

LE LOGEMENT EN CHIFFRES

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Numéro 3
Octobre 2015

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). Cette publication semestrielle regroupe les dernières données disponibles sur les ventes de logements. Ces statistiques sont établies à partir d'un extrait de la Publicité Foncière fourni par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Évolutions récentes

Prix enregistrés des logements

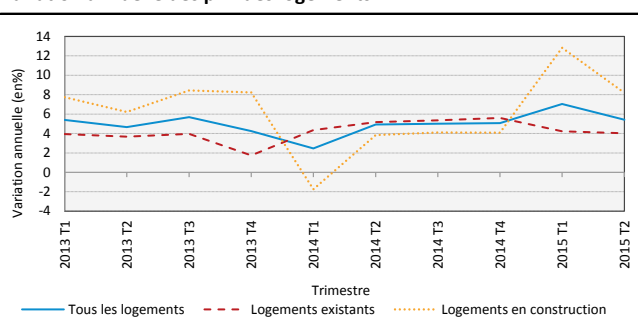
Au 2^e trimestre 2015, les prix des logements ont augmenté en moyenne de 5.4% par rapport au 2^e trimestre de l'année précédente. À titre de comparaison, sur les derniers trimestres, la progression annuelle fluctuait en général entre 4% et 6% (voir figure 1). Avec un taux annuel de 7.0%, le 1^{er} trimestre 2015 avait été atypique en raison d'une forte progression constatée sur les prix des logements en construction.

En effet, dans le neuf, les prix ont augmenté de 12.8% au 1^{er} trimestre 2015 par rapport au 1^{er} trimestre de l'année précédente. Il faut néanmoins nuancer ce résultat puisque les prix au 1^{er} trimestre 2014 avaient été orientés ponctuellement à la baisse. En neutralisant cette volatilité¹, la variation sur un an aurait été de 4.8%. À côté de cet effet de base, les changements des taux de TVA appliqués dans la construction de logements a également impacté le résultat à la hausse en ce début de l'année (voir focus). Au 2^e trimestre 2015, les prix des logements en construction sont supérieurs de 8.2% à leur niveau du 2^e trimestre 2014. Quant aux logements existants, la variation sur un an passe de 4.2% au 1^{er} trimestre 2015 à 4.0% au 2^e trimestre 2015.

Les prix des maisons existantes et des appartements existants ont évolué de manière parallèle au 2^e trimestre de 2015, en progressant de 2.1%, respectivement de 1.8% par rapport au trimestre précédent (voir figure 2). Sur un an, les prix ont augmenté davantage pour les maisons (+4.5%) que pour les appartements (+3.4%).

Figure 1

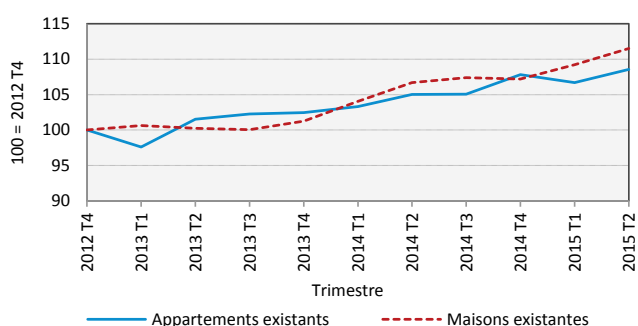
Variation annuelle des prix des logements



Source : Publicité Foncière, ECM, calcul STATEC

Figure 2

Indices des prix des maisons et appartements existants, base 100 au 4^e trimestre 2012



Source : Publicité Foncière, ECM, calcul STATEC

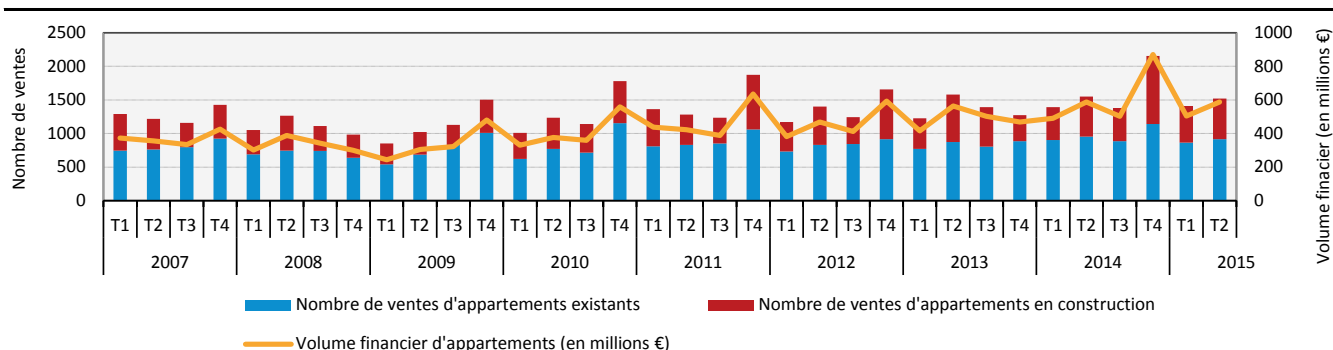
¹ L'indice du 1^{er} trimestre 2014 (109.0) a été remplacé par la moyenne de l'indice du 4^e trimestre 2013 (118.3) et du 2^e trimestre 2014 (116.4).

Tous ces résultats proviennent de l'indice des prix des logements publié chaque trimestre par le STATEC. Il s'agit d'indices dits « hédoniques » qui sont compilés à qualité constante, c'est-à-dire les changements dans la structure des logements vendus lors des différents trimestres sont neutralisés. (Pour plus de détails sur la méthodologie, voir Économie et statistiques N° 79/2015, *L'indice des prix des maisons anciennes* et Économie et statistiques N° 44/2010, *Un indice des prix hédonique des appartements*).

Les volumes de transaction

Le nombre de transactions dans le neuf avait significativement augmenté en fin d'année 2014 suite à l'annonce de la hausse des taux de TVA. Cet effet s'est propagé en partie au 1^{er} trimestre 2015, le nombre de transactions étant encore supérieurs de 12% par rapport au 1^{er} trimestre 2015. Finalement, au 2^e trimestre 2015, le nombre de transaction d'appartements en construction est redevenu similaire à celui observé au 2^e trimestre 2014. Comparé aux 2 premiers trimestres de 2014, le nombre de transactions portant sur des appartements existants est resté quasiment stable aux 1^{er} et 2^e trimestres 2015.

Figure 3
Nombre d'actes et volume financier

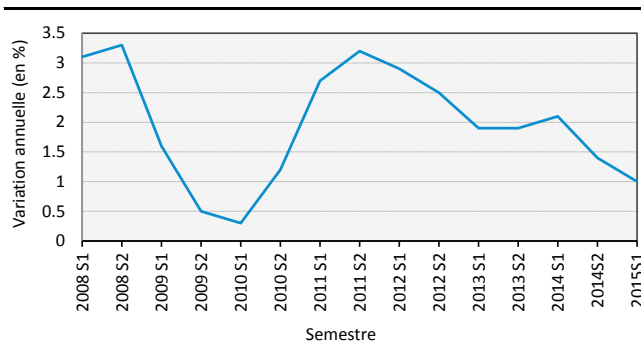


Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC

Les prix de la construction

L'indice des prix de la construction, publié par le STATEC, couvre toutes les prestations nécessaires à la construction d'un logement, du terrassement au parachèvement, hormis le coût du terrain. Au 1^{er} semestre 2015, les prix pour ces prestations ont augmenté de 1.0% par rapport au 1^{er} semestre de l'année précédente. Ainsi, le recul de la variation annuelle des prix de la construction entamé en 2012 se poursuit (voir figure 4). Les prix qui entrent dans le calcul de cet indice correspondent à des prix hors TVA. Par conséquent, le changement de la TVA au 1^{er} janvier 2015 n'a pas eu d'impact direct sur le résultat de cet indice.

Figure 4
Variation annuelle des prix de la construction



Source : STATEC

Tableau 1
Variation annuelle des prix des logements

	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015
Ensemble des logements	5.0%	5.1%	7.0%	5.4%
Logements existants				
<i>Appartements</i>	2.7%	5.2%	3.3%	3.4%
<i>Maisons</i>	7.3%	5.9%	5.0%	4.5%
Logements en construction*				
<i>Appartements</i>	4.1%	4.1%	12.8%	8.2%
Prix de la construction (fréquence semestrielle)		1.4%		1.0%

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

Tableau de bord des prix des appartements et des maisons

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

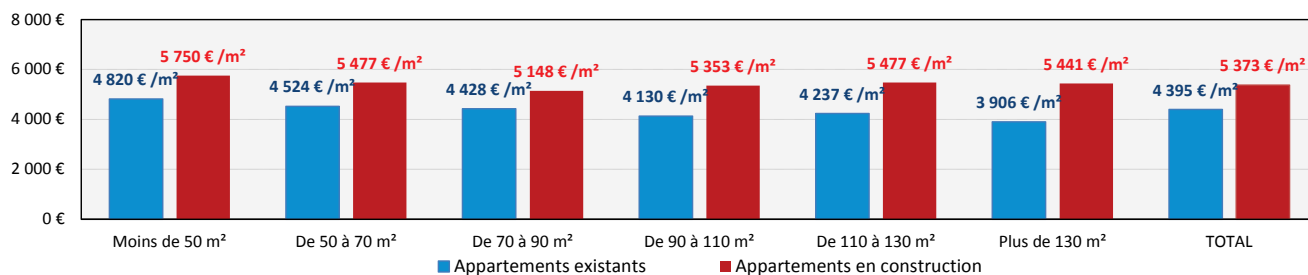
Les prix de vente moyens par m² des appartements existants décroissent assez fortement avec la surface du logement (voir figure 5). Par exemple, le prix moyen d'un appartement existant disposant d'une surface utile inférieure à 50 m² (en général un studio) est d'environ 4 820 €/m², contre 3 906 €/m² pour un appartement

existant d'une surface supérieure ou égale à 130 m² (qui est souvent un appartement de 3 chambres ou plus).

Cette décroissance des prix par m² est moins nette pour les appartements en construction. En moyenne sur le territoire, un appartement en construction est 22% plus cher qu'un appartement existant d'une surface comparable.

Figure 5

Prix de vente moyen par m² des appartements selon leur surface, entre le 1^{er} juillet 2014 et le 30 juin 2015



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

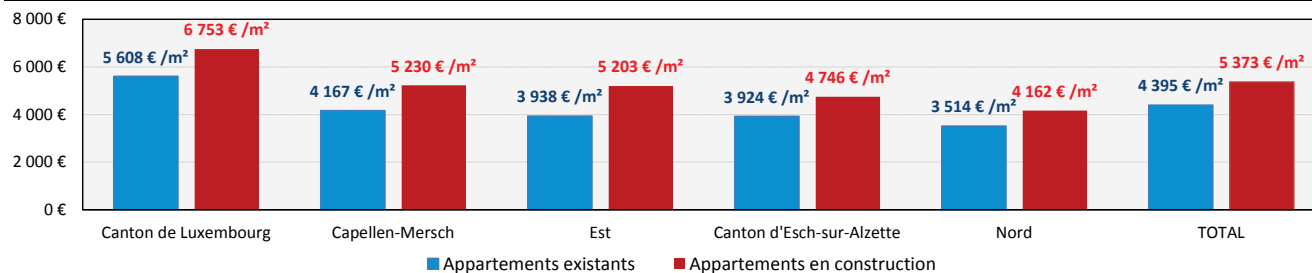
Prix de vente des appartements selon la localisation sur les 12 derniers mois

Les prix de vente par m² des appartements sont nettement plus élevés à Luxembourg-Ville et dans sa périphérie : dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'un bien atteint ainsi 5 608 €/m² pour un appartement existant et 6 753 €/m² pour un appartement en construction (voir figure 6).

En s'éloignant de la capitale, les prix diminuent assez fortement : le prix de vente par m² des appartements dans le canton d'Esch-sur-Alzette s'élève à 3 924 €/m² pour un appartement existant et à 4 746 €/m² pour un appartement en construction.

Figure 6

Prix de vente moyen par m² des appartements selon leur localisation, entre le 1^{er} juillet 2014 et le 30 juin 2015



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

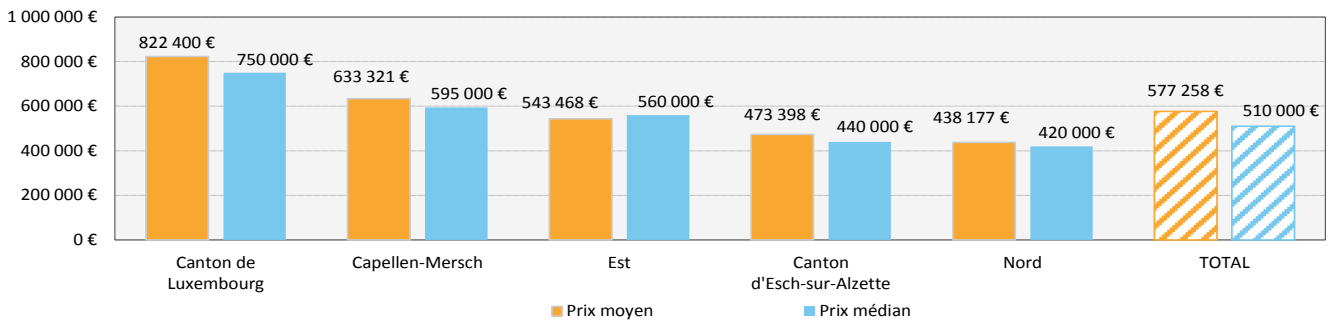
Prix de vente des maisons existantes selon la localisation sur les 12 derniers mois

Comme pour les appartements, les prix de vente moyens des maisons existantes sont fortement décroissants avec la distance à la capitale (voir figure 7). Dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'un bien s'élève à 822 400 €, alors que le prix moyen d'une maison existante se situe à 473 398 € dans le canton d'Esch-sur-Alzette et à 438 177 € dans le nord du pays.

Les prix de vente médians des maisons existantes sont systématiquement inférieurs aux prix moyens, dans l'ensemble des zones géographiques, ce qui indique une forte asymétrie dans la distribution des prix de vente des maisons existantes.

Figure 7

Prix de vente moyen et médian des maisons anciennes selon leur localisation, entre le 1^{er} juillet 2014 et le 30 juin 2015

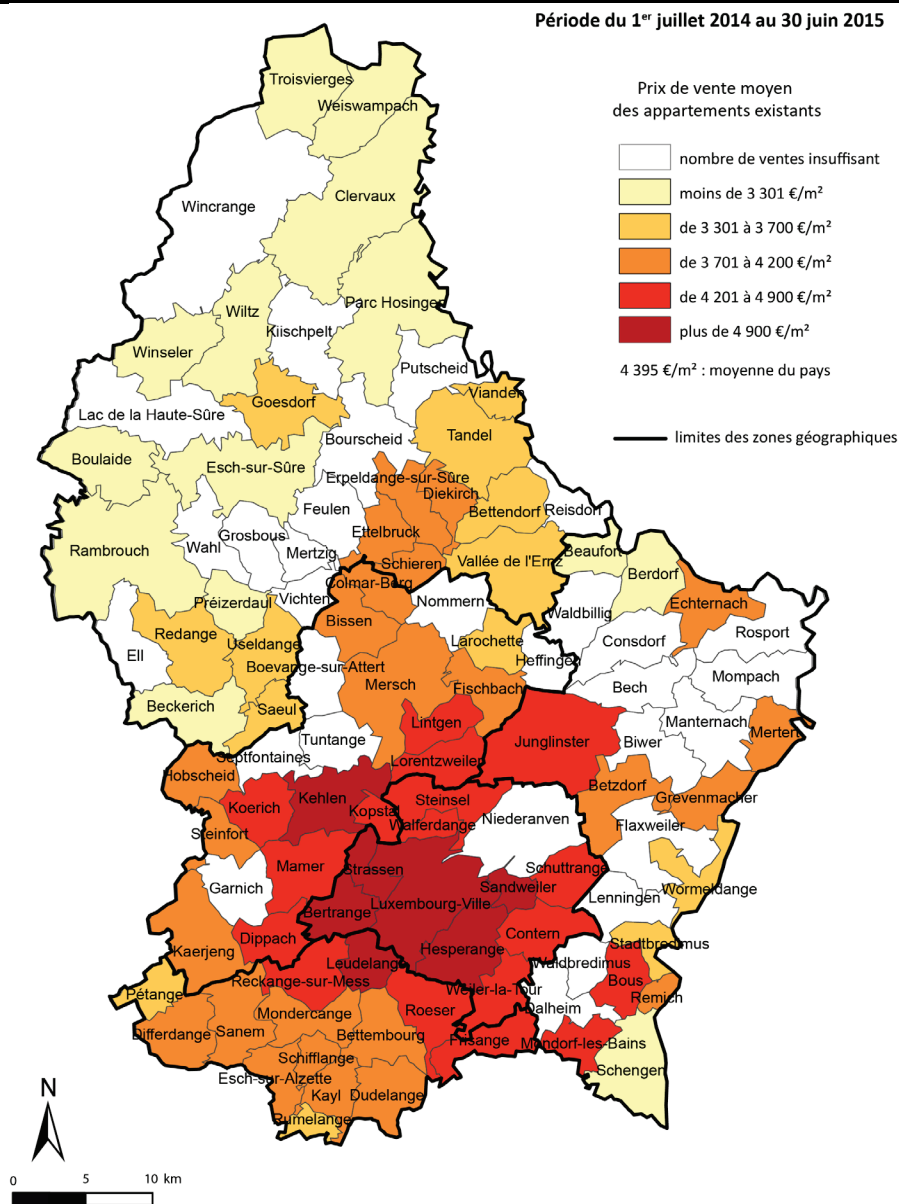


Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC

Prix de vente des appartements par commune

Carte 1

Prix de vente moyen par m² des appartements existants par commune, entre le 1^{er} juillet 2014 et le 30 juin 2015

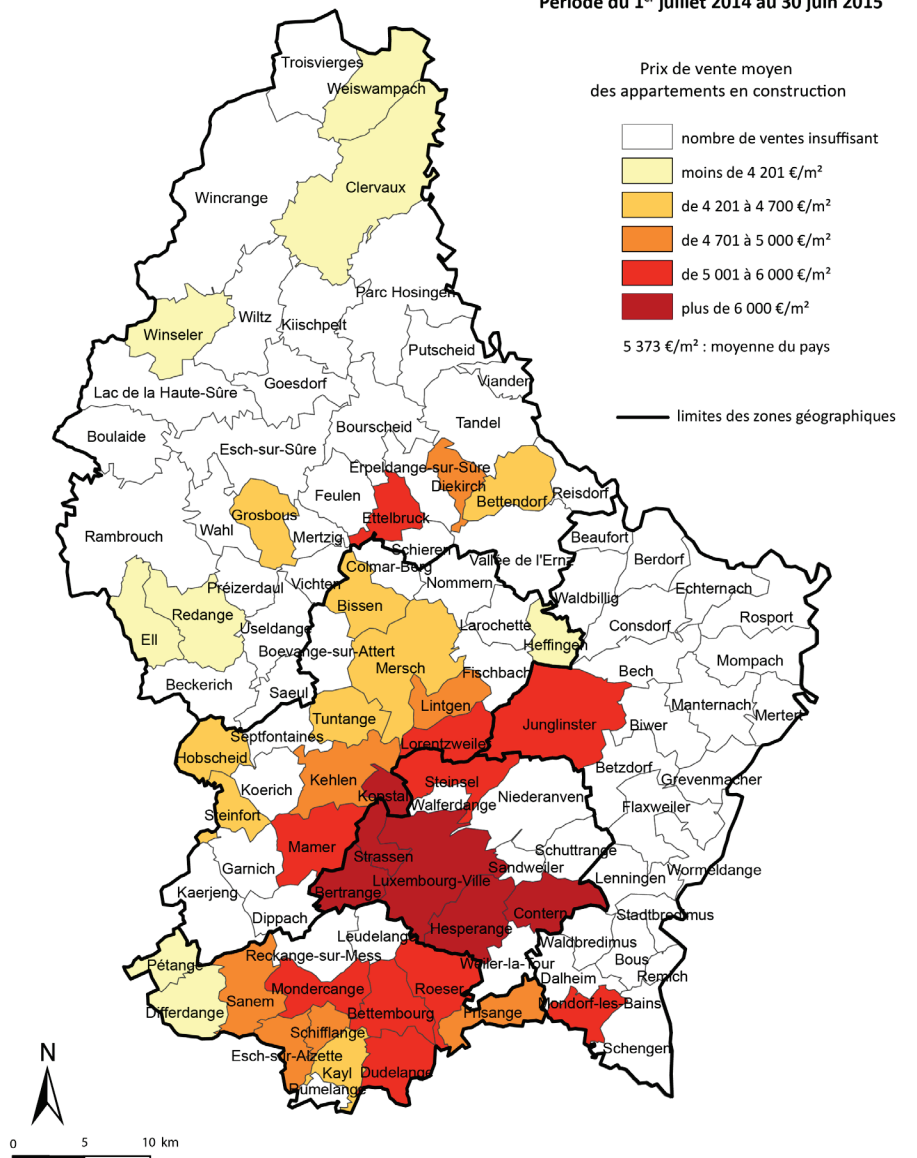


Auteur : B. Darud, LISER, Septembre 2015
 Fonds de carte : ACT, LISER, 2015
 Données statistiques : Publicité Foncière, calcul STATEC-Observatoire de l'Habitat
 Note : Un minimum de 5 ventes d'appartements après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix moyen communal.

Carte 2

Prix de vente moyen des appartements en construction par commune, entre le 1^{er} juillet 2014 et le 30 juin 2015

Période du 1^{er} juillet 2014 au 30 juin 2015



Auteur : B. Darud, LISER, Septembre 2015
 Fonds de carte : ACT, LISER, 2015
 Données statistiques : Publicité Foncière, calcul STATEC-Observatoire de l'Habitat
 Note : Un minimum de 5 ventes d'appartements après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix moyen communal.

Focus sur... l'impact du changement des taux de TVA

Au 1^{er} janvier 2015, les taux de TVA dans la construction ont été adaptés. Avant 2015, un acquéreur d'un nouveau logement pouvait profiter du taux super-réduit de 3% jusqu'à un plafond de 416 667 €, au-delà duquel le taux normal de 15% était appliqué. Dorénavant, le taux de TVA dépend de l'utilisation du logement. Les acquéreurs qui achètent un logement neuf en vue d'une occupation personnelle (propriétaire occupant) continuent à profiter du taux-super-réduit de 3%, même si le plafond pour profiter de cette faveur fiscale est réduit à 357 153 €. Au-delà de ce seuil, le taux normal de 17% est maintenant appliqué. En ce

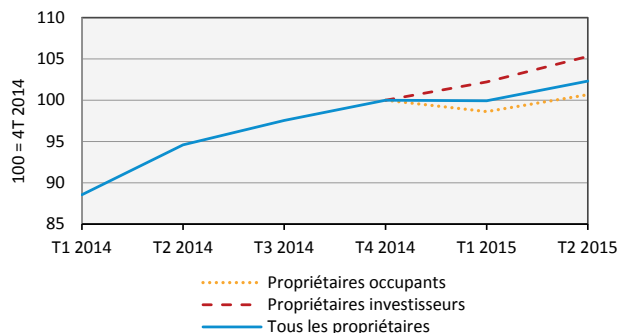
qui concerne les acquisitions des propriétaires qui agissent en tant qu'investisseur, elles seront taxées au taux normal de 17%. Cependant, il existe un régime transitoire permettant de profiter encore des taux préférentiels pour les projets autorisés avant fin 2014. Notons que la TVA n'est pas calculée sur le prix final de la transaction, mais uniquement sur le prix de la construction du logement, excluant le prix du terrain. Notons que l'analyse présentée ici repose sur l'évolution du prix total de la transaction.

Pour illustrer ces changements, les transactions peuvent être triées en fonction de la finalité de l'acquisition (voir figure 8). Au 1^{er} trimestre 2015, les prix enregistrés pour les propriétaires investisseurs ont augmenté de 2.2% par rapport au trimestre précédent, ce qui est en ligne avec la progression trimestrielle observée lors des périodes précédentes. En même temps, les prix payés par les propriétaires occupants ont baissé de 1.4% sur la même période, la taxation sur ces transactions étant plus avantageuse que celle appliquée sur les acquisitions à des fins d'investissement. Entre le 1^{er} trimestre et le 2^e trimestre 2015, les prix repartent à la hausse dans un même ordre de grandeur pour les deux types d'acquéreurs : +3.0% pour les propriétaires investisseurs et +2.1% pour les propriétaires occupants.

Des séries alternatives ont été calculées pour estimer l'impact technique des changements de la TVA sur les prix (voir figure 9). Ainsi, le régime transitoire a permis d'amortir ponctuellement le choc et de lisser ainsi dans le temps la transmission de la hausse de la TVA sur les prix. Avec une application directe du taux de TVA de 17% sur toutes les transactions réalisées par les propriétaires investisseurs, les prix au 1^{er} trimestre 2015 auraient déjà été supérieurs de 5.2% à leur niveau du 4^e trimestre 2014. Grâce au régime transitoire, la variation trimestrielle se limite à +2.2%. En revanche, si les taux de TVA n'avaient pas changé, les prix auraient baissé de 3.5% au 1^{er} trimestre 2015. Il faut néanmoins souligner que cette baisse est plutôt théorique puisqu'elle ne tient pas compte des effets d'un changement de la TVA sur la demande. En effet, pour anticiper la hausse des taux, le nombre d'actes portant sur des appartements neufs était inhabituellement élevé en fin d'année 2014 : +161% par rapport au 4^e trimestre 2013. De plus, au lieu d'acquisitions de logements neufs, un régime fiscal plus défavorable peut dès à présent orienter les investissements vers d'autres options, comme par exemple l'acquisition et la rénovation de logements existants. Au final, l'impact

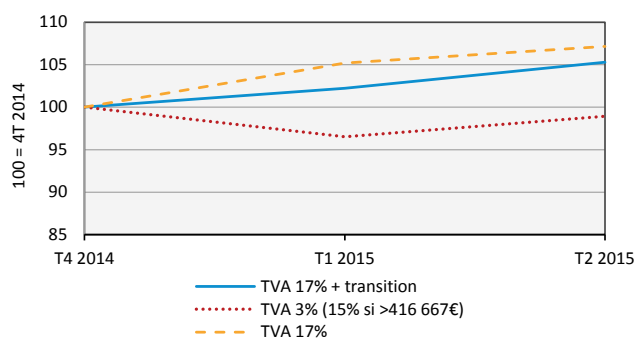
mécanique de la hausse de la TVA pour les propriétaires investisseurs se chiffre à $2.2\% - (-3.5\%) = 5.7$ point de pourcentage.

Figure 8
Évolution des prix dans le neuf en fonction de la finalité de l'acquisition



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC

Figure 9
Évolution des prix dans le neuf pour les propriétaires investisseurs en fonction de différents taux de TVA



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC

Focus sur...

La valorisation des garages et des places de parking dans les ventes d'appartements

La vente d'un appartement inclut fréquemment des annexes telles qu'un ou plusieurs garages, emplacements intérieurs, places de stationnement extérieures et 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.

Les statistiques actuelles du STATEC et de l'Observatoire de l'Habitat ne font pas de distinction selon que l'appartement inclut ou non de telles annexes. Elles s'appuient sur des prix par m² moyens calculés comme un ratio :

- Le prix utilisé au numérateur du ratio est égal au montant total de la transaction dans laquelle

l'appartement est inclus, incluant les éventuelles annexes ;

- La surface utilisée au dénominateur du ratio correspond à la surface utile de l'appartement uniquement.

Cette méthode de calcul du prix par m² des appartements, qui est utilisée également par les instituts statistiques des pays voisins, s'impose par le fait que la Publicité Foncière (utilisée pour les statistiques des prix de vente des appartements) ne reprend qu'un montant unique pour toute la vente. De plus, dans la pratique, l'acheteur n'a bien souvent pas la possibilité d'acheter un bien sans le garage et la cave associés (en particulier pour les ventes d'appartements existants).

La valorisation des garages, emplacements et caves

Pour compléter la série de prix par m² des appartements, l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement a 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 figure 10 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 2014-2015 est équivalente à 38 635 € pour un garage sur l'ensemble du territoire, ce qui représente environ 8,9% du montant total de la transaction en moyenne. De façon intéressante, 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).

Mais les estimations sont très variables selon la localisation : le prix implicite d'un garage est proche de 75 000 € 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 approche 48 000 €. 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 légèrement moins élevé (respectivement 41 000 €, 39 000 € et 35 000 € environ). Enfin, le prix implicite est plus faible dans le nord du pays (environ 24 000 €).

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 14 080 €, et le prix implicite d'une cave à 7 700 € 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 », hors annexes

Le tableau 2 compare les prix par m² conjointement publiés par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat avec des prix par m² « affinés » obtenus en enlevant la contribution estimée des différentes annexes (garages, emplacements intérieurs et caves) dans le prix de vente total des différents biens. Le prix par m² « affiné » est donc 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).

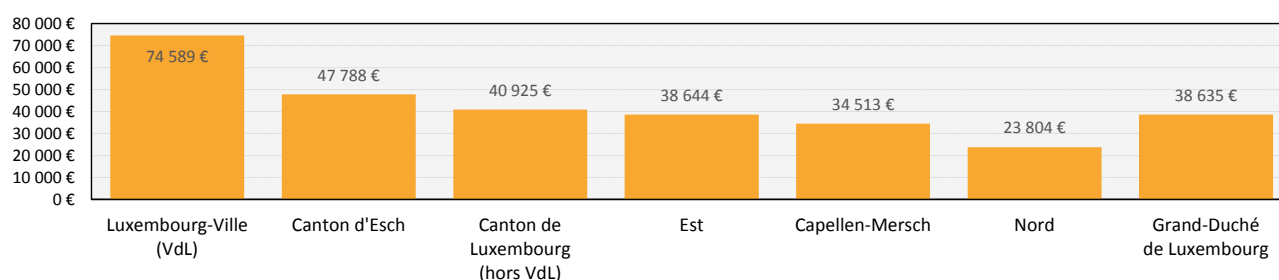
Il s'avère que le prix par m² « affiné » est inférieur d'environ 13% au prix par m² observé et publié par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat pour les appartements existants (marché de l'ancien), et de 15% pour les appartements en construction (VEFA, marché du neuf). Cela correspond à un prix par m² affiné de 3 815 €/m² pour les appartements existants (contre un prix observé de 4 395 €/m²). Pour les appartements en construction, le prix par m² affiné s'élève à 4 551 €/m² (contre un prix observé de 5 373 €/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 d'Esch (15% pour les appartements existants et 18% pour les appartements en construction), alors qu'elle est inférieure à la moyenne dans le Nord du pays (10% pour les appartements existants et 11% pour les appartements en construction).

En conclusion, ces travaux montrent que la présence d'annexes, telles que des garages, emplacements intérieurs et caves, est fortement valorisée sur le marché de la vente d'appartements. Le prix implicite de telles annexes est toutefois très variable sur le territoire : la valorisation estimée d'un garage s'échelonne de 75 000 € à Luxembourg-Ville à 24 000 € dans le nord du pays en moyenne en 2014-2015. La nouvelle série de prix par m² affiné des appartements (enlevant la contribution estimée des différentes annexes) permet ainsi d'estimer une différence moyenne d'environ 14% (13% pour les appartements anciens et 15% pour les appartements en construction).

Figure 10

Valorisation estimée d'un garage (ou emplacement intérieur) selon sa localisation, entre le 1^{er} juillet 2014 et le 30 juin 2015



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 enfin Wiltz.

Tableau 2

Comparaison entre le prix par m² publié ensemble par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat, et le prix par m² « affiné » (hors annexes)

	Prix par m ² publié ensemble 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	5 608 €	4 903 €	-13%
Canton d'Esch	3 924 €	3 340 €	-15%
Capellen-Mersch	4 167 €	3 645 €	-13%
Est	3 938 €	3 426 €	-13%
Nord	3 514 €	3 172 €	-10%
G-D. de Luxembourg	4 395 €	3 815 €	-13%
Ventes d'appartements en construction (VEFA)			
Canton de Luxembourg	6 753 €	5 756 €	-15%
Canton d'Esch	4 746 €	3 889 €	-18%
Capellen-Mersch	5 230 €	4 623 €	-12%
Est	5 202 €	4 576 €	-12%
Nord	4 162 €	3 689 €	-11%
G-D. de Luxembourg	5 373 €	4 551 €	-15%

Source : Publicité foncière, STATEC-Observatoire de l'Habitat pour les prix publiés actuellement; simulations de l'Observatoire de l'Habitat pour les prix « théoriques », obtenus en enlevant les contributions estimées par modélisation hédonique des : a) garages et emplacements intérieurs ; b) emplacements extérieurs ; c) caves. ; 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.

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

Des statistiques détaillées sur les prix de vente des appartements 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.ceps.lu>

STATEC

Claude Lamboray

Tél. 247-84274 | claude.lamboray@statec.etat.lu

Observatoire de l'habitat, LISER

Julien Licheron

Tél. 58 58 55-320 | julien.licheron@liser.lu