

LE LOGEMENT EN CHIFFRES

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Numéro 6

Jun 2017

Au 4^e trimestre 2016, les prix des logements ont augmenté de 7,7% sur une année. En 2016, le prix moyen par m² des appartements existants se situe à 4 795 €/m², celui des appartements en construction à 6 051 €/m². Le prix moyen d'une maison unifamiliale atteint 623 315 €. Cette publication contient également une analyse plus détaillée sur les loyers et sur la répartition géographique des ventes d'appartements en construction.

Évolutions récentes

La hausse des prix s'est accélérée au cours des dernières années

Au 4^e trimestre 2016, les prix des logements¹ (appartements et maisons confondus) ont augmenté de 7,7% par rapport au 4^e trimestre 2015, ce qui constitue une nette accélération des taux observés les trimestres précédents (voir figure 1). En 2016, les prix ont augmenté de 6,0%, contre 5,4% en 2015 et 4,4% en 2014.

Les années passées, la hausse des prix sur les appartements en construction était plus prononcée que celle sur les appartements existants. Cette tendance s'est inversée les deux derniers trimestres de 2016 : au 4^e trimestre 2016, les prix des logements en construction sont supérieurs de 6,3% à leur niveau du 4^e trimestre 2015. Pour les logements existants, ce taux s'élève même à 8,4%. En particulier, les prix des maisons existantes ont augmenté de 9,1% au 4^e trimestre 2016 par rapport au 4^e trimestre 2015. Pour les appartements existants, la hausse s'élève à 7,4%.

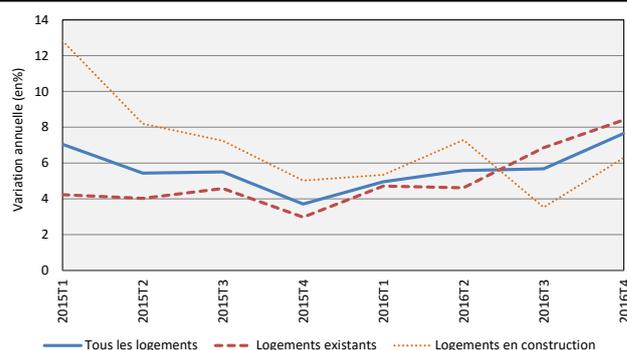
La hausse des prix des logements en construction en 2015 était essentiellement alimentée par les prix payés pour les logements qui ne sont pas destinés à une occupation personnelle. Le taux de TVA appliqué sur ces transactions avait augmenté de 3% à 17% en janvier 2015. A cause de dispositions transitoires décidées à ce moment, la transmission de la hausse de la TVA sur les prix ne s'est fait ressentir que progressivement et a continué à impacter les résultats en 2016. Les prix des logements pour les propriétaires occupants ont augmenté de 7,4% entre le 4^e

1 Tous ces résultats proviennent de l'indice des prix des logements publié chaque trimestre par le STATEC. Les indices sont compilés à « qualité constante », c'est-à-dire les changements dans la structure des appartements vendus lors des différents trimestres sont neutralisés.

trimestre 2014 et le 4^e trimestre 2016, tandis que la hausse s'élève à 18,9% pour les propriétaires investisseurs pour la même période (voir figure 2).

Figure 1

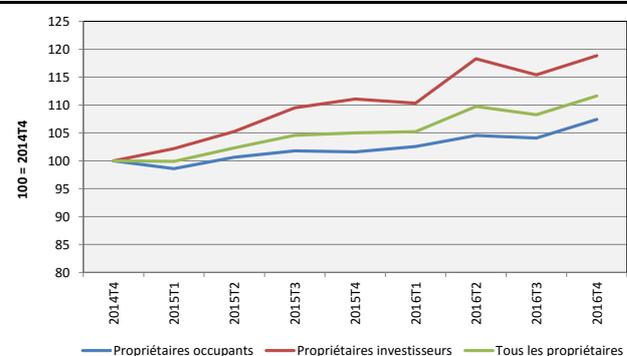
Variation annuelle des prix des logements (en %)



Source : Publicité Foncière, ECM, Calcul STATEC

Figure 2

Indices des prix des appartements en construction, base 100 au 4^e trimestre 2014



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC

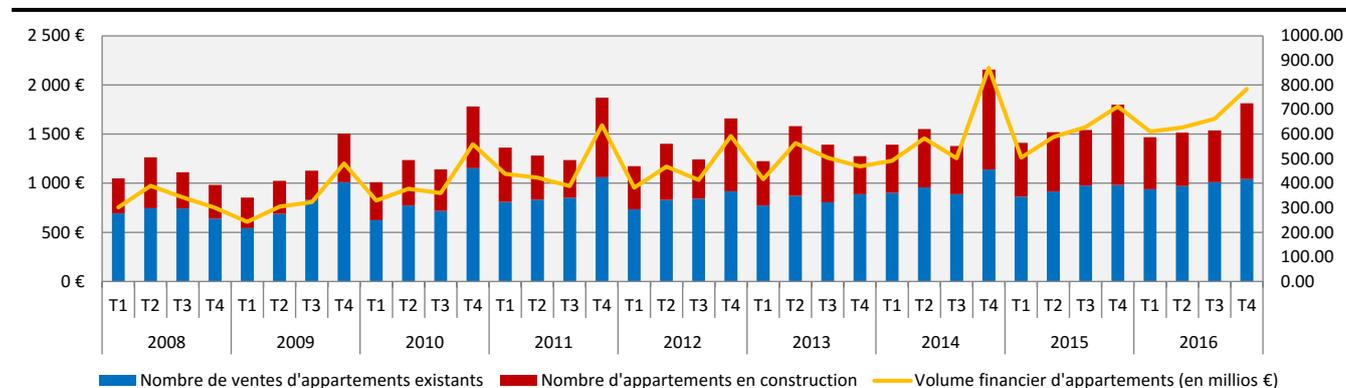
Les volumes de transaction sont restés stables en 2016

Le nombre de transactions a augmenté de 1,0% en 2016 par rapport à 2015. Cette quasi-stagnation du nombre total cache cependant une hausse de 6,0% du nombre de transactions des appartements existants et une baisse de

6,3% du nombre de transactions des appartements en construction. Comme par le passé, le nombre de transactions en 2016 est plus élevé lors du dernier trimestre que pendant les trois premiers trimestres.

Figure 3

Nombre d'actes (échelle de gauche) et volume financier (échelle de droite)



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC

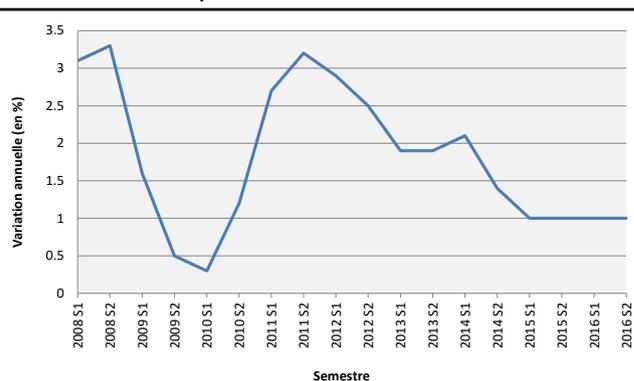
Les prix de la construction augmentent moins que les prix des logements

Au 2^e semestre 2016, les prix pour les prestations de construction n'ont augmenté que de 1,0% par rapport au 2^e semestre de l'année précédente. Le recul de la variation annuelle des prix de la construction entamé en 2012 s'est poursuivi jusqu'au 1^{er} semestre 2015 avant de se stabiliser à ce niveau (voir figure 4).

L'indice des prix de la construction, publié par le STATEC, couvre toutes les prestations nécessaires à la construction d'un logement, du terrassement au parachèvement, hormis le coût du terrain.

Figure 4

Variation annuelle des prix de la construction



Source : STATEC

Tableau 1

Variation annuelle des prix des logements (en %)

	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
Ensemble des logements	5,0	5,6	5,7	7,7
Logements existants	4,7	4,6	6,9	8,4
<i>Appartements</i>	6,9	5,0	6,5	7,4
<i>Maisons</i>	3,1	4,3	7,1	9,1
Logements en construction*				
<i>Appartements</i>	5,3	7,3	3,5	6,3
Prix de la construction (fréquence semestrielle)		1,0		1,0

Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC ; * Faute de source statistique adéquate, le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat ne sont pas en mesure de produire des statistiques sur les maisons en construction

Tableau de bord des prix des appartements et des maisons

En moyenne, un appartement en construction est environ 26% plus cher qu'un appartement existant

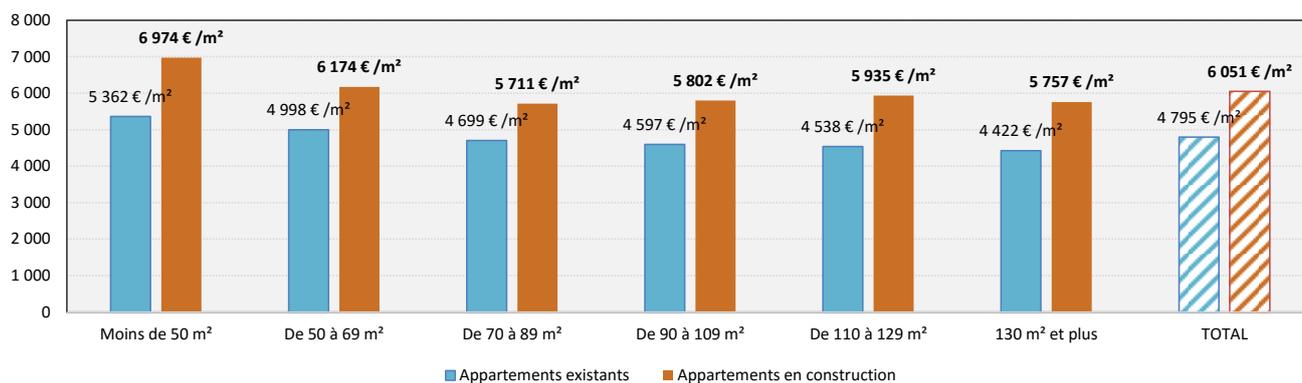
Prix de vente des appartements selon la classe de surface sur les 12 derniers mois

Les prix de vente moyens par m² des appartements décroissent assez fortement avec la surface du logement

(voir figure 5). Par exemple, le prix moyen d'un appartement existant d'une surface inférieure à 50 m² (en général un studio) est d'environ 5 362 €/m². Par contre un appartement d'une surface supérieure ou égale à 130 m² (qui est souvent un appartement de 2 ou 3 chambres, ou plus) est vendu à 4 422 €/m².

Figure 5

Prix de vente moyen par m² des appartements selon leur surface, entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2016



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat

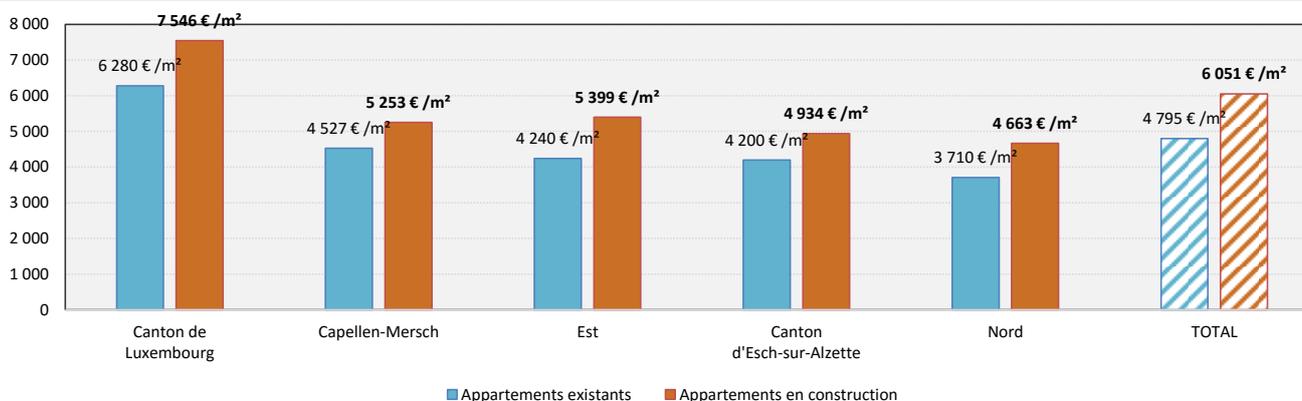
Prix de vente des appartements selon la localisation sur les 12 derniers mois

Les prix de vente par m² des appartements sont très fortement influencés par la distance à la capitale. Dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'un bien s'élève à 6 280 €/m² pour un appartement existant et 7 546 €/m² pour un appartement en construction (voir figure 6).

En s'éloignant de la capitale, les prix diminuent assez fortement : le prix de vente par m² des appartements dans le canton d'Esch-sur-Alzette s'élève ainsi à 4 200 €/m² pour un appartement existant et à 4 934 €/m² pour un appartement en construction.

Figure 6

Prix de vente moyen par m² des appartements selon leur localisation, entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2016



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat

Note : la zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.

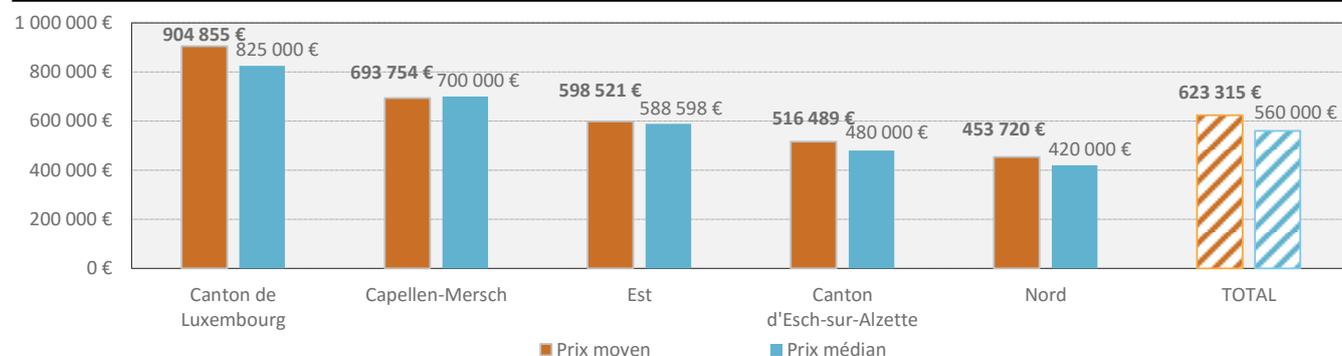
Prix de vente des maisons existantes selon la localisation sur les 12 derniers mois

Comme pour les appartements, les prix de vente moyens des maisons existantes baissent si on s'éloigne de la capitale (voir figure 7). Dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'une maison s'élève à 904 855€, le double du prix moyen

d'une maison dans le nord du pays. A l'exception de la région « Capellen-Mersch » les prix de vente médians des maisons existantes sont inférieurs aux prix moyens, ce qui indique une forte asymétrie dans la distribution des prix de vente des maisons existantes.

Figure 7

Prix de vente moyen et médian des maisons anciennes selon leur localisation, entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31 décembre 2016



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat

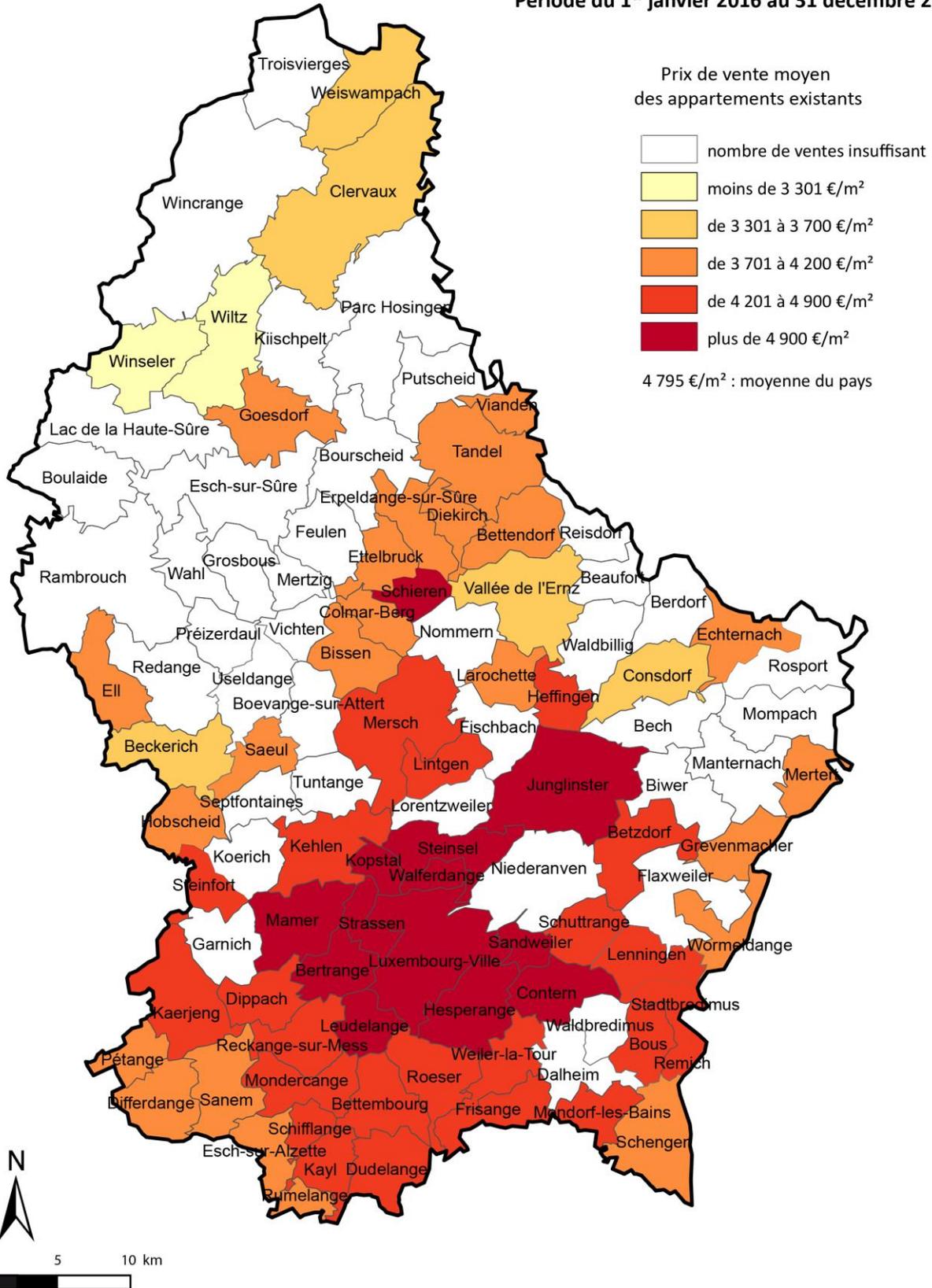
Note : la zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.

Prix de vente des appartements par commune

Carte 1

Prix de vente moyen par m² des appartements existants par commune

Période du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016



Auteur : B. Darud, LISER, Mars 2017

Fonds de carte : ACT, LISER, 2015

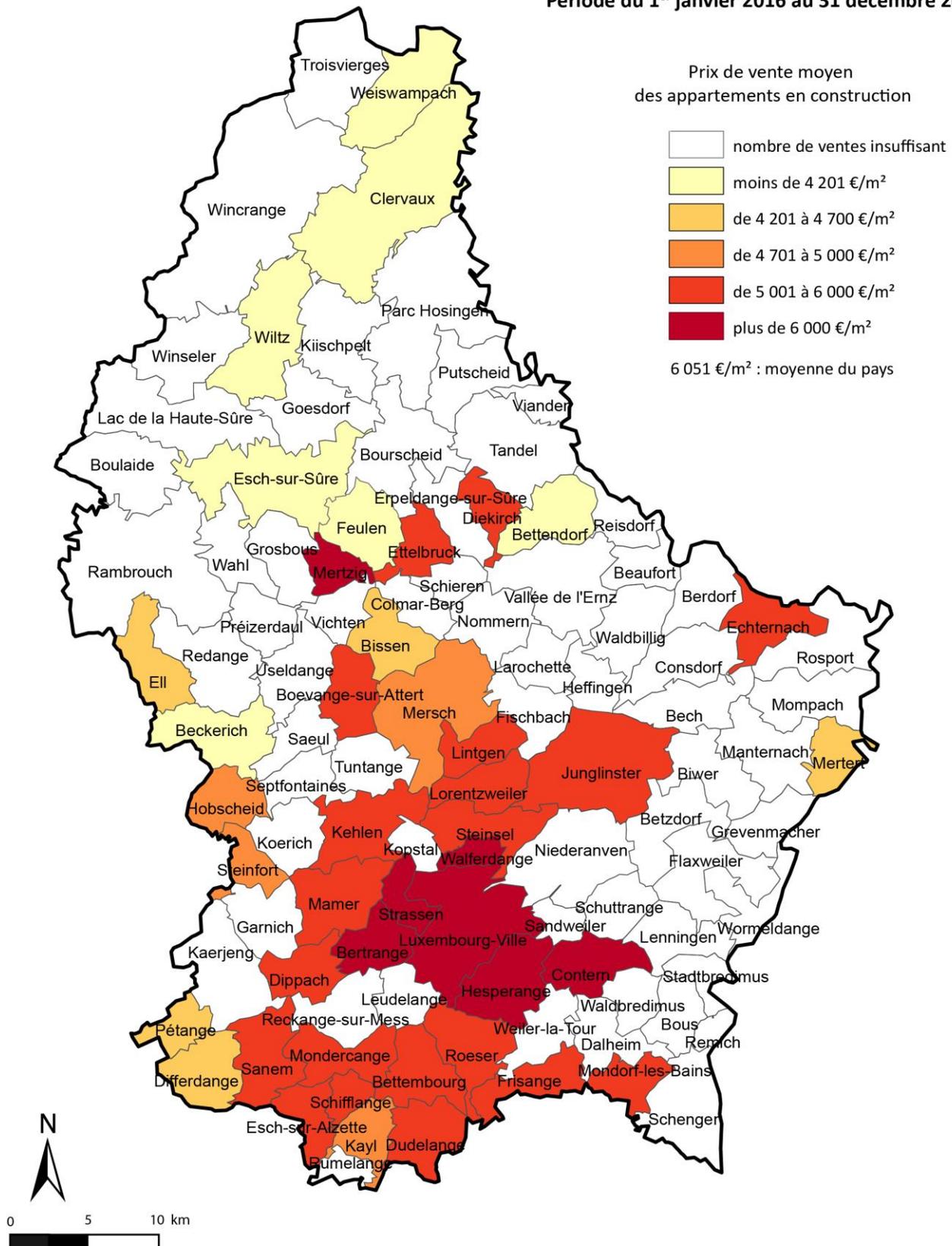
Données statistiques : Publicité Foncière, calcul STATEC-Observatoire de l'Habitat

Note : Un minimum de 5 ventes d'appartements après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix moyen communal.

Carte 2

Prix de vente moyen par m² des appartements en construction par commune

Période du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016



Auteur : B. Darud, LISER, Mars 2017

Fonds de carte : ACT, LISER, 2015

Données statistiques : Publicité Foncière, calcul STATEC-Observatoire de l'Habitat

Note : Un minimum de 5 ventes d'appartements après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix moyen communal.

Focus sur... les loyers

Au 4^e trimestre 2016, le loyer moyen (hors charges) d'un appartement s'élève à 977 € au Grand-Duché du Luxembourg, avec des différences notables selon la zone géographique : dans le canton de Luxembourg, le loyer s'élève en moyenne à 1145 €, tandis qu'au Nord un appartement locatif coûte seulement 760 € par mois. Les loyers des appartements dans le Canton d'Esch-sur-Alzette sont légèrement plus élevés qu'au Nord. Le loyer moyen de la zone Capellen-Mersch dépasse la barre des 1 000 €, tandis qu'il s'élève à 856 € pour la zone Est du pays. **Ces loyers moyens se rapportent à tous les contrats de bail en cours et ne se limitent donc pas aux nouveaux contrats.**

En moyenne, un appartement en location a 78 m² et se compose de 3 pièces². La grande majorité des appartements locatifs se trouvent dans le canton de Luxembourg (45,5%) et celui d'Esch-sur-Alzette (28,6%). Or, le canton de Luxembourg ne comporte que 33% de tous les logements disponibles au Luxembourg³, ce qui veut dire que les logements locatifs sont donc surreprésentés dans cette région.

Tableau 2

Loyer moyen des appartements au Luxembourg en 2016

Région	Loyer moyen (en €)	Surface		Appartements locatifs (en %)
		moyenne (en m ²)	Loyer / m ² (en €)	
Canton de Luxembourg	1 145	81.4	15.2	45.5%
Capellen-Mersch	1 005	82.6	13.2	8.8%
Est	856	79.1	11.6	7%
Canton d'Esch-sur-Alzette	805	69.9	13.3	28.6%
Nord	760	79.1	10.2	10.1%
Grand-Duché du Luxembourg	977	77.8	13.7	100%

Source : Enquête Loyer du STATEC

Un locataire d'une maison doit dépenser en moyenne 1 441 € par mois au niveau national. Une maison en location a en moyenne une surface habitable de 166 m² et elle est composée de 5,6 pièces. Il est utile de noter qu'à côté de la surface habitable, d'autres facteurs comme la taille du terrain pourraient fortement influencer le loyer des maisons.

Les loyers pour les baux récents sont plus élevés

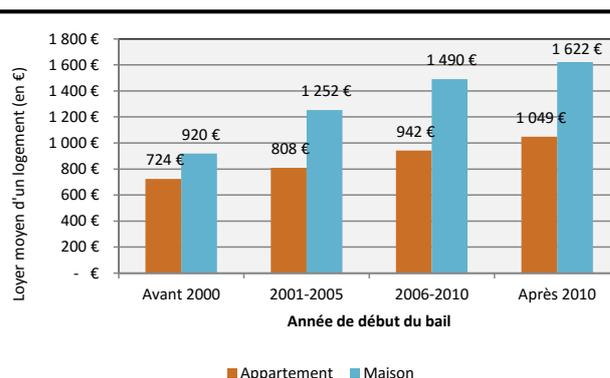
Une indexation automatique du bail d'habitation (par exemple à l'échelle mobile des salaires ou l'indice des prix à la consommation) est interdite par la loi⁴, donc une adaptation du loyer doit se faire suite à une négociation entre propriétaire et locataire. Le loyer d'un appartement augmente si l'année de signature du contrat de bail est plus

récente. Le loyer des contrats conclus avant 2000 s'élève à 724 €, tandis que le loyer des contrats ayant moins de 6 ans s'élève à 1 049 € en moyenne.

Le même constat est valable pour les loyers des maisons, cependant la différence entre les baux signés avant et après 2000 est plus élevée que pour les appartements.

Figure 8

Loyer moyen des appartements et maisons en fonction de l'année de début du bail



Source : Enquête Loyer du STATEC

La superficie des nouveaux logements est plus élevée

Les appartements locatifs dans le canton d'Esch-sur-Alzette sont sensiblement plus petits que dans le reste du pays (70 m² contre presque 78 m² en moyenne nationale, voir tableau 2). Cependant la taille des logements ne dépend pas seulement de la région, mais aussi de l'année de construction. La surface habitable des appartements locatifs augmente dans le temps : les appartements construits avant 1960 ont en moyenne une surface de 73 m², qui augmente à 78 m² pour les appartements construits entre 1961 et 2000. Les appartements construits après 2000 ont une surface habitable moyenne de 82 m². Le constat identique peut être fait pour les maisons, dont la surface a augmenté, passant d'environ 150 m² (construction avant 1960) à 182 m² (construction entre 1961 et 2000) pour retrouver une surface habitable de 190 m² en moyenne pour les maisons récemment construites.

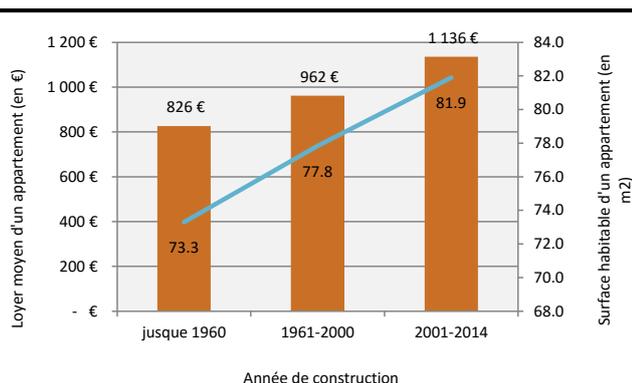
² Sont considérés comme pièces du logement : chambre à coucher, living, salle à manger, bureau, grenier et cave si habitables, etc.

³ Source : Registre des Bâtiments et des Logements (RBL) du STATEC

⁴ La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation modifiant certaines dispositions du Code civil maintient l'interdiction des clauses d'indexation automatique du loyer prévue dans la loi du 14 février 1955.

Figure 9

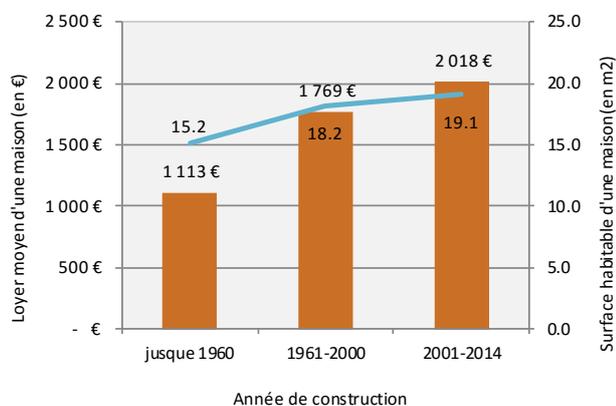
Loyer et surface moyenne des appartements locatifs en fonction de l'année de construction



Source : Enquête Loyer du STATEC

Figure 10

Loyer et surface moyenne des maisons locatives en fonction de l'année de construction



Source : Enquête Loyer du STATEC

Méthodologie

Toutes les données sont issues d'une enquête menée par le STATEC sur les loyers. Les ménages sont sélectionnés aléatoirement à partir du registre national des personnes physiques. Les calculs de cette publication se basent sur 1 291 appartements et 262 maisons en location.

Focus sur... la répartition géographique des ventes d'appartements en construction

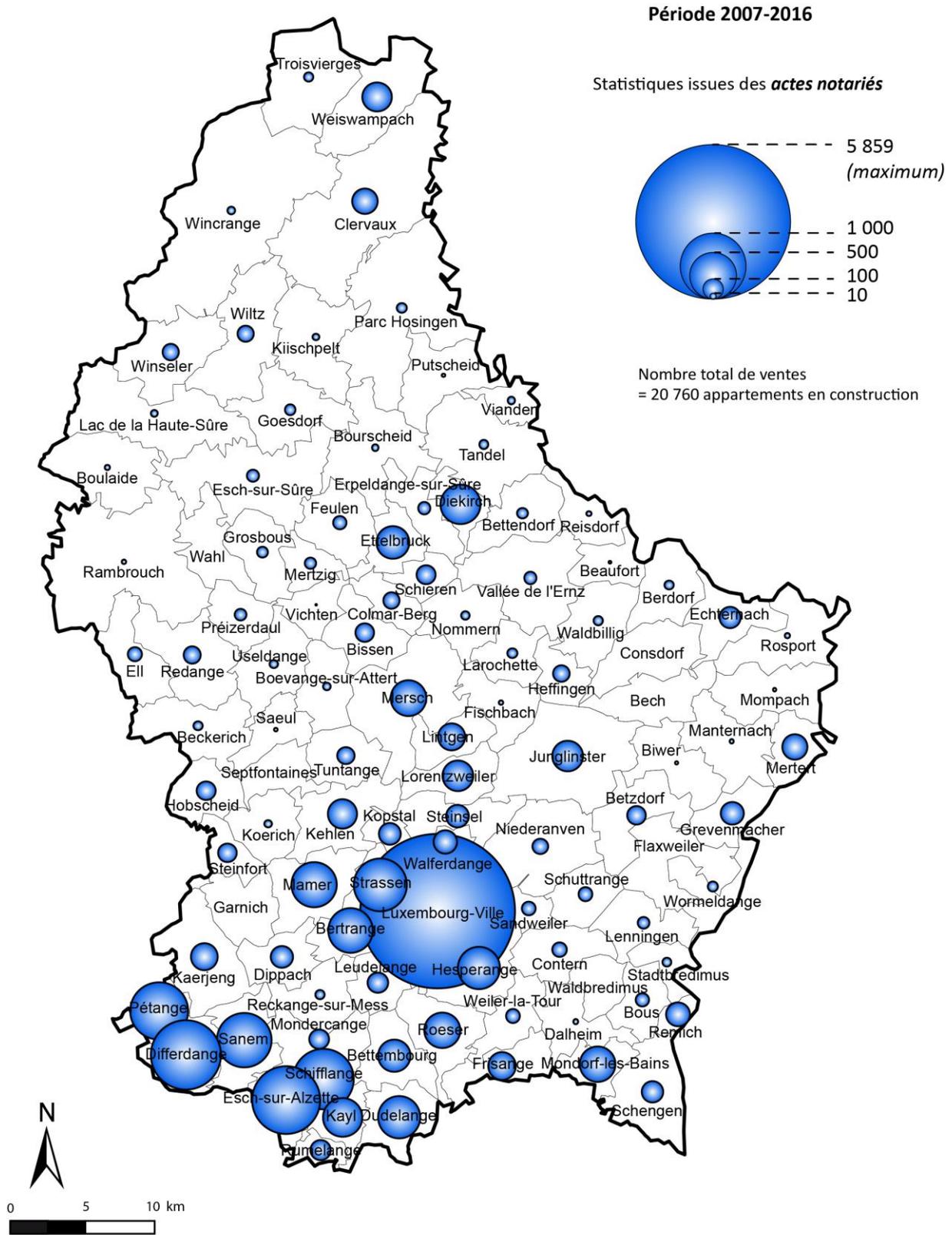
Le nombre de transactions dans les différentes zones géographiques fluctue assez nettement d'une année à l'autre. C'est particulièrement le cas pour les **ventes d'appartements en construction** (en l'occurrence ici les Ventes en Etat Futur d'Achèvement – VEFA), qui sont très largement dépendantes de l'offre de logements, c'est-à-dire des grands projets de construction. Ces fluctuations sont moins marquées pour les ventes d'appartements existants, qui sont davantage liées à la demande de logements par les ménages.

En moyenne sur la dernière décennie (2007-2016), **c'est le canton de Luxembourg qui regroupe le plus grand nombre de ventes d'appartements en construction**, avec 8 044 VEFA portant sur des appartements, soit 38,7% des transactions sur ces dix années. Le canton d'Esch-sur-Alzette regroupe quant à lui 32,7% des transactions. En

périphérie du canton de Luxembourg, les cantons de Capellen et de Mersch regroupent ensemble 11,9% des transactions. Enfin, la partie Est (cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich) et la partie Nord (cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Witz) ne représentent que 7,3% respectivement 9,3% de l'ensemble des ventes d'appartements en construction qui ont été recensées entre 2007 et 2016. Le marché de la vente d'appartements en construction est donc assez fortement concentré sur deux zones géographiques (cantons de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette), mais cette concentration est toutefois très similaire à celle observée pour les ventes d'appartements existants. Ceci indique que le flux de nouvelles constructions d'appartements ne semble pas se polariser davantage que le stock des appartements déjà construits.

Carte 3

Nombre total de ventes d'appartements en construction (VEFA) entre 2007 et 2016

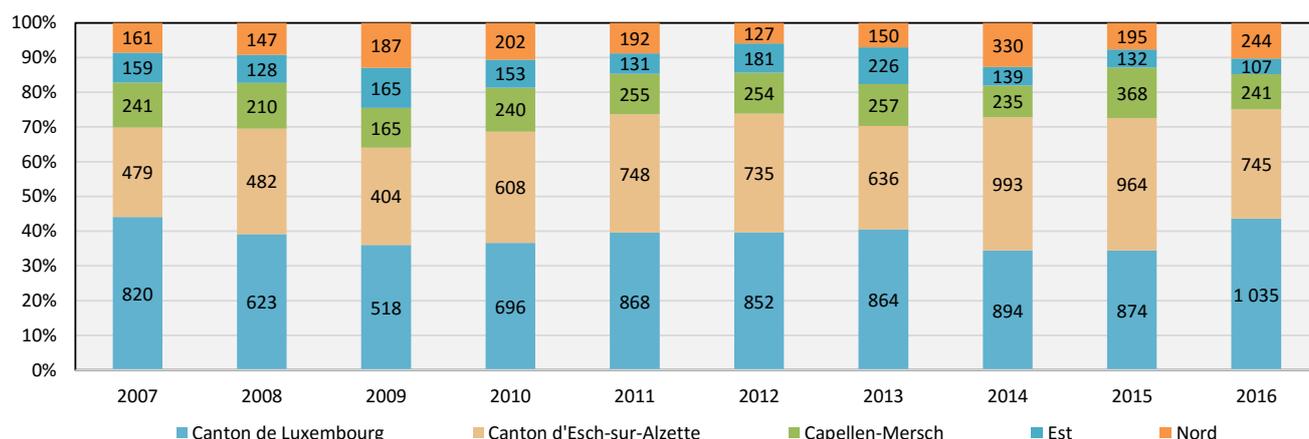


Auteur : J. Licheron, LISER, Mai 2017

Fonds de carte : ACT, LISER, 2015

Données statistiques : Publicité Foncière, calcul STATEC-Observatoire de l'Habitat

Figure 11
Nombre de ventes d'appartements en construction (VEFA) selon leur localisation, entre 2007 et 2016



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l’Habitat ; Note : la zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d’Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.

La répartition des ventes d’appartements en construction varie beaucoup selon les années, comme l’indique la figure 11. Par exemple, au cours de l’année 2016, les ventes d’appartements en construction se sont davantage concentrées autour de la capitale : le canton de Luxembourg représentait ainsi 43,6% des appartements en construction vendus en 2016, contre 31,4% dans le canton d’Esch-sur-Alzette, et seulement 25,0% dans le reste du pays.

Ces fortes fluctuations du nombre de transactions justifient l’utilisation de l’indice des prix hédoniques des appartements en construction fourni par le STATEC pour suivre les évolutions des prix : la variation du prix moyen national des appartements en construction pourrait en effet s’avérer trompeuse si la répartition géographique des transactions s’est fortement déformée (par exemple, une hausse du prix moyen national pourrait s’expliquer uniquement par une augmentation de la part du canton de

Luxembourg, où les prix sont les plus élevés, dans le total des ventes).

La carte 3 montre également que la capitale concentre à elle seule 28,2% des ventes d’appartements en construction (soit 5 859 transactions) sur la période 2007-2016. Dans le sud du pays, les ventes sont dispersées sur plusieurs communes en revanche : Differdange (5,9% des transactions), Esch-sur-Alzette (5,5%), Schifflange (4,5%), Pétange (4,0%) et Sanem (3,6%), notamment.

Enfin, il faut noter que ces chiffres ne portent que sur la vente d’appartements en construction, qui représente environ 2/3 des ventes de logements nouvellement construits au Luxembourg selon la statistique des bâtiments achevés fournie par le STATEC. La construction de nouvelles maisons est beaucoup moins concentrée sur les pôles urbains et beaucoup plus diffuse que la construction d’appartements.

Le logement en chiffres est une publication commune du STATEC et de l’Observatoire de l’habitat (service du ministère du Logement dont les travaux sont réalisés en collaboration avec le LISER). Les statistiques sont établies à partir d’un extrait de la Publicité Foncière fourni par l’Administration de l’Enregistrement et des Domaines.

Cette publication a été préparée par: Claude Lamboray, Marc Ferring et Julien Licheron.

Des statistiques détaillées sur les prix de vente des logements peuvent être consultées en ligne :

- L’indicateur rapide - série C du STATEC :

<http://www.statistiques.public.lu/fr/publications/series/indicateur-rapides/index.html>

- Les tableaux des prix de vente des appartements par commune sur le site de l’Observatoire de l’Habitat :

<http://observatoire.liser.lu>