



1. Présentation des données clefs de la 13^{ème} édition de la « Semaine Nationale du Logement » par Monsieur le Ministre du Logement Marco SCHANK.

2. Intervention de Monsieur Jean-Michel COLLIGNON, directeur de Luxexpo.



3. Intervention de M. Jean Di Cato, Vice-président et de M. Patrick Koehnen, directeur adjoint de la Fédération des Artisans.



MINISTÈRE DU LOGEMENT



FEDERATION
DES ARTISANS



4. Intervention de Me Frank MOLITOR au sujet du Cycle de conférences dans le cadre de la Semaine Nationale du Logement 2010.

5. Quelques précisions/ informations par Monsieur le Ministre du Logement Marco SCHANK concernant:

- *Le développement futur de la Semaine Nationale du Logement;*
- *La certification de l'habitation durable.*



MINISTÈRE DU LOGEMENT



6. Présentation du Hors Série n°3 et
de la Note n°15 réalisée par l'Observatoire de l'Habitat.



MINISTÈRE DU LOGEMENT



Hors-Série n°3

-

Le potentiel foncier et
la consommation foncière
dans les zones d'habitat
(2004-2007)

Qui sont les propriétaires des terrains disponibles pour l'habitat en 2007 ?

Type de propriétaires	Potentiel foncier en ha	Potentiel foncier en %
Personnes physiques	2139	78,94
Personnes morales	289	10,62
Propriétaires mixtes	40	1,46
Administrations communales	123	4,50
Etat	19	0,69
Divers Fonds	3	0,12
SNHBM*	3	0,12
Sans indication**	96	3,55
Total	2 712	100

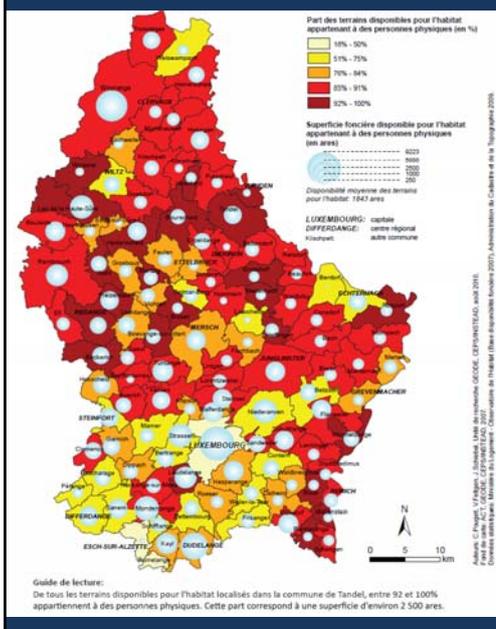
* Société Nationale des Habitats à Bon Marché
 ** Les parcelles sans indication correspondent à celles qui ont été modifiées entre le moment de l'étude (2007) et le moment de l'extraction des types de propriétaires (2009)

Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base disponibilité foncière 2007)
 Administration du Cadastre et de la Topographie 2009

En 2007, les terrains disponibles pour l'habitat appartenaient pour :

- 79% à des particuliers (personnes physiques)
- 11% à des entreprises (personnes morales)
- 5% à des acteurs publics (Etat, administrations communales, différents Fonds et SNHBM)

Où se situent les terrains disponibles pour l'habitat appartenant à des personnes physiques en 2007 ?

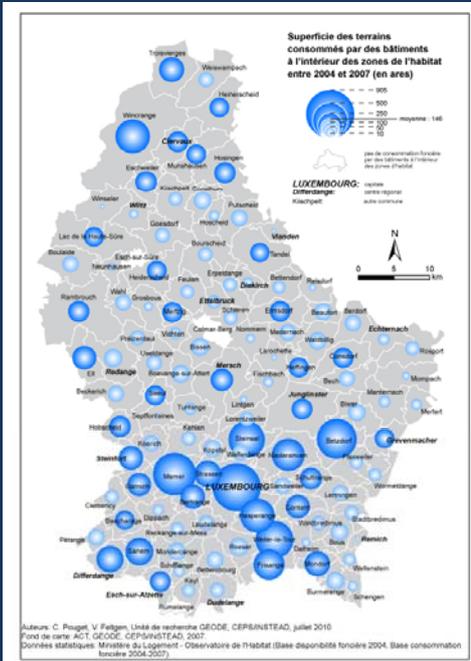


Les personnes physiques possèdent plus des % des terrains disponibles dans les communes rurales au nord et à l'est du pays.

Dans les communes plus urbaines, les terrains sont plus fréquemment la propriété d'entreprises ou d'acteurs publics.

Luxembourg-Ville a, par rapport aux autres communes, une part de terrains appartenant aux propriétaires physiques plus faible (44%), mais en même temps la superficie disponible pour ces propriétaires est la plus élevée (92 hectares).

Quelles surfaces ont été consommées entre 2004 et 2007 dans les zones d'habitat ?



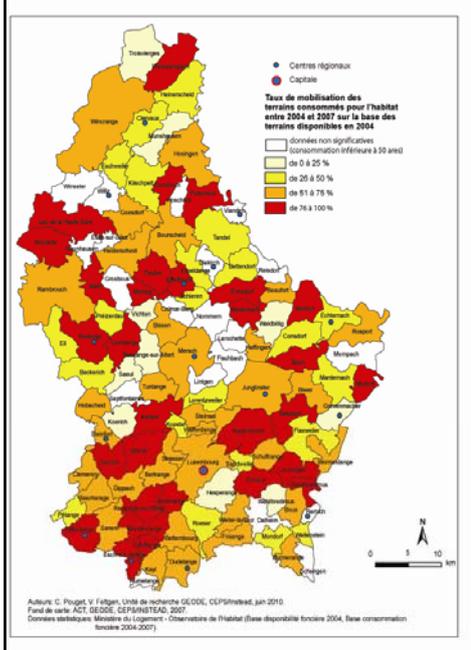
La consommation foncière par un bâtiment entre 2004 et 2007 correspond à l'utilisation d'un terrain considéré comme disponible et libre en 2004 pour la construction d'un bâtiment en 2007 à l'intérieur des zones d'habitat des P.A.G.

169 hectares de terrains disponibles ont été consommés par un bâtiment dans les zones d'habitat entre 2004 et 2007.

Cela correspond à environ 1,4% de l'ensemble des terrains du pays classés en zone d'habitat.

La consommation moyenne des terrains disponibles est de 56 hectares par an.

Quels sont les terrains utilisés pour la consommation foncière ?



Pour rappel, le degré de mobilisation est une estimation théorique de la vitesse de mise à disposition des terrains pour l'habitat, basée sur la durée des procédures administratives. Les terrains disponibles rapidement correspondent à des Baulücken ou à des ensembles de terrains pour lesquels un P.A.P. a été approuvé.

Entre 2004 et 2007, 60% des terrains consommés par un bâtiment correspondent à des terrains qui étaient rapidement mobilisables en 2004.

Pour la majorité des communes et des centres régionaux, plus de la moitié des terrains consommés avait un degré de mobilisation rapide en 2004.

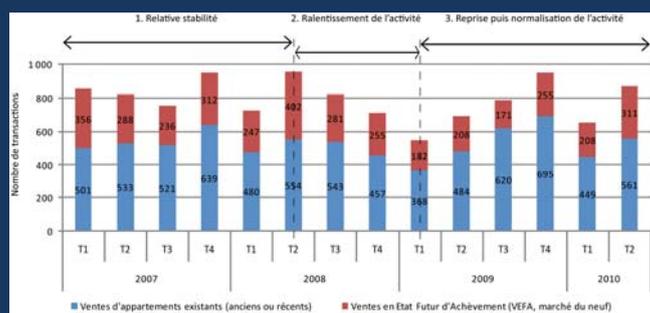
Dans près d'une dizaine de communes, moins d'un quart des terrains avait un degré de mobilisation rapide.

Note de l'Obs n°15

-

Prix de vente enregistrés des appartements entre janvier 2007 et juin 2010

Evolution des ventes d'appartements de 2007 à 2010



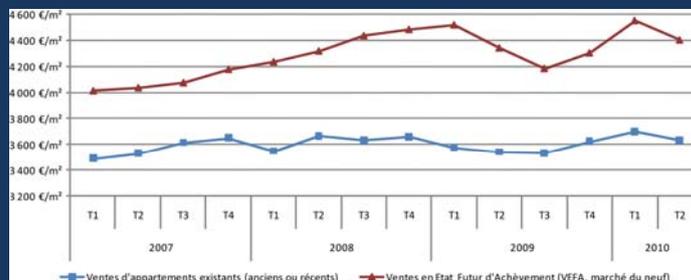
3 grandes phases dans la conjoncture immobilière récente :

- Phase 1 : **Relative stabilité** des ventes d'appartements
- Phase 2 : **Forte diminution du nombre de transactions**
(-55% sur les appartements neufs ; -34% pour les appartements anciens)
- Phase 3 : **Reprise globale puis normalisation de l'activité**

Effets probables de changements réglementaires :

- 4^e trim. 2007 : Expiration des mesures fiscales de la loi du 30 juillet 2002
- 4^e trim. 2009 : Anticipation de la généralisation du certificat de performance énergétique

Evolution des prix de vente des appartements entre 2007 et 2010



Effets limités de la crise sur les prix de vente des appartements :
retour rapide aux niveaux de prix relevés en fin d'année 2008

Quelques éléments d'explication à la reprise observée depuis la fin 2009 :

- Côté demande :
 - retour des acheteurs qui avaient préféré attendre (effets de rattrapage)
 - prix plus attractifs au sortir de la crise
 - demande structurelle forte au Grand-Duché (solde migratoire positif)
 - taux d'intérêt faibles et accès au crédit moins restreint que début 2009
 - investissement dans la pierre perçu comme plus sécurisant
- Côté offre :
 - insuffisance de l'offre (baisse des autorisations de bâtir accordées en 2008 et 2009)

Prix annoncés et prix enregistrés des appartements à la vente



➡ Des tendances similaires, avec un décalage de 6 à 9 mois