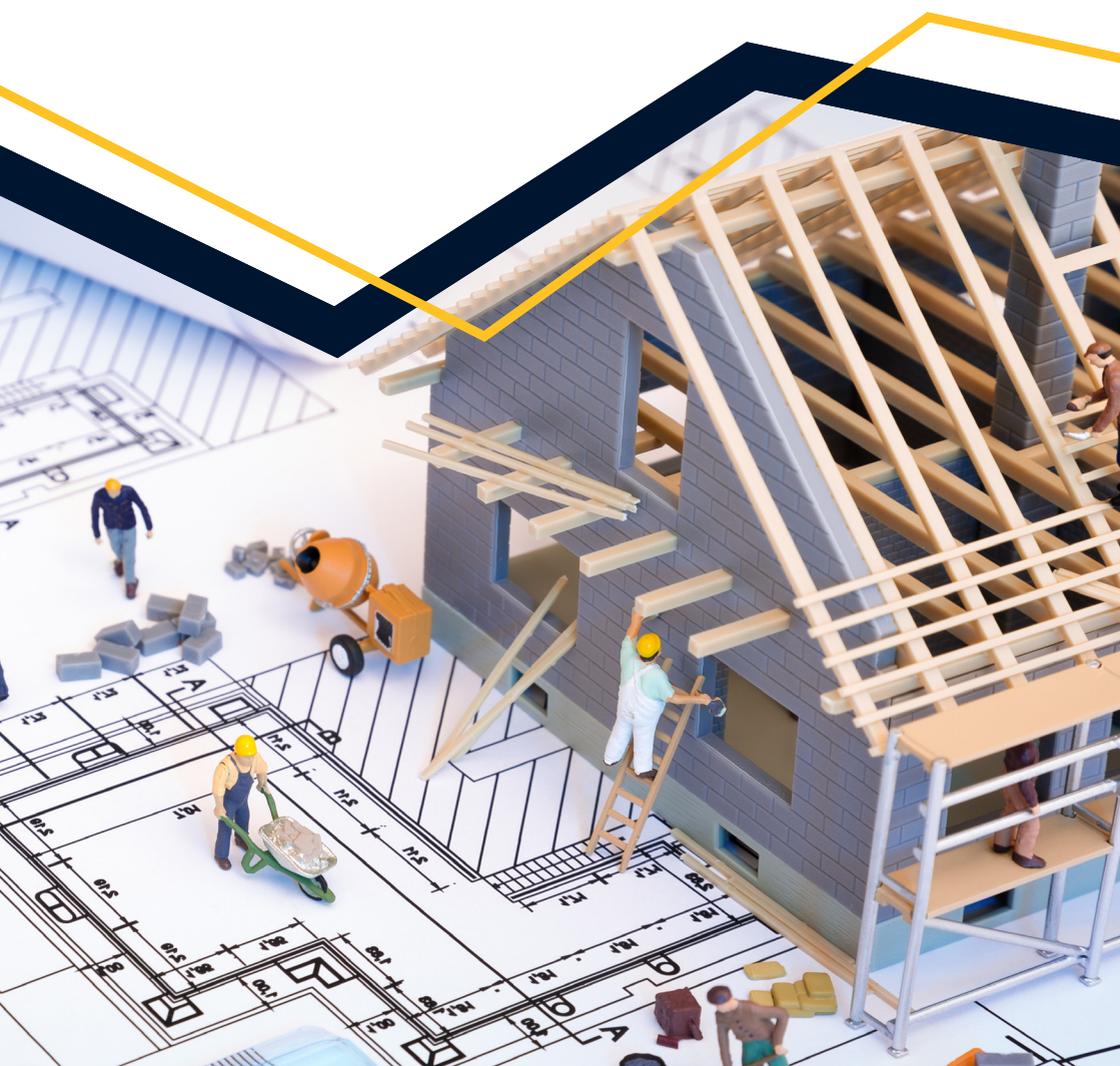


N°16 - Septembre 2024

Le Logement en chiffres



IMPRESSUM

Responsable de la publication
Dr Serge Allegrezza

Auteurs :

STATEC

Marc Ferring
Tél. 247-74257
marc.ferring@statec.etat.lu

Observatoire de l'habitat, LISER

Dr Julien Licheron
Tél. 58 58 55-320
julien.licheron@liser.lu

Date de clôture statistique :
Juin 2024

ISSN 2738-9464

STATEC

Institut national de la statistique et des études économiques
Centre Administratif Pierre Werner
13, rue Erasme
L - 1468 Luxembourg-Kirchberg
+352 247 - 84219

info@statec.etat.lu
www.statistiques.lu

La reproduction totale ou partielle
est autorisée à condition d'en citer
la source.

TABLE DES MATIÈRES

Evolution récente des prix des logements	5
Evolution récente du nombre de transactions et du volume financier des logements	7
Tableau de bord des prix des appartements et des maisons	11
Prix de vente des appartements par commune	13
Focus sur... L'activité sur le marché des ventes d'appartements en construction et les achats de projets par l'Etat	15
Focus sur... l'évolution des prix des appartements et du nombre de transactions par catégorie de surface	19



LE LOGEMENT en chiffres

PRIX DES
LOGEMENTS

-8.3%

2^e Trimestre 2023-
2^e Trimestre 2024

- Appartements anciens

PRIX

-9.5%

NOMBRE DE
TRANSACTIONS

+30.5%

VOLUME
FINANCIER

+22.9%

- Appartements neufs

PRIX

-4.3%

NOMBRE DE
TRANSACTIONS

-10.5%

VOLUME
FINANCIER

-16.8%

- Maisons anciennes

PRIX

-9.9%

Chiffres : Entre le deuxième trimestre 2023
et le deuxième trimestre 2024

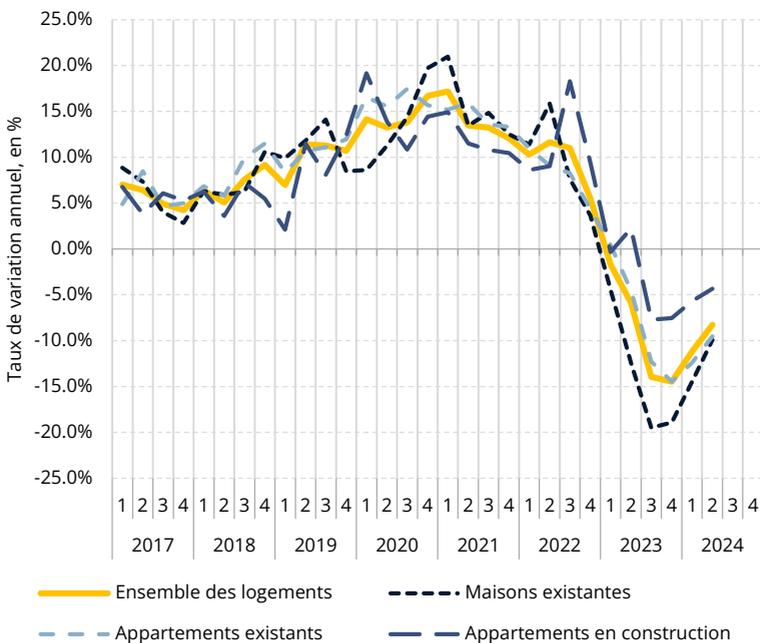
Source : Publicité Foncière

Calcul STATEC - Observatoire de l'Habitat

EVOLUTION RÉCENTE DES PRIX DES LOGEMENTS

Après cinq trimestres de baisses consécutives, la tendance sur le marché immobilier résidentiel s'est inversée au deuxième trimestre 2024 et les prix des logements (appartements et maisons confondus) reprennent 1.0% en variation trimestrielle. **L'indice général du deuxième trimestre 2024 a cependant diminué de 8.3% en variation annuelle.** La baisse la plus importante peut être constatée pour les maisons existantes, qui baissent de 9.9% par rapport au deuxième trimestre 2023. L'indice des appartements en construction (qui correspondent aux ventes en état futur d'achèvement - VEFA) a connu la baisse la moins importante des différentes sous-séries avec une évolution annuelle de -4.3%.

GRAPHIQUE 1 : LA BAISSÉ DES PRIX S'EST INTERROMPUE SUR LES DIFFÉRENTS SOUS-INDICES DE PRIX EN 2024



Source : Publicité Foncière, ECM. Calcul STATEC

La sous-série des maisons existantes est la seule avec une baisse au deuxième trimestre (-0.5%). Les prix des appartements en construction ont augmenté de 4.6% par rapport au premier trimestre 2024 et retrouvent ainsi le niveau de fin 2023. Mais les évolutions sur ce segment des appartements en construction restent très volatiles, notamment parce que le nombre de transactions est très limité depuis plusieurs trimestres.

TABLEAU 1 : INVERSEMENT DE LA TENDANCE DES PRIX AU DEUXIÈME TRIMESTRE

Trimestre	Indice général	Indice logements existants	Indice maisons existantes	Indice appartements existants	Indice appartements en construction
2023_03	-6.6%	-7.5%	-8.6%	-6.3%	-4.2%
2023_04	-2.1%	-2.9%	-1.9%	-3.9%	-0.2%
2024_01	-0.7%	0.3%	0.9%	-0.2%	-4.3%
2024_02	1.0%	0.1%	-0.5%	0.7%	4.6%

Source : Publicité Foncière, ECM. Calcul STATEC

Encadré : Méthodologie

Tous ces résultats proviennent de l'indice des prix des logements, calculé par le STATEC. Les indices sont compilés à « qualité constante », c'est-à-dire que les changements dans la structure des appartements et maisons vendus lors des différents trimestres sont neutralisés. L'ajustement de la qualité est un aspect primordial dans l'élaboration des séries indiciaires. En effet, une partie de la variation des prix des logements s'explique par la forte hétérogénéité de ces derniers vendus lors de deux périodes de comparaison. Afin de mesurer des évolutions de prix « pures », les variations de prix attribuables aux différences des caractéristiques des logements compris dans l'échantillon seront neutralisées¹.

Il s'agit en particulier des caractéristiques suivantes pour les appartements : la surface de l'appartement, le type de vente (ancien ou neuf), l'existence d'une cave, l'existence d'un garage, parking ou emplacement, la distance entre la commune où se situe l'appartement et la Ville de Luxembourg.

Pour les maisons existantes, les caractéristiques suivantes sont prises en compte : la surface et la contenance de la maison, type de bâtiment (détachée ou jumelée), nombre de pièces et nombre de salles de bains, l'année de construction, le nombre de places de parking abritées, la réalisation de gros travaux, la distance entre la commune où se situe la maison et la Ville de Luxembourg.

1 Pour plus d'informations, veuillez consulter les deux working papers du STATEC :

Un indice des prix hédonique des appartements : <https://statistiques.public.lu/fr/publications/series/economie-statistiques/2010/44-2010.html>

L'indice des prix des maisons anciennes : <https://statistiques.public.lu/fr/publications/series/economie-statistiques/2015/79-2015.html>

Evolution récente du nombre de transactions et du volume financier des logements

L'activité sur les marchés immobiliers et fonciers résidentiels est en progression au 2^e trimestre 2024, après cinq trimestres consécutifs à des niveaux historiquement bas. Cette reprise progressive de l'activité est particulièrement notable sur le marché des appartements existants (avec un nombre de transactions en hausse de 30.5% sur ce segment par rapport au 2^e trimestre 2023) et sur celui des maisons existantes (+33.8% sur la même période). L'activité reste en revanche à des niveaux particulièrement bas sur le marché de la vente d'appartements en construction, malgré une progression sur le trimestre.

Nous pouvons revenir plus en détail sur les différents segments, en commençant par le marché de la vente d'appartements (cf. graphique 2).

Le nombre de transactions portant sur des appartements (qu'ils soient existants ou en construction) est en hausse assez nette : +17.7% sur le trimestre et +22.4% comparativement au 2^e trimestre 2023. Il s'agit ainsi du nombre trimestriel de transactions le plus important relevé depuis le début de l'année 2023. **Le total de 1 065 ventes d'appartements enregistrées au 2^e trimestre 2024 reste toutefois très inférieur aux niveaux relevés avant la crise** : en moyenne 1 697 transactions au 2^e trimestre sur la période 2017-2022.

Le volume financier correspondant (**environ 678 millions d'EUR au 2^e trimestre 2024**) a augmenté un peu moins fortement depuis un an : +13.8% par rapport au 2^e trimestre 2023. Ceci témoigne de la baisse des prix moyens des appartements vendus. Toutefois, le volume financier a fortement progressé sur le trimestre (+23.0% par rapport au 1^{er} trimestre 2024), au-delà même de la progression du nombre de ventes, ce qui traduit une stabilisation voire une légère hausse des prix moyens des appartements vendus ce trimestre.

La hausse du nombre de transactions est portée principalement par le segment de la **vente d'appartements existants** (911 ventes ce trimestre). Le redémarrage de l'activité que l'on pouvait entrevoir au 1^{er} trimestre 2024 se confirme au 2^e trimestre : respectivement +30,5% et +22.9% pour le nombre de transactions et le volume financier associé par rapport au 2^e trimestre 2023. L'activité sur ce segment reste toutefois légèrement inférieure à la moyenne des années précédant la crise (1 041 ventes d'appartements existants en moyenne au 2^e trimestre sur les années 2017 à 2022).

En revanche, l'activité reste toujours limitée sur le **segment des appartements en construction (VEFA)** : 154 transactions au 2^e trimestre 2024, pour un volume financier total proche de 114 millions d'EUR. Par rapport au trimestre précédent, la hausse du nombre de transactions paraît très forte (+60.4%), mais doit être relativisée : le nombre de transactions au 1^{er} trimestre 2024 était le plus faible jamais enregistré dans la Publicité Foncière depuis la création de ce fichier en 2007 (seulement 96 ventes d'appartements en construction pour tout le pays au 1^{er} trimestre 2024). Au 2^e trimestre, le nombre de transactions reste ainsi 4 fois inférieur à la moyenne des années précédant la crise (656 ventes d'appartements en construction au 2^e trimestre en moyenne sur les années 2017 à 2022).

Comment expliquer ces différences entre le marché des appartements existants et celui des appartements en construction ? Sur le marché de l'existant, les prix ont connu un fort ajustement : ils ont baissé

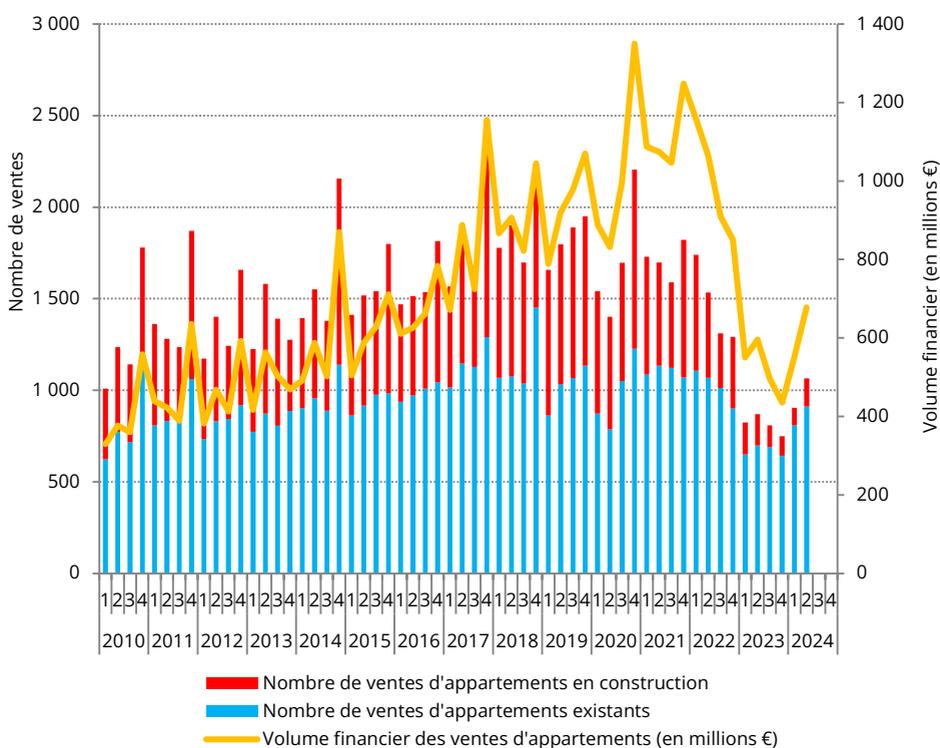
d'environ 15.3% entre le 3^e trimestre 2022 et le 2^e trimestre 2024, comblant en partie la perte de pouvoir d'achat générée par la hausse des taux d'intérêt. La baisse des prix a été moins forte sur le marché des appartements en construction (-7.7% en cumulé sur la même période).

Par ailleurs, les acheteurs potentiels, dans leur comparaison entre appartement ancien et achat d'un appartement sur plan, doivent aussi intégrer les incertitudes sur le prix final et sur la date de livraison des bâtiments. Ces incertitudes pèsent sur l'activité du marché des appartements en construction.

Il est enfin possible qu'un certain nombre d'appartements neufs aient été commercialisés dans des contrats de vente classiques plutôt que dans des contrats de VEFA, après l'achèvement de l'immeuble. Il peut donc y avoir des effets de report « techniques » depuis les ventes d'appartements en construction vers des appartements existants, ce qui tendrait à surévaluer l'ampleur de la baisse du nombre d'appartements neufs commercialisés et vendus.

Cette réduction du volume de transactions pour des appartements en construction n'a pour l'instant pas été compensée par les achats par l'Etat ou la Ville de Luxembourg, même si certains effets sont visibles sur l'activité du 2^e trimestre 2024 (comme expliqué en détail dans le focus consacré aux achats par l'Etat des appartements en VEFA).

GRAPHIQUE 2 : NOTABLE REPRISE DE L'ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS EXISTANTS



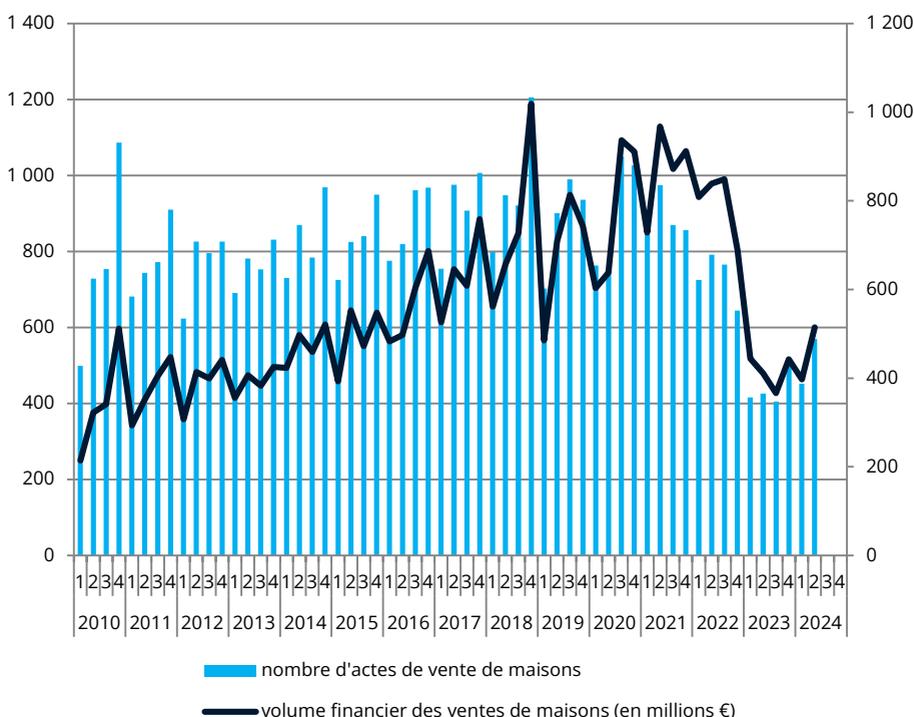
Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2010-2024)

Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 juillet 2024, soit un mois après la clôture du 2^e trimestre 2024. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

Sur le segment de la vente de maisons (constitué pour l'essentiel de maisons existantes), **l'activité a assez nettement progressé au 2^e trimestre 2024** (cf. graphique 3) : le nombre de transactions est ainsi en hausse de +26.1% par rapport au trimestre précédent et de +33.8% par rapport au 2^e trimestre 2023. Le nombre de ventes de maisons reste nettement inférieur à ceux des années précédentes (570 ventes de maisons existantes ce trimestre, contre en moyenne 890 ventes au 2^e trimestre sur les années 2017 à 2022).

Le volume financier associé aux ventes de maisons a augmenté dans des proportions légèrement inférieures au cours des douze derniers mois (+25.3% par rapport au 2^e trimestre 2023), ce qui témoigne d'une baisse des prix de vente moyens des maisons. Toutefois, la hausse est plus forte sur le trimestre, suggérant que la baisse des prix moyens a été interrompue depuis le début d'année 2024.

GRAPHIQUE 3 : MALGRÉ UNE REPRISE EN 2024, L'ACTIVITÉ SUR LE SEGMENT DE LA VENTE DES MAISONS RESTE EN-DESSOUS DU NIVEAU HISTORIQUE



Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2010-2024)

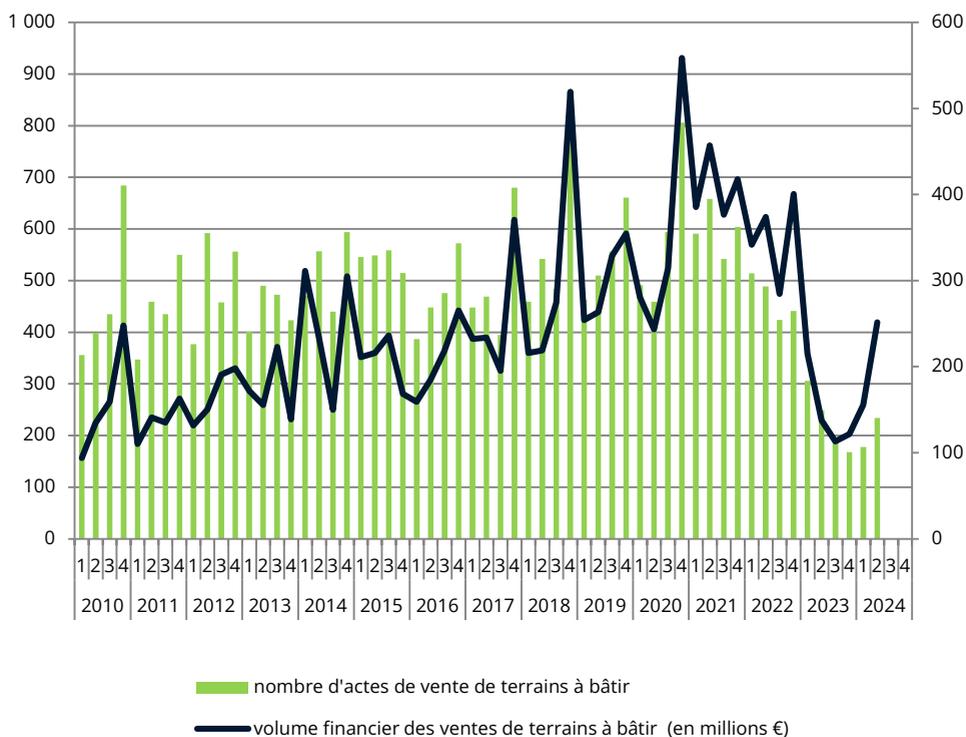
Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 juillet 2024, soit un mois après la clôture du 2^e trimestre 2024. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

Enfin, le graphique 4 montre que **l'activité sur le marché de la vente de terrains à bâtir redémarre plus lentement**. Nous relevons certes une progression de +31.5% du nombre de transactions par rapport au 1^{er} trimestre 2024, mais l'activité reste inférieure à celle relevée douze mois plus tôt (-6.0% par rapport au 2^e trimestre 2023). Avec seulement 234 transactions portant sur des terrains à bâtir au 2^e trimestre 2024, l'activité reste à

un niveau très inférieur à celui des années précédant la crise (en moyenne 521 ventes de terrains à bâtir au 2^e trimestre sur les années 2017 à 2022).

En revanche, le volume financier associé à ces transactions a très fortement augmenté dans le même temps : +62.0% sur le trimestre et surtout +82.9% par rapport au 2^e trimestre 2023. Ceci témoigne d'une très forte hausse des prix moyens des terrains vendus (qui ont presque doublé sur douze mois). Il ne s'agit pas nécessairement toutefois d'une hausse généralisée de la valeur des terrains : les prix moyens sont également influencés par des effets de composition (changements dans la localisation géographique des ventes, différences dans la surface et le niveau de densité permis sur les terrains vendus, etc.). Ces effets de composition sont particulièrement importants lorsque l'activité reste limitée, comme actuellement. En l'occurrence, les terrains vendus en 2024 semblent plus fréquemment localisés dans les zones les plus chères du pays (Luxembourg-Ville et sa périphérie) et aussi plus grands en moyenne que ceux qui étaient vendus en 2023.

GRAPHIQUE 4 : LÉGÈRE HAUSSE DU NOMBRE DE TRANSACTIONS SUR LE MARCHÉ DE LA VENTE DE TERRAINS



Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2010-2024)

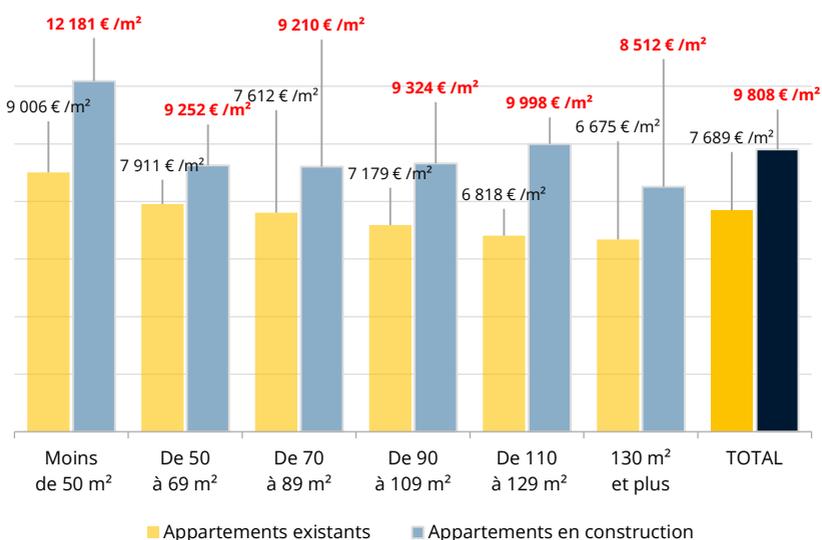
Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 juillet 2024, soit un mois après la clôture du 2^e trimestre 2024. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

TABLEAU DE BORD DES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS

Le prix de vente par m² dépend principalement du type d'appartement, de sa surface ainsi que de sa localisation. En moyenne, un appartement en construction est entre 17% et 47% plus cher qu'un objet existant d'une surface comparable. Ensuite, le prix par m² diminue avec la surface du logement. Enfin, les prix des appartements diminuent assez nettement en s'éloignant de la capitale.

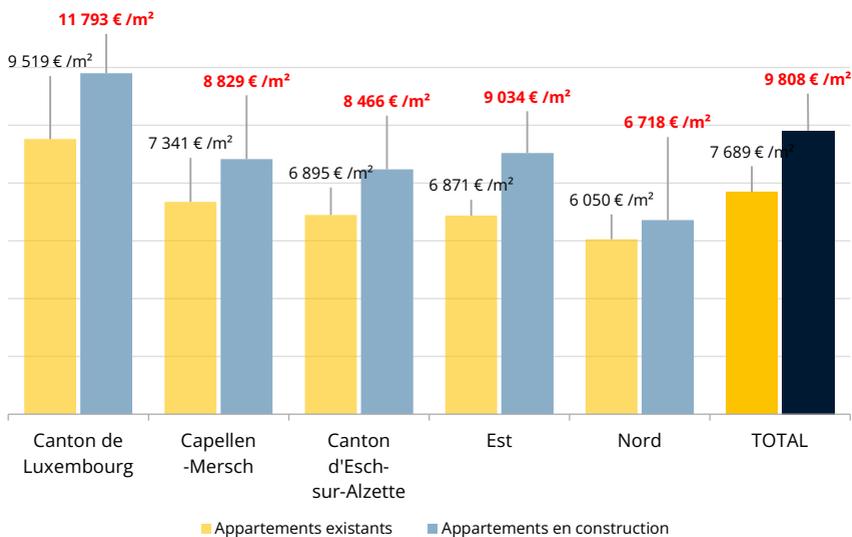
La localisation est également un facteur explicatif déterminant des prix des maisons existantes. Dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'une maison s'élève ainsi à 1 266 000 € environ, 77% plus élevé que prix moyen dans le nord du pays. Pour les maisons, les prix médians par région sont inférieurs aux prix moyens par zone géographique, ce qui indique une forte asymétrie dans la distribution des prix de vente.

GRAPHIQUE 5 : LES PRIX DE VENTE PAR M² DES APPARTEMENTS ONT TENDANCE À DÉCROÎTRE AVEC LA SURFACE DU LOGEMENT



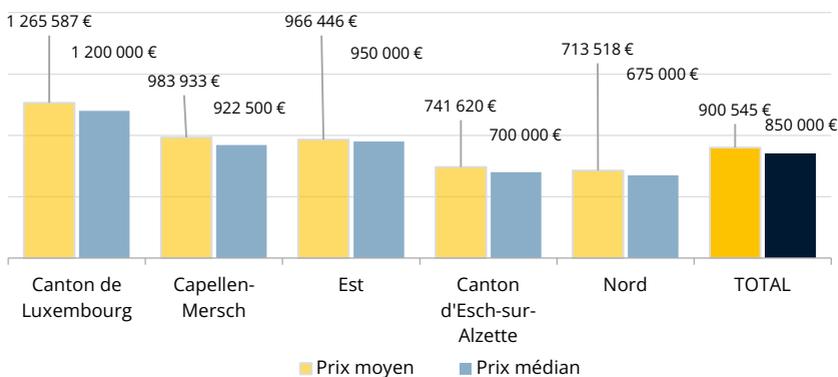
Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, transactions entre le 1^{er} juillet 2023 et le 30 juin 2024

GRAPHIQUE 6 : LES PRIX DE VENTE PAR M² DES APPARTEMENTS SONT FORTEMENT INFLUENCÉS PAR LA DISTANCE VIS-À-VIS DE LUXEMBOURG-VILLE



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l’Habitat, transactions entre le 1^{er} juillet 2023 et le 30 juin 2024. 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.

GRAPHIQUE 7 : LES PRIX DE VENTE DES MAISONS SONT ÉGALEMENT FORTEMENT INFLUENCÉS PAR LA DISTANCE VIS-À-VIS DE LA CAPITALE



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l’Habitat, transactions entre le 1^{er} juillet 2023 et le 30 juin 2024. 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

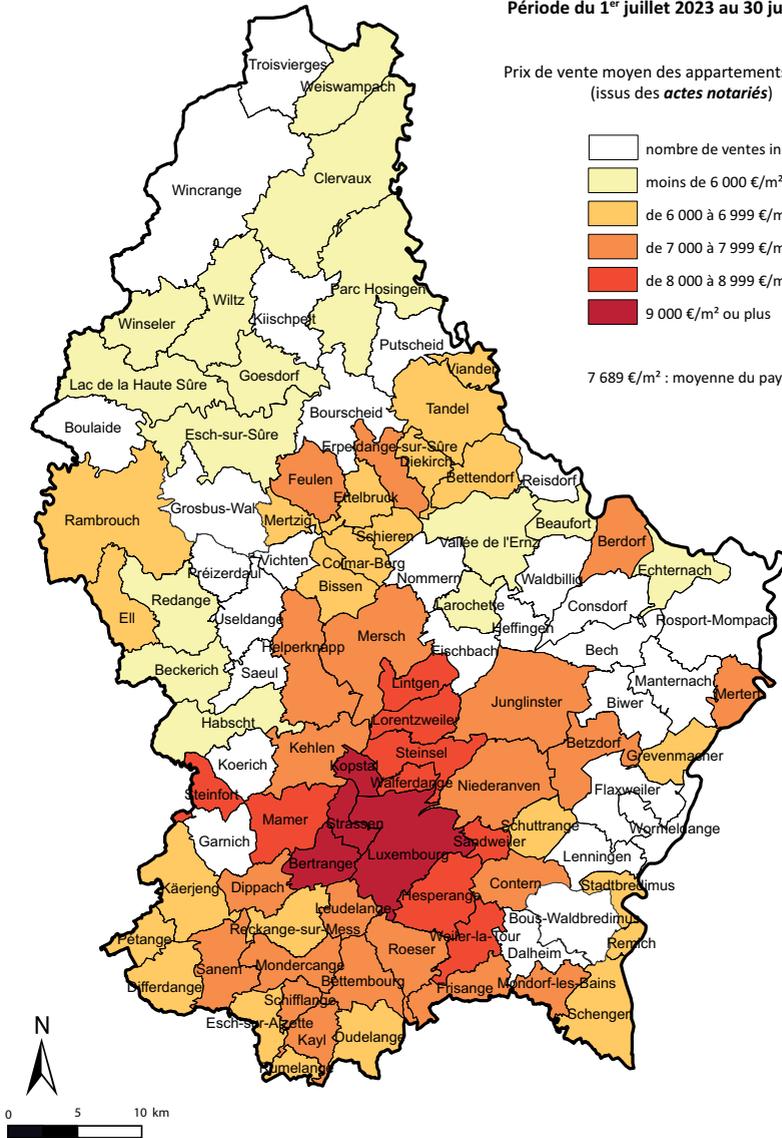
Ventes d'appartements existants

Période du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024

Prix de vente moyen des appartements existants (issus des *actes notariés*)



7 689 €/m² : moyenne du pays



Auteur : Observatoire de l'Habitat, LISER, Septembre 2024

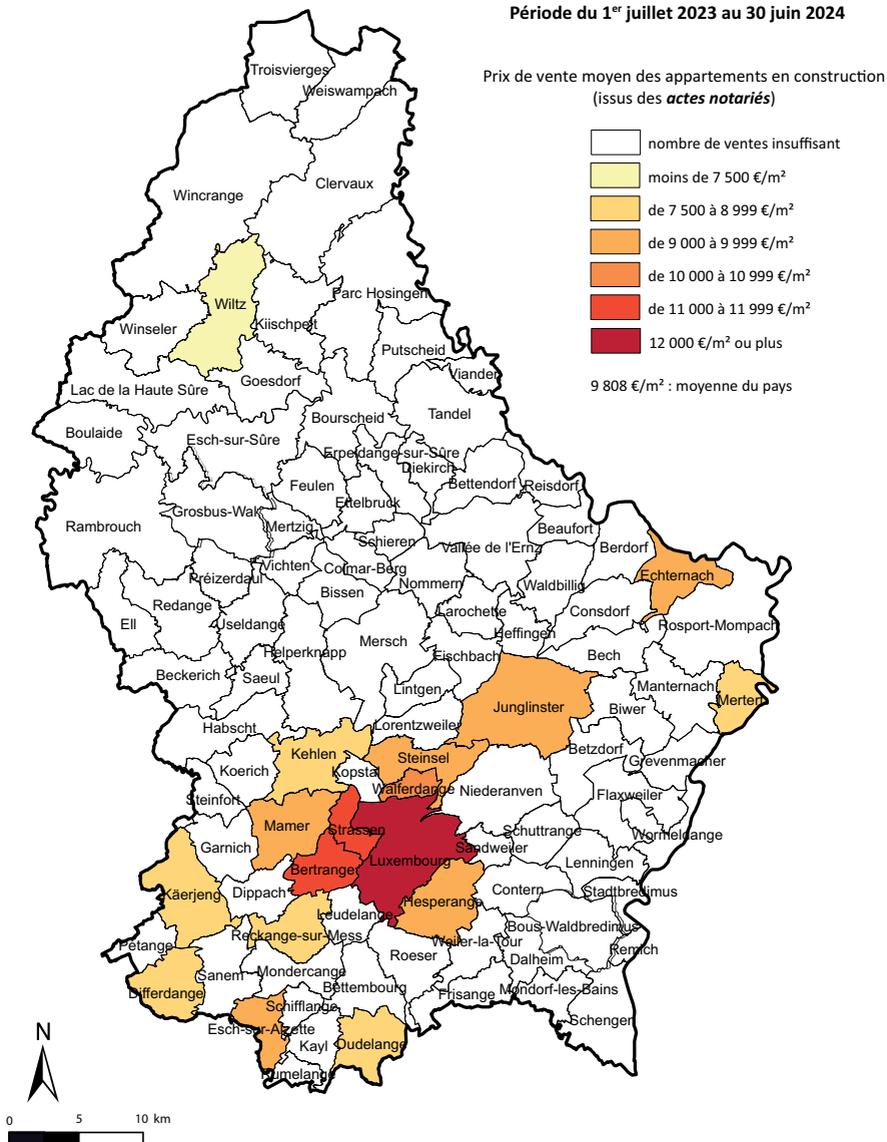
Données statistiques : Publicité Foncière, calculs STATEC-Observatoire de l'Habitat

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

Ventes d'appartements en construction (VEFA)

Période du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024



Auteur : Observatoire de l'Habitat, LISER, Septembre 2024

Données statistiques : Publicité Foncière, calculs 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...

L'activité sur le marché des ventes d'appartements en construction et les achats de projets par l'Etat

En juillet 2024, l'Observatoire de l'Habitat a publié une **Note dressant un panorama des transactions immobilières enregistrées dans les actes notariés entre 2007 et 2023**, qui se donnait notamment pour objectif de mieux connaître les transactions exclues du champ des indices des prix : celles qui n'étaient pas intégrées dans les statistiques des prix des appartements calculées conjointement par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat, dans les indices des prix des maisons du STATEC, ou dans les indices des prix des terrains à bâtir de l'Observatoire de l'Habitat¹.

Cette Note montrait notamment qu'il existait un **décalage relativement important entre le nombre de transactions total** sur les segments des appartements existants et des appartements en construction (VEFA – Ventes en Etat Futur d'Achèvement) **et les transactions retenues pour l'indice des prix**. Ce décalage était particulièrement important pour les VEFA : entre 2007 et 2023, il y avait eu 37 387 transactions d'appartements en construction, dont 25 732 étaient retenues pour l'indice des prix (soit 68.8 % des transactions sur ce segment). Cette proportion était nettement plus faible que celle relevée pour les appartements existants (en moyenne 74.4% sur la même période). Surtout, il s'avérait que la part du volume financier lié aux transactions retenues fluctuait de manière plus importante pour les appartements en construction. En 2023 par exemple, les transactions retenues représentaient 53.8 % du volume financier total, contre 77.1 % en 2008, soit une différence de plus de vingt points de pourcentage (contre un peu plus de huit pour les appartements existants).

Les raisons permettant d'expliquer ce décalage étaient nombreuses, mais pouvaient schématiquement être décomposées en **trois grandes catégories** :

- Tout d'abord, la non prise en compte dans l'indice des prix des **transactions dites "atypiques"**, celles pour lesquelles il existait un droit de propriété atypique (nue-propiété et usufruit, notamment), des transactions avec emphytéose, des transactions comprenant des lots autres qu'un appartement qui sont partagés entre plusieurs propriétaires et enfin les achats de parts de droit (plutôt que l'entiéreté des droits de propriété sur un appartement). Ces transactions représentaient 5.5% des VEFA initiales ;
- Ensuite, le rejet dans le calcul des indices des prix des **transactions multiples**, puisqu'il est impossible de décomposer le prix total en fonction des différents lots vendus au sein d'une transaction. Cela concernait les transactions incluant de multiples appartements et les transactions avec des annexes nombreuses (avec un nombre d'emplacements de parking ou de caves supérieur ou égal à 5). Ceci conduisait au rejet de 4.3% des transactions ;

¹ Cf. Observatoire de l'Habitat (2024) : « Panorama des transactions immobilières entre 2007 et 2023 », Note n°37, Juillet 2024, 27 p. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-37.html>

- Enfin, un certain nombre de transactions portant sur des appartements en construction n'étaient pas incluses dans l'indice des prix puisqu'il manquait une **information sur le montant du terrain**. Le montant total d'une VEFA pourrait en effet être largement sous-estimé si celui-ci n'inclut pas le montant lié à l'acquisition du terrain. Pour le calcul de l'indice des prix, ces transactions devaient dès lors être mises de côté. Ceci représentait 18.6% des VEFA initiales et constituait assez nettement la principale cause du décalage existant.

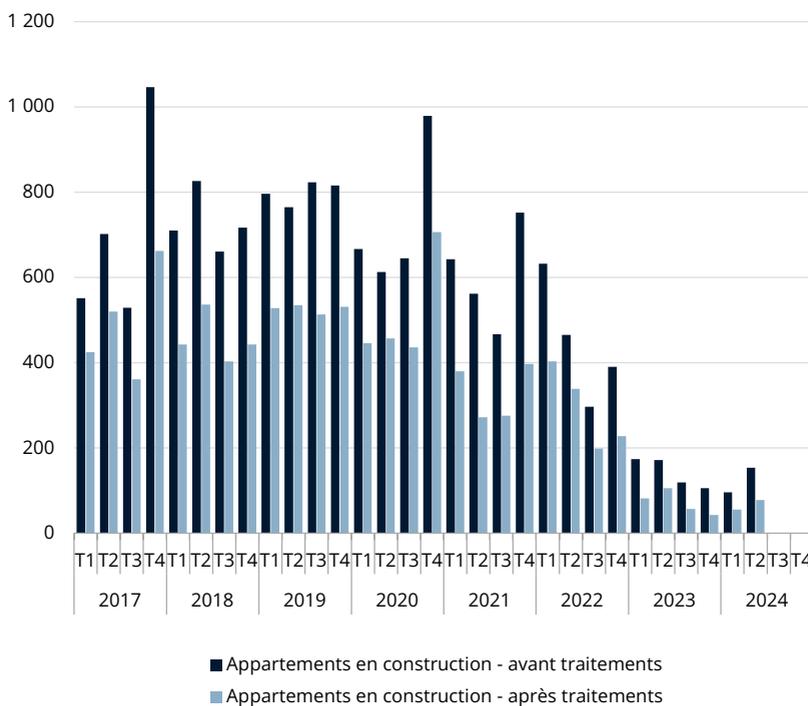
D'autres étapes de traitement conduisaient au rejet de certaines transactions d'appartements en construction, en jouant toutefois un rôle beaucoup plus limité : le rejet des appartements pour lesquels la surface était manquante (0.7% des VEFA initiales), ceux pour lesquels la surface était considérée comme extrême (moins de 0.1%) et ceux pour lesquels le prix était considéré comme extrême, comparativement à la distribution observée (1.9%).

Le présent focus se focalise sur l'une des raisons principales de ce rejet : les **transactions multiples**, celles qui incluent de multiples appartements. Il tire également profit de nouvelles informations transmises par l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA, permettant d'identifier les intervenants (acquéreurs et vendeurs) ainsi que leurs caractéristiques (personne morale ou physique, âge des personnes physiques, identité des personnes morales, existence d'une demande de Bëllegen Akt, etc.).

L'accent est mis sur la période récente, qui est marquée par un très fort ralentissement de l'activité sur le marché de la vente d'appartements en construction. Le graphique 8 met en évidence ce fort ralentissement. En regardant le nombre total de transactions (avant traitements), nous notons que le nombre de ventes d'appartements en construction se maintenait autour d'une moyenne proche de 714 transactions par trimestre sur la période 2017-2021, malgré une saisonnalité très marquée (liée en partie à une augmentation du nombre de transactions aux 4^e trimestres 2017 et 2020, du fait de changements réglementaires qui rendaient l'investissement immobilier moins intéressant à partir du 1^{er} janvier de l'année suivante).

Au tournant de l'année 2022, la hausse des coûts des matières premières puis la hausse rapide des taux d'intérêt a conduit à un ralentissement progressif de l'activité sur le marché de la Vente en Etat Futur d'Achèvement. Cette combinaison d'un choc sur l'offre et d'un choc sur la demande a eu des effets très massifs : **en 2023, le nombre de ventes d'appartements en construction (avant traitements) atteignait seulement 143 transactions en moyenne par trimestre, soit un niveau 5 fois inférieur à celui de la période 2017-2021**. Le 2^e trimestre 2024 suggère un léger redémarrage de l'activité, qui reste à confirmer, mais l'activité est toujours à des niveaux historiquement bas sur ce segment de la vente d'appartements en construction.

GRAPHIQUE 8 : NOMBRE DE VENTES D'APPARTEMENTS EN CONSTRUCTION - AVANT ET APRÈS TRAITEMENTS STATISTIQUES (2017T1-2024T2)



Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2010-2024)

Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 juillet 2024, soit un mois après la clôture du 2e trimestre 2024. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

Dans le même temps, il faut souligner que la part des transactions « standards », celles qui figurent dans le calcul des indices des prix des appartements, a beaucoup fluctué au cours du temps. Sur la période 2017-2021, cette proportion s'élevait en moyenne à 64.8% des transactions (et 64.4% du volume financier). En revanche, **sur la période allant du 1^{er} trimestre 2023 au 2^e trimestre 2024, la part des transactions incluses dans les indices des prix est descendue à seulement 51.4%** (et 52.9% du volume financier). En parallèle de la réduction très forte de l'activité, nous avons donc observé une augmentation de la proportion de transactions non standards.

Comme expliqué en préambule de ce focus, la Note n°37 de l'Observatoire de l'Habitat dressait une liste des facteurs expliquant le décalage entre nombre d'appartements en construction avant et après traitements. **L'une des raisons principales à la forte augmentation du nombre de transactions rejetées au cours des traitements est liée aux transactions multiples** : au cours de la période allant du 1^{er} trimestre 2023 au 2^e trimestre 2024, ce sont ainsi 58 transactions groupées (ventes simultanées de plusieurs appartements) qui ont été identifiées, soit 7.0% de l'ensemble des transactions avant traitements. La Note n°37 montrait que cette part était limitée à 4.8% du total en moyenne sur la période 2007-2023.

Il s'agit à la fois de transactions réalisées par des acheteurs privés, ayant acquis simultanément plusieurs appartements dans des projets de construction (qui représentent 50 transactions sur cette période), et également d'acteurs publics (8 transactions). **Un exemple intéressant est fourni par les acquisitions de projets de logements en VEFA par l'Etat luxembourgeois. Le sujet avait fait l'objet d'un débat à la Chambre des Députés en décembre 2022, puis la procédure détaillée ainsi que le Cahier des charges avaient été publiés par le Ministère du Logement en mars 2023.**

Au 2^e trimestre 2024, quatre projets ont fait l'objet d'une acquisition par l'Etat et ont été retrouvés dans les actes notariés. Il s'agit tout d'abord de deux actes de Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) :

- L'achat le 10 juin 2024 par l'Etat auprès d'un promoteur privé d'un projet de construction de **25 logements à Pétange**, pour un montant total de 14.732 millions d'euros ;
- L'achat le 13 juin 2024 par l'Etat auprès d'un autre promoteur privé d'un projet de construction de **15 logements sis à Ell**, pour un montant total de 8.315 millions d'euros.

A ces deux transactions en VEFA d'appartements s'ajoutent deux acquisitions de projets de logements par l'Etat ayant pris d'autres formes juridiques :

- L'achat le 31 janvier 2024 par l'Etat d'un projet de construction de **61 logements à Niederkorn**, pour un montant total de 34.891 millions d'euros environ. Cette transaction a pris la forme d'une vente en état futur d'achèvement portant sur une « place » ;
- L'achat le 5 avril 2024 par l'Etat d'un projet de construction de **28 logements** (auxquels s'ajoute une activité commerciale accessoire) à **Luxembourg-Kirchberg**, pour un montant total de 18.388 millions d'euros environ. Cette transaction a pris la forme d'une cession de droits de superficie et d'une vente en état futur d'achèvement portant sur une « place ».

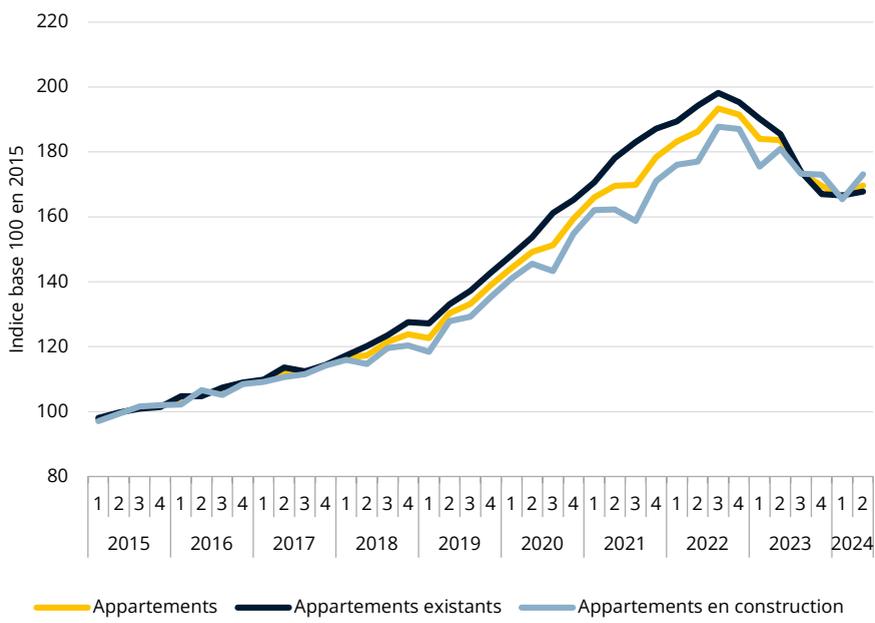
Ces exemples montrent qu'il existe différentes catégories de ventes d'appartements en construction qui ne sont pas incluses dans l'indice des prix des appartements, mais représentent une composante importante de l'activité sur ce marché. Depuis le début de l'année 2024, ces rachats par l'Etat ont ainsi contribué à ajouter de l'activité sur un marché des appartements en construction qui peine à se relancer, en ajoutant un total de **129 appartements** à construire. A titre de comparaison, les autres transactions multiples réalisées par des acheteurs privés, ayant acquis simultanément plusieurs appartements dans des projets de construction, représentent 28 transactions sur les deux premiers trimestres de l'année 2024, pour un total de « seulement » 78 appartements. Toutes ces transactions multiples ne sont pas incluses dans le champ de l'indice des prix des logements.

FOCUS SUR...

l'évolution des prix des appartements et du nombre de transactions par catégorie de surface

Malgré la récente baisse des prix des appartements, qui a commencé au deuxième semestre 2022, l'indice des appartements a connu une évolution impressionnante depuis 2015 : +74.7% (jusqu'au deuxième trimestre 2024), ce qui correspond à une évolution moyenne annuelle de 6.0%. Depuis le pic de mi-2022, les prix ont cependant cédé 12.3%. L'indice des prix des appartements du deuxième trimestre 2024 retrouve ainsi son niveau de mi-2021. Il faut noter que la baisse des prix nominaux des appartements depuis mi-2022 s'est effectuée dans un contexte d'inflation forte sur les prix à la consommation. Les prix réels des logements (après prise en compte de l'inflation, c'est-à-dire comparativement aux prix des autres biens) ont d'autant plus fortement baissé. Jusqu'à 2022, les prix des appartements existants ont connu une évolution légèrement plus rapide par rapport aux appartements en construction (qui correspondent aux ventes en état futur d'achèvement VEFA), mais la récente baisse des prix a été plus prononcée pour ces premiers.

GRAPHIQUE 9 : LES PRIX DES APPARTEMENTS EXISTANTS ONT CONNU UNE ÉVOLUTION LÉGÈREMENT PLUS PRONONCÉE QUE CEUX DES APPARTEMENTS EN CONSTRUCTION JUSQU'EN 2022.

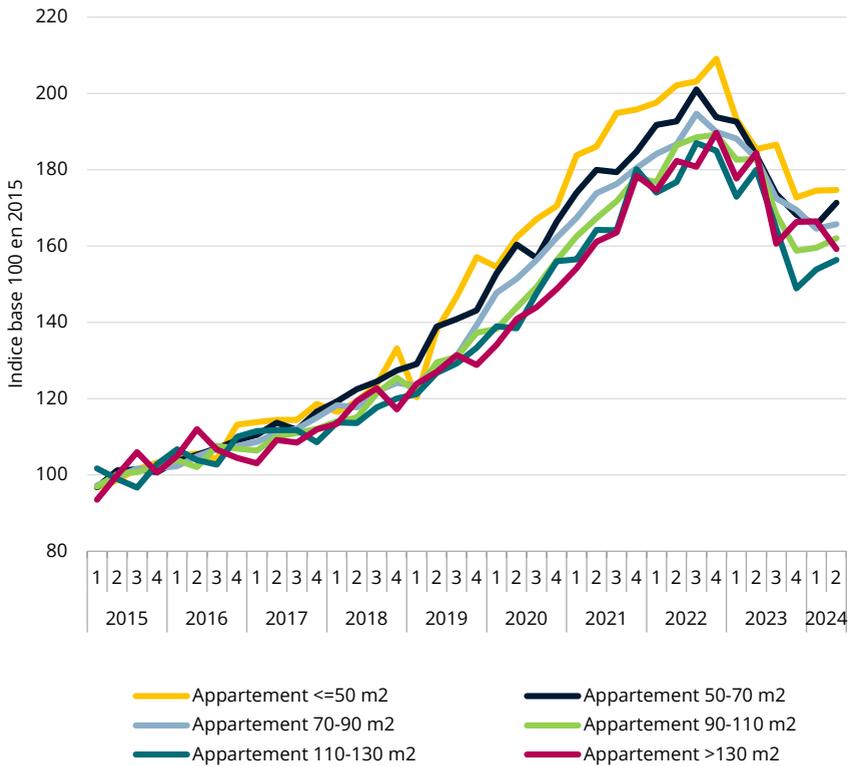


Source : Publicité foncière. Calcul : STATEC

L'évolution des prix des appartements n'est cependant pas uniforme à travers différentes catégories de surface. Les prix des studios et petits appartements, avec une surface habitable en-dessous de 50 m², ont ainsi progressé davantage que ceux des appartements avec une surface habitable plus élevée. Depuis 2015, les prix de cette première catégorie ont grimpé de 6.4% en moyenne annuelle, contre seulement 5.0% pour les appartements avec une surface habitable entre 110 et 130 m². Cette divergence s'est considérablement accentuée depuis 2019, et une partie de la hausse de l'indice des prix des appartements s'explique par l'évolution plus rapide des studios et petits appartements.

L'évolution des prix des appartements des deux dernières catégories, à savoir les appartements avec une surface entre 110 et 130 m² et ceux avec une surface au-dessus de 130 m², est très similaire jusqu'au deuxième trimestre 2023, avant que les prix des appartements avec une surface supérieure à 130 m² se stabilisent. Les appartements avec une superficie supérieure à 130 m² ont augmenté de 5.9% en moyenne annuelle, donc proche de la moyenne générale (+6.0%).

GRAPHIQUE 10 : LES PRIX ONT AUGMENTÉ PLUS RAPIDEMENT POUR LES APPARTEMENTS AVEC UNE SURFACE MOINS ÉLEVÉE



Source : Publicité foncière. Calcul : STATEC

Cette analyse se base sur les ventes des appartements sur la période allant de 2015 au deuxième trimestre 2024, soit au total 43246 observations. Les appartements entre 70 et 90 m² représentent la catégorie la plus importante avec environ 1/3 de toutes les ventes observées.

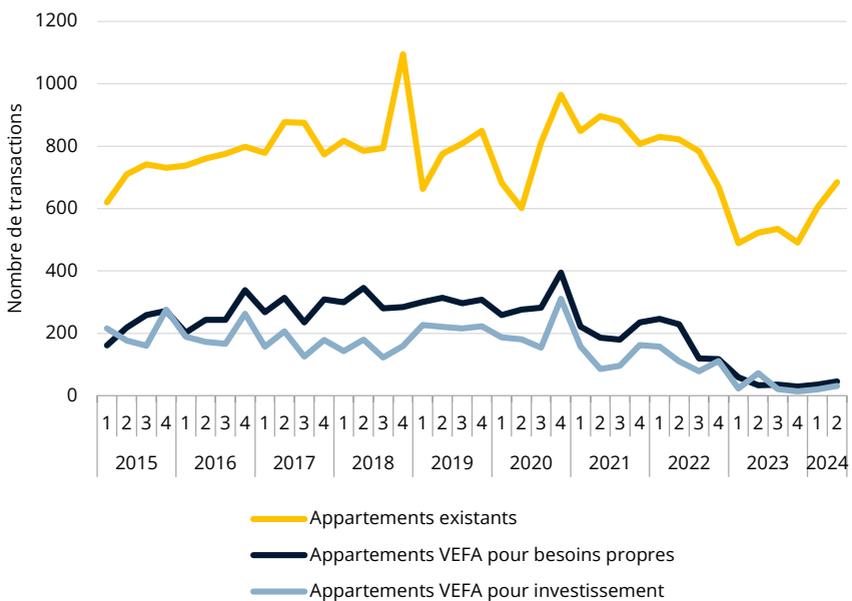
TABLEAU : LES APPARTEMENTS JUSQU'À 90 M² REPRÉSENTENT PLUS DE 2/3 DE TOUTES LES VENTES.

Catégorie de surface habitable	Pourcentage des transactions des appartements (2015Q1 - 2024Q2)
Appartement <=50 m ²	11.6%
Appartement 50-70 m ²	23.9%
Appartement 70-90 m ²	32.4%
Appartement 90-110 m ²	18.6%
Appartement 110-130 m ²	7.4%
Appartement >130 m ²	6.1%

Source : Publicité foncière. Calcul : STATEC

L'activité sur le marché immobilier, et en particulier sur le marché les appartements neufs, a plongé depuis le début de l'année 2023. Elle s'explique sans doute par la conjonction de plusieurs facteurs, notamment : 1. une baisse de l'attrait des logements neufs pour les investisseurs locatifs du fait de la hausse des taux d'intérêt (qui rend l'investissement immobilier plus onéreux, et dans le même temps certains placements alternatifs relativement plus rémunérateurs) ; 2. la baisse du pouvoir d'achat immobilier du fait de la hausse des taux d'intérêt, qui les contraint à reporter leurs projets ou à se recentrer sur d'autres options. Le nombre d'actes de ventes d'appartements en construction a chuté de 80% entre 2020 et 2023, tandis que la baisse sur les appartements existants se limite à 32% sur la même période. Une légère hausse de l'activité sur le marché immobilier, surtout pour les appartements existants, peut être observée sur le premier semestre 2024, sans atteindre le nombre de transactions précédant la crise.

GRAPHIQUE 11 : DEUX TIERS DES TRANSACTIONS SUR LA PÉRIODE OBSERVÉE ONT CONCERNÉ DES VENTES D'APPARTEMENTS EXISTANTS.



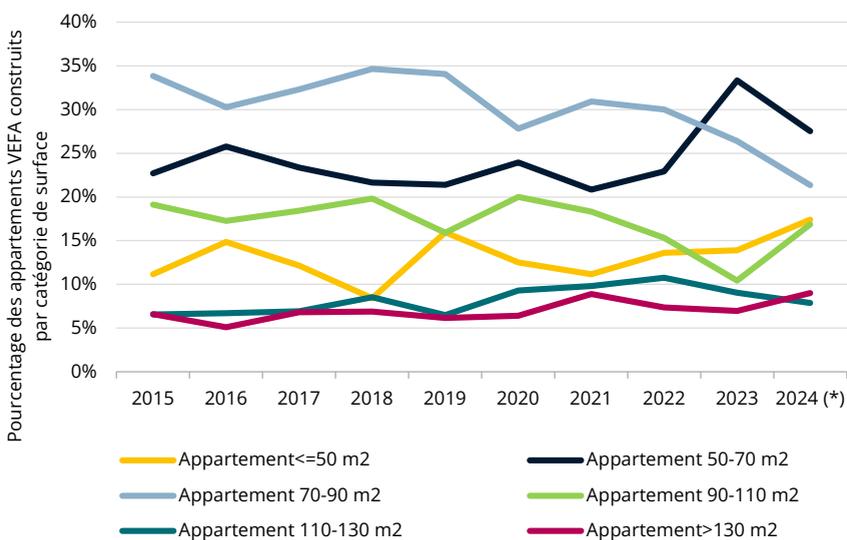
Source : Publicité foncière. Calcul : STATEC

(*) pour 2024, seulement les deux premiers trimestres ont été considérés.

Toutes les catégories de surface ont été fortement impactées par la baisse de l'activité sur le segment des appartements en construction. Les appartements avec une surface habitable entre 70 et 90 m² ont dominé sur le marché des VEFA jusqu'en 2022, mais ont été dépassés par ceux avec une surface entre 50 et 70 m². La part des appartements avec deux à trois chambres (entre 90 et 110 m²) a aussi fortement diminué en 2022 et 2023 (10% de toutes les ventes des VEFA, contre en moyenne 18% jusqu'en 2021). On peut donc conclure que les acquéreurs ont choisi des appartements avec une surface moins élevée lors de la récente crise immobilière, et surtout pendant l'année 2023.

Les appartements avec une surface habitable entre 50 et 70 m² et entre 70 et 90 m² restent les catégories les plus importantes. La surface moyenne des appartements VEFA pour investissement est aussi moins élevée (70.1 m²) que pour les appartements VEFA pour besoins propres (88.5 m²).

GRAPHIQUE 12 : LES APPARTEMENTS AVEC UNE SURFACE ENTRE 50 ET 90 M² REPRÉSENTENT PLUS DE 50% DE TOUS LES APPARTEMENTS EN CONSTRUCTION.



Source : Publicité foncière. Calcul : STATEC
 (*) pour 2024, seulement les deux premiers trimestres ont été considérés.

STATEC

Institut national de la statistique
et des études économiques

www.statistiques.lu



RETROUVEZ LE
STATEC EN LIGNE ICI



gd.lu/5pBD1l

STATEC
Institut national de la statistique
et des études économiques



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Observatoire
de l'Habitat