



La note de l'Observatoire de l'Habitat



note n°8, juin 2007

ÉVOLUTION DES OFFRES DE VENTE DE LOGEMENTS ENTRE 2004 ET 2006

INTRODUCTION

Cette 8^{ème} Note de l'Observatoire de l'Habitat fait écho à une publication datée de 2004 dans laquelle ont été présentés les premiers résultats sur les prix des logements proposés à la vente, obtenus après une année de collecte des annonces immobilières parues dans la presse courante et spécialisée, ainsi que sur internet. Cette collecte systématique des annonces immobilières (cf. éclairages méthodologiques) a été mise en œuvre, entre autres, pour pallier le manque d'information à court terme sur les prix immobiliers. En effet, les prix des annonces correspondent à une estimation de la valeur des biens par les vendeurs. Ces prix annoncés sont généralement surévalués par rapport à ceux des transactions (qui sont publiés avec deux ans de décalage), mais ils permettent de définir le niveau du prix de vente et, par ailleurs, de suivre sa variation dans l'espace, ainsi que son évolution dans le temps.

En 2004, les annonces immobilières se répartissaient ainsi : 61% d'offres de vente et 39% d'offres de

location. Parmi les offres de vente, 55% concernaient des appartements et 45% des maisons. Par ailleurs, sans surprise, les annonces de vente d'appartements se concentraient essentiellement dans les communes les plus urbanisées, alors que celles de maisons étaient plus diffusées dans l'ensemble des communes du pays. Au niveau des prix, nous constatons que les prix les plus élevés par rapport à la moyenne du pays se retrouvaient dans la capitale et ses communes voisines. Au-delà de cet espace, les prix moyens diminuaient au fil de l'éloignement de Luxembourg-Ville, jusqu'à atteindre des valeurs parfois très inférieures à la moyenne générale du pays.

Vu que depuis 2004 les prix ont connu au Luxembourg, comme dans la plupart des pays européens¹, de fortes hausses, la présente note propose une étude de l'évolution des offres et des prix de vente immobiliers annoncés dans la presse entre 2004 et 2006 pour les maisons et les appartements.

CHIFFRES CLÉS

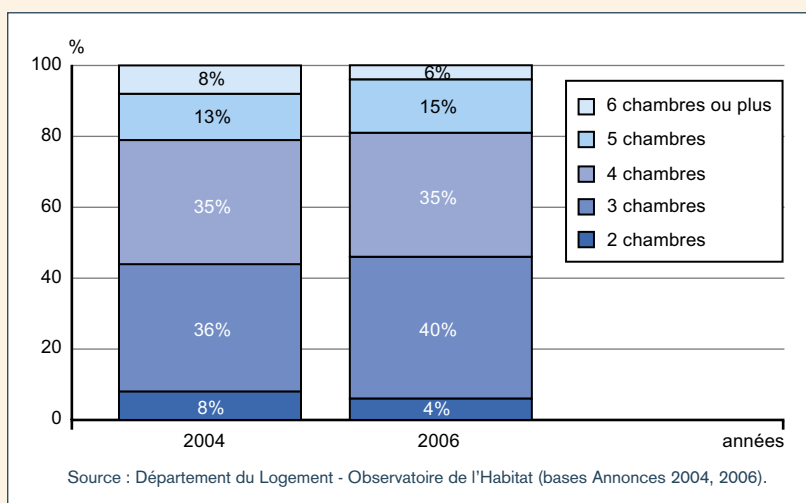
	2004	2006	Variation
Nombre d'annonces de vente	28 519	50 030	+75%
Nombre d'annonces de vente d'appartements	15 596	27 941	+79%
Prix de vente moyen des appartements	295 000 € *	320 000 €	+ 8%
Prix de vente moyen au mètre carré pour les appartements	3 056 €/m ² *	3 555 €/m ²	+ 16%
Nombre d'annonces de vente de maisons	12 923	22 089	+71%
Prix de vente moyen des maisons	485 000 € *	549 000 €	+ 13%
Prix de vente moyen au mètre carré pour les maisons	2 567 €/m ² *	3 067 €/m ²	+ 19,5%

Source : Département du Logement – Observatoire de l'Habitat (bases Annonces 2004 2006).
* Prix en euros constants de 2006

¹ Source : Conseil Européen des Professions Immobilières (CEPI).
Rapport annuel 2006.

Entre le 1er janvier 2004 et le 31 décembre 2006, 114 394 offres de vente de logements à usage d'habitation ont été collectées par l'Observatoire de l'Habitat. Depuis 2004, le marché immobilier résidentiel a fortement augmenté avec un nombre d'offres qui a progressé de 75%. En effet, les offres de vente de logements totalisent pour l'année 2006 plus de 50 000 biens annoncés, contre environ 28 500 en 2004.

Figure 1 : Composition de l'offre de maisons selon le nombre de chambres en 2004 et en 2006



Les caractéristiques de l'offre de maisons

La hausse considérable du nombre d'annonces entre 2004 et 2006 n'a pas affecté la part relative des propositions de vente de maisons en 2006 qui est restée la même qu'en 2004, soit 45%.

Les principales caractéristiques de cette offre de maisons n'ont pas évolué de manière significative au cours de cette période. Ainsi, les maisons de 3 ou 4 chambres constituent toujours l'essentiel des annonces. En 2006, la proportion des maisons de 3 chambres est de 40% et celles de 4 chambres de 35% contre, respectivement, 36 et 35% en 2004. Les maisons de 5 et 6 chambres ou plus concernent 21 % des offres de vente aux deux dates (cf. figure 1).

Cependant, la surface moyenne des maisons proposées à la vente a légèrement baissé entre les deux dates, passant de 190 m² en 2004 à 184 m² en 2006, soit une diminution de 3%.

A l'instar de 2004, la capitale et ses communes périphériques, ainsi que l'espace urbain quasi ininterrompu de la région Sud concentrent la majorité des offres de vente de maisons (57% en 2006 contre 54% en 2004). Toutefois, la diffusion des annonces

dans ces espaces urbanisés a évolué en faveur de la région Sud. En effet, cette dernière regroupe 28% des offres en 2006 contre 20% en 2004. A l'inverse, la part des propositions relevées pour la capitale et sa région a diminué, passant de 34% en 2004 à 29% en 2006.

Les autres régions regroupent 43% des annonces de vente de maisons en 2006, soit une proportion légèrement plus faible qu'en 2004 (46%). Ces offres se diffusent dans les petites et moyennes communes. Ces maisons constituent parfois la seule offre de logement disponible dans certaines communes comme à Fischbach, Lenningen ou Bech.

Les caractéristiques de l'offre d'appartements

En ce qui concerne les 27 900 annonces de vente d'appartements recensées en 2006, les principales caractéristiques distinguant les biens sont, comme pour les maisons, restées similaires aux 15 600 annonces observées en 2004. En effet, la majorité des offres concernent des appartements de 2 chambres : 54% en 2006 contre

50% deux ans auparavant. Par contre, les studios qui représentaient 4% des annonces en 2004, n'en représentent plus que 2% en 2006. Les proportions de logements de 1 chambre sont passées de 25 à 23% et ceux de 3 chambres de 17 à 19% entre 2004 et 2006 (cf. figure 3).

Quant à la surface moyenne des biens de ce segment, celle-ci n'a pas beaucoup changé avec 91m² en 2006 contre 94 m² en 2004.

Figure 2 : Répartition de l'offre de maisons par région en 2004 et en 2006

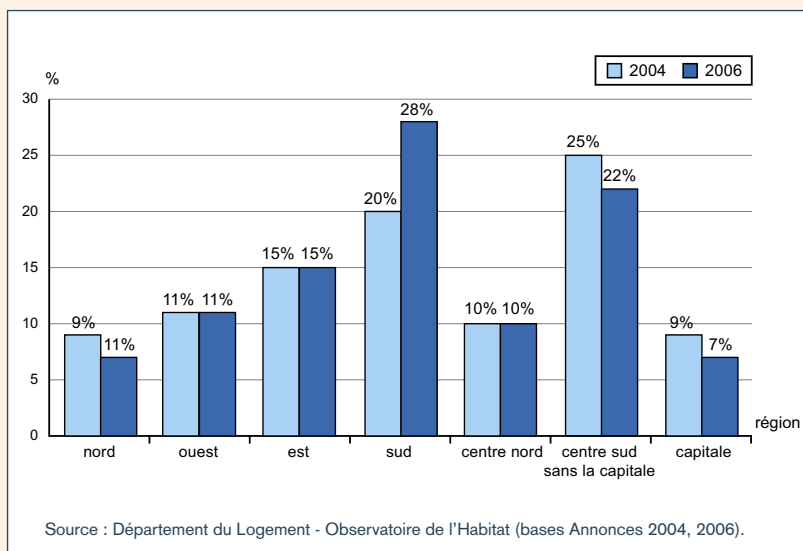
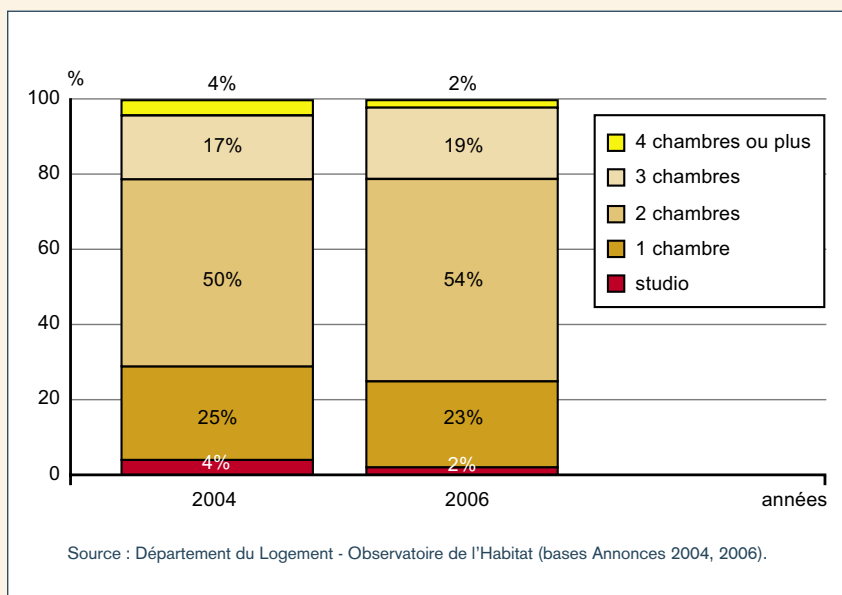


Figure 3 : Composition de l'offre d'appartements selon le nombre de chambres en 2004 et 2006



Le marché des appartements demeure essentiellement urbain, malgré une augmentation de l'offre d'appartements dans toutes les communes du pays. En part relative, en 2006, 77% des propositions d'appartements se situent à Luxembourg-Ville, son agglomération et dans les communes de la région Sud, soit légèrement plus qu'en 2004 (73%).

Les 23% restants de ces propositions se répartissent de façon très diffuse, comme en 2004, dans les autres communes urbaines. En dehors des villes, l'offre de vente d'appartements est rare (moins de 1% des offres recensées), voire inexistante comme à Heiderscheid ou Bech.

2

UNE FORTE HAUSSE DES PRIX DANS L'ENSEMBLE DES COMMUNES DU PAYS

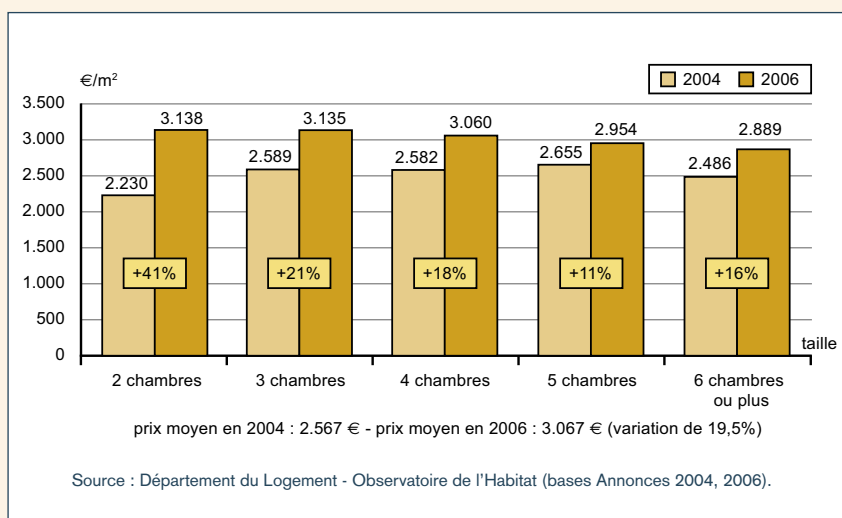
Contrairement aux principales caractéristiques de l'offre de logements qui n'ont guère changé entre 2004 et 2006, l'évolution des prix, par contre, a été assez importante au cours de la même période. A noter que les prix annoncés sont présentés ici en euros constants pour l'année 2006, c.à.d. en tenant compte de l'inflation du coût de la vie².

Le prix des maisons : une diffusion de la hausse des prix dans les petites communes

En 2006, le prix d'une maison avoisine 549 000 € en moyenne. Deux ans auparavant, le prix moyen proposé était d'environ 485 000 € en valeur constante de 2006, soit une hausse de 13% entre ces deux dates.

En rapportant les prix à la surface des logements, il apparaît que les prix moyens annoncés sont de 3 067 €/m² en 2006 contre 2 567 €/m² en 2004, soit +19,5%. L'évolution des prix varie toutefois fortement selon les caractéristiques des biens, et notamment du nombre de chambres et de la localisation des logements.

Figure 4 : Prix de vente moyens annoncés pour les maisons par mètre carré et par nombre de chambres en 2004 et 2006, en euros constants de 2006

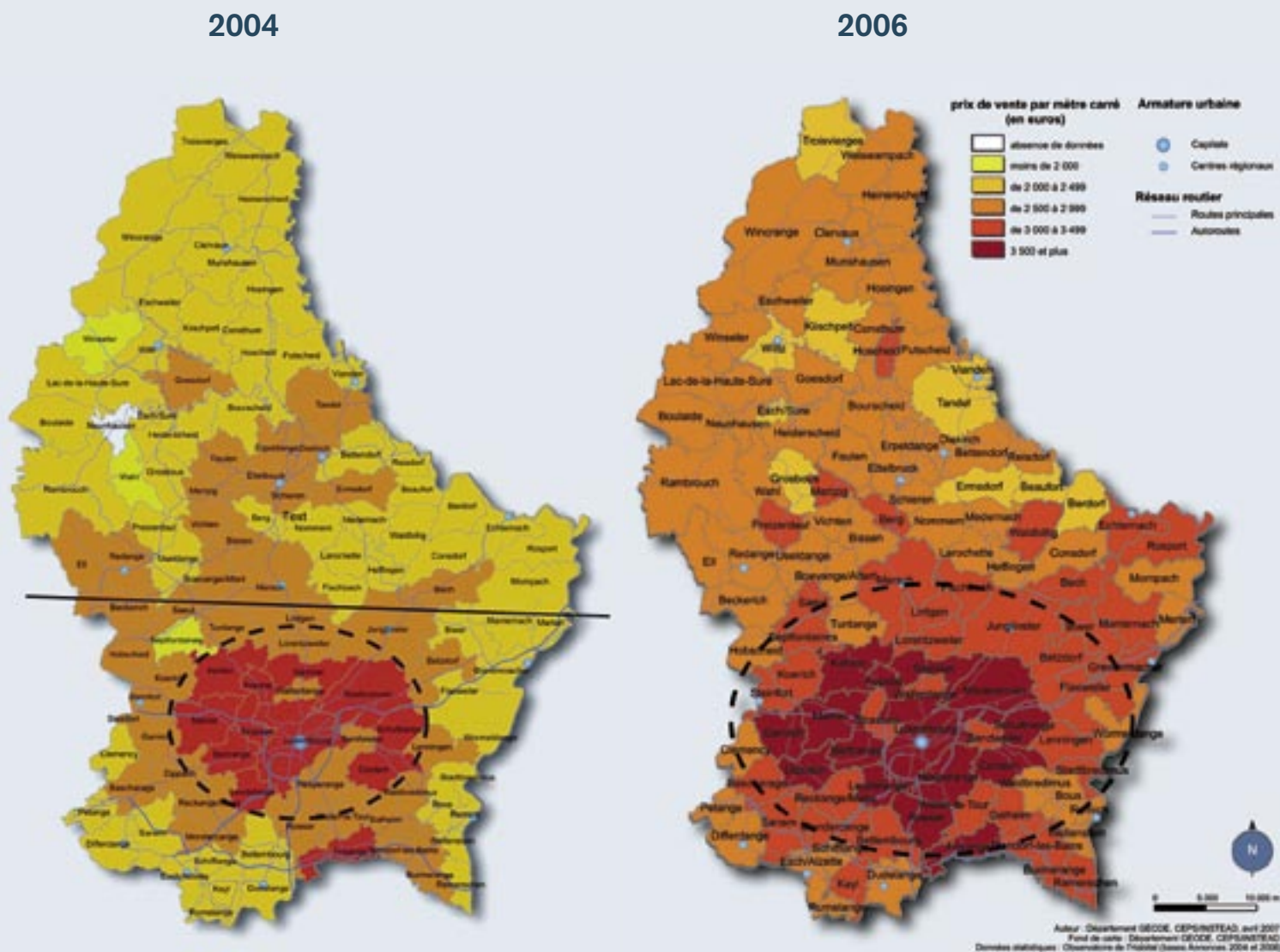


Si l'on tient compte de la taille exprimée en nombre de chambres, les prix annoncés au mètre carré demeurent proportionnellement plus élevés pour les petits biens que pour les grands. Pour les maisons de 2 à 3 chambres, les prix dépassent la moyenne nationale de 3 067 €/m² en 2006 (cf. figure 4).

Par contre, pour les maisons de 4 ou 5 chambres les prix sont équivalents à cette moyenne (respectivement 3 060 €/m² et 2 954 €/m²) et ils sont inférieurs à 3 000 €/m² pour les grandes maisons (6 chambres ou plus).

² Pour comparer des prix d'une année sur l'autre, les données doivent être exprimées en monnaie constante. Alors que la monnaie courante est celle du moment, un calcul en monnaie constante consiste à corriger la dépréciation de la monnaie due à l'inflation entre deux dates. Dans cette note, les prix de 2006 sont en monnaie courante (réels) et les prix de 2004 ont été inflatés par rapport à 2006.

Figure 5 : Prix de vente moyens annoncés par mètre carré pour les maisons par commune en 2004 et 2006, en euros constants de 2006



Entre janvier 2004 et décembre 2006, la plus forte hausse de prix concerne les maisons de 2 chambres (+41%). Pour celles de 3 ou 4 chambres, l'augmentation se situe dans la moyenne (+18%). Quant à l'évolution des prix moyens des biens plus grands, elle est inférieure à la moyenne au cours de la période (cf. figure 4).

En ce qui concerne la répartition spatiale des prix dans les communes, celle-ci fait ressortir deux évolutions importantes.

La première concerne la hausse des prix entre 2004 et 2006, phénomène qui touche toutes les communes du pays. Ces dernières se localisent aussi bien dans les régions densément peuplées, telles que le Centre Sud, où la pression immobilière est sans doute plus importante, que dans les régions plus rurales comme l'ouest du pays.

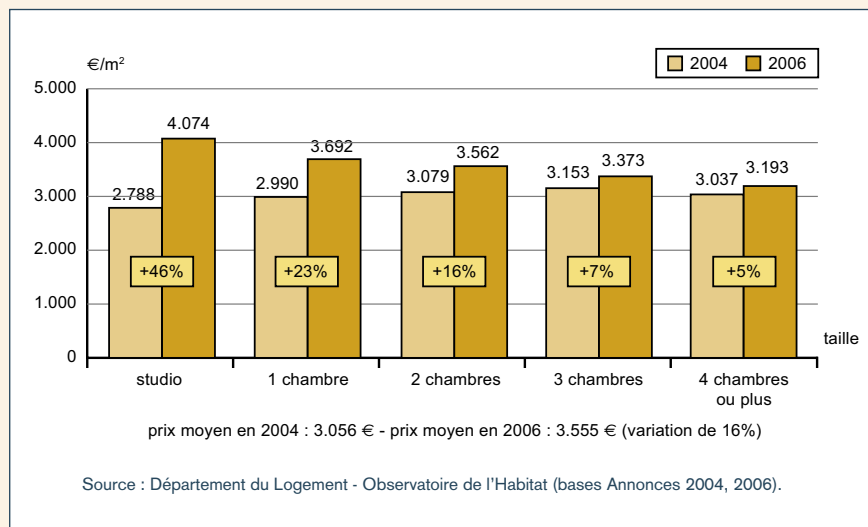
Ainsi, en 2004, les prix annoncés moyens étaient inférieurs à 2 500 €/m² dans la majorité des communes situées au nord d'une ligne coupant le pays en deux, d'est en ouest (de Mertert à Eil). En 2006, les prix moyens de toutes ces communes sont supérieurs à cette valeur et dépassent parfois 3 000 €/m² (cf. cartes ci-jointes de la figure 5).

La deuxième évolution marquante concerne la diffusion des prix les plus élevés, supérieurs à la moyenne nationale (3 067 €/m²). Alors qu'en 2004, les prix les plus élevés se retrouvaient principalement dans les communes voisines de la capitale (1^{ère} couronne), deux ans après, les prix les plus élevés sont enregistrés dans un espace beaucoup plus vaste (2^{ème} couronne), qui s'étend vers le nord-est du pays (en direction de Junglinster), ainsi que vers le sud-est (en direction de Mondorf-les-Bains) en suivant les principaux axes routiers tels que la route d'Echternach ou l'autoroute de Trèves.

Les prix des appartements

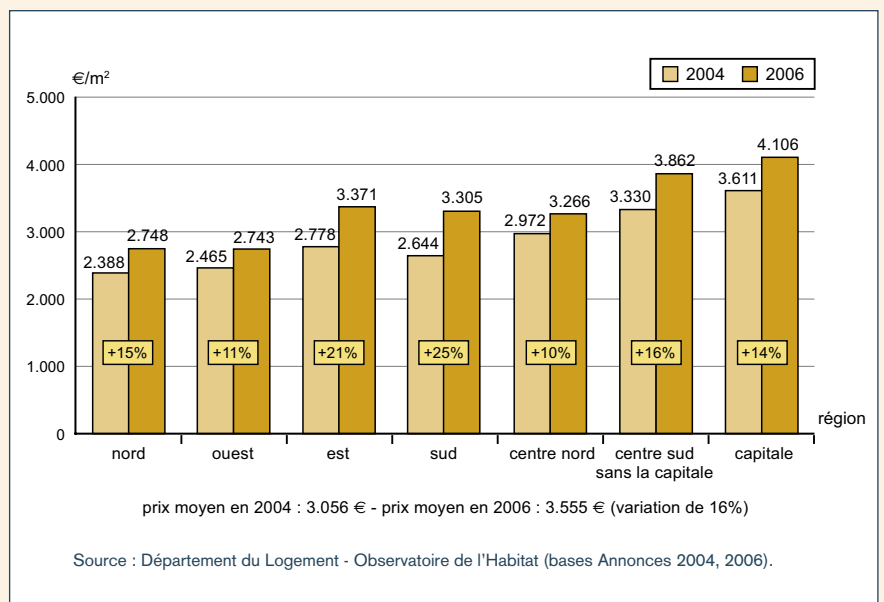
En 2006, un appartement est proposé à 320 000 € en moyenne dans les annonces. Deux ans auparavant, le prix moyen avoisinait les 295 000 € en valeur constante de 2006 (augmentation de 8% entre 2004 et 2006). Au mètre carré, les valeurs atteignent près de 3 550 €/m² en 2006, contre environ 3 060 €/m² en 2004. Bien que la hausse des prix au mètre carré soit moins forte que pour les maisons, elle atteint toutefois 16% en moyenne entre le 1er trimestre 2004 et le dernier 2006.

Figure 6 : Prix de vente moyens annoncés par mètre carré pour les appartements, selon le nombre de chambres en 2004 et 2006, en euros constants de 2006



Si nous considérons les prix au mètre carré en fonction du nombre de chambres disponibles, il apparaît que les hausses les plus fortes concernent les petits appartements : tout d'abord les studios, dont le prix au mètre carré a augmenté de 46%, passant d'environ 2 800 €/m² en 2004 à plus de 4 000 €/m² en 2006 ; ensuite, les appartements à 1 ou 2 chambres, pour lesquels l'augmentation est respectivement de 23 et 16% (cf. figure 6). En ce qui concerne les grands appartements, les prix moyens se sont accrus plus modérément : +7% pour les appartements de 3 chambres et +5% pour ceux qui disposent de 4 chambres ou plus.

Figure 7 : Prix de vente moyens annoncés par mètre carré pour les appartements, par région en 2004 et 2006, en euros constants de 2006



La hausse des prix observée entre 2004 et 2006 se répercute sur les appartements dans toutes les communes. Il apparaît, notamment, que les hausses de prix les plus fortes concernent les régions situées au sud (25%) et à l'est (21%) du pays (cf. figure 7). En revanche, dans les régions Centre Nord et Ouest, l'augmentation des prix est moins forte, proche de 10% en moyenne.

En 2006, les prix de vente annoncés les plus élevés se retrouvent dans les mêmes communes qu'en 2004, à savoir la capitale et ses communes périphériques. Toutefois, la zone où se situent les prix supérieurs à la moyenne nationale s'est étendue. Ainsi, les communes localisées dans la 2^{ème} couronne de la capitale et au-delà en direction du Müllerthal (Betzdorf, Biwer) et de la Moselle (Weiler-la-Tour, Contern) sont désormais comptabilisées dans les communes les plus chères du pays.

Au-delà de ces espaces, les prix ont également augmenté, mais ils restent inférieurs à la moyenne nationale comme à Clervaux (2 800 €/m²) ou à Wiltz (2 600 €/m²). Fait plus surprenant compte tenu de la proximité de la capitale, les prix moyens relevés dans la région Sud, notamment à Esch-sur-Alzette (3 300 €/m²) et Differdange (3 200 €/m²), sont également inférieurs à cette moyenne du pays, malgré la forte hausse enregistrée entre 2004 et 2006.

CONCLUSIONS

Malgré un **accroissement important du nombre d'annonces**, les caractéristiques (nombre de chambres, surface moyenne) des maisons et appartements proposés à la vente n'ont pas évolué de manière significative entre 2004 et 2006. On notera toutefois un transfert de l'offre de vente du centre du pays vers le Sud qui est proche de la capitale.

Au niveau des prix proposés, **le marché immobilier a fortement évolué** entre 2004 et 2006. On remarquera

en particulier deux phénomènes qui concernent tant les maisons que les appartements, à savoir :

- une augmentation plus forte des prix dans les communes situées dans la périphérie de Luxembourg-Ville, exception faite de la région Sud ;
- une diffusion des prix supérieurs à la moyenne nationale dans des communes de plus en plus éloignées de la capitale.

ECLAIRAGES METHODOLOGIQUES

La méthodologie, élaborée par le CEPS/INSTEAD pour l'Observatoire de l'Habitat afin d'analyser le prix d'un bien immobilier, se fonde sur un dépouillement d'un échantillon d'annonces immobilières. Portant à la fois sur la vente et la location, ces annonces sont systématiquement relevées la première semaine de chaque mois dans trois types de sources d'informations :

- la presse quotidienne ; « La Voix » et « Luxemburger Wort »,
- la presse spécialisée ; « Immonews » et « Immostar »,
- la presse informatisée ; « AtHome.lu ».

Chaque annonce mentionnant un prix de vente ou de location est alors saisie dans une base de données reprenant les informations suivantes (si précisées) :

- la date de parution,
- la localisation du bien (région, commune et localité),
- le type de logement (maison, appartement),
- le statut de transaction proposé (vente ou location),
- les caractéristiques du logement (nombre de chambres, surface, jardin, etc.),
- les références de l'annonceur.

La base de données ainsi constituée fait ensuite l'objet d'un traitement spécifique dans le but d'éliminer les annonces incomplètes, les erreurs de saisie, les doublons, ainsi que les aberrations à partir de différents tests. Les valeurs extrêmes des prix sont supprimées pour réduire l'impact des biens exceptionnels.