

LE LOGEMENT EN CHIFFRES

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Numéro 4

Mai 2016

Le *logement en chiffres* est une publication commune du STATEC et de l'Observatoire de l'habitat (service du ministère du Logement dont les travaux sont réalisés en collaboration avec le LISER). Cette publication semestrielle regroupe les dernières données disponibles sur les ventes de logements. Ces statistiques sont établies à partir d'un extrait de la Publicité Foncière fourni par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Évolutions récentes

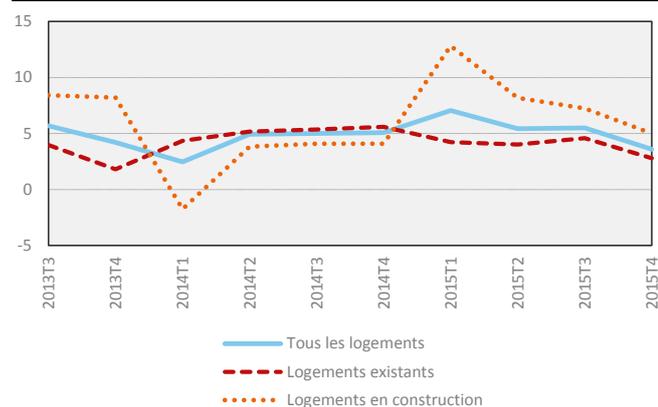
Prix enregistrés des logements

Au dernier trimestre 2015, les prix des logements ont augmenté en moyenne de 3.6% par rapport au 4^e trimestre 2014, malgré une variation trimestrielle à la baisse (-0.3%). Depuis le début de l'année, la variation annuelle des prix des logements suit une tendance descendante (voir figure 1). En moyenne sur toute l'année 2015, les prix des logements sont supérieurs de 5.4% à ceux de 2014. Ce taux est en ligne avec ceux observés les dernières années.

Au 4^e trimestre 2015, les prix des logements en construction sont supérieurs de 5.0% à leur niveau du 4^e trimestre 2014. Quant aux logements existants, la variation sur un an passe de 4.6% au 3^e trimestre 2015 à 2.8% au 4^e trimestre 2015.

Figure 1

Variation annuelle des prix des logements

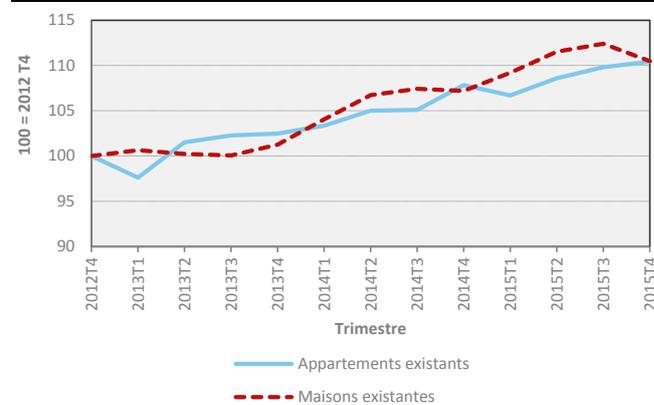


Source : Publicité Foncière, ECM, calcul STATEC

Au 4^e trimestre 2015, les prix des maisons existantes et des appartements existants ont évolué de manière opposée, évoluant de -1.7%, respectivement de +0.5% par rapport au trimestre précédent (voir figure 2). Sur un an, les prix ont cependant augmenté davantage pour les maisons (+3.1%) que pour les appartements (+2.4%).

Figure 2

Indices des prix des maisons et appartements existants, base 100 au 4^e trimestre 2012



Source : Publicité Foncière, ECM, calcul STATEC

Tous ces 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.

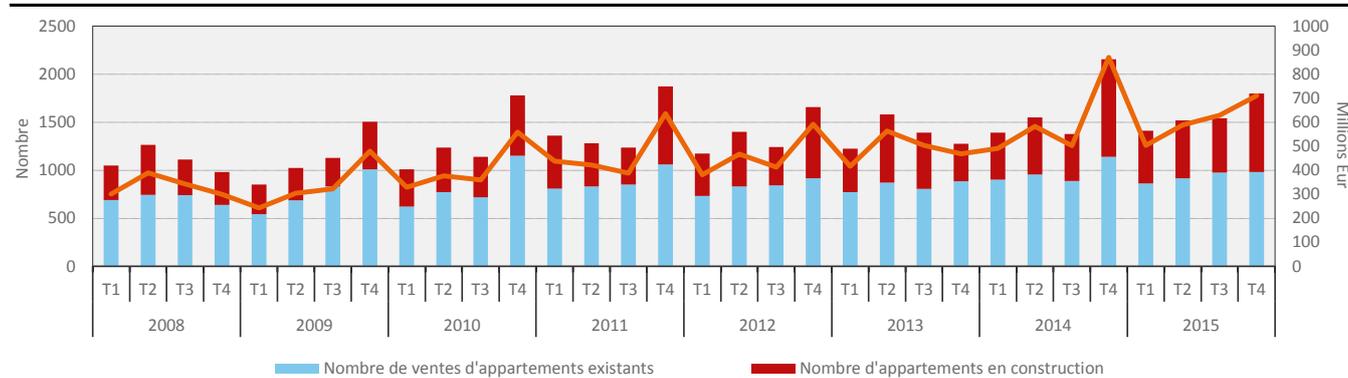
Les volumes de transaction

Au 3^e trimestre 2015 le nombre de transactions a augmenté de 11.8% par rapport au 3^e trimestre de 2014, alors qu'au 4^e trimestre de 2015 le nombre de transactions a connu une forte baisse : il décroît de 16.6% par rapport au nombre de

transactions du 4^e trimestre 2014. En effet, le nombre de transactions dans le neuf avait significativement augmenté en fin d'année 2014 suite à l'annonce de la hausse des taux de TVA. Au total en 2015, le nombre de transactions reste comparable à celui de 2014 (6 268 transactions sur toute l'année 2015 contre 6 477 en 2014).

Figure 3

Nombre d'actes (échelle de gauche) et volume financier (échelle de droite)



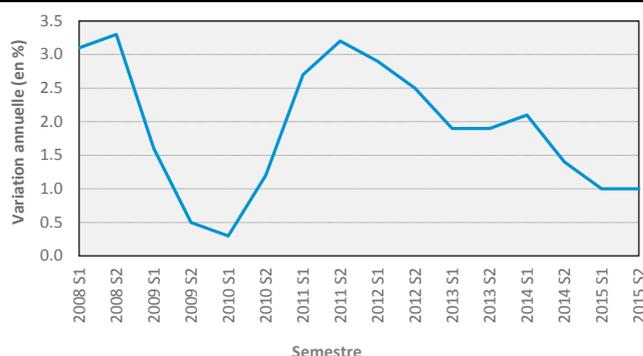
Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC

Les prix de la construction

L'indice des prix de la construction, publié par le STATEC, couvre toutes les prestations nécessaires à la construction d'un logement, du terrassement au parachèvement, hormis le coût du terrain. Au 2^e semestre 2015, les prix pour ces prestations ont augmenté de 1.0% par rapport au 2^e semestre de l'année précédente. On observe que le recul de la variation annuelle des prix de la construction entamé en 2012 s'est poursuivi jusqu'au 1^{er} semestre 2015, avant de se stabiliser (voir figure 4). Les prix qui entrent dans le calcul de cet indice correspondent à des prix hors TVA. Par conséquent, le changement de la TVA au 1^{er} janvier 2015 n'a pas eu d'impact direct sur le résultat de cet indice.

Figure 4

Variation annuelle des prix de la construction



Source : STATEC

Tableau 1

Variation annuelle des prix des logements

	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015
Ensemble des logements	7.1	5.4	5.5	3.6
Logements existants	4.2	4.0	4.6	2.8
<i>Appartements</i>	3.3	3.4	4.5	2.4
<i>Maisons</i>	5.0	4.5	4.7	3.1
Logements en construction*				
<i>Appartements</i>	12.8	8.2	7.2	5.0
Prix de la construction (fréquence semestrielle)		1.0		1.0

Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC ; * Faute de source statistique adéquate, le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat ne sont pas en mesure de produire des statistiques sur les maisons en construction

Tableau de bord des prix des appartements et des maisons

Prix de vente des appartements selon la classe de surface sur les 12 derniers mois

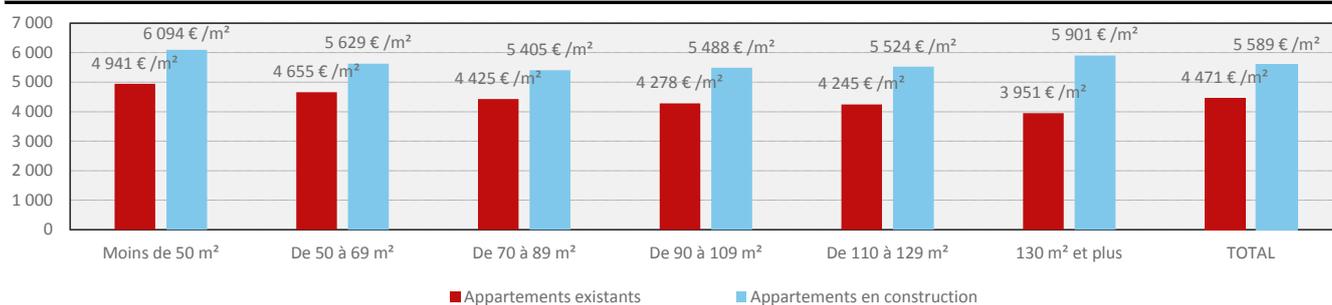
Les prix de vente moyens par m² des appartements existants décroissent assez fortement avec la surface du logement (voir figure 5). Par exemple, le prix moyen d'un appartement existant disposant d'une surface utile inférieure à 50 m² (en général un studio) est d'environ 4 941 €/m², contre 3 951 €/m² pour un appartement

existant d'une surface supérieure ou égale à 130 m² (qui est souvent un appartement de 2 ou 3 chambres, ou plus).

Cette décroissance des prix par m² est moins marquée pour les appartements en construction. En moyenne sur le territoire, un appartement en construction est 25% plus cher qu'un appartement existant d'une surface comparable. Cette différence de prix est un peu plus forte pour les grands appartements que pour les studios.

Figure 5

Prix de vente moyen par m² des appartements selon leur surface, entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2015



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

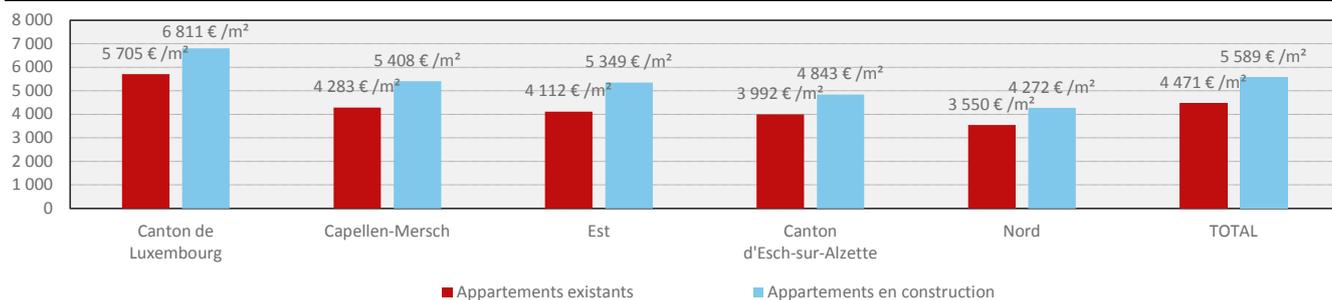
Prix de vente des appartements selon la localisation sur les 12 derniers mois

Les prix de vente par m² des appartements sont très fortement influencés par la distance à la capitale. Dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'un bien s'élève à 5 705 €/m² pour un appartement existant et 6 811 €/m² pour un appartement en construction (voir figure 6).

En s'éloignant de la capitale, les prix diminuent assez fortement : le prix de vente par m² des appartements dans le canton d'Esch-sur-Alzette s'élève ainsi à 3 992 €/m² pour un appartement existant et à 4 843 €/m² pour un appartement en construction.

Figure 6

Prix de vente moyen par m² des appartements selon leur localisation, entre le 1^{er} juillet 2014 et le 30 juin 2015



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

Prix de vente des maisons existantes selon la localisation sur les 12 derniers mois

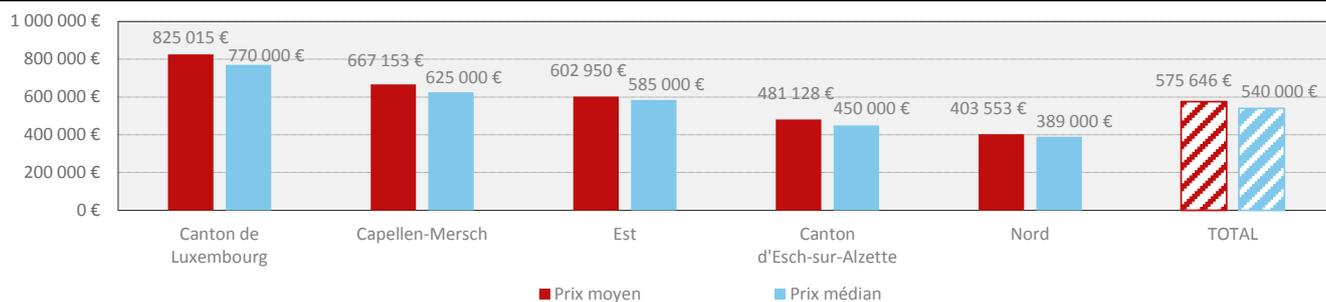
Comme pour les appartements, les prix de vente moyens des maisons existantes sont fortement décroissants avec la distance à la capitale (voir figure 7). Dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'un bien s'élève à 825 015 €, alors que le prix moyen d'une maison existante se situe à

481 128 € dans le canton d'Esch-sur-Alzette et à 403 553 € dans le nord du pays.

Les prix de vente médians des maisons existantes sont systématiquement inférieurs aux prix moyens, dans l'ensemble des zones géographiques, ce qui indique une forte asymétrie dans la distribution des prix de vente des maisons existantes.

Figure 7

Prix de vente moyen et médian des maisons anciennes selon leur localisation, entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2015

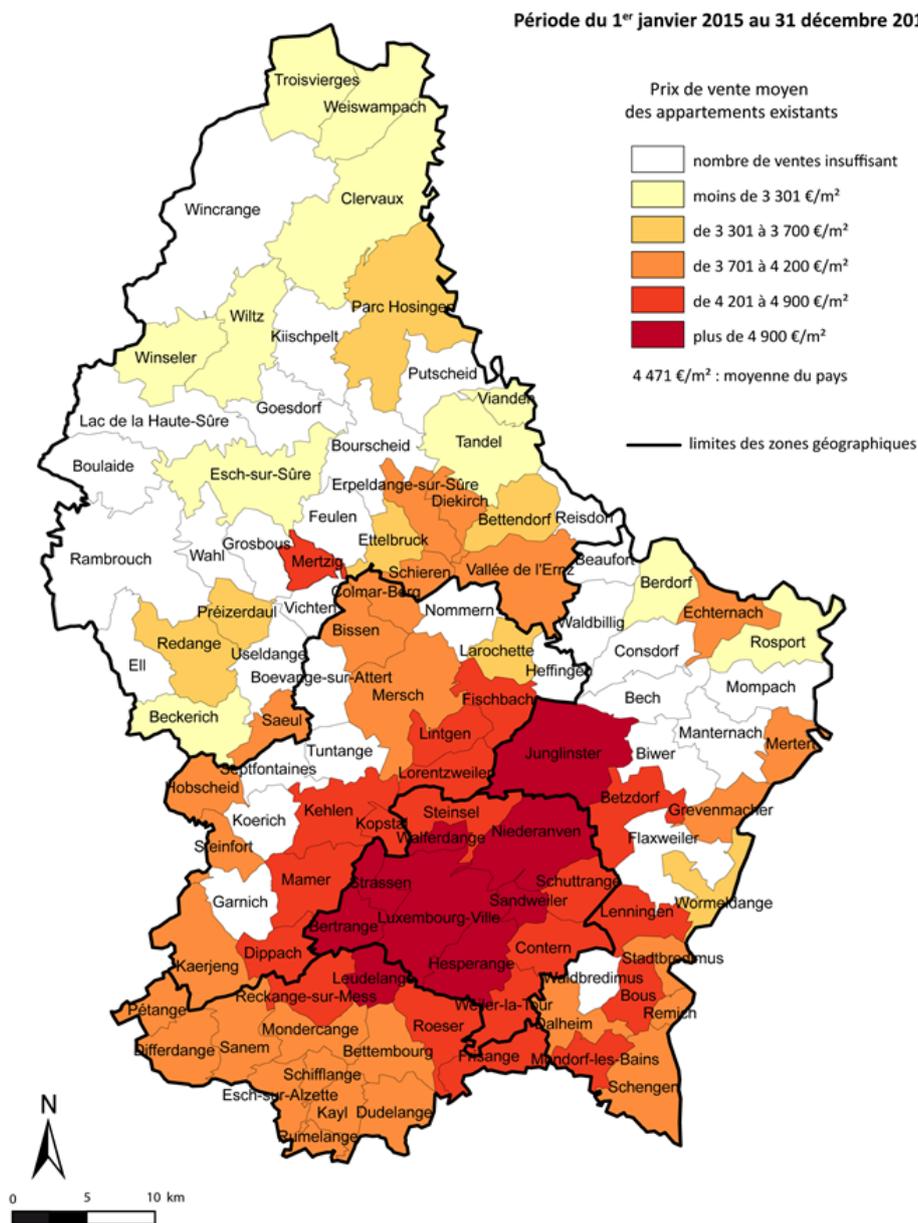


Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC

Prix de vente des appartements par commune

Carte 1

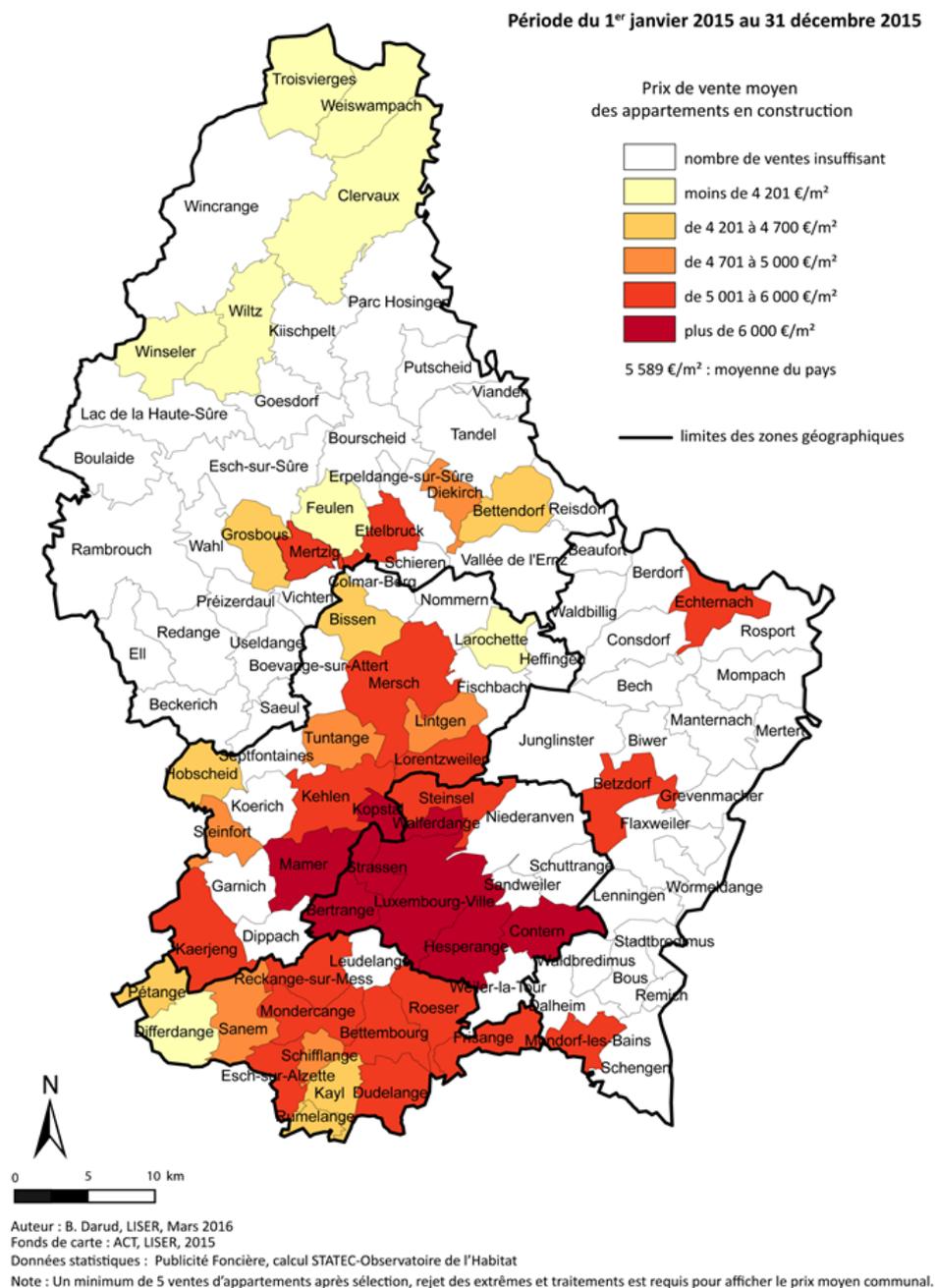
Prix de vente moyen par m² des appartements existants par commune, entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2015



Auteur : B. Darud, LISER, Mars 2016
 Fonds de carte : ACT, LISER, 2015
 Données statistiques : Publicité Foncière, calcul 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 des appartements en construction par commune, entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2015

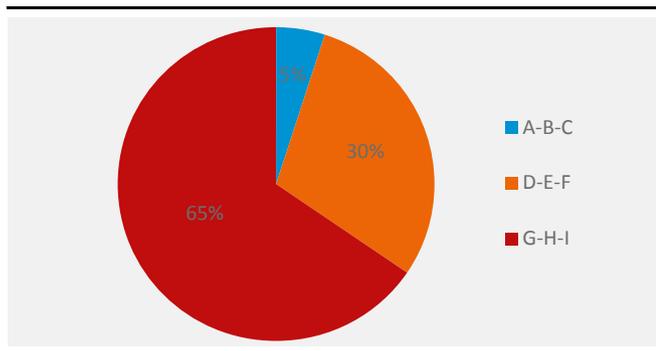


Focus sur... la classe de performance énergétique des maisons existantes

En cas de vente d'une maison unifamiliale existante, il faut disposer d'un certificat de performance énergétique qui est transmis au nouveau propriétaire. Certaines des informations figurant sur ce document technique sont collectées par le STATEC dans le cadre de l'enquête sur les caractéristiques des maisons, comme par exemple la classe de performance énergétique qui est une mesure synthétique du besoin énergétique calculé du bâtiment.

Afin de faciliter l'interprétation des résultats, 3 catégories ont été définies : les maisons à haute efficacité énergétique (les classes A, B et C), les maisons ayant une efficacité énergétique moyenne (les classes D, E et F) et les maisons à basse efficacité énergétique (les classes G, H et I). L'analyse dans ce focus se base sur les transactions enregistrées durant 12 mois (3^e trimestre 2014 – 2^e trimestre 2015).

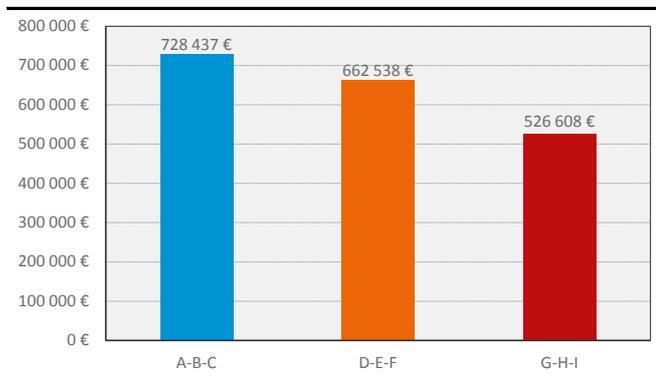
Figure 8
Distribution des transactions de maisons existantes en fonction de la classe énergétique en 2014-2015



Source : Publicité Foncière, STATEC

On constate que la majorité des transactions portent encore sur des maisons à basse efficacité énergétique (voir figure 8). Notons que cette analyse couvre uniquement les maisons existantes qui ont changé de propriétaire. Les nouvelles constructions réalisées récemment doivent répondre évidemment à des standards de performance énergétique nettement supérieurs, avec par exemple une obligation de la classe A pour toute autorisation de bâtir introduite à partir de 2015.

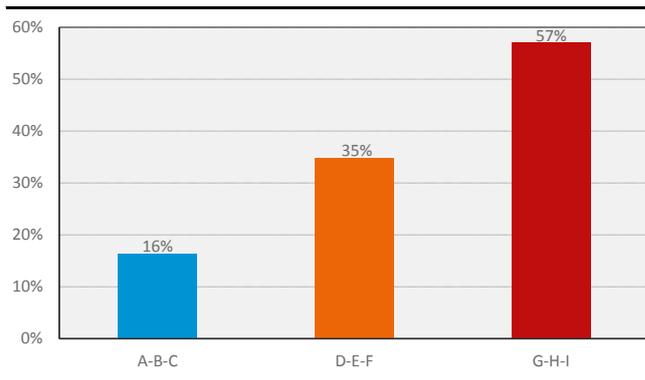
Figure 9
Prix moyen de transaction en fonction de la performance énergétique en 2014-2015



Source : Publicité Foncière, STATEC

Depuis 2012, il est obligatoire de mentionner la classe énergétique dans les annonces immobilières. En effet, la classe énergétique est un facteur qui influence le prix de transaction (voir figure 9). Ainsi une maison qui se situe dans les classes A-B-C se vend en moyenne 9.9% plus cher qu'une maison ayant une classe D-E-F. Par rapport à une maison à basse efficacité énergétique, le prix de transaction moyen est même supérieur de 38.3%.

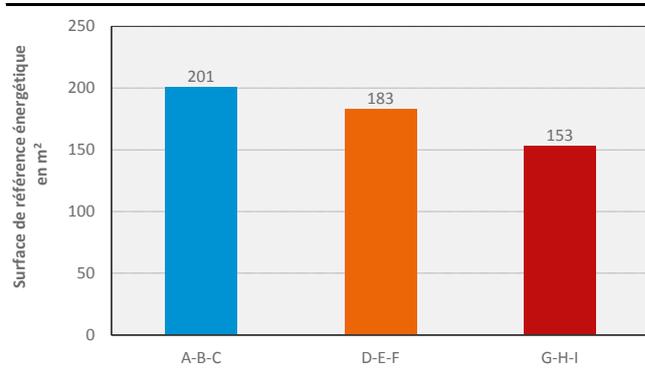
Figure 10
Part des acquéreurs déclarant vouloir réaliser des travaux en fonction de la performance énergétique de la maison en 2014-2015



Source : Publicité Foncière, STATEC

En même temps, 57% des acquéreurs d'une maison se situant dans les classes G-H-I lors de la transaction déclarent vouloir entreprendre des travaux¹ dans leur logement (voir figure 10). Cette proportion tombe à 16% pour les acquéreurs de maisons à haute efficacité d'énergie. Par conséquent, un prix de transaction plus bas peut être compensé en partie par la volonté ou le besoin de réaliser des travaux.

Figure 11
Surface de référence de la maison en fonction de la performance énergétique en 2014-2015



Source : Publicité Foncière, STATEC

En analysant les caractéristiques des maisons, on constate que les maisons avec une meilleure efficacité énergétique sont en général plus grandes (voir figure 11). La classe de performance énergétique est fortement corrélée avec l'année de construction, les bâtiments achevés plus récemment se situent en général dans les classes supérieures. Or on sait que la surface des maisons unifamiliales tend à augmenter² en fonction de l'année de construction.

¹ Les enquêtés répondent à la question si des travaux supplémentaires sont envisagés par « oui » ou par « non ». Par conséquent, il n'est pas possible de savoir si ces travaux sont liés ou non à améliorer la performance énergétique.

² Voir Regard N°15 sur les bâtiments achevés en 2013, STATEC (2015). Par exemple, la surface habitable est passée de 180 m² pour les maisons achevées en 2004 à 192 m² pour les maisons achevées en 2013.

Focus sur... Les prix des terrains à bâtir en zone à vocation résidentielle

La Note n°21 de l'Observatoire de l'Habitat, intitulée « Les prix du foncier à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2014 », présentait les premiers résultats des travaux de l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement sur les prix du foncier à bâtir. Ces travaux s'appuient sur une collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines ayant permis de compléter les informations disponibles dans les actes notariés (repris dans le fichier de la Publicité Foncière) avec des informations sur les caractéristiques physiques et la localisation des parcelles vendues.

Comment identifier le foncier destiné à la construction de logements ?

Les travaux de l'Observatoire de l'Habitat identifient le foncier destiné à la construction de logements en s'appuyant sur la localisation des parcelles (ou ensemble de parcelles contiguës) au sein des Plans d'Aménagement Général (PAG) des communes, mis à jour pour l'année 2010.

Seule une partie des zones définies dans le PAG est en effet destinée à accueillir des logements : dans la typologie harmonisée construite par l'Observatoire de l'Habitat, il s'agit des zones d'habitation et des zones mixtes, qui sont regroupées sous le vocable « zones à vocation résidentielle ». Les travaux de l'Observatoire de l'Habitat montrent que 43% des parcelles libres d'occupation (ou ensemble de parcelles contiguës vendues dans une même transaction) ayant fait l'objet d'une vente entre 2010 et 2014 se situaient essentiellement (c'est-à-dire pour plus de 90% de leur surface) dans une zone à vocation résidentielle.

Comment se distribuaient les prix des parcelles libres en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2014 ?

En considérant le Grand-Duché de Luxembourg dans son ensemble, le prix de vente médian des parcelles (de superficie supérieure à un are) situées essentiellement dans une zone à vocation résidentielle était de 54 221 €/are entre 2010 et 2014. L'utilisation de prix médian, qui indique que la moitié des transactions se sont faites à un prix inférieur à 54 221 €/are entre 2010 et 2014 et l'autre moitié à un prix supérieur, permet de limiter l'influence des valeurs extrêmes. La distribution des prix par are est en effet très asymétrique et marquée par un certain nombre de valeurs extrêmes qui peuvent induire de mauvaises interprétations des résultats quant aux évolutions dans le temps (que suggérerait par exemple une baisse du prix moyen ne résultant que d'une réduction du nombre de valeurs extrêmes).

En analysant plus finement la distribution des prix par are des parcelles libres en zone à vocation résidentielle, il apparaît que 25% des transactions se sont faites en-dessous de 39 016 €/are, alors que 25% des transactions se sont faites à un prix supérieur à 74 860 €/are.

Comment les prix du foncier à bâtir ont-ils évolué entre 2010 et 2014 ?

Étant donnée l'hétérogénéité des prix du foncier à bâtir en zone à vocation résidentielle, interpréter l'évolution des prix à une échelle nationale ne serait pas très pertinent : de fortes fluctuations du prix par are médian national pourraient en effet s'expliquer davantage par des changements dans la localisation des parcelles vendues que par des changements dans la valorisation d'une même parcelle au cours du temps.

Dès lors, l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement a choisi d'analyser les évolutions des prix à une échelle géographique plus fine, qui correspond au découpage en douze cantons. Ce découpage est plutôt adapté à de telles analyses, puisque les niveaux de prix des terrains à bâtir sont plutôt homogènes au sein de la plupart des cantons (hormis peut-être les cantons de Luxembourg, Capellen et Diekirch) et que dans le même temps les différences de niveaux de prix entre cantons sont souvent significatives.

Dans les cantons de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette, qui présentent très nettement les prix par are les plus élevés, la hausse des prix a été plus forte que la moyenne (+7,0% en moyenne par an dans le canton d'Esch-sur-Alzette et +4,3% dans celui de Luxembourg). Dans les autres cantons limitrophes de celui de Luxembourg (Capellen, Grevenmacher, Mersch et Remich), les augmentations de prix ont aussi été importantes et les niveaux de prix par are médians ont semblé converger entre 2010 et 2014 dans ces quatre cantons. Dans les autres cantons, plus éloignés de la capitale, les prix par are ont moins fortement augmenté. Ils ont même diminué dans les cantons de Diekirch et de Wiltz (respectivement -2,5% et -0,6%).

Quelle est la structuration spatiale des prix du foncier à bâtir ?

Le territoire du Grand-Duché de Luxembourg est caractérisé par de très importantes différences dans les prix du foncier à bâtir : le prix de vente médian entre 2010 et 2014 s'élevait ainsi à 79 985 €/are dans le canton de Luxembourg et 72 466 €/are dans le canton d'Esch-sur-Alzette, contre 21 666 €/are et 21 500 €/are dans les cantons de Clervaux et Wiltz (cf. figure 12).

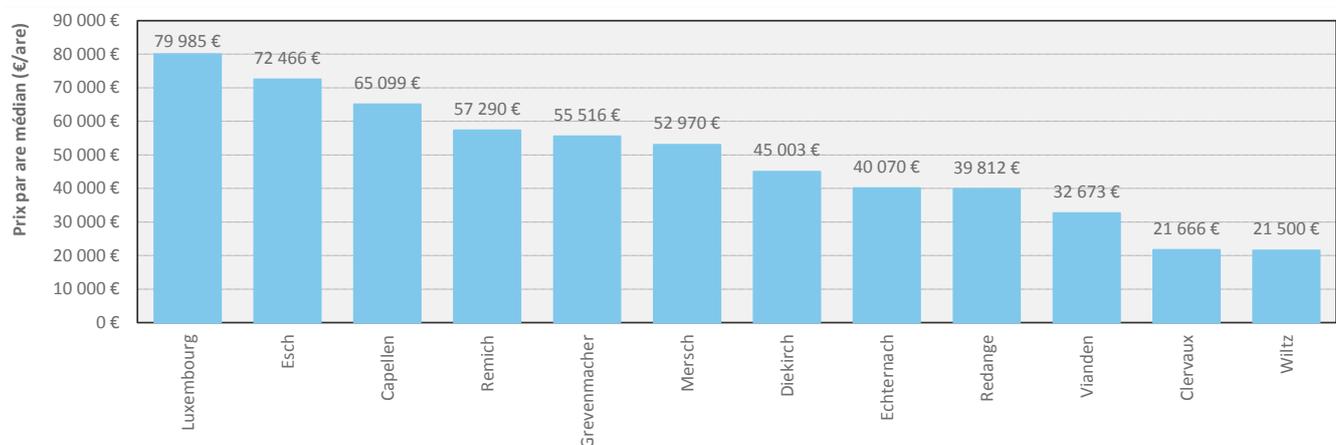
La forte dispersion des prix de vente des terrains localisés en zone résidentielle s'explique avant tout par la forte influence exercée par la distance à Luxembourg-Ville – principal bassin d'emplois et de services du pays – et l'organisation du réseau de transport.

Ainsi le prix par are médian des terrains des terrains situés à environ 30 minutes de Luxembourg-Ville correspond à environ 38% de la valeur médiane de la capitale. À une

distance de 60 minutes de la capitale, le prix médian est cinq fois inférieur au prix médian enregistré à Luxembourg-Ville.

Figure 12

Prix par are médians des parcelles situées essentiellement en zone résidentielle, par canton (2010-2014)



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base prix du foncier 2010-2014), en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Cette publication a été préparée par: Claude Lamboray et Julien Licheron.

Des statistiques détaillées sur les prix de vente des logements peuvent être consultées en ligne :

- L'indicateur rapide - série C du STATEC :

<http://www.statistiques.public.lu/fr/publications/series/indicateur-rapides/index.html>

- Les tableaux des prix de vente des appartements par commune sur le site de l'Observatoire de l'Habitat :

<http://observatoire.liser.lu>