

La note de l'Observatoire de l'Habitat



note n°4, mars 2005

OFFRES ET PRIX DE LOCATION DES LOGEMENTS EN 2003-2004

EDITORIAL

Selon l'enquête « ménages » réalisée par le CEPS/Instead en 2003, le parc locatif représente moins de 30% des logements habités au Luxembourg. Cette proportion, faible par rapport aux autres pays européens, résulte notamment d'une diminution constante du parc locatif durant les 30 dernières années.

Afin de dynamiser le marché des logements locatifs, le Gouvernement entend notamment investir dans les logements destinés à la location. Ainsi, le programme d'action du Ministère prévoit entre autres une réforme de la loi sur les baux à loyers et des mesures fiscales encourageant l'investissement dans le logement locatif privé.

Ceci dit, le marché locatif n'en demeure pas moins actif puisque les propositions de location représentent près de la moitié des annonces immobilières récoltées par le « Service de l'Observatoire de l'Habitat » entre le 1^{er} juillet 2003 et le 30 juin 2004. Cette situation, apparemment paradoxale, conforte l'intérêt d'apporter une information sur l'offre locative, notamment face à l'irrésistible flambée des prix de l'immobilier résidentiel depuis le début des années 1990.

Aussi, en complément de la Note n°3 sur les prix de ventes annoncés et avec le même souci d'information, **l'Observatoire de l'Habitat fournit dans ce numéro les principaux résultats issus de l'analyse des annonces de la presse courante, de la presse spécialisée et de l'Internet, concernant l'offre et le prix des logements proposés à la location sur le marché immobilier.**

INTRODUCTION

Près de la moitié des 52 383 annonces immobilières identifiées par l'Observatoire de l'Habitat entre le 1^{er} juillet 2003 et le 30 juin 2004 concerne la location de logements, qu'il s'agisse d'appartements, de studios ou de maisons au Luxembourg. L'autre moitié touche l'accession à la propriété, dont l'analyse a été menée dans la Note n°3¹.

Cette nouvelle Note de l'Observatoire de l'Habitat présente les offres et les prix de location proposés par voie de presse pour ces logements, selon leur localisation et leur taille.

De ce fait, elle constitue un complément à la Note n°2², qui analyse les loyers moyens effectivement payés par l'ensemble des locataires au Luxembourg.

CHIFFRES CLEFS DES OFFRES LOCATIVES DE LOGEMENT EN 2003-2004

AVERTISSEMENT : Les données présentées dans cette Note, sauf mention contraire, sont issues des offres immobilières de la presse quotidienne et spécialisée, et ne correspondent donc pas nécessairement aux loyers effectivement payés.

Période du 1 ^{er} juillet 2003 au 31 juin 2004	Appartements / studios	Maisons
Nombre de logements proposés à la location	17 094 (81%)	4 051 (19%)
Taille moyenne estimée en nombre de chambres	2	4
Surface moyenne estimée en mètres carrés	85	-
Montant mensuel moyen estimé par logement en Euros	1 000	2 020

Source : Base Prix 2004, Observatoire de l'Habitat

¹ Observatoire de l'Habitat (2004) ; « Offres et prix de vente des logements », Note n°3, 6 p.

² Observatoire de l'Habitat (2004) ; « L'évolution des loyers entre 1991 et 2001 », Note n°2, 4 p.

DESRIPTIF DE LA BASE DE DONNEES UTILISEE

La méthodologie, élaborée par le CEPS/INSTEAD pour l'Observatoire de l'Habitat afin d'analyser le prix d'un bien immobilier, se fonde sur un dépouillement des annonces immobilières. Portant à la fois sur la vente et la location, ces annonces sont systématiquement relevées la première semaine de chaque mois dans trois types de sources d'informations :

- la presse quotidienne ; « La Voix » et « Luxemburger-Wort »,
- la presse spécialisée ; « Immonews » et « Immostar »,
- la presse informatisée ; « AtHome.lu ».

Chaque annonce mentionnant un prix de vente ou de location est

alors saisie dans une base de données reprenant les informations suivantes :

- la date de parution,
- la localisation du bien (région, commune et localité),
- le type de logement (maison, appartement),
- le statut de transaction proposé (vente ou location),
- les caractéristiques du logement (nombre de chambres, surface, jardin, etc.),
- les références de l'annonceur.

1

CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DES LOGEMENTS À LOUER

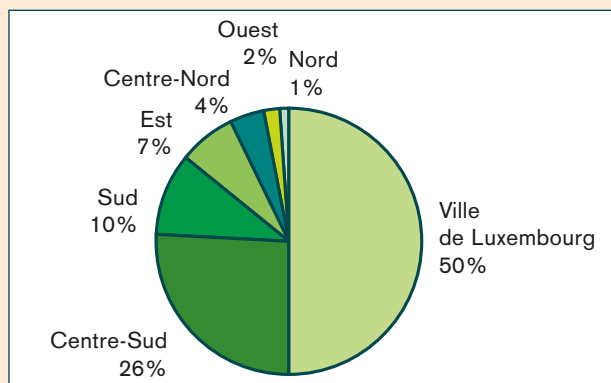
1.1. L'offre d'appartements et de studios

◆ Le nombre d'offres

Près de 81 % des logements proposés, via la presse spécialisée, à la location entre le 1er juillet 2003 et le 30 juin 2004 sont des appartements, soit 17 094 annonces sur les 21 145 collectées.

La moitié de ces offres d'appartements se concentre à **Luxembourg-Ville** et un quart supplémentaire se situe dans les autres communes de la **région Centre Sud** (cf. figures 1 et 3). Cette offre est très importante car cette région regroupe près de la moitié des appartements locatifs habités du pays⁴. L'offre locative dans la **région Centre Sud** révèle un **marché locatif actif** caractérisé, entre autres, par un taux de rotation élevé.

Fig. 1 : Appartements et studios proposés en location, par région d'aménagement, en 2003-2004



Source : Base Prix 2004, Observatoire de l'Habitat

A l'inverse, l'offre de location est faible dans la région Sud (10 %), alors qu'un tiers⁴ de l'ensemble des ménages locataires d'un appartement réside dans cette région. Cette situation correspond à un marché locatif relativement stable. Dans le reste du pays, la situation est similaire avec une offre locative d'appartements et de studios très limitée. En effet, les régions Nord, Est, Ouest et Centre Nord se partagent les 14 % restants des offres diffusées par la presse spécialisée.

◆ La taille des biens offerts

La taille des logements peut être mesurée par le nombre de chambres et, de manière plus précise, par la surface en mètre carré.

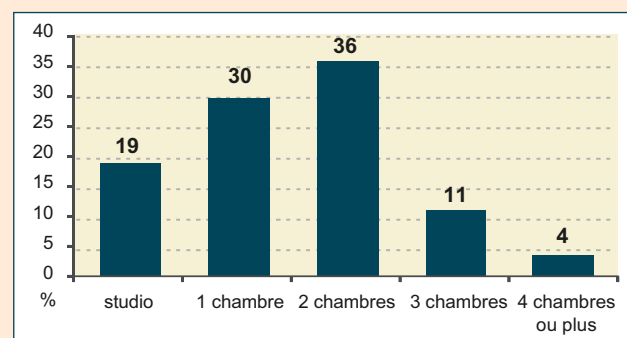
Pour ce qui est du nombre de chambres⁵, 85 % des offres de location d'appartements comptent moins de trois chambres, comme le précise la figure 2 ci-après. Les studios représentent 19 % des offres. Ils sont majoritairement localisés dans les villes.

Ainsi, plus de 60 % des offres de studios du pays se concentrent dans la Ville de Luxembourg, plus particulièrement dans les quartiers de Limpertsberg (19 %) et de la Gare (18 %).

Quant aux 15 % d'appartements disposant de trois chambres ou plus, ils se localisent majoritairement dans certains quartiers de la Ville, tels que Eich et le Cents, ainsi que dans les communes voisines de la capitale.

Si l'on considère la taille, la surface moyenne déclarée dans les annonces est de 85 mètres carrés (m²). Sans surprise, elle est fortement liée au nombre de chambres proposées. Ainsi, dans la capitale, la surface est légèrement plus faible en moyenne (81 m²), vu la forte concentration de studios.

Fig. 2 : Appartements et studios proposés en location, par nombre de chambres à coucher, en 2003-2004



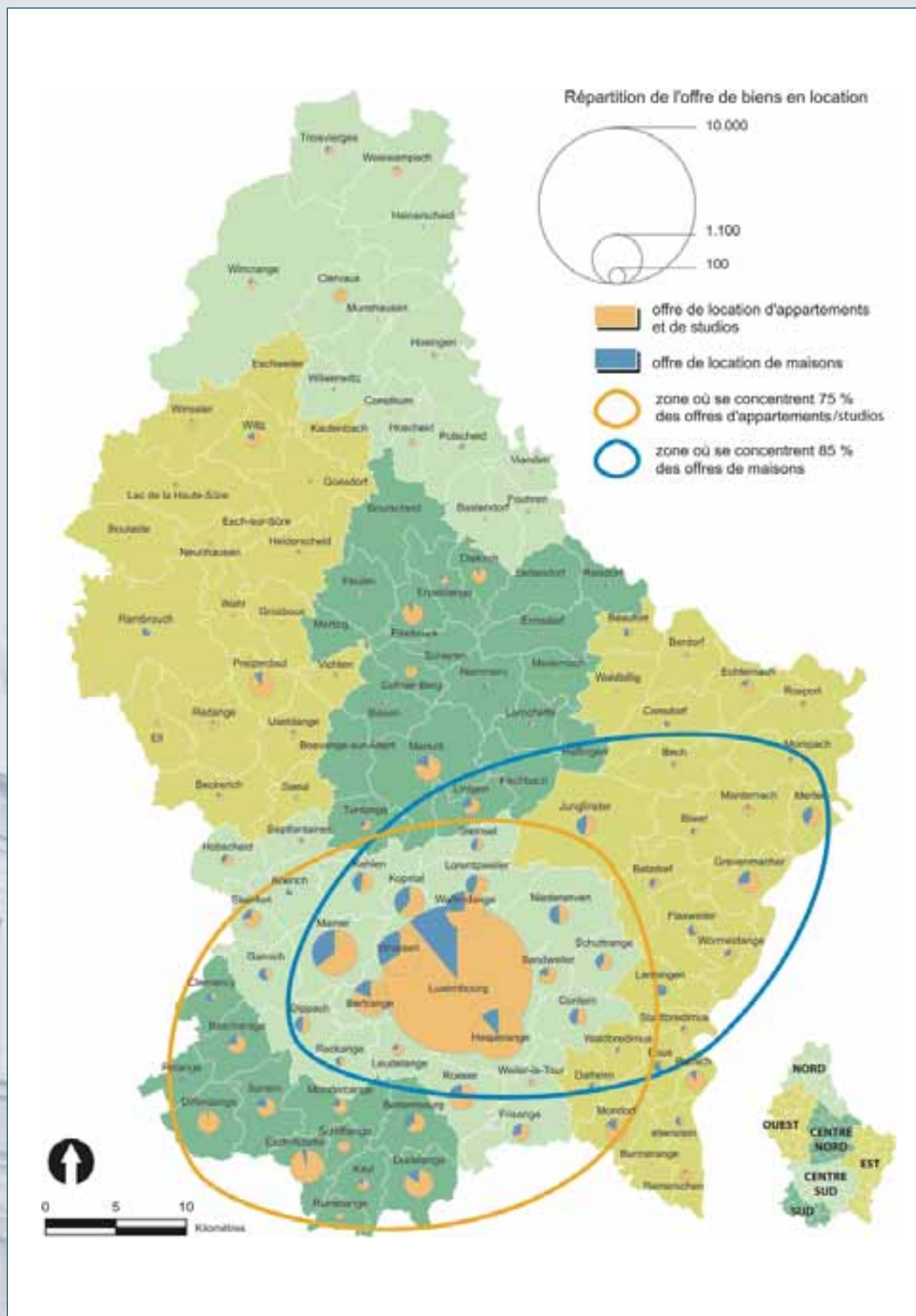
Source : Base Prix 2004, Observatoire de l'Habitat

³ La base de données, dénommée « base Prix », fait alors l'objet d'un traitement dans le but d'éliminer de l'analyse les annonces incomplètes, les erreurs de saisie, les doublons, ainsi que les aberrations. Les valeurs extrêmes des prix sont systématiquement rejetées pour réduire l'impact des biens exceptionnels.

⁴ Recensement Général de la Population, STATEC 2001.

⁵ Le nombre de chambres exclut les pièces de vie (salon/séjour), la cuisine, les couloirs et les pièces d'eau.

Figure 3 : Offre d'appartements/studios et de maisons en location au Grand-Duché en 2003-2004



Source cartographique : CEPS/INSTEAD
Sources statistiques : Observatoire de l'Habitat, 2003-2004
Auteurs : CEPS/INSTEAD - Département Géode (novembre 2004)

La surface moyenne est plus importante dans les communes voisines de la Ville (97 m²), où sont souvent proposés les plus grands appartements. Elle diminue progressivement en s'éloignant de cette zone : 77 m² dans la région Sud et 71 m² dans l'Ouest.

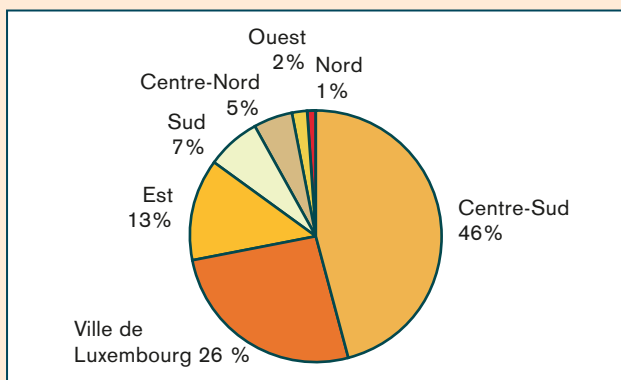
1.2. L'offre de maisons proposées à la location

Le nombre d'annonces

Plus de 4 000 offres de logement à louer concernent des maisons entre le 1er juillet 2003 et le 30 juin 2004. Cette offre représente seulement 19 % des offres locatives car les maisons sont principalement proposées à la vente et le taux de rotation est plus faible pour ces biens que pour les appartements.

A la différence de l'offre de location d'appartements, près de 85 % de l'ensemble des maisons mises en location se concentrent dans les communes des régions Centre Sud et Est (cf. figures 3 et 4). Plus précisément, 26 % des maisons proposées à la location se situent dans la capitale et un tiers dans ses communes limitrophes. Cette concentration

Fig. 4 : Maisons proposées en location, par région d'aménagement, en 2003-2004



Source : Base Prix 2004, Observatoire de l'Habitat

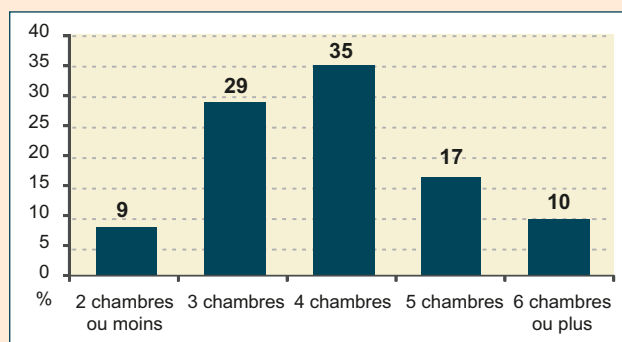
indique que la capitale et sa banlieue constituent un marché locatif dynamique et attractif.

A l'inverse, l'offre de location de maisons est faible dans les autres régions, notamment celle du Sud (7 %) qui regroupe pourtant 26 % des ménages louant une maison. Enfin, l'offre est presque inexistante dans le Nord, où seulement 37 annonces de maisons ont été recensées sur la période étudiée. Cette répartition de l'offre dans le pays révèle que le **marché locatif de maisons est particulièrement restreint hors des régions Centre Sud et Est.**

La taille des biens

En ce qui concerne la taille des maisons à louer, elle est perçue uniquement à partir d'un indicateur : le nombre de chambres. Ces biens disposent majoritairement de quatre chambres à coucher (35 %). Près de 29 % de l'offre de maisons comptent trois chambres et 27 % cinq chambres ou plus (cf. figure 5).

Fig. 5 : Maisons en location, par nombre de chambres à coucher, en 2003-2004



Source : Base Prix 2004, Observatoire de l'Habitat

Les grandes maisons en location (cinq chambres ou plus) sont principalement proposées dans les communes périurbaines de la région Centre Sud (48%) et dans la capitale (37%), notamment dans les quartiers de Rollingergrund et de Belair.

2

PRIX DES LOGEMENTS À LOUER

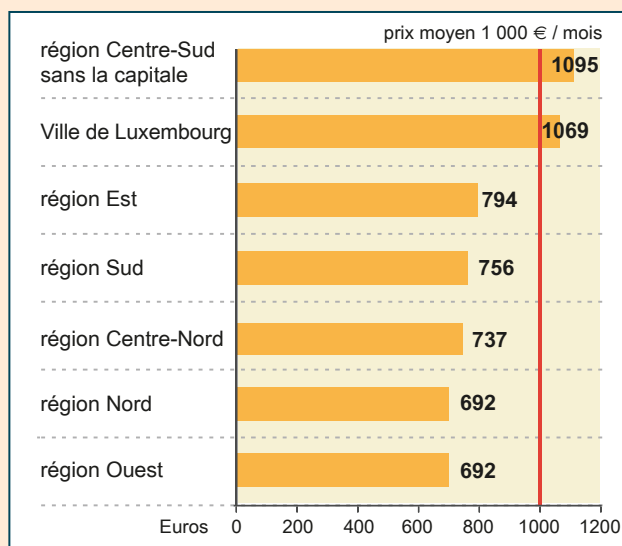
2.1. Les prix de location mensuels d'appartements et de studios

Au Luxembourg, le prix mensuel moyen annoncé pour un appartement est de 1 000 €. Pour plus de 80 % des offres d'appartements, le prix mensuel proposé est compris entre 500 et 1 500 €.

Au niveau de la localisation, les prix proposés sont élevés dans les communes de la région Centre Sud (cf. figure 6), telles que Mamer (1 320 € / mois) ou Roeser (1 110 € / mois), ainsi que dans certains quartiers de la capitale, comme le Cents (1 408 € / mois) ou Neudorf (1 256 € / mois).

En revanche, les prix les plus faibles se situent dans les communes éloignées du cœur urbain du pays. Le prix moyen proposé dans le Centre Sud (1 095 € / mois) est près du double de celui proposé dans les régions Nord et Ouest (692 € / mois).

Fig. 6 : Prix de location mensuels des appartements et des studios



Source : Base Prix 2004, Observatoire de l'Habitat

⁶ Observatoire de l'Habitat (2004), « L'évolution des loyers entre 1991 et 2001 », Note n°2, 4 p.

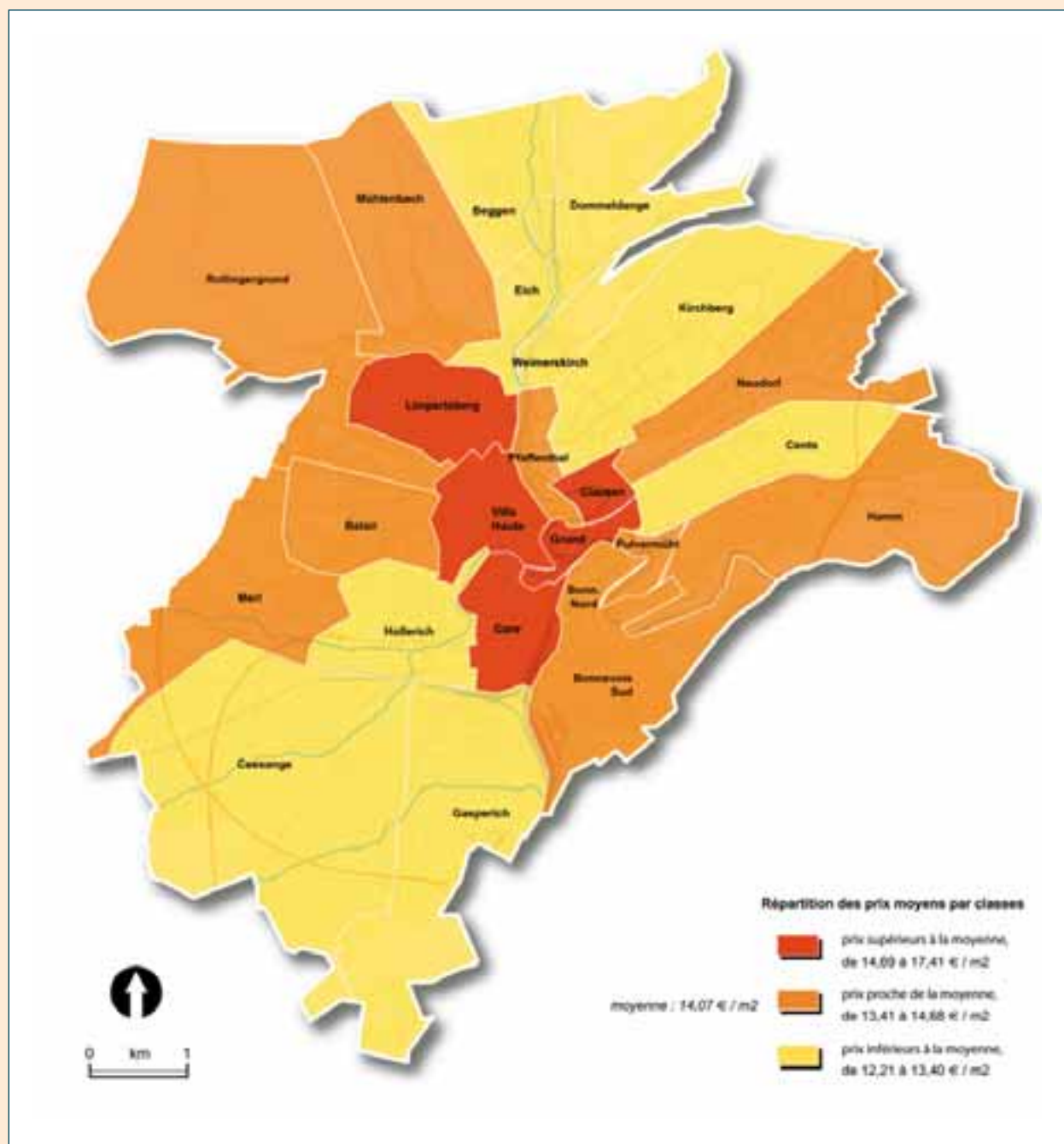
Logiquement, plus le logement est spacieux, plus son prix est élevé. Par contre, en rapportant ces prix à la surface, plus le logement est petit, plus son prix au mètre carré est élevé. Par exemple, un studio (17,7 € / m²) coûte 57 % de plus au mètre carré qu'un appartement de deux chambres (11,3 € / m²).

Toutefois, la répartition des prix par commune ne dépend pas uniquement du nombre de chambres et de la surface. La localisation est un facteur essentiel qui confirme les observations précédentes. En effet, le prix moyen d'une offre locative au mètre carré est plus faible dans les communes rurales que dans les espaces périurbains et urbains. Le prix au mètre carré dans les communes de l'Ouest (10,2 € / m²)

est inférieur de 28 % à celui des communes du Centre Sud (14,1 € / m²).

Dans la capitale, les prix au mètre carré de l'offre locative d'appartements varient également selon les quartiers (cf. figure 7). Les prix sont élevés dans les quartiers centraux, tels que la Ville-Haute (15,4 € / m²), la Gare (15,8 € / m²) ou le Grund (17,2 € / m²), et ceux situés à proximité : Clausen (17,4 € / m²), Limpertsberg (15,2 € / m²). Les prix proposés dans ces quartiers sont jusqu'à une fois et demi supérieurs à ceux des quartiers les moins chers, tel que Cessange (12,7 € / m²), indépendamment du nombre de chambres.

Figure 7 : Prix de location mensuels au mètre carré pour les appartements et studios dans la Ville de Luxembourg (moyennes en 2003-2004)

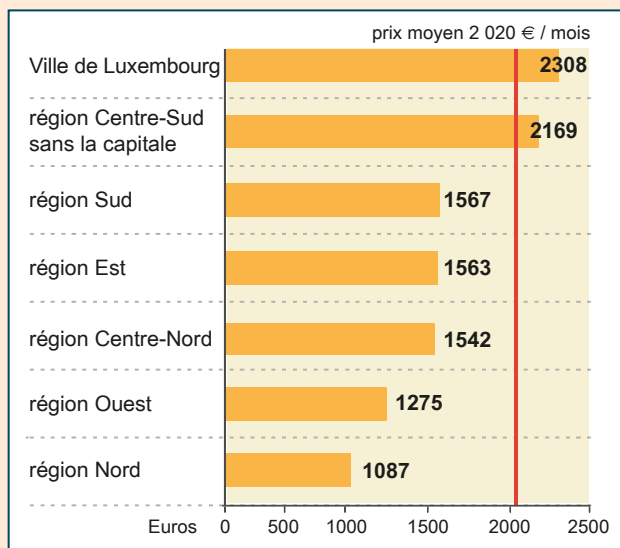


Sources : Administration du Cadastre et de la Topographie (1999), Ville de Luxembourg (1997), CEPS/INSTEAD (2004), Observatoire de l'Habitat, 2003-2004
Sources statistiques : Observatoire de l'Habitat, 2004
Auteurs : CEPS/INSTEAD - Département Géode (novembre 2004)

2.2. Les prix de location mensuels des maisons

Sur l'ensemble du **parc locatif des maisons**, le **prix moyen annoncé** est de 2 020 euros par mois, soit **le double du prix d'un appartement**. Dans près de 80 % des cas, les prix sont compris entre 1 500 et 3 000 €.

Fig. 8 : Prix de location mensuels des maisons par région d'aménagement (moyennes en 2003-2004)



Source : Base Prix 2004, Observatoire de l'Habitat

Dans les espaces urbains les plus peuplés du pays, le prix d'une maison est plus élevé que dans les zones rurales. Il est près d'un tiers supérieur à la moyenne dans certains quartiers de la Ville de Luxembourg, tels que Belair (2 640 € / mois) et Merl (2 560 € / mois), ainsi que dans certaines communes limitrophes comme Kopstal (2 670 € / mois). Par contre, le prix de location diminue fortement en s'éloignant de ces espaces urbains. En effet, une maison dans les régions Nord (1 087 € / mois) ou Ouest (1 275 € / mois) du pays se loue à un prix deux fois moins élevé que dans la capitale et la région Centre Sud (cf. figure 8).

Ces variations de prix d'une commune à l'autre résultent en partie des différences de taille des maisons proposées à la location. En effet, le coût locatif d'une grande maison de cinq chambres (2 437 € / mois) représente en moyenne le double de celui d'une maison de deux chambres (1 149 € / mois).

Cependant, rapporté à la surface, le prix moyen au mètre carré d'une maison confirme les variations observées. Ainsi, en considérant par exemple les offres des maisons de quatre chambres (35 % des offres de maisons du pays), leur prix diminue de la capitale aux communes les plus éloignées. Il est de 2 190 € / mois dans la capitale, de 2 130 € / mois dans les communes périurbaines du Centre Sud, de 1 720 € / mois dans le Sud et de 1 470 € / mois dans les communes rurales du Nord, soit près de 50 % du prix moyen demandé dans la capitale.

CONCLUSIONS

L'analyse des offres de logements à la location au Luxembourg confirme que les maisons, les appartements et les studios constituent des segments différents. Ainsi, l'offre d'appartements est relativement diffuse dans le pays, alors que celle de studios se concentre surtout dans les villes importantes et celle de maisons se trouve dans les communes périphériques de la Ville de Luxembourg. Par ailleurs, les maisons sont, en moyenne, proposées au double du prix d'un appartement.

Cette analyse révèle également trois types de marché correspondant à trois grandes zones résidentielles :

1. Le premier type concerne la capitale et les communes de la région d'aménagement Centre Sud. Il correspond à un marché locatif actif où l'offre de location est importante, diversifiée et chère par rapport au reste du pays.

2. Le deuxième type correspond à la région d'aménagement Sud. Ici, l'offre est plus faible et moins diversifiée que dans le centre du pays, car elle concerne essentiellement des appartements. De plus, les prix proposés sont moins élevés que dans la région Centre Sud.

3. Le dernier type s'étale sur le reste du pays. Il s'agit d'un marché locatif moins important, sur lequel sont principalement proposés des appartements. Là, les prix sont nettement inférieurs à ceux observés dans les espaces plus urbains.

Ces différences d'activité du marché locatif proviennent essentiellement de trois facteurs :

- les stratégies diverses des investisseurs privés ;
- les attentes et les capacités financières variées des ménages demandeurs ;
- et surtout, les spécificités de la localisation des biens.