

Le marché immobilier résidentiel au 3^e trimestre 2024

19.12.2024

Cette publication dresse un bilan des évolutions de l'activité, des prix de vente et des loyers annoncés sur l'immobilier résidentiel au 3^e trimestre 2024. D'une part, elle s'appuie sur les données collectées par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat, en collaboration avec l'administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA, pour ce qui concerne l'activité et les prix de vente des logements (issus des actes notariés). D'autre part, elle mobilise des données fournies par le portail immobilier Immotop.lu pour ce qui concerne les loyers annoncés des logements (issus des annonces immobilières).

1. Le nombre de ventes de logements

L'activité sur les marchés immobiliers pour des biens existants poursuit sa progression au 3^e trimestre 2024, ce qui confirme une reprise après une année 2023 très difficile, marquée par un nombre de transactions limité. La reprise de l'activité est notable sur le marché des appartements existants (avec un nombre de transactions en hausse de 44,2% sur ce segment par rapport au 3^e trimestre 2023) et sur celui des maisons existantes (+64,0% sur la même période). **L'activité reste en revanche à des niveaux particulièrement bas sur le marché de la vente d'appartements en construction.**

Nous pouvons revenir plus en détail sur les différents segments, en commençant par le marché de la vente d'appartements (cf. graphique 1).

Le nombre de transactions portant sur des appartements (qu'ils soient existants ou en construction) est en hausse assez nette : +6,9% sur le trimestre et +40,8% comparativement au 3^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 1 139 ventes d'appartements enregistrées au 3^e trimestre 2024 reste toutefois très inférieur aux niveaux relevés avant la crise** : en moyenne 1 640 transactions au 3^e trimestre sur la période 2017-2022.



Le volume financier correspondant (**environ 712 millions d'euros au 3^e trimestre 2024**) est en hausse dans des proportions similaires : +43,3% par rapport au 3^e trimestre 2023. Ceci témoigne de la stabilisation des prix moyens des appartements vendus au cours des derniers trimestres.

La hausse du nombre de transactions est portée principalement par le segment de la **vente d'appartements existants** (995 ventes ce trimestre). Le redémarrage de l'activité observé depuis le début de l'année 2024 se confirme au 3^e trimestre : respectivement +44,2% et +41,1% pour le nombre de transactions et le volume financier associé par rapport au 3^e trimestre 2023. L'activité sur ce segment n'est que légèrement inférieure à la moyenne des années précédant la crise (1 069 ventes d'appartements existants en moyenne au 3^e trimestre sur les années 2017 à 2022).

En revanche, l'activité reste toujours limitée sur le **segment des appartements en construction (VEFA)** : 144 transactions au 3^e trimestre 2024, pour un volume financier total légèrement supérieur à 125 millions d'euros. Il s'agit d'une hausse du nombre de transactions de 21,0% par rapport au 3^e trimestre 2023. Mais le nombre de transactions reste encore près de 4 fois inférieur à la moyenne des années précédant la crise (570 ventes d'appartements en construction au 3^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 15,4% entre le 3^e trimestre 2022 et le 3^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 (-10,1% en cumulé sur la même période).

Surtout, 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, et plus généralement le problème lié à la confiance dans les acteurs et dans le marché, pèsent sur l'activité du marché des appartements en construction.

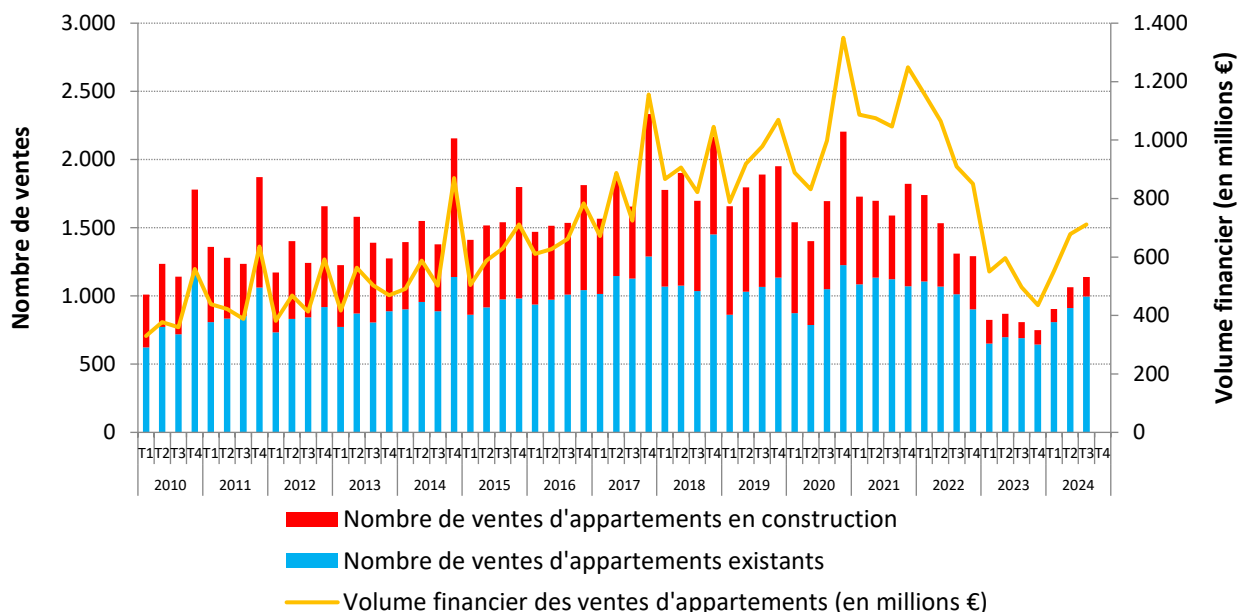
Il est enfin possible qu'un certain nombre d'appartements neufs aient été commercialisés dans des contrats de vente classiques plutôt que dans des contrats de VEFA, après l'achèvement de l'immeuble. Il peut donc y avoir des effets de report « techniques » depuis les ventes d'appartements en construction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

Le nombre de transactions en VEFA a pourtant été alimenté par certains rachats de projet par l'Etat auprès des promoteurs privés. Ainsi, l'Etat a acquis 23 appartements en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) dans la commune de Differdange (Oberkorn) le 19 juillet 2024, qui s'ajoutent aux 4 achats de projets correspondant à 129 appartements déjà acquis par l'Etat aux deux premiers trimestres 2024¹. Il faut également mentionner les acquisitions faites par les promoteurs publics, le Fonds du Logement et la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM). En particulier, le Fonds du Logement a acquis 61 logements (50 appartements et 11 maisons) en VEFA depuis 2023.

¹ Cf. Observatoire de l'Habitat & STATEC (2024) : *Le Logement en Chiffres n°16*, Septembre 2024, 24 pages. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/logement-en-chiffres-16.html>



Graphique 1 – Nombre de ventes d'*appartements* et volumes financiers correspondant à ces ventes (statistiques issues des actes notariés)



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 octobre 2024, soit un mois après la clôture du 3^e trimestre 2024. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

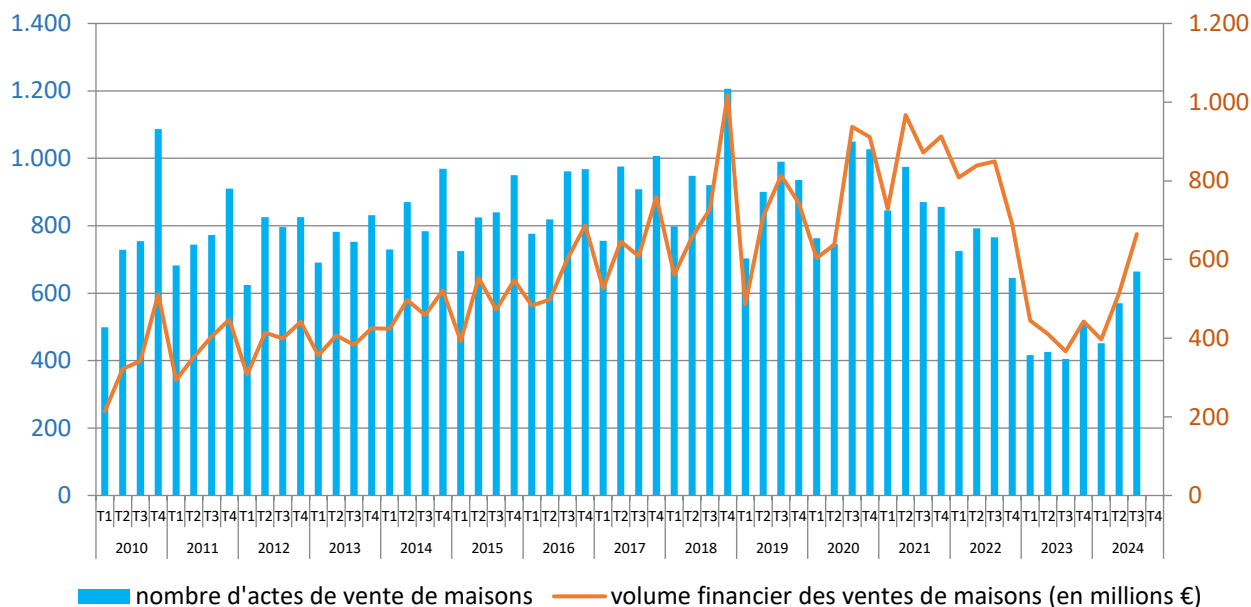
Sur le segment de la vente de maisons (constitué pour l'essentiel de maisons existantes), **l'activité a très nettement progressé au 3^e trimestre 2024** (cf. graphique 2) : le nombre de transactions est ainsi en hausse de +16,5% par rapport au trimestre précédent et de +64,0% par rapport au 3^e trimestre 2023. Le nombre de ventes de maisons reste nettement inférieur à ceux des années précédentes (664 ventes de maisons existantes ce trimestre, contre en moyenne 918 ventes au 3^e trimestre sur les années 2017 à 2022).

Le volume financier associé aux ventes de maisons a augmenté dans des proportions encore supérieures au cours des douze derniers mois (+81,2% par rapport au 3^e trimestre 2023), ce qui témoigne d'une augmentation des prix de vente moyens des maisons. Toutefois, cette hausse des prix moyens des maisons est aussi liée à des effets de composition, avec des maisons en moyenne plus grandes dans le flux des ventes ce trimestre, et aussi une proportion de transactions plus importante dans les zones les plus chères du pays².

² Comme nous le verrons dans la Section 2, l'indice hédonique des maisons existantes fourni par le STATEC, qui neutralise ces effets de composition et les différences de caractéristiques des maisons, reste ainsi relativement stable sur cette période (+0,3% entre le 3^e trimestre 2023 et le 3^e trimestre 2024).



Graphique 2 – Nombre de ventes de *maisons* et volumes financiers correspondant à ces ventes (statistiques issues des actes notariés)



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)

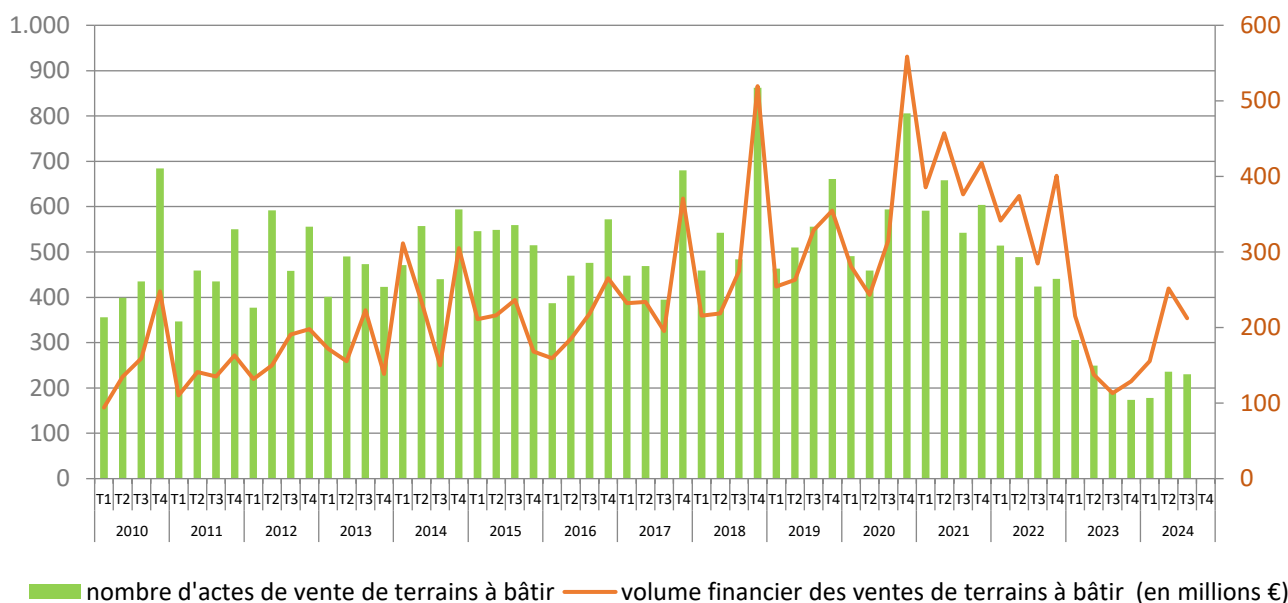
Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 octobre 2024, soit un mois après la clôture du 3^e trimestre 2024. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

Enfin, le graphique 3 montre que **l'activité sur le marché de la vente de terrains à bâtir redémarre plus lentement**, même si elle est supérieure de 19,8% à l'activité relevée au 3^e trimestre 2023. Avec seulement 230 transactions portant sur des terrains à bâtir au 3^e trimestre 2024, l'activité reste à un niveau deux fois inférieur à celui des années précédant la crise (en moyenne 499 ventes de terrains à bâtir au 3^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 : +87,5% par rapport au 3^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 3 – Nombre de ventes de **terrains à bâtir** et volumes financiers correspondant à ces ventes (statistiques issues des actes notariés)



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 octobre 2024, soit un mois après la clôture du 3^e trimestre 2024. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

2. Les prix de vente des logements

L'indice hédonique des prix de vente des logements fourni par le STATEC (incluant à la fois les logements existants et en construction) **confirme le ralentissement dans la baisse des prix qui était suggéré depuis le début d'année 2024** : l'indice agrégé est stable sur le trimestre (+0,2% par rapport au 2^e trimestre 2024) et seulement en légère baisse sur douze mois (-1,7% entre le 3^e trimestre 2023 et le 3^e trimestre 2024), comme l'indique le graphique 4.

Cette stabilisation des prix des logements sur les douze derniers mois s'observe sur l'ensemble des segments. Les évolutions des prix restent toutefois hétérogènes :

- -2,6% pour les appartements en construction (VEFA, Ventes en Etat Futur d'Achèvement) ;
- -3,6% pour les appartements existants ;
- +0,3% pour les maisons existantes.

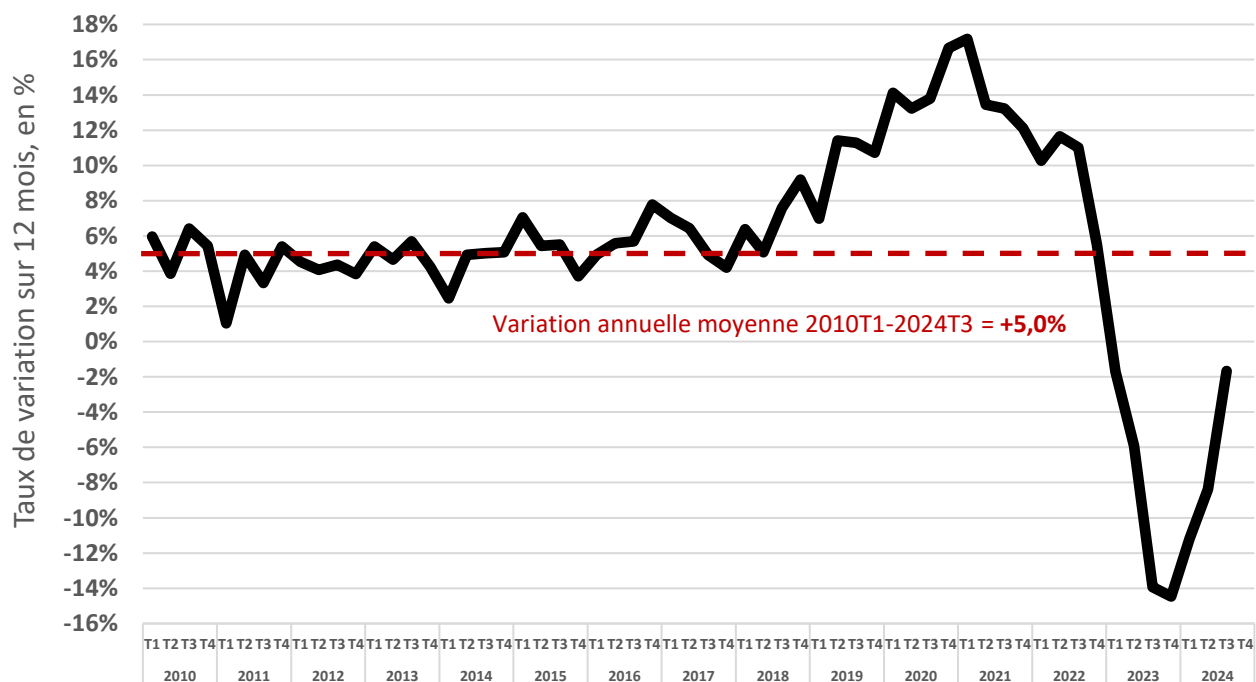


Sur le segment des appartements existants, le ralentissement dans la baisse des prix se confirme au 3^e trimestre 2024. L'indice hédonique sur ce segment est stable ce trimestre (-0,1% par rapport au 2^e trimestre 2024). La baisse de prix est encore visible sur douze mois (-3,6% par rapport au 3^e trimestre 2023), mais cette baisse est portée exclusivement par le quatrième trimestre 2023.

Sur le segment des maisons existantes, on observe une augmentation des prix sur le trimestre (+2,0% par rapport au 2^e trimestre 2024), après une légère baisse au trimestre précédent (-0,7%). Ceci suggère une stabilisation progressive des prix, après une année 2023 de forte baisse. En cumulé, les prix des maisons ont ainsi baissé de 19,8% entre le 2^e trimestre 2022 (correspondant au niveau des prix le plus élevé sur ce segment) et le 3^e trimestre 2024.

Sur le segment des appartements en construction (VEFA), on observe une baisse des prix sur le trimestre : -2,5% par rapport au 2^e trimestre 2024, ce qui est très proche des évolutions relevées sur douze mois (-2,6% par rapport au 3^e trimestre 2023). Mais les évolutions sur ce segment restent très volatiles, puisque le nombre de transactions est ici très limité, le marché étant alors soumis à de forts effets de composition (des changements dans le type et la localisation des projets de construction d'un trimestre à l'autre). Sur ce segment, c'est encore un ajustement par les volumes d'activité qui domine, davantage qu'un ajustement par les prix, même si les prix ont effectivement baissé sur les projets qui ont fait l'objet de transactions.

Graphique 4 – Indice hédonique des prix des appartements du STATEC (*taux de variation sur 12 mois*)



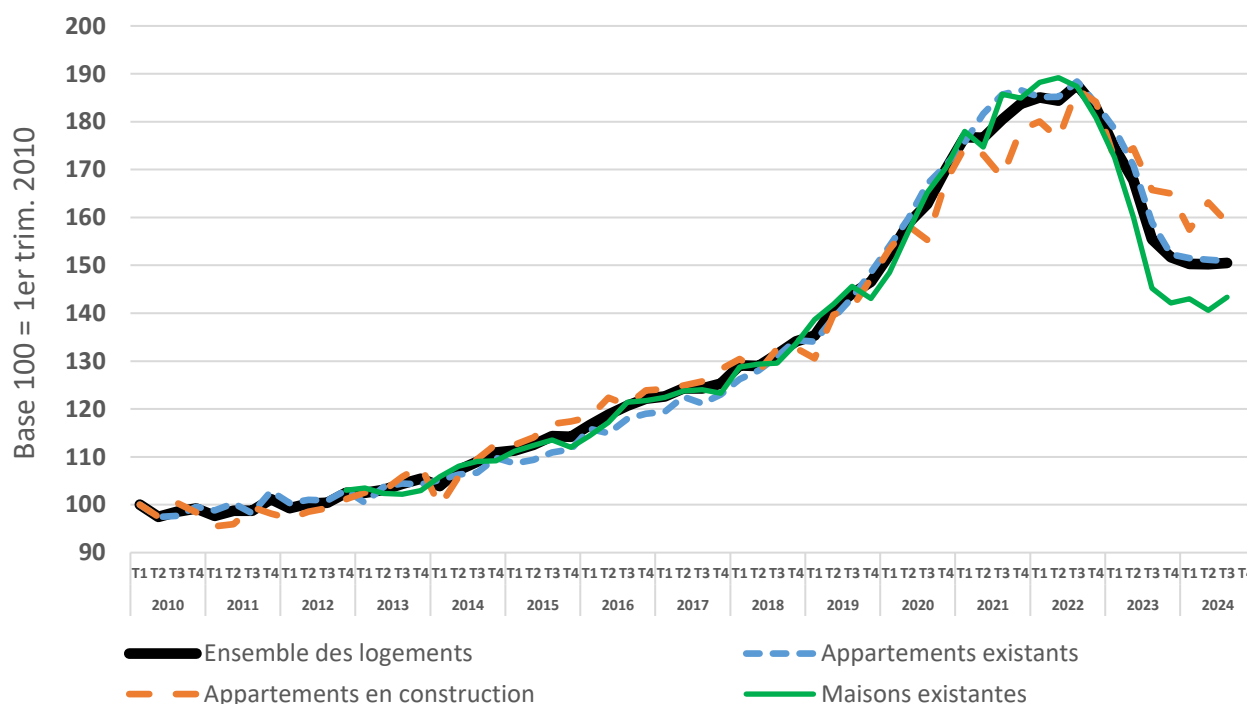
Source : Publicité Foncière, calculs STATEC (2010-2024).



La baisse des prix de vente des logements s'inscrivait par ailleurs **dans une perspective d'inflation assez forte sur les prix à la consommation, comparativement à la décennie précédente, même si une décélération apparaît clairement ces derniers trimestres** : l'inflation mesurée par l'Indice des Prix à la Consommation Nationale (IPCN) se porte à seulement 1,6% entre le 3^e trimestre 2023 et le 3^e trimestre 2024. L'évolution des prix des logements a donc été très différente de celle du panier de biens reflété par l'IPCN, qui n'intègre pas la vente de logements (hormis indirectement, via les loyers), considérée comme un investissement et non une consommation.

Le graphique 5 met en évidence la décélération (en 2022) puis la très forte baisse (depuis le début de l'année 2023) des prix des logements **en valeurs réelles**, c'est-à-dire comparativement à l'inflation sur les biens à la consommation. Depuis le début de l'année 2024, les prix des logements en valeur réelle tendent à se stabiliser.

Graphique 5 – Indices hédoniques des prix des logements (en valeurs réelles)



Source : Publicité Foncière, calculs STATEC et Observatoire de l'Habitat (2010-2024).

Il faut noter que **ces évolutions de prix se rapportent** à des actes notariés enregistrés au 3^e trimestre 2024, donc à **des compromis de vente signés en grande majorité avant la fin juillet 2024**.

Nos indicateurs des prix annoncés (issus des annonces immobilières relevées par l'Observatoire de l'Habitat et transmises par notre partenaire Immotop.lu) permettent de fournir une perspective quant aux évolutions plus actuelles, même s'ils ne correspondent pas à des données de transactions finales.



Ils confirment le ralentissement dans la baisse des prix au 3^e trimestre 2024, sans toutefois que l'on observe une hausse des prix ce trimestre : **-5,8% pour l'indice des prix annoncés des maisons, et -2,5% pour l'indice des prix annoncés des appartements par rapport au 3^e trimestre 2023**. Ces chiffres suggèrent une stabilisation progressive sans retour à une hausse généralisée des prix, ce qui est cohérent avec les observations relevées dans les transactions pour le seul 3^e trimestre 2024.

3. Les loyers annoncés des logements

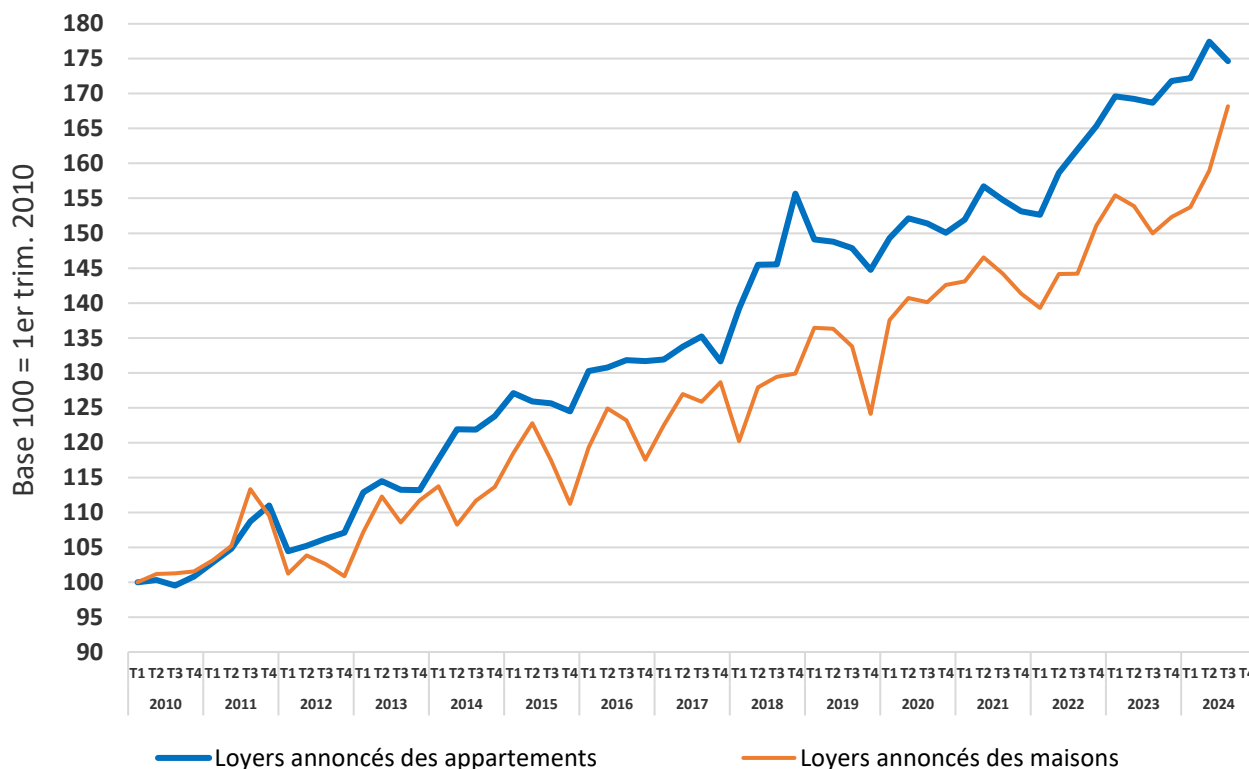
Au 3^e trimestre 2024, les loyers annoncés des appartements (issus des annonces immobilières relevées par l'Observatoire de l'Habitat et transmises par notre partenaire Immotop.lu) sont en hausse sur douze mois, même s'il faut sans doute être prudent dans l'interprétation de cette progression, puisque les évolutions restent assez volatiles depuis quelques trimestres (cf. graphique 6).

Les loyers annoncés des appartements ont légèrement baissé sur le trimestre (-1,6% par rapport au 2^e trimestre 2024), **mais ils restent en hausse de +3,6% sur douze mois** (par rapport au 3^e trimestre 2023). Cette progression des loyers annoncés des appartements sur douze mois est ainsi nettement supérieure à celle des prix à la consommation mesurée par l'IPCN (+1,6%) sur la même période. Notons que l'inflation sur les prix à la consommation a nettement décéléré au cours des derniers mois, après un maintien prolongé au-delà des +3% sur douze mois.

Les loyers annoncés des maisons ont quant à eux progressé très fortement : +5,8% sur le trimestre et surtout +12,1% sur douze mois (par rapport au 3^e trimestre 2023). Il faut toutefois très fortement nuancer ces évolutions et souligner que l'indicateur des loyers annoncés des maisons est très volatile. Les fluctuations de court terme sont fortes sur ce segment limité : seulement 13% des annonces de location portent sur des maisons depuis 2010 au Luxembourg, et cette proportion est en forte baisse depuis plusieurs années. L'indicateur des loyers annoncés des maisons est donc aujourd'hui révélateur d'un marché très restreint.



Graphique 6 - Indicateurs des loyers annoncés des appartements et des maisons depuis 2010



Source : Ministère du Logement – Observatoire de l’Habitat (base Prix annoncés 2010-2024), en collaboration avec IMMOTOP.LU.

Nous pouvons également porter notre attention sur le segment assez spécifique de la location de chambres meublées, qui représente actuellement environ 17% de l’offre locative totale et n’est pas inclus dans notre indicateur des loyers annoncés des appartements³. Sur ce segment, **le nouvel indicateur des loyers annoncés des chambres meublées indique une hausse de +4,5% sur douze mois** (c’est-à-dire par rapport au 3^e trimestre 2023). Sur ce segment, la hausse des loyers est donc encore supérieure à celle relevée pour l’indicateur des loyers annoncés des appartements (non meublés), et d’autant plus supérieure à l’inflation sur les biens à la consommation.

Il faut souligner enfin qu’il s’agit des loyers demandés par les bailleurs pour de nouveaux contrats de location. **L’augmentation des loyers en cours de bail (pour les locataires qui ne changent pas de**

³ Cf. Observatoire de l’Habitat (2023) : « Les locations de chambres meublées et les loyers demandés dans les annonces immobilières », *Rapport d’Analyse n°7*, Septembre 2023, 6 p.
<https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/rapport-analyse-7.html>



logement) est, quant à elle, relativement modérée. Elle est aujourd'hui très similaire à l'inflation sur les biens à la consommation selon les statistiques du STATEC : +1,7% pour l'indice des loyers entre le 3^e trimestre 2023 et le 3^e trimestre 2024, contre +1,6% pour l'inflation sur les prix à la consommation mesurée par l'IPCN.