

N°17 - Mars 2025

Le Logement en chiffres



IMPRESSUM

Responsable de la publication
Tom Haas

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 2024

ISSN 2738-9464

STATEC

Institut national de la statistique et des études économiques
Bâtiment Twist
12, boulevard du Jazz
L-4370 Belvaux
+352 247 - 84219

info@statec.etat.lu
www.statistiques.lu

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

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...La baisse des prix des appartements existants entre 2022 et 2024 15

Focus sur... les prix des logements des propriétaires occupant leur logement dans l'indice des prix à la consommation 20



LE LOGEMENT en chiffres

PRIX DES
LOGEMENTS

+ 1.4%

4^e Trimestre 2023-
4^e Trimestre 2024

- Appartements anciens

PRIX

+1.8%

NOMBRE DE
TRANSACTIONS

+108.2%

VOLUME
FINANCIER

+115.1%

- Appartements neufs

PRIX

-2.4%

NOMBRE DE
TRANSACTIONS

+272.6%

VOLUME
FINANCIER

+297.6%

- Maisons anciennes

PRIX

+3.0%

Chiffres : Entre le quatrième trimestre 2023
et le quatrième trimestre 2024

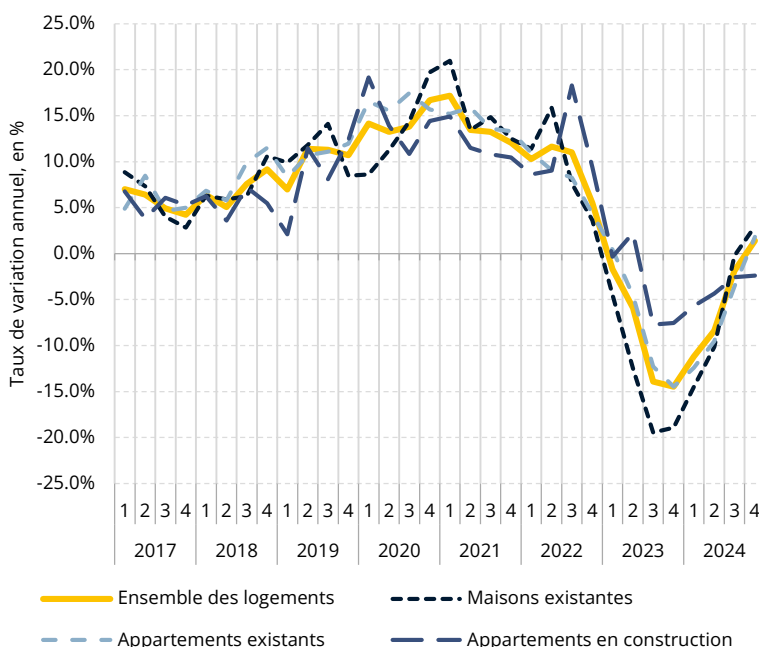
Source : Publicité Foncière

Calcul STATEC - Observatoire de l'Habitat

EVOLUTION RÉCENTE DES PRIX DES LOGEMENTS

Au dernier trimestre 2024, les prix des logements (appartements et maisons confondus) ont augmenté de 1.4% par rapport au quatrième trimestre 2023, il s'agit de la première hausse annuelle depuis fin 2022. Les prix des logements existants ont connu une hausse de 2.4% (+3.0% pour les maisons et +1.8% pour les appartements), tandis que les appartements en construction (qui correspondent aux ventes en état futur d'achèvement VEFA) ont baissé de 2.4% par rapport au dernier trimestre 2023. Les évolutions sur ce segment restent très volatiles, puisque le nombre de transactions est ici très limité, le marché étant alors soumis à de forts effets de composition (des changements dans le type et la localisation des projets de construction d'un trimestre à l'autre). Sur ce segment, l'ajustement par les volumes d'activité a très longtemps dominé (davantage qu'un ajustement par les prix), même si les prix ont effectivement baissé sur les projets qui ont fait l'objet de transactions.

GRAPHIQUE 1 : L'INDICE GÉNÉRAL EST DE NOUVEAU EN HAUSSE FIN 2024



Source : Publicité Foncière, ECM. Calcul STATEC

La sous-série appartements en construction stagne par rapport au trimestre précédent tandis que les prix des logements existants augmentent pour le quatrième trimestre consécutif. L'indice général augmente de 1.1% par rapport au troisième trimestre 2024.

TABEAU 1 : LES DIFFÉRENTES SOUS-SÉRIES DE PRIX AUGMENTENT AU DERNIER TRIMESTRE 2024

Trimestre	Indice général	Indice logements existants	Indice maisons existantes	Indice appartements existants	Indice appartements en construction
2024_01	-0.7%	0.3%	0.9%	-0.2%	-4.3%
2024_02	0.9%	0.0%	-0.7%	0.7%	4.6%
2024_03	0.0%	0.7%	1.5%	-0.1%	-2.5%
2024_04	1.1%	1.4%	1.3%	1.5%	0.0%

Source : Publicité Foncière, ECM. Calcul STATEC

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 poursuit sa progression au 4^e trimestre 2024. Sur le marché des logements existants, le nombre de transactions revient même à des niveaux supérieurs (pour les appartements existants) ou proches (pour les maisons existantes) comparativement aux standards des années d'avant-crise (2017-2021). Sur ce marché, le nombre de transactions est en hausse de 108.2% (pour les appartements existants) et de 77.2% (pour les maisons existantes) par rapport au 4^e trimestre 2023. Sur le marché des appartements en construction, la progression de l'activité est encore plus forte (+272.6% par rapport au 4^e trimestre 2023), mais le nombre de transactions représente toutefois à peine la moitié du niveau moyen d'avant crise (2017-2021).

Nous pouvons revenir plus en détail sur les différents segments, en commençant par le marché de la vente d'appartements (cf. graphique 2).

Le nombre de transactions portant sur des appartements (qu'ils soient existants ou en construction) est en progression très forte : +52.1% sur le trimestre et +131.5% comparativement au 4^e trimestre 2023. **Le total de 1 734 ventes d'appartements enregistrées au 4^e trimestre 2024 reste toutefois légèrement inférieur aux niveaux relevés avant la crise** : en moyenne 2 096 transactions au 4^e trimestre sur la période 2017-2021. Cette moyenne doit toutefois être nuancée, puisque le 4^e trimestre précédait souvent des changements réglementaires à venir au 1^{er} janvier de l'année suivante, qui ont pu générer un surcroît d'activité pour éviter les effets de ces changements (fiscaux notamment, par exemple au 4^e trimestre 2017).

Le volume financier correspondant (**environ 1 057 millions d'euros au 4^e trimestre 2024**) est en hausse dans des proportions encore supérieures : +143.0% par rapport au 4^e trimestre 2023. Ceci provient en grande partie de l'augmentation de la part des appartements en construction, plus chers, dans le total des ventes d'appartements au 4^e trimestre 2024.

Sur le segment de la **vente d'appartements existants** (1 339 ventes ce trimestre), le redémarrage progressif de l'activité observé depuis le début de l'année 2024 se confirme et s'amplifie au 4^e trimestre : respectivement +108.2% et +115.1% pour le nombre de transactions et le volume financier associé par rapport au 4^e trimestre 2023. L'activité sur ce segment s'avère aujourd'hui supérieure à la moyenne des années précédant la crise (1 234 ventes d'appartements existants en moyenne au 4^e trimestre sur les années 2017 à 2021). Le nombre de transactions relevé au 4^e trimestre 2024 est ainsi le deuxième plus élevé observé sur un seul trimestre depuis la création de ces statistiques en 2007 (seul le nombre de transactions relevé au 4^e trimestre 2018 – avec 1 451 ventes – était plus élevé).

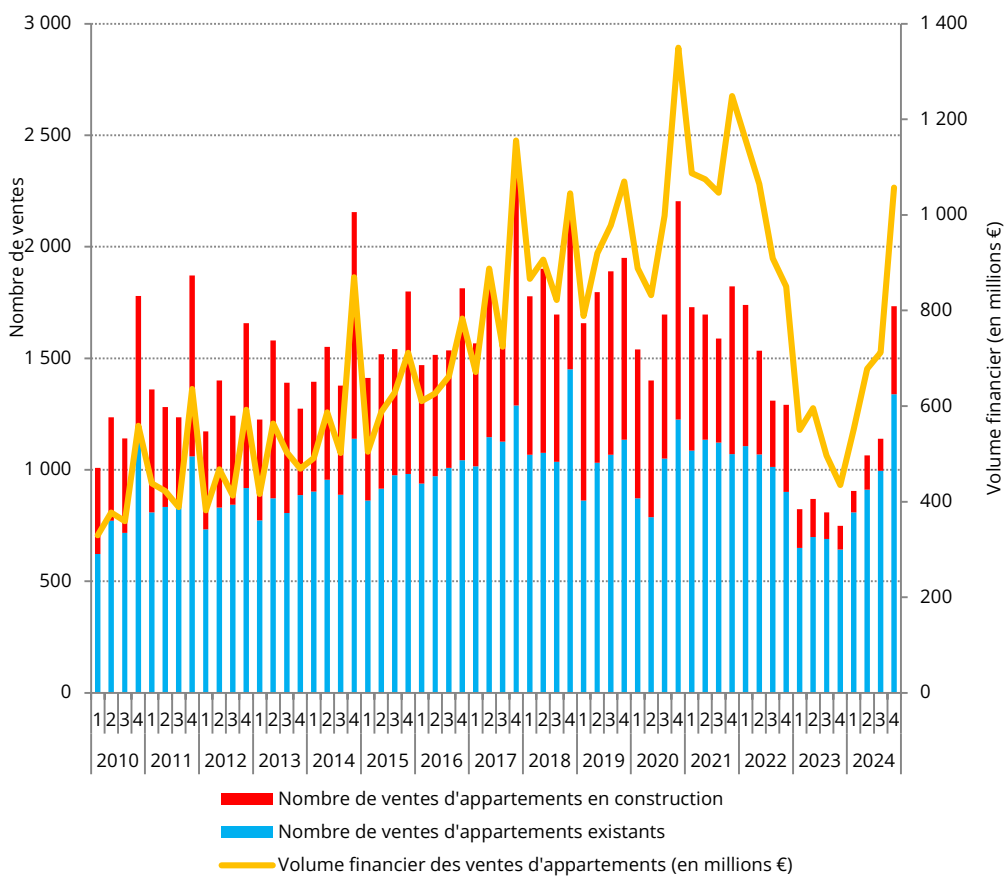
L'activité progresse aussi très fortement sur le **segment des appartements en construction (VEFA)** : 395 transactions au 4^e trimestre 2024, pour un volume financier total légèrement inférieur à 264 millions d'euros. Il s'agit d'une hausse du nombre de transactions de 272.6% par rapport au 4^e trimestre 2023, ce qui implique que le nombre de transactions a presque quadruplé par rapport au niveau plancher atteint au 4^e trimestre 2023. Mais le nombre de transactions reste encore inférieur de moitié à la moyenne des années précédant la crise (862 ventes d'appartements en construction au 4^e trimestre en moyenne sur les années 2017 à 2021). Cette moyenne doit toutefois être nuancée, pour les raisons indiquées plus haut,

notamment les anticipations de changements réglementaires fréquents au 4^e trimestre.

Notons qu'il est 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 le nombre d'appartements existants et à sous-estimer le nombre de ventes d'appartements neufs.

L'activité sur le segment des appartements en construction a également été stimulée via les achats par l'Etat ou la Ville de Luxembourg au cours des derniers mois. Ainsi, l'Etat a acquis 56 appartements en Vente en Etat Futur d'achèvement (VEFA) dans la commune de Esch-sur-Alzette (Belval) le 26 novembre 2024, qui s'ajoutent aux 5 achats de projets correspondant à 152 appartements déjà acquis par l'Etat aux trois premiers trimestres 2024².

GRAPHIQUE 2 : NOMBRE DE VENTES D'APPARTEMENTS ET VOLUMES FINANCIERS CORRESPONDANT À CES VENTES (STATISTIQUES ISSUES DES ACTES NOTARIÉS)



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 (2010-2024)

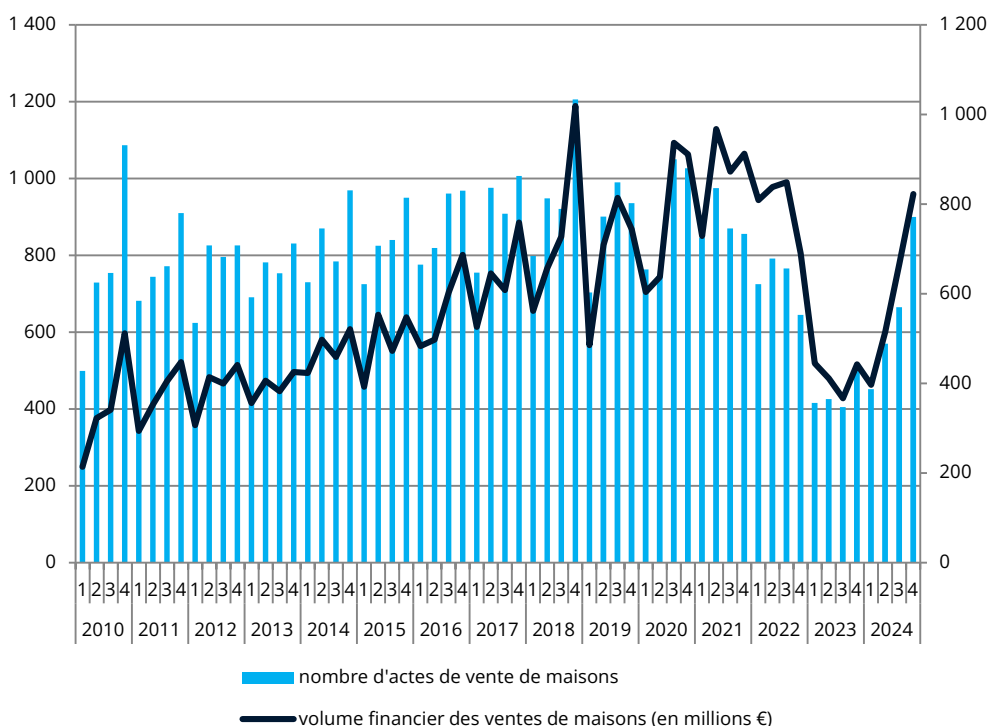
Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 janvier 2025, soit un mois après la clôture du 4^e trimestre 2024. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente

2 Ces rachats de projets par l'Etat étaient présentés dans le Focus pages 15-18 de notre précédente édition du « Logement en Chiffres ». cf. Observatoire de l'Habitat & STATEC (2024) : *Le Logement en Chiffres n°16*, Septembre 2024, 24 pages. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/logement-en-chiffres-16.html>

Sur le segment de la vente de maisons (constitué pour l'essentiel de maisons existantes), **l'activité a également très nettement progressé au 4^e trimestre 2024** (cf. graphique 3) : le nombre de transactions est ainsi en hausse de +35.3% par rapport au trimestre précédent et de +77.2% par rapport au 4^e trimestre 2023. Le nombre de ventes de maisons reste toutefois légèrement inférieur à la moyenne des années précédant la crise (900 ventes de maisons existantes ce trimestre, contre en moyenne 1 006 ventes au 4^e trimestre sur les années 2017 à 2021).

Le volume financier associé aux ventes de maisons a augmenté dans des proportions encore supérieures au cours des douze derniers mois (+85.8% par rapport au 4^e trimestre 2023), ce qui témoigne d'une augmentation des prix de vente moyens des maisons. Toutefois, cette hausse des prix moyens des maisons est aussi liée à des effets de composition, avec des maisons en moyenne plus grandes dans le flux des ventes ce trimestre, et aussi une proportion de transactions plus importante dans les zones les plus chères du pays.

GRAPHIQUE 3 : NOMBRE DE VENTES DE MAISONS ET VOLUMES FINANCIERS CORRESPONDANT À CES VENTES (STATISTIQUES ISSUES DES ACTES NOTARIÉS)



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 (2010-2024)

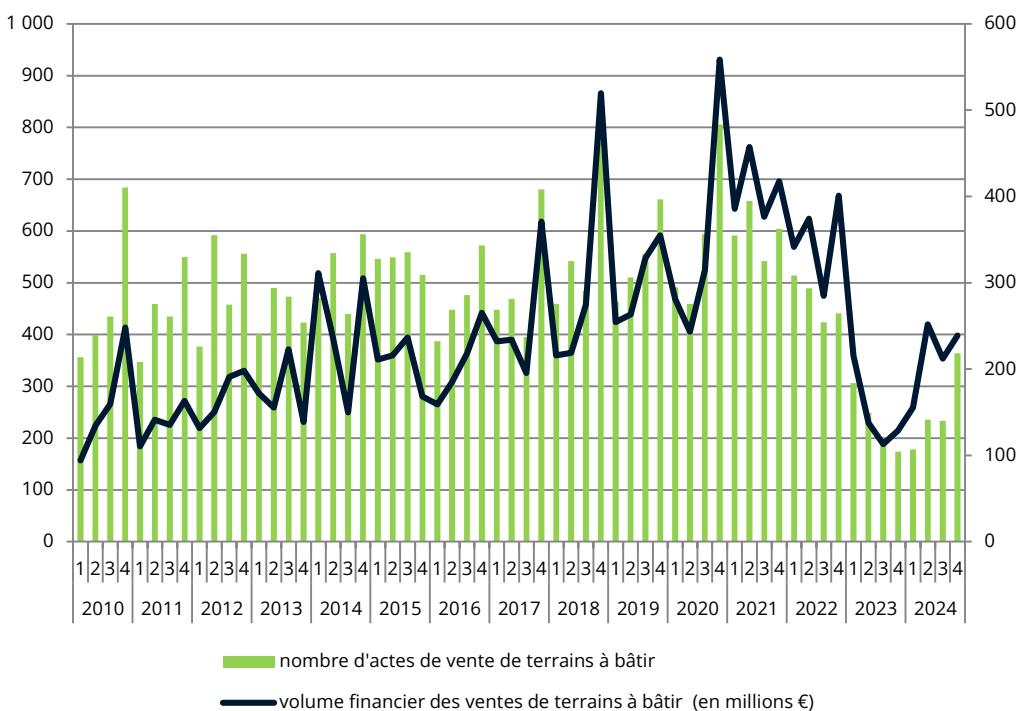
Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 janvier 2025, soit un mois après la clôture du 4^e trimestre 2024. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

Enfin, le graphique 4 montre que **l'activité sur le marché de la vente de terrains à bâtir redémarre également** : le nombre de transactions est ainsi en hausse de +56.2% par rapport au trimestre précédent et de +109.2% par rapport au 4^e trimestre 2023. Avec seulement 364 transactions

portant sur des terrains à bâtir au 4^e trimestre 2024, l'activité reste toutefois à un niveau deux fois inférieur à celui des années précédant la crise (en moyenne 723 ventes de terrains à bâtir au 4^e trimestre sur les années 2017 à 2021).

Le volume financier associé à ces transactions a progressé moins fortement dans le même temps : +85.5% par rapport au 4^e trimestre 2023. Ceci témoigne d'une légère baisse des prix moyens 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 lorsque l'activité reste limitée, comme actuellement. En l'occurrence, les terrains vendus en fin d'année 2023 étaient plus fréquemment localisés dans les zones les plus chères du pays (Luxembourg-Ville et sa périphérie) et aussi plus grands en moyenne que ceux qui sont aujourd'hui vendus en fin d'année 2024

GRAPHIQUE 4 : NOMBRE DE VENTES DE TERRAINS À BÂTIR ET VOLUMES FINANCIERS CORRESPONDANT À CES VENTES (STATISTIQUES ISSUES DES ACTES NOTARIÉS)



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 (2010-2024)

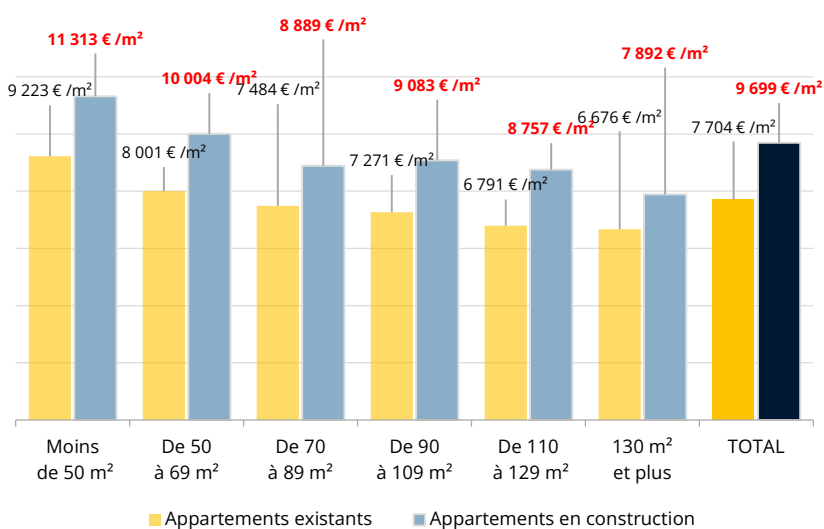
Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 janvier 2025, soit un mois après la clôture du 4^e trimestre 2024. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

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 18% et 25% 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.

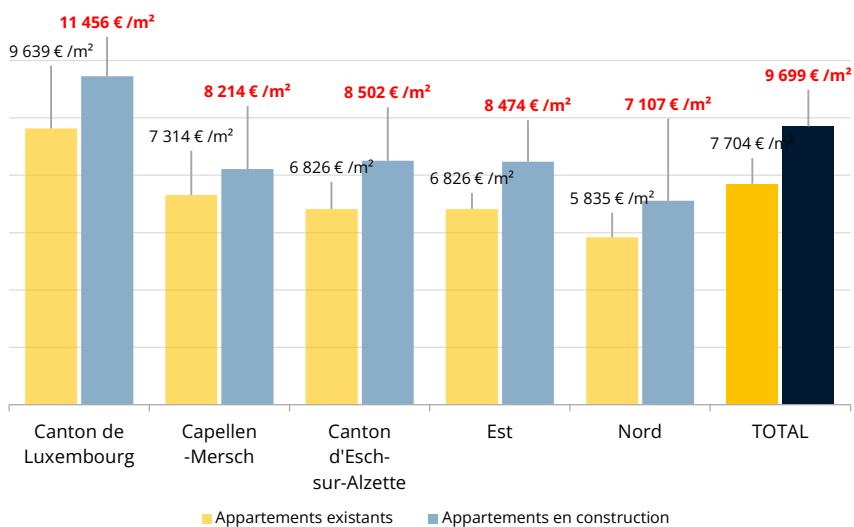
La localisation est également un facteur explicatif déterminant des prix des maisons existantes. Dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'une maison s'élève ainsi à 1 296 000 € environ, 76% plus élevé que prix moyen dans le nord du pays. Pour les maisons, les prix médians par région sont inférieurs 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 2024 au le 31 décembre 2024

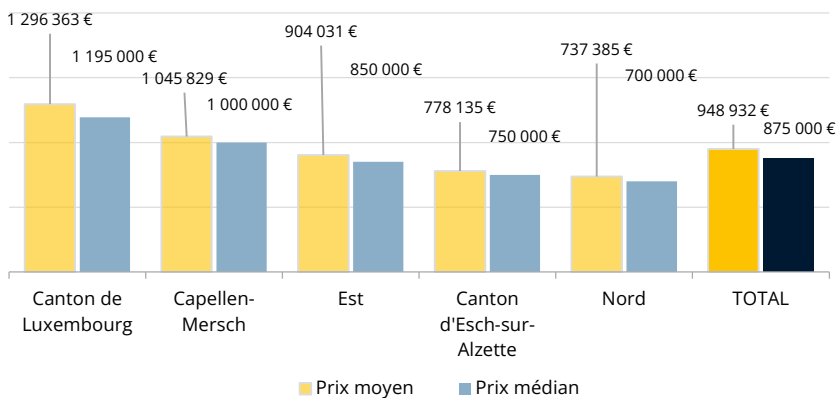
GRAPHIQUE 6 : LES PRIX DE VENTE PAR M² DES APPARTEMENTS SONT FORTEMENT INFLUENCÉS PAR LA DISTANCE VIS-À-VIS DE LUXEMBOURG-VILLE



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l’Habitat, transactions du 1^{er} janvier 2024 au le 31 décembre 2024.

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 2024 au le 31 décembre 2024.

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.

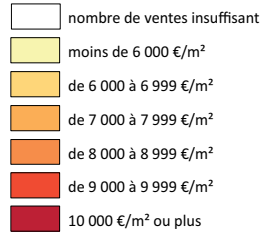
PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE

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

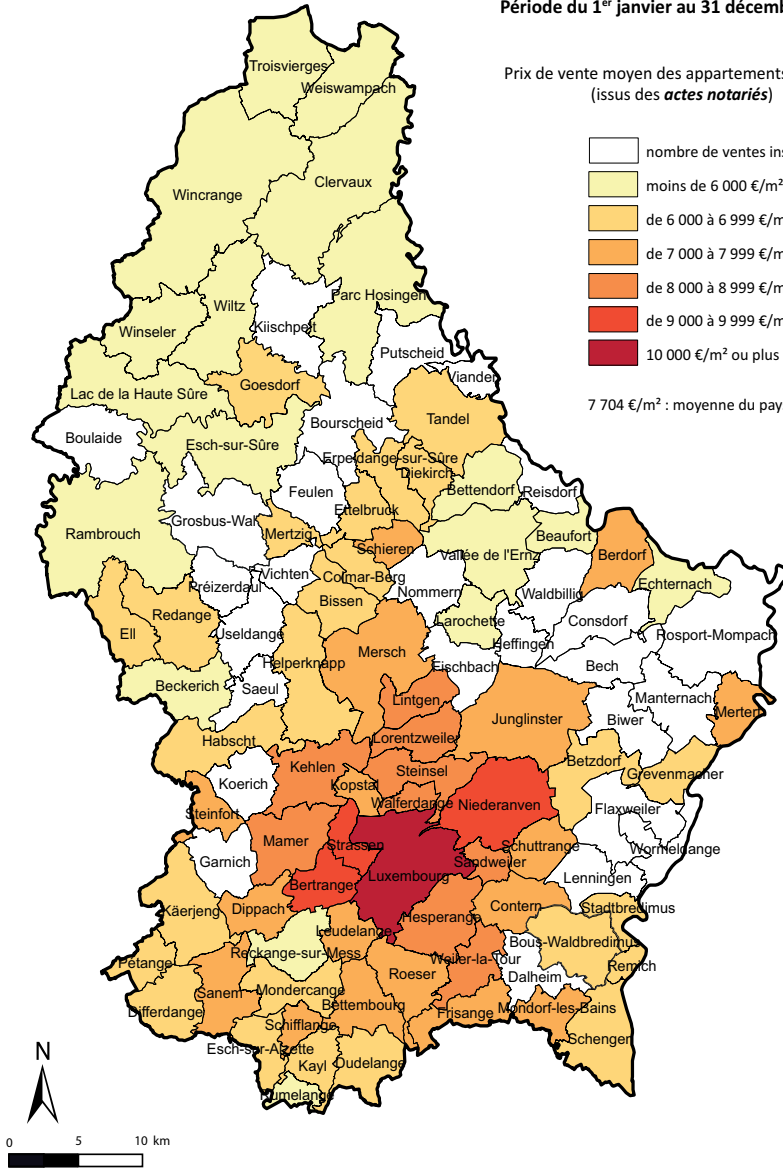
Ventes d'appartements existants

Période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024

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



7 704 €/m² : moyenne du pays



Auteur : Observatoire de l'Habitat, LISER, Mars 2025

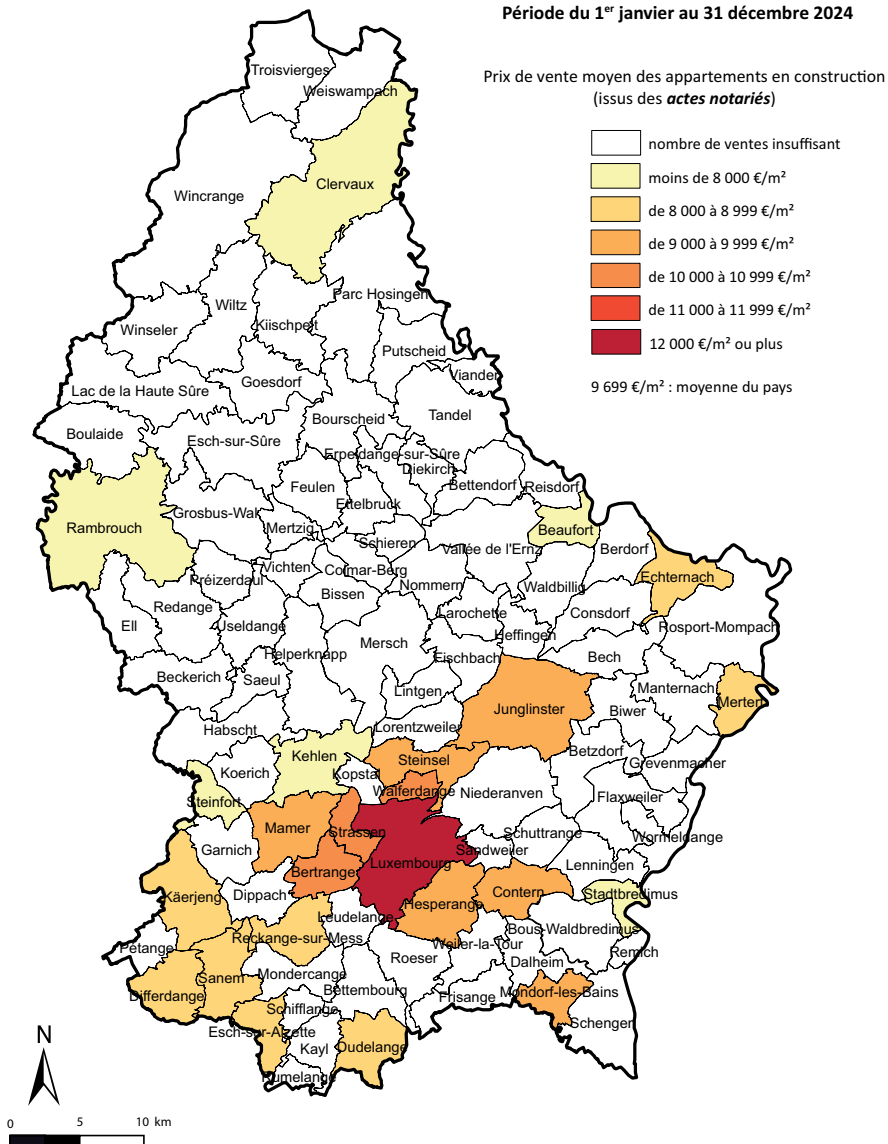
Données statistiques : Publicité Foncière, calculs STATEC-Observatoire de l'Habitat

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 2024



Auteur : Observatoire de l'Habitat, LISER, Mars 2025

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

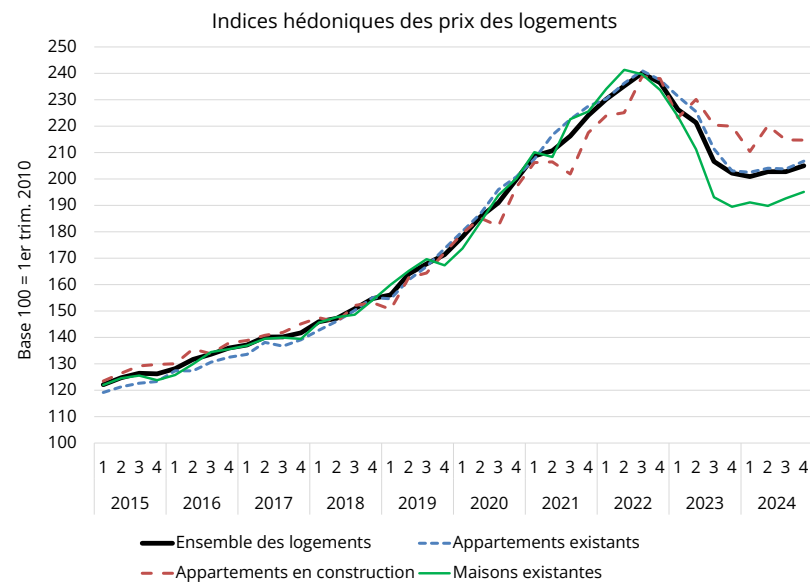
Note : Un minimum de 5 ventes d'appartements après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix moyen communal.

FOCUS SUR...

La baisse des prix des appartements existants entre 2022 et 2024

Les indices hédoniques des prix des logements publiés par le STATEC ont mis en évidence une baisse importante des prix à partir du milieu de l'année 2022, à la suite de l'augmentation rapide et forte des taux d'intérêt sous l'impulsion des Banques Centrales (la Banque Centrale Européenne pour le cas du Luxembourg) dans leur objectif de lutte contre l'inflation. Entre le point le plus haut d'avant crise (correspondant au 3^e trimestre 2022 pour l'indice agrégé des logements) jusqu'au point le plus bas relevé jusqu'ici (correspondant au 1^{er} trimestre 2024 pour l'indice agrégé), les prix ont ainsi baissé en moyenne de 16.3%. Ceci avait conduit à ramener l'indice des prix des logements au 1^{er} trimestre 2024 au niveau qu'il atteignait au 4^e trimestre 2020 comme le montre le graphique 8. Depuis le 2^e trimestre 2024, les prix semblent s'être stabilisés et ont même légèrement augmenté au 4^e trimestre 2024, en même temps que le volume de transactions revenait à des niveaux comparables aux années qui précédaient la hausse des taux d'intérêt (entre 2017 et 2022, en particulier), en tous les cas pour les segments des appartements existants et des maisons existantes.

GRAPHIQUE 8 : INDICE HÉDONIQUE DES PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS (2015T1-2024T4)

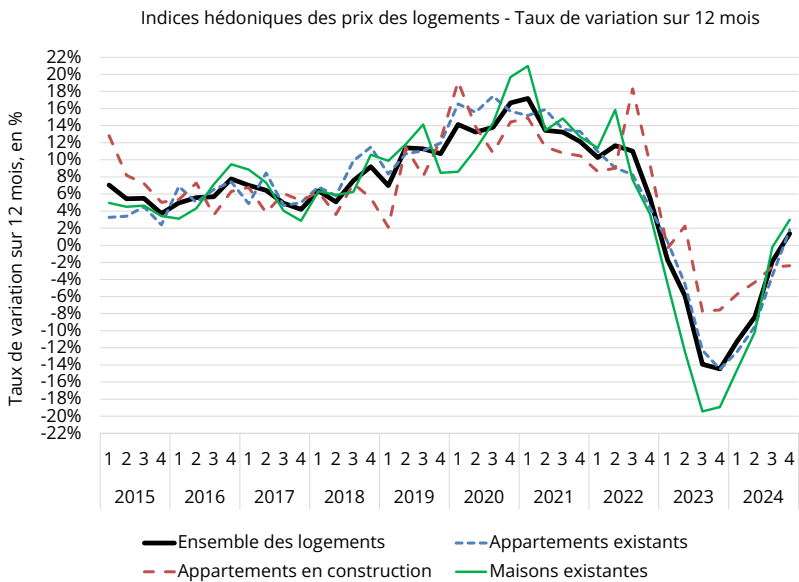


Source : Fichier de la Publicité Foncière, calculs STATEC, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2015-2024).

Toutefois, il faut noter que l'ampleur de la baisse des prix et sa temporalité ont été très hétérogènes selon les segments, comme le montre le graphique 9 (faisant apparaître les taux de variation sur douze mois plutôt que les indices des prix comme sur le graphique précédent). C'est sur le segment des maisons existantes que la baisse des prix a été à la fois la plus précoce et la plus forte en cumul : -21.5% entre le 2^e trimestre 2022 et le 4^e trimestre 2023. Sur le segment des appartements existants, la baisse des prix a commencé seulement un trimestre plus tard et a été un peu moins importante : -15.9% entre le 3^e trimestre 2022 et le 1^{er} trimestre 2024. Enfin, sur le segment des appartements en construction (VEFA), la baisse a

été un peu moins importante, avec surtout une très grande volatilité et un nombre de transactions extrêmement limité. A titre de comparaison, l'indice moyen de 2024 était inférieur de 7.1% à l'indice moyen de 2022 pour les appartements en VEFA, contre -13.5% pour les appartements existants et -19.0% pour les maisons existantes.

GRAPHIQUE 9 : INDICE HÉDONIQUE DES PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS, TAUX DE VARIATION SUR 12 MOIS



Source : Fichier de la Publicité Foncière, calculs STATEC, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2015-2024).

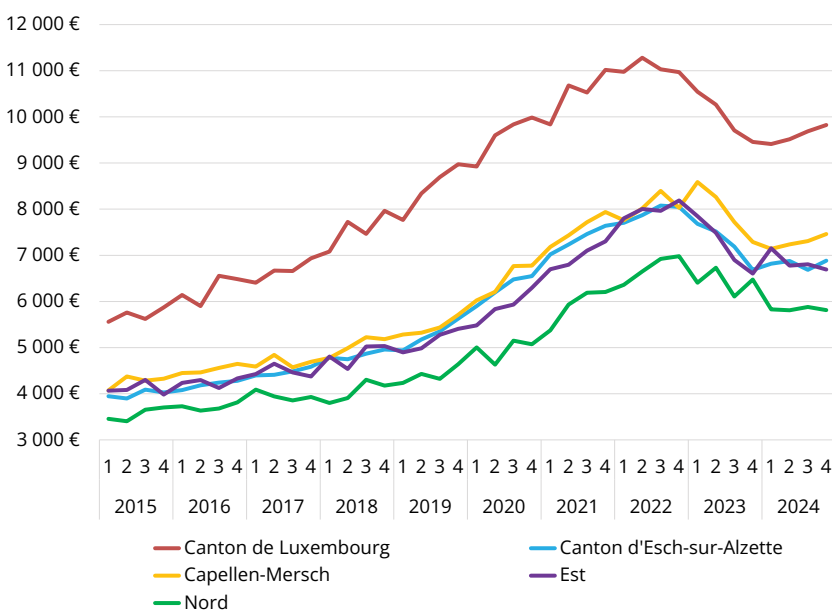
Au-delà de cette hétérogénéité des situations selon les segments, il est intéressant d'analyser les différences selon les zones géographiques en se focalisant sur les appartements existants, segment qui concentre le plus grand nombre de transactions et pour lequel les données permettent une analyse pertinente à un niveau géographique fin.

Le graphique 10 met ainsi en évidence les évolutions des prix par m² moyens avec un découpage du territoire en cinq zones géographiques : la zone à proximité de la capitale (correspondant au canton de Luxembourg), la zone Sud du pays (correspondant au canton d'Esch-sur-Alzette), la zone Capellen-Mersch (qui réunit les cantons de Capellen et de Mersch), la zone Est (correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich) et enfin la zone Nord (regroupant les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz). De façon intéressante, cette décomposition suggère que le prix par m² a baissé dans des proportions très similaires dans l'ensemble des cantons, si l'on analyse la différence entre le niveau le plus haut atteint 2022/2023 et le point le plus bas atteint en 2023/2024 : en cumulé, cela correspond à une baisse du prix par m² de -16.6% dans le canton de Luxembourg, -16.8% dans la zone Nord, -16.9% dans la zone Capellen-Mersch, -17.2% dans le canton d'Esch-sur-Alzette et enfin -19.3% dans la zone Est.

En revanche, les temporalités ont été différentes : la baisse des prix a d'abord été relevée dans le canton de Luxembourg, dès le 3^e trimestre 2022. Cette baisse a été visible le trimestre suivant dans le canton d'Esch-sur-Alzette,

puis seulement au 1^{er} trimestre 2023 dans les zones Est et Nord. Les évolutions sont plus difficiles à interpréter dans la zone Capellen-Mersch à cause d'effets de composition (les prix par m² moyens étant également influencés par des changements dans la qualité et la localisation des biens vendus), mais il semble que les prix ont commencé à baisser dans la plupart des communes de cette zone au 4^e trimestre 2022. Dans l'ensemble des zones géographiques, le niveau des prix par m² le plus bas a été atteint au 4^e trimestre 2023 ou au 1^{er} trimestre 2024. Depuis lors, les prix par m² moyens se sont stabilisés ou ont légèrement augmenté.

GRAPHIQUE 10 : PRIX PAR M² MOYENS DES APPARTEMENTS EXISTANTS PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE (2015T1-2024T4)



Source : Fichier de la Publicité Foncière, calculs STATEC – Observatoire de l’Habitat, en partenariat avec l’Administration de l’Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2015-2024).

Enfin, le tableau 2 analyse une sélection de communes qui concentrent la majorité des ventes d’appartements existants depuis 2022. Ces 21 communes représentent à elles seules plus de 74% des ventes d’appartements existants entre le 1^{er} trimestre 2022 et le 4^e trimestre 2024. Ce tableau compare des prix moyens sur des périodes de douze mois (puisque le nombre de transactions serait trop limité sur un seul trimestre), affiche la période sur laquelle le prix était le plus élevé avant la baisse des prix, le point le plus bas atteint après la baisse des prix, et également l’ampleur de cette baisse des prix. Il montre que les prix moyens des appartements existants ont fortement baissé dans l’ensemble de ces communes. Les différences entre communes (la baisse cumulée s’échelonnant entre -12% à Bettembourg et -24% à Käerjeng) doivent toutefois être nuancées puisqu’elles peuvent avoir été impactées par des effets de composition, c’est-à-dire des changements dans la qualité et la localisation précise des appartements vendus.

Il est intéressant de noter que les prix moyens à Luxembourg-Ville ont baissé dans des proportions assez similaires à la moyenne nationale : environ -15% entre le niveau le plus haut relevé au 3^e trimestre 2022 (correspondant à toutes les transactions enregistrées entre le 1^{er} octobre 2021 et le 30 septembre 2022) et le niveau le plus bas relevé au 2^e trimestre 2024

(correspondant à toutes les transactions enregistrées entre le 1^{er} juillet 2023 et le 30 juin 2024). La capitale est l'une des premières communes dans lesquelles la baisse des prix des logements a été observée, ce qui confirme le rôle d'impulsion majeure joué par la capitale, qui concentre à elle seule 20.4% des ventes d'appartements relevées sur les années 2022 à 2024. Cette proportion est relativement cohérente avec la part qu'elle représente tendancielle sur le segment de la vente d'appartements existants (18.4% sur la période 2010-2024) et en termes démographiques (19.9% de la population totale selon les chiffres du Recensement de la population de 2021).

TABLEAU 2 : EVOLUTION DES PRIX PAR M² MOYENS DES APPARTEMENTS EXISTANTS PAR COMMUNE (EN GLISSEMENT SUR DOUZE MOIS)

Commune	Prix par m ² moyen maximum	Période correspondante	Prix par m ² moyen minimum	Période correspondante	Différence cumulée
Bertrange	11.831 €	2022T2-2023T1	9.260 €	2023T4-2024T3	-22%
Bettembourg	8.209 €	2021T4-2022T3	7.247 €	2024T1-2024T4	-12%
Diekirch	8.001 €	2022T1-2022T4	6.811 €	2024T1-2024T4	-15%
Differdange	7.820 €	2022T2-2023T1	6.650 €	2023T3-2024T2	-15%
Dudelange	7.776 €	2022T2-2023T1	6.620 €	2024T1-2024T4	-15%
Esch-sur-Alzette	7.657 €	2022T1-2022T4	6.521 €	2023T4-2024T3	-15%
Ettelbruck	7.277 €	2022T3-2023T2	6.164 €	2024T1-2024T4	-15%
Hesperange	9.794 €	2021T4-2022T3	8.462 €	2024T1-2024T4	-14%
Käerjeng	7.909 €	2021T3-2022T2	6.015 €	2023T3-2024T2	-24%
Kayl	8.263 €	2022T3-2023T2	6.723 €	2024T1-2024T4	-19%
Luxembourg	11.590 €	2021T4-2022T3	9.880 €	2023T3-2024T2	-15%
Mamer	9.420 €	2022T3-2023T2	8.112 €	2023T4-2024T3	-14%
Mersch	8.510 €	2022T1-2022T4	7.020 €	2023T4-2024T3	-18%
Mondorf-les-Bains	9.237 €	2022T3-2023T2	7.189 €	2024T1-2024T4	-22%
Pétange	7.736 €	2022T3-2023T2	6.439 €	2023T4-2024T3	-17%
Roeser	9.132 €	2021T4-2022T3	7.699 €	2024T1-2024T4	-16%
Sanem	8.147 €	2022T2-2023T1	7.058 €	2023T3-2024T2	-13%
Schifflange	8.651 €	2022T1-2022T4	7.273 €	2024T1-2024T4	-16%
Strassen	11.133 €	2022T2-2023T1	9.625 €	2023T4-2024T3	-14%
Walferdange	10.046 €	2021T4-2022T3	8.028 €	2023T3-2024T2	-20%
Wiltz	6.144 €	2022T1-2022T4	4.875 €	2024T1-2024T4	-21%

Note : La période 2022T2-2023T1 inclut par exemple toutes les transactions enregistrées entre le 1^{er} avril 2022 et le 31 mars 2023.

Source : Fichier de la Publicité Foncière, calculs STATEC – Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2020-2024).

En conclusion, cette courte étude a montré que la baisse des prix des logements observée entre 2022 et 2024 a touché l'ensemble des segments, avec toutefois des temporalités et une ampleur totale légèrement différentes. En nous focalisant sur le marché des appartements existants, nous avons montré que la baisse des prix a été relativement homogène sur les différentes zones géographiques. La baisse cumulée des prix des appartements existants a été plus forte que -10% dans l'ensemble des 21 communes mises en évidence (représentant celles qui cumulaient le plus de transactions). Si tout le territoire a ainsi été touché par la baisse des prix des logements, c'est toutefois avec des temporalités un peu différentes. La baisse des prix a d'abord été observée à Luxembourg-Ville et dans les communes de sa périphérie, dès le 3^e trimestre 2022, puis dans le canton d'Esch-sur-Alzette le trimestre suivant. La baisse des prix a été visible dans les autres zones seulement au cours de l'année 2023. Ceci confirme le rôle moteur joué par la capitale dans les évolutions des prix des logements.

FOCUS SUR...

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

Introduction

Un indice des prix à la consommation est un indicateur économique élaboré pour mesurer les variations, dans le temps, des prix des biens de consommation et des services acquis, utilisés ou payés par les ménages. L'inflation au Luxembourg est mesurée par l'indice des prix à la consommation national (IPCN). Au niveau européen, l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) est utilisé pour la mesure de l'inflation. La seule différence entre ces deux indices réside dans le calcul de la pondération : pour l'IPCH, toutes les dépenses des ménages sur le territoire sont considérées, tandis que pour l'IPCN, seules les dépenses des résidents sont prises en compte pour le schéma de pondération. Au Luxembourg, l'IPCN a un rôle particulier, étant donné que le déclenchement automatique des tranches indiciaires est directement lié à cet indice.

Alors qu'au Luxembourg, les loyers d'habitation sont intégrés dans la mesure de l'inflation depuis la fin des années 1980, les coûts d'acquisition liés aux logements occupés par leur propriétaire n'y figurent pas. Le traitement du logement dans un indice des prix à la consommation est un sujet controversé parce que l'acquisition d'un logement est en principe considérée comme un investissement et non comme une consommation.

Les statistiques des prix de logement produites par le STATEC

Le STATEC produit deux statistiques de prix distinctes dans le domaine de l'immobilier résidentiel : l'*indice des prix des logements* (en anglais : *House Price Index HPI*), dont les résultats sont présentés dans la première partie de ce « logement en chiffres », et l'*indice des prix des logements occupés par leur propriétaire* (en anglais *Owner-occupied housing price index OOHPI*). Bien que l'indice des prix des logements et l'indice OOH soient reliés, ils mesurent des aspects différents du marché immobilier. Le HPI prend en compte toutes les transactions, tandis que l'indice OOH ne couvre que les logements neufs achetés par des ménages en vue d'une occupation propre (donc les logements achetés à des fins d'investissement ne sont pas inclus dans ce dernier). De plus, 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. Ces frais ne sont pas couverts par l'indice des prix des logements.

Nouvelle stratégie de politique monétaire de la BCE

La Banque centrale européenne (BCE) a souligné à plusieurs reprises que l'inclusion des coûts OOH dans l'IPCH est importante pour l'élaboration de la politique monétaire. En juillet 2021, à la suite de la révision de sa stratégie politique monétaire, la BCE a adressé de nouvelles recommandations au Système statistique européen (SSE) à cet égard.

La BCE a proposé une feuille de route pour inclure des coûts OOH dans l'IPCH :

- Une première étape serait le développement d'un indice trimestriel expérimental supplémentaire combinant l'IPCH et l'indice des prix des logements occupés par leurs propriétaires (OOH) existant. Cet indice composite apporterait une valeur ajoutée significative à la BCE. La construction de cet indice analytique à des fins internes de la BCE serait fondée sur des pondérations approximatives de l'indice OOH dans l'IPCH.
- Parallèlement, les travaux juridiques nécessaires seront entamés et Eurostat a l'intention d'effectuer des travaux supplémentaires sur la compilation statistique des pondérations OOH, en vue de publier, dans une deuxième phase, un IPCH trimestriel expérimental incluant les coûts des logements occupés par leurs propriétaires.
- Dans une troisième étape, qui devrait être achevée en 2026, un indice trimestriel officiel serait disponible.
- Au cours de la quatrième étape, l'objectif serait d'inclure les coûts OOH dans l'IPCH à une fréquence mensuelle et avec un délai suffisamment court, ce qui pourrait ouvrir la voie à l'adoption d'un IPCH incluant les coûts OOH comme principal indice à des fins de politique monétaire. Aucun calendrier précis pour cette quatrième étape n'a été fourni jusqu'à présent.

Suite à la recommandation de la BCE, Eurostat a créé un groupe de travail spécifique, qui a finalisé, en 2023, ses travaux dans un document contenant des conclusions et recommandations. Ce rapport, publié en juin 2023³, conclut qu'il n'existe pas de consensus sur la meilleure méthode pour mesurer les coûts des logements occupés par leur propriétaires. Aucune approche ne permet en pratique d'inclure l'indice OOH dans l'IPCH sans affecter la qualité de ce dernier. Des recherches supplémentaires seraient nécessaires, en particulier sur la séparation entre le prix du terrain et le prix de la structure bâtie ainsi que sur la fréquence et rapidité des résultats. Ce rapport conclue finalement qu'aucune proposition législative sur le thème de l'intégration de l'indice OOH dans l'IPCH ne devrait être élaborée à ce stade.

Approches méthodologiques pour mesurer les coûts des logements occupés par leur propriétaire

Au niveau européen, une méthode basée sur « l'approche d'acquisition » a été retenue pour l'indice des prix à la consommation. Sur base de ce cadre méthodologique, Eurostat publie depuis 2016 l'indice OOH remontant jusqu'à 2010. Cependant, il existe d'autres options méthodologiques pour intégrer ces coûts dans un indice des prix à la consommation : outre l'approche d'acquisition nette, l'approche de l'équivalence locative (ou « loyers imputés »), l'approche du coût d'usage et l'approche des paiements existent.

3 <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-statistical-working-papers/w/ks-16-23-001>

Le principe de l'approche d'acquisition nette 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 nette signifie que les achats entre deux ménages s'annulent et ne sont donc pas considérés dans l'indice OOH. Cela implique qu'en pratique, seuls les logements neufs sont couverts, tandis que les logements anciens sont exclus du champ de cette approche.

L'approche de l'équivalence locative (ou encore « loyers imputés ») vise à mesurer l'évolution des prix des services de logement en imputant un prix pour le service de logement pour besoins propres égal au prix de location d'un logement similaire sur la même période. D'un point de vue conceptuel, cela correspond à la définition des loyers imputés de la comptabilité nationale qui font partie des dépenses de consommation finales des ménages. Cette approche intègre donc des transactions non monétaires, ce qui n'est pas conforme aux concepts de l'IPCH. Elle s'écarte de l'idée que l'inflation est un phénomène monétaire et qu'un indicateur destiné à servir des objectifs de politique monétaire ne devrait inclure que les transactions monétaires.

Simulation de l'intégration du coût d'acquisition des logements occupés par leurs propriétaires dans l'indice des prix

Les calculs suivants sont basés sur ces deux approches : l'approche d'acquisition nette et l'approche de l'équivalence locative.

a) L'approche d'acquisition nette

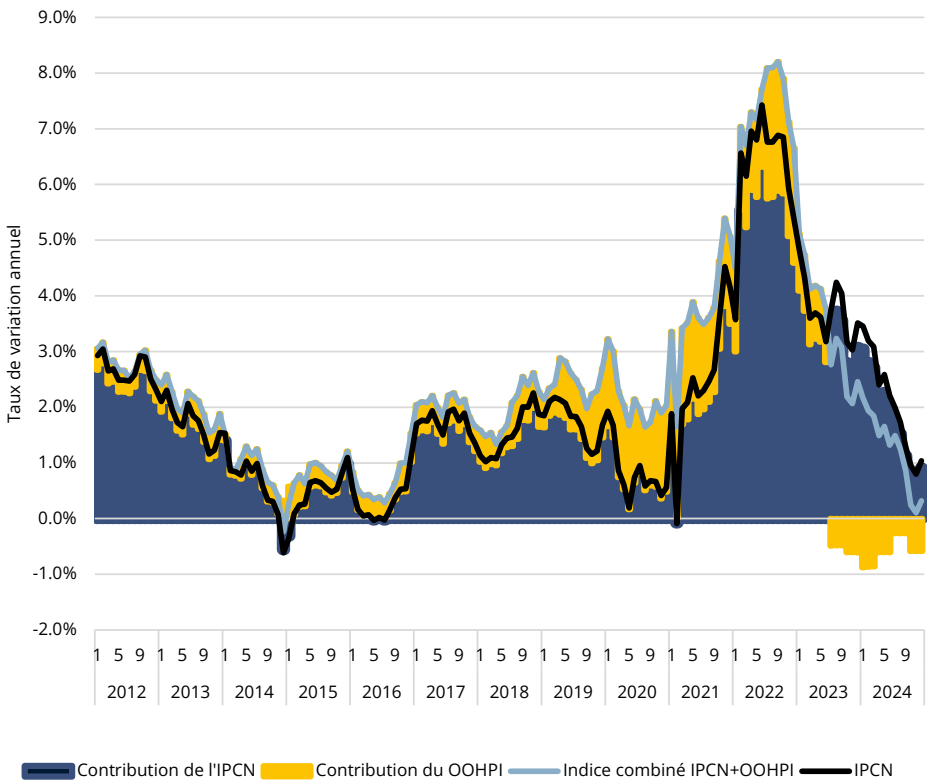
L'estimation de la pondération de l'indice OOH se base essentiellement sur la Formation Brute de Capital Fixe (FBCF) déterminée dans les Comptes Nationaux. La part de la composante OOH dans l'IPCN tournerait autour de 8.8% entre 2011 et 2014 pour passer à plus de 15.8% en 2021. En 2023 et 2024, la pondération de la part de l'indice OOH s'est élevée à environ 12.5% de l'indice combiné. Sur la période entière, la composante OOH représente en moyenne 11.6% de l'indice combiné IPCN+OOH.

Impact sur le taux d'inflation annuel : en moyenne +0.4 point de pourcentage

Un nouvel indice a été calculé qui combine l'IPCN actuel avec l'indice OOH. Il faut interpréter ces résultats comme expérimentaux car des ajustements techniques ont été nécessaires pour combiner l'indice OOH trimestriel avec l'IPCN qui possède une fréquence mensuelle.

En moyenne sur la période 2011-2024, l'impact de l'intégration des coûts subis par les propriétaires dans l'IPCN est de +0.4 point de pourcentage (pp). L'impact est plus élevé en cas de forte divergence des deux indices : le taux annuel sur base de l'indice combiné aurait déjà dépassé la barre des 2% pour la période de 2017 à 2020, ce qui n'était pas le cas pour l'IPCN. En 2020, le taux d'inflation annuel était de 0.8% contre 2.1% sur base de l'indice combiné, tandis que l'impact est négatif en 2023 et 2024, suite à la récente décélération des prix des logements.

GRAPHIQUE 11 : LA CONTRIBUTION DE L'INDICE OOH AURAIT FORTEMENT IMPACTÉ LE TAUX ANNUEL DE L'IPCN+OOH À LA HAUSSE ENTRE 2018 ET 2022.



Source : AED, STATEC. Calculs STATEC

b) L'approche par équivalence locative (ou loyers imputés)

L'approche de l'équivalence locative utilise un concept théorique qui repose sur des prix imputés plutôt que sur des prix de transaction réels. En l'absence d'indices de prix mensuels ou trimestriels pour les loyers imputés, les calculs expérimentaux sont basés sur les loyers réels tirés de l'IPCN. Cela signifie que la différence dans la structure du stock des logements occupés par leurs propriétaires et le parc de logements loués n'est pas prise en compte⁴.

Les loyers d'habitation réels représentent une part importante de l'indice des prix à la consommation : sur la période analysée, ils représentent en moyenne 6.4% de l'IPCN. En ajoutant les loyers imputés dans la couverture de l'IPCN, la part augmenterait à 25.1% sur la période de 2011 à 2024. L'indice des loyers de l'IPCN se base sur les contrats de bail en cours, ce qui le différencie conceptuellement des statistiques des loyers annoncés. Dans le premier cas, on analyse les loyers de tous les contrats en cours, dans le deuxième cas, par contre, il s'agit du loyer que les ménages devraient payer aujourd'hui lors de la signature du contrat. Or, les adaptations des loyers au cours du contrat ne se font pas régulièrement et elles sont réglementées par la loi : une indexation automatique du bail d'habitation (par

⁴ De plus, les logements sociaux et les loyers réglementés seront inclus dans les séries de location proprement dites. Toutefois, ceux-ci peuvent ne pas être pertinents pour le calcul de la série de loyers imputés.

exemple à l'échelle mobile des salaires ou l'indice des prix à la consommation) est interdite par la loi⁵, aussi le loyer ne peut être adapté que tous les deux ans. Une analyse du logement en chiffres d'octobre 2019⁶ a montré des différences de prix entre les loyers annoncés et les contrats de bail en cours pour lesquels des adaptations ne se font que rarement.

Impact sur le taux d'inflation annuel : en moyenne -0.1 point de pourcentage

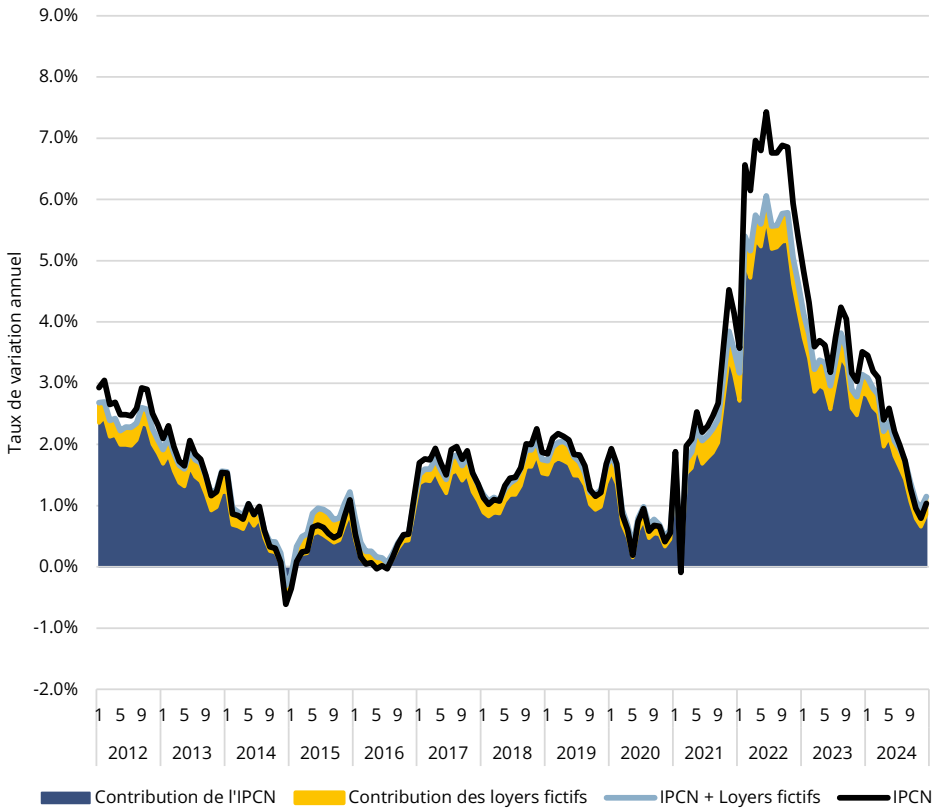
Comme il n'est pas tout à fait clair si l'indice des prix des loyers effectifs tiré de l'IPCN peut servir d'approximation de l'indice des prix pour les locations imputées, il faut être prudent dans l'interprétation des résultats expérimentaux obtenus avec l'approche par équivalence locative.

L'intégration des loyers fictifs dans la couverture de l'IPCN aurait un effet modérateur sur le taux d'inflation. Sur la période analysée, le taux d'inflation moyen annuel aurait été de 1.9% en intégrant les loyers fictifs, contre 2.0% avec seulement les loyers d'habitation réels. Les loyers d'habitation augmentent en moyenne de 1.4% sur la période analysée. Lors de la flambée des prix à la consommation en 2022 (suite à la hausse des prix des produits énergétiques et de l'alimentation), l'inflation annuelle s'est élevée à 6.3% et l'intégration des loyers fictifs aurait eu un effet modérateur important sur le taux de 2022 : l'inflation aurait baissé d'un point de pourcentage. La situation inverse s'est présentée pendant la période de basse inflation : le taux annuel aurait été légèrement plus élevé pendant les années de 2014 à 2016 (de 0.1 à 0.2 point de pourcentage).

5 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.

6 <https://statistiques.public.lu/fr/publications/series/logement-chiffres/2019/logement-8.html>

GRAPHIQUE 12 : L'INTÉGRATION DES LOYERS FICTIFS AURAIT UN EFFET MODÉRATEUR SUR LE TAUX D'INFLATION

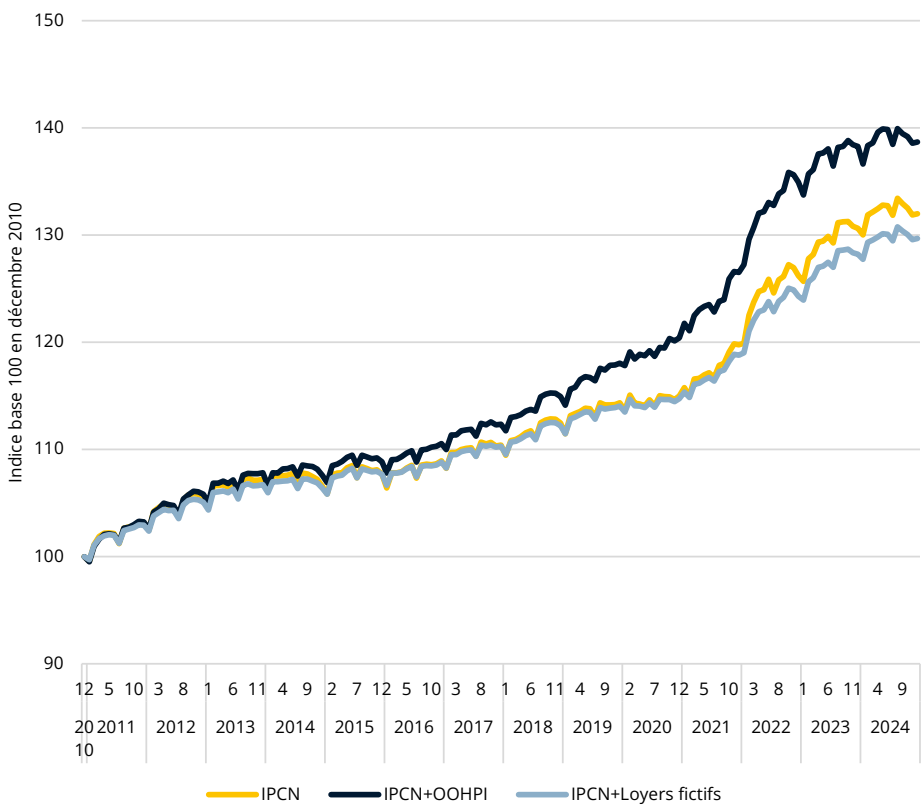


Source : STATEC. Calculs STATEC

Conclusion

Au cours de la période considérée, l'approche d'acquisition nette a eu un effet essentiellement à la hausse sur l'inflation, tandis que l'approche par équivalence locative a eu un effet modérateur sur l'inflation. De décembre 2010 à décembre 2024, l'indice des prix à la consommation a augmenté de 32.0%, tandis que l'évolution aurait été de 38.7% en intégrant l'indice OOH. L'intégration des loyers fictifs dans l'IPCN aurait eu un effet modérateur : l'inflation cumulée aurait été de 29.7%, donc 2.3 point de pourcentage en-dessous de l'inflation officielle.

GRAPHIQUE 13 : L'INTÉGRATION DES COÛTS D'ACQUISITION LIÉS AUX LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LEURS PROPRIÉTAIRES A DES IMPACTS DIFFÉRENTS SELON L'APPROCHE RETENUE



Source : AED, STATEC. Calculs STATEC

STATEC

Institut national de la statistique
et des études économiques

www.statistiques.lu

RETROUVEZ LE
STATEC EN LIGNE ICI



gd.lu/5pBD1l

STATEC
Institut national de la statistique
et des études économiques



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Observatoire
de l'Habitat