

LE LOGEMENT EN CHIFFRES

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Numéro 2/2014

Mars 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

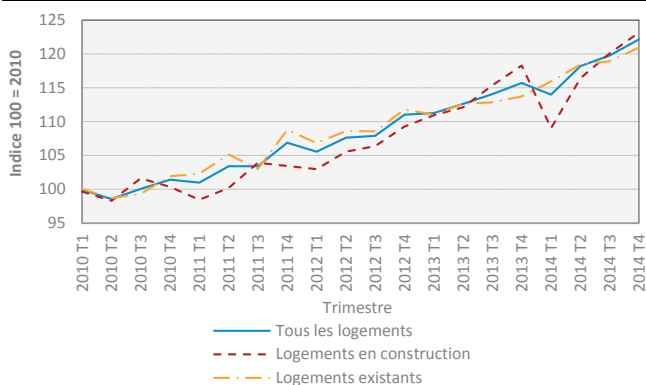
Prix enregistrés des logements

En fin d'année 2014, la hausse des prix des logements s'est accélérée. Ainsi, au 4^e trimestre 2014, les prix sont supérieurs de 5.6% par rapport au 4^e trimestre de l'année précédente, alors qu'au 1^{er} trimestre 2014, la variation sur un an n'était que de 2.5%. En moyenne sur toute l'année 2014, la hausse des prix des logements se situe à 4.5%, ce qui est en ligne avec les résultats observés lors des années précédentes.

Au niveau du détail, la progression sur un an des prix des logements existants (appartements et maisons) atteint 6.3% au 4^e trimestre 2014. En même temps, la hausse a été moins importante pour les appartements en construction qui se sont renchérissés de 4.1% au 4^e trimestre 2014 par rapport au 4^e trimestre 2013. Une analyse plus détaillée montre que ce sont les appartements neufs se situant au centre du pays dont les prix augmentent le plus (voir focus).

Figure 1

Indice des prix des logements, base 100 en 2010

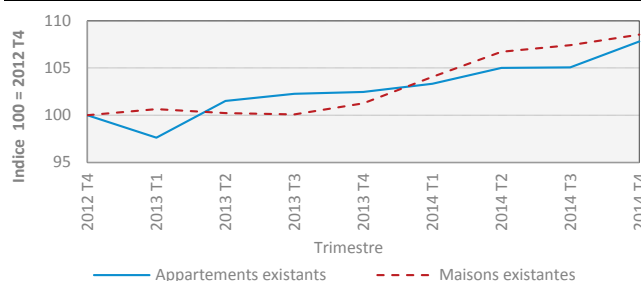


Source : Publicité Foncière, ECM, Calcul STATEC

Les prix des maisons existantes sont restés relativement stables en 2013, avant de remonter en 2014 (voir figure 2). Il s'ensuit qu'au 4^e trimestre 2014 les prix pour ce type de bien sont supérieurs de 7.2% à ceux du 4^e trimestre 2013. La hausse des prix des maisons existantes a donc été supérieure à celle des appartements existants (+5.2% sur un an).

Figure 2

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



Source : Publicité Foncière, Enquête sur les maisons anciennes, Calcul STATEC

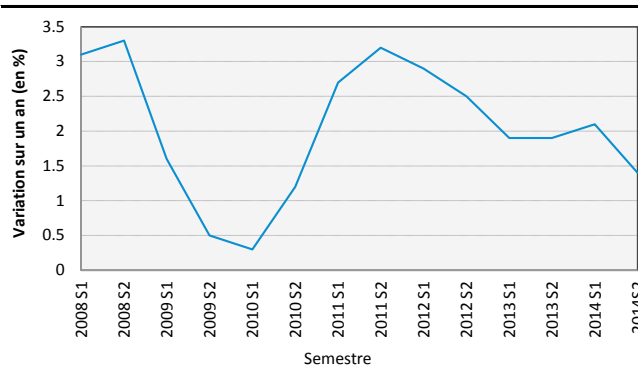
Tous ces résultats proviennent de l'indice des prix des logements publié chaque trimestre par le STATEC. Les indices sont compilés à « qualité constante », c'est-à-dire les changements dans la structure des appartements vendus lors des différents trimestres sont neutralisés.

Il faut également noter que le nombre de ventes d'appartements a très fortement augmenté au 4^e trimestre 2014 : +28% pour les appartements existants et surtout +161% pour les appartements en construction par rapport au 4^e trimestre 2013 (voir focus).

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 2^e semestre 2014, les prix pour ces prestations ont augmenté de 1.4% par rapport au 2^e semestre de l'année précédente. Ainsi, le recul de la variation annuelle des prix de la construction entamé en 2012 se poursuit (voir figure 3). Cette évolution contraste avec celle relevée pour les prix des appartements en construction qui ont augmenté de 4.1% au 2^e semestre 2014 par rapport au 2^e semestre 2013. Cet écart provient notamment du fait que les prix de vente d'appartements clé en main incorporent encore d'autres facteurs que les seuls coûts de la construction, et en particulier le coût du terrain.

Figure 3
Variation annuelle des prix de la construction



Source : STATEC

Tableau 1
Variation annuelle des prix des logements

	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	2014
Ensemble des logements	2.5%	4.9%	5.0%	5.6%	4.5%
Logements existants	4.4%	5.2%	5.4%	6.3%	5.3%
<i>Appartements</i>	5.8%	3.4%	2.7%	5.2%	4.3%
<i>Maisons</i>	3.4%	6.5%	7.3%	7.2%	6.1%
Logements en construction*					
<i>Appartements</i>	-1.7%	3.8%	4.1%	4.1%	2.6%
Prix de la construction (fréquence semestrielle)	2.1%		1.4%		1.7%

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

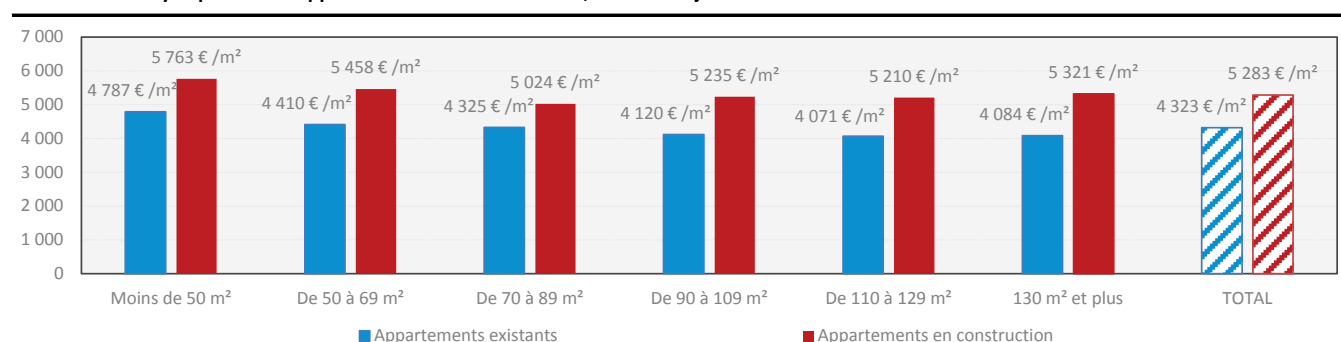
Tableau de bord des prix des appartements et des maisons

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

Les prix de vente moyens par m² des appartements décroissent assez fortement avec la surface du logement (voir figure 4). 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 4 787 €/m², contre 4 084 €/m² pour un appartement

existant d'une surface supérieure ou égale à 130 m² (qui est souvent un appartement de 3 chambres ou plus). En moyenne sur le territoire, un appartement en construction est 22% plus cher qu'un appartement existant d'une surface comparable.

Figure 4
Prix de vente moyen par m² des appartements selon leur surface, entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2014



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

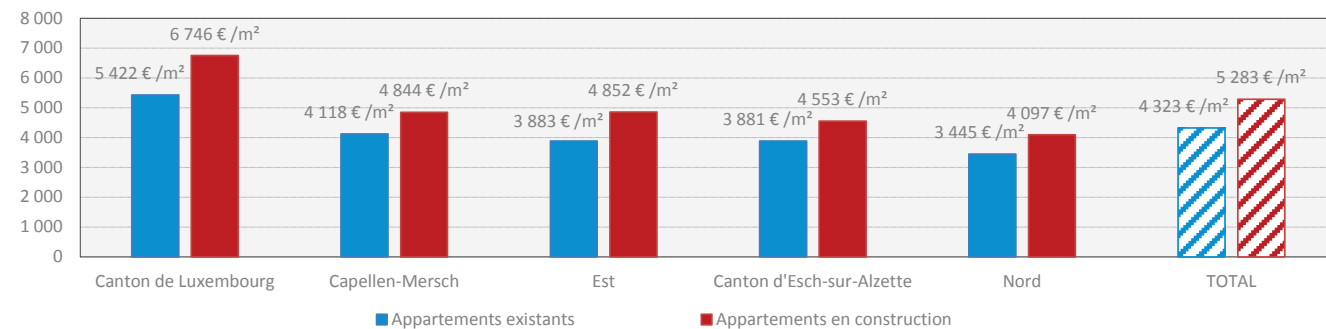
Prix de vente des appartements selon la localisation sur les 12 derniers mois

Les prix de vente par m² des appartements sont les plus élevés à Luxembourg-Ville et dans sa périphérie : dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'un bien atteint ainsi 5 422 €/m² pour un appartement existant et 6 746 €/m² pour un appartement en construction (voir figure 5).

En s'éloignant de la capitale, les prix diminuent assez fortement : le prix de vente par m² des appartements dans la zone Sud du pays (correspondant au canton d'Esch-sur-Alzette) s'élève à 3 881 €/m² pour un appartement existant et à 4 553 €/m² pour un appartement en construction.

Figure 5

Prix de vente moyen par m² des appartements selon leur localisation, entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2014



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.

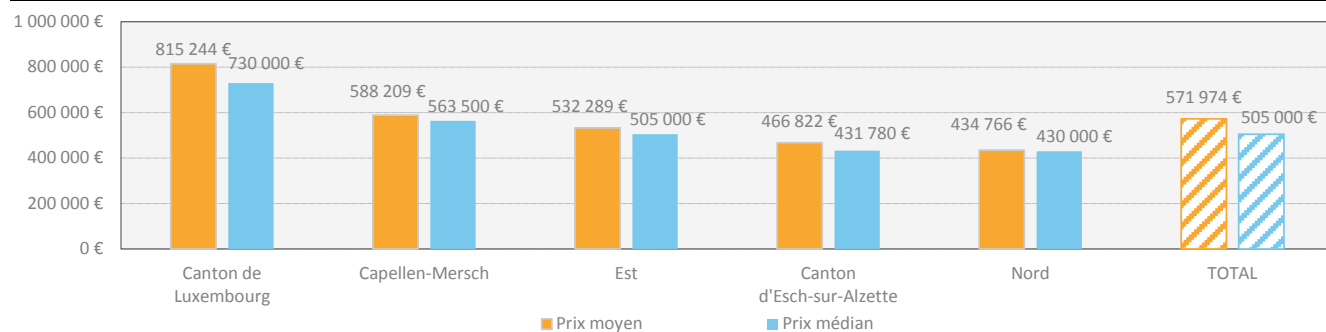
Prix de vente des maisons existantes selon la localisation sur les 12 derniers mois

Comme pour les appartements, les prix de vente moyens des maisons existantes sont fortement décroissants avec la distance à la capitale (voir figure 6). Dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'un bien s'élève à 815 244 €, alors que le prix moyen d'une maison existante est plus proche de 466 822 € dans le canton d'Esch-sur-Alzette et de 434 766 € 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 6

Prix de vente moyen et médian des maisons anciennes selon leur localisation, entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2014



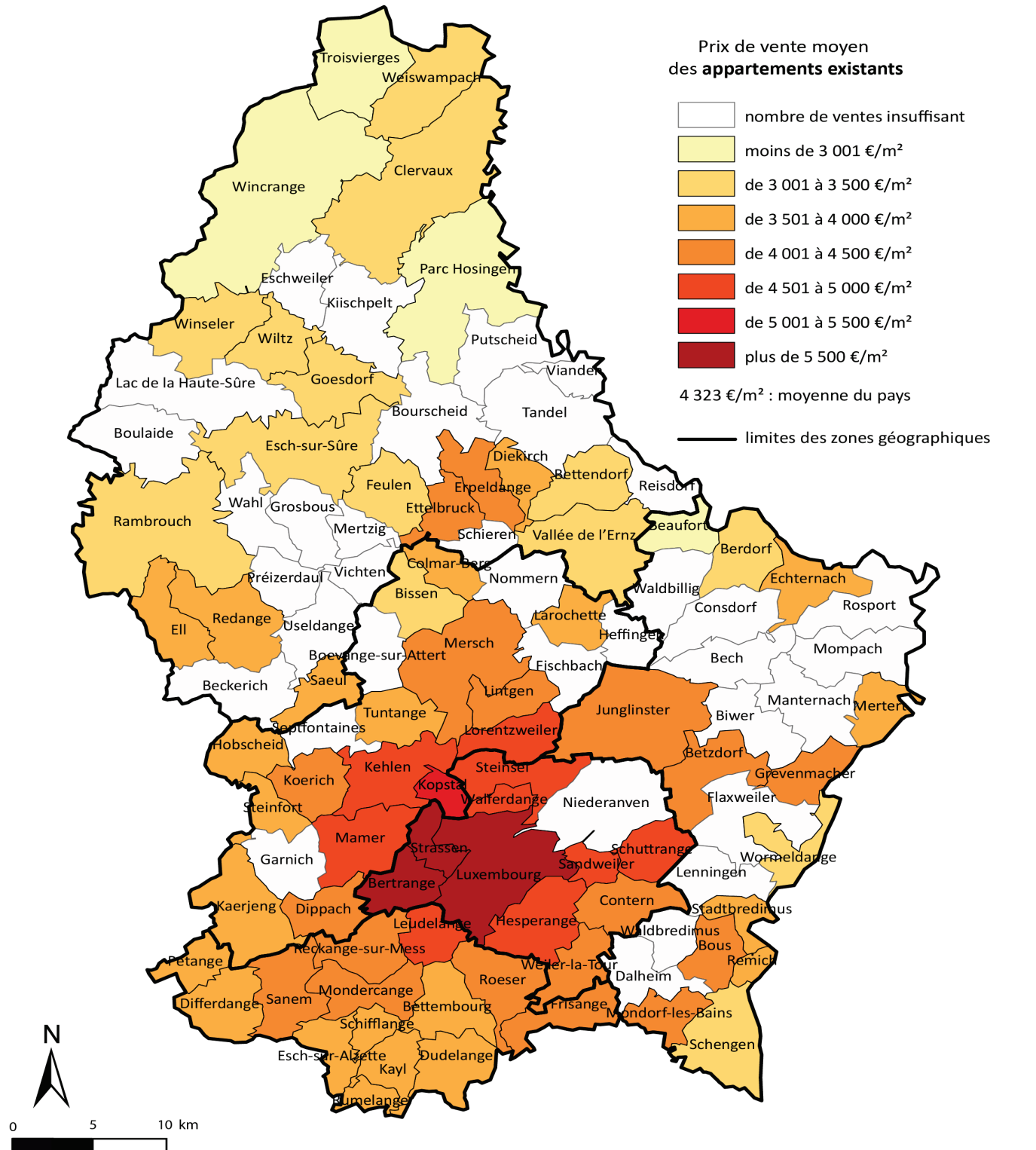
Source : Publicité Foncière – Enquête sur les maisons anciennes, Calcul STATEC

Prix de vente des appartements par commune sur les 12 derniers mois

Carte 1

Prix de vente moyen par m² des appartements existants par commune, entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2014

Période du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014



Auteur : B. Darud, LISER, Mars 2015

Fonds de carte : ACT, LISER, 2012

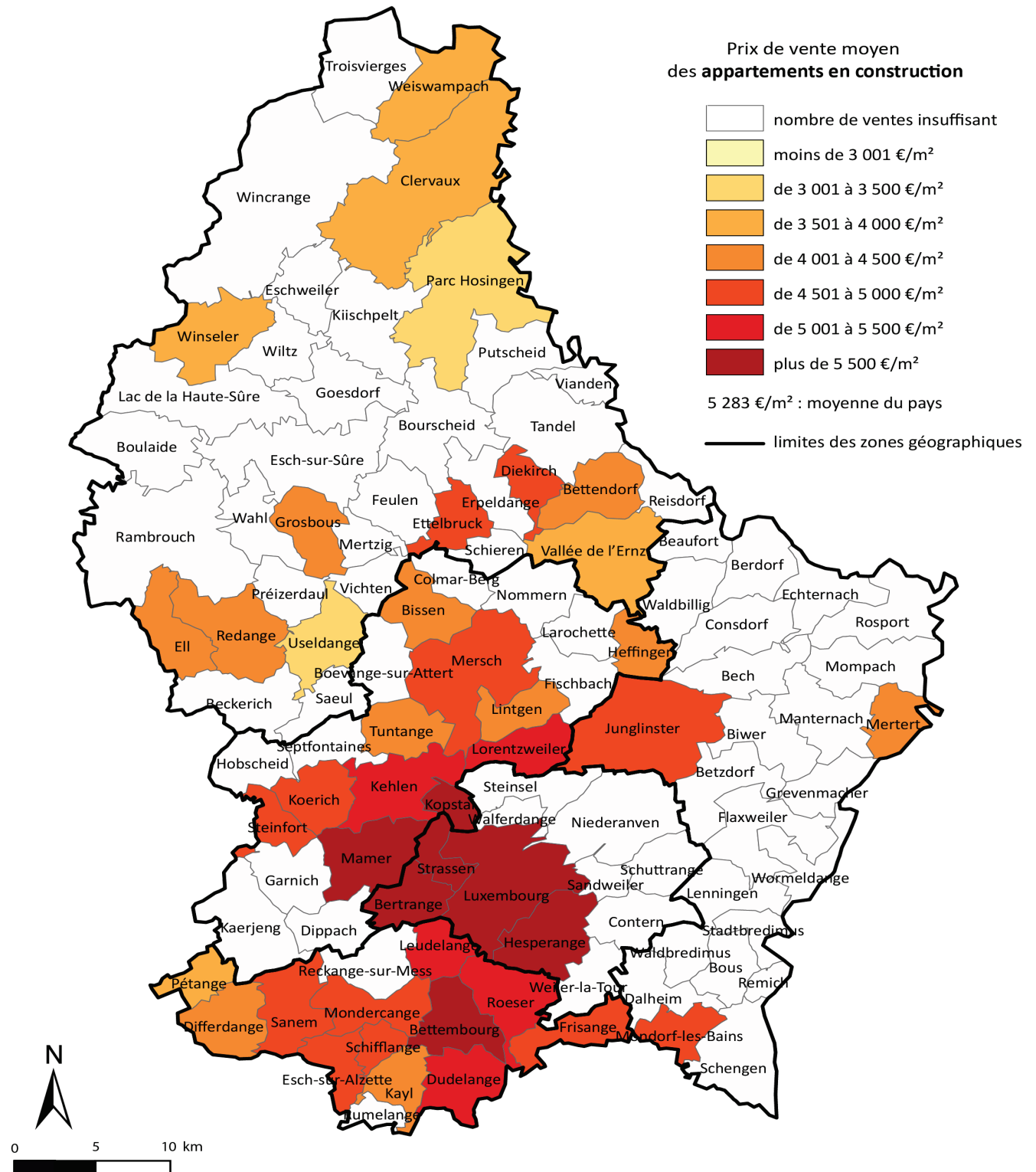
Données statistiques : Publicité Foncière, calcul STATEC-Observatoire de l'Habitat

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} janvier et le 31 décembre 2014

Période du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014



Auteur : B. Darud, LISER, Mars 2015

Fonds de carte : ACT, LISER, 2012

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... les évolutions locales des appartements en construction

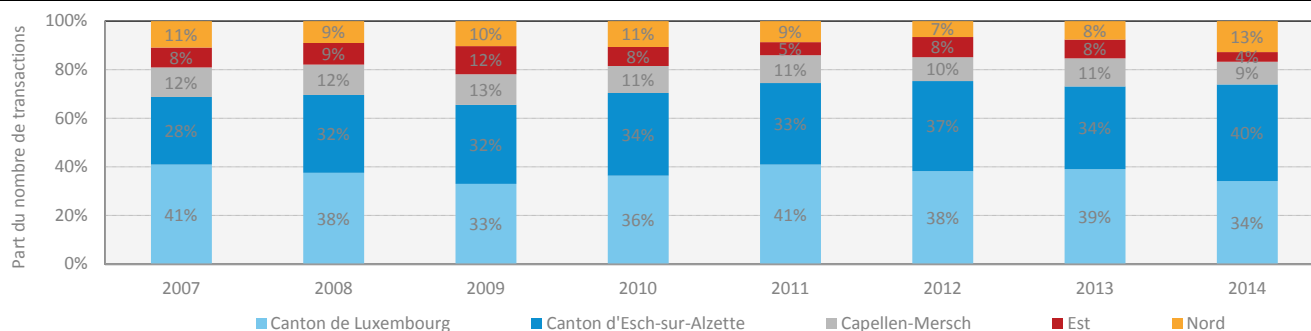
La part des transactions dans le sud du pays est en hausse.

Le nombre de transactions dans les différentes zones géographiques peut fluctuer beaucoup d'une année à l'autre. En général, c'est le canton de Luxembourg qui regroupe le plus de transactions. Or, l'année 2014 a été particulière dans le sens que seulement 34% des transactions portant sur des appartements en construction ont été réalisées dans ce canton. En même temps, le canton d'Esch-sur-Alzette détient avec 40% la part de transactions la plus élevée en 2014. L'importance relative de cette zone a augmenté au fil des ans. Ainsi, en 2007, seulement 28% des appartements en construction avaient été vendus dans le canton d'Esch-sur-Alzette (voir figure 7).

Les prix augmentent le plus dans le canton de Luxembourg

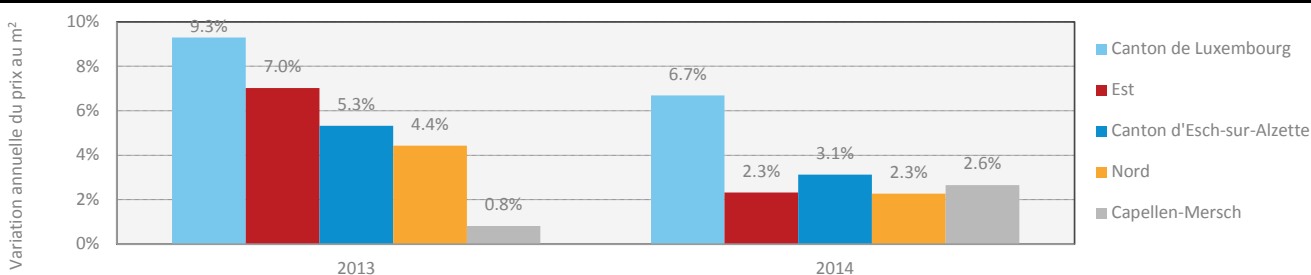
En désagrégant les données au niveau local, on constate qu'en 2013 les prix des appartements neufs augmentent le plus dans le canton de Luxembourg : +9.3% (voir figure 8). Ce dynamisme contraste avec les évolutions de prix constatées notamment dans les cantons de Mersch et Capellen où la même année les prix n'ont grimpé que de 0.8%. En 2014, c'est de nouveau le canton de Luxembourg qui domine avec une hausse des prix des appartements neufs de plus de 6%. En revanche, dans les autres zones géographiques, la progression du prix au m² ne se situe qu'entre 2% et 3%.

Figure 7
Part des différentes zones géographiques dans le nombre de transactions



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

Figure 8
Variation annuelle du prix au m² moyen par zone géographique



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

Focus sur... les volumes de ventes de biens immobiliers depuis 2007

La figure 9 montre que le nombre de transactions d'appartements a tendanciellement augmenté depuis 2007, passant de 5 093 ventes d'appartements enregistrés en 2007 à 6 474 transactions en 2014. Une baisse progressive du nombre de transactions a été relevée entre le 2^e trimestre 2008 et le 1^{er} trimestre 2009, avant un retour progressif à des niveaux plus standards au cours de l'année 2009.

Surtout, l'activité sur le marché des ventes d'appartements est soumise à de fortes variations saisonnières depuis 2007 : fréquemment, le nombre de transactions augmente assez nettement au 4^e trimestre, puis l'activité est plus calme au 1^{er} trimestre de l'année suivante. La hausse du nombre de transactions au 4^e trimestre peut en général être relié à un changement réglementaire introduit au 1^{er} janvier

de l'année suivante (ou éventuellement un changement réglementaire anticipé, mais finalement non introduit).

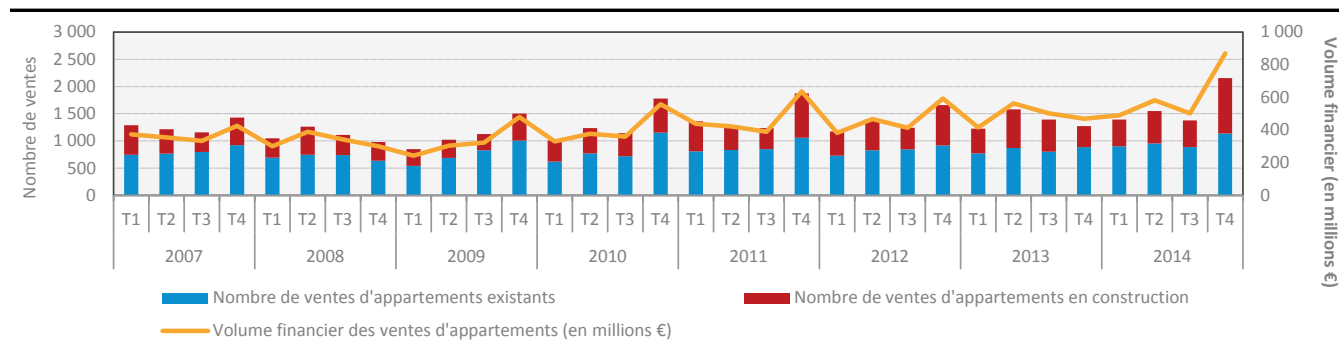
En moyenne, les appartements en construction représentent environ 37% du nombre total de ventes d'appartements, mais le nombre d'appartements en construction est beaucoup plus fluctuant que celui des appartements existants.

Une illustration nous est fournie avec la très forte hausse du nombre de transactions observée au 4^e trimestre 2014 : 1 139 ventes d'appartements existants et 1 014 ventes d'appartements en construction. Cela induit une très forte augmentation par rapport au 4^e trimestre 2013 : +28% pour les appartements existants et surtout +161% pour les

appartements en construction. Cette très forte augmentation du nombre de ventes au 4^e trimestre 2014 peut s'expliquer notamment par deux changements réglementaires annoncés pour le 1^{er} janvier 2015 :

1. Un changement dans le taux de TVA en vigueur (de 15% à 17%) pour les appartements en construction et surtout dans les modalités de remboursement de TVA, désormais réservé à l'acquisition de logements pour habitation personnelle de l'acquéreur ;
2. Un changement dans les normes requises pour le passeport énergétique associé au logement (avec une classe de performance énergétique portée de B à A et une classe d'isolation thermique passée de C à B).

Figure 9
Nombre d'actes et volume financier correspondant pour les appartements, de 2007 à 2014



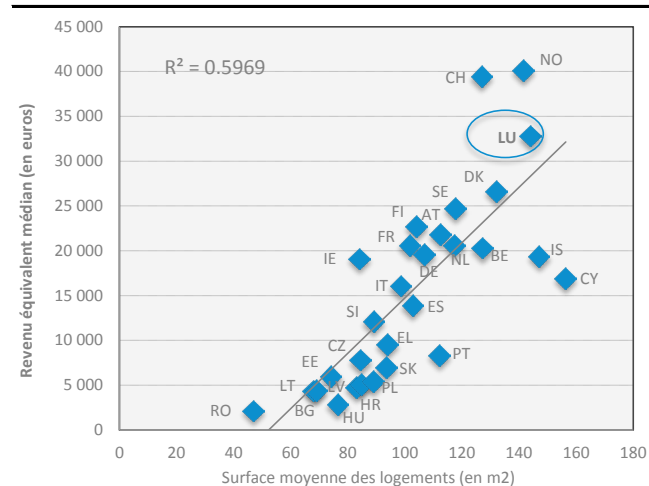
Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC-Observatoire de l'Habitat

Focus sur... la surface des logements au Grand-Duché de Luxembourg

Avec 144.1 m², la surface moyenne des logements au Luxembourg est parmi les plus élevées en Europe

En moyenne, la surface des logements est de 144.1 m² au Luxembourg, contre 104.8 m² dans la zone euro (voir figure 10). Seulement dans deux pays (Chypre, 156.4 m² et Islande, 147.1 m²) les logements sont en moyenne plus grands qu'au Luxembourg. En Roumanie, les logements sont les plus petits (46.9 m² en moyenne). Les pays baltes se situent également en fin de tableau, tout comme la Bulgarie et la Hongrie. En ce qui concerne les pays voisins du Luxembourg, la surface moyenne de logement est de 127.3 m² en Belgique, 106.8 m² en Allemagne et 101.8 m² en France. Au Grand-Duché, la surface moyenne des maisons isolées est particulièrement importante : 186.2 m² contre 157.1 m² pour les maisons mitoyennes et 85.9 m² pour les appartements. En France, la surface moyenne des maisons isolées n'est que de 123.7 m² et celle des maisons mitoyennes de 104.5 m². Les écarts de surface entre le Luxembourg et les pays voisins sont globalement moins importants pour les appartements que pour les maisons. D'une manière générale, le niveau de vie des pays est corrélé positivement à la surface de logement. Plus le niveau de vie est élevé, plus les logements sont grands.

Figure 10
Niveau de vie et surface moyenne les logements



Source : STATEC, EUROSTAT

Les inégalités de revenu se reflètent dans les inégalités de surface de logement

La surface moyenne de logements des ménages non-pauvres au Luxembourg (c'est-à-dire les ménages dont le revenu se situe au-dessus du seuil de 60% du revenu

median) est d'environ 150 m². Pour les ménages en risque de pauvreté (dont le revenu se situe en-dessous du seuil de pauvreté), elle n'est que de 107 m². L'écart est donc de 41%. Dans la zone euro, en moyenne, on trouve également un écart consistant entre ménages pauvres et non-pauvres (88 m², contre 108 m²), mais il est moins important (23% de différence) qu'au Grand-Duché. La surface plus grande des logements au Luxembourg se reflète dans le nombre de pièces par personne. On y trouve en moyenne 2.0 pièces par personne, contre 1.7 pièces dans la zone euro. L'écart entre ménages pauvres et non-pauvres que l'on a constaté au niveau de la surface se retrouve pour le nombre de pièces : 1.4 pièces par personne pour les ménages en risque de pauvreté, contre 2.1 pour les ménages non-pauvres au Luxembourg. Dans la zone euro en moyenne, la différence est beaucoup moins importante (1.6, contre 1.7 pièces).

L'interprétation de la moyenne/médiane de la surface de logement et l'écart entre les « pauvres » et « non-pauvres » pourrait résulter d'un biais statistique, dans la mesure où la taille des ménages pauvres ou non-pauvres peut varier. Or, en ramenant la surface moyenne des logements à la surface par tête, on note qu'au Luxembourg la surface moyenne est de 34.7 m² par tête pour les personnes en risque de pauvreté (dont le revenu se situe en-dessous de 60% du revenu médian) et de 57.2 m² par tête pour les personnes non-pauvres (voir tableau 2).

Dans les pays européens, la surface moyenne des logements diminue en général avec l'âge, mais pas au Luxembourg

Logiquement, les jeunes de moins de 18 ans - qui habitent le plus souvent dans une famille avec d'autres enfants et des adultes - vivent dans les logements les plus grands (154.4 m² en moyenne pour les moins de 18 ans). Pour la catégorie des personnes âgées de 18 à 64 ans la surface moyenne du logement est un peu moins importante (140.0 m²). La taille des logements a tendance à diminuer avec l'âge dans pratiquement tous les pays européens, à l'exception du Luxembourg cependant. Le fait que la surface du logement diminue avec l'âge peut être dû au fait qu'avec le temps les enfants partent du ménage et que les parents cherchent un logement plus petit correspondant à leurs nouveaux besoins. En tout état de cause, dans la zone euro, la surface moyenne des logements passe de 113.9 m² pour les 0-17 ans à 103.6 m² pour les 18-64 ans et 100.0 m² pour

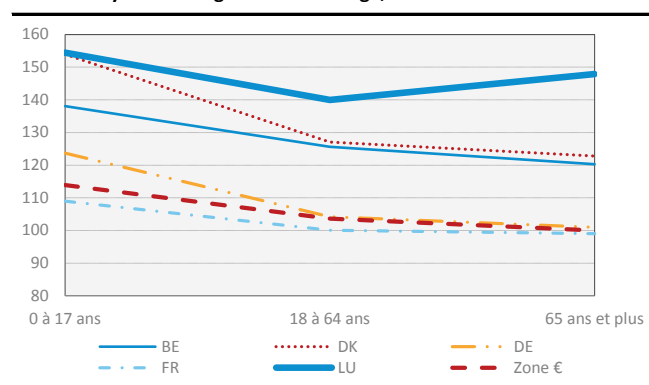
les 65 ans et plus. Par contre, au Luxembourg, la surface moyenne augmente en passant de 140.0 m² dans la classe d'âge des 18-64 ans à 147.9 m² pour les 65 ans et plus.

Tableau 2
La surface de logement : quelques indicateurs

	Total	En risque de	Non-
		pauvreté*	pauvres
Surface moyenne des logements en m ²	144.1	106.6	150.5
Surface moyenne par tête en m ²	54.0	34.7	57.2
Surface médiane des logements en m ²	137.0	96.0	140.0
Surface médiane par tête en m ²	43.3	25.7	46.7
Nombre moyen de pièces par personne ^{a)}	2.0	1.4	2.1
Taux de surpeuplement ^{b)}	7.0	21.4	4.4
Proportion de personnes vivant dans des logements sous-occupés ^{c)}	58.8	26.9	64.5
Perception de manque d'espace dans le logement	14.5	31.4	11.5

Source : STATEC ; N.B. : a) Nombre de pièces: toutes les pièces comptent à l'exception des salles de bains, des toilettes et pièces utilisées exclusivement à des fins professionnelles. Une cuisine habitable d'au moins 4 m² compte comme une pièce. b) Taux de surpeuplement des logements = pourcentage de la population vivant dans un ménage surpeuplé. Une personne est considérée comme vivant dans un ménage surpeuplé si ce dernier ne dispose pas d'un nombre minimal de pièces, soit : - une pièce par ménage; - une pièce par couple composant le ménage; - une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 18 ans ou plus; - une pièce pour chaque paire de personnes célibataires de même sexe âgées de 12 à 17 ans; - une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 12 à 17 ans non incluse dans la catégorie précédente; - une pièce par paire d'enfants âgés de moins de 12 ans. c) le logement est considéré comme sous-occupé si le ménage qui y vit a à sa disposition un plus grand nombre de pièces que le minimum considéré comme adéquat à la composition du ménage. Le nombre minimal de pièces est le même que celui utilisé pour calculer le taux de surpeuplement.

Figure 11
Surface moyenne du logement selon l'âge, 2012



Source : STATEC, EUROSTAT

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

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 et les cartes des prix de vente des appartements par commune sur le site de l'Observatoire de l'Habitat :

<http://observatoire.ceps.lu>