

N°15 - Mars 2024

Le Logement en chiffres



IMPRESSUM

Responsable de la publication
Dr Serge Allegrezza

Auteurs :

STATEC

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

Observatoire de l'habitat, LISER

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

Date de clôture statistique :
Décembre 2023

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.statistiques.lu

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

TABLE DES MATIÈRES

Evolution récente des prix des logements	5
Evolution récente du nombre de transactions et du volume financier des logements	7
Tableau de bord des prix des appartements et des maisons	11
Prix de vente des appartements par commune	13
Focus sur... les loyers annoncés des chambres meublées	15
Focus sur...les loyers des appartements	18

LE LOGEMENT en chiffres

PRIX DES
LOGEMENTS

-14.4%

4^e Trimestre 2022-
4^e Trimestre 2023

- Appartements anciens



PRIX

-14.5%

NOMBRE DE
TRANSACTIONS

-28.6%

VOLUME
FINANCIER

-35.9%

- Appartements neufs



PRIX

-7.6%

NOMBRE DE
TRANSACTIONS

-72.8%

VOLUME
FINANCIER

-75.8%

- Maisons anciennes



PRIX

-18.8%

Chiffres : Entre le quatrième trimestre 2022
et le quatrième trimestre 2023

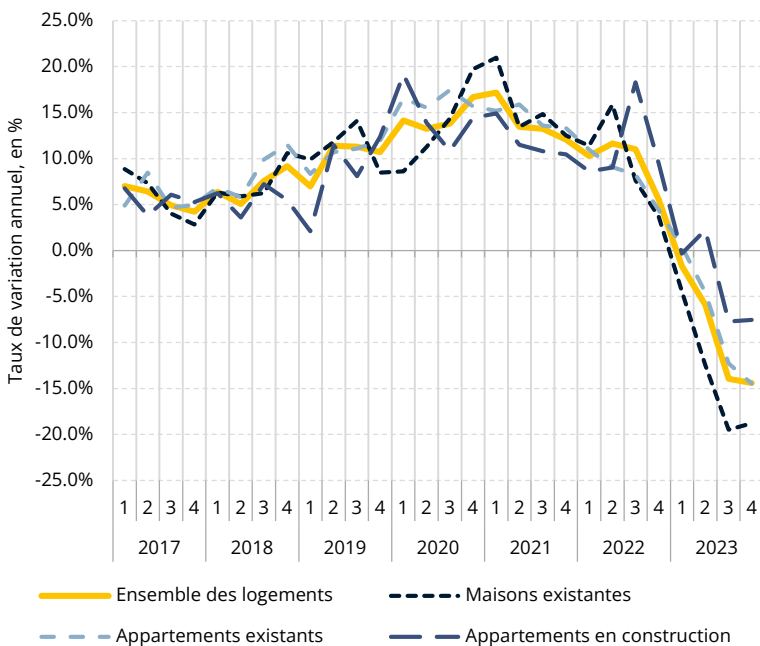
Source : Publicité Foncière

Calcul STATEC - Observatoire de l'Habitat

EVOLUTION RÉCENTE DES PRIX DES LOGEMENTS

Pour le cinquième trimestre consécutif, les prix des logements (appartements et maisons confondus) sont orientés à la baisse. L'indice général du dernier trimestre 2023 a diminué de 14.4% en variation annuelle. La baisse la plus importante peut être constatée pour les maisons existantes, qui baissent de 18.8% par rapport au quatrième trimestre 2022. L'indice des appartements en construction (qui correspondent aux ventes en état futur d'achèvement VEFA) a connu la baisse la moins importante des différentes sous-séries avec une évolution annuelle de -7.6%.

GRAPHIQUE 1 : BAISSÉ SUBSTANTIÉLE DES PRIX DES LOGEMENTS EN 2023



Source : Publicité Foncière, ECM. Calcul STATEC

La baisse constatée au dernier trimestre 2023 est cependant moins importante que les trimestres précédents. L'indice général se replie de 2.1% et retrouve son niveau de fin 2020. Les appartements en construction présentent une quasi stabilité par rapport au troisième trimestre 2023 (-0.2%), tandis que les appartements existants se replient de 3.9% en variation trimestrielle. Après une chute de -8.6% au troisième trimestre, la baisse des maisons existantes se limite à -1.7% au dernier trimestre 2023.

TABLEAU 1 : BAISSÉ DES PRIX POUR TOUTES LES SOUS-SÉRIES

Trimestre	Indice général	Indice logements existants	Indice maisons existantes	Indice appartements existants	Indice appartements en construction
2023_01	-4.3%	-3.5%	-4.3%	-2.6%	-6.2%
2023_02	-2.2%	-4.1%	-5.5%	-2.5%	3.1%
2023_03	-6.6%	-7.5%	-8.6%	-6.3%	-4.2%
2023_04	-2.1%	-2.8%	-1.7%	-3.9%	-0.2%

Source : Publicité Foncière, ECM. Calcul STATEC

Sur toute l'année 2023, les prix des logements ont fléchi de 9.1%, après une hausse de 9.6% en 2022. L'indice général retrouve ainsi son niveau de 2021. Les appartements en construction affichent une baisse de 3.5% sur toute l'année 2023, tandis qu'elle s'élève à -13.8% pour les maisons existantes.

Encadré : Méthodologie

Tous ces résultats proviennent de l'indice des prix des logements, calculé 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 neutralisés. L'ajustement de la qualité est un aspect primordial dans l'élaboration des séries indiciaires. En effet, une partie de la variation des prix des logements s'explique par la forte hétérogénéité de ces derniers vendus lors de deux périodes de comparaison. Afin de mesurer des évolutions de prix « pures », les variations de prix attribuables aux différences des caractéristiques des logements compris dans l'échantillon seront neutralisées¹.

Il s'agit en particulier des caractéristiques suivantes pour les appartements : la surface de l'appartement, le type de vente (ancien ou neuf), l'existence d'une cave, l'existence d'un garage, parking ou emplacement, la distance entre la commune où se situe l'appartement et la Ville de Luxembourg.

Pour les maisons existantes, les caractéristiques suivantes sont prises en compte : la surface et la contenance de la maison, type de bâtiment (détachée ou jumelée), nombre de pièces et nombre de salles de bains, l'année de construction, le nombre de places de parking abritées, la réalisation de gros travaux, la distance entre la commune où se situe la maison et la Ville de Luxembourg.

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

Un indice des prix hédonique des appartements : <https://statistiques.public.lu/fr/publications/series/economie-statistiques/2010/44-2010.html>

L'indice des prix des maisons anciennes : <https://statistiques.public.lu/fr/publications/series/economie-statistiques/2015/79-2015.html>

Evolution récente du nombre de transactions et du volume financier des logements

L'activité sur les marchés immobiliers et fonciers résidentiels reste, au 4^e trimestre 2023, à des niveaux très inférieurs à ceux relevés les années précédentes, et ceci touche l'ensemble des segments. C'est toutefois sur le marché de la vente d'appartements en construction que la réduction de l'activité est la plus importante comparativement au 4^e trimestre 2022 (-72.8%) et par rapport aux niveaux d'avant crise sanitaire.

Le nombre de transactions portant sur des appartements reste limité : -42.0% comparativement au 4^e trimestre 2022. Le total de 749 ventes d'appartements enregistrées au 4^e trimestre 2023 représente seulement un tiers du nombre de transactions enregistré les années précédant la crise sanitaire (en moyenne 2 151 transactions au 4^e trimestre sur la période 2017-2019, même s'il faut nuancer puisque les 4^e trimestres 2017 et 2018 correspondaient aussi à des changements réglementaires). Il s'agit du nombre de transactions le plus faible relevé sur un trimestre depuis la création du fichier de la Publicité Foncière en 2007. Le nombre de ventes d'appartements est ainsi resté inférieur à 900 transactions chaque trimestre au cours de l'année 2023.

Le volume financier correspondant à ces transactions (environ 435 millions d'euros au 4^e trimestre 2023) a baissé encore plus fortement : -48.8% par rapport au 4^e trimestre 2022. Ceci témoigne de la baisse des prix moyens des appartements vendus (conséquence en partie de la réduction de la part des appartements en construction, en moyenne plus chers).

Sur le segment de la vente d'appartements existants (643 ventes ce trimestre), le nombre de transactions et le volume financier associé ont baissé dans des proportions légèrement moindres (respectivement -28.6% et -35.9% par rapport au 4^e trimestre 2022). L'activité sur ce segment reste toutefois très inférieure à la moyenne des années précédant la crise sanitaire (1 292 ventes d'appartements existants en moyenne au 4^e trimestre sur les années 2017 à 2019).

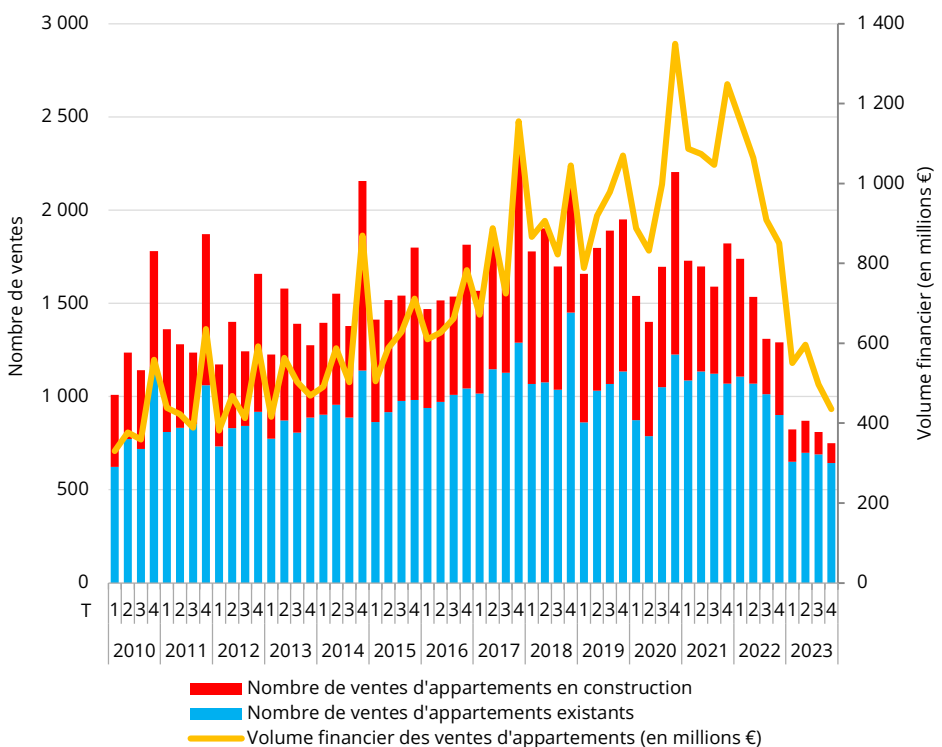
C'est surtout sur le segment des appartements en construction (VEFA) que le nombre de transactions a très fortement baissé tout au long de l'année 2023, pour atteindre seulement 106 ventes ce trimestre (-72.8% par rapport au 4^e trimestre 2022), le volume financier ayant chuté dans des proportions encore légèrement plus fortes (-75.8%). Le nombre de transactions est ainsi 8 fois inférieur à la moyenne des années précédant la crise sanitaire (860 ventes d'appartements en construction au 4^e trimestre en moyenne sur les années 2017 à 2019, à nuancer toutefois puisque les 4^e trimestres 2017 et 2018 correspondaient à des changements réglementaires). Il s'agit très nettement du plus faible nombre de ventes d'appartements en construction relevé sur un trimestre depuis la création du fichier de la Publicité Foncière en 2007.

Cette très forte baisse de l'activité sur le marché des appartements en construction s'inscrit dans une tendance relevée depuis deux ans, mais le niveau d'activité a véritablement plongé depuis le début de l'année 2023. Elle s'explique sans doute par la conjonction de plusieurs facteurs, notamment : 1. une baisse de l'attrait des logements neufs pour les investisseurs locatifs du fait de la hausse des taux d'intérêt (qui rend l'investissement immobilier plus onéreux, et dans le même temps certains placements

alternatifs relativement plus rémunérateurs) ; 2. la baisse des capacités d'achat des accédants à la propriété du fait de la hausse des taux d'intérêt, qui les contraint à reporter leurs projets ou à se recentrer sur d'autres options ; 3. les incertitudes sur le prix futur d'un logement acheté en VEFA, du fait de l'indexation sur les prix de la construction, qui ont pu inciter certains acheteurs à se reporter sur le segment des logements existants. Ce dernier facteur s'est effacé progressivement, puisque de nombreux promoteurs ont fait le choix d'un changement de système de tarification, avec un prix final fixé pour l'acheteur dans le contrat de VEFA.

Il est également possible qu'un certain nombre d'appartements neufs aient été commercialisés dans des contrats de vente classiques plutôt que dans des contrats de VEFA, après l'achèvement de l'immeuble. Il peut donc y avoir des effets de report « techniques » depuis les ventes d'appartements en construction vers des appartements existants, ce qui tendrait à surévaluer l'ampleur de la baisse du nombre d'appartements neufs commercialisés et vendus.

GRAPHIQUE 2 : FORT REcul DES TRANSACTIONS DES APPARTEMENTS DEPUIS LE DEUXIÈME SEMESTRE 2022



Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2007-2023)

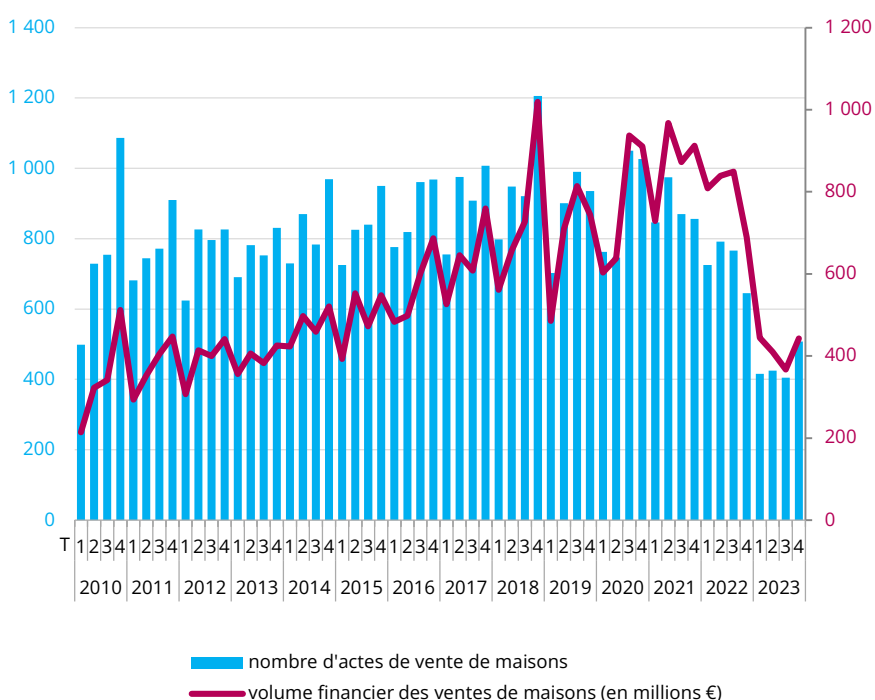
Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 janvier 2024, soit un mois après la clôture du 4^e trimestre 2023. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

Sur le segment de la vente de maisons (constitué pour l'essentiel de maisons existantes), l'activité est légèrement repartie au 4^e trimestre 2023 comparativement au trimestre précédent, avec un nombre de transactions supérieur de 25.4% et un volume financier en hausse de 20.7%.

Mais la baisse de l'activité reste nette comparativement au 4^e trimestre 2023 (cf. graphique 3) : le nombre de ventes de maisons est en baisse de 21.2% par rapport au même trimestre de l'année 2022. Ici encore, c'est l'ensemble de l'année 2023 qui se situe à des niveaux d'activité très inférieurs à ceux des années précédentes : moins de la moitié de celui des années qui ont précédé la crise sanitaire (508 ventes de maisons existantes ce trimestre, contre en moyenne 1 050 ventes de maisons au 4^e trimestre sur les années 2017 à 2019).

Le volume financier associé à ces transactions a baissé dans des proportions nettement plus fortes (-35.8% par rapport au 4^e trimestre 2022), ce qui témoigne d'une baisse assez nette des prix de vente des maisons.

GRAPHIQUE 3 : L'ACTIVITÉ A CONNU UNE LÉGÈRE HAUSSE AU DERNIER TRIMESTRE 2023 SUR LE SEGMENT DES MAISONS EXISTANTES



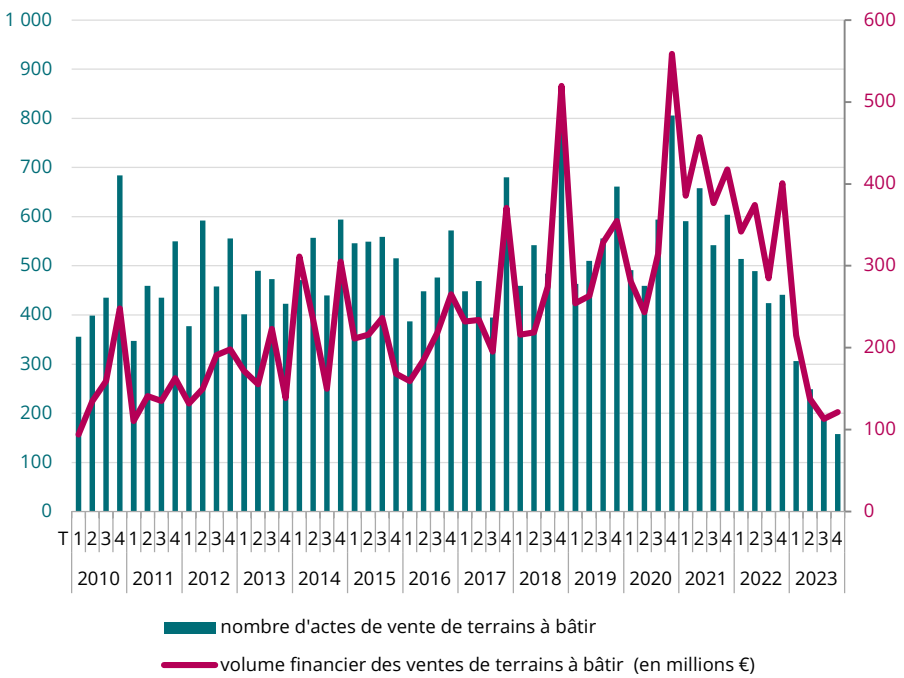
Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2007-2023)

Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 janvier 2024, soit un mois après la clôture du 4^e trimestre 2023. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

Enfin, le graphique 4 montre que l'activité sur le marché de la vente de terrains à bâtir est en très forte baisse au 4^e trimestre 2023 : -64.2% par rapport au 4^e trimestre 2022. Il s'agit encore d'une nette réduction par rapport au trimestre précédent (-17.4% par rapport au 3^e trimestre 2023). Avec seulement 158 transactions portant sur des terrains à bâtir au 3^e trimestre 2023, l'activité se situe à un niveau très inférieur à celui des années précédant la crise sanitaire (en moyenne 734 ventes de terrains à bâtir au 4^e trimestre sur les années 2017 à 2019, à nuancer toutefois puisque les 4^e trimestres 2017 et 2018 correspondaient aussi à des changements réglementaires).

La baisse du volume financier associé à ces transactions est encore plus importante, malgré une légère remontée ce trimestre : -69.7% entre le 4^e trimestre 2022 et le 4^e trimestre 2023, ce qui témoigne d'une légère baisse des prix des terrains vendus. Il ne s'agit pas nécessairement toutefois d'une baisse généralisée de la valeur des terrains : les prix moyens sont également influencés par des effets de composition (changements dans la localisation géographique des ventes, différences dans la surface et le niveau de densité permis sur les terrains vendus, etc.). Ces effets de composition sont particulièrement importants dans le contexte d'une très forte baisse de l'activité.

GRAPHIQUE 4 : LE NOMBRE DE VENTE DE TERRAINS À BÂTIR EST EN FORTE BAISSÉ DEPUIS SON PIC AU DÉBUT DE L'ANNÉE 2021



Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2007-2023)

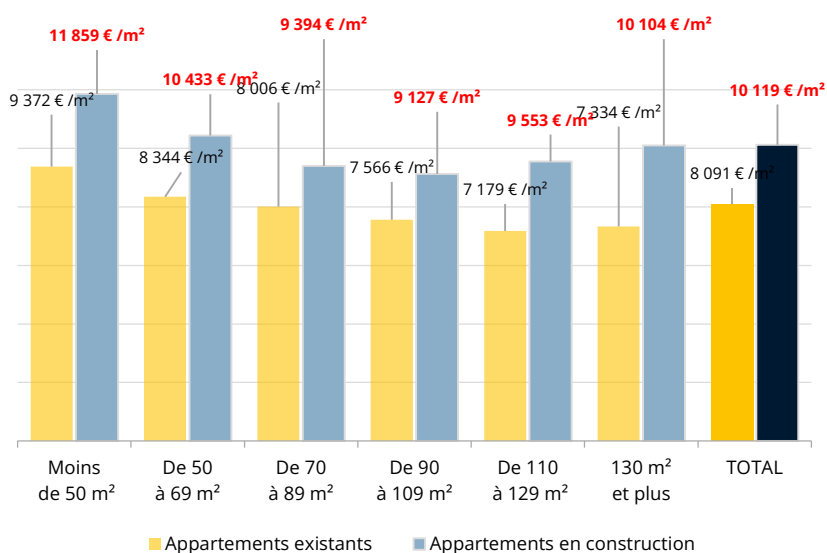
Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 janvier 2024, soit un mois après la clôture du 4^e trimestre 2023. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

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 17% et 33% 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.

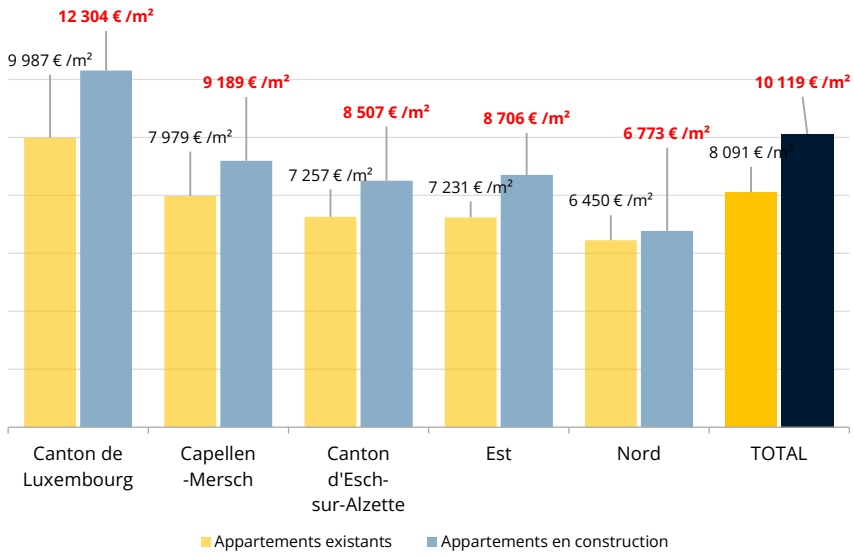
La localisation est également un facteur explicatif déterminant des prix des maisons existantes. Dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'une maison s'élève ainsi à 1 333 000 € environ, 82% plus élevé que prix moyen dans le nord du pays. Pour les maisons, les prix médians par région sont inférieurs aux prix moyens par zone géographique, ce qui indique une forte asymétrie dans la distribution des prix de vente.

GRAPHIQUE 5 : LES PRIX DE VENTE PAR M² DES APPARTEMENTS ONT TENDANCE À DÉCROÎTRE AVEC LA SURFACE DU LOGEMENT



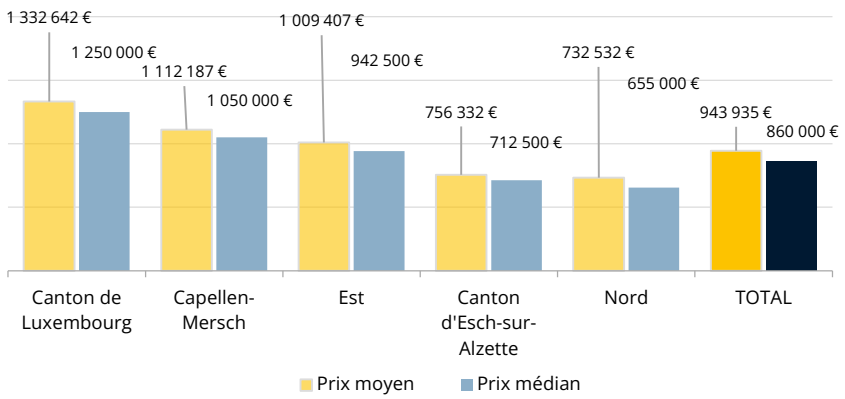
Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, transactions du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

GRAPHIQUE 6 : LES PRIX DE VENTE PAR M² DES APPARTEMENTS SONT FORTEMENT INFLUENCÉS PAR LA DISTANCE VIS-À-VIS DE LUXEMBOURG-VILLE



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l’Habitat, transactions du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023; 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 7 : LES PRIX DE VENTE DES MAISONS SONT ÉGALEMENT FORTEMENT INFLUENCÉS PAR LA DISTANCE VIS-À-VIS DE LA CAPITALE



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l’Habitat, transactions du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023; 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.

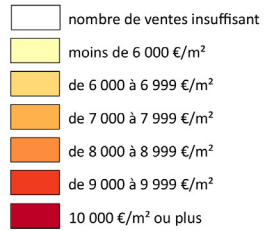
PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE

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

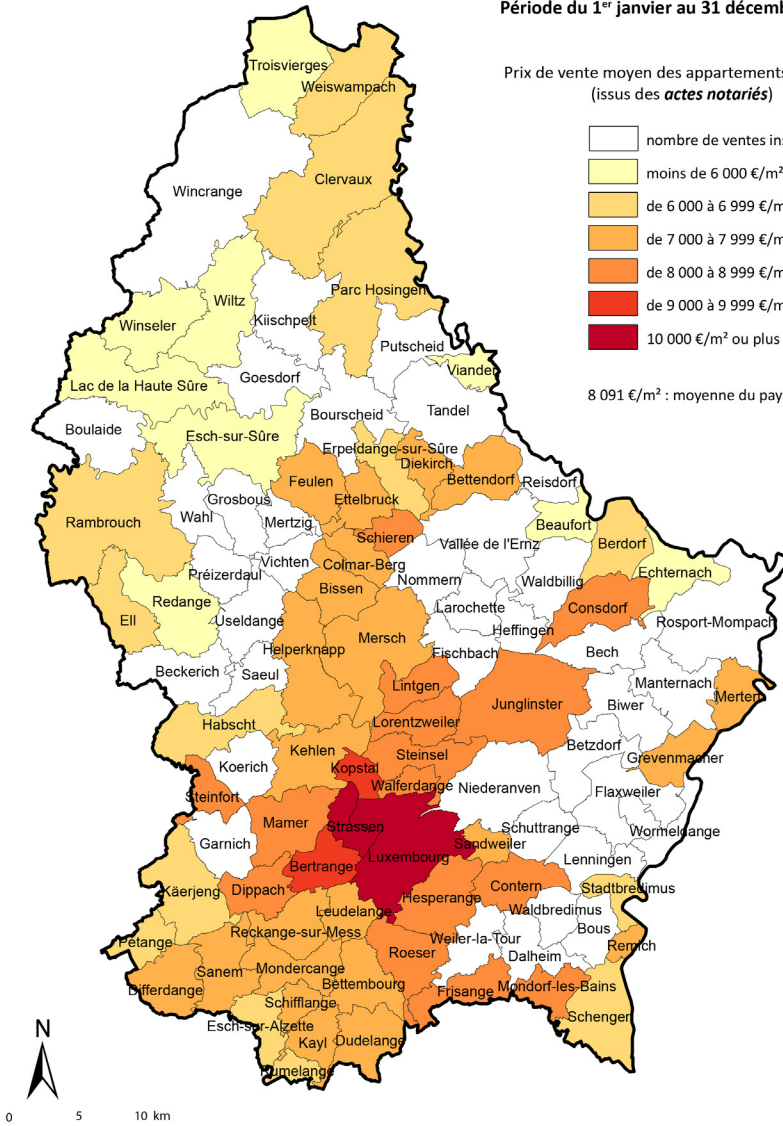
Ventes d'appartements existants

Période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023

Prix de vente moyen des appartements existants (issus des *actes notariés*)



8 091 €/m² : moyenne du pays



Auteur : J. Licheron, LISER, Mars 2024

Fonds de carte : ACT, LISER, 2018

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

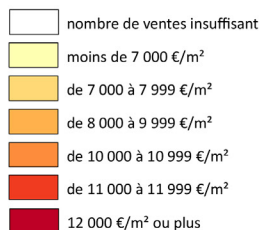
Note : Un minimum de 5 ventes d'appartements après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix moyen communal.

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

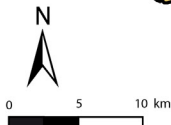
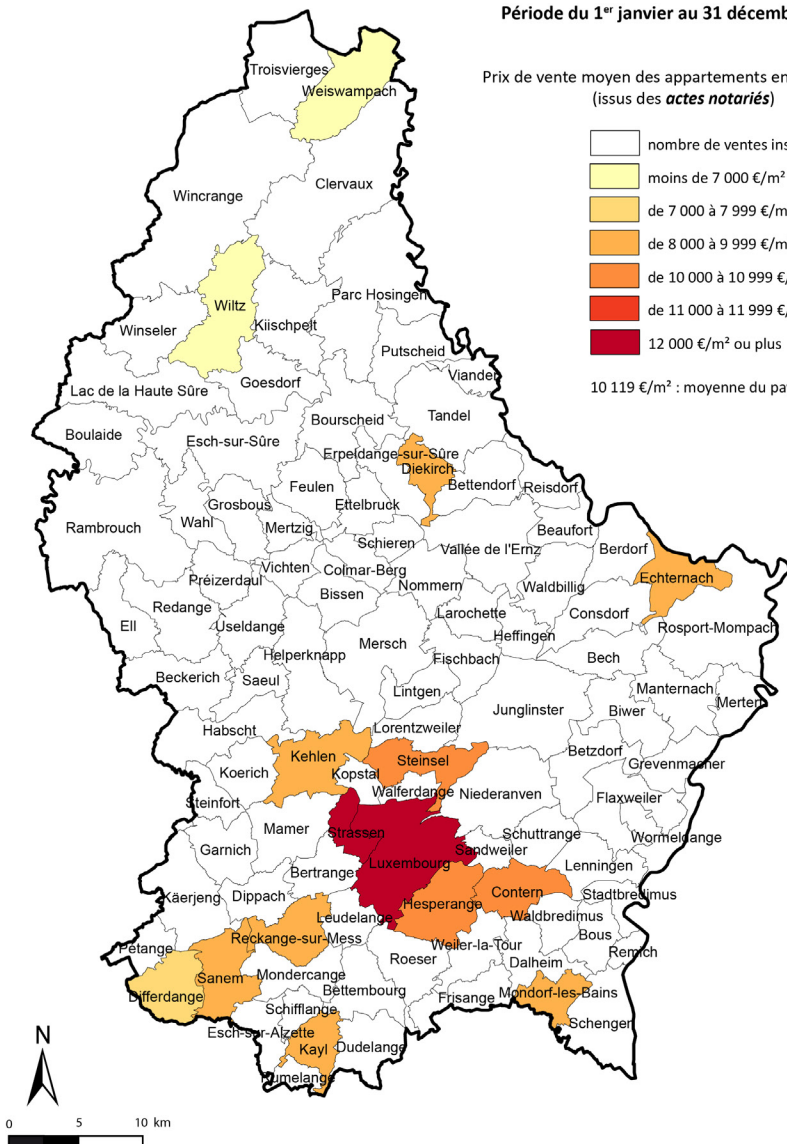
Ventes d'appartements en construction (VEFA)

Période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023

Prix de vente moyen des appartements en construction (issus des *actes notariés*)



10 119 €/m² : moyenne du pays



Auteur : J. Licheron, LISER, Mars 2024

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 de extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix moyen communal.

FOCUS SUR... LES LOYERS ANNONCÉS DES CHAMBRES MEUBLÉES

L'Observatoire de l'Habitat a développé un nouvel indicateur des loyers annoncés des chambres meublées, afin de mieux suivre ce segment qui a connu un développement important au Luxembourg ces dernières années et représente aujourd'hui une composante significative de l'offre locative.

Jusqu'ici, les indicateurs des loyers annoncés, basés sur les annonces immobilières et provenant depuis 2013 du portail immobilier IMMOTOP.LU dans le cadre d'une collaboration avec le Ministère du Logement, reflétaient uniquement les évolutions des loyers demandés pour des locations « traditionnelles » d'appartements et de maisons, avec un contrat de bail unique entre un bailleur et un locataire. Or l'offre de location de chambres meublées a connu un essor rapide au Luxembourg ces dernières années, ce qui rendait nécessaire un suivi plus précis ce segment. Concrètement, la location de chambres meublées recouvre des réalités assez variées, qui ont pendant longtemps échappé à la réglementation. Il s'agit généralement d'un logement (appartement ou maison) mis à disposition par un bailleur unique à destination de plusieurs locataires, chacun d'entre eux louant spécifiquement une chambre intégrant des meubles.

Entre 2010 et 2012, l'offre de locations de chambres meublées représentait moins de 3% de l'offre locative (c'est-à-dire du total de l'offre de location d'appartements, de maisons et de chambres meublées). A partir de 2013, ce segment a connu un développement graduel jusqu'à aujourd'hui, avec toutefois une nette accélération depuis 2020. **En 2023, le nombre d'annonces de location de chambres meublées représente ainsi environ 13,5% de l'offre locative totale.** Il est possible toutefois que l'augmentation du nombre d'annonces traduise aussi un plus grand recours aux portails immobiliers depuis 2013, alors que la location de chambres meublées passait par d'autres canaux auparavant.

Il faut noter que l'offre de location de chambres meublées reste toutefois très concentrée sur deux zones géographiques : la Ville de Luxembourg (qui regroupe 60% des annonces de location de chambres meublées en 2023) et le sud du pays (correspondant au canton d'Esch-sur-Alzette) qui concentre 35% de l'offre de chambres meublées. Il s'agit d'une concentration géographique qui est encore plus élevée que celle de l'offre de location d'appartements « traditionnels », qui est elle-même déjà bien supérieure à celle de l'offre de vente d'appartements. La location de chambres meublées est ainsi un phénomène quasi-exclusivement urbain.

Le nouvel indicateur des loyers annoncés des chambres meublées utilise la même méthodologie que celle retenue pour les indicateurs des loyers annoncés actuellement publiés. Il s'agit d'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.

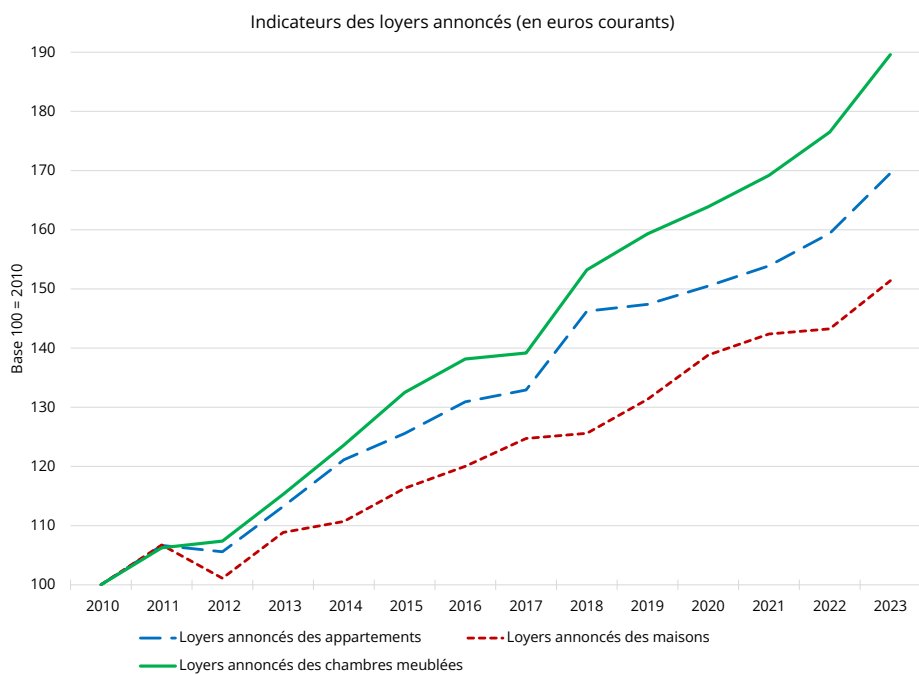
Le graphique 8 présente ces évolutions depuis 2010 et montre que les loyers des chambres meublées ont augmenté beaucoup plus rapidement que les indicateurs traditionnels des loyers annoncés. Ainsi **l'indicateur des loyers annoncés des chambres meublées a augmenté de 5,0% par an en moyenne sur la période 2010-2023 (soit un total cumulé de +89,6%), contre 4,1% pour les loyers annoncés des appartements traditionnels (hausse cumulée de +69,6%) et 3,2% pour les loyers annoncés des maisons (hausse cumulée de +51,4%).**

Sur la seule année 2023, les loyers annoncés ont toutefois augmenté encore plus fortement : +6,4% pour les loyers annoncés des appartements traditionnels entre 2022 et 2023 : +5,7% pour ceux des maisons, et enfin et surtout +7,4% pour les loyers annoncés des chambres meublées entre 2022 et 2023.

L'augmentation des loyers annoncés relevée entre 2022 et 2023 s'explique sans doute par un report d'une partie de la demande depuis l'accès à la propriété (rendue plus difficile par l'augmentation forte et rapide des taux d'intérêt) vers la location. Dans ce contexte, la location de chambres meublées semble avoir été particulièrement ciblée par la demande, poussant les loyers à la hausse.

Il est toutefois beaucoup plus difficile de comparer les niveaux de loyers des chambres meublées à ceux d'une location traditionnelle, pour plusieurs raisons. Tout d'abord, la location d'une chambre meublée suppose en général l'accès à certaines parties partagées du logement (telles que la cuisine, le salon ou un espace de travail). Les surfaces de ces espaces ne sont pas intégrées dans la surface privative réservée au locataire de la chambre meublée, mais la mise à disposition de ces espaces est évidemment comprise dans le loyer. Ensuite, le loyer d'une chambre meublée intègre un supplément pour la fourniture de meubles. Enfin, les surfaces louées indiquées pour une chambre meublée sont nettement inférieures à celle d'un appartement « traditionnel » mis en location, et nous savons que le loyer par m² croît assez rapidement avec la surface. Par exemple, il est clair que le loyer par m² d'un studio de 30 m² est en général plus élevé que celui d'un appartement de 70 m², toutes choses égales par ailleurs.

GRAPHIQUE 8 : EVOLUTION DES INDICATEURS DES LOYERS ANNONCÉS ET DU NOUVEL INDICATEUR DES LOYERS DES CHAMBRES MEUBLÉES



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

FOCUS SUR... LES LOYERS DES APPARTEMENTS

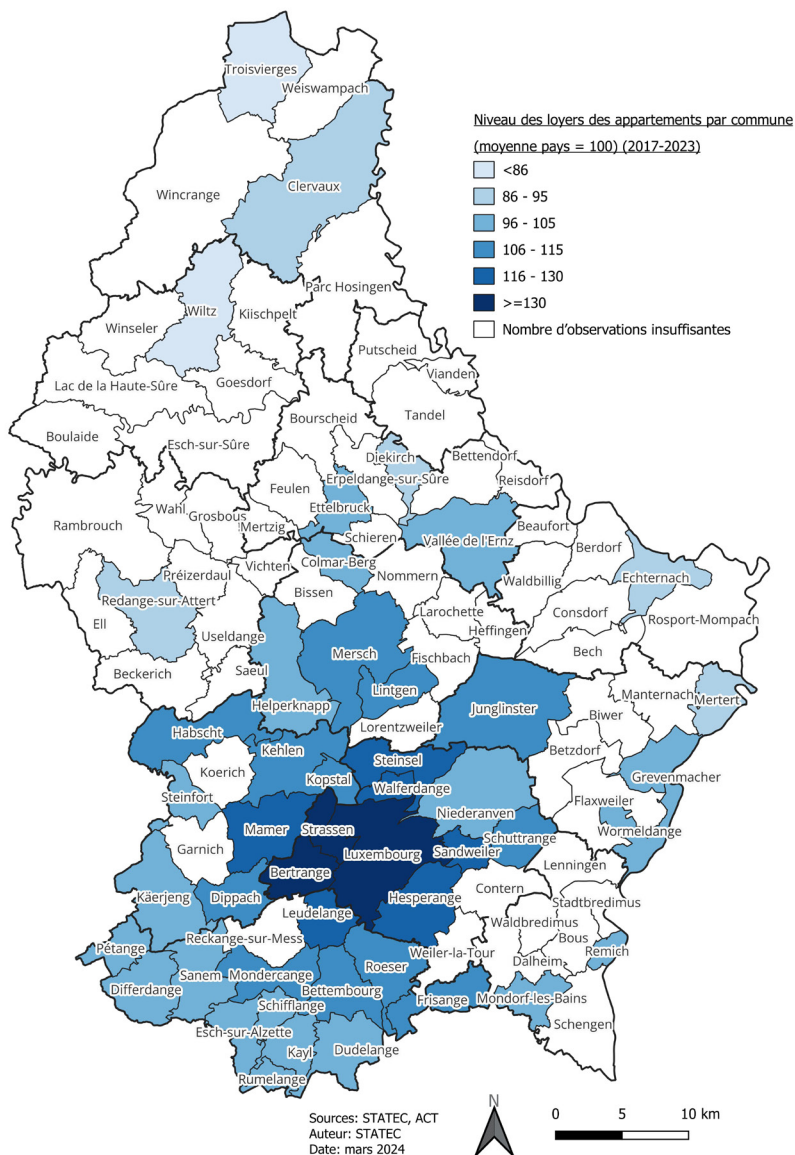
Au Luxembourg, la majorité des ménages sont propriétaires de leurs immeubles. Les résultats du recensement de la population de 2011 indiquent que seuls 28.3% des foyers sont locataires¹. Cependant, avec l'augmentation soutenue des taux d'intérêt depuis octobre 2022, l'accession à la propriété devient plus difficile, ce qui explique la montée récente de la demande de locations, et par conséquent, la récente hausse des loyers annoncés, statistique régulièrement publiée par l'Observatoire de l'habitat. Les dernières données sur les annonces immobilières montrent une augmentation de 3.9% en variation annuelle des loyers annoncés².

Depuis la fin des années 1980, les loyers d'habitation réels sont intégrés dans l'indice des prix à la consommation (IPC), mesure officielle de l'inflation au Luxembourg et élément déclencheur des tranches indiciaires. Or, les données reprises dans l'IPC se différencient conceptuellement des statistiques des loyers annoncés et se basent sur une enquête spécifique menée par le STATEC. Pour les besoins de cette collecte, les ménages, sélectionnés aléatoirement à partir du registre national des personnes physiques (RNPP)³, renseignent le montant actuel de leur loyer. Il est utile de distinguer entre les loyers des annonces immobilières et les loyers des contrats de bail en cours. Ces deux concepts sont différents et répondent à des questions distinctes : tandis que les loyers annoncés donnent une indication du montant à payer lors de la signature du contrat de bail (flux des loyers), les données de l'enquête sur les loyers montrent quel montant les ménages locataires paient actuellement pour leur loyer (stock des loyers).

La carte ci-contre compare les niveaux de loyers sur le territoire d'un échantillon représentatif d'appartements issu de l'enquête sur les loyers du STATEC sur la période de 2017 à 2023. Elle prend en compte les principaux facteurs ayant une influence sur le loyer, en particulier la surface de l'appartement, l'existence d'un garage, l'âge du logement et sa localisation. Ainsi, la carte met en évidence les différences de prix attribuables au seul facteur de la localisation au sein du Grand-Duché de Luxembourg.

- 1 Les résultats du recensement 2021 seront publiés au cours du premier semestre 2024.
- 2 Les prix des loyers annoncés sont issus des annonces immobilières publiées dans la presse quotidienne et spécialisée, et sur le portail immobilier IMMOTOP.LU. Il ne s'agit en aucun cas des prix des transactions mais des prix de l'offre de logements sur le marché immobilier.
- 3 Pour plus d'informations: <https://statistiques.public.lu/fr/enquetes/enquetes-particuliers/loyers-prix.html>

CARTE 3 : LE NIVEAU DES LOYERS RÉELS DIMINUE EN S'ÉLOIGNANT DE LA VILLE DE LUXEMBOURG



De la même manière que la localisation est une composante clé dans la formation du prix de vente des appartements, elle est également un facteur déterminant pour expliquer le niveau des loyers des appartements. Ainsi, au sein du canton de Luxembourg, les communes de Luxembourg-Ville, Strassen et Bertrange, qui concentrent une grande partie du marché locatif, affichent les loyers les plus onéreux, en moyenne supérieurs de près de 40% à la moyenne nationale.

Le marché locatif du logement est très fortement influencé par la proximité de la capitale. Pour se loger dans certaines communes périphériques de Luxembourg-Ville, comme Mamer, Leudelange, Hesperange, Sandweiler, Walferdange et Steinsel, les locataires doivent déboursier de 15% à 30% de plus que le loyer moyen national, tandis que dans les communes de la « deuxième couronne » comme Roeser, Bettembourg, Kehlen, ou Mersch, les loyers ne dépassent que légèrement la moyenne nationale, de 6% à 15%.

Dans la plupart des communes de la région de la Minette, dans le sud-ouest, les loyers tendent à être proches de la moyenne nationale, alors que le nord du pays, ils se démarque nettement avec des niveaux inférieurs à la moyenne nationale. Par exemple, à Wiltz et Troisvierges les loyers sont inférieurs de 20% en moyenne. Il reste à noter que seulement environ 10% des appartements locatifs se situent au nord du pays.

A part l'emplacement et la surface d'un appartement, son année de construction est un autre élément important qui détermine le montant du loyer observé. En moyenne, les logements de moins de cinq ans, affichent un loyer supérieur de 38% par rapport aux logements plus anciens, mais ils ne représentent qu'un peu plus de 5% du stock des appartements en location. Les appartements construits il y a plus de 20 ans, quant à eux, forment environ 60% du stock de logements et affichent en moyenne un loyer inférieur de 16% par rapport aux logements plus récents.

Les caractéristiques du logement et leur situation géographique expliquent ainsi en grande partie la variabilité des loyers relevés. Les données de l'enquête sur les loyers du STATEC renseignent également la date de signature du bail à loyer. Environ un tiers des ménages interrogés ont conclu leur contrat de bail il y a moins de deux ans, et leur loyer est en moyenne supérieur de 16% par rapport à baux plus anciens. Cette disparité provient du fait que les loyers en cours de bail sont rarement adaptés. La loi⁴ interdit une indexation automatique des baux d'habitation, ce qui signifie donc qu'un ajustement du loyer doit résulter d'une négociation entre le propriétaire et le locataire.

4 La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation modifiant certaines dispositions du Code civil maintient l'interdiction des clauses d'indexation automatique du loyer prévue dans la loi du 14 février 1955.

STATEC

Institut national de la statistique
et des études économiques

www.statistiques.lu

RETROUVEZ LE
STATEC EN LIGNE ICI



gd.lu/5pBD11