



MINISTÈRE DES CLASSES MOYENNES,
DU TOURISME ET DU LOGEMENT

La note de l'Observatoire de l'Habitat



note n°3, octobre 2004

OFFRES ET PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS EN 2003-2004

EDITORIAL

L'une des missions de l'Observatoire de l'Habitat consiste à fournir des informations concernant l'évolution des prix du marché immobilier résidentiel. Après un an d'existence, l'Observatoire tient à présenter certains résultats élaborés à partir de la collecte d'annonces immobilières de vente et de location au Grand-Duché. Ainsi, après plusieurs traitements de ces annonces, nous vous exposons dans ce numéro les caractéristiques de vente de maisons et d'appartements offerts sur le marché, notamment du point de vue prix, localisation et taille de ces logements.

Sachant que l'accession à la propriété est une étape importante dans le cycle de vie d'un ménage, l'achat d'un logement est une dépense conséquente qui engage les ménages sur une longue période de leur vie. A la vue de l'évolution des prix du marché, l'accession à la propriété devient de plus en plus difficile, voire impossible pour de nombreuses familles.

L'analyse des prix des annonces immobilières permet de rendre le marché du logement plus transparent, en facilitant de telle sorte le choix des ménages, et de nourrir la réflexion en matière de politique de l'habitat.

Des informations complémentaires à ce sujet seront dorénavant délivrées mensuellement sur le site du Département du Logement (www.logement.lu).

INTRODUCTION

La statistique des biens immobiliers s'avère encore incomplète au Grand-Duché, sachant qu'elle ne fournit pour l'instant que le prix des transactions. Or, le suivi régulier des annonces immobilières peut constituer une source d'information complémentaire et précieuse afin d'élaborer une statistique dynamique qui reflète en temps réel la situation du marché du logement résidentiel. En effet, chaque mois, près de 18.000 offres de logements et de terrains constructibles sont publiées dans la presse courante et spécialisée en la matière.

L'Observatoire collecte ainsi, durant la première semaine de chaque mois, près de 6.000 annonces de logements et de terrains à bâtir destinés à l'habitation, aussi bien pour la vente que pour la location. Cela représente un total de 72.000 offres collectées sur une période d'une année (cf. descriptif de la « base de données prix » de l'Observatoire).

Cette troisième note a trait à l'offre et aux prix de vente de logements. Plus de 28.500 biens annoncés ont ainsi été identifiés entre le 1^{er} juillet 2003 et le 30 juin 2004, permettant de réaliser les statistiques présentées ci-après. Parmi ces biens, 45 % concernent les maisons et 55 % les appartements.

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 des 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, dénommée « base Prix », fait 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 rejetées pour réduire l'impact des biens exceptionnels. Ainsi, sur les 39.947 annonces de vente collectées du 1er juillet 2003 au 30 juin 2004, 28.519 biens ont été retenus pour l'analyse dans la présente publication.

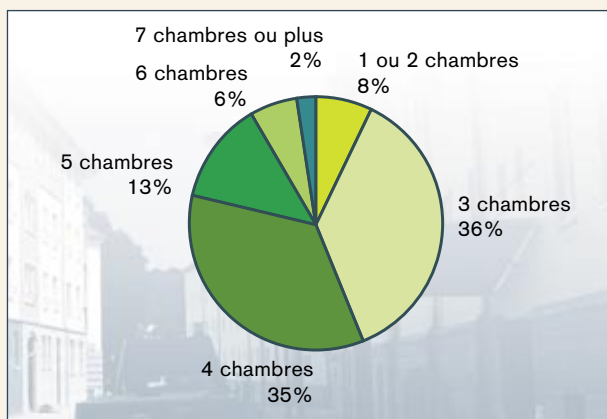
1

CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE DES LOGEMENTS

1.1. L'offre de maisons

L'offre de vente de maisons représente 12.923 biens différents sur une période d'un an. La surface moyenne habitable de ces maisons est de 190 mètres carrés (m²). Elles se composent majoritairement de trois (36 %) ou de quatre chambres (35 %). Les logements de cinq chambres ou plus concernent au total 21 % des offres de vente de maisons (cf. figure 1).

Fig. 1: Maisons par nombre de chambre



Source : Observatoire de l'Habitat, 2004

Par ailleurs, près de 60 % des maisons proposées à la vente disposent à la fois d'un garage et d'un jardin.

Toutefois, l'offre de vente de maisons présente des variations importantes selon les différentes communes du pays. Ainsi, deux tiers des communes ont en majorité plus de maisons en vente que d'appartements, certaines d'entre elles comptant uniquement ce type d'offre. Le dernier tiers

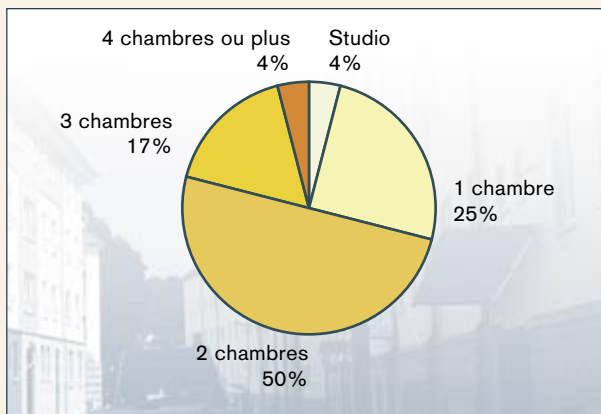
des communes dispose d'une offre de maisons inférieure à celle des appartements (cf. figure 2).

En fait, près des deux tiers du volume d'offres se répartissent sur 77 communes du pays, (généralement de taille petite et moyenne), comme par exemple Rambrouch (2 %), Bech (0,3 %) ou Hoescheid (0,1 %). Le tiers restant des offres de maisons proposées à la vente se concentre dans la capitale et son agglomération urbaine (20 %), ainsi que dans la région Sud (17 %).

1.2. L'offre d'appartements

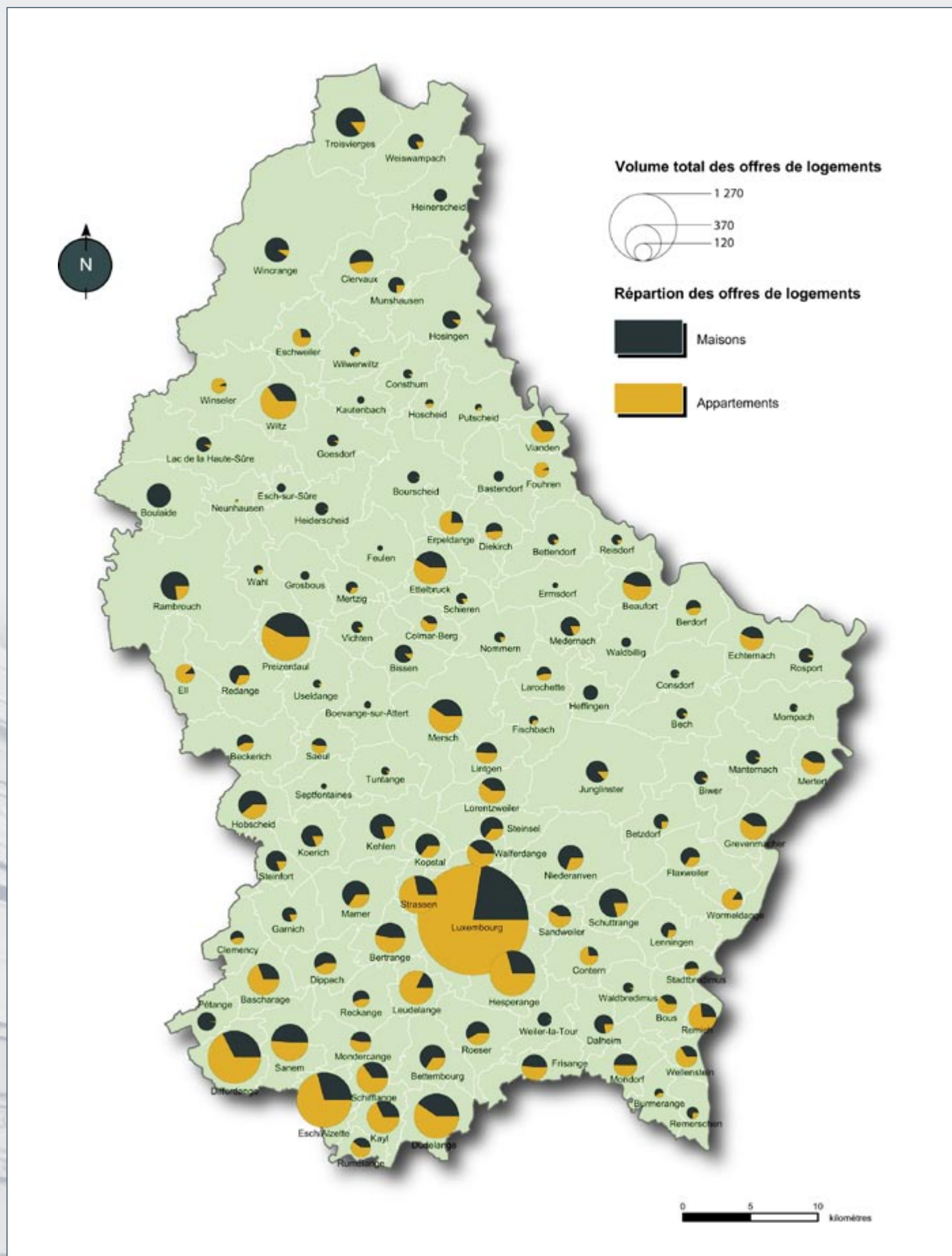
Pour les 15.596 annonces de vente d'appartements, la surface moyenne habitable est de 94 m², soit la moitié de celle des maisons. Le nombre de chambres proposé est en moyenne également inférieur à celle des maisons.

Fig.3 : Appartements par nombre de chambre



Source : Observatoire de l'Habitat, 2004

Fig. 2 : Maisons et appartements : volume d'offres de vente par commune



Source cartographique : CEPS/INSTEAD
Sources statistiques : Observatoire de l'Habitat, 2003-2004
Auteurs : G. de Lanchy, C. Pouget, CEPS/INSTEAD, août 2004

En effet, 50 % des appartements disposent de deux chambres. Les logements d'une chambre représentent 25 % des annonces, ceux de trois chambres 17 % et les studios 5 % (cf. figure 3). En outre, 59 % des appartements disposent d'un balcon et plus de la moitié proposent un garage. Concernant 61% des offres d'appartements, 37 % se

concentrent à Luxembourg-Ville et dans son agglomération et 24 % dans la région de la Minette. Les 39 % restants se répartissent sur d'autres communes, telles que Wiltz (2,2 %) ou Mersch (1,8 %). Cependant, l'offre de vente d'appartements est peu présente, voire inexistante dans les communes rurales, comme par exemple à Kautenbach ou à Heffingen (cf. figure 2).

2

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS

2.1. Le prix de vente des maisons

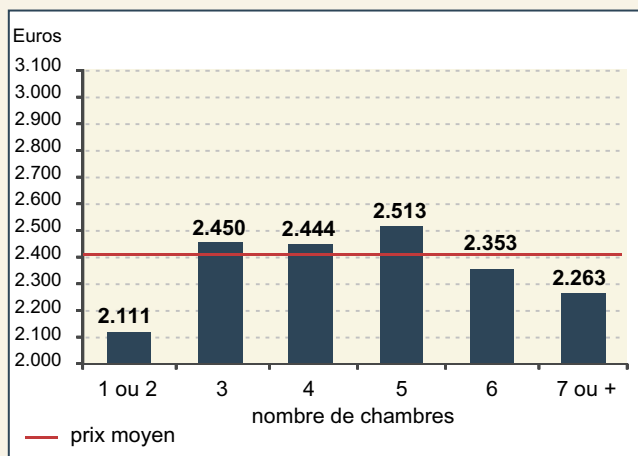
Au Grand-Duché du Luxembourg, le prix moyen des maisons proposées à la vente est de 459.000 €. Ramené à la surface habitable, le prix de vente moyen est de 2.420 €/m². Ce prix varie fortement en fonction de la taille et de la localisation du bien.

Ainsi, les prix les plus élevés au mètre carré concernent les maisons de trois à cinq chambres. Cette situation peut s'expliquer par une plus forte demande pour ces types de biens. Pour les petites (une ou deux chambres) et les grandes maisons (six chambres ou plus), les prix au mètre carré sont inférieurs à la moyenne (cf. figure 4).

Les prix les plus élevés pour les maisons se localisent à la périphérie de la capitale (cf. figure 5) : Niederanven (3.199 €/m²), Kopstal (3.111 €/m²) ou Bertrange (3.089 €/m²). Les prix les moins élevés se situent essentiellement dans le nord du pays, avec par exemple Winseler (1.708 €/m²), Wiltz/Clervaux (1.782 €/m²) et Weiswampach (1.783 €/m²).

La présence d'un jardin, d'une cuisine équipée, ainsi que le nombre de salles de bain interviennent également sur le prix, mais de manière secondaire.

Fig.4 : Prix de vente moyens du mètre carré selon le nombre de chambres des maisons



Source : Observatoire de l'Habitat, 2004

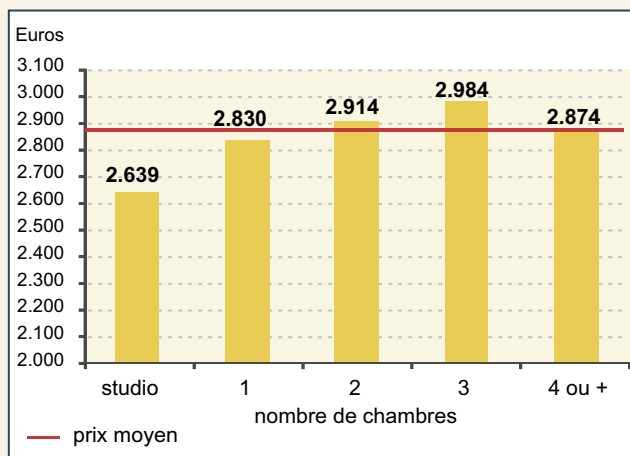
2.2. Le prix de vente des appartements

En ce qui concerne les appartements, le prix de vente moyen est de 273.000 €, soit 41 % de moins qu'une maison. Néanmoins, le prix d'un appartement au mètre carré s'élève en moyenne à 2.892 €/m², ce qui représente 19% de plus que celui d'une maison. De ce fait, à surface moyenne égale, un appartement coûterait 90.000 € de plus qu'une maison.

Du studio aux trois chambres, le prix d'un appartement augmente progressivement. Ainsi, le prix au mètre carré d'un logement avec une chambre est supérieur de 7 % à celui d'un studio. De même, l'appartement de trois chambres s'élève à 2.984 €/m², contre 2.830 €/m² pour une chambre. A partir de quatre chambres, le prix au mètre carré diminue (cf. figure 6).

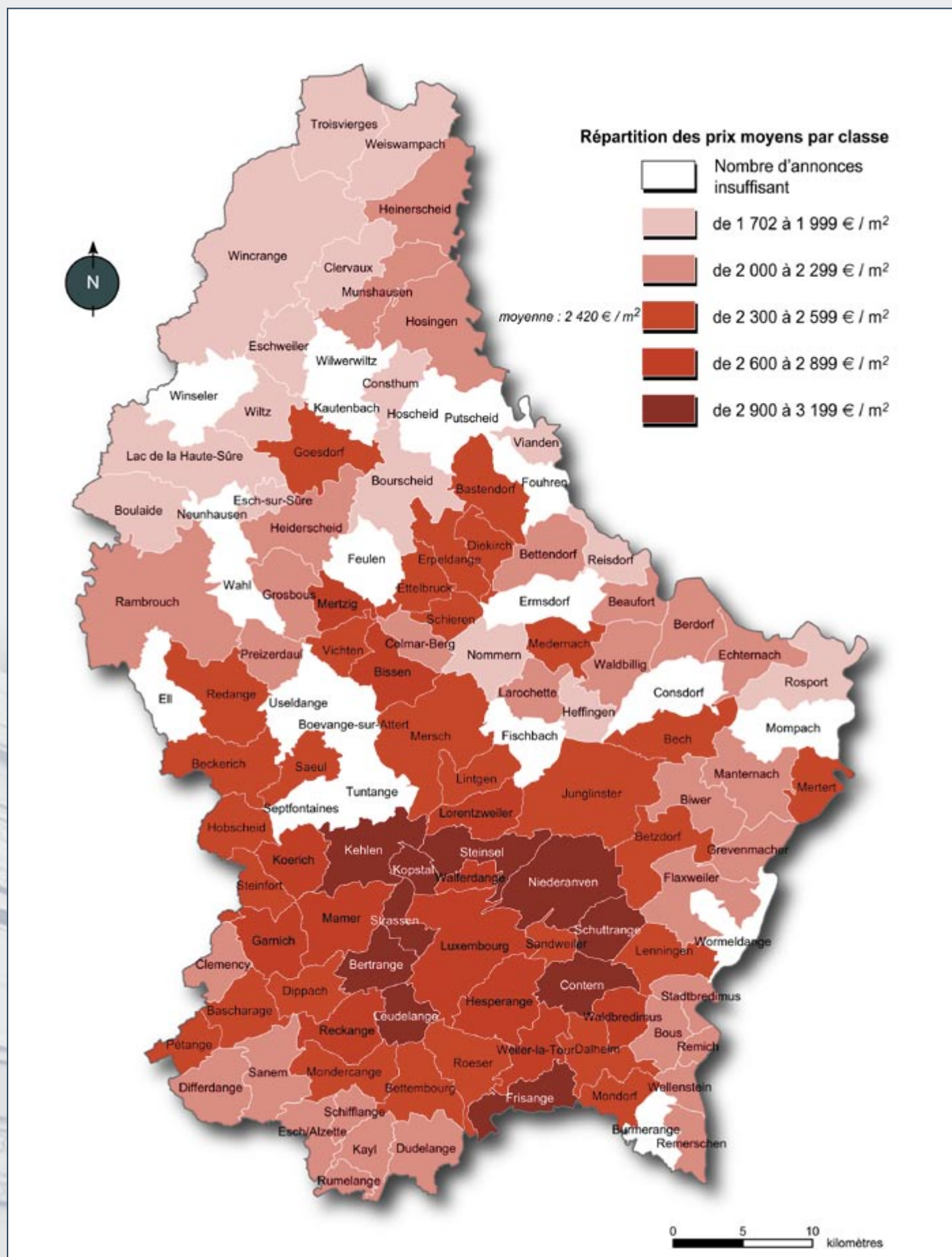
Les prix de vente les plus élevés se localisent dans la périphérie de la capitale ; ainsi, Bertrange (3.471 €/m²) et Sandweiler (3.459 €/m²). Luxembourg-Ville se place en troisième position avec 3.428 €/m². Toutefois, en fonction des quartiers, le prix moyen de la capitale varie de 2.947 €/m² dans la localité de Hamm à 3.872 €/m² au quartier Limpertsberg (cf. figure 7).

Fig.6 : Prix de vente moyens du mètre carré selon le nombre de chambres des appartements



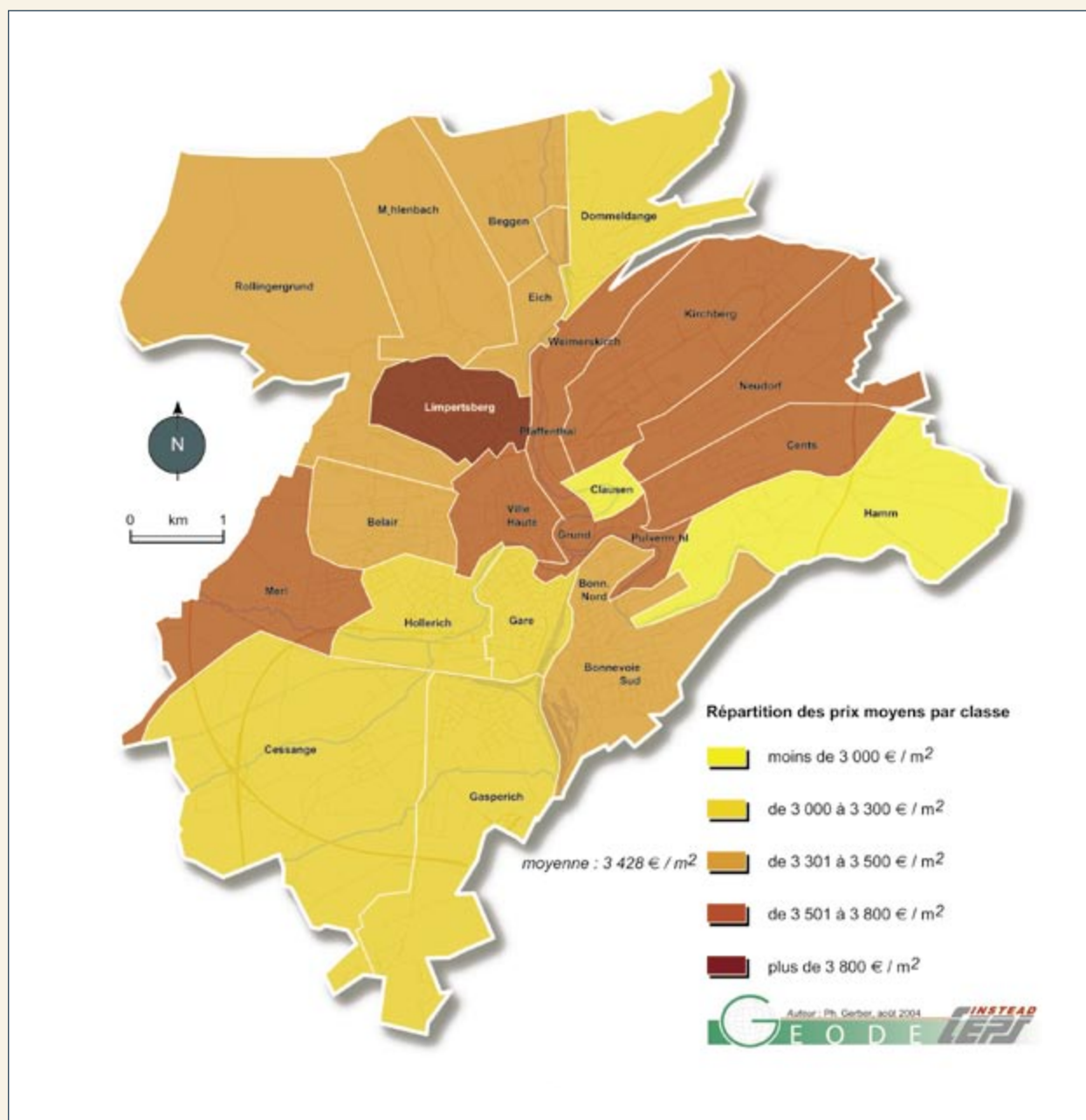
Source : Observatoire de l'Habitat, 2004

Fig. 5 : Prix moyens des maisons à la vente par commune



Source cartographique : CEPS/INSTEAD
 Sources statistiques : Observatoire de l'Habitat, 2003-2004
 Auteurs : G. de Lanchy, C. Pouget, CEPS/INSTEAD, août 2004

Fig. 7: Prix moyen des appartements à la vente au m² en fonction des quartiers de Luxembourg-Ville



Sources : Administration du Cadastre et de la Topographie (1999),
Ville de Luxembourg (1997), CEPS/INSTEAD (2004), Observatoire de l'Habitat, 2003-2004

CONCLUSIONS

Au Grand-Duché du Luxembourg, l'offre de vente des appartements est supérieure à celle des maisons, résultant vraisemblablement d'un taux de rotation des ménages et d'un taux de construction immobilière plus importants pour les appartements que pour les maisons.

Cette offre d'appartements se concentre essentiellement dans les régions les plus peuplées du Grand-Duché. En effet, elle correspond à un marché urbain, contrairement à l'offre de maisons qui est plus répartie dans les petites communes du pays.

Concernant les prix, les communes situées autour de la capitale enregistrent les prix de vente les plus élevés, que ce soit pour les maisons ou pour les appartements. Lorsqu'on s'éloigne de cet espace central, les prix au mètre carré diminuent progressivement, jusqu'à atteindre des valeurs très inférieures à la moyenne nationale. Ces prix faibles se situent principalement dans le Nord, le Sud-est et l'Est du Luxembourg. La différence entre les prix les plus élevés et les plus bas au mètre carré atteint 53 % pour les maisons et 59 % pour les appartements.