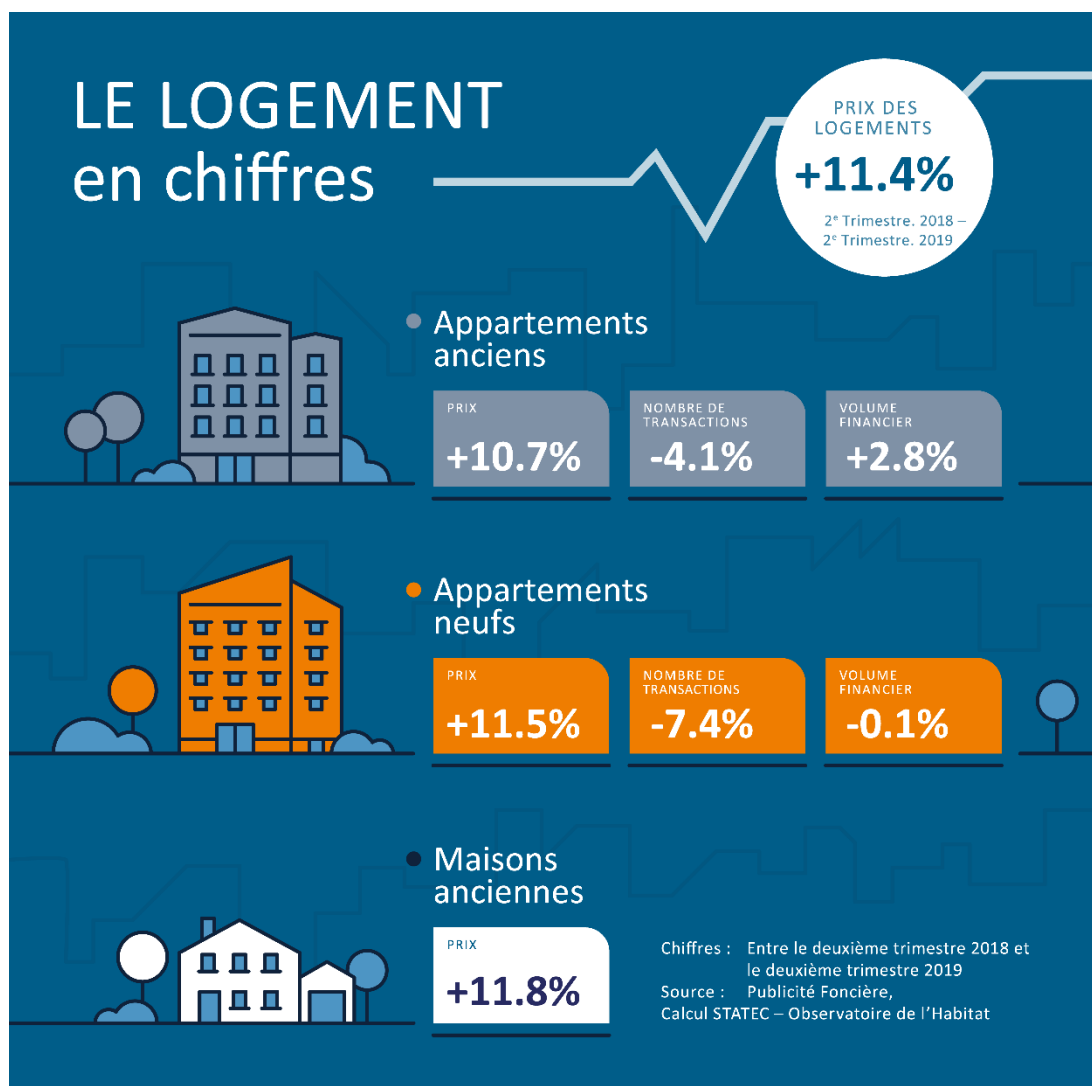


LE LOGEMENT EN CHIFFRES

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Numéro 8
Octobre 2019

Au 2^e trimestre 2019, les prix des logements ont augmenté de 11.4% sur une année. Cette hausse des prix de vente est relativement homogène sur les différents segments : appartements existants, appartements en construction (VEFA) et maisons anciennes. En 2018-2019, le prix moyen par m² des appartements existants se situe à 5 742 €/m², celui des appartements en construction à 6 646 €/m². Le prix moyen d'une maison unifamiliale atteint 742 335 €. Cette publication contient également une analyse plus détaillée sur les évolutions des nombres de ventes et sur les loyers.



STATEC

Institut national de la statistique
et des études économiques



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

L'UBS

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT
en collaboration avec le
Luxembourg Institute of Socio-Economic Research (LUSER)

Évolutions récentes

La hausse des prix s'est accélérée au cours des derniers trimestres

Au 2^e trimestre 2019, les prix des logements (appartements et maisons confondus) ont augmenté de 11.4% par rapport au 2^e trimestre 2018, ce qui constitue une nette accélération des taux observés les trimestres précédents (voir graphique 1). En 2018, les prix avaient augmenté de 7.1%, contre 5.6% en 2017 et 6.0% en 2016.

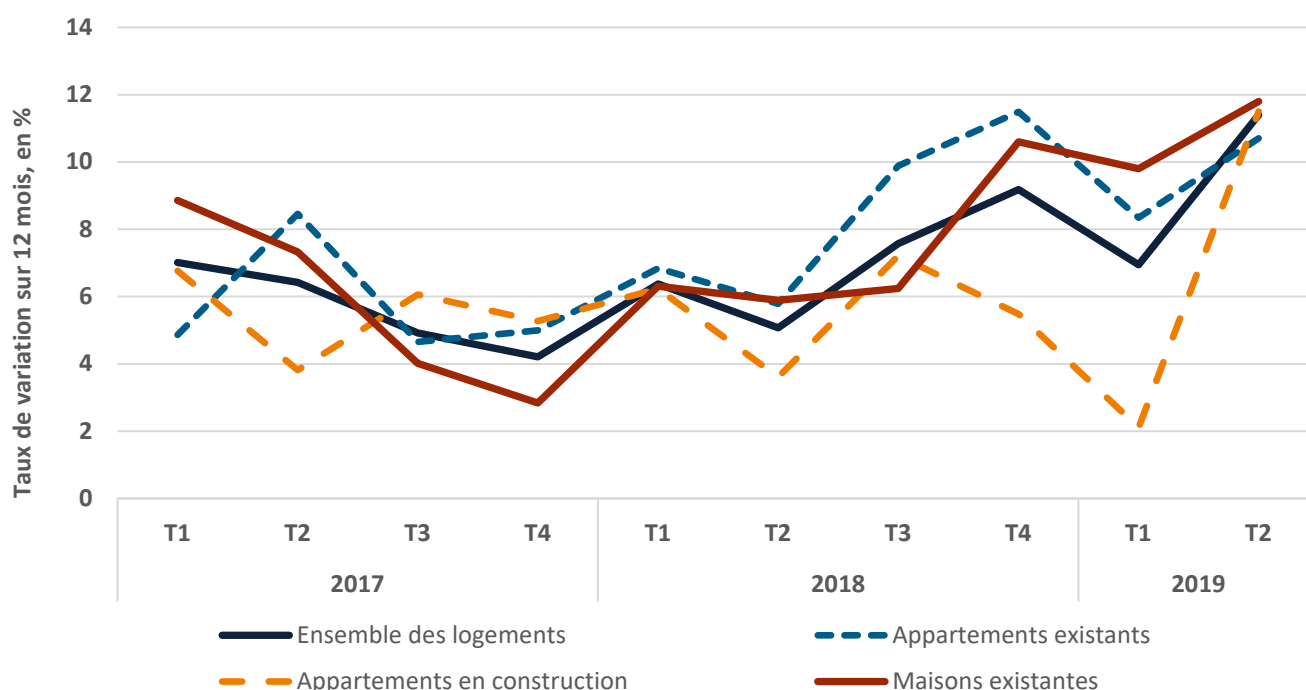
Les trimestres passés, la hausse des prix sur les appartements existants était plus prononcée que celle sur les appartements en construction (correspondant aux Ventes en État Futur

d'Achèvement – VEFA). Cette tendance s'est équilibrée au deuxième trimestre 2019: la hausse des prix atteint +11.5% sur douze mois pour les appartements en construction, contre +10.7% pour les appartements existants. Les prix des maisons existantes ont quant à eux augmenté de 11.8% au 2^e trimestre 2019 par rapport au 2^e trimestre 2018.

Note : Tous les 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.

Graphique 1

Variation annuelle des prix des logements (en %)



Source : Publicité Foncière, ECM, Calcul STATEC

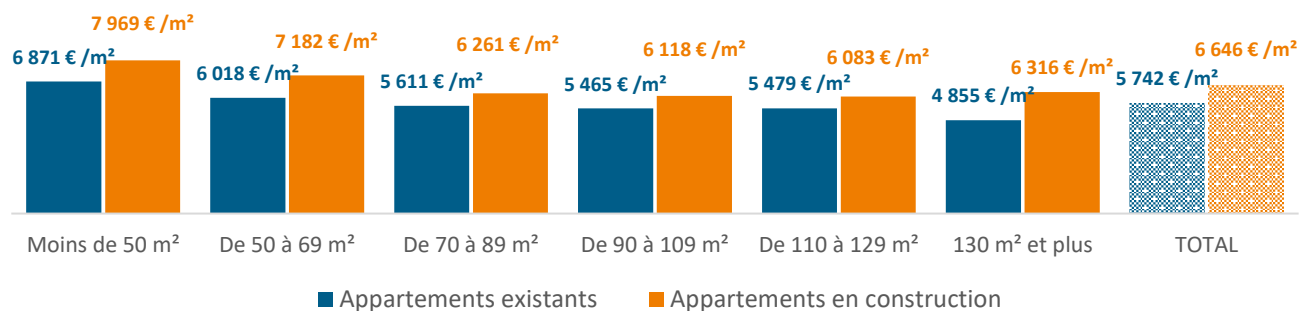
Tableau de bord des prix des appartements et des maisons

Le prix de vente par m² d'un appartement dépend principalement du type d'appartement, de sa surface ainsi que de sa localisation. En moyenne, un appartement en construction est entre 15% et 20% plus cher qu'un appartement 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 déterminant des prix des maisons existantes. Dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'une maison s'élève ainsi à 1 160 000 € environ. Elle est quasiment deux fois plus chère qu'une maison dans le nord du pays. Pour les maisons, les prix médians par région sont systématiquement inférieurs aux prix moyens par zone géographique, ce qui indique une forte asymétrie dans la distribution des prix de vente.

Graphique 2

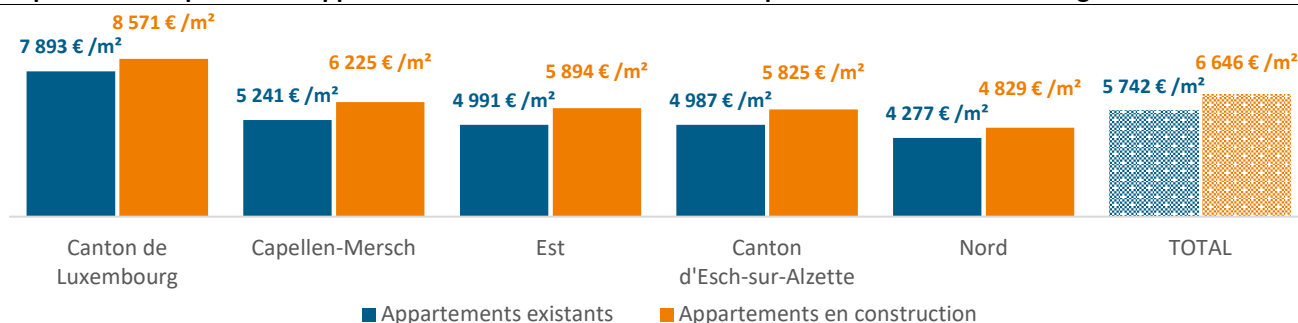
Les prix de vente par m² des appartements ont tendance à décroître avec la surface du logement



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, transactions du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019

Graphique 3

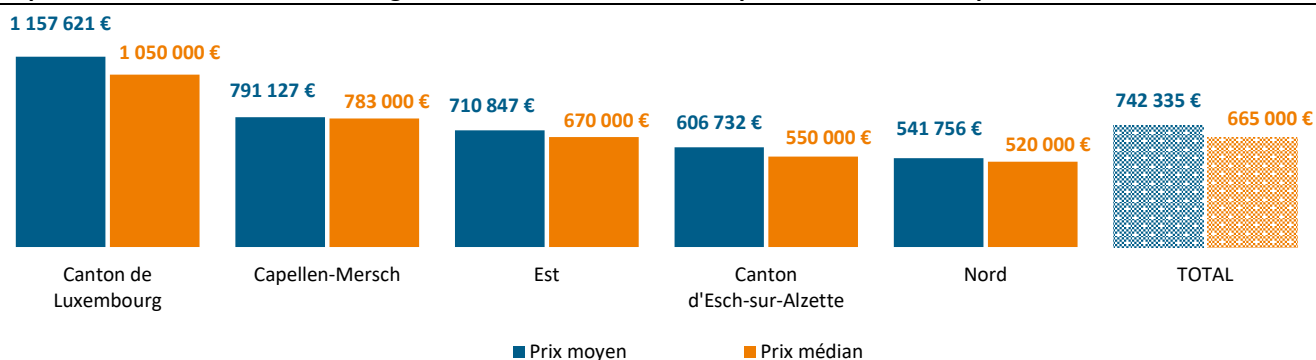
Les prix de vente par m² des appartements sont fortement influencés par la distance à Luxembourg-Ville



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, transactions du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019 ; 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 4

Les prix de vente des maisons sont également fortement influencés par la distance à la capitale

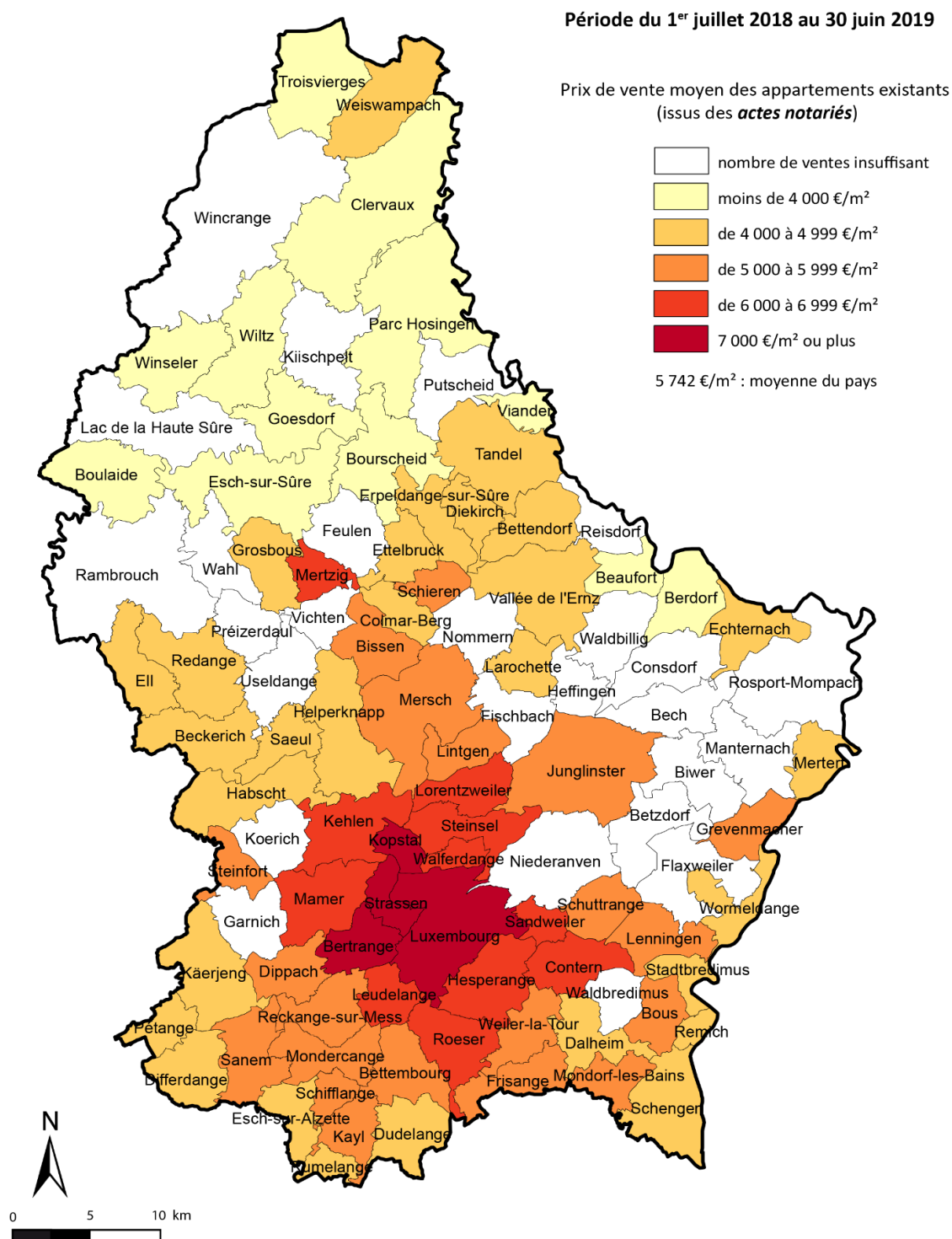


Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, transactions du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019 ; Note : la zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord 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



Auteur : J. Licheron, LISER, Septembre 2019

Fonds de carte : ACT, LISER, 2018

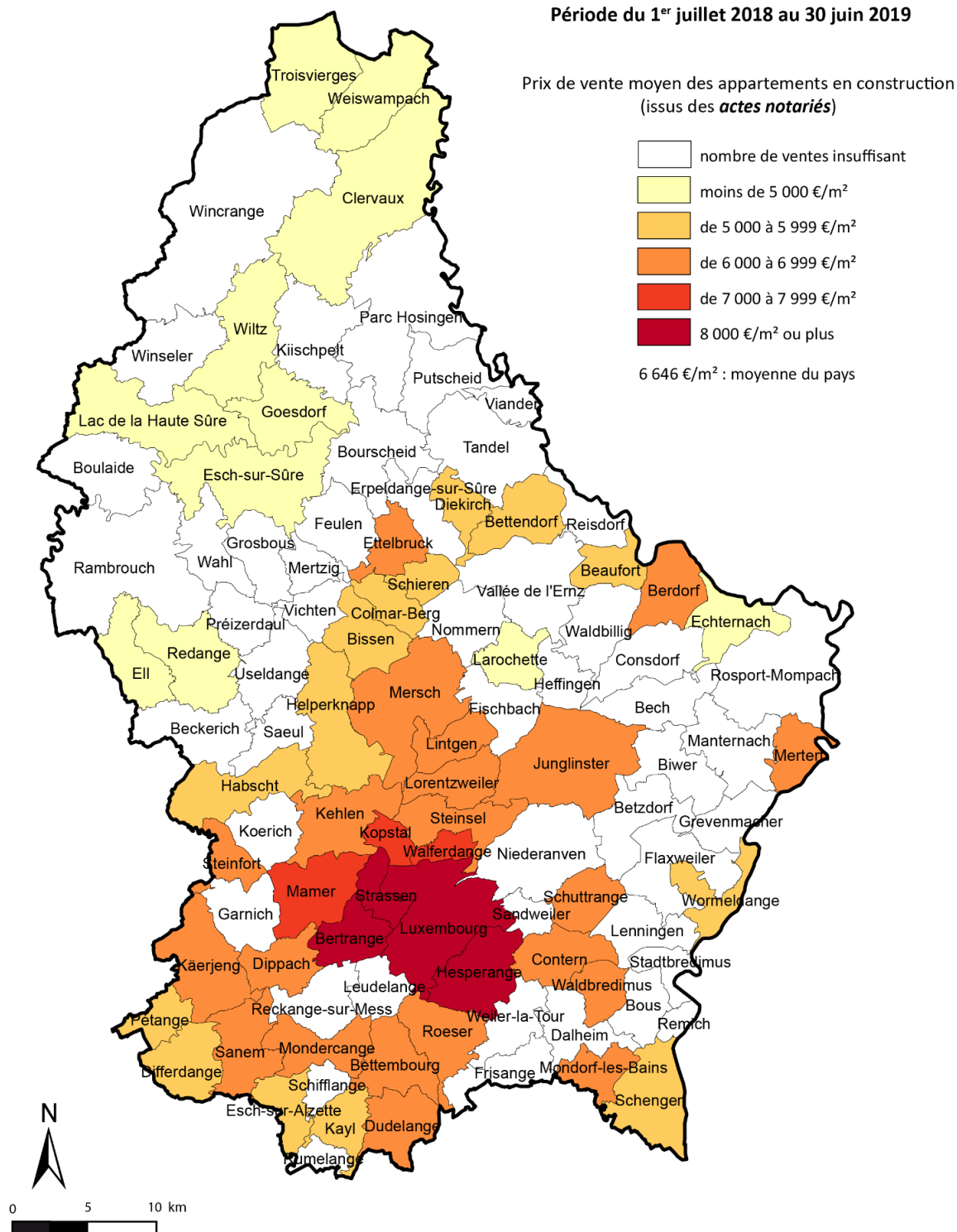
Données statistiques : Publicité Foncière, calculs STATEC-Observatoire de l'Habitat

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 existants par commune

Période du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019



Auteur : J. Licheron, LISER, Septembre 2019

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.

Focus sur... L'activité sur le marché de l'immobilier résidentiel

Le graphique 5 montre que **le nombre de transactions d'appartements a tendanciellement augmenté depuis 2007**, passant de 5 093 ventes d'appartements enregistrés en 2007 à 7 543 transactions en 2018. 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 graduel à des niveaux plus standards au cours de l'année 2009. Par la suite, une tendance haussière est clairement observée.

Toutefois, 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 38% du nombre total de ventes d'appartements, mais **le nombre d'appartements en construction est beaucoup plus fluctuant que celui des appartements existants**.

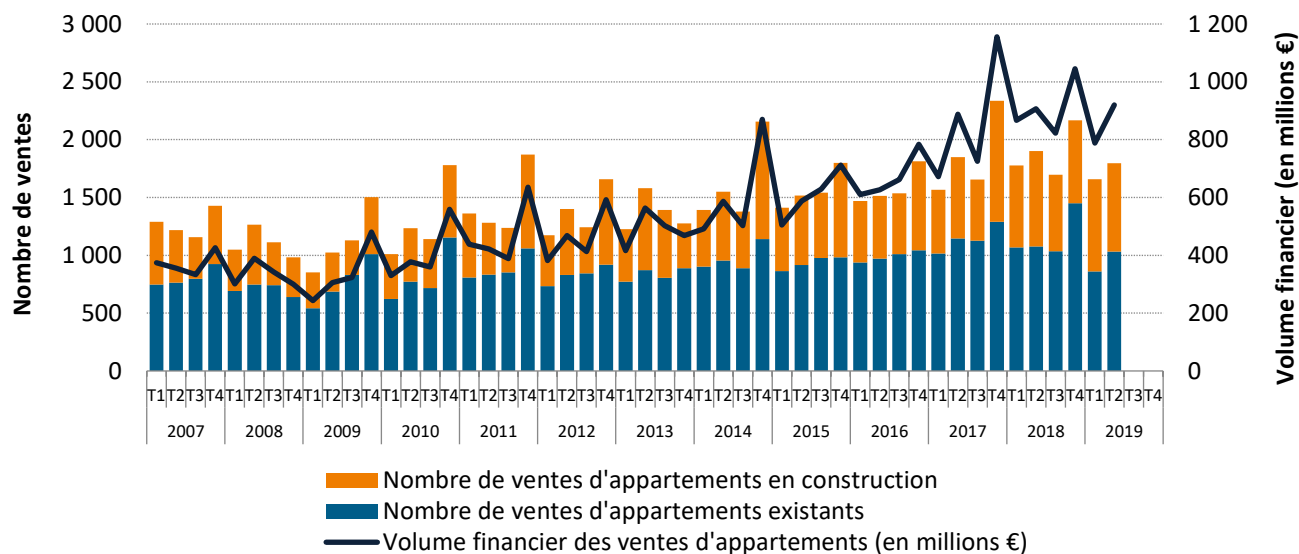
Une illustration nous est fournie avec la **très forte hausse du nombre de transactions observée aux 4^e trimestres 2017 et 2018** : 2 335 transactions portant sur des appartements au dernier trimestre 2017 et 2 168 transactions au dernier trimestre 2018 (contre 1 456 transactions en moyenne par trimestre depuis 2007). Cette forte augmentation du nombre de ventes aux 4^e trimestres des années 2017 et 2018 peut s'expliquer notamment par des changements dans l'imposition des plus-values de cession immobilière.

Le 14 juin 2016, le projet de loi n° 6983 avait en effet été voté à la Chambre des députés. Il visait à établir un climat fiscal favorable à la vente de terrains à bâtir et d'habitations et à augmenter l'offre afin de dynamiser le marché de l'immobilier. Les plus-values immobilières réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis qui faisaient partie du patrimoine privé des contribuables personnes physiques étaient alors imposées à un taux correspondant au quart du taux global pour la période du 1^{er} juillet 2016 au 31 décembre 2017. A quelques semaines de l'échéance de la mesure, le gouvernement a annoncé qu'elle était finalement prolongée d'une année, jusqu'au 31 décembre 2018. Dès le 1^{er} janvier 2019, le taux d'imposition sur les plus-values est revenu à son niveau initial, *i.e.* le demi-taux global. Il était donc particulièrement avantageux de vendre son bien immobilier ou foncier (autre que sa résidence principale) avant l'expiration de la mesure.

L'objectif fixé, à savoir stimuler la vente de biens immobiliers, semble donc avoir été atteint, en particulier au moment où la mesure fiscale était censée initialement s'éteindre (4^e trimestre 2017) et lorsqu'elle a effectivement expiré (4^e trimestre 2018). En contrepartie, le nombre de transactions immobilières a fortement baissé au 1^{er} trimestre 2019. Il est probable que la forte augmentation de l'activité au 4^e trimestre 2018 correspondait en partie à une anticipation de transactions, dans le but de profiter de la mesure fiscale. Au 2^e trimestre 2019 en revanche, l'activité a retrouvé des niveaux très similaires à ceux relevés au même trimestre des années précédentes. Ceci suggère que le dynamisme des marchés de l'immobilier et du foncier est toujours d'actualité.

Graphique 5

Nombre d'actes et volume financier correspondant pour les appartements de 2007 à 2019



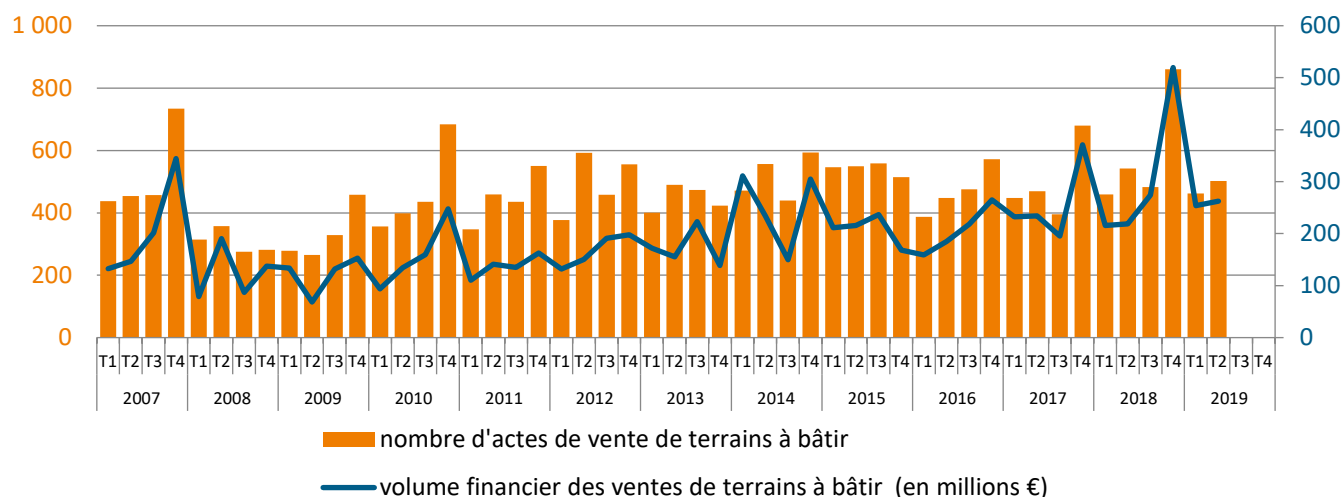
Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC-Observatoire de l'Habitat

Toutefois, il faut noter que **c'est sur le marché des terrains à bâtir que l'effet de la mesure fiscale semble avoir été le plus marquant**. Le graphique 6 montre ainsi que le nombre de transactions portant sur des terrains à bâtir a atteint 680 ventes au 4^e trimestre 2017 et 860 ventes au 4^e trimestre 2018 (contre 469 transactions en moyenne par trimestre depuis 2007). Les volumes financiers correspondants ont

augmenté dans des proportions très comparables. Les ventes de terrains à bâtir, qui ne constituent pas la résidence principale du vendeur, étaient en effet la cible parfaite de la mesure fiscale introduite en juin 2016, et l'activité sur ce marché semble avoir été fortement stimulée aux derniers trimestres 2017 et 2018.

Graphique 6

Nombre d'actes et volume financier correspondant pour les terrains à bâtir de 2007 à 2019



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

Focus sur... Les loyers

Énormes différences de prix entre les loyers annoncés et les contrats de bail en cours

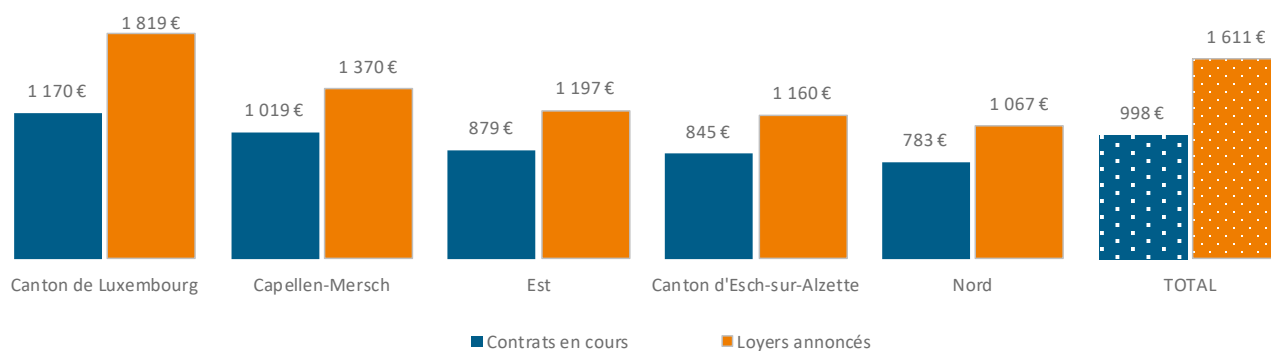
Au Luxembourg, la majorité des ménages sont propriétaires de leurs immeubles. Les résultats du recensement de la population de 2011 ont montré que seulement 28.3% des ménages sont locataires. Cependant, suite à la hausse des prix du logement, le pourcentage des locataires au Grand-Duché pourrait augmenter dans les années à venir. Or, il est utile de différencier entre les loyers annoncés des annonces immobilières et les loyers des contrats de bail en cours. Il s'agit de deux concepts différents, avec des divergences majeures sur le loyer à payer. Les loyers annoncés des appartements sont en moyenne 61% plus élevés que les loyers des contrats en cours (1 611 € contre 998 €). Pour les maisons, cette différence augmente à 92% (2 805 € contre 1 462 €). Cette différence entre le flux et le stock des loyers n'est cependant pas surprenant : dans le premier cas, il s'agit du loyer que les ménages devraient payer lors de la signature du contrat, le deuxième cas par contre analyse les loyers de tous les contrats en cours. La dernière partie de ce focus montre que les loyers ne sont pas adaptés régulièrement.

Le loyer annoncé moyen d'un appartement au Grand-Duché du Luxembourg s'est élevé à 1 611 € en 2018. La région la plus onéreuse est le canton de Luxembourg, avec un loyer moyen annoncé de 1 819 €. Les loyers annoncés du nord du pays, qui regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz, sont les moins élevés du pays, avec une moyenne de 1 067 €.

Dans toutes les régions du pays, les loyers moyens des contrats en cours sont donc moins élevés que ceux des loyers annoncés. Le loyer moyen (hors charges) d'un appartement s'élève à 998 € au Grand-Duché du Luxembourg en 2018, avec des différences notables selon la zone géographique : dans le canton de Luxembourg, il s'élève en moyenne à 1 170 €, tandis qu'au Nord un appartement locatif coûte « seulement » 783 € par mois. Les loyers des appartements dans le canton d'Esch-sur-Alzette sont légèrement plus élevés qu'au Nord. Le loyer moyen de la zone Capellen-Mersch dépasse la barre des 1 000 €, tandis qu'il s'élève à 879 € pour la zone Est du pays.

Graphique 7

Loyers moyens (contrats de bail en cours) et loyers annoncés moyens des appartements, en 2018



Source : Observatoire de l'habitat, enquête Loyer du STATEC

Le loyer annoncé d'une maison est pratiquement le double de celui d'un contrat de bail en cours (2 805 € contre 1 462 € en 2018). De nouveau, le canton de Luxembourg est la région la plus chère avec un loyer annoncé de 3 513 €. Le loyer moyen des maisons au canton d'Esch-sur-Alzette est plus élevé que celui de la région Est du pays.

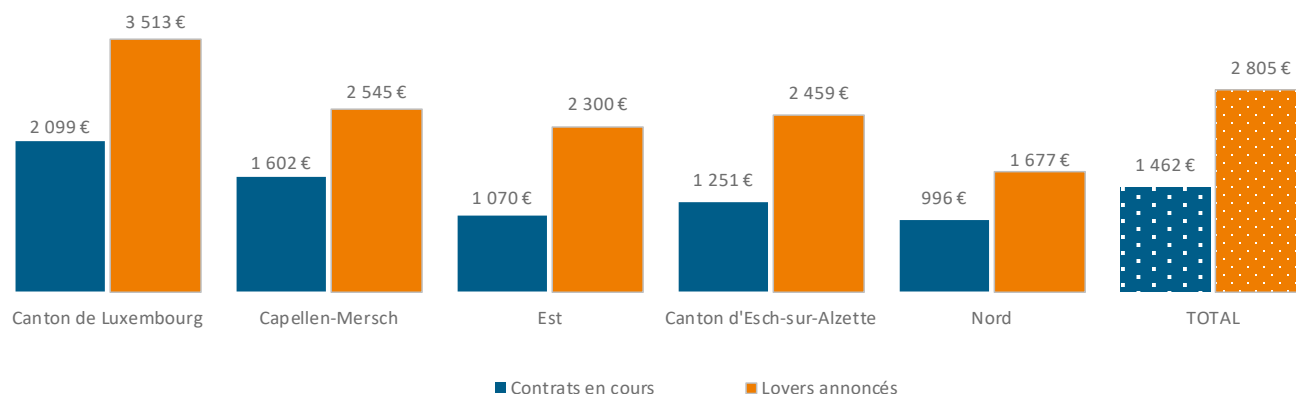
Pour les contrats de bail en cours, l'ordre des zones géographiques reste identique : le canton de Luxembourg est de nouveau la région la plus chère avec un loyer moyen de

2 099 €. La région Capellen-Mersch devance le canton d'Esch-Sur-Alzette et la région Est du pays. Les loyers des maisons locatifs au nord du pays restent sous la barre des 1 000 €.

Une maison en location a en moyenne une surface habitable de 160 m². À côté de la surface habitable, d'autres facteurs comme la taille du terrain, hors du périmètre de l'analyse de cette enquête, pourraient fortement influencer le loyer des maisons.

Graphique 8

Loyers moyens (contrats de bail en cours) et loyers annoncés moyens des maisons, en 2018



Source : Observatoire de l'habitat, enquête Loyer du STATEC

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. Les données se basent sur 12 917 annonces d'appartements et de 1 598 annonces de maisons.

Toutes les données des contrats de bail en cours sont issues d'une enquête menée par le STATEC. Les ménages sont sélectionnés aléatoirement à partir du registre national des personnes physiques. Les calculs de cette publication se basent sur 1601 appartements et 313 maisons locatifs.

Les adaptations du loyer

Une indexation automatique du bail d'habitation (par exemple à l'échelle mobile des salaires ou l'indice des prix à la consommation) est interdite par la loi¹, donc une adaptation du loyer doit se faire suite à une négociation entre propriétaire et locataire. Or, les données de l'enquête Loyer du STATEC montrent qu'une adaptation ne se fait que rarement. 60.2% des appartements locatifs contactés pendant toute la durée de l'enquête² (les ménages contactés entre 2014 et 2017, respectivement entre 2015 et 2018)

n'ont pas connu de variations de leur loyer. Pour les maisons, ce taux augmente à 67.8%. En toute logique, le taux des loyers adaptés depuis le premier contact diminue au fil des années: seulement 15% des locataires contactés depuis 2017 ont subi un changement de leur loyer jusque fin 2018. Les données de l'enquête montrent aussi que les loyers des appartements sont adaptés plus souvent que ceux des maisons.

Tableau 1

Pourcentage des loyers adaptés depuis le premier relevé

Premier relevé	Loyers adaptés depuis premier relevé (en %)	Loyers adaptés depuis premier contact (appartements)	Loyers adaptés depuis premier contact (maisons)
2014	42%	43%	33%
2015	36%	37%	31%
2016	26%	26%	24%
2017	15%	17%	6%
2018	7%	7%	6%

Source : Enquête Loyer du STATEC

¹ 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.

² L'enquête Loyer du STATEC est basée sur un panel rotatif, c'est-à-dire les loyers des mêmes logements sont suivis dans le temps pendant 4 ans. Tous

les ans, une partie de l'échantillon est renouvelée. Pour chaque logement, le loyer est relevé deux fois par an : au 1^{er} et au 3^e trimestre respectivement au 2^e et au 4^e trimestre.

Les loyers des appartements ont augmenté en moyenne d'un pour cent en 2018 par rapport à 2017. La région Est arrive en tête avec une hausse de 1.6%. Les loyers des appartements au nord du pays sont restés pratiquement stables entre 2017 et 2018. Avec une hausse de 0.7% entre 2017 et 2018, la

hausse des loyers des maisons est légèrement moins importante que celle des appartements. De nouveau, la région Est du Grand-Duché a connu la hausse la plus importante avec 1.6%.

Tableau 2

Évolution des loyers des appartements et maisons des contrats de bail en cours (2017 à 2018)

	Évolution des loyers des appartements (2018/2017)	Évolution des loyers des maisons (2018/2017)
Canton de Luxembourg	1.3%	0.8%
Capellen-Mersch	0.8%	0.4%
Est	1.6%	1.6%
Canton d'Esch-sur-Alzette	0.8%	0.1%
Nord	0.1%	0.7%
Grand-Duché du Luxembourg	1.0%	0.7%

Source : Enquête Loyer du STATEC