



LA NOTE 15

DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT



» Analyse de l'évolution des prix de vente des appartements entre janvier 2007 et juin 2010

Note préparée pour la « Semaine Nationale du Logement 2010 »

Introduction

Depuis 2009, l'Observatoire de l'Habitat diffuse trimestriellement des informations sur l'évolution des marchés de l'immobilier résidentiel et sur les ventes d'appartements à partir d'extraits des actes notariés. Ces publications ont été possibles grâce à une coopération active avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (A.E.D.), qui s'est notamment concrétisée par la fourniture régulière d'extraits du **fichier de la Publicité Foncière**¹ qui recense toutes les ventes actées par les notaires.

Cette Note a pour objet de présenter les tendances récentes observées sur le marché de la vente d'appartements au Grand-Duché, à partir des informations issues du fichier de la Publicité Foncière. Dans un premier temps,

les effets de la crise économique sur ce marché sont évalués en dissociant les évolutions relevées pour la vente d'appartements existants de celles observées sur le marché du neuf. Dans un deuxième temps, ces évolutions récentes sont analysées à un niveau géographique plus fin, en comparant les niveaux et les dynamiques de prix sur le territoire. Enfin, une attention particulière est accordée à la **comparaison des tendances relevées à partir des prix enregistrés des appartements**² et de celles observées à travers les indicateurs des prix annoncés à la vente (également calculés par l'Observatoire de l'Habitat) qui fournissent une information sur les tendances de l'offre et des prix à partir des annonces immobilières parues dans la presse et sur internet.

Eclairages méthodologiques

Le Fichier de la Publicité Foncière a une vocation administrative. Pour établir une statistique, il doit donc subir des traitements et des sélections. Les statistiques présentées ici se fondent sur les ventes uniques d'appartements, en plein droit de propriété, dont la surface est renseignée dans les actes notariés. Les ventes simultanées de plusieurs appartements sont exclues. Les appartements de moins de 10 m² ou de plus de 300 m² sont également exclus. Les observations extrêmes sont ensuite

détectées et rejetées à partir d'une méthode de régression modélisant le logarithme du prix global de l'appartement en fonction de la surface, de la présence de différentes annexes (garage, cave, etc.) et de la région d'aménagement dans laquelle il se situe, à l'intérieur d'une stratification basée sur le type de vente (ventes d'appartements existants ou VEFA) et le trimestre. En raison de ces sélections et traitements, seuls 65% environ des appartements vendus sont retenus.

¹ Les données dont dispose l'Observatoire de l'Habitat sont extraites du fichier de la Publicité Foncière, qui résulte d'une collaboration entre 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 (C.T.I.E.). Cet extrait constitue une présélection des ventes enregistrées par l'A.E.D. à partir des informations transmises par les notaires.

² Les statistiques présentées ici concernent uniquement les appartements, pour lesquels la Publicité Foncière intègre des informations du Cadastre Vertical sur la description et la surface utile de chaque lot privatif. Les données ne permettent pas d'établir des prix de vente moyens qui soient fiables pour les maisons unifamiliales, puisqu'aucune information sur leur nombre de pièces ou leur surface n'est disponible.



1. Evolution des ventes et des prix enregistrés des appartements entre 2007 et 2010

Le fichier de la Publicité Foncière permet de distinguer **deux catégories de ventes d'appartements qui constituent deux marchés très différents** :

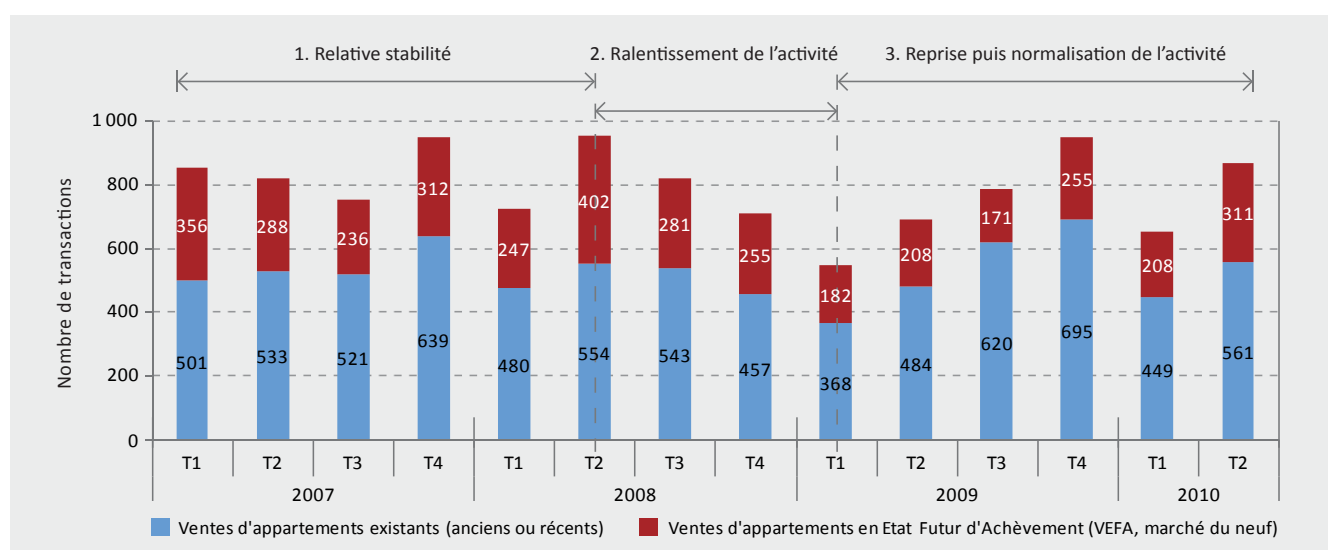
- **Les ventes d'appartements construits (ci-après « marché de l'existant »).** Il s'agit de transactions portant sur des appartements achevés, qui peuvent être anciens ou récents. Pour l'instant, le fichier de la Publicité Foncière ne fournit aucune information sur l'âge du logement, et ne permet donc pas de dissocier les appartements anciens (de plus de 10 ans) et récents (moins de 10 ans). Pour simplifier, ce marché des appartements anciens et récents sera assimilé au marché des appartements existants dans la suite de cette Note.
- **Les ventes d'appartements en construction (ci-après « marché du neuf »).** Ce sont des Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) qui portent sur des appartements en cours de construction. Ces VEFA sont soumises à une législation particulière³ et constituent donc un marché très particulier. Pour simplifier, ce marché des VEFA sera assimilé au marché des appartements neufs dans la suite de cette Note.

Le marché de l'immobilier a été marqué par d'importants événements économiques entre 2007 et 2010. D'une part, il a été touché par la crise économique dont l'épicentre se situe en 2008 avant une lente reprise de la croissance à la fin de l'année 2009 et au début de 2010. D'autre part, des modifications réglementaires ont également pu perturber le marché de l'immobilier Grand-Ducal.

L'analyse des évolutions trimestrielles des ventes d'appartements (cf. figure 1) permet de dissocier trois grandes phases dans la conjoncture immobilière récente⁴.

1. **Du 1^{er} trimestre 2007 jusqu'au 2^e trimestre 2008, une relative stabilité des ventes d'appartements est observée.** Elle concerne aussi bien le marché des appartements existants que celui du neuf, et est simplement troublée par une forte hausse du nombre de transactions au dernier trimestre 2007 (suivie d'une baisse des volumes de vente au trimestre suivant). Cette évolution brutale découle en grande 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).
2. **A partir du 3^e trimestre 2008 et jusqu'à la fin du 1^{er} trimestre 2009, le nombre de ventes diminue progressivement sous l'effet de la crise économique.** La réduction de l'activité est particulièrement nette sur le marché du neuf (avec une baisse cumulée des transactions de -55% entre le 2^e trimestre 2008 et le 1^{er} trimestre 2009, contre -34% pour les ventes d'appartements existants).
3. **Enfin, la troisième phase, qui débute au 2^e trimestre 2009 et se poursuit jusqu'au 2^e trimestre 2010, correspond à une reprise progressive puis à une normalisation de l'activité.** Elle est toutefois troublée par une forte accélération des ventes au dernier trimestre 2009, suivie d'une forte baisse au trimestre suivant. Ces dernières évolutions brutales découleraient d'un rééquilibrage du marché et d'un effet transitoire lié à la perspective d'une généralisation du certificat de performance énergétique pour toutes les mises en vente de maisons et d'appartements à partir du 1^{er} janvier 2010.

Figure 1. Evolution des volumes de ventes d'appartements entre 2007 et 2010



Source : Administration de l'Enregistrement et des Domaines, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix Enregistrés 2007 - 2010)

³ Les règles qui encadrent les Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) figurent dans la loi du 29 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction.

⁴ Ce découpage conjoncturel en trois phases est également pertinent pour les évolutions des ventes de maisons et de terrains à bâtir.

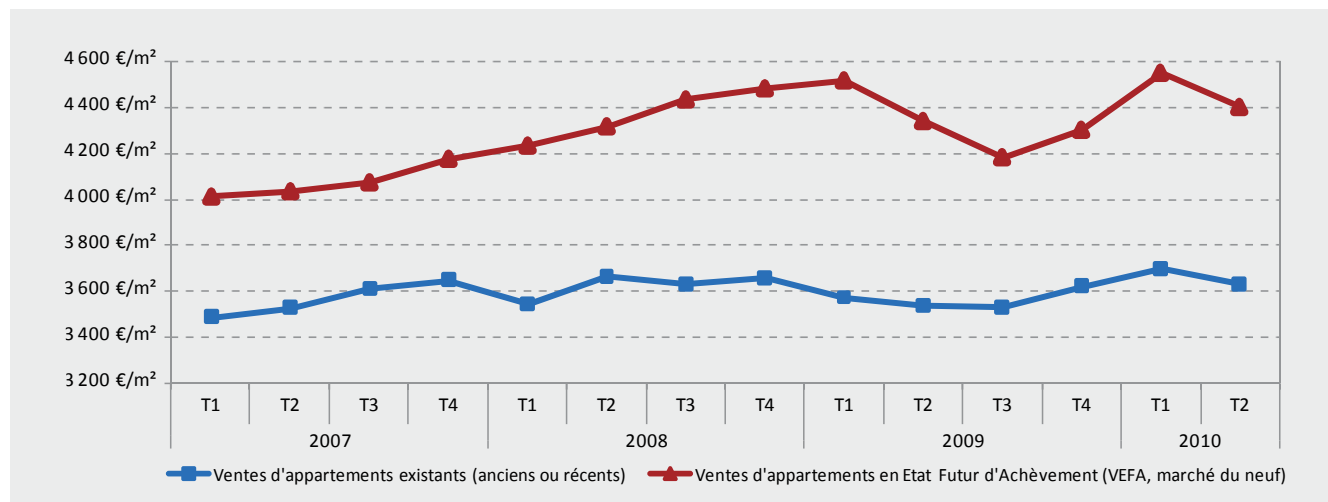
Cf. Observatoire de l'Habitat (2009) : « Ventes de biens immobiliers et fonciers au Luxembourg entre 2007 et 2009 », Hors-Série n°2, préparé pour la Semaine Nationale du Logement 2009.

Ce document, ainsi que les mises à jour trimestrielles des ventes de maisons et de terrains à bâtir, sont consultables sur le site internet : <http://observatoire.ceps.lu/>.

En ce qui concerne les prix des appartements vendus (cf. figure 2), le prix de vente moyen pour un appartement est de près de 3 910 €/m² au 2^e trimestre 2010 (3 640 €/m² pour les appartements existants et 4 400 €/m² pour le neuf environ). Trois ans auparavant, au 1^{er} trimestre 2007, ce prix était de

3 708 €/m² (3 490 €/m² pour l'existant et 4 010 €/m² pour le neuf environ). **Le prix au mètre carré des appartements s'est donc accru de +5,44% en moyenne selon les actes enregistrés (+4,18% pour l'ancien et +9,68% pour le neuf).**

Figure 2. Evolution des prix moyens enregistrés par m² pour les ventes d'appartements de 2007 à 2010



Source : Administration de l'Enregistrement et des Domaines, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix Enregistrés 2007 à 2010)

Cette tendance globale cache des fluctuations très nettes qui correspondent aux trois phases majeures observées sur l'évolution du nombre de ventes enregistrées. **Les prix de vente ont régulièrement augmenté entre le 1^{er} trimestre 2007 et le 4^e trimestre 2008, malgré une légère inclinaison au 1^{er} trimestre 2008.** Puis, ces prix enregistrés ont en moyenne diminué jusqu'au 3^e trimestre 2009. Enfin, les prix s'accroissent fortement à partir du 3^e trimestre 2009⁵ avant de diminuer légèrement au 2^e trimestre 2010.

Ces tendances sont toutefois plus marquées sur le marché du neuf que sur celui des appartements existants. **La diminution des prix moyens des appartements vendus a été plus tardive sur le marché du neuf, mais la baisse cumulée a été plus importante** (-7,37% entre le 1^{er} trimestre et le 3^e trimestre 2009 pour les prix au m² des appartements neufs, contre -3,50% pour les prix au m² des appartements existants entre le 4^e trimestre 2008 et le 3^e trimestre 2009). **De même, la reprise de la hausse des prix a été également plus nette sur le marché du neuf** (+8,74% entre le 3^e trimestre 2009 et le 1^{er} trimestre 2010) **que sur celui de l'existant** (+4,79% sur la même période). Enfin, un tassement des prix est observé sur les deux marchés au 2^e trimestre 2010.

Finalement, l'évolution des transactions, ainsi que celle des prix permettent de dresser un bilan nuancé des effets de la crise économique sur le marché immobilier résidentiel luxembourgeois. La baisse des ventes d'appartements au cours de

l'année 2008 (suivie d'une baisse des prix enregistrés quelques mois plus tard) coïncidait avec la forte réduction du volume de nouveaux crédits hypothécaires accordés aux ménages. Les taux d'intérêt étaient particulièrement bas à cette date, mais l'accès au crédit était devenu difficile du fait du comportement très prudent des banques⁶.

La normalisation du volume des transactions à partir du début de l'année 2009 (puis la hausse des prix relevée à partir du 3^e trimestre 2009) s'explique avant tout par des effets liés à la demande de logements :

- On assiste à un retour des acheteurs, qui avaient parfois choisi d'attendre plutôt que d'investir dans un contexte de forte incertitude sur l'évolution des prix en 2008. **La demande est en effet structurellement forte au Luxembourg** du fait de l'attractivité du pays, illustrée par un solde migratoire positif.
- Les acheteurs ont pu profiter de **prix plus attractifs** au sortir de la crise, suite à la baisse des prix enregistrés des appartements observée en début d'année 2009.
- Les acheteurs profitent actuellement de **taux d'intérêt historiquement faibles** (souvent inférieurs à 2,5% sur des prêts de 20 à 25 ans) et d'un accès au crédit qui s'est **assoupli au début de l'année 2009**⁷. Les nouveaux crédits immobiliers accordés ont progressé tout au long de l'année 2009, avec une forte accélération au 4^e trimestre 2009.

⁵ Ces évolutions sont très proches de celles relevées par le STATEC à travers son indice de prix de vente des appartements. Celui-ci est basé sur une modélisation hédonique, qui est conçue pour permettre d'isoler les variations pures des prix, toutes choses égales par ailleurs (c'est-à-dire en contrôlant les évolutions dans la composition et la qualité des biens vendus). Ce modèle hédonique ne permet cependant que de contrôler les effets de changements dans la localisation et la surface habitable des logements vendus. Malheureusement, le fichier de la Publicité Foncière ne comporte pas pour l'instant une information sur le nombre de pièces des appartements vendus et sur l'ancienneté de ces logements.

⁶ Cf. Lamboray C. (2010) : « Un indice des prix hédoniques des appartements », Economie et Statistiques, Working Paper du STATEC n°44.

⁷ La Banque Centrale du Luxembourg (BCL) a ainsi constaté un net durcissement des conditions d'octroi de prêt au 1^{er} trimestre 2009, suivi d'un assouplissement net au 4^e trimestre 2009.

⁸ Cf. Rapport Annuel 2009 de la BCL.

⁹ Cf. Bulletin 2010-2 de la Banque Centrale du Luxembourg (BCL).

- Enfin, l'investissement dans la pierre apparaît comme un gage de stabilité, alors que les marchés des actifs financiers et des devises peuvent donner actuellement un sentiment d'insécurité.

Notons d'autre part que la hausse des prix est particulièrement forte sur le marché des appartements en construction (Ventes en Etat Futur d'Achèvement), du fait de l'insuffisance de l'offre. En effet, le nombre d'autorisations de bâtir accordées avait fortement chuté en 2008 et en 2009

(avec des taux de variation annuels respectivement de -18,6% et -8,5%)⁸.

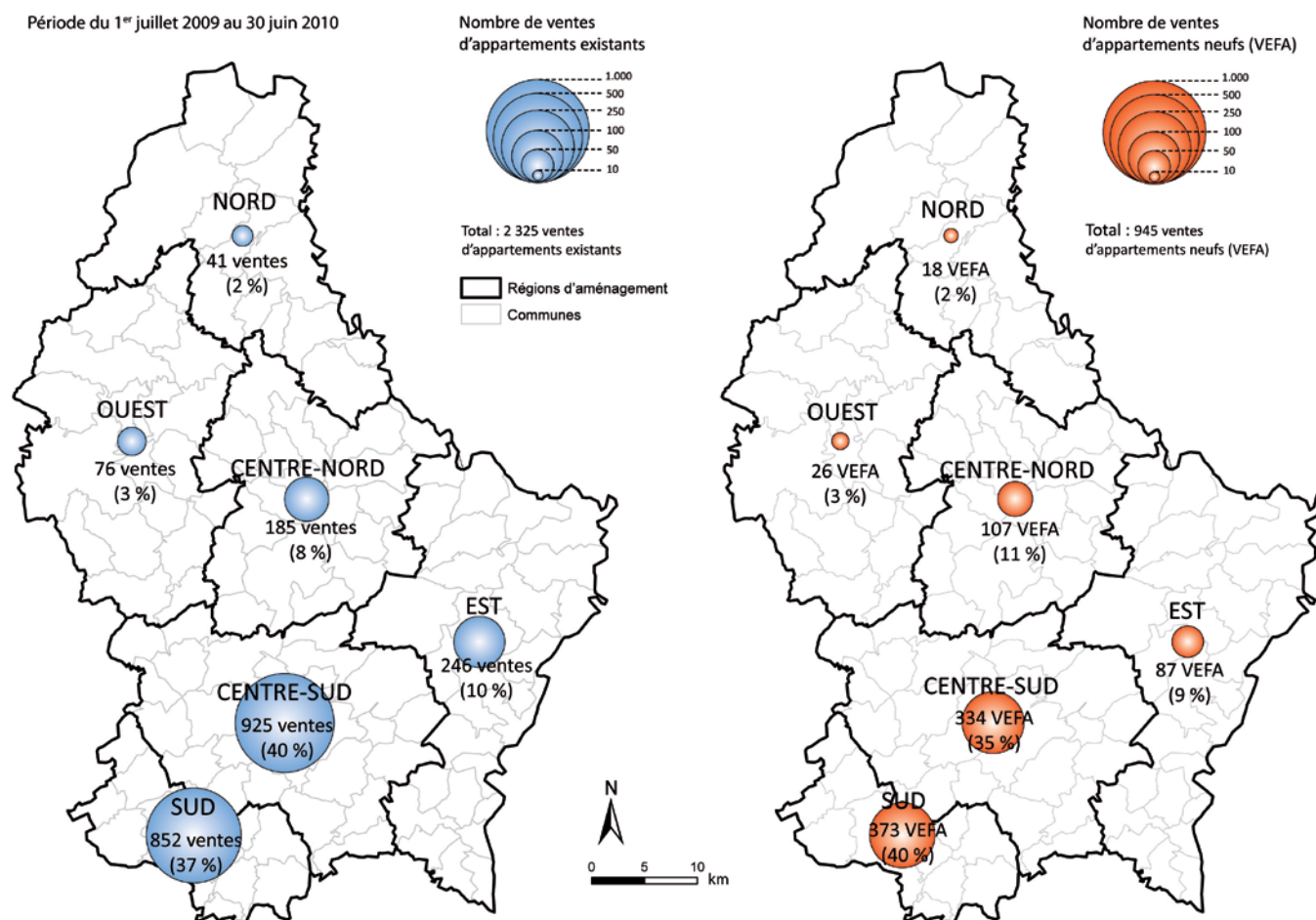
Quant à la baisse des prix observée sur le 2^e trimestre 2010, elle coïncide avec une reprise progressive de l'activité dans le secteur de la construction (+40,4% pour les permis de bâtir d'appartements au 1^{er} trimestre 2010 par rapport au même trimestre de l'année précédente)⁹. Un certain équilibre semble donc revenir sur le marché de la vente d'appartements.

2. Une hausse des prix de vente enregistrés des appartements particulièrement forte à Luxembourg-Ville et dans sa périphérie

Les ventes d'appartements se localisent essentiellement dans les zones urbanisées du territoire, à savoir Luxembourg-Ville et sa région (qui concentre environ 40% des ventes d'appartements anciens et 35% des ventes sur le marché du neuf), ainsi que la région Sud du pays (qui compte pour près de 40% des ventes dans l'ancien comme dans le neuf),

où les communes de Differdange, Esch-sur-Alzette, Dudelange et Pétange concentrent à elles-seules 25% des transactions du pays (cf. figure 3). A l'inverse, les régions d'aménagement Nord et Ouest ne représentent que respectivement 2% et 3% du total des ventes d'appartements relevées¹⁰.

Figure 3. Volumes des ventes d'appartements entre juillet 2009 et juin 2010, par région d'aménagement



Auteur : J. Licheron, Unité de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, septembre 2010

Fond de carte : ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2010

Données statistiques : Administration de l'Enregistrement et des Domaines, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base prix enregistrés 2009-2010)

⁸ Cf. Statistiques des autorisations de bâtir du STATEC.

⁹ Cf. Statistiques des bâtiments achevés du STATEC.

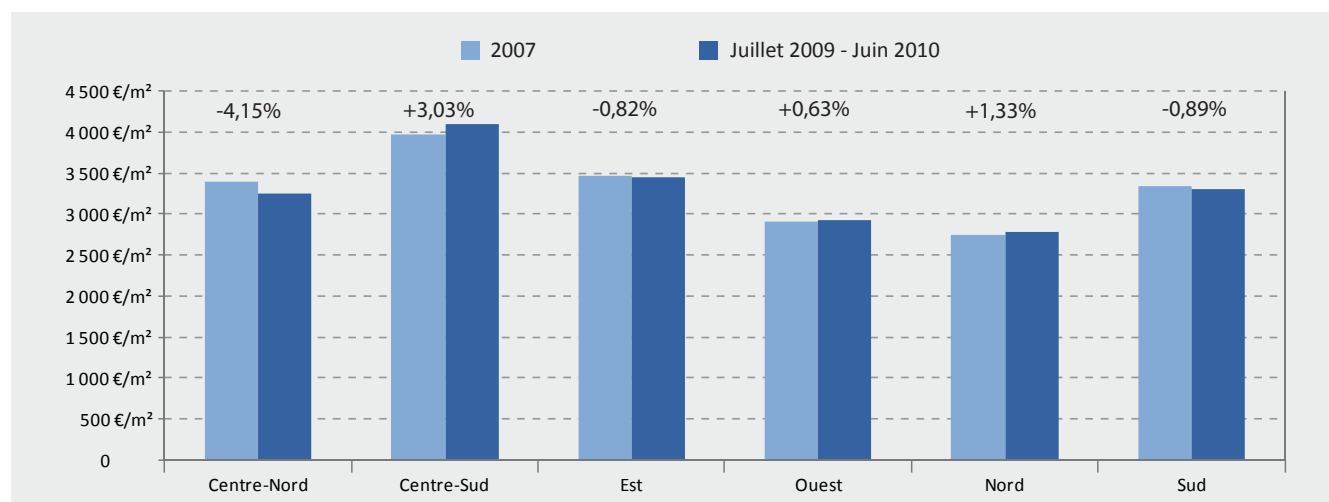
¹⁰ Le découpage du Grand-Duché en 6 régions d'aménagement est issu du programme directeur de l'aménagement du territoire, officiellement adopté par le Gouvernement en Conseil en date du 27 mars 2003, conformément aux dispositions de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.

C'est uniquement à Luxembourg-Ville et dans ses communes proches que l'on observe une hausse significative des prix de vente des appartements existants depuis 2007.

Les prix des appartements existants ont en effet augmenté de +3,03% dans la région Centre-Sud entre 2007 et 2010 (cf. figure 4). Dans les régions Sud et Est, les prix enregistrés

des appartements existants ont légèrement baissé. Quant à la région Centre-Nord (qui intègre la Nordstad, avec les communes de Diekirch, Ettelbrück, Erpeldange et Schieren), elle a connu une nette baisse des prix des appartements existants (-4,15% entre 2007 et 2010).

Figure 4. Prix de vente enregistrés des appartements existants par région en 2007 et en 2009-2010 (en euros courants)



Note : La période 2009-2010 couvre les transactions relevées entre le 1^{er} juillet 2009 et le 30 juin 2010.

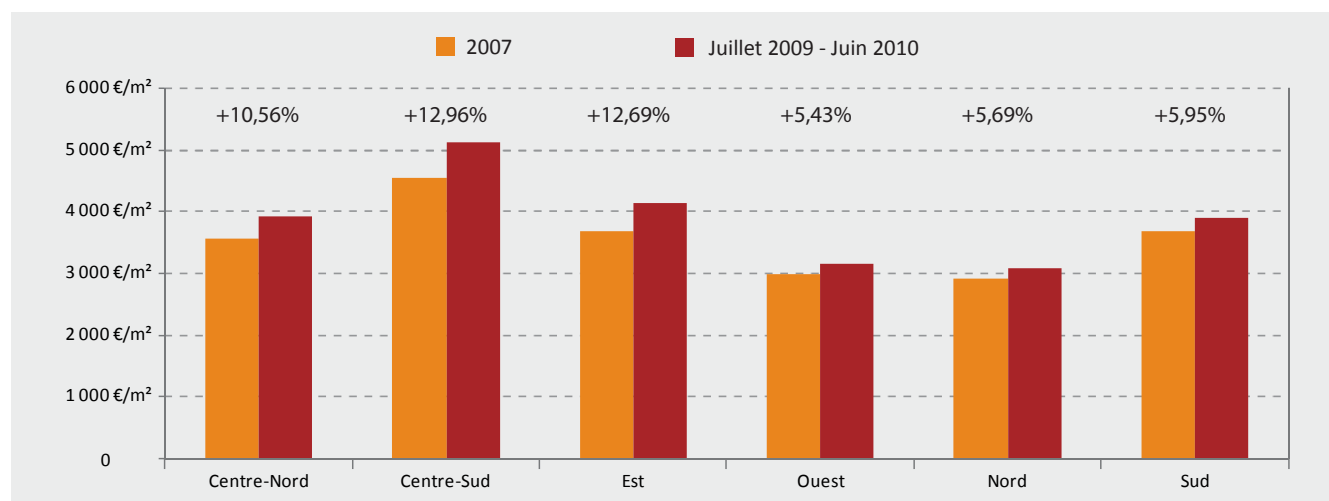
Source : Administration de l'Enregistrement et des Domaines, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix Enregistrés 2007 - 2009-2010)

Sur le marché très particulier des appartements neufs, les prix de vente ont augmenté sur l'ensemble du territoire, mais dans des proportions différentes (cf. figure 5).

C'est là-encore dans la région Centre-Sud (et notamment à Luxembourg-Ville) que la hausse a été la plus marquée (+12,96% entre 2007 et 2010). Cependant, les hausses sont également

importantes dans les régions voisines, à savoir celles de l'Est (qui comprend la vallée de la Moselle) et du Centre-Nord (qui englobe la Nordstad). Par contre, la région Sud constitue un marché particulier, car les prix ont augmenté de seulement +5,43%.

Figure 5. Prix de vente enregistrés des appartements neufs (VEFA) par région en 2007 et en 2009-2010 (en euros courants)



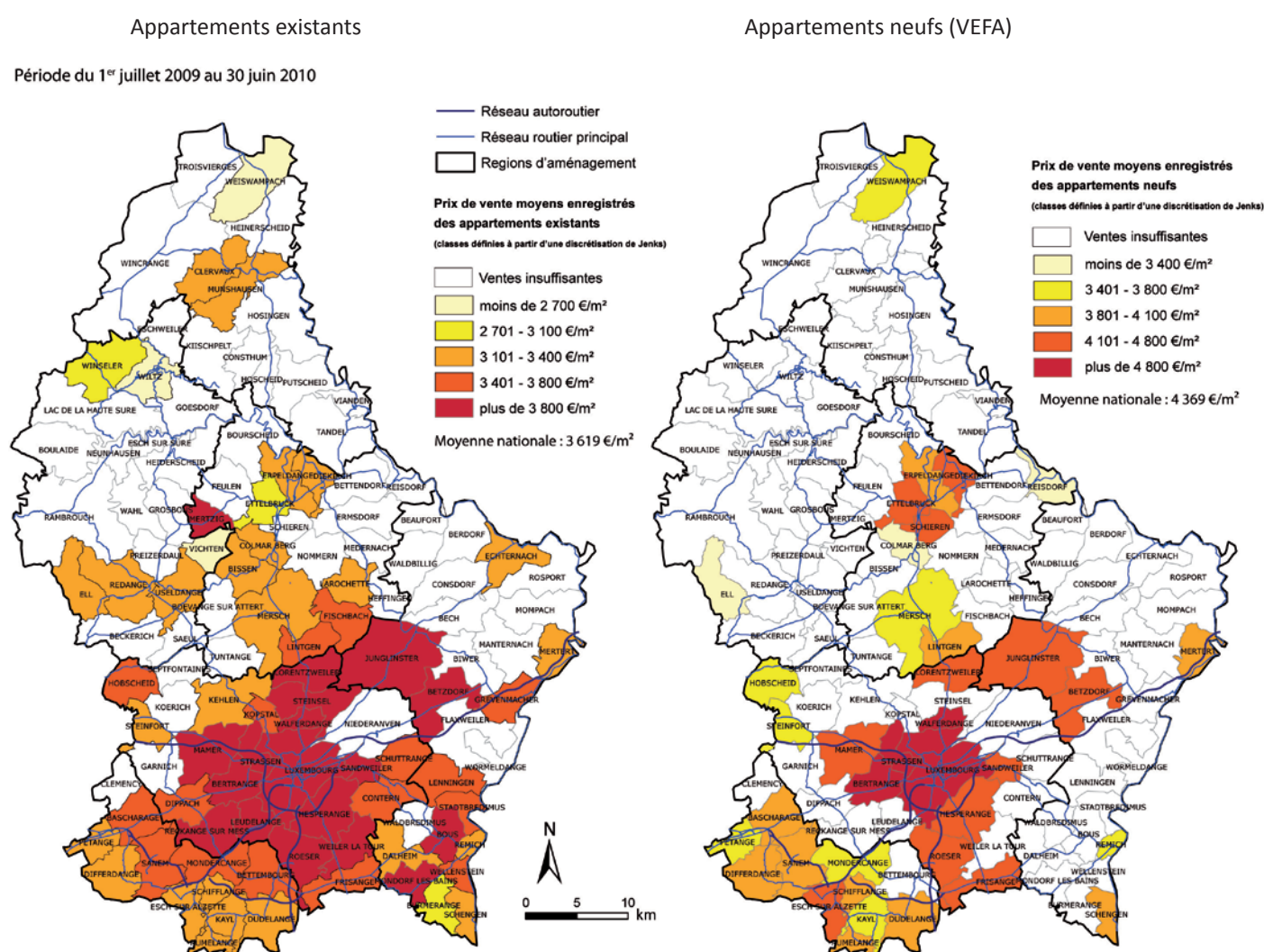
Note : La période 2009-2010 couvre les transactions relevées entre le 1^{er} juillet 2009 et le 30 juin 2010.

Source : Administration de l'Enregistrement et des Domaines, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix Enregistrés 2007 - 2009-2010)

Si l'on s'intéresse à la répartition communale des prix de vente des appartements existants (cf. figure 6), c'est dans la région Centre-Sud, notamment à Luxembourg-Ville et dans ses communes périurbaines (Bertrange, Lorentzweiler, Mamer, Roeser, Sandweiler et Strassen) que les prix sont les plus élevés et dépassent 3 800 €/m². En revanche, les prix de vente ont tendance à décroître lorsque l'on s'éloigne de la capitale. Les moins élevés se situent dans le Nord et l'Ouest du pays. Dans certaines communes de ces régions, les prix de vente y sont inférieurs à 2 700 €/m².

Sur le marché des appartements en construction (marché du neuf), les prix de vente sont, là encore, les plus élevés à Luxembourg-Ville et dans les communes voisines. Le niveau des prix des appartements neufs est également élevé dans les communes plus éloignées, telles que Junglinster et Betzdorf. Dans le Sud, Esch-sur-Alzette, deuxième ville du pays, se distingue avec un prix moyen de près de 4 400 €/m². En revanche, dans les régions d'aménagement Nord et Ouest, les prix de vente au m² des appartements en construction sont beaucoup plus faible (cf. figure 6).

Figure 6. Prix de vente enregistrés des appartements existants et des appartements neufs (VEFA) en 2009-2010, par commune (en euros courants)



Auteur : J. Licheron, Unité de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, septembre 2010

Fond de carte : ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2010

Données statistiques : Administration de l'Enregistrement et des Domaines, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base prix enregistrés 2009-2010)

3. Prix annoncés et prix enregistrés des appartements à la vente : des tendances similaires, avec un décalage de 6 à 9 mois

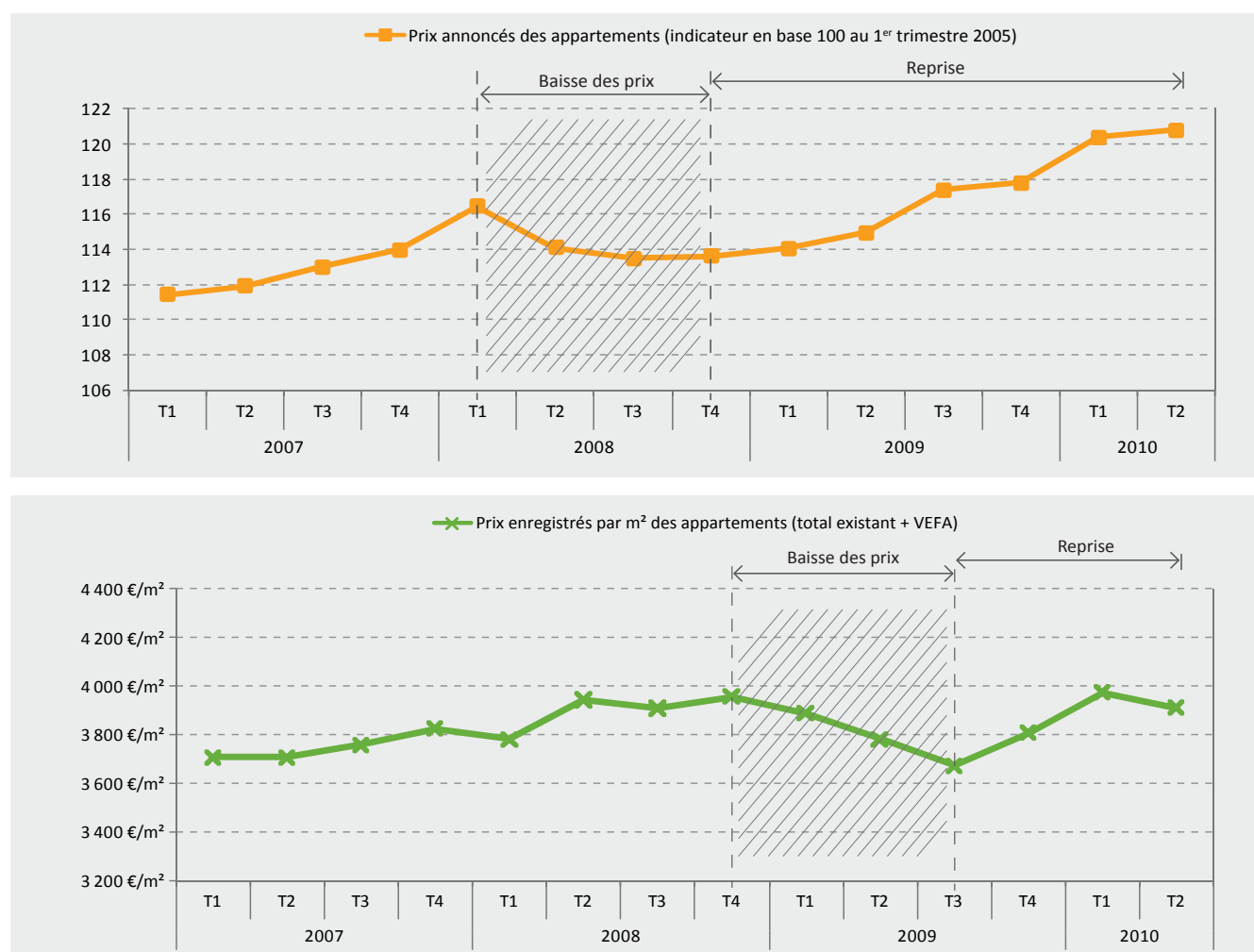
L'Observatoire de l'Habitat diffuse chaque trimestre depuis 2004 des statistiques sur les prix annoncés des appartements et des maisons. Ces statistiques sont établies à partir des annonces immobilières parues dans la presse et sur internet¹¹. Les prix annoncés sont souvent surévalués par rapport aux prix enregistrés, car ils correspondent aux attentes des vendeurs avant toute négociation. Cependant, **les prix annoncés n'en restent pas moins une première valeur repère et constituent une information avancée sur les marchés de l'immobilier résidentiel**. De plus, ils apportent de nombreuses précisions sur les caractéristiques des biens (nombre de chambres, surface, présence d'un jardin, d'un garage, etc.) et leur localisation, qui permettent d'évaluer correctement les prix des maisons et des appartements.

Les indicateurs des prix annoncés ne peuvent pas être directement comparés aux évolutions des prix enregistrés des appartements, du fait de la nature de chaque source,

mais également du décalage entre le jour de la publication de l'annonce et le jour où le notaire acte la vente avant de transmettre l'information à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines. Néanmoins, **le rapprochement des évolutions de l'indicateur des prix annoncés et des prix enregistrés par m² des appartements indique des tendances et des variations similaires** (cf. figure 7).

L'indicateur des prix annoncés des appartements à la vente mettait en évidence une baisse des prix dès le 2^e trimestre 2008, alors que cette baisse des prix ne s'est traduite qu'au début de l'année 2009 dans les prix de vente enregistrés des appartements. De même, le retour à la hausse des prix annoncés des appartements s'est produit dès le 1^{er} trimestre 2009, alors que la hausse n'est intervenue qu'à partir du 4^e trimestre de la même année si l'on se réfère aux prix enregistrés des appartements.

Figure 7. Prix annoncés et prix enregistrés des appartements entre janvier 2007 et juin 2010



Note : Base 100 au 1^{er} trimestre 2005 pour l'indicateur des prix annoncés des appartements.

Les prix enregistrés par m² des appartements représentés ici correspondent au total des appartements existants et des appartements neufs (VEFA).

Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix annoncés 2007 à 2010)

Administration de l'Enregistrement et des Domaines, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix Enregistrés 2007 à 2010)

¹¹ La méthodologie de calcul des indicateurs des prix annoncé est décrite en détail sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://www.observatoire.ceps.lu>).

Ainsi, il semble que les évolutions de l'indicateur des prix annoncés des appartements à la vente soient proches de celles relevées sur les prix enregistrés des appartements, avec un décalage d'environ 9 mois. Ce décalage est assez cohérent avec le temps qui peut s'écouler entre la publication d'une annonce de vente et l'enregistrement de la trans-

action. Cette forte relation entre les évolutions des prix annoncés et celles des prix de vente s'explique sans doute par le rôle majeur joué par les vendeurs au Grand-Duché, en situation de forte demande et de relative pénurie de nouveaux logements depuis plusieurs années.

Conclusion

L'analyse du marché des ventes d'appartements entre 2007 et 2010 permet de brosser un portrait nuancé des effets de la crise économique sur le marché de l'immobilier luxembourgeois. On a certes pu observer un net ralentissement de l'activité sur ce marché en fin d'année 2008, avec une baisse des ventes d'appartements de plus de 40% entre le 2^e trimestre 2008 et le 1^{er} trimestre 2009. Cette baisse de l'activité traduisait à la fois un certain attentisme des acheteurs et des difficultés dans l'accès au crédit qui limitaient les possibilités pour les primo-accédants potentiels.

Toutefois, cette baisse de l'activité n'a été que temporaire et une reprise progressive a été relevée au cours de l'année 2008. On assiste aujourd'hui à une normalisation de l'activité et à un retour des acheteurs, dans un contexte d'accès au crédit moins contraignant et de taux d'intérêt hypothécaires historiquement bas. Dans le même temps, l'activité sur le marché de la construction et les mises en chantier de logements neufs ont repris, après une forte réduction en 2008 et en 2009.

Les prix de vente des appartements ont progressivement retrouvé leur niveau d'avant-crise. La baisse des prix de vente au m² avait été particulièrement forte pour les appar-

tements neufs, mais la reprise de la hausse des prix a également été plus nette sur ce marché. Ces fortes évolutions sur le marché des appartements ont avant tout touché la ville de Luxembourg et les communes de sa périphérie, qui concentrent 35% des ventes d'appartements. Au contraire, les prix de vente ont fait preuve de plus de stabilité dans le sud du pays, qui regroupe près de 40% des ventes d'appartements. Une forte augmentation du nombre des ventes d'appartements neufs est par ailleurs relevée dans cette région Sud.

Enfin, une comparaison de ces grandes tendances en matière de prix enregistrés avec les évolutions relevées en parallèle par les indicateurs des prix annoncés de l'Observatoire de l'Habitat indique des tendances et des variations similaires, avec un décalage temporel d'environ 9 mois. Cette similitude confirme que les indicateurs des prix annoncés fournissent, plusieurs mois avant les statistiques sur les prix enregistrés, une tendance du marché de l'immobilier luxembourgeois. Les statistiques de prix enregistrés permettent, quant à elle, de disposer de valeurs de référence sur les prix des transactions actées par les notaires. Ces observations confortent ainsi l'intérêt de chacune des informations pour suivre le marché de l'immobilier résidentiel Grand-Ducal.

