

LE LOGEMENT EN CHIFFRES

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Numéro 7
Février 2018

LE LOGEMENT en chiffres

PI
Illustration: K. KAWA

PRIX DES
LOGEMENTS

+ 4.9 %

3. Trim. 2016 –
3. Trim. 2017

• Appartements anciens

PRIX

+ 4.7 %

NOMBRE DE
TRANSACTIONS

+ 12 %

VOLUME
FINANCIER

+ 16 %

• Appartements neufs

PRIX

+ 6.1 %

NOMBRE DE
TRANSACTIONS

+ 0 %

VOLUME
FINANCIER

+ 0 %

• Maisons anciennes

PRIX

+ 4.1 %

Chiffres : Entre le 3^e trimestre 2016 et
le 3^e trimestre 2017

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

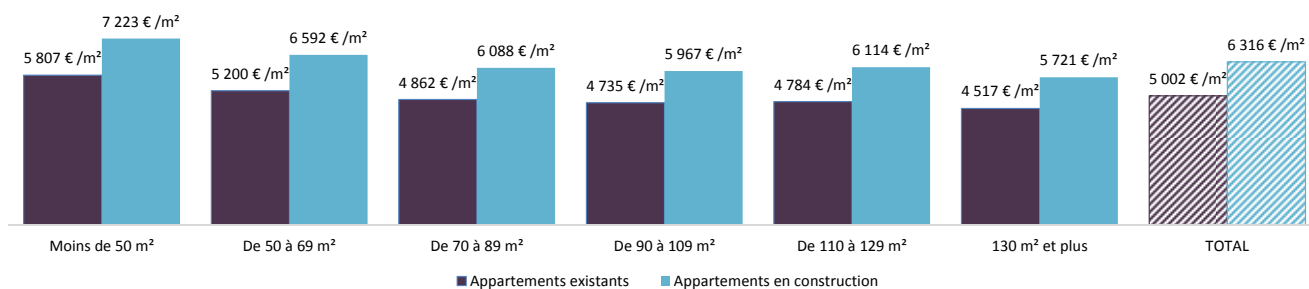
Tableau de bord des prix des appartements et des maisons

Le prix de vente par m² d'un appartement dépend principalement du type d'appartement, de sa surface ainsi que de sa localisation. En moyenne, un appartement en construction est entre 25% et 30% plus cher qu'un appartement existant d'une surface comparable. Ensuite, le prix par m² diminue avec la surface du logement. Par exemple, le prix par m² d'un studio est supérieur au prix par m² d'un appartement composé de 3 pièces. Finalement, les prix des appartements diminuent assez nettement en

s'éloignant de la capitale. La localisation est également un facteur explicatif des prix des maisons existantes. Dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'une maison s'élève à 968 918 €, le double du prix moyen d'une maison dans le nord du pays. Pour les maisons, les prix médians par région sont en général inférieurs aux prix moyens par région, ce qui indique une forte asymétrie dans la distribution des prix de vente.

Graphique 1

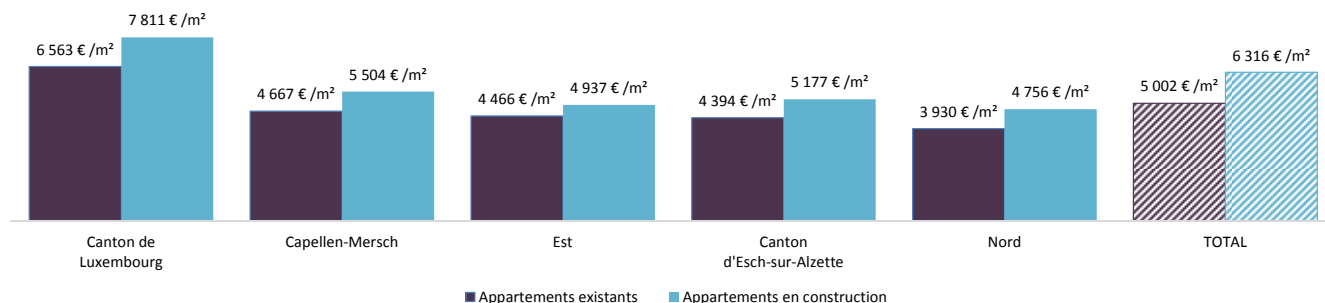
Les prix de vente par m² des appartements décroissent avec la surface du logement.



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, transactions du 1^{er} octobre 2016 au 30 septembre 2017

Graphique 2

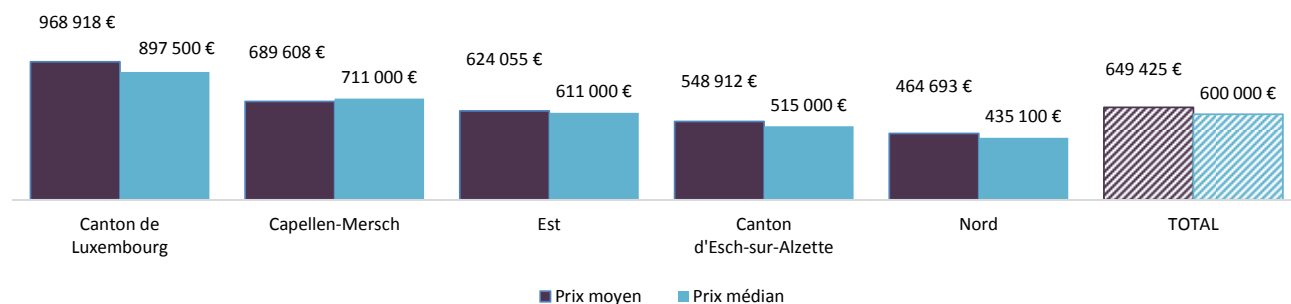
Les prix de vente par m² des appartements sont influencés par la distance à la capitale.



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, transactions du 1^{er} octobre 2016 au 30 septembre 2017 ; 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 3

Les prix de vente des maisons sont influencés par la distance à la capitale.



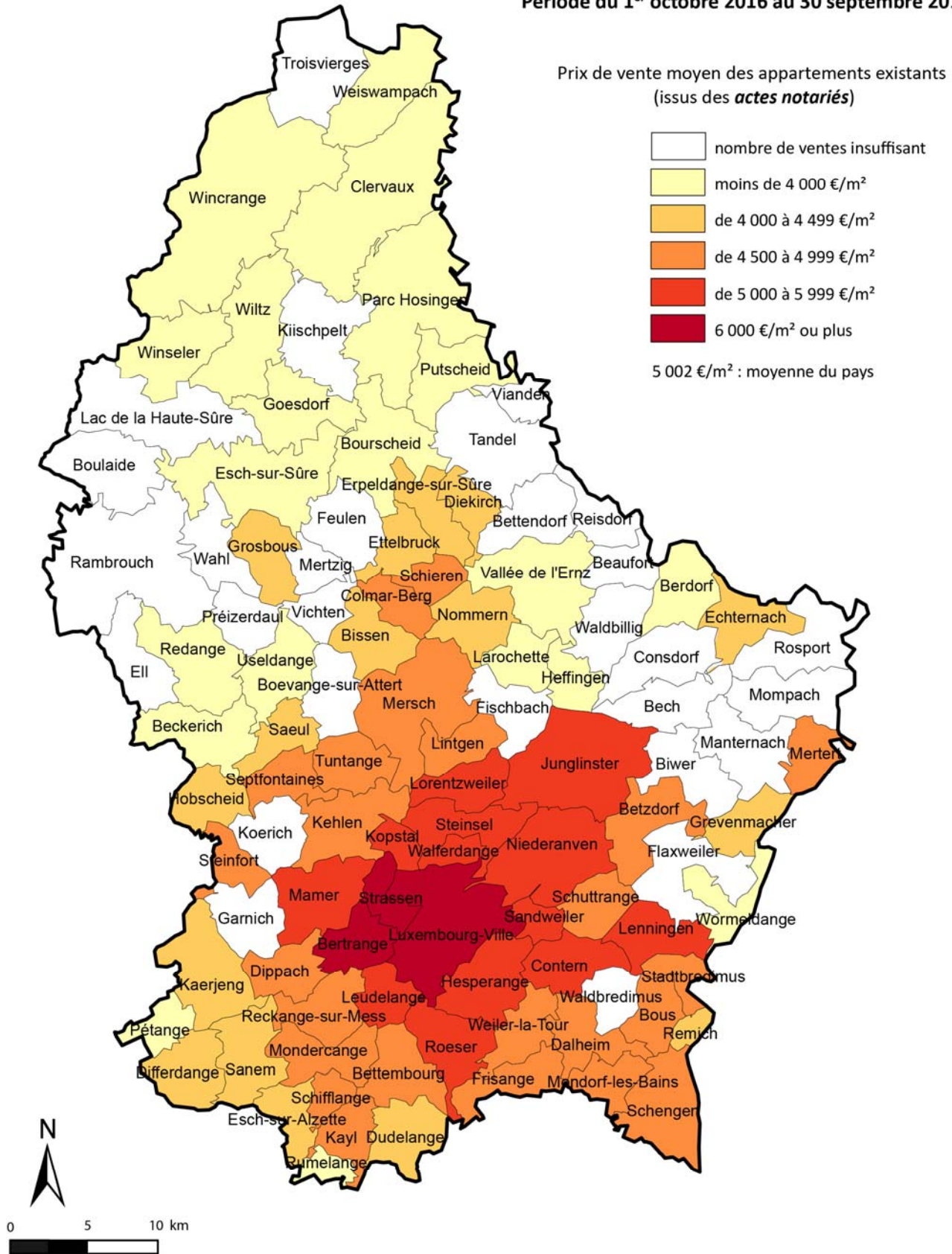
Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, transactions du 1^{er} octobre 2016 au 30 septembre 2017 ; Note : la zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone 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} octobre 2016 au 30 septembre 2017



Auteur : B. Darud, LISER, Janvier 2018

Fonds de carte : ACT, LISER, 2015

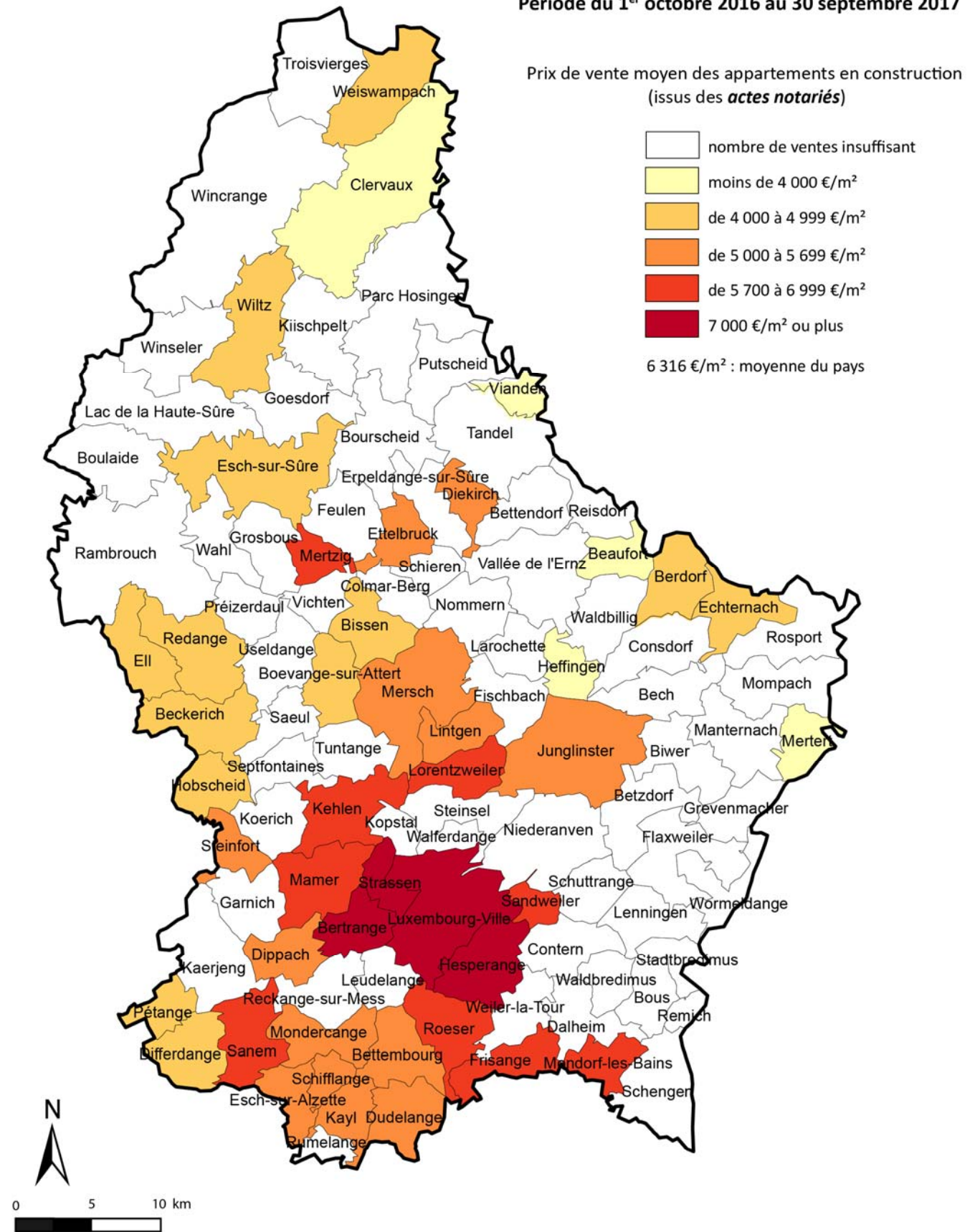
Données statistiques : Publicité Foncière, calculs STATEC-Observatoire de l'Habitat

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

Période du 1^{er} octobre 2016 au 30 septembre 2017



Auteur : B. Darud, LISER, Janvier 2018

Fonds de carte : ACT, LISER, 2015

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 prix des logements des propriétaires occupant leur logement dans l'indice des prix à la consommation

Le traitement du logement dans un indice des prix à la consommation (IPC) est un sujet controversé parce que l'acquisition d'un logement est en principe considérée comme un investissement et non comme une consommation. En raison de ces problèmes conceptuels, l'IPC produit par le STATEC ne couvre actuellement que les loyers alors que les coûts du logement supportés par les propriétaires qui occupent leur logement (en anglais Owner occupied Housing (OOH)) sont exclus de la mesure d'inflation.

Il existe plusieurs approches méthodologiques pour couvrir les coûts des propriétaires qui occupent leur logement dans un IPC. L'approche développée au sein du système statistique européen se base sur le principe d'acquisition nette. Ce principe consiste à mesurer les prix de transaction au moment de l'acquisition du logement, sans tenir compte de l'utilisation effective du logement (probablement pendant plusieurs années) ni de la manière dont cet achat est financé (en général à l'aide d'un crédit immobilier). L'application du principe d'acquisition de manière nette veut dire que les achats entre deux ménages s'annulent et ne sont donc pas considérés. Cela implique qu'en pratique uniquement les logements neufs sont couverts alors que les logements anciens qui sont typiquement vendus d'un ménage à un autre en sont exclus.

Même si l'indice des prix des logements et l'indice OOH sont reliés, ces deux indices mesurent donc des aspects différents du marché immobilier. L'indice des prix des logements se base sur toutes les transactions de logements alors que l'indice OOH ne couvre que les logements neufs achetés par des ménages en vue d'une occupation propre. Au-delà de l'acquisition de logements, l'indice OOH couvre encore d'autres frais en relation avec l'acquisition d'un logement, comme les frais de rénovations et de réparations, les frais additionnels ou encore les assurances. En moyenne sur les cinq dernières années, l'indice des prix des logements augmente plus rapidement que l'indice OOH : +5.0% pour le premier contre +4.1% pour le second.

Afin d'évaluer l'impact d'une intégration des coûts des propriétaires occupant leur logement sur l'inflation, l'indice OOH a été combiné avec l'IPC. Selon ces calculs, le poids de l'indice OOH serait d'environ 10% dans le panier de l'IPC. Comme les prix des logements ont augmenté plus rapidement que les prix des autres biens et services de consommation, l'intégration de l'indice OOH impacte l'inflation à la hausse. En moyenne sur la période 2012-2016, l'inflation se situait à 1.16%. Si on avait tenu compte des coûts des propriétaires, l'inflation aurait été de 1.43%.

Tableau 1

La prise en compte des coûts des propriétaires occupant leur logement fait augmenter le taux d'inflation.

	2012	2013	2014	2015	2016	2012-2016
Prix des logements	4.20%	4.99%	4.38%	5.40%	6.01%	4.99%
OOH	4.10%	5.37%	3.25%	4.26%	3.73%	4.14%
IPC	2.66%	1.73%	0.63%	0.47%	0.29%	1.16%
IPC+OOH	2.79%	2.05%	0.86%	0.81%	0.65%	1.43%
Impact	0.13%	0.32%	0.23%	0.34%	0.36%	0.27%

Focus sur...**la valorisation des garages, emplacements et caves dans les prix des appartements**

La vente d'un appartement inclut fréquemment des annexes telles qu'un ou plusieurs garages, les emplacements intérieurs, les places de stationnement extérieures et les caves. Il s'avère important d'évaluer la contribution de ces différentes annexes, notamment pour pouvoir comparer, lors de la recherche d'un logement, des appartements présentant un nombre d'annexes différents.

Initialement, les statistiques du STATEC et de l'Observatoire de l'Habitat ne faisaient pas de distinction selon que l'appartement inclut ou non de telles annexes. Pour compléter la série de prix par m² des appartements, l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement a donc cherché à estimer la contribution des différentes annexes à la vente, puis à estimer des prix par m² en excluant de la transaction ces contributions des annexes (garages, emplacements et caves). Pour cela, une modélisation hédonique (similaire à celle utilisée par le STATEC pour le calcul de l'indice hédonique des prix des appartements) a été retenue. Cette méthode permet de décomposer une transaction en prix implicites des différents attributs qui composent cette transaction : 1. les caractéristiques physiques de l'appartement telles que sa surface ; 2. la contribution des annexes ; 3. les caractéristiques de localisation de cet appartement.

La nouvelle série de « prix affinés » par m² des appartements est alors calculée comme un ratio :

- Le prix utilisé au numérateur du ratio est égal au montant total de la transaction, dont on déduit la contribution estimée de l'ensemble des annexes à la vente (garages, emplacements et caves) pour obtenir un prix estimé sans annexes ;
- La surface utilisée au dénominateur du ratio correspond à la surface utile de l'appartement uniquement.

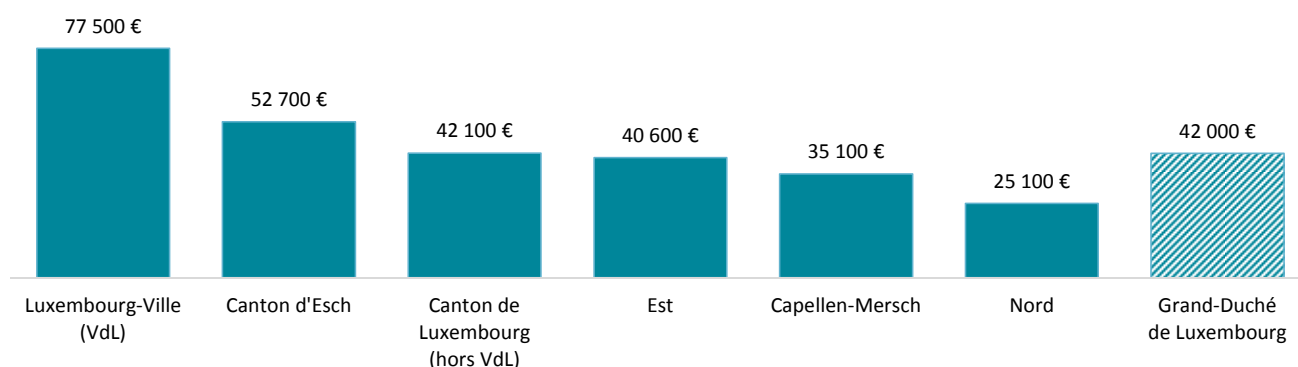
La nouvelle série de « prix affinés » des appartements ainsi obtenue a été publiée pour la première fois en octobre 2015 et présentée dans « *Le Logement en Chiffres* » n°3. Elle est depuis lors actualisée à une fréquence trimestrielle et disponible sur le site web de l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement. Le présent focus vise à présenter une synthèse des principaux enseignements obtenus avec cette série.

La valorisation des garages, emplacements et caves

Le graphique 4 reporte le prix implicite d'un garage ou d'un emplacement intérieur (la distinction entre un garage fermé et une place de stationnement en sous-sol d'une résidence étant impossible dans la Publicité Foncière). En moyenne, la valorisation estimée par le modèle en 2016-2017 est équivalente à 42 000 € pour un garage sur l'ensemble du territoire, ce qui représente environ 9,8% du montant total de la transaction en moyenne. L'estimation de ce prix implicite d'un garage n'est pas statistiquement différente pour les appartements existants et pour les appartements en construction (VEFA).

Graphique 4

Valorisation estimée d'un garage (ou emplacement intérieur) selon sa localisation, entre le 1^{er} juillet 2016 et le 30 juin 2017



Source : Observatoire de l'Habitat, prix implicites issus d'une modélisation hédonique des prix des appartements (données de la Publicité Foncière) ; 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.

Les estimations sont en revanche très variables selon la localisation : le prix implicite d'un garage est proche de 77 500 € à Luxembourg-Ville (avec là encore de fortes différences selon la localisation exacte du bien, qu'il est difficile de mesurer étant donné le nombre limité de transactions dans certains quartiers). Dans le sud du pays (canton d'Esch), le prix implicite atteint 52 700 €. Dans les autres communes du canton de Luxembourg, dans l'Est du pays, et dans les cantons de Capellen et Mersch, le prix implicite est moins élevé (respectivement 42 100 €, 40 600 € et 35 100 € environ). Enfin, le prix implicite est plus faible dans le nord du pays (environ 25 100 €). Ces prix implicites des garages ont augmenté relativement modérément (entre 0,8% et 2,7% par an) depuis les premières estimations réalisées en 2014-2015, hormis dans le canton d'Esch où le prix implicite d'un garage s'est accru de 5% par an.

L'existence d'un garage ou d'un emplacement intérieur associé à la vente est donc un élément important de valorisation. Nous avons proposé ici une estimation théorique moyenne de cette valorisation, construite à partir d'un modèle hédonique. Mais il est aussi possible que l'absence d'un garage puisse en réalité rendre très difficile la vente d'un bien dans certains quartiers. Dès lors, la valeur du garage est probablement encore plus importante dans ces quartiers.

En moyenne dans le pays, le modèle permet aussi d'estimer le prix implicite d'un emplacement extérieur (place de stationnement réservée, mais non couverte) à 18 000 €, et le prix implicite d'une cave à 10 000 € environ. Là encore, il

existe toutefois des variations dans ce prix implicite sur le territoire, mais ces variations sont beaucoup plus limitées que pour les garages.

Le calcul d'un nouveau « prix par m² affiné »

Le tableau 2 compare les prix par m² publiés conjointement par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat avec les prix par m² « affinés ». Rappelons que le prix par m² « affiné » est un prix théorique, construit comme un ratio qui exclut les annexes à la fois au numérateur (prix de la transaction) et au dénominateur (surface de l'appartement).

Il s'avère que le prix par m² « affiné » est inférieur d'environ 12% au prix par m² observé et publié par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat pour les appartements existants (marché de l'ancien), et de 15% pour les appartements en construction (VEFA, marché du neuf). Cela correspond à un prix par m² affiné de 4 362 €/m² pour les appartements existants (contre un prix observé de 4 952 €/m²). Pour les appartements en construction, le prix par m² affiné s'élève à 5 334 €/m² (contre un prix observé de 6 305 €/m²).

Là encore, nous pouvons noter que la différence entre prix par m² « affiné » (hors annexes) et prix par m² observé fluctue sur le territoire : elle est la plus élevée dans le canton de Luxembourg (14% pour les appartements existants et 18% pour les appartements en construction), alors qu'elle est inférieure à la moyenne dans le nord et l'est du pays (8% pour les appartements existants et 9% pour les appartements en construction).

Tableau 2

Comparaison entre le prix par m² publié par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat, et le prix par m² « affiné » (hors annexes), entre le 1^{er} juillet 2016 et le 30 juin 2017

	Prix par m ² publié par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat	Prix par m ² "affiné" sans annexes	Différence relative
Ventes d'appartements existants			
Canton de Luxembourg	6 535 €	5 601 €	-14%
Canton d'Esch	4 335 €	3 855 €	-11%
Capellen-Mersch	4 673 €	4 121 €	-12%
Est	4 367 €	4 002 €	-8%
Nord	3 894 €	3 569 €	-8%
G-D. de Luxembourg	4 952 €	4 362 €	-12%
Ventes d'appartements en construction (VEFA)			
Canton de Luxembourg	7 683 €	6 287 €	-18%
Canton d'Esch	5 127 €	4 455 €	-13%
Capellen-Mersch	5 487 €	4 819 €	-12%
Est	5 035 €	4 576 €	-9%
Nord	4 787 €	4 360 €	-9%
G-D. de Luxembourg	6 305 €	5 334 €	-15%

Source : Publicité Foncière, STATEC / Observatoire de l'Habitat pour les prix par m² (colonne 2), simulations de l'Observatoire de l'Habitat pour les prix « affinés » par m² (colonne 3). 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.

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 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>