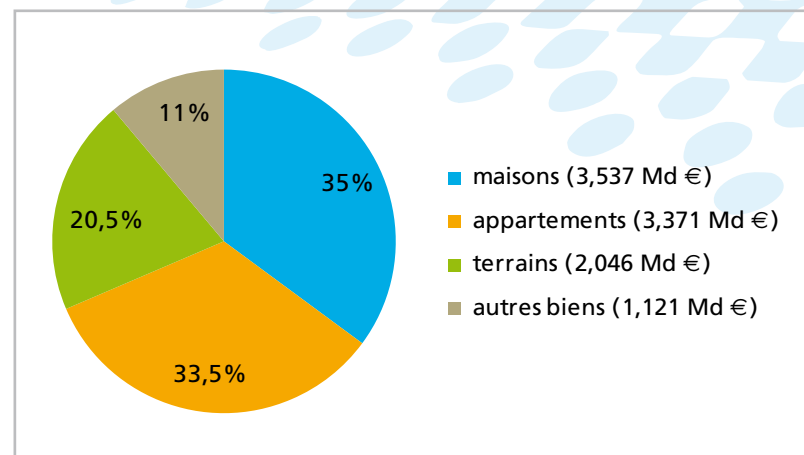
D'un point de vue financier, l'ensemble des ventes de biens immobiliers et fonciers représentent un volume de plus de 10 milliards d'euros. Les ventes de maisons et d'appartements constituent le segment dominant. Les maisons représentent 3,537 milliards d'euros (soit 35% du total), et les appartements 3,371 milliards d'euros (33,5%). La part des terrains et celle des autres biens sont plus faibles : respectivement 20,5% et 11% du volume financier global.

Fig.1 : Répartition des actes de ventes enregistrés par type de biens, de janvier 2007 à juin 2009



Source : extrait du fichier de la Publicité Foncière - Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007, 2008, 2009).

Fig. 2 : Répartition des volumes financiers des actes de ventes enregistrés par type de biens, de janvier 2007 à juin 2009



Source : extrait du fichier de la Publicité Foncière - Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007, 2008, 2009).

VENTES DE MAISONS

Importance et caractéristiques des ventes de maisons

Entre janvier 2007 et juin 2009, 7 426 ventes de maisons ont été enregistrées. Le volume financier de ces ventes représente 3,537 milliards d'euros.

Les ventes de gré à gré (vente de particulier à particulier, avec ou sans agent immobilier) représentent 96% du total de ces ventes de maisons. Les autres types de vente (par adjudication, licitation, subrogation, etc.) sont donc nettement minoritaires. Par ailleurs, 94% des ventes de maisons sont des ventes en pleine propriété. La nue propriété, l'usufruit et les autres droits ne concernent ainsi que 6% des ventes de maisons.

Par rapport aux caractéristiques des maisons vendues, peu d'informations sont disponibles. La date de construction, le nombre de pièces et la surface habitable ne sont pas renseignés. Il n'est donc pas envisageable de fournir une information sur les prix de vente moyens, compte tenu de ce manque d'information sur les caractéristiques des maisons vendues.

Localisation des ventes de maisons

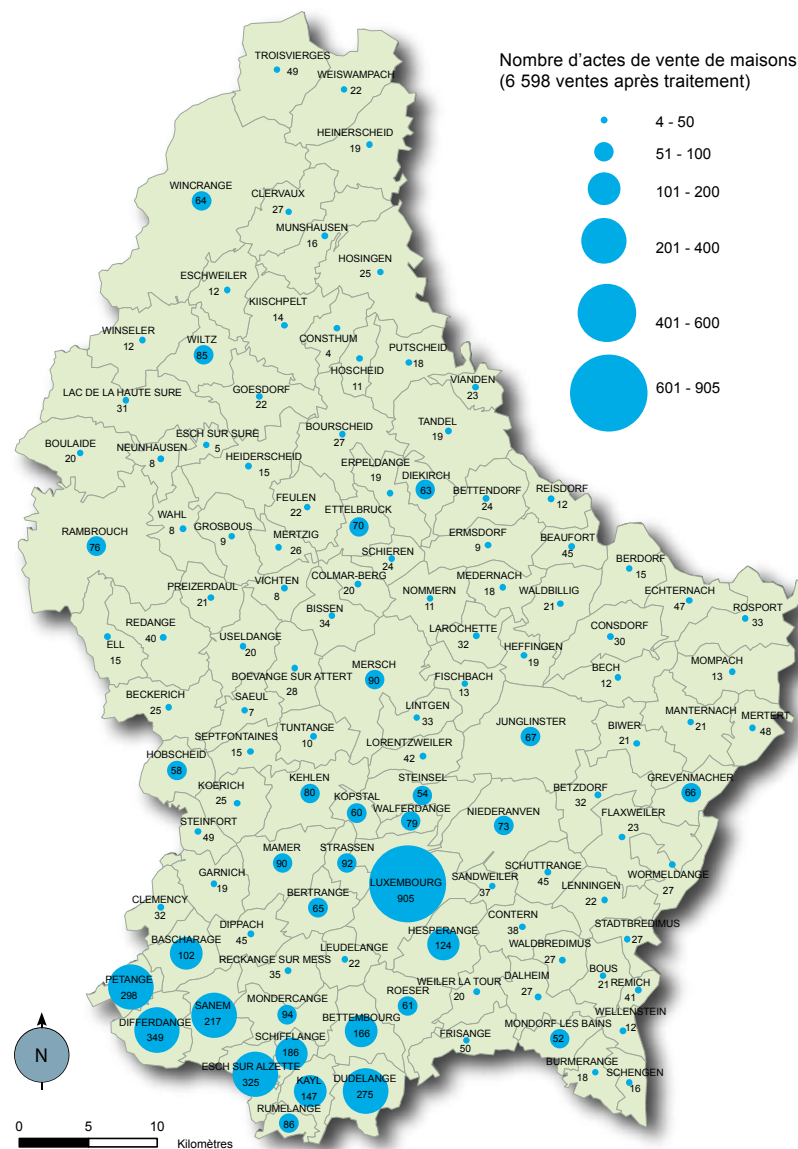
Avec plus de 900 ventes actées entre janvier 2007 et juin 2009 (soit 14% du total des ventes de maisons), Luxembourg-Ville est la commune où le marché immobilier est le plus dynamique.

Cependant, les ventes de maisons se concentrent également dans les communes situées au sud du pays (dans la région de la Minette).

Dans le reste du Grand-Duché, le nombre de ventes de maisons est plus faible.

Seules 32 communes comptabilisent plus de 50 ventes dont 11 plus de 100 ventes.

Fig. 3 : Localisation des ventes de maisons par commune, de janvier 2007 à juin 2009



Auteur : Gaetan de LANCHY - GEODE, CEPS/INTEAD 2009.
Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPS/INTEAD 2007.
Source : Extrait du fichier de la Publicité Foncière - Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007, 2008, 2009).

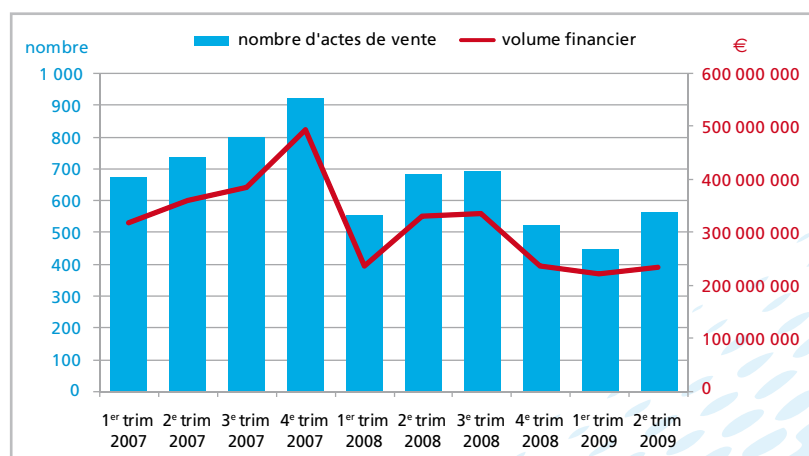
Évolution des ventes de maisons et des volumes financiers

Le nombre de ventes de maisons a diminué entre le 1^{er} trimestre 2007 et le 2^{ème} trimestre 2009, passant de 680 à 560 actes.

Les volumes financiers correspondant à ces ventes ont suivi la même évolution, passant de près de 320 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2007 à 235 millions d'euros au 2^{ème} trimestre 2009. Cette similarité des évolutions du nombre de ventes et du volume financier suggère que les prix moyens des biens sont restés relativement stables au cours de cette période.

Dans le détail, la période est marquée par un accroissement important des ventes de maisons au cours des deux derniers trimestres de l'année 2007, avant un effondrement au 1^{er} trimestre 2008. Cette évolution découle, en partie, de l'expiration des mesures fiscales de la loi destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation (loi du 30 juillet 2002).

Fig. 4 : Évolution trimestrielle des ventes de maisons et des volumes financiers correspondants, de janvier 2007 à juin 2009



Source : extrait du fichier de la Publicité Foncière - Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007, 2008, 2009).



VENTES D'APPARTEMENTS

Importance et caractéristiques des ventes d'appartements

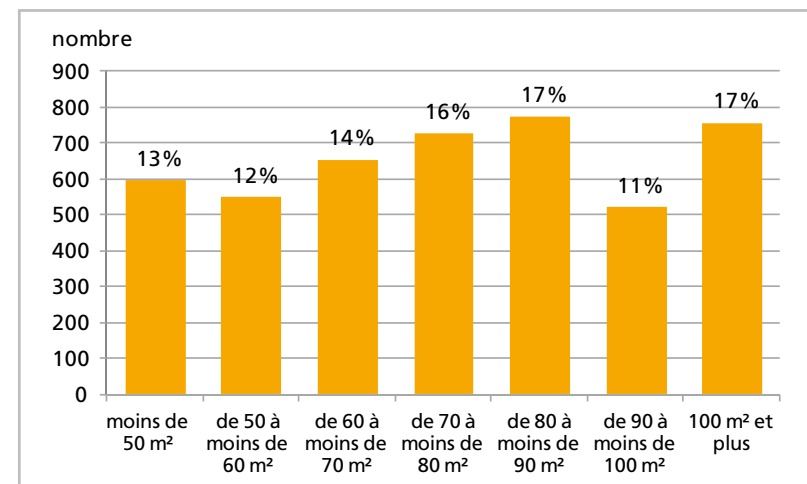
Les ventes d'appartements représentent 37,5% des ventes enregistrées entre janvier 2007 et juin 2009. Elles constituent ainsi le segment le plus important parmi les différents biens vendus.

Ces ventes d'appartements sont, à l'instar des maisons, pour 99% des cas des ventes de gré à gré portant sur des biens cédés en pleine propriété.

En ce qui concerne les caractéristiques de ces biens, il s'agit majoritairement d'appartements anciens (63%). Mais 37% des ventes concernent des biens en état futur d'achèvement.

Pour ce qui est de la surface habitable, les ventes d'appartements de grande taille sont assez fréquentes. Ainsi, la part des appartements de plus de 80 m² atteint 45%. Toutefois, ces informations sur la surface manquent de précision. En effet, ce renseignement n'est pas systématiquement repris dans les actes de vente. De plus, lorsque la surface est renseignée, elle ne distingue pas toujours les différents lots composant la vente. La surface déclarée englobe alors la partie habitable ainsi que les annexes.

Fig. 5 : Répartition des ventes d'appartements par classe de surface, de janvier 2007 à juin 2009



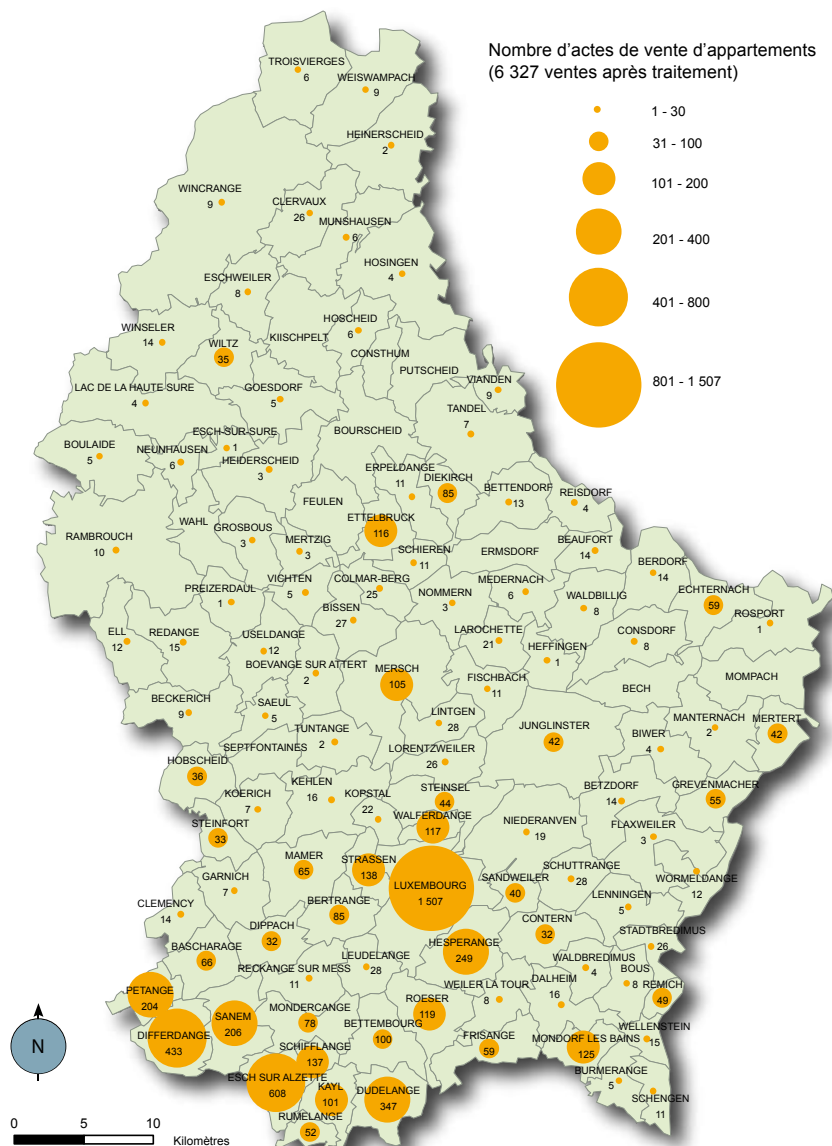
Source : extrait du fichier de la Publicité Foncière - Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007, 2008, 2009).

Localisation des ventes d'appartements

Comme pour les maisons, les ventes d'appartements sont très concentrées. Seules 16 communes enregistrent plus de 100 ventes. Ce sont les communes urbaines.

Luxembourg-Ville (24% des ventes) et ses communes voisines constituent le premier pôle d'activité de ce segment. Le sud du pays est le deuxième pôle, avec une nette domination d'Esch-sur-Alzette et de Differdange qui sont respectivement les 2^{ème} et 3^{ème} communes du pays.

Fig. 6 : Localisation des ventes d'appartements par commune, de janvier 2007 à juin 2009

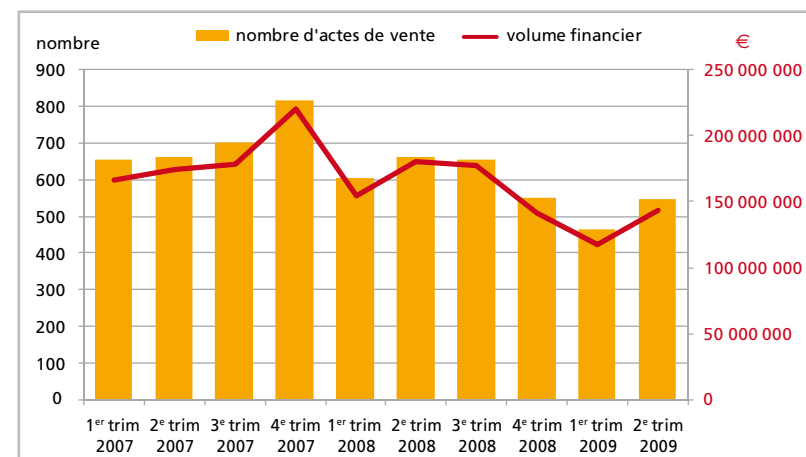


Évolution des ventes d'appartements et des volumes financiers

En ce qui concerne l'évolution des ventes d'appartements qui ont été enregistrées, une baisse progressive du nombre de ventes est observée du 3^{ème} trimestre 2008 jusqu'au 1^{er} trimestre 2009. Là aussi, comme pour les maisons, cette diminution de l'activité du marché s'accompagne d'une baisse globale du volume financier des ventes, malgré une reprise sensible au 2^{ème} trimestre 2009.

Ainsi, l'activité de ce marché s'est réduite. Cependant, les prix de vente enregistrés n'ont pas nécessairement baissé. La concordance de l'évolution du nombre de ventes avec les volumes financiers correspondants suggère que les prix moyens des appartements sont restés relativement stables.

Fig. 7 : Évolution trimestrielle des ventes d'appartements et des volumes financiers correspondants, de janvier 2007 à juin 2009



Source : extrait du fichier de la Publicité Foncière - Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007, 2008, 2009).

VENTES DE TERRAINS

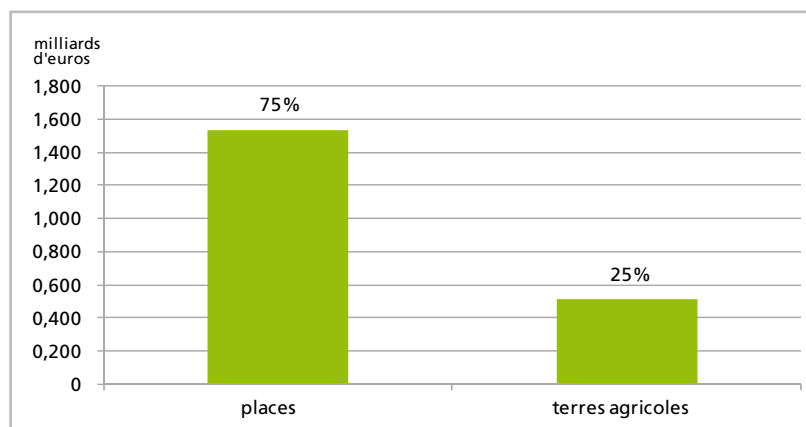
Importance et caractéristiques des terrains vendus

7 986 actes de vente concernent des terrains, soit plus d'un quart de l'ensemble des ventes actées entre janvier 2007 et juin 2009. Cependant, les terrains vendus sont de toutes sortes : bois, broussailles, jardins, pâtures, etc. Au total, près de 35 catégories de terrains existent. La complexité des ventes fait que différentes catégories de terrains peuvent constituer un acte sans qu'il soit toujours possible de les distinguer clairement. Aussi, seulement deux types majeurs sont différenciés :

- les places, c'est-à-dire les terrains situés en zones constructibles ;
- les terres agricoles qui regroupent les bois, les vaines, les vergers, les chemins, etc.

Les places (terrains localisés en zone constructible) représentent 50% des ventes de terrains. Pourtant, elles constituent 75% du volume financier correspondant aux ventes de terrains, soit 1,530 milliard d'euros sur un total de 2,046 milliards.

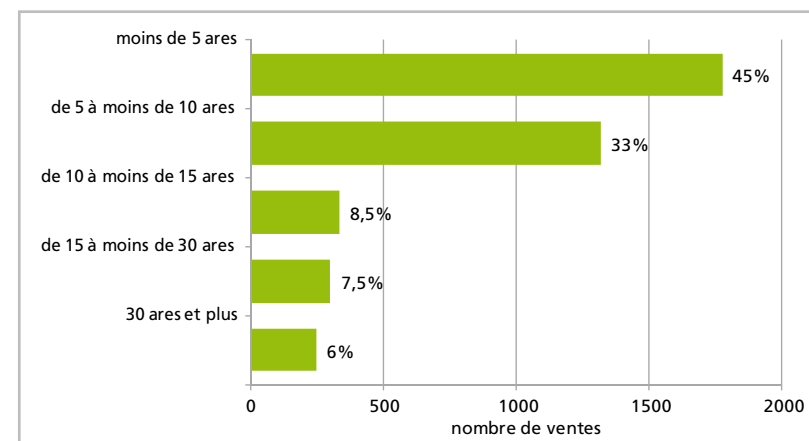
Fig. 8 : Répartition du volume financier des ventes de terrains par type, de janvier 2007 à juin 2009



Source : extrait du fichier de la Publicité Foncière - Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007, 2008, 2009).

Parmi les ventes de places (terrains situés en zones constructibles), 45% des parcelles ont une surface inférieure à 5 ares, 33% ont une surface comprise entre 5 et 10 ares et seulement 22% ont une surface supérieure à 10 ares. Au résultat, seulement 41,5% des places sont d'éventuels terrains constructibles pour une maison, avec une surface comprise entre 5 et 15 ares.

Fig. 9 : Répartition des ventes de places par classe de surface, de janvier 2007 à juin 2009



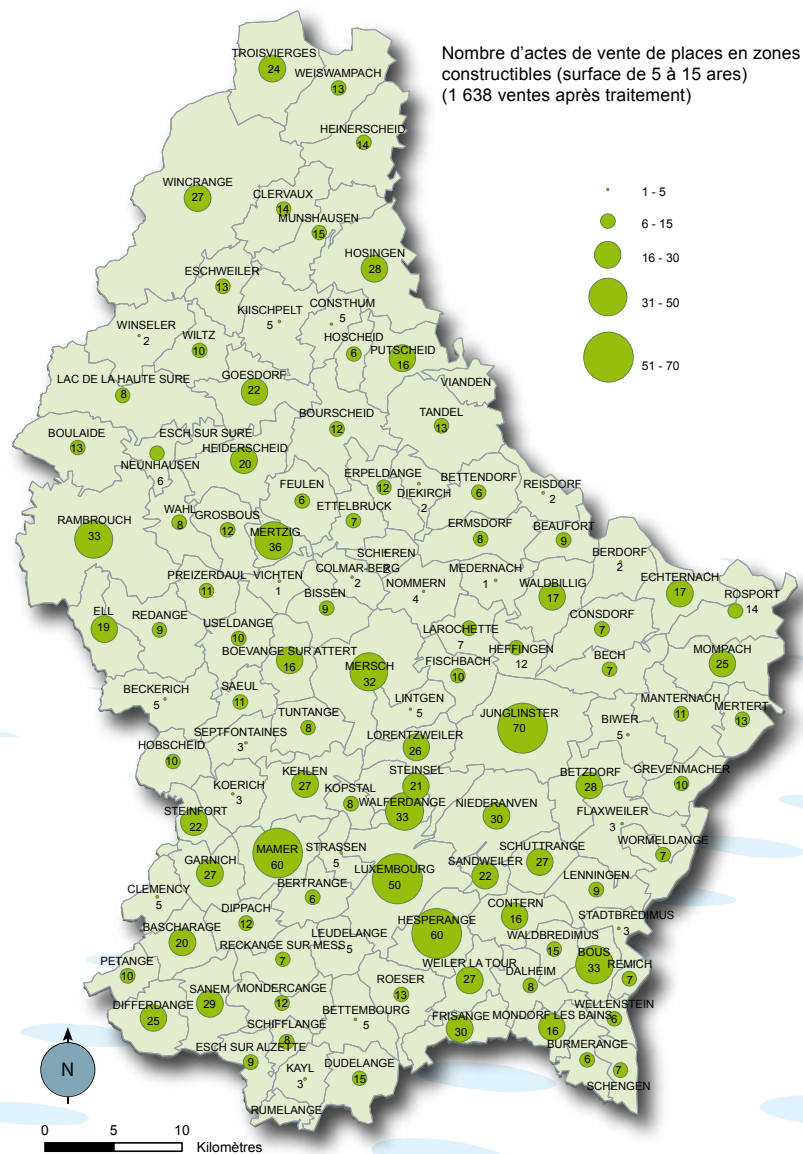
Source : extrait du fichier de la Publicité Foncière - Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007, 2008, 2009).

Localisation des ventes de places

Les ventes de places sont relativement diffuses dans toutes les communes du pays.

Toutefois, les places dont la surface est comprise entre 5 et 15 ares se localisent plus fréquemment dans les communes urbaines et périurbaines, notamment celles de la deuxième couronne de Luxembourg-Ville, telles que Junglinster (70 ventes) ou Mamer (60 ventes). En résumé, neuf communes ont plus de 30 ventes. Ces communes représentent 28% du marché.

Fig. 10 : Localisation de ventes de places par commune, de janvier 2007 à juin 2009



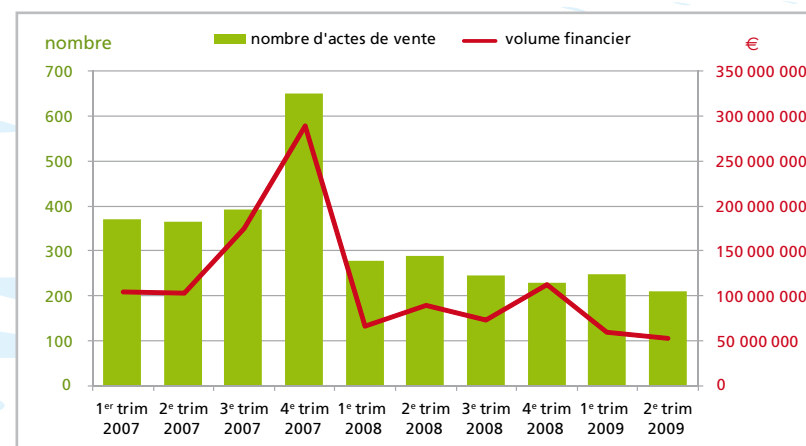
Auteur : Gaetan de Lanchy - GEODE, CEPS/INTEAD 2009
Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPS/INTEAD 2007
Source : extrait du fichier de la Publicité Foncière - Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007, 2008, 2009).

Le nombre de ventes de places est moins important dans le nord du pays, c'est-à-dire au nord d'une ligne allant de Steinfort à Echternach, que dans le sud pourtant fortement urbanisé.

Évolution des ventes de places et des volumes financiers

Entre janvier 2007 et juin 2009, le nombre de ventes de places fluctue d'un trimestre à l'autre. Là aussi, un pic du nombre de ventes est relevé au 4^{ème} trimestre 2007. Néanmoins, la tendance générale qui se dégage correspond à une diminution du nombre d'actes enregistrés. En effet, environ 200 ventes de places sont relevées au 1^{er} et 2^{ème} trimestre 2009, alors que près du double avaient été enregistrées deux ans plus tôt. En terme financier, le volume de ventes de places s'est également réduit, passant de 100 millions d'euros au 2^{ème} trimestre 2007 à 50 millions au 2^{ème} trimestre 2009. Cela ne signifie pas pour autant que le prix moyen des places ait diminué, puisque la baisse du nombre de places et celle du volume financier correspondant sont concordantes.

Fig. 11 : Évolution trimestrielle des ventes de places et des volumes financiers correspondants, de janvier 2007 à juin 2009



Source : extrait du fichier de la Publicité Foncière - Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2007, 2008, 2009).

