

LE LOGEMENT EN CHIFFRES

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Numéro 1
Octobre 2014

Analyse des principales tendances

Prix enregistrés des appartements

En comparaison annuelle, **les prix des appartements en construction et existants confondus restent orientés à la hausse : +3.8% entre le 2^e trimestre 2013 et le 2^e trimestre 2014**, contre +3.3% entre le 1^{er} trimestre 2013 et le 1^{er} trimestre 2014. Ces résultats cachent néanmoins une certaine volatilité pour les deux types d'appartements.

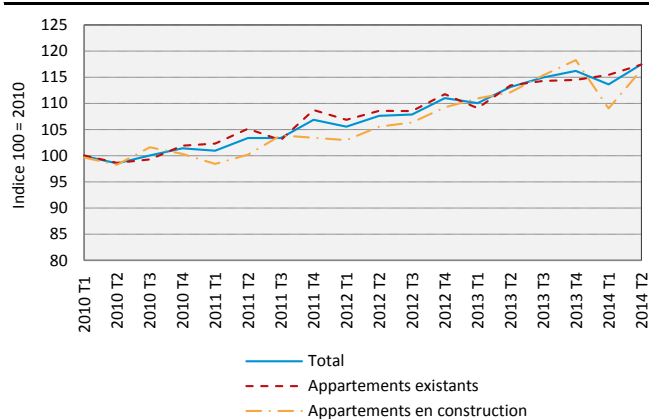
Ainsi, au 1^{er} trimestre 2014, les prix des appartements en construction avaient diminué de 1.7% par rapport à la même période de l'année précédente. En effet, une part inhabituellement élevée de projets dans certaines communes de la région du sud-ouest (moins chères que la moyenne nationale) a impacté les résultats à la baisse en début d'année. Or, ce n'était qu'un phénomène ponctuel qui a été corrigé le trimestre suivant. **Au 2^e trimestre 2014, les prix des appartements en construction sont de nouveau supérieurs de 3.8% par rapport au 2^e trimestre 2013.**

Pour un appartement existant, il fallait déboursier 5.8% de plus au 1^{er} trimestre 2014 qu'un an auparavant. En effet, les prix avaient été en retrait au 1^{er} trimestre 2013, ce qui explique ce taux de croissance plutôt élevé. Cet effet a disparu par la suite, **la variation sur un an revenant à 3.5% au 2^e trimestre 2014.**

Ces résultats proviennent de l'indice des prix des appartements publié chaque trimestre par le STATEC. Les indices sont calculés à partir des prix déclarés dans les actes notariés déposés auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines. Ces derniers sont compilés à « qualité constante », c'est-à-dire les changements dans la structure des appartements vendus lors des différents trimestres sont neutralisés.

Figure 1

Indice des prix des appartements, base 100 en 2010



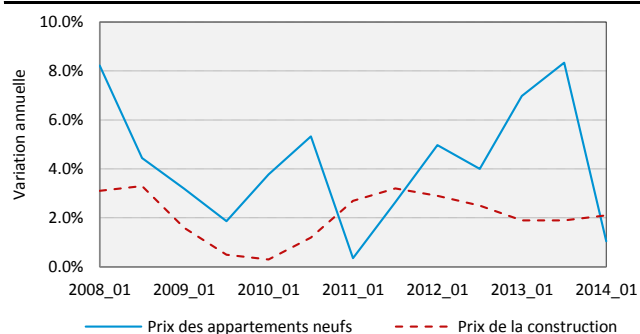
Source : Publicité Foncière, calcul STATEC

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 2014, les prix pour ces prestations ont augmenté de 2.1% par rapport au 1^{er} semestre de l'année précédente (voir figure 2). En moyenne sur les dernières années, **les hausses des prix des appartements vendus en futur état d'achèvement sont supérieures d'environ 2 points de pourcentage à celles des prix pratiqués dans le secteur de la construction.** 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 2

Variation annuelle des prix de la construction et des prix des appartements neufs



Source : Publicité Foncière, STATEC pour les prix des appartements neufs ; STATEC pour les prix de la construction

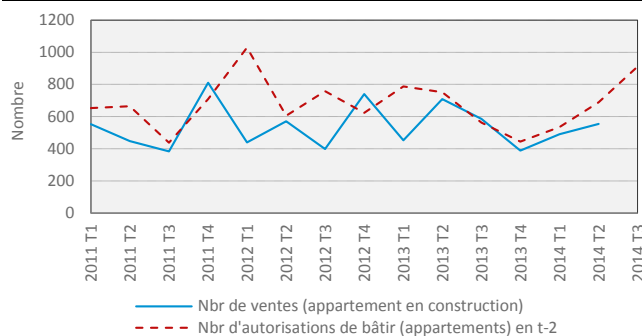
Les volumes de transaction

Le nombre de transactions portant sur des appartements neufs a baissé de 16.1% entre le 2^e trimestre 2013 et le 2^e trimestre 2014. (voir figure 5) Or le nombre d'autorisations de bâtir délivrées par les communes pour des appartements

est de nouveau orienté à la hausse (voir figure 3). Ces évolutions contrastent avec celles relevées sur les appartements existants, pour lesquels le nombre de ventes au 2^e trimestre 2014 a progressé en moyenne de 8.9% sur un an (voir figure 4).

Figure 3

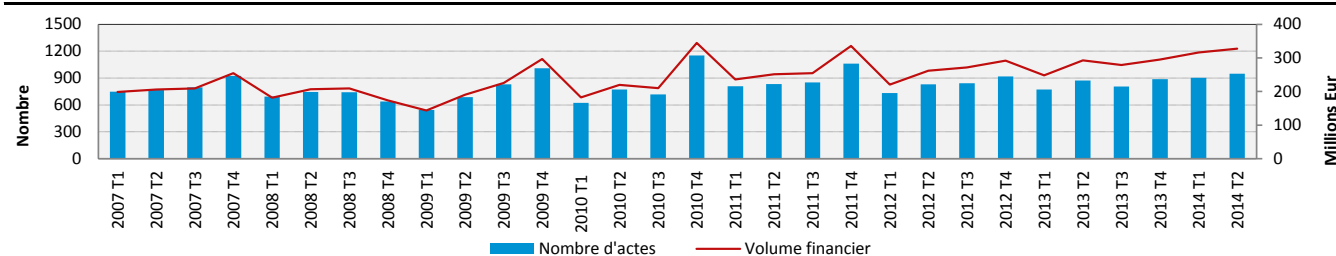
Comparaison entre le nombre de ventes d'appartements en construction et le nombre d'autorisations de bâtir pour les appartements



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat pour le nombre de ventes ; STATEC pour le nombre d'autorisations de bâtir

Figure 4

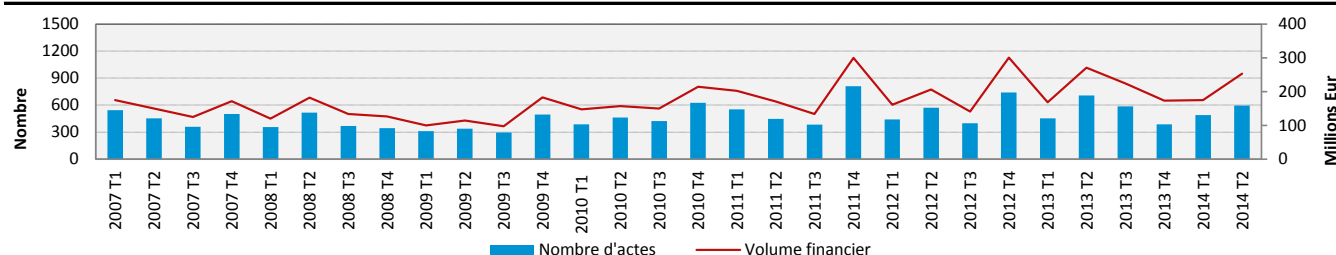
Nombre d'actes et volume financier des appartements existants



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

Figure 5

Nombre d'actes et volume financier des appartements en construction



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

Tableau 1

Principaux indicateurs

	T1 2014 / T1 2013	T2 2014 / T2 2013
Prix de transaction		
Ensemble des appartements	3.3%	3.8%
Appartements existants	5.8%	3.5%
Appartements en construction	-1.7%	3.8%
Nombre de transactions		
Appartements existants	16.8%	8.9%
Appartements en construction	8.4%	-16.1%
Volume de transactions		
Appartements existants	27.6%	12.1%
Appartements en construction	3.8%	-6.7%

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

Tableau de bord des prix des appartements

Prix de vente moyens des appartements

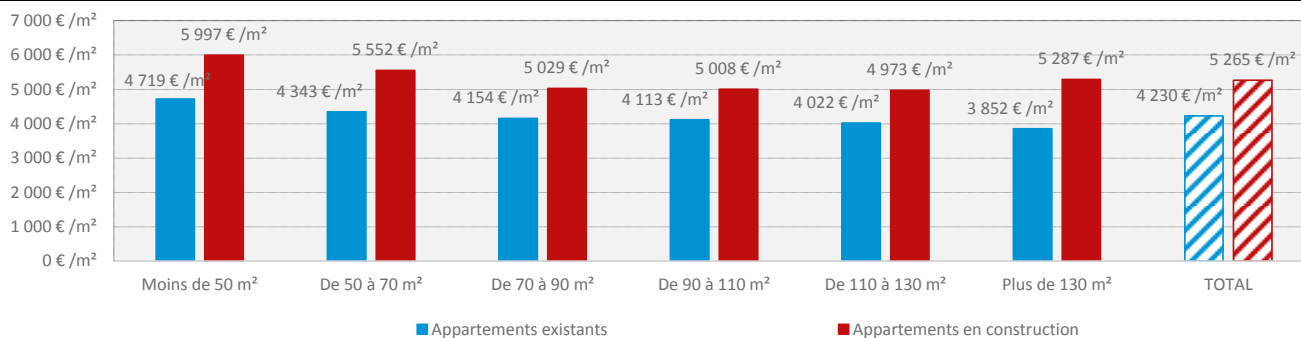
Entre le 1^{er} juillet 2013 et le 30 juin 2014, le **prix de vente moyen des appartements existants a atteint 337 546 €**, soit 4 230 €/m². Dans le même temps, le **prix de vente des appartements en construction s'est élevé à 425 989 €**, soit 5 265 €/m² en moyenne sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg.

Prix de vente des appartements selon leur surface

Les prix de vente par m² des appartements décroissent assez fortement avec la surface du logement. 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 4 719 €/m², contre 3 852 €/m² pour un appartement existant d'une surface supérieure à 130 m² (qui est souvent un appartement de 3 chambres ou plus).

Figure 6

Prix de vente moyen par m² des appartements selon leur surface, entre le 1^{er} juillet 2013 et le 30 juin 2014



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

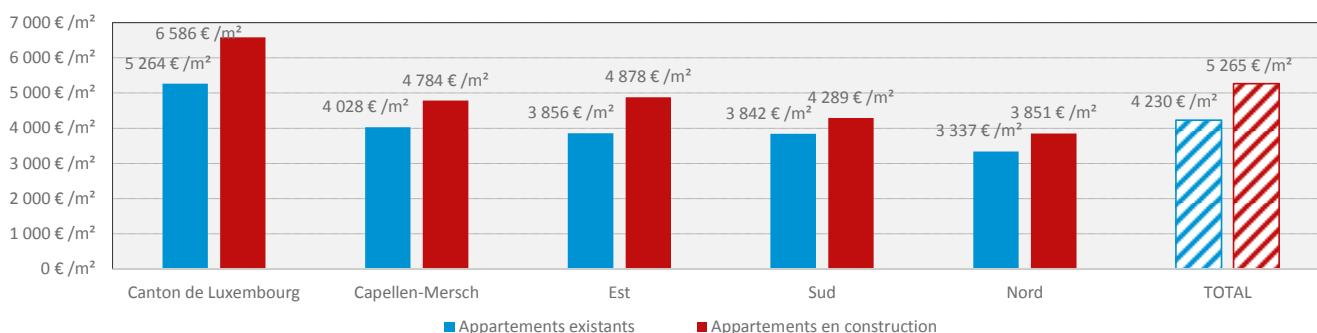
Prix de vente des appartements selon leur localisation

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 5 264 €/m² pour un appartement existant et 6 586 €/m² pour un appartement en construction.

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 3 842 €/m² pour un appartement existant et à 4 289 €/m² pour un appartement en construction.

Figure 7

Prix de vente moyen par m² des appartements selon leur localisation, entre le 1^{er} juillet 2013 et le 30 juin 2014



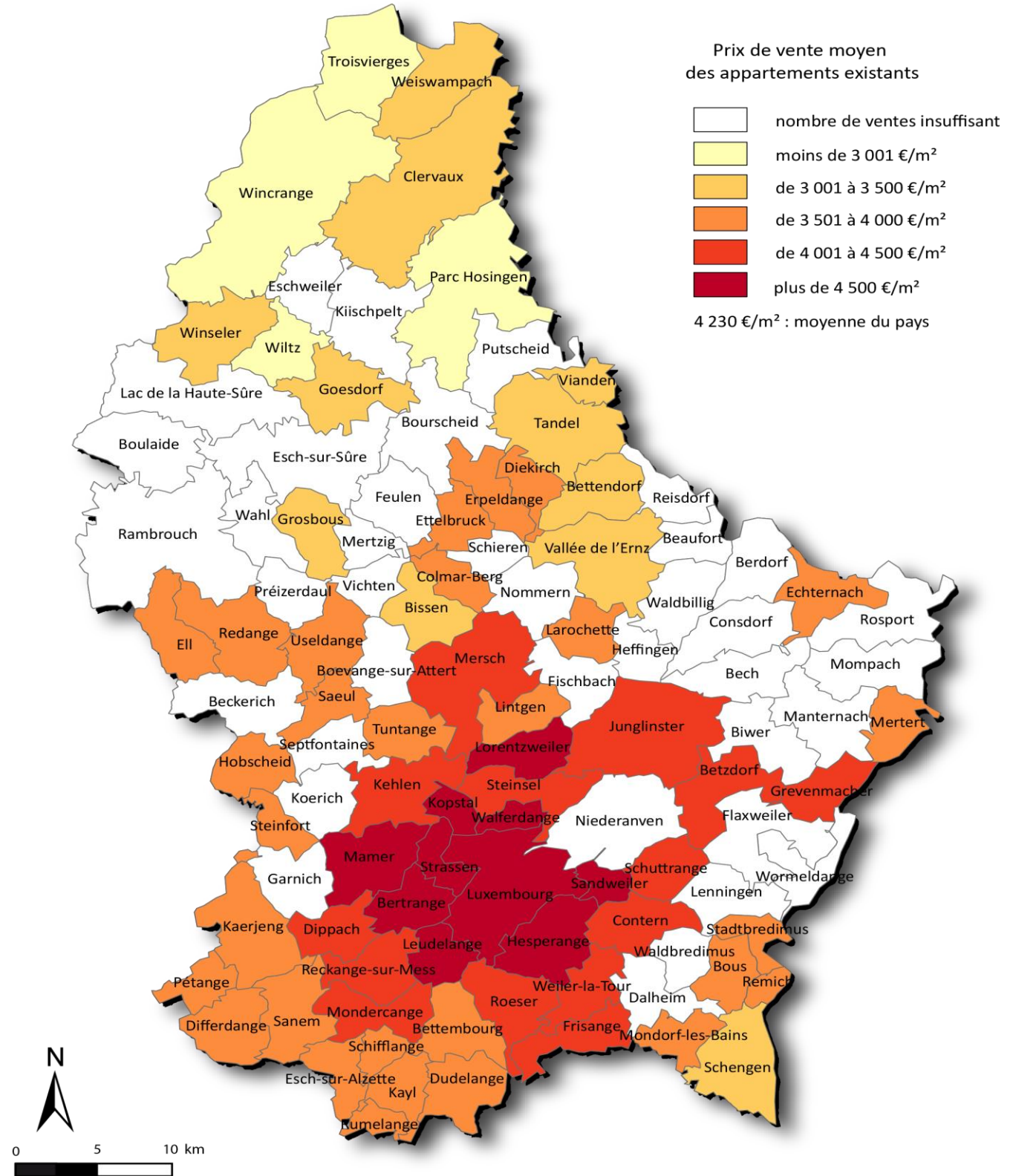
Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat ; Note la zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. La zone Sud correspond au canton d'Esch-sur-Alzette. Enfin, la zone Nord regroupe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

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 2013 et le 30 juin 2014

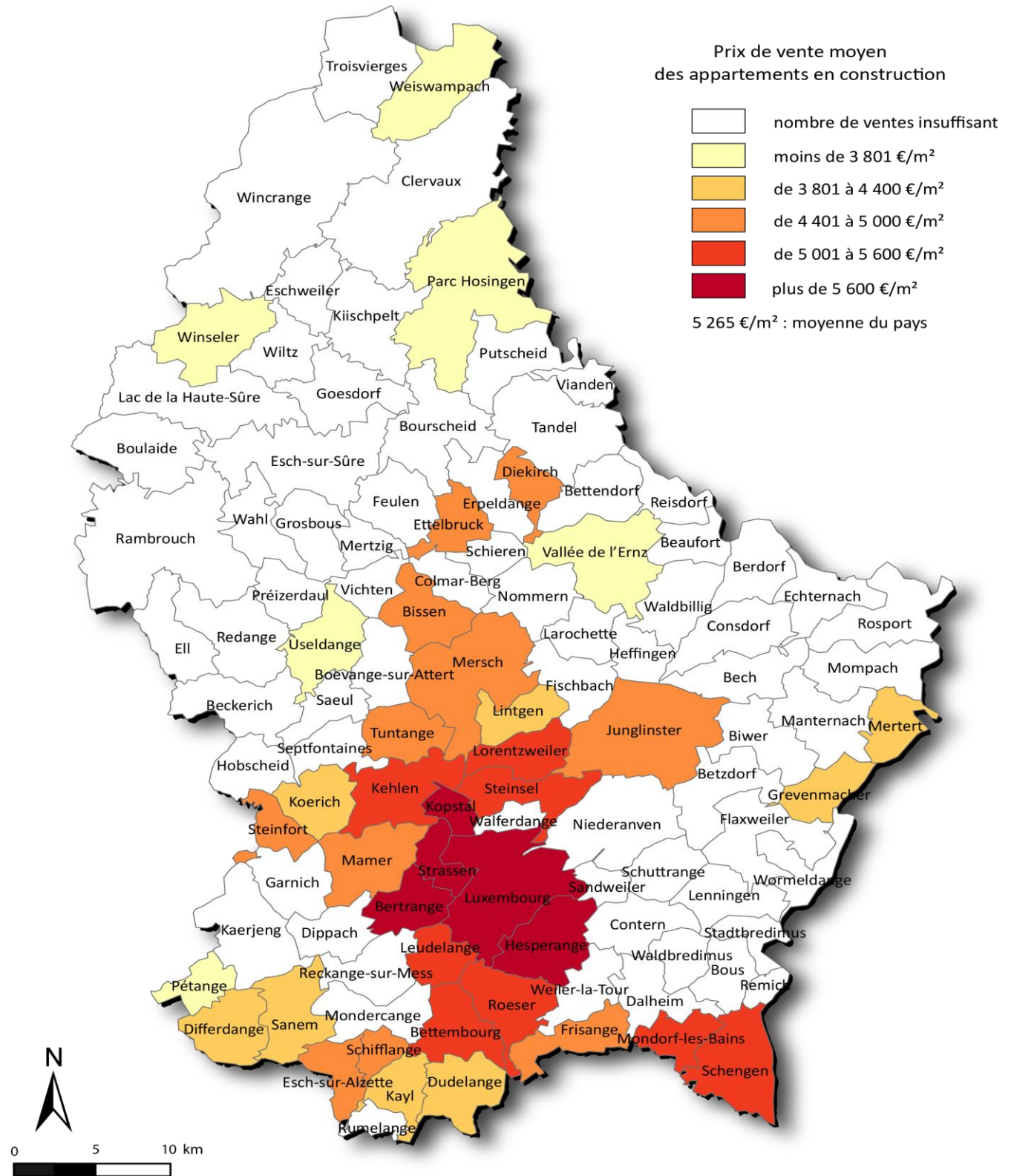
Période du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014



Carte 2

Prix de vente moyen des appartements en construction par commune, entre le 1^{er} juillet 2013 et le 30 juin 2014

Période du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014



Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD, Département Développement Urbain et Mobilité, septembre 2014
 Fonds de carte : ACT, CEPS/INSTEAD, 2012
 Données statistiques : Publicité Foncière, calcul STATEC-Observatoire de l'Habitat

Focus sur...

le rôle de l'accessibilité à Luxembourg-Ville dans les prix de vente des appartements

Le Grand-Duché de Luxembourg est un territoire fortement polarisé par sa capitale, principal bassin d'emplois, d'activités et de services. Les réseaux de transport convergent également pour desservir avant tout Luxembourg-Ville, dans un espace encore essentiellement monocentrique.

Le marché du logement est également très fortement influencé par la capitale : Luxembourg-Ville et les communes de sa périphérie (Bertrange, Kopstal, Sandweiler et Strassen en particulier) sont les communes les plus chères pour la vente d'appartements existants, avec des prix moyens par m² supérieurs à 4 800 €/m². Au contraire, les prix sont très inférieurs dans certaines communes du nord du pays (Clervaux et Wiltz notamment), pour lesquelles les prix moyens par m² sont inférieurs à 3 000 €/m².

La figure 8 montre ainsi que l'accessibilité à la capitale joue un rôle majeur dans la structuration spatiale des prix enregistrés des appartements existants : les différences

entre communes en termes d'accessibilité à la capitale en voiture (en heures de pointes) permettent d'expliquer à elles seules environ 56% de la variabilité intercommunale dans les prix de vente des appartements existants en 2013.

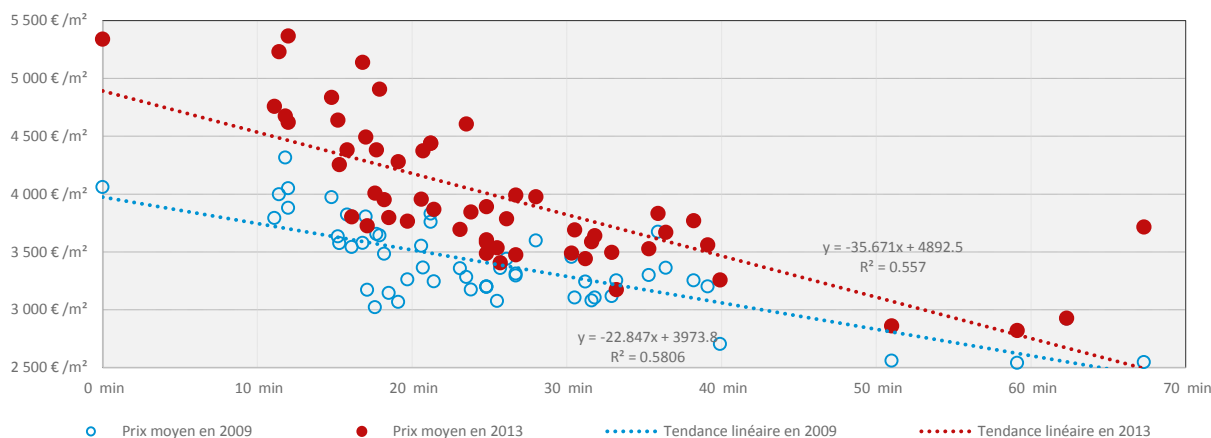
Le résultat d'un arbitrage entre prix des logements et temps d'accès à la capitale apparaît clairement : les prix de vente des appartements existants se réduisent ainsi d'environ 22% en moyenne en s'éloignant à 30 minutes de la capitale en voiture (en heures de pointes).

L'impact de la proximité à la capitale a encore augmenté depuis 5 ans : en 2009, les prix de vente moyens des appartements existants ne se réduisaient que de 17% en moyenne en s'éloignant à 30 minutes de la capitale en voiture.

Ceci implique que les différences de prix des logements se sont accrues sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg entre 2009 et 2013.

Figure 8

Prix de vente moyens des appartements existants par commune en fonction de l'accessibilité à Luxembourg-Ville, en 2009 et en 2013



Sources : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, pour les prix de vente des appartements existants ; CEPS/INSTEAD (2010) pour les données d'accessibilité ; Note : les points rouges (respectivement bleus) correspondent ici aux communes luxembourgeoises pour lesquelles plus de 10 ventes d'appartements existants ont été relevées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2013 (2009). L'accessibilité est mesurée par la durée moyenne d'un trajet en voiture entre le centre de la commune considérée et Luxembourg-Ville, en heures de pointes (avec congestion simulée par un modèle d'accessibilité). Le R² correspond au coefficient de détermination associé à l'estimation de la droite de tendance. Il permet d'estimer ici que le modèle utilisé, incluant simplement les différences entre communes en termes d'accessibilité à la capitale, permet d'expliquer environ 56% de la variabilité intercommunale dans les prix de vente des appartements existants en 2013 (58% en 2009).

Focus sur... les prix des logements en Europe

Le marché immobilier est très segmenté, avec des niveaux et des évolutions de prix qui peuvent varier fortement notamment en fonction des régions ou du type de logement. En même temps, des indicateurs moyens pour un pays entier permettent de situer le marché immobilier dans un contexte plus macro-économique.

Afin de disposer de données comparables en Europe sur les prix des logements, un règlement européen (Règlement (CE) N° 93/2013) a été récemment adopté pour garantir que ces statistiques sont produites selon une méthodologie harmonisée. Pour le Luxembourg, les séries produites dans ce contexte ne couvrent que les appartements. Celles-ci sont disponibles seulement depuis 2007, même si des séries plus longues seraient nécessaires pour réellement appréhender les cycles du marché immobilier.

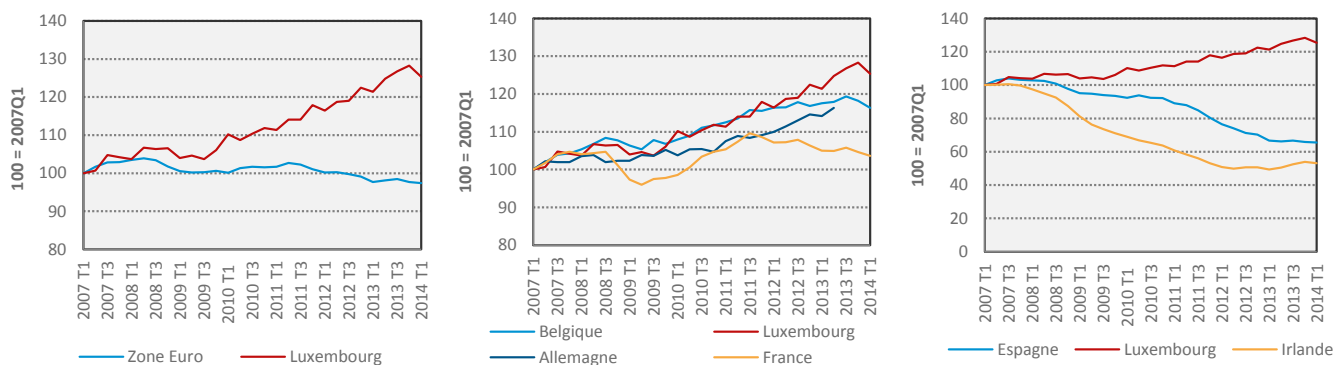
En comparant l'évolution des prix des logements au Luxembourg à celle de la zone Euro, la différence est significative (voir figure 9). Sur la période allant du 1^{er} trimestre 2007 au 1^{er} trimestre 2014, les prix au Luxembourg ont augmenté d'environ 25% alors que dans la

zone euro les prix en 2014 se situent en dessous de leur niveau de début 2007.

Évidemment, ce résultat pour l'ensemble de la zone euro est influencé par certains États membres qui ont connu un effondrement de leur marché immobilier, comme par exemple l'Espagne ou l'Irlande. Dans ces pays, les prix se sont à peu près divisés par deux depuis 2007, même si depuis plusieurs trimestres, la tendance baissière semble être rompue.

En ce qui concerne les pays limitrophes du Luxembourg, l'évolution des prix au Luxembourg est corrélée avec celle de la Belgique. Or depuis mi-2012, un écart se creuse entre ces deux pays, le marché luxembourgeois étant plus dynamique que celui de la Belgique. Inversement, les prix en Allemagne étaient plutôt stables jusqu'en 2012, avant de croître depuis de la même manière qu'au Luxembourg. Finalement les prix en France sont légèrement, mais continuellement, orientés à la baisse depuis 2012.

Figure 9
Indices des prix des logements (Base 100 au 1^{er} trimestre 2007) de certains États membres



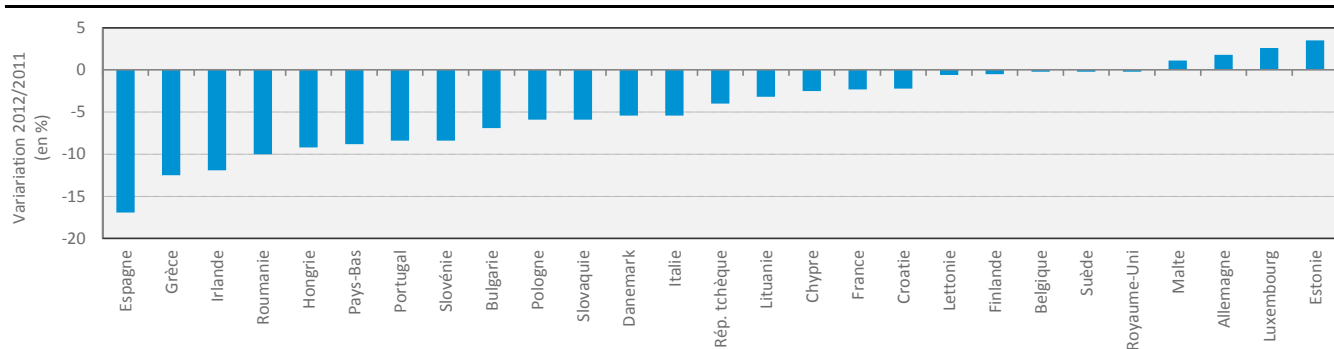
Source : EUROSTAT

Ces résultats sont également utilisés pour alimenter le tableau de bord de la procédure concernant les déséquilibres macroéconomiques de la Commission européenne. Cette procédure a pour objectif de détecter les déséquilibres macroéconomiques naissants ou persistants dans un pays. À cet effet, plusieurs indicateurs

sont surveillés, dont les prix de l'immobilier. En particulier, on examine si la variation annuelle moyenne de l'indice des prix des logements déflaté par la consommation finale, est supérieure à 6%. Lors du dernier exercice de novembre 2013 basé sur les données de 2012, aucun État membre n'avait dépassé ce seuil d'alerte.

Figure 10

Variation annuelle 2012/2011 de l'indice des prix des logements déflaté



Source : EUROSTAT (PDM)

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>