



en collaboration avec le
CEPS
I N S T E A D

« HORS SERIE » OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

OFFRES ET PRIX ANNONCÉS À LA VENTE DES LOGEMENTS :

LOCALISATION, TAILLE, ÂGE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

SEPTEMBRE 2012



1. Introduction

Pour étudier le marché de l'immobilier résidentiel au Grand-Duché de Luxembourg, l'Observatoire de l'Habitat s'appuie, en complément d'autres sources d'informations¹, sur les annonces diffusées par les professionnels et les particuliers dans la presse courante et spécialisée, ainsi que sur internet. Pour cette dernière source, une convention de partenariat a été conclue au début de l'année 2011 avec le portail immobilier IMMOTOP.lu (<http://www.immotop.lu>), afin de disposer d'une information plus précise sur les propositions de vente et de location.

Le présent « Hors Série » analyse les principaux résultats, en ce concentrant sur les offres de vente, issus d'une année de collecte², soit du 2^e trimestre 2011 au 1^{er} trimestre 2012 compris : plus de 32 800 annonces, après élimination des annonces doubles, rejet des annonces incomplètes et des données extrêmes.

En 2011-2012, le marché résidentiel se caractérise toujours par une prépondérance des offres de vente (77%) sur celles de location (23%). Cette orientation n'a rien de surprenant puisque la propriété reste le mode d'occupation privilégié par les résidents au Luxembourg. Près de 68% des ménages sont propriétaires ou accédants à la propriété³.

On peut également relever que les appartements représentent 66% des annonces de vente. Cette situation surprenante est en opposition avec la composition du parc immobilier luxembourgeois, constitué pour 66% par des maisons⁴. Par ailleurs, elle va à l'inverse des souhaits et désirs des ménages qui se prononcent très nettement en faveur de la maison⁵. Ce phénomène s'expliquerait par la rareté des terrains à bâtir et par une tendance des propriétaires fonciers à vouloir rentabiliser leurs terrains en construisant des appartements. En étudiant l'époque de construction des logements, il ressort notamment que les appartements ont très majoritairement été construits au cours des dix dernières années, à l'inverse des maisons, plus anciennes⁶.

Dans ce contexte et pour mieux cerner les caractéristiques et les prix des biens annoncés à la vente, le présent « Hors Série » propose une approche synthétique du sujet à partir de quatre déterminants fondamentaux, à savoir :

- La localisation géographique des biens proposés à la vente ;
- La taille (surface et chambres) ;
- L'âge, ou date de construction ;
- Les performances énergétiques.

¹ L'Observatoire de l'Habitat exploite également les données issues des actes notariés, grâce au fichier de la Publicité Foncière que lui fournit régulièrement l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Une série trimestrielle des prix enregistrés des appartements est consultable sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat [<http://ceps.observatoire.lu/index.cfm?pageKw=prixenregistre>].

² En 2008, un premier Hors Série sur les prix annoncés avait été présenté lors de la Semaine Nationale du Logement [<http://observatoire.ceps.lu/index.cfm?pageKw=horserie>]

³ Source : PSELL-3/EU-SILC (2010), CEPS/INSTEAD et STATEC.

⁴ Source : PSELL-3/EU-SILC (2010), CEPS/INSTEAD et STATEC.

⁵ Note de l'Observatoire de l'Habitat n°12, « Préférences et satisfaction résidentielle des habitants du Luxembourg - Un aperçu », 4 p., juin 2009.

⁶ Ces observations sont cohérentes avec celles issues de la statistique des Bâtiments Achevés du STATEC (cf. STATEC, 2012 : « Regards sur les bâtiments achevés », coll. Regards n° 02/2012, 4p.)

2. La localisation : un facteur essentiel

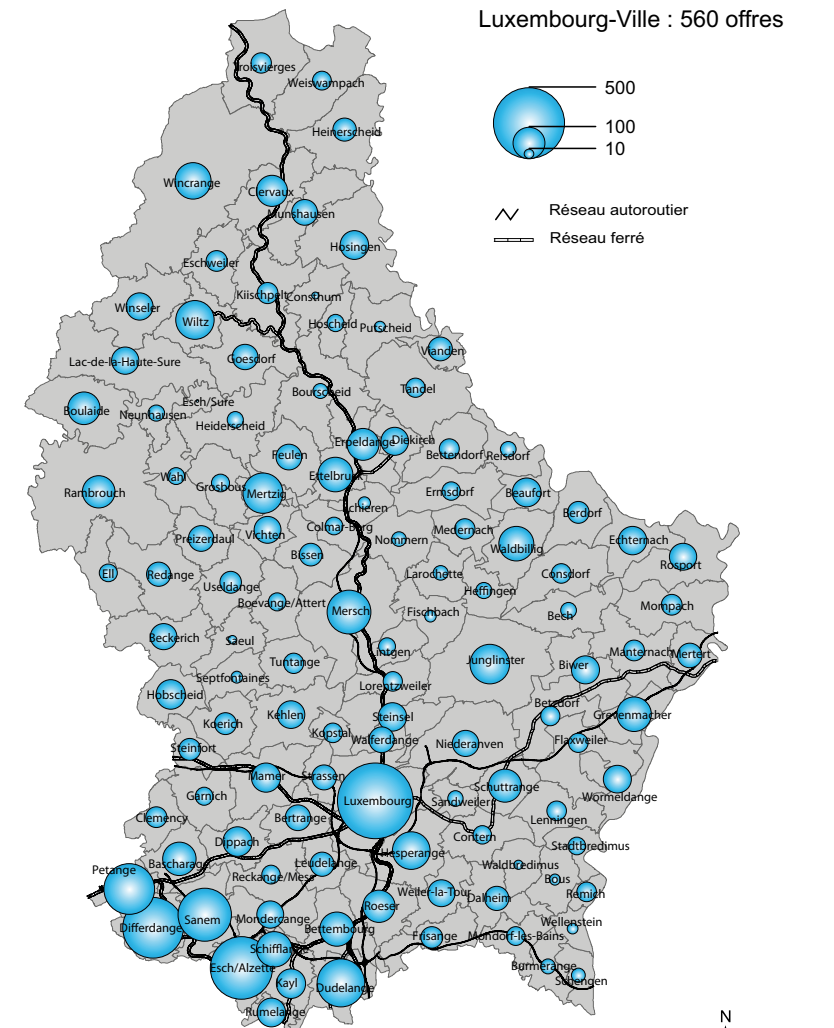
2.1. Une offre très concentrée pour les appartements

Des maisons sont proposées à la vente dans toutes les communes du pays, quelle que soit leur taille ou leur importance (cf. **carte 1**).

Cette relative diffusion des offres de maisons était déjà observée en 2007.

Toutefois, cette dispersion s'est légèrement accentuée entre 2007 et 2011-2012, sans doute parce que la disponibilité et le coût des terrains rendent nécessaire, pour les acquéreurs, de s'éloigner de plus en plus des centres urbains attractifs.

Carte 1 : Répartition des offres de vente de maisons en 2011-2012, par commune



Auteur : B. Darud, Pôle de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, Juillet 2012
Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007
Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)
Note : La cartographie des données repose sur un fond de carte avec 116 communes et non 106 (après les récentes fusions communales), puisque les informations ont été collectées du 2e trimestre 2011 au 1er trimestre 2012 inclus.

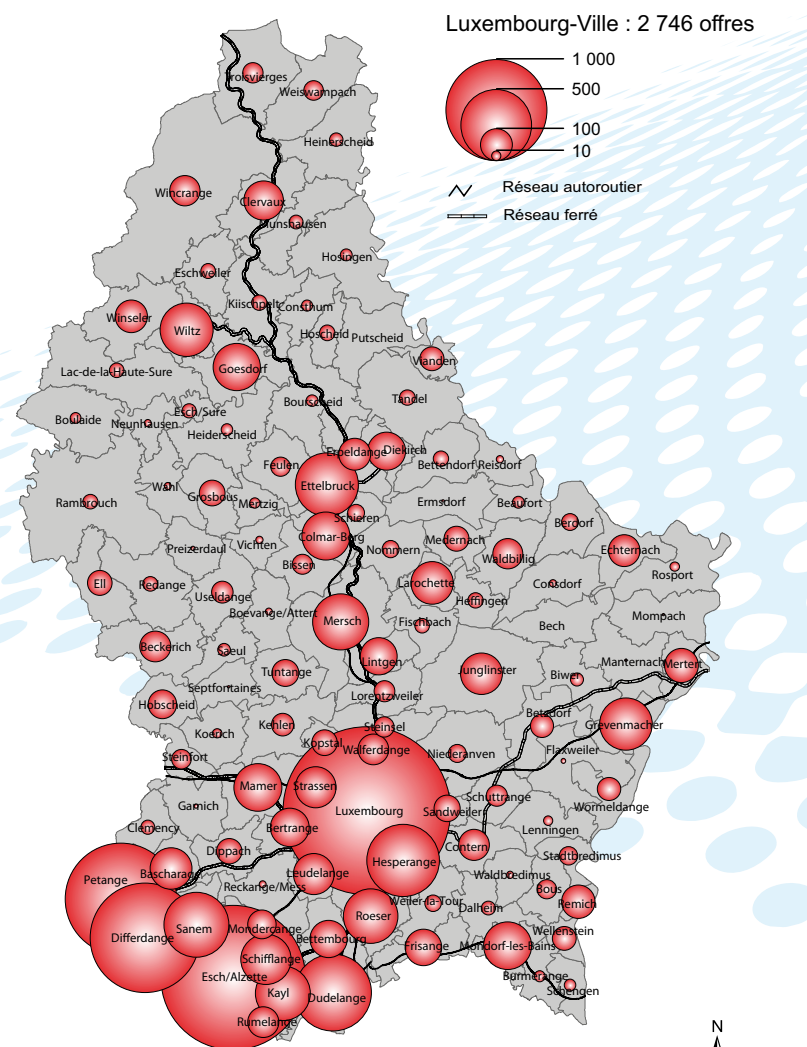
L'offre de vente d'appartements est, quant à elle, nettement plus concentrée dans les villes que celles de maisons (cf. **carte 2**). En effet, plus de la moitié des offres de vente d'appartements se situent à Luxembourg-Ville, dans ses communes voisines, et dans les villes situées dans la région Sud : Esch-sur-Alzette, Differdange, Pétange et Dudelange.

Les offres restantes se localisent dans les communes situées à la périphérie de ces pôles urbains, ainsi que dans les autres villes du pays, notamment Ettelbruck, Grevenmacher, Mondorf-les-Bains et Mersch.

Par rapport à 2007, cette offre d'appartements tend également à se déconcentrer au profit des communes de la deuxième couronne périurbaine autour de la capitale.

Cette diffusion est principalement guidée par les réseaux routiers, tels que l'axe vers la Nordstaad et l'autoroute A1 en direction de Trèves (cf. **carte 2**).

Carte 2 : Répartition des offres de vente d'appartements en 2011-2012, par commune



Auteur : B. Darud, Pôle de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, Juillet 2012
Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007
Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)
Note : La cartographie des données repose sur un fond de carte avec 116 communes et non 106 (après les récentes fusions communales), puisque les informations ont été collectées du 2^e trimestre 2011 au 1^{er} trimestre 2012 inclus.

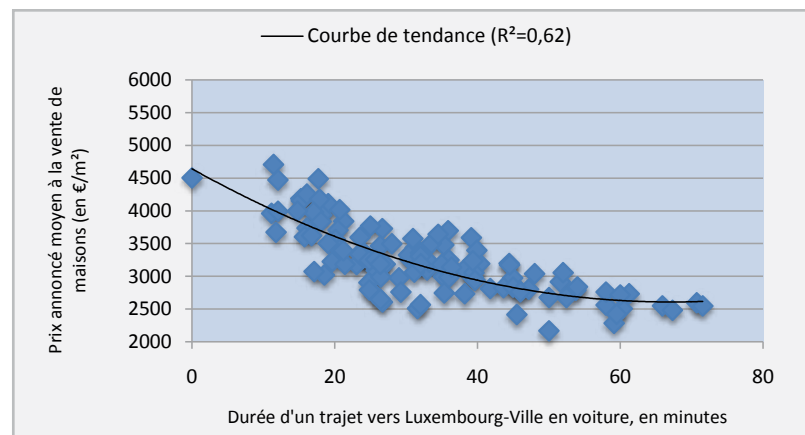
2. La localisation : un facteur essentiel

2.2. Plus le bien est proche de la capitale, plus le prix annoncé est élevé

La diffusion des prix de vente est fortement conditionnée par l'attractivité de la capitale et la concentration de la population, c'est-à-dire que le prix est fonction de la distance du bien à la capitale. Plus le bien proposé est proche de Luxembourg-Ville, plus le prix annoncé est élevé, et, inversement le prix annoncé décroît en s'éloignant de la capitale comme l'illustre les *figures 1 et 2*.

En termes d'évolution entre 2007 et 2011-2012, les prix proposés à la vente augmentent plus fortement dans les communes proches de la capitale que dans les communes plus éloignées, notamment celles localisées au nord et à l'ouest du pays.

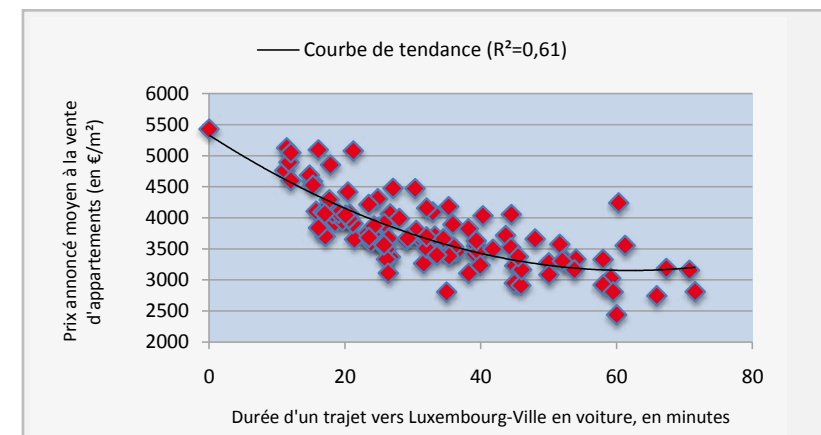
Figure 1 : Prix de vente annoncés moyens des maisons par commune en 2011-2012, en fonction de l'accessibilité à Luxembourg-Ville



Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2011-2012) pour les prix annoncés des appartements à la vente ; CEPS/INSTEAD pour les données d'accessibilité.

Notes : les points correspondent ici aux communes luxembourgeoises. L'accessibilité est mesurée par la durée minimale d'un trajet entre la localité principale de la commune considérée et Luxembourg-Ville, en heures pleines. La courbe de tendance est calculée à l'aide d'un polynôme d'ordre 2. Le R^2 correspond au coefficient de détermination associé à l'estimation de cette courbe 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 62% de la variabilité intercommunale dans les prix annoncés moyens à la vente de maisons et 61% pour celle d'appartements.

Figure 2 : Prix de vente annoncés moyens des appartements par commune en 2011-2012, en fonction de l'accessibilité à Luxembourg-Ville



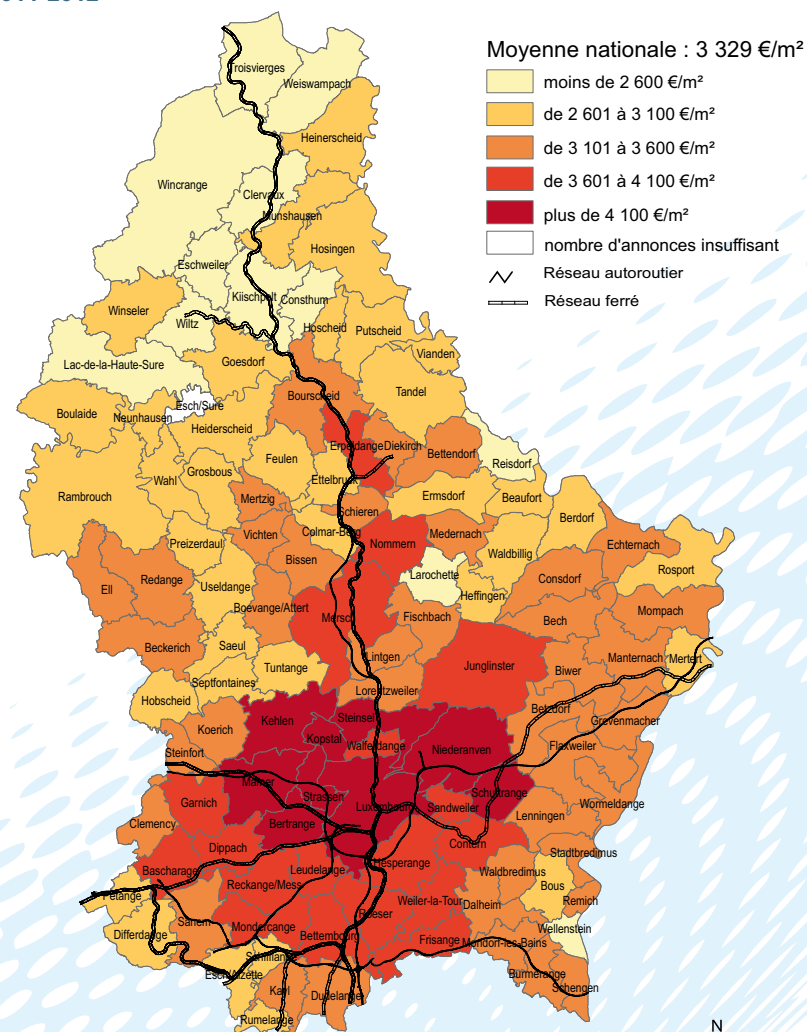
Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2011-2012) pour les prix annoncés des appartements à la vente ; CEPS/INSTEAD pour les données d'accessibilité.

La **carte 3** ci-contre présente une distribution des prix de vente annoncés pour les maisons, rapportés à la surface des biens.

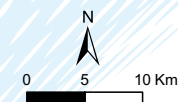
Cette carte montre nettement que les prix annoncés les plus élevés se situent dans et autour de la capitale. Dans cette zone centrale, le prix moyen annoncé dépasse les 4 100 €/m².

Ensuite, les prix décroissent et sont inférieurs à la moyenne du pays au-delà d'une distance d'environ 20 kilomètres de la capitale.

Carte 3 : Prix de vente annoncé moyen au m² pour les maisons par commune en 2011-2012



Auteur : B. Darud, Pôle de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, Juillet 2012
Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007
Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)
Note : La cartographie des données repose sur un fond de carte avec 116 communes et non 106 (après les récentes fusions communales), puisque les informations ont été collectées du 2^e trimestre 2011 au 1^{er} trimestre 2012 inclus.



2. La localisation : un facteur essentiel

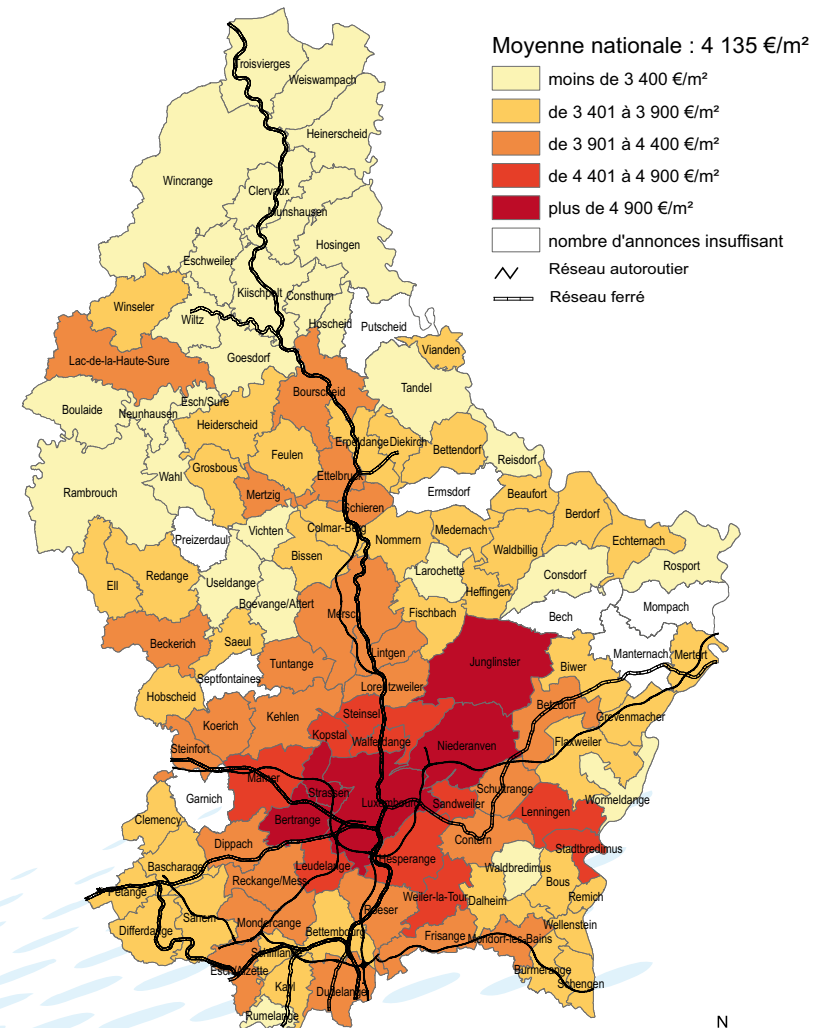
Pour les appartements, les prix annoncés les plus élevés se situent également à Luxembourg-Ville, ainsi que dans quelques communes situées dans son voisinage et le long de la nationale 11 vers Junglinster.

Ces communes constituent un axe, où les prix annoncés sont supérieurs à 4 900 €/m² (cf. **carte 4**). Au-delà, une couronne se compose des communes voisines de la capitale : Walferdange, Mamer, Hesperange, où les prix annoncés sont compris entre 4 400 €/m² et 4 900 €/m². Enfin, une deuxième couronne (en jaune sur la carte 3), plus large, se compose des communes, telles que Dippach, Lorentzweiler, Redange, pour lesquelles les prix se situent entre 3 900 €/m² et 4 400 €/m².

En s'éloignant de ces espaces qui entourent la capitale, les prix sont en dessous de la moyenne du pays.

Le sud du pays (l'ancienne région de la minette), pourtant densément peuplé, se situe dans une fourchette de prix relativement faibles par rapport à la moyenne du pays. Le prix annoncé moyen pour un appartement à Esch-sur-Alzette, deuxième ville du pays, est d'environ 3 900 €/m².

Carte 4 : Prix de vente annoncé moyen au m² pour les appartements par commune en 2011-2012



Auteur : B. Darud, Pôle de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, Juillet 2012
Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007
Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)
Note : La cartographie des données repose sur un fond de carte avec 116 communes et non 106 (après les récentes fusions communales), puisque les informations ont été collectées du 2^e trimestre 2011 au 1^{er} trimestre 2012 inclus.

3. La taille et le prix des logements : une relation non linéaire

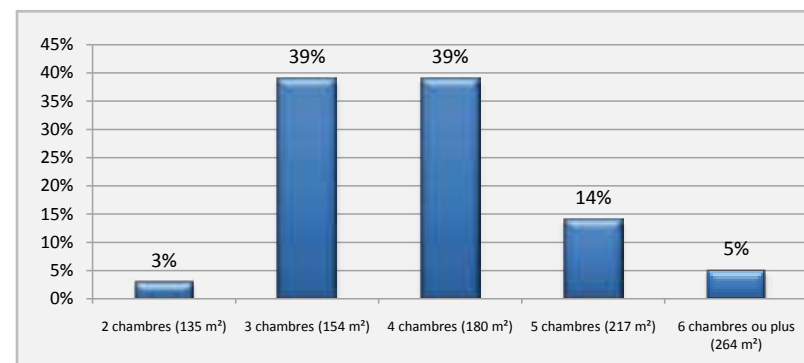
3.1. Trois ou quatre chambres en moyenne pour une maison, deux chambres pour un appartement

Parmi les offres de vente de maisons, deux segments majeurs émergent : les biens de trois et de quatre chambres, disposant respectivement d'une surface de 154 m² et 180 m², en moyenne (cf. **figure 3**).

Les appartements mis en vente sont clairement plus petits que les maisons. Parmi l'ensemble de ces offres, les appartements de deux chambres constituent le produit phare, représentant plus de la moitié de l'offre totale de ventes d'appartements (cf. **figure 4**).

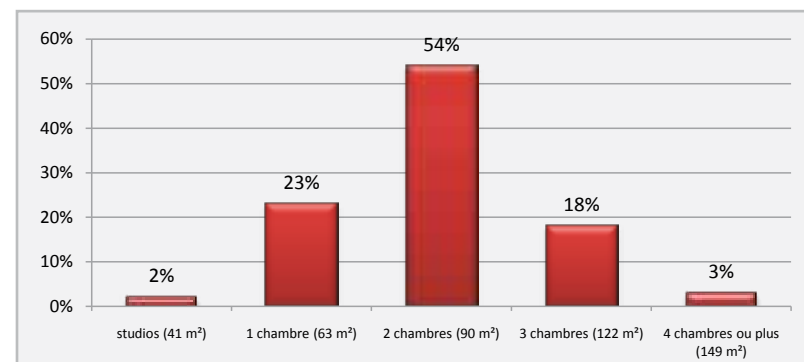
La surface moyenne des appartements est très nettement inférieure à celle des maisons : 90 m², contre près du double pour les maisons.

Figure 3 : Offre de ventes de maisons par nombre de chambres en 2011-2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

Figure 4 : Offre de ventes d' appartements par nombre de chambres en 2011-2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

3. La taille et le prix des logements : une relation non linéaire

3.2. Un prix annoncé par m² décroissant avec la taille du bien

Les prix au m² diminuent en général avec la taille des biens (cf. **tableau 1**).

Ainsi, une maison avec trois chambres est proposée pour près de 527 000 €, soit 3 444 €/m², alors qu'une maison avec quatre chambres est annoncée à environ 600 000 €, soit 3 367 €/m².

Par rapport à 2007, les prix annoncés moyens ont principalement augmenté de 5% sur les segments les plus demandés, à savoir les maisons de trois chambres et de quatre chambres. Sur les autres segments, la hausse est de 1 à 2%.

En 2011-2012, le prix de vente annoncé moyen pour un appartement de deux chambres, le segment principal, est d'environ 364 000 €, soit 4 063 €/m² (cf. **tableau 2**). Pour une chambre, ce prix est presque de 275 000 € (4 370 €/m²), et pour un studio, il atteint les 226 000 € (5 614 €/m²).

Ces prix moyens au mètre carré sont sensiblement supérieurs à ceux relevés en 2007. La hausse la plus forte concerne les studios : +25%. A cette date, un studio était proposé en moyenne pour 4 227 €/m², alors que le prix demandé est de 5 614 €/m² en 2011-2012.

Tableau 1 : Prix de vente annoncé moyen des maisons par nombre de chambres en 2011-2012

Nombre de chambres par maison	Prix annoncé moyen	Prix au m ² annoncé moyen
2 chambres	426 907 €	3 207 €/m ²
3 chambres	527 118 €	3 444 €/m ²
4 chambres	600 152 €	3 367 €/m ²
5 chambres	671 205 €	3 106 €/m ²
6 chambres ou plus	746 174 €	2 851 €/m ²
Moyenne	583 549 €	3 329 €/m ²

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

Tableau 2 : Prix de vente annoncé moyen des appartements par nombre de chambres en 2011-2012

Nombre de chambres par appartement	Prix annoncé moyen	Prix au m ² annoncé moyen
Studio	225 759 €	5 614 €/m ²
1 chambre	275 133 €	4 370 €/m ²
2 chambres	364 097 €	4 063 €/m ²
3 chambres	477 411 €	3 934 €/m ²
4 chambres ou plus	561 711 €	3 769 €/m ²
Moyenne	366 212 €	4 135 €/m ²

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

4. Des prix annoncés très différents selon l'âge des biens

4.1. Des maisons majoritairement anciennes et des appartements plus récents

Plus de la moitié des annonces n'indiquent pas la date de construction des biens.

Parmi les annonces renseignées, la part des maisons construites il y a plus de dix ans est plus importante pour les maisons que pour les appartements (cf. figures 5 et 6).

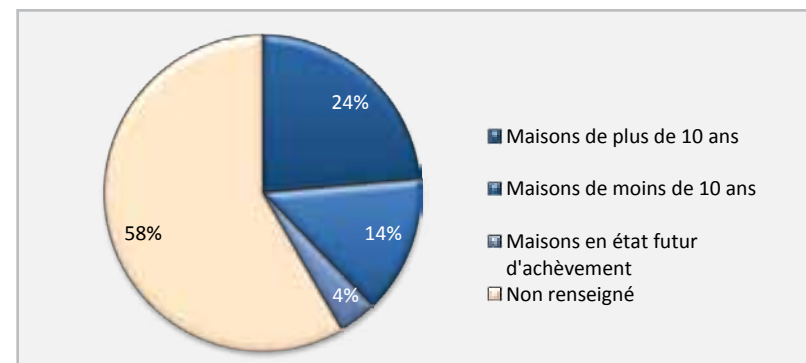
Cela tient, entre autres, à un essor récent de la construction d'appartements. Le phénomène s'expliquerait notamment par la rareté des terrains à bâtir et par une tendance des propriétaires fonciers à vouloir rentabiliser leurs terrains en construisant des appartements plutôt que des maisons.

En considérant la localisation de ces biens, les maisons les plus récentes se situent majoritairement dans les communes périurbaines de la capitale et dans les communes plus éloignées des principaux centres urbains du pays, notamment de la capitale, là où des terrains sont plus fréquemment disponibles.

A l'inverse, les maisons anciennes se concentrent plus souvent dans les communes les plus densément peuplées, telles que Luxembourg-Ville et Esch-sur-Alzette.

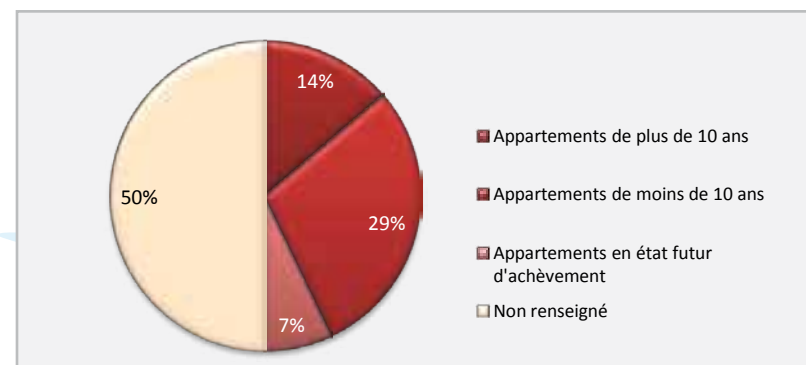
Quant aux appartements, ils se localisent majoritairement dans les centres urbains, quelle que soit la date de construction.

Figure 5 : Offre de vente de maisons selon l'époque de construction en 2011-2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

Figure 6 : Offre de vente d'appartements selon l'époque de construction en 2011-2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

4. Des prix annoncés très différents selon l'âge des biens

4.2. Les biens neufs servent souvent de référence pour fixer les prix

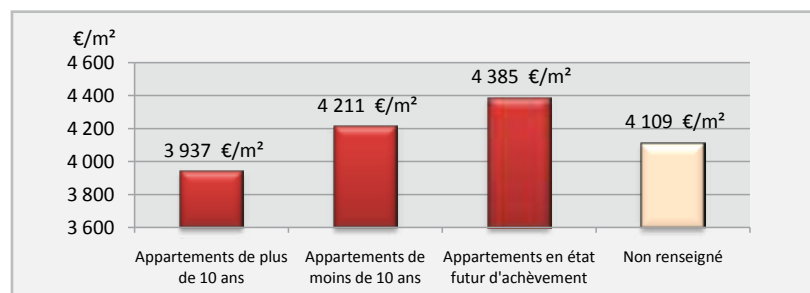
Le prix d'un bien immobilier dépend également de la date à laquelle il a été construit. Plus celui-ci est récent, plus son prix est élevé. Le coût de l'immobilier neuf sert fréquemment, en quelque sorte, de référence pour évaluer les autres biens plus anciens.

En 2011-2012, les prix au mètre carré annoncés moyens pour les maisons en état futur d'achèvement sont supérieurs de 5% à ceux des maisons récentes (moins de 10 ans) et de 4% à ceux des maisons construites il y a plus de 10 ans (cf. **figure 7**).

Le fait que les maisons de moins de 10 ans soient globalement moins chères que les maisons plus anciennes s'expliquerait en partie par leur localisation. En effet, les maisons anciennes se situent majoritairement dans les centres des communes très urbaines, telles que Luxembourg-Ville et Esch-sur-Alzette, à proximité notamment des services. Par ailleurs, les maisons les plus anciennes disposent plus fréquemment de terrains plus grands que les nouvelles constructions.

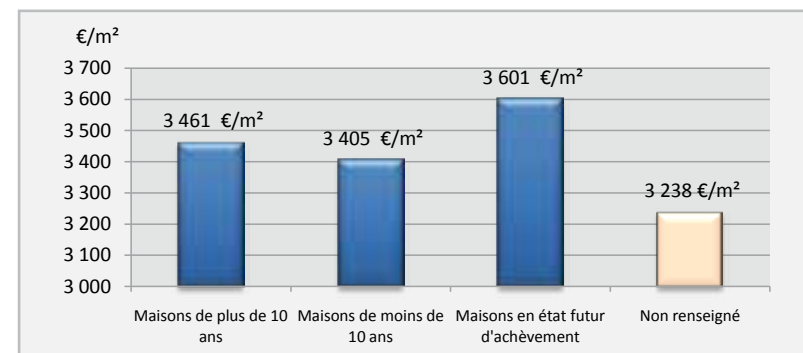
En revanche, les maisons plus récentes sont construites plus fréquemment sous forme de lotissements, et, sur des terrains éloignés des centres urbains avec un prix du foncier plus faible.

Figure 8 : Prix de vente au m2 annoncé moyen des appartements selon l'époque de construction en 2011-2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

Figure 7 : Prix de vente au m2 annoncé moyen des maisons selon l'époque de construction en 2011-2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

Pour les appartements, la situation est peu différente. Le neuf est nettement plus cher que l'ancien du fait de l'évolution des coûts de construction et du coût des terrains, mais aussi du fait de la décote de l'ancien en raison de la vétusté croissante du bien avec le temps.

Un appartement en état futur d'achèvement est annoncé à un prix moyen de 4 385 € par mètre carré. Ce prix par m² est supérieur de 4% à celui des appartements de moins de 10 ans et de 10% au prix annoncé pour les appartements de plus de 10 ans (cf. **figure 8**).

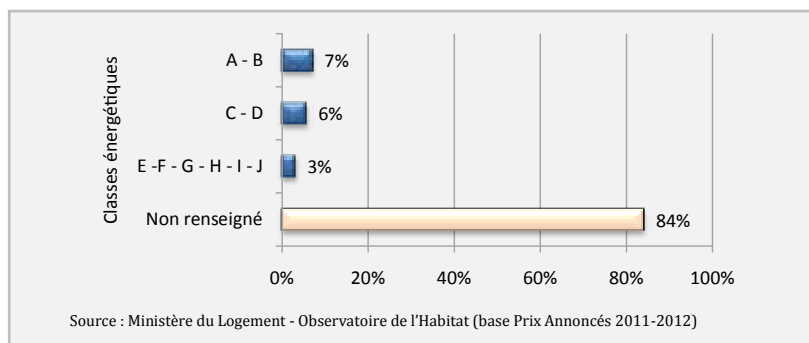
5. Les performances énergétiques : un nouvel enjeu

5.1. Une information encore trop rarement renseignée

La précision de la classe énergétique n'étant pas encore obligatoire, pour la période d'observation, seules 16% des offres de ventes de maisons sont renseignées sur ce point, et 27% des offres de ventes d'appartements.

Notons cependant que depuis le 1er juillet 2012, les annonces immobilières de vente et de location doivent indiquer la classe de performance énergétique (en fonction de l'indice de dépense d'énergie primaire) ainsi que la classe d'isolation thermique (en fonction de l'indice de dépense d'énergie chauffage) du bâtiment d'habitation (article 1er du règlement grand-ducal du 5 mai 2012).

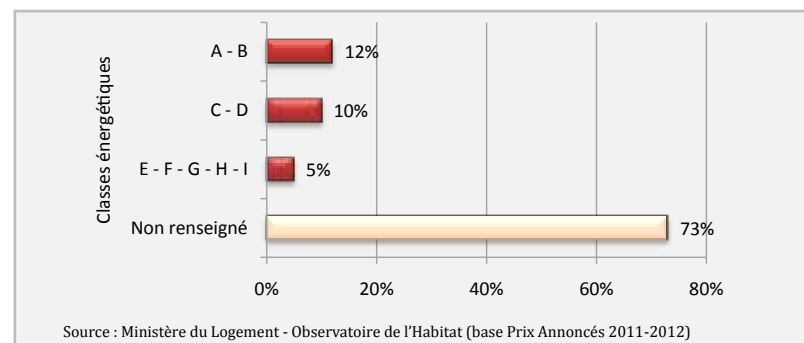
Figure 9 : Offre de vente de maisons selon l'époque de construction en 2011-2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

Dans la majorité des cas, l'information est apportée parce que le bien dispose d'un bon niveau d'isolation (cf. **figure 9**). Ainsi, parmi les annonces de vente de maisons renseignées sur ce sujet, la majorité sont en classe A, B et C.

Figure 10 : Offre de vente d'appartements selon l'époque de construction en 2011-2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

Pour les appartements, l'information est plus fréquemment disponible. Mais là aussi, cette disponibilité concerne essentiellement les appartements mis en vente qui disposent d'une bonne isolation thermique (cf. **figure 10**).

5. Les performances énergétiques : un nouvel enjeu

5.2. La performance énergétique impacte fortement le prix

La construction d'un bien disposant d'une isolation correcte pour être classée en catégorie A ou B induit nécessairement un surcoût lors de la construction. Il importe toutefois de rester prudent sur les statistiques présentées ci-dessous compte-tenu de la faible disponibilité de l'information.

Pour une maison, ce coût supplémentaire se traduit par un prix de vente moyen annoncé proche de 4 000 €/m², alors que le prix moyen d'une maison moins bien isolée (classe inférieure à E) est d'environ 3 300 €/m² ; soit un écart de 700 €/m².

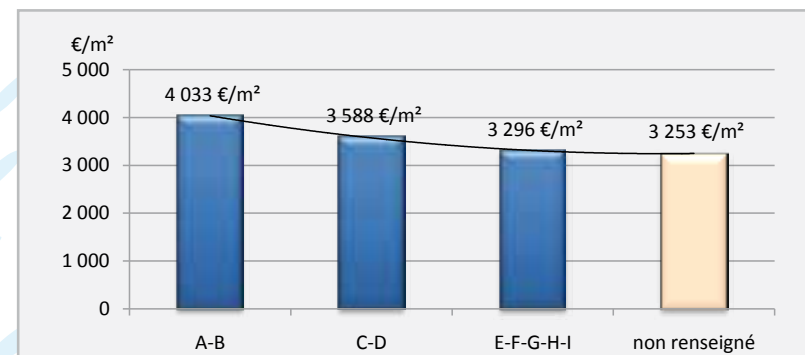
La courbe de tendance des prix annoncés pour les maisons montre une dégressivité assez nette des prix moyens avec la diminution des qualités énergétiques des biens, jusqu'à atteindre des valeurs inférieures de 18% pour les classes E à I par rapport aux classes A et B pour les maisons (cf. *figure 11*).

La qualité de la construction et les qualités isolantes d'un appartement se répercutent de manière plus marquée sur le prix de vente du bien.

Le prix annoncés des appartements disposant de la meilleure performance énergétique (classe A et B), est de 4 671 €/m², alors qu'il est de seulement 4 150 €/m² pour ceux en classe C et D, voir de 3 973 €/m² pour les classes inférieures (cf. *figure 12*).

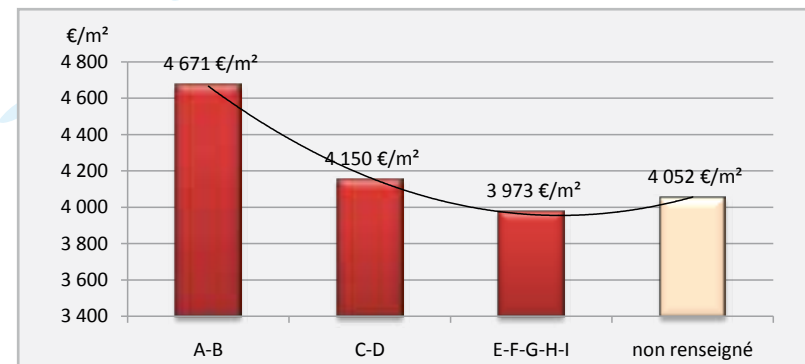
L'écart de prix entre un appartement classé en catégorie A ou B par le diagnostic énergétique et un appartement en classe E et inférieures atteint les 15%.

Figure 11 : Prix de vente au m²annoncé moyen des maisons selon la classe énergétique en 2011-2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

Figure 12 : Prix de vente au m²annoncé moyen des appartements selon la classe énergétique en 2011-2012



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2011-2012)

6. Conclusion

Pour étudier le marché de l'immobilier résidentiel au Grand-Duché de Luxembourg, l'Observatoire de l'Habitat s'appuie, en complément d'autres sources d'informations, sur les annonces diffusées par les professionnels et les particuliers dans la presse courante et spécialisée, ainsi que sur internet.

Ces données apportent un éclairage sur l'offre et les prix de vente annoncés pour les maisons et pour les appartements. Elles permettent notamment la diffusion régulière d'informations sur :

- Les évolutions récentes des prix annoncés , avec les indicateurs trimestriels des prix annoncés⁷ ;
- Les niveaux des prix avec le rapport d'activité de l'Observatoire de l'Habitat⁸ ;
- La distribution des prix par communes, avec les tableaux et cartes détaillées diffusés sur le site web de l'Observatoire de l'Habitat⁹.

Le présent « hors série » aborde les prix de l'immobilier sous un nouvel angle ; c'est à dire en mettant en exergue des éléments particuliers qui interviennent fortement dans la détermination du prix proposé à la vente, tels la localisation et les performances énergétiques des biens. Cette approche fait ressortir une diminution nette des prix en s'éloignant de la capitale. Par ailleurs, un fort écart de prix annoncé apparaît entre les biens neufs et les biens anciens. Les logements neufs servent, en quelque sorte, de référence dans la détermination de la valeur immobilière. Enfin, une forte variation des prix est également observée selon les performances énergétiques. Par exemple, le prix moyen des appartements en classe A ou B est supérieur de 18% au prix des biens dont les performances énergétiques sont médiocres. Cet aspect constitue un enjeu important pour les ménages dans un contexte où le coût des énergies s'accroît depuis plusieurs années.

⁷<http://observatoire.ceps.lu/index.cfm?pageKw=INDICATEUR>

⁸<http://observatoire.ceps.lu/index.cfm?pageKw=rapportactivites>

⁹<http://observatoire.ceps.lu/index.cfm?pageKw=DETAIL>



