



Le logement en chiffres

—
MARS 2022

IMPRESSUM

Responsable de la publication
Dr Serge Allegrezza

Contacts

STATEC

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

Observatoire de l'habitat, LISER

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

Date de clôture statistique :
31 décembre 2021

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.statec.lu

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

Table des matières

Evolutions récentes 5

Evolution récente des prix des logements..... 5

Tableau de bord des prix des appartements et des maisons 7

Prix de vente des appartements par commune..... 9

Focus sur... Les évolutions récentes des loyers annoncés11

A. Comment expliquer le décalage entre les évolutions des loyers annoncés et celles des loyers en cours de bail ?12

B. Comment expliquer la hausse forte du loyer annoncé moyen face à une augmentation plus modérée des indicateurs des loyers annoncés ? 14

C. Comment expliquer les évolutions différenciées des loyers et des prix de vente des logements ?.....16

Focus sur... Les statistiques de l’immobilier commercial18

Extrait des recommandations du suivi des risques du secteur de l’immobilier commercial19

La politique macroprudentielle au Luxembourg 19

Les statistiques de l’immobilier résidentiel et commercial au Luxembourg.....20

LE LOGEMENT en chiffres

PRIX DES
LOGEMENTS

+12.0%

4^e Trimestre 2020-
4^e Trimestre 2021

- Appartements
anciens

PRIX

+13.3%

NOMBRE DE
TRANSACTIONS

-12.8%

VOLUME
FINANCIER

-2.0%

- Appartements
neufs

PRIX

+10.5%

NOMBRE DE
TRANSACTIONS

-23.2%

VOLUME
FINANCIER

-13.7%

- Maisons
anciennes

PRIX

+12.5%

Chiffres : Entre le quatrième trimestre 2020 et le
quatrième trimestre 2021

Source : Publicité Foncière

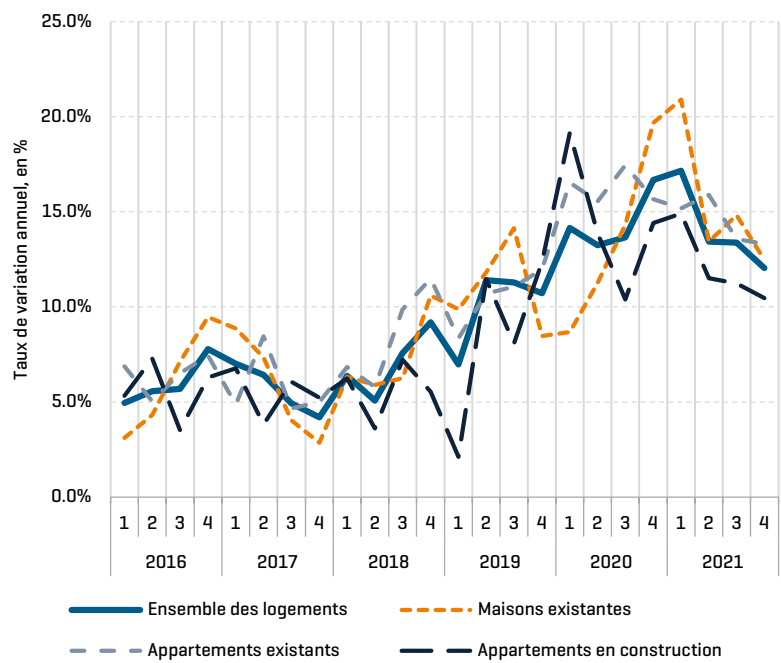
Calcul STATEC - Observatoire de l'Habitat

EVOLUTIONS RÉCENTES

Evolution récente des prix des logements

Au quatrième trimestre 2021, les prix des logements (appartements et maisons confondus) ont augmenté de 12.0% par rapport au quatrième trimestre 2020, ce qui constitue un ralentissement des taux observés les trimestres précédents (voir graphique 1). Sur toute l'année 2021, les prix des logements ont augmenté de 13.9% par rapport à l'année précédente. En 2020, la hausse annuelle moyenne était de 14.5% et en 2019, elle s'est élevée à 10.1%.

GRAPHIQUE 1 : LES PRIX DES LOGEMENTS PROGRESSENT MOINS RAPIDEMENT EN 2021



Source : Publicité Foncière, ECM. Calcul STATEC

La hausse la plus prononcée au quatrième trimestre 2021 a été constatée pour les prix des appartements en construction, qui ont augmenté de 7.7% par rapport au trimestre précédent. Les indices pour les appartements existants et les maisons anciennes augmentent moins rapidement que les trimestres précédents : 2.3%, respectivement 1.1% en variation trimestrielle.

TABEAU 1 : LES APPARTEMENTS EN CONSTRUCTION AUGMENTENT FORTEMENT AU 4^E TRIMESTRE 2021

Trimestre	Indice général	Indice logements anciens	Indice maisons existantes	Indice appartements existants	Indice appartements en construction
2020_04	4.6%	2.9%	3.3%	2.5%	8.1%
2021_01	4.4%	4.3%	5.0%	3.3%	4.7%
2021_02	0.9%	1.3%	-0.9%	4.4%	0.1%
2021_03	2.7%	5.1%	6.8%	2.7%	-2.2%
2021_04	3.5%	1.6%	1.1%	2.3%	7.7%

Source : Publicité Foncière, ECM (Enquête sur les caractéristiques des maisons), Calcul STATEC

Note : tous les 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 que les changements dans la structure des appartements et maisons vendus lors des différents trimestres sont neutralisés¹.

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

Un indice des prix hédonique des appartements ! <https://statistiques.public.lu/catalogue-publications/economie-statistiques/2010/44-2010.pdf>

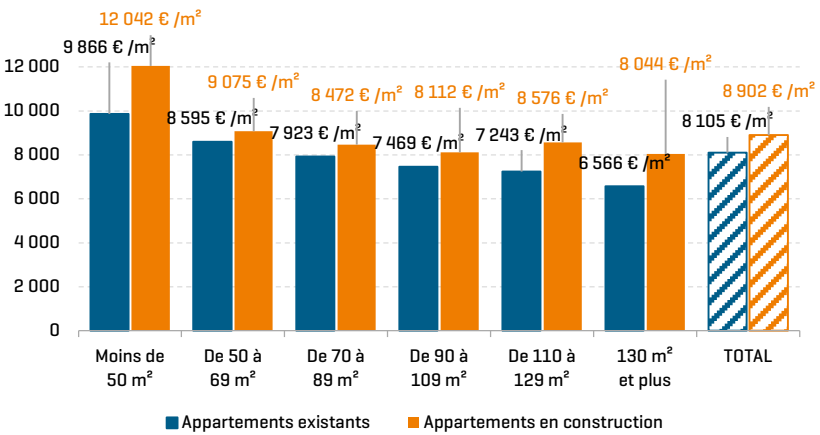
L'indice des prix des maisons anciennes ! <https://statistiques.public.lu/catalogue-publications/economie-statistiques/2015/79-2015.pdf>

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 10% et 20% 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.

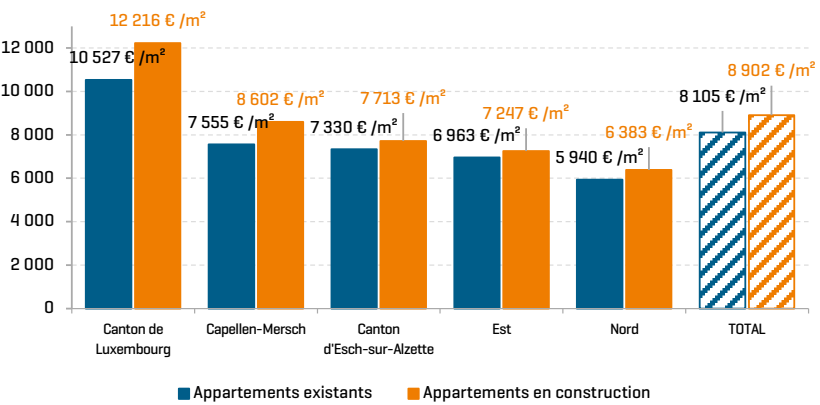
La localisation est également un facteur explicatif déterminant des prix des maisons existantes. Dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'une maison s'élève ainsi à 1 450 000 € environ, presque le double du prix moyen dans le nord du pays. Pour les maisons, les prix médians par région sont systématiquement inférieurs aux prix moyens par zone géographique, ce qui indique une forte asymétrie dans la distribution des prix de vente.

GRAPHIQUE 2 : LES PRIX DE VENTE PAR M² DES APPARTEMENTS ONT TENDANCE À DÉCROÎTRE AVEC LA SURFACE DU LOGEMENT



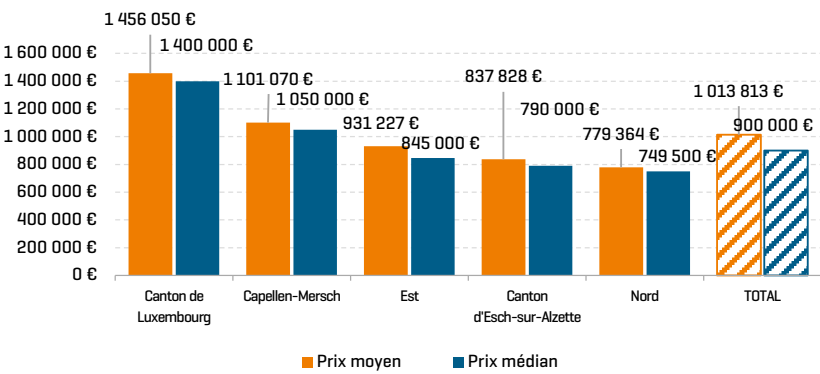
Source : Publicité Foncière, CalculSTATEC – Observatoire de l’Habitat, transactions du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021

GRAPHIQUE 3 : LES PRIX DE VENTE PAR M² DES APPARTEMENTS SONT FORTEMENT INFLUENCÉS PAR LA DISTANCE À LUXEMBOURG-VILLE



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l’Habitat, transactions du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021 ; 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.

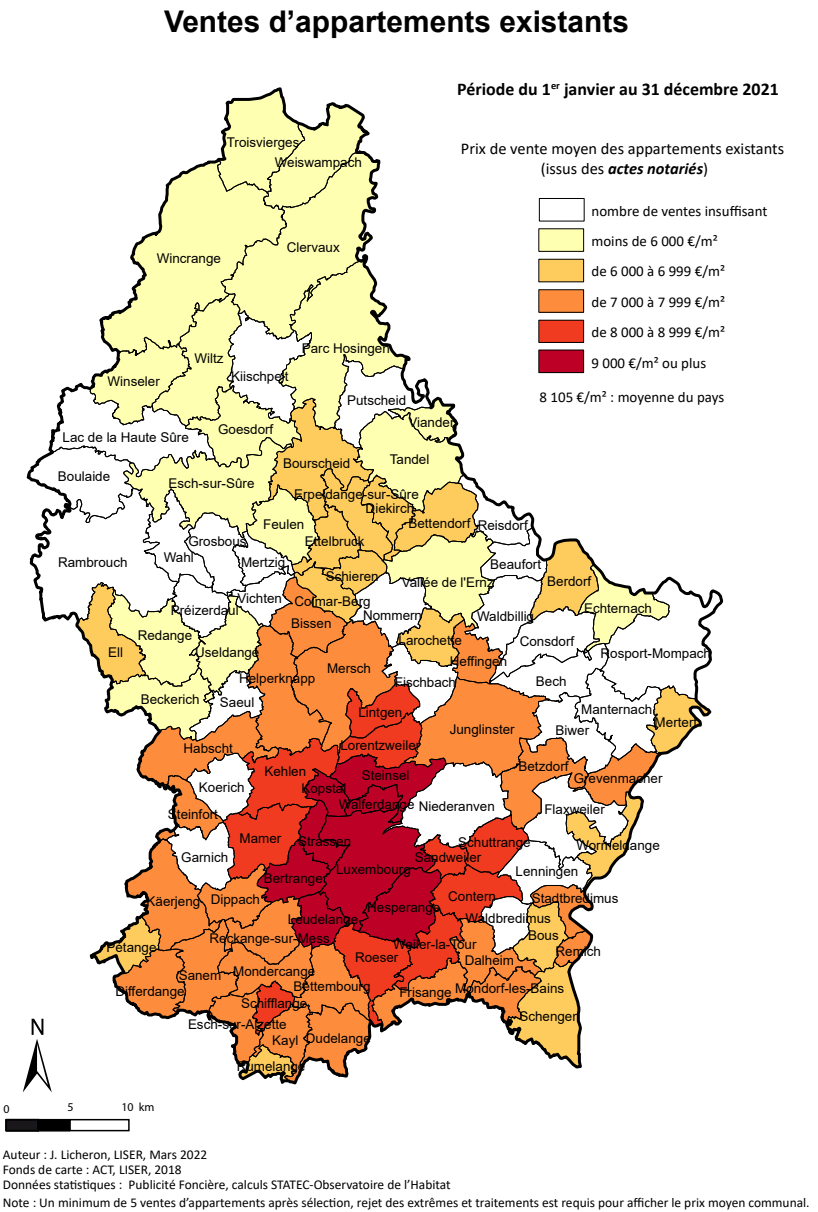
GRAPHIQUE 4 : LES PRIX DE VENTE DES MAISONS SONT ÉGALEMENT FORTEMENT INFLUENCÉS PAR LA DISTANCE À LA CAPITALE



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l’Habitat, transactions du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021 ; 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.

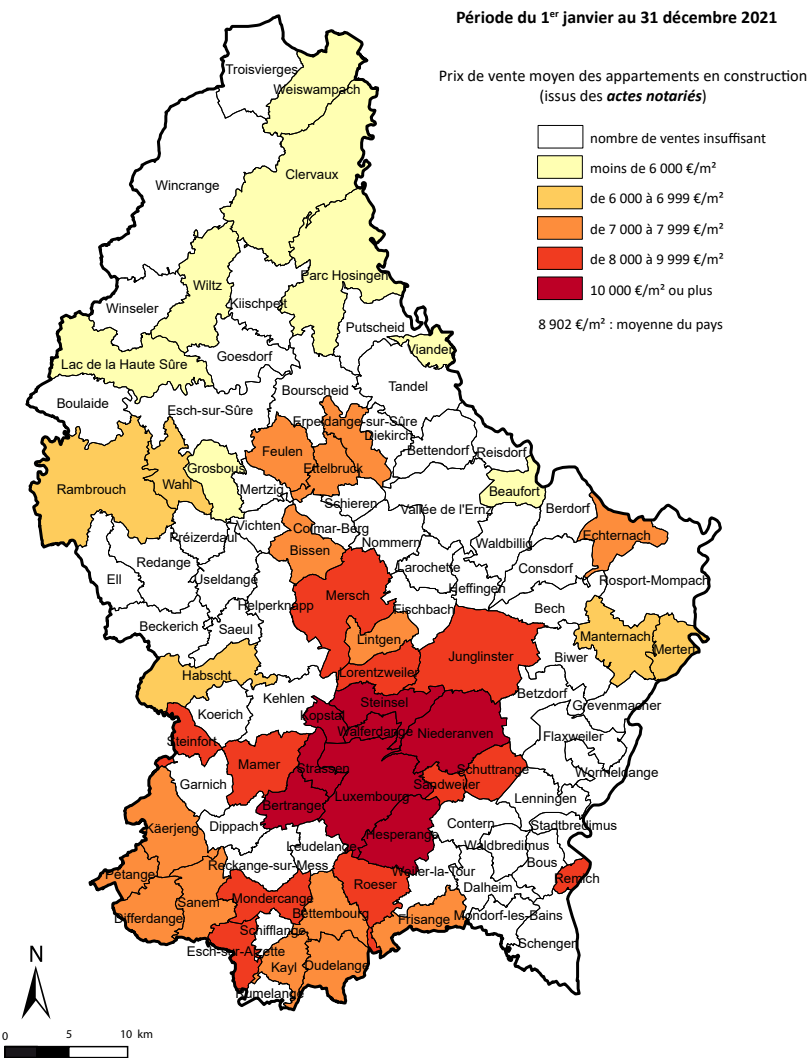
Prix de vente des appartements par commune

CARTE 1 : PRIX DE VENTE MOYEN PAR M² DES APPARTEMENTS EXISTANTS PAR COMMUNE



CARTE 2 : PRIX DE VENTE MOYEN PAR M² DES APPARTEMENTS EN CONSTRUCTION PAR COMMUNE

Ventes d'appartements en construction (VEFA)



Auteur : J. Licheron, LISER, Mars 2022
Fonds de carte : ACT, LISER, 2018
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...

LES ÉVOLUTIONS RÉCENTES DES LOYERS ANNONCÉS

L'Observatoire de l'Habitat propose depuis 2005 des indicateurs des loyers annoncés basés sur les annonces immobilières. Ces annonces immobilières proviennent depuis 2013 du portail immobilier IMMOTOP.LU, dans le cadre d'une collaboration avec le Ministère du Logement. En l'absence de données officielles relatives aux contrats de bail liant les locataires aux bailleurs [incluant notamment des informations sur les loyers réellement payés par les locataires], les indicateurs des loyers annoncés de l'Observatoire de l'Habitat fournissent des indications précieuses sur les évolutions des loyers des biens mis en location pour la première fois, ou remis sur le marché dans le cadre d'un contrat de bail avec un nouveau locataire.

Ces indicateurs permettent donc de suivre les évolutions des prix pour le **flux** des nouveaux biens mis en location. Ils sont ainsi complémentaires de l'indice des loyers inclus dans l'Indice des Prix à la Consommation National (IPCN) proposé par le STATEC, qui fournit des indications sur le **stock** des loyers en cours de bail [incluant les loyers payés par des locataires qui occupent le même logement depuis un certain nombre d'années], s'appuyant sur des données d'enquête.

Les données issues des annonces immobilières présentent certaines limites qui doivent être mentionnées. En premier lieu, il existe potentiellement une marge de négociation entre le bailleur et le locataire dans la fixation du montant du loyer lors de la négociation du bail, ce qui suggère que le loyer proposé par le bailleur dans une annonce immobilière pourrait être supérieur au loyer réellement payé par le locataire. En deuxième lieu, il est possible que certains biens mis en location ne soient jamais loués, notamment du fait d'une mauvaise fixation du montant du loyer demandé par le bailleur. Les annonces immobilières portant sur de tels biens pourraient conduire à un décalage entre le loyer annoncé moyen et les loyers réellement payés sur le marché. Enfin, certains objets mis en location ne font pas l'objet d'une annonce immobilière, ce qui pourrait là encore induire un décalage entre loyers annoncés moyens et loyers réellement payés sur le marché [sans que l'on puisse nécessairement connaître le sens de ce décalage]. Toutefois, les indicateurs des loyers annoncés sont utiles, en prenant en compte ces limites, pour suivre les évolutions des loyers demandés au cours du temps, et pour évaluer l'ampleur des différences sur le territoire.

Le présent article vise à mieux comprendre les évolutions récentes des statistiques relatives aux loyers annoncés publiés par l'Observatoire de l'Habitat, et notamment à répondre à trois questions :

- Comment expliquer le décalage entre les évolutions des loyers annoncés et celles des loyers en cours de bail ?
- Comment expliquer les évolutions différenciées entre l'indicateur des loyers annoncés et les loyers annoncés moyens ?
- Comment expliquer les évolutions différenciées des loyers et des prix de vente des logements ?

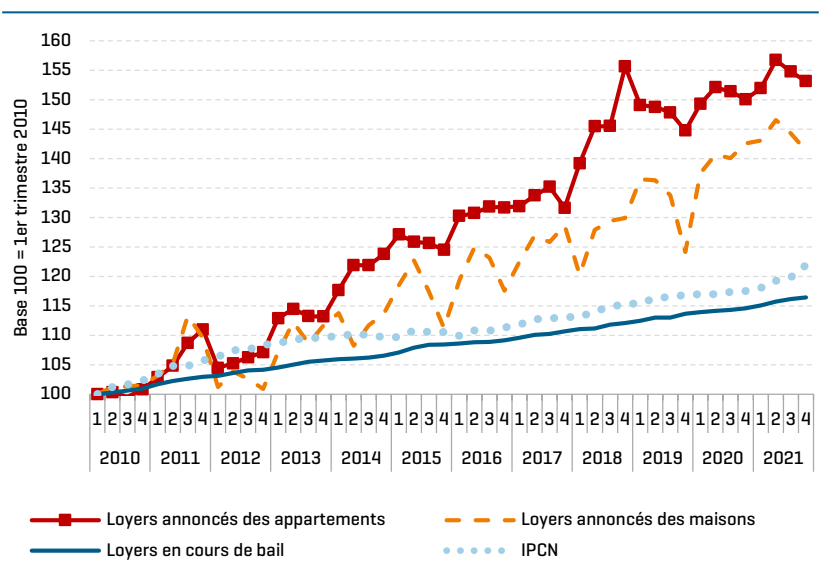
A. Comment expliquer le décalage entre les évolutions des loyers annoncés et celles des loyers en cours de bail ?

Les loyers annoncés des appartements (qui représentent 93% des biens mis en location entre 2010 et 2021, contre seulement 7% pour les maisons) ont augmenté en moyenne de 4,0% par an entre le 1^{er} trimestre 2010 et le 4^e trimestre 2021, comme l'indique le Graphique 1. Cela représente une augmentation cumulée de 53,2% pour l'indicateur des loyers annoncés des appartements entre le 1^{er} trimestre 2010 et le 4^e trimestre 2021.

Cette augmentation est un peu supérieure à celle relevée sur le segment des maisons en location : l'indicateur des loyers annoncés des maisons a augmenté en moyenne de 3,2% entre le 1^{er} trimestre 2010 et le 4^e trimestre 2021 (soit une hausse cumulée de +41,4%).

Cette augmentation des loyers annoncés est assez nettement supérieure à celle relevée sur le stock des loyers, autrement dit sur les loyers moyens en cours de bail : l'indice des loyers du STATEC indique une hausse de seulement 1,4% en moyenne par an entre le 1^{er} trimestre 2010 et le 4^e trimestre 2021 (soit une augmentation cumulée de 16,4%). Cette augmentation est inférieure à l'inflation sur les prix à la consommation (en moyenne 1,8% par an entre le 1^{er} trimestre 2010 et le 4^e trimestre 2021).

GRAPHIQUE 1 – ÉVOLUTION DES INDICATEURS DES LOYERS ANNONCÉS ET DE L'INDICE DES LOYERS INCLUS DANS L'IPCN



Source : Observatoire de l'Habitat, en collaboration avec le portail immobilier IMMOTOP.LU.

Comment expliquer ces différences entre les évolutions des loyers annoncés moyens et celles des loyers en cours de bail ? Une précédente étude réalisée par le STATEC dans une édition précédente du Logement en Chiffres¹ montrait que les loyers en cours de bail ne suivaient pas les évolutions des loyers de nouvelle location du fait de la fréquence d'adaptation des loyers : seuls 43% des appartements loués avaient fait l'objet d'une adaptation des loyers entre

1 Cf. STATEC – Observatoire de l'Habitat [2019] : *Le Logement en Chiffres n°8* (Octobre 2019), 10 p.

2014 et 2018. Il existe donc un découplage entre les évolutions des loyers des nouveaux locataires et ceux des locataires qui occupent le même logement depuis plusieurs années.

Quelles sont les conséquences de ces observations sur le budget des ménages ? Les travaux récents de l'Observatoire de l'Habitat² montrent que les coûts moyens du logement et donc les taux d'effort des ménages (c'est-à-dire la part de leur revenu disponible que les ménages consacrent aux dépenses de logement) sont très différents selon l'ancienneté d'occupation du logement : les ménages locataires de leur logement depuis moins de cinq ans avaient ainsi un taux d'effort de 39,7% en 2019, contre 34,5% pour les locataires occupant le même logement depuis plus de cinq ans.

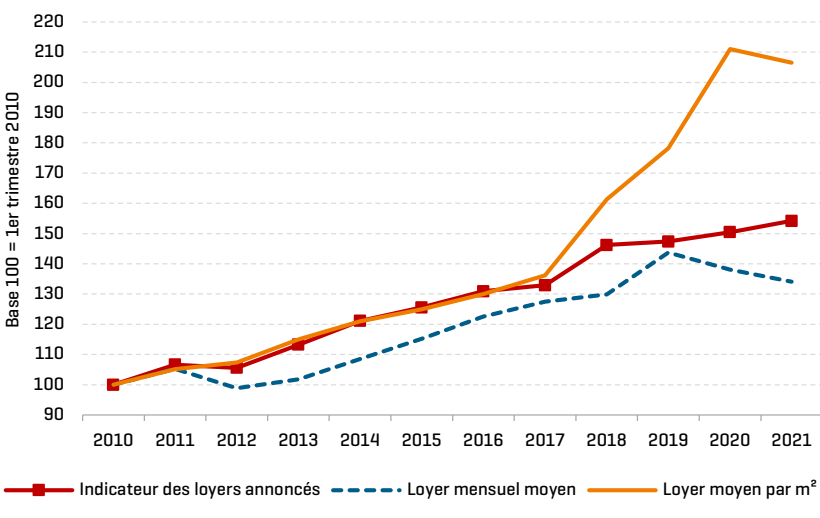
² Cf. Observatoire de l'Habitat (2021a) : « Évolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2016 et 2019 », *Note n°27* [Octobre 2021], 22 p.

B. Comment expliquer la hausse forte du loyer annoncé moyen face à une augmentation plus modérée des indicateurs des loyers annoncés ?

L’Observatoire de l’Habitat a construit une série d’indicateurs des loyers annoncés des logements visant à limiter les effets de composition [c’est-à-dire les changements dans la localisation, la surface et la « qualité » des biens mis en location d’un trimestre à l’autre]. Pour cela, l’idée est de retracer les évolutions des loyers annoncés d’un panier de biens inchangé au cours du temps.

Cette méthodologie a d’importantes conséquences sur les évolutions des indicateurs, comme le montre le Graphique 2. En effet, nous avons noté que l’indicateur des loyers annoncés des appartements a augmenté en moyenne de 4,0% par an entre le 1^{er} trimestre 2010 et le 4^e trimestre 2021 (soit une augmentation cumulée de 53,2%). Cette augmentation est supérieure à celle relevée en utilisant le simple loyer mensuel moyen demandé pour un appartement mis en location : il est passé de 1 126 €/m² en moyenne en 2010 à 1 510 € en 2021, soit une hausse moyenne de 2,7% par an (pour une augmentation cumulée de 34,1% sur la période). En revanche, le loyer annoncé moyen par m² a augmenté beaucoup plus rapidement sur la même période : il est passé de 15,18 €/m² en 2010 à 31,35 €/m² en 2021, soit une augmentation de 6,8% en moyenne par an (et une hausse cumulée de 106,5%, indiquant que le loyer annoncé moyen par m² a plus que doublé).

GRAPHIQUE 2 – ÉVOLUTION DES INDICATEURS DES LOYERS ANNONCÉS, DU LOYER MENSUEL MOYEN ET DU LOYER MOYEN PAR M²



Source : Observatoire de l’Habitat, en collaboration avec le portail immobilier IMMOTOP.LU.

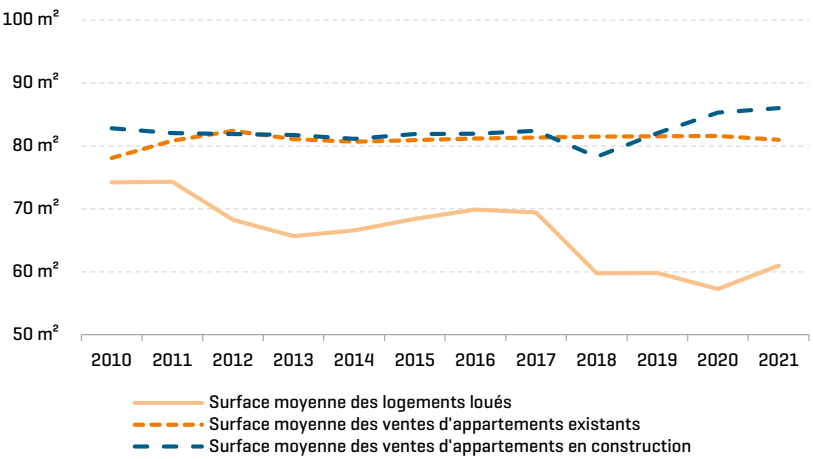
D’une part, la surface moyenne des appartements mis en location a fortement baissé depuis 2010, comme l’indique le Graphique 3 : les appartements mis en location avaient une surface moyenne d’environ 74 m² en 2010, contre seulement 61 m² en 2021. La baisse de la surface moyenne des biens mis en location est surtout marquée depuis 2018, et une telle baisse des surfaces n’est pas observée pour les appartements vendus. Les statistiques issues des actes notariés suggèrent en effet que la surface moyenne des appartements vendus est restée très stable depuis 2010 : environ 81 m² pour les ventes d’appartements existants en 2021 (contre 78 m² en 2010) et 86 m² en 2021 (83 m² en 2010). La baisse des surfaces mises en location est la conséquence

d’une hausse assez forte de la part représentée par les studios dans l’ensemble des annonces de location d’appartements : les studios représentaient seulement 10% des appartements mis en location en 2010, contre près de 30% en 2021. Or les appartements de petite surface, et particulièrement les studios, présentent des loyers par m² très supérieurs à la moyenne : en 2021, le loyer annoncé moyen pour un studio s’élevait ainsi à 48 €/m² environ, contre seulement 19,50 €/m² pour un appartement de 130 m² ou plus. La réduction de la surface des logements loués depuis 2010 implique donc mécaniquement une augmentation du loyer annoncé par m² des appartements.

D’autre part, la forte augmentation des loyers annoncés moyens par m² entre 2010 et 2021 s’explique également par l’augmentation de la part des appartements qui se situent à Luxembourg-Ville : en 2010, seuls 44% des appartements faisant l’objet d’une annonce de location étaient situés dans la capitale, contre 61% des appartements en 2021. Les loyers par m² les plus élevés étant localisés à Luxembourg-Ville, la forte augmentation de la part des annonces situées dans la capitale s’est donc traduite, là encore mécaniquement, par une forte hausse des loyers annoncés moyens par m² au niveau national.

Il faut noter enfin que ces deux éléments d’explication [baisse de la surface des logements mis en location et augmentation de la part des annonces situées à Luxembourg-Ville] sont directement liés : les appartements mis en location dans la capitale sont généralement parmi les plus petits du pays, et l’immense majorité des studios mis en location sont localisés à Luxembourg-Ville.

GRAPHIQUE 3 – ÉVOLUTION DES SURFACES MOYENNES DES APPARTEMENTS VENDUS ET DES APPARTEMENTS MIS EN LOCATION



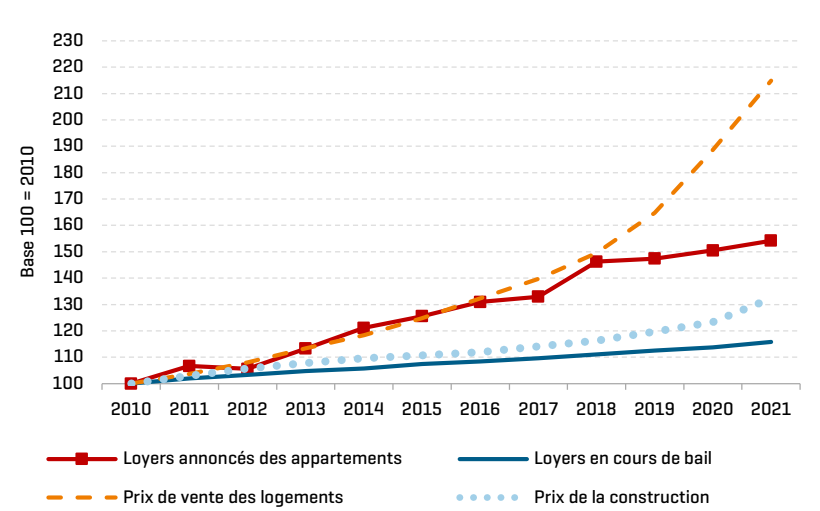
Sources : Observatoire de l’Habitat, en collaboration avec le portail immobilier IMMOTOP.LU, pour les surfaces des appartements mis en location ; STATEC/Observatoire de l’Habitat pour les surfaces des appartements vendus.

C. Comment expliquer les évolutions différenciées des loyers et des prix de vente des logements ?

Comme nous l’avons noté précédemment, l’indicateur des loyers annoncés des appartements a augmenté en moyenne de 4,0% par an entre le 1^{er} trimestre 2010 et le 4^e trimestre 2021, soit une augmentation cumulée de 53,2%. Ces évolutions sont beaucoup moins fortes que celles des prix de vente des logements, comme l’indique le Graphique 4.

En effet, les prix de vente des logements ont augmenté en moyenne de 7,2% par an entre 2010 et 2021, avec une forte accélération dans la hausse des prix depuis 2018. Une telle inflexion dans la hausse des prix n’a pas été observée sur les indicateurs des loyers annoncés, et a fortiori avec les indices des prix des appartements.

GRAPHIQUE 4 – ÉVOLUTION DES LOYERS ANNONCÉS, DES PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS ET DES PRIX DE LA CONSTRUCTION



Sources : Observatoire de l’Habitat, en collaboration avec le portail immobilier IMOTOP.LU, pour les indicateurs des loyers annoncés ; STATEC pour l’indice des loyers en cours de bail, l’indice hédonique des prix de vente des logements et l’indice des prix de la construction.

Comment expliquer ce découplage entre les évolutions des indicateurs des loyers annoncés et celles des indices des prix de vente des logements fournis par le STATEC ?

La forte augmentation des prix de vente des logements a en partie été rendue possible par l’appétit des investisseurs pour le marché immobilier résidentiel luxembourgeois, en lien notamment avec la fiscalité du logement³, mais également par le niveau historiquement bas des taux d’intérêt et une augmentation de la maturité des crédits, qui a permis de solvabiliser une partie de la demande en logements. Face à cette forte demande en logements alimentée par les croissances économiques et démographiques, l’offre de logements reste relativement peu élastique au Luxembourg, notamment du fait des difficultés à mobiliser les réserves foncières⁴.

3 Cf. Observatoire de l’Habitat [2022] : « L’impact des politiques sociales et fiscales en matière de logement sur la situation de revenu des locataires et propriétaires », Note n°30 (Février 2022), 62 p.

4 Cf. Observatoire de l’Habitat [2021b] : « La détention du foncier constructible pour l’habitat au Luxembourg en 2020/2021 : distribution et typologie de propriétaires », Note n°29 (Novembre 2021), 23 p.

En revanche, le marché de la location est davantage contraint par les revenus des locataires. Or les revenus des ménages locataires ont augmenté moins vite que ceux des ménages propriétaires de leur logement ces dernières années⁵.

En définitive, il apparaît que le marché de la location a été soumis à des changements importants ces dernières années. Si les loyers demandés à la location sur le marché privé ont en moyenne augmenté nettement moins vite que les prix de vente des logements, notamment depuis 2018, les logements mis en location sont en moyenne beaucoup plus petits aujourd’hui que dix ans auparavant. De plus, la localisation des logements mis en location s’est recentrée autour de Luxembourg-Ville, pôle dominant de ce marché locatif.

5 Cf. Observatoire de l’Habitat (2021a), *supra*.

FOCUS SUR...

LES STATISTIQUES DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

En réponse à la crise financière mondiale de 2007-2008, la Commission européenne a instauré le Comité européen du risque systémique (CERS, *European Systemic Risk Board ESRB*) en 2010. L'objectif de ce comité est de surveiller le système financier de l'Union européenne, prévenir et atténuer les risques systémiques. Dans le cadre de son mandat macroprudentiel, le CERS contrôle et évalue les risques systémiques et, le cas échéant, émet des alertes et des recommandations.

Le secteur de l'immobilier joue un rôle important dans l'économie et ses évolutions peuvent avoir une influence significative sur le système financier. Les crises financières passées ont montré que les évolutions des marchés immobiliers pouvaient avoir de graves répercussions sur la stabilité du système financier et de l'économie dans son ensemble, comme illustré par la crise qui a débuté en 2007 et dont les effets se font sentir au-delà de 2010. Par conséquent, il est crucial de mettre en place un cadre mieux harmonisé pour suivre les évolutions des marchés de l'immobilier résidentiel et de l'immobilier commercial, qui sont les segments du secteur de l'immobilier comptant le plus pour la stabilité financière, afin de pouvoir identifier très tôt les vulnérabilités susceptibles d'entraîner à terme des crises financières. *« La stabilité financière peut être définie comme une condition dans laquelle le système financier – qui comprend les intermédiaires financiers, les marchés et les infrastructures de marché – est capable de résister aux chocs et à la résolution des déséquilibres financiers. Cela atténue la perspective de perturbations du processus d'intermédiation financière suffisamment graves pour avoir un impact négatif sur l'activité économique réelle. »¹*

Suite à ce constat, le CERS a émis, en 2016, une recommandation visant à combler les lacunes de données immobilières² et a invité les autorités nationales des pays de l'Union européenne à la mise en place de collectes de données relatives au marché de l'immobilier résidentiel et commercial. L'objectif de la recommandation est de suivre efficacement le marché de l'immobilier commercial et faciliter l'identification des risques pour la stabilité financière émanant de ce marché. Cette recommandation a été remplacée par la CERS/2019/3³, qui a prolongé certains délais, a fourni plus de détails sur les statistiques à produire, et a donné davantage de conseils techniques et de travaux sur les définitions et les indicateurs ciblés.

1 Définition de la Banque Centrale européenne ! <https://www.ecb.europa.eu/pub/financial-stability/html/index.en.html>

2 Recommandation du Comité européen du risque systémique du 31 octobre 2016 visant à combler les lacunes de données immobilières (CERS/2016/14): https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/ESRB_2016_14.fr.pdf

3 Recommandation du Comité européen du risque systémique du 21 mars 2019 modifiant la recommandation CERS/2016/14 visant à combler les lacunes de données immobilières (CERS/2019/3) ! https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/esrb_recommendation190819_ESRB_2019-3-6690e1fbd3.fr.pdf

Extrait des recommandations du suivi des risques du secteur de l'immobilier commercial

« Il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales de mettre en œuvre un cadre de suivi des risques pour le secteur de l'immobilier commercial de leur pays. À cette fin, l'ensemble d'indicateurs ci-dessous est recommandé pour suivre efficacement les risques provenant du marché de l'immobilier commercial:

- a) *indice des prix;*
- b) *indice des loyers;*
- c) *indice de rendement locatif;*
- d) *taux d'inoccupation;*
- e) *mises en chantier.* »

En plus, des indicateurs relatifs aux expositions du système financier aux risques de crédit de l'immobilier commercial et aux critères d'octroi des prêts immobiliers commerciaux sont demandés par la recommandation C.

La recommandation D précise que les indicateurs relatifs au marché physique doivent être ventilés par type de bien (correspond à l'usage principal du bien commercial) et par l'emplacement (répartition géographique et sous-marchés immobiliers, qui doivent également inclure des emplacements dits « prime » et « non-prime ». L'emplacement « prime » est généralement considéré comme le meilleur emplacement sur un marché particulier).

La recommandation F demande la mise en place d'un cadre minimal commun pour le marché physique de l'immobilier commercial. Il est recommandé à la Commission [Eurostat] de proposer une législation de l'Union établissant un cadre minimal commun pour le développement, la production et la diffusion d'une base de données sur les indicateurs relatifs au marché physique de l'immobilier commercial.

Il est également recommandé à la Commission [Eurostat] d'élaborer et de promouvoir des normes, sources, méthodes et procédures statistiques pour développer la base de données sur les indicateurs relatifs au marché physique de l'immobilier commercial.

La politique macroprudentielle au Luxembourg

Au Luxembourg, la base de la conduite de la politique macroprudentielle nationale est exécutée par le Comité du Risque Systémique [CdRS], qui a été créé avec la loi du 1er avril 2015⁴. Sa mission consiste en la mise en œuvre de la coordination, par les autorités représentées au comité, de la politique macroprudentielle au Luxembourg afin de « *contribuer au maintien de la stabilité du système financier luxembourgeois, notamment en renforçant la résilience du système financier et en diminuant l'accumulation des risques systémiques* » [Article 1 de la Loi du 1er avril 2015].

⁴ Loi du 1^{er} avril 2015 portant création d'un comité du risque systémique et modifiant la loi modifiée du 23 décembre 1998 relative au statut monétaire de la Banque centrale du Luxembourg

Le CdRS est donc en charge de la mise en œuvre des mesures préconisées par le CERS. En vue de la mise en conformité avec les recommandations CERS/2016/14 et CERS/2019/3, le CdRS a mis en place, début 2019, un groupe de travail chargé de définir les modalités de l'opérationnalisation de la recommandation du CERS. Les travaux du groupe de travail s'appuient sur deux volets. Le premier volet est couvert par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) et la Banque Centrale du Luxembourg (BCL), qui sont en charge d'établir les modèles de collecte des données auprès des banques et des fonds d'investissement. Le second volet est couvert par le STATEC qui, en vue de la constitution des indicateurs requis par la recommandation du CERS, est en charge de collecter les données auprès des principaux acteurs du secteur de l'immobilier commercial⁵.

Fin 2021, un rapport final sur la mise en œuvre de la recommandation C [Suivi des risques émanant du secteur de l'immobilier commercial] et de la recommandation D [Information nécessaires concernant le secteur de l'immobilier commercial] a été fourni par le CdRS au CERS et au Conseil.

Les statistiques de l'immobilier résidentiel et commercial au Luxembourg

Des données officielles sur l'immobilier commercial font encore défaut dans beaucoup de pays européens. Par exemple, un indice de loyer de l'immobilier commercial n'est publié régulièrement que par quatre pays [République tchèque, Grèce, Finlande et Norvège], de plus avec des différences méthodologiques notables [source des données, loyer réel contre loyer annoncé, etc.]. Aucun pays ne publie des indicateurs sur le rendement locatif ou le taux d'occupation. Les statistiques sur le marché de l'immobilier commercial au niveau européen sont donc encore à un stade de développement embryonnaire, contrairement aux statistiques de l'immobilier résidentiel. Le STATEC publie des statistiques des prix de vente des logements⁶ à fréquence trimestrielle, sur base de la Publicité Foncière [actes notariés enregistrés auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (AED)]. Cette série couvre aussi bien des appartements en construction [correspondants aux ventes en état futur d'achèvement], des appartements existants et des maisons existantes. Le STATEC ne produit pas, pour le moment, des statistiques sur l'immobilier commercial.

La recommandation du CERS précise que les indicateurs de l'immobilier commercial relatifs au marché physique peuvent être obtenus via des sources publiques - par exemple des agences statistiques nationales ou des registres fonciers - ou des fournisseurs de données du secteur privé qui couvrent une part substantielle du marché de l'immobilier commercial. La recommandation préconise l'utilisation des indices hédoniques⁷, mais les informations issues de la Publicité Foncière ne suffisent pas pour pouvoir faire des ajustements de qualité entre les ventes des biens immobiliers dans le cadre d'un immeuble commercial.

5 Rapport d'activités annuel 2020 du CdRS ! <http://cdrs.lu/rapports-dactivites/>

6 Indicateurs à court terme - Série C ! Statistique des prix de vente des logements !
<https://statistiques.public.lu/fr/publications/series/indicateurs-court-terme/index.html>

7 Les indices hédoniques sont utilisés dans le but d'éliminer les effets liés à la composition changeante d'un échantillon ou à un changement de la qualité d'un bien entre deux périodes. Cette technique consiste à établir une relation statistique entre le prix d'un bien et les caractéristiques de ce bien, permettant ainsi de gommer tout effet de structure.

Le STATEC a récemment pris contact avec plusieurs acteurs du marché immobilier luxembourgeois qui couvrent une part substantielle du marché de l'immobilier commercial. Des rapports statistiques sont produits et publiés par quelques acteurs du marché⁸.

A l'heure actuelle, un règlement européen est en cours de rédaction, reprenant les définitions exactes des variables et indicateurs. Eurostat prépare la rédaction d'un manuel méthodologique, afin de répondre au besoin des états membres qui ont souligné un manque de clarté des définitions et des méthodes à utiliser, mais aussi le soutien de recherches méthodologiques supplémentaires nécessaires.

8 Citons par exemple : JLL Luxembourg Office Market: Half Yearly Research Report: <https://www.jll.lu/en/trends-and-insights/research/jll-luxembourg-office-market-half-yearly-research-report-2021> et CBRE Luxembourg Office MarketView Q4 2021 <https://www.cbre.lu/en/research-and-reports/Luxembourg-Office-MarketView-Q4-2021>



STATEC