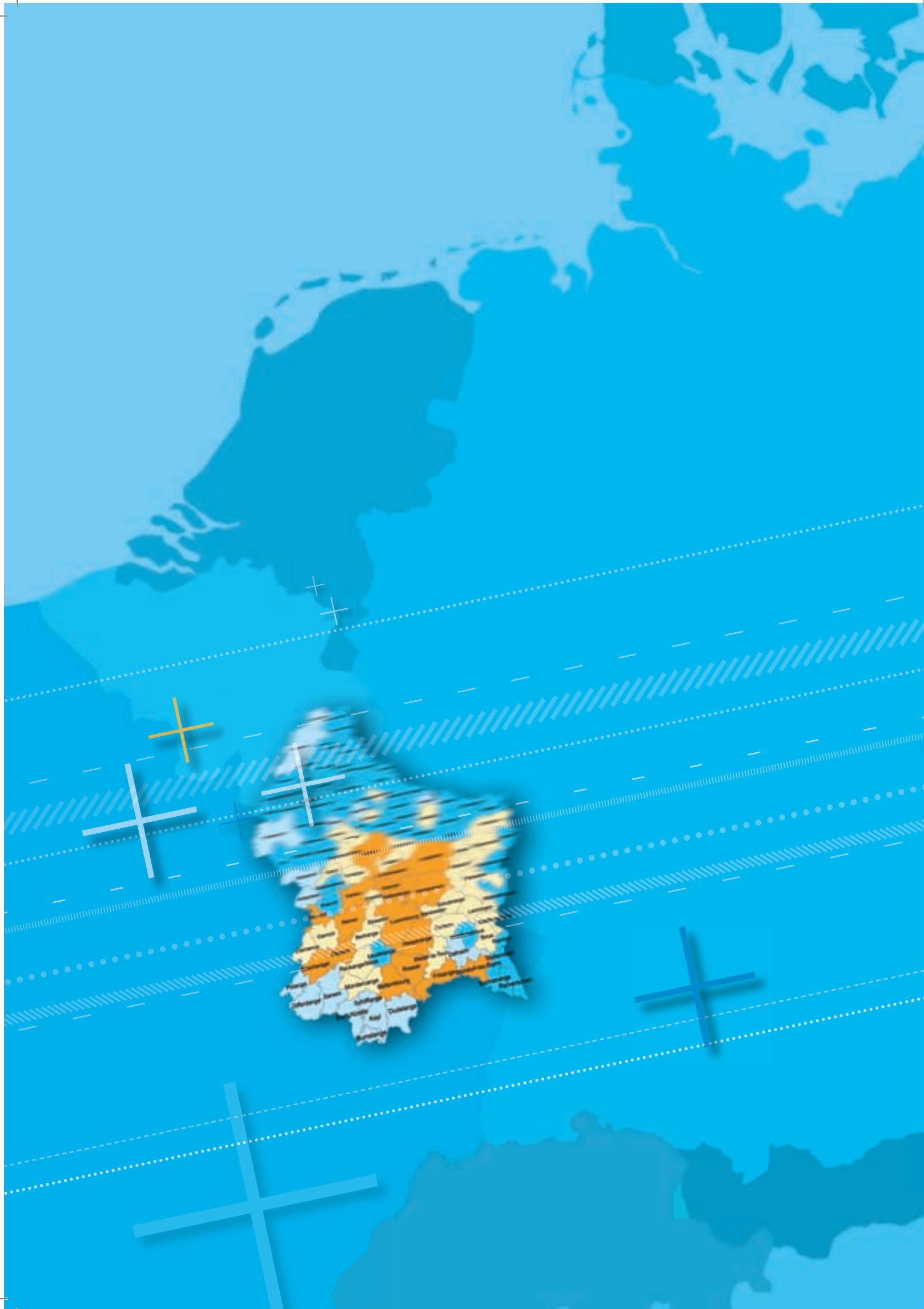


RAPPORT D'ACTIVITÉ 2008

RAPPORT OBSERVATOIRE DE L'HABITAT



Juillet 2009



INTRODUCTION

1.	OBJET ET BUT DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT	6
2.	PARTENAIRES DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT	8
3.	OFFRES ET PRIX DES BIENS ANNONCÉS SUR LE MARCHÉ	10
3.1.	Offres et prix annoncés à la vente	11
3.1.1	Rappel sur l'évolution des offres et des prix de vente en 2006 et 2007	11
3.1.2	Offres de vente de logements en 2008	13
3.1.3	Prix de vente moyens annoncés en 2008	13
3.1.4	Relevé des communes les plus chères et les moins chères en 2008	14
3.2.	Offres et prix annoncés à la location	23
3.2.1	Rappel sur l'évolution des offres et des prix de location entre 2006 et 2007	23
3.2.2	Offres de location de logements en 2008	24
3.2.3	Loyers moyens annoncés en 2008	25
3.2.4	Relevé des communes les plus chères et les moins chères en 2008	26
4.	ACTES DE VENTES ENREGISTRÉS EN 2007 ET EN 2008	32
4.1.	Volume des ventes enregistrées en 2007 et en 2008	33
4.2.	Volume financier des ventes enregistrées en 2007 et en 2008	34
5.	CADASTRE DES LOYERS	38
5.1.	Cadre d'application	39
5.2.	Démarche engagée	39
6.	POTENTIEL FONCIER CONSTRUCTIBLE	40
6.1.	Démarche pour étudier le potentiel foncier constructible	41
6.2.	Indicateurs du potentiel foncier constructible	42
6.2.1	Qualification des terrains disponibles	42
6.2.2	Degré de mobilisation théorique	42
6.3.	Résultats intermédiaires	42
7.	CONDITIONS DE LOGEMENT DES MÉNAGES	44
7.1.	Évolution du taux d'effort entre 1996 et 2006	45
7.2.	Confort des logements entre 2003 et 2006	46
8.	RELATIONS PUBLIQUES	48
8.1.	Semaine Nationale du Logement en 2008	49
8.2.	Site Internet de l'Observatoire de l'Habitat	51
	Références bibliographiques	53
	Table des illustrations	54



Introduction

Ce nouveau rapport d'activité de l'Observatoire de l'Habitat est la troisième édition depuis sa création en 2003. Il a été réalisé par le Département du Logement du Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement en étroite collaboration avec le CEPS/INSTEAD.

Son objectif est de présenter les principaux travaux réalisés au cours de l'année passée, en l'occurrence 2008, afin de donner un aperçu des résultats qui ont été obtenus.

Dans ce contexte, le rapport d'activité retient les observations suivantes :

// Offres de logements et prix annoncés à la vente et à la location :

- Le nombre d'offres de logements s'est fortement accru au dernier trimestre de l'année 2008 pour la vente et la location.
- Seuls les indicateurs des prix annoncés pour les loyers proposés pour les appartements ont augmenté au cours de l'année 2008 (+ 1 %). Pour les autres segments, les indicateurs des prix annoncés indiquent une légère baisse, notamment à partir du second semestre 2008 :
 - - 1,91 % pour la vente de maisons ;
 - - 2,49 % pour la vente d'appartements ;
 - - 0,15 % pour la location de maisons.
- Ces éléments tendent à montrer que la flambée des prix qui a été observée les années précédentes a été stoppée en 2008. Elle traduit un certain attentisme des vendeurs, qui ne veulent pas véritablement diminuer les prix, et des acheteurs, qui attendent que les prix baissent.

// Actes de vente enregistrés par les notaires :

- Le nombre de ventes enregistrées a diminué de 22 % entre 2007 et 2008. Cette baisse est conséquente à partir du second semestre 2008.
- Dans le même temps, le volume financier de ces transactions a baissé de 1,22 milliard d'euros entre 2007 et 2008, soit une diminution de 26,7 %.
- Ce ralentissement des ventes correspond à un ralentissement de l'activité sur le marché de l'immobilier résidentiel. Il coïncide avec la forte augmentation des offres de vente dans la presse et sur internet, car les vendeurs sont contraints de diffuser plus souvent et plus longtemps leur proposition pour trouver un acheteur.

// Poids du logement sur le revenu des ménages :

- Le poids du logement sur le revenu des ménages a globalement peu augmenté entre 1996 et 2006, et ce, malgré la hausse des prix de l'immobilier au cours de la même période (en euros constants). Cela tient au fait que les revenus des ménages ont globalement augmenté dans des proportions similaires.
- Plus précisément, la hausse des prix a principalement pénalisé les nouveaux accédants et les nouveaux locataires.
- D'autre part, les ménages ont adapté leurs choix face à la hausse des prix immobiliers, en privilégiant, notamment, plus fréquemment des appartements que des maisons.

+

1

OBJET ET BUT DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT



OBJET ET BUT DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

L'Observatoire de l'Habitat a été créé en 2003, par le Ministre des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, en vue de fournir une aide à la planification d'une politique du logement à court, moyen et long terme.

Sa mission consiste à collecter, analyser et diffuser de l'information relative au logement en particulier et à l'habitat en général, et ceci au moyen d'un certain nombre d'indicateurs et de données.

En 2008, les sujets traités ont été les suivants :

- Prix annoncés à la vente et à la location ;
- Actes enregistrés par les notaires ;
- Cadastre des Loyers ;
- Poids du logement sur le revenu des ménages ;
- Confort des logements ;
- Potentiel foncier constructible.

+

2

**PARTENAIRES DE
L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT**



Les contacts développés depuis la création de l'Observatoire de l'Habitat avec les responsables des administrations et des organismes identifiés pour leurs compétences en matière de logement ont été poursuivis en 2008.

A ce jour, trois axes de coopération ont été développés avec différents partenaires :

// Potentiel foncier constructible et consommation foncière

Depuis 2004, l'Observatoire de l'Habitat étudie la disponibilité foncière dans les communes.

Ces travaux sont réalisés en collaboration avec plusieurs partenaires :

- le Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire ;
- l'Administration du Cadastre et de la Topographie (A.C.T.) ;
- les Administrations communales.

// Actes de ventes et prix enregistrés

Depuis la fin de l'année 2008, l'Observatoire de l'Habitat et l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (A.E.D.) ont engagé une coopération pour estimer la valeur des biens immobiliers et fonciers à partir des actes authentiques de vente.

// Cadastre des loyers

Dans le cadre de la nouvelle loi portant sur le bail à usage d'habitation, l'Observatoire de l'Habitat, via le CEPS/INSTEAD, travaille avec la Ville de Luxembourg pour la mise en œuvre d'un Registre des Logements et d'un Cadastre des Loyers.

Cette initiative est soutenue par le Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement qui cofinance l'opération.

Par ailleurs, l'Observatoire de l'Habitat échange régulièrement des informations avec le Service Central de la Statistique et des Études Économiques (STATEC) sur différents thèmes.

+

3

OFFRES ET PRIX DES BIENS ANNONCÉS SUR LE MARCHÉ



Depuis sa création en 2003, l'**Observatoire de l'Habitat étudie les offres et les prix de logements à partir des annonces immobilières** publiées par les professionnels de l'immobilier et les particuliers. Cette étude repose sur une collecte de toutes les annonces **parues la première semaine de chaque mois** dans la presse quotidienne, la presse spécialisée et sur internet.

En 2008, l'Observatoire de l'Habitat a réalisé deux études à partir de ces données, à savoir :

- une analyse des offres de vente et des prix relevés dans les annonces en 2006 et en 2007 ;
- une analyse de l'évolution des prix au cours de l'année 2008 à partir des indicateurs des prix établis chaque trimestre (http://observatoire.ceps.lu/indicprix_index).

3.1. Offres et prix annoncés à la vente

L'étude conduite sur l'évolution des prix en 2006 et en 2007 a donné lieu à la publication d'un dossier spécifique pour la Semaine Nationale du Logement 2008 : « l'offre et les prix des logements mis sur le marché : situation en 2006 et en 2007 ».

Les principales observations de ce dossier « hors série » sont reprises ci-après pour la vente de logements.



3.1.1. Rappel sur l'évolution des offres et des prix de vente en 2006 et 2007

// L'offre de vente de maisons et d'appartement en 2006 et en 2007

En 2007, le marché de l'immobilier luxembourgeois se caractérise par une prépondérance de l'offre de vente de logements (80 %) sur l'offre locative (20 %).

Parmi les offres de vente, **les maisons représentent près de 45 % du marché**, soit une part moins importante que l'année précédente.

Ces maisons mises en vente sont **relativement anciennes** puisque près de 69 % d'entre elles ont été construites il y a plus de dix ans, 29 % il y a moins de dix ans et 2 % sont en construction (état futur d'achèvement).

La majorité de ces propositions de vente de maisons **se localisent toujours dans la capitale et les communes situées à sa périphérie**, ainsi que dans l'espace urbain du sud-ouest du pays : près de 57 % des offres de vente de maisons en 2007. Les 43 % restants se répartissent dans les autres communes, avec une plus forte concentration dans les agglomérations des autres villes.

Les offres de vente d'appartements sont le produit dominant : 55% des offres de vente. Ce segment prend de plus en plus d'ampleur depuis 2006, sans doute en raison de la difficulté de trouver des terrains à bâtir, mais aussi pour une plus grande rentabilisation des terrains sous la forme d'appartements.

Parmi ces offres, **les appartements de 2 chambres sont toujours le produit phare**: 55 % des offres, alors que ceux de 1 chambre représentent 23 % des offres et ceux de 3 chambres 18 %.

Il est à noter que la **construction d'appartements tend à se développer de plus en plus**, car les prix sont moins élevés pour ces biens que pour les maisons et les promoteurs amortissent plus facilement le coût du terrain. Cette tendance s'accompagne également par une diffusion des offres d'appartements dans des plus petites communes en suivant les principaux axes routiers, notamment vers la Nordstad et la vallée de la Moselle, **là où les terrains sont moins chers**.

Par ailleurs, en 2007 comme en 2006, **75 % des offres de vente d'appartements se concentrent dans la capitale, dans les communes situées à sa périphérie et dans le sud-ouest du pays**.

// Les prix de vente annoncés pour les maisons et les appartements entre 2006 et 2007

Le prix moyen annoncé pour une maison et son terrain (avant négociation entre l'acheteur et le vendeur) **est de 558 127€ en 2007**, contre 548 650€ en 2006, soit une hausse de 1,73 % en euros courants.

Cette légère hausse des prix indiquerait **un retour à un certain équilibre** entre l'offre et la demande : l'offre augmentant et la demande étant moins forte sous l'effet, entre autres, du relèvement des taux d'intérêt. Mais ce marché reste encore très tendu. En effet, il n'y a pas de décote dans l'ancien. Le prix moyen annoncé pour les maisons en construction est de près de 619 000€, contre environ 599 000€ pour les récentes et 597 000 pour celles construites il y a plus de 10 ans.

La seule option existante pour trouver un logement moins cher est de s'éloigner de la capitale. Cependant, le choix d'une localisation est difficile, car cet éloignement s'accompagne bien souvent d'une augmentation du temps de trajet et des coûts de transport notamment automobile.

Pour les appartements, **le prix moyen annoncé (avant négociation) est de 334 809€ en 2007**, soit une augmentation de 4,8 % en euros courants depuis 2006. Cette hausse s'expliquerait, entre autres, par l'essor de la demande des ménages sur ce type de bien.

Dans le détail, cette hausse s'explique également par les caractéristiques du marché. En effet, **la hausse des prix a principalement concerné les studios** : + 13 %, alors qu'elle est plus faible pour les autres types d'appartements : + 5 % pour 1 chambre et + 3 % pour 2 chambres.

En ce qui concerne la distribution spatiale des prix de vente des appartements, la situation est similaire aux observations relevées pour les maisons. Luxembourg-Ville et les communes voisines sont les plus chères du pays. La moyenne des prix de vente des appartements diminue en s'éloignant de la capitale. Là aussi, les prix sont également élevés par rapport à la moyenne du pays dans les communes situées à proximité des axes de communication.

3.1.2. Offres de vente de logements en 2008

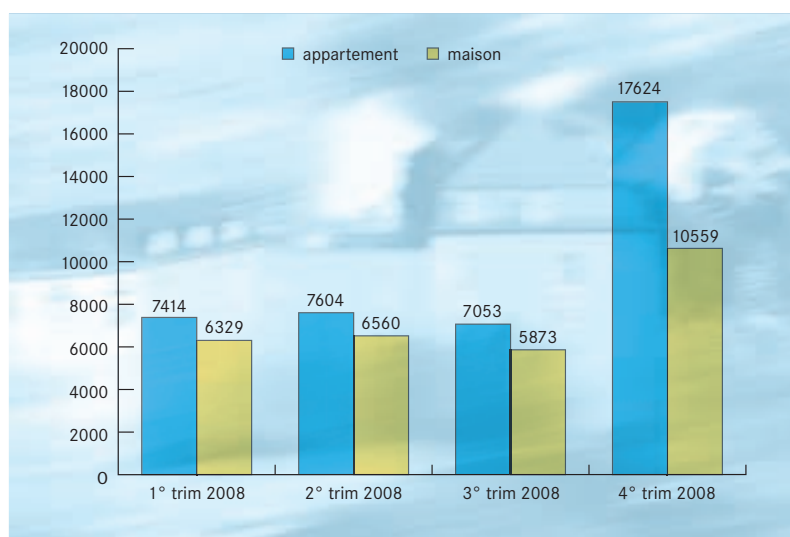
Les biens immobiliers proposés à **la vente constituent 82 % des 84 000 annonces collectées en 2008**, soit une proportion proche de celle relevée en 2007.

Parmi les offres de vente, **43 % des offres concernent les maisons** et 57 % les appartements. Cette proportion a peu varié par rapport à l'année précédente.

Sur l'année 2008, le volume d'offres de vente saisies chaque trimestre est resté relativement stable au cours des trois premiers trimestres 2008 avant de s'accroître brusquement au dernier trimestre. Cette variation est très marquée pour les maisons : + 150 %, atteignant près de 17 600 offres, au dernier trimestre (cf. graphique 1). Pour les appartements, l'évolution est moindre, mais le volume d'offres s'est accru de 80 % entre le 3^{ème} et le 4^{ème} trimestre pour atteindre près de 10 500 annonces.

Cette évolution récente du nombre d'annonces provient d'une accumulation des annonces déjà parues les mois précédents. En effet, les vendeurs sont contraints de rediffuser leur proposition car ils ne trouvent pas d'acheteur.

Graphique 1. Évolution du nombre d'offres de vente en 2008

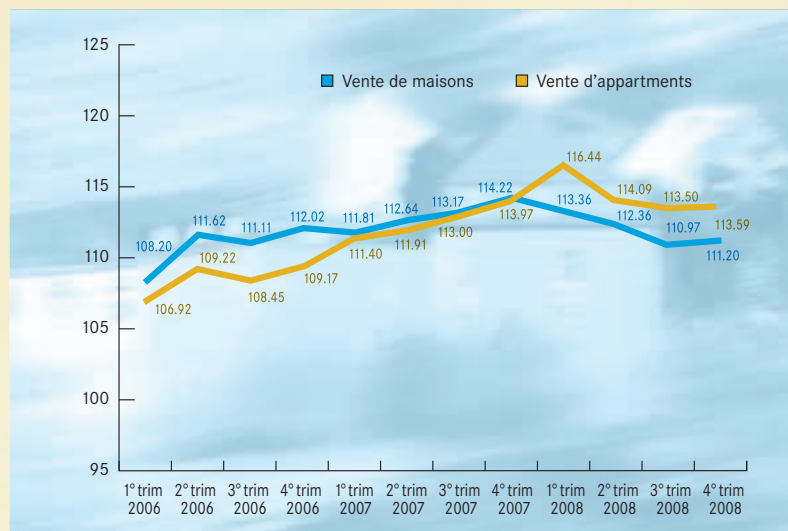


Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix 2008)

3.1.3. Prix de vente moyens annoncés en 2008

L'indicateur des prix de vente proposés a légèrement diminué pour les **maisons** au cours de l'année 2008 : - 1,91 % (cf. graphique 2). Il est ainsi passé de 113,36 points au 1^{er} trimestre 2008 à 111,20 au 4^{ème} trimestre 2008. Cette baisse a été relevée à partir du dernier trimestre 2007, après une augmentation quasi continue depuis 2006.

Graphique 2. Évolution de l'indicateur des prix proposés à la vente entre 2006 et 2008 (en euros courants)



Base 100 = 1^{er} trimestre 2005

Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix 2006-2008)

Pour la vente d'appartements, l'indicateur des prix proposés a également diminué en atteignant 113,59 points au 4^{ème} trimestre, contre 116,44 au 1^{er} trimestre, soit -2,51 %. Cette baisse a surtout été très marquée entre le 1^{er} et le 2^{ème} trimestre 2008. Sur le reste de l'année, l'indicateur des prix annoncés s'est progressivement stabilisé.

Il est également à noter que les prix annoncés varient selon la date de publication de l'annonce. Le prix moyen des annonces les plus récentes, celles parues pour la première fois au dernier trimestre 2008, est inférieur au prix moyen des annonces anciennes, c'est-à-dire celles qui ont déjà été diffusées au cours des trimestres précédents de l'année. Cet écart de prix a deux significations :

- les vendeurs figent le marché en conservant le prix qu'ils ont estimé ;
- les nouveaux biens mis en vente tendent à infléchir le marché à la baisse ;

En considérant l'inflation des prix à la consommation (3,4 % sur l'année 2008 selon le STATEC), la baisse des prix annoncés est, bien sûr, plus marquée. (cf. séries statistiques sur le site de l'Observatoire de l'Habitat : <http://observatoire.ceps.lu/index>).

3.1.4. Relevé des communes les plus chères et les moins chères en 2008

// Relevé des prix de vente moyens annoncés pour les maisons en 2008

Le prix de vente moyen pour une maison est d'environ 551 000 €. A Schuttrange, ce prix de vente moyen est le plus élevé parmi les 20 communes les plus chères, soit environ 814 000 €, alors qu'à Wiltz, comptant parmi les 20 communes les moins chères, ce prix moyen n'est que de 388 000 €.

En considérant la surface habitable déclarée, la moyenne des prix de vente proposés s'élève à 3 241 € / m² pour l'ensemble du pays. Le classement des communes fait ressortir que les plus chères se localisent autour de la capitale : Bertrange, Roeser, Strassen et Sandweiler. Luxembourg-Ville n'est pas la commune la plus chère du pays ; elle se situe en 15^{ème} position.

OFFRES ET PRIX DES BIENS ANNONCÉS SUR LE MARCHÉ

Tableau 1. Vente de maisons : les 20 communes les plus chères et les 20 les moins chères en 2008

Légende :

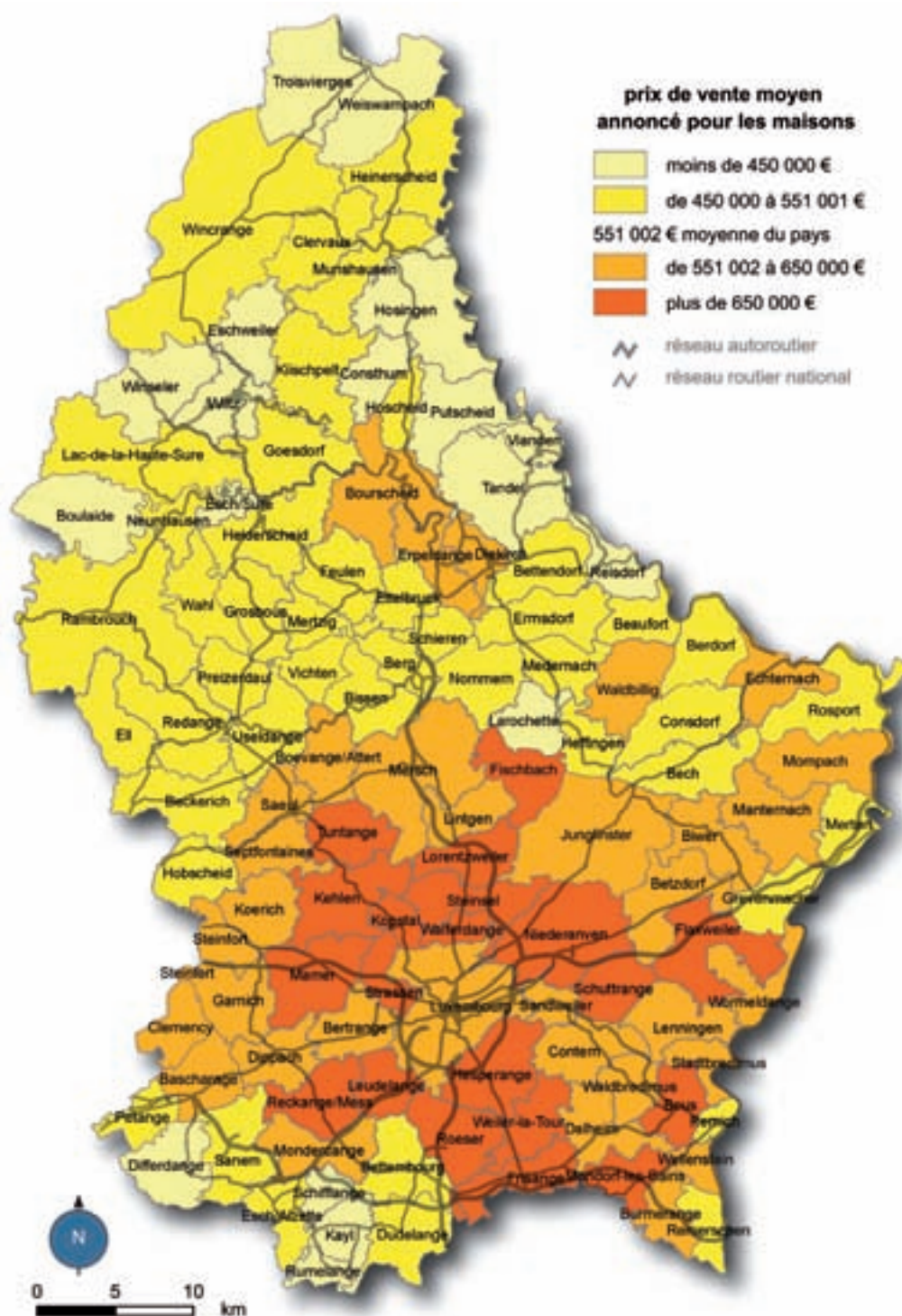
- tendance stable
- ↘ tendance à la baisse
- ↗ tendance à la hausse

Communes	Tendance des prix moyens au m ² annoncés entre 2007 et 2008	Prix moyen annoncé pour un m ² en 2008 (€)	Prix moyen annoncé pour un bien en 2008 (€)
Bertrange	↗	4 039	645 398
Roeser	↗	3 987	700 270
Strassen	↘	3 985	692 133
Sandweiler	↗	3 950	627 012
Schuttrange	↗	3 904	813 692
Tuntange	↗	3 880	661 054
Steinsel	→	3 870	719 952
Walferdange	↗	3 847	674 844
Mamer	↘	3 837	713 030
Kehlen	→	3 836	688 319
Mondercange	↗	3 808	631 611
Niederanven	↘	3 793	750 477
Lorentzweiler	↘	3 781	692 708
Weiler-la-Tour	↘	3 779	662 038
Luxembourg-Ville	↘	3 745	621 117
Junglinster	↘	3 727	626 172
Hesperange	↘	3 726	666 083
Kopstal	↘	3 705	671 757
Frisange	→	3 683	671 075
Reckange-sur-Mess	↘	3 678	653 383
Moyenne du pays	→	3 241	551 002
Bettendorf	↘	2 789	494 198
Consthum	↘	2 782	445 220
Consdorf	↘	2 777	523 387
Rumelange	↘	2 768	435 819
Rambrouch	↘	2 764	461 215
Wellenstein	↘	2 760	631 078
Eschweiler	↘	2 753	429 631
Putscheid	↘	2 751	431 781
Heinerscheid	↘	2 745	474 541
Winseler	↘	2 726	413 875
Wincrange	→	2 725	465 275
Neunhausen	↗	2 678	491 238
Munshausen	↘	2 653	476 357
Hosingen	↘	2 651	423 713
Larochette	↘	2 591	446 679
Clervaux	↗	2 586	459 648
Troisvierges	↗	2 586	422 407
Tandel	↗	2 562	411 526
Wiltz	↗	2 435	387 970
Vianden	↗	2 388	424 522

(ne sont prises en compte ici que les communes où 30 offres sont recensées au minimum)
Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix 2008)

Bien sûr, les prix diminuent en s'éloignant de la couronne urbaine de Luxembourg-Ville, mais un phénomène nouveau est apparu par rapport aux années antérieures : des prix très élevés par rapport à la moyenne nationale sont relevés dans des communes éloignées de la capitale. L'accessibilité à ces communes par le réseau routier expliquerait cette situation.

Figure 1. Les prix de vente moyens proposés pour les maisons en 2008, par commune



Auteur : CEPS/INSTEAD, Département du Logement - Observatoire de l'Habitat, 2008
 Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix 2008)

La distribution des prix en fonction du nombre d'offres fait ressortir quatre catégories de communes (cf. figure 2) qui se caractérisent comme suit :

1. Les prix sont supérieurs à la moyenne du pays et l'offre aussi :

L'offre est importante, mais elle semble insuffisante par rapport à la demande car les prix sont élevés. Les communes où ce déséquilibre du marché est observé sont, principalement, Luxembourg-Ville et les communes proches qui se situent à l'est et au nord de la capitale.

2. Les prix sont élevés par rapport à la moyenne du pays, mais l'offre est faible :

Cette catégorie regroupe les communes voisines à l'ouest de la capitale et celles qui constituent la deuxième couronne périurbaine de Luxembourg-Ville en s'étendant vers Mompach au nord et Bous au sud-est. Elles correspondent à l'espace d'extension du parc immobilier où l'offre est insuffisante pour répondre à la demande. Le marché immobilier de ces communes serait tendu car les prix sont élevés par rapport à la moyenne nationale.

3. Les prix sont inférieurs à la moyenne du pays, mais l'offre est importante :

Cette troisième catégorie regroupe deux types de situations :

- des communes où le parc de logements est peu attractif par rapport à d'autres régions, notamment la capitale et sa périphérie. Cette situation explique que les prix sont moins élevés que la moyenne du pays. Il s'agit principalement des communes situées dans la région Sud du pays.
- des communes où le marché est en développement. Il s'agit notamment des communes proches de la frontière avec la Belgique.

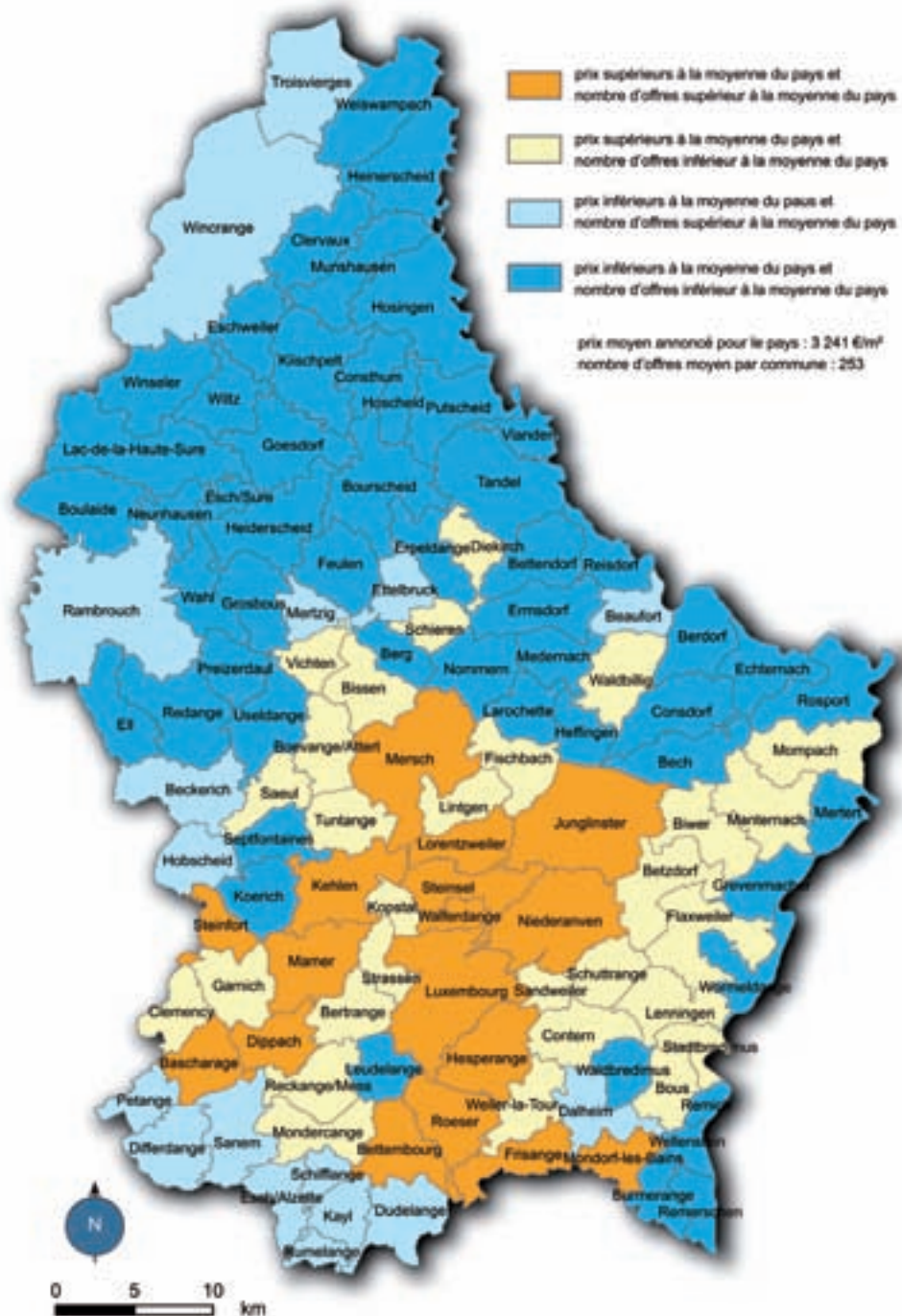
4. Les prix et l'offre sont inférieurs à la moyenne du pays :

Ici, le marché est très peu développé et la demande est faible. Cela s'explique, entre autres, par le fait que ces communes sont peu urbanisées. Il s'agit essentiellement de petites communes telles que Larochette, Tandel, ou Wahl par exemple.

La confrontation du nombre d'offres et des prix annoncés met en exergue une structuration spatiale du marché immobilier.

Luxembourg-Ville et ses communes voisines constituent le pôle principal de l'activité immobilière.

Figure 2. Vente de maisons : distribution des communes en fonction de l'offre et des prix en 2008



Auteur : CEPS/INSTEAD, Département du Logement – Observatoire de l'Habitat, 2008
 Source : Département du Logement – Observatoire de l'Habitat (Base Prix 2008)

// Relevé des prix de vente moyens annoncés pour les appartements en 2008

En 2008, le prix de vente moyen annoncé pour les appartements est de près de 334 000 €.

Des écarts de prix importants subsistent entre les communes : le prix de vente moyen le plus élevé (Mamer : 444 000€) est près de deux fois supérieur au plus faible (Weiswampach : 228 000€).

En rapportant le prix à la surface des biens, ces écarts sont plus nuancés. Dans ce cadre **Luxembourg-Ville reste la commune la plus chère**, suivie des communes voisines et de celles qui constituent la deuxième couronne urbaine de la capitale. Et, là aussi, les prix sont moins élevés dans les communes plus rurales situées à l'ouest et au nord du pays.

Tableau 2. Vente d'appartements : les 20 communes les plus chères et les 20 les moins chères en 2008

Légende :

→ tendance stable

↘ tendance à la baisse

↗ tendance à la hausse

* pas de tendance

(données non significatives
en 2007)

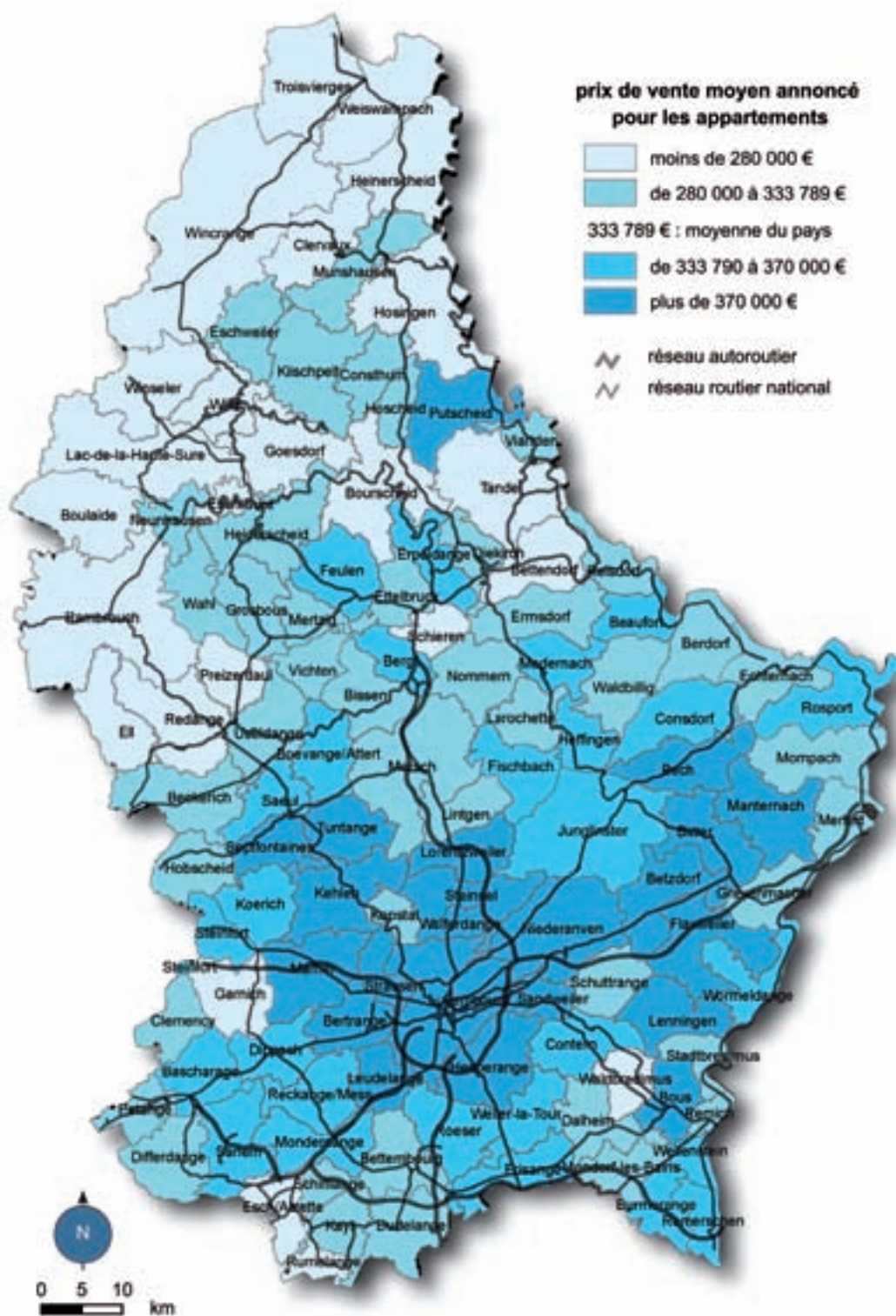
Communes	Tendance des prix moyens au m ² annoncés entre 2007 et 2008	Prix moyen annoncé pour un m ² en 2008 (€)	Prix moyen annoncé pour un bien en 2008 (€)
Luxembourg-Ville	↗	4 522	381 637
Strassen	↗	4 460	400 476
Hesperange	↗	4 385	423 934
Kopstal	→	4 280	319 388
Sandweiler	→	4 224	433 268
Bertrange	→	4 210	383 162
Leudelange	↘	4 195	440 606
Kehlen	↗	4 189	395 031
Reckange-sur-Mess	↗	4 179	367 286
Walferdange	→	4 092	376 255
Mamer	→	4 089	443 908
Weiler-la-Tour	↘	4 071	367 443
Lorentzweiler	↗	4 066	371 595
Beaufort	↗	4 063	344 523
Contern	↗	4 063	357 107
Roeser	↗	4 027	340 161
Betzdorf	↗	3 947	383 248
Mondercange	↗	3 927	359 793
Junglinster	↗	3 919	350 205
Frisange	↗	3 883	365 068
Moyenne du pays	↗	3 822	333 789
Medernach	↗	3 159	335 536
Redange-sur-Attert	↗	3 134	249 847
Beckerich	↗	3 123	308 310
Feulen	*	3 026	359 505
Eschweiler	↗	2 994	305 259
Grosbous	↘	2 990	324 936
Wintrange	→	2 967	235 803
Rambrouch	↘	2 962	262 641
Wiltz	↗	2 946	237 453
Clervaux	→	2 928	263 747
Winseler	↗	2 904	252 997
Weiswampach	↗	2 894	228 062
Heiderscheid	*	2 861	283 773
Burmerange	↘	2 830	347 604
Boulaide	↗	2 806	234 975
Esch-sur-Sûre	↘	2 792	230 525
Troisvierges	↘	2 782	247 107
Berdorf	↗	2 687	292 220
Heinerscheid	*	2 675	266 241
Tandel	↗	2 613	260 142

(ne sont prises en compte ici que les communes où 30 offres sont recensées au minimum)

Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix 2008)

La cartographie des prix de vente moyens par commune fait bien ressortir ce phénomène où plus on s'éloigne de Luxembourg-Ville plus les prix diminuent.

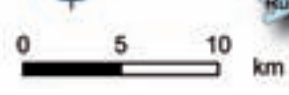
Figure 3. Les prix de vente moyens proposés pour les appartements en 2008, par commune



Auteur : CEPS/INSTEAD, Département du Logement – Observatoire de l'Habitat, 2008
Source : Département du Logement – Observatoire de l'Habitat (Base Prix 2008)

Là aussi, le marché de l'immobilier se structure par rapport à l'organisation spatiale du pays (cf. figure 4). Quatre catégories majeures :

1. La première correspond à Luxembourg-Ville et ses communes voisines. Elle se caractérise par des prix élevés et une offre importante. Cet état signifierait que le marché est insuffisant par rapport à la demande.
2. La deuxième catégorie englobe des communes plus éloignées de la capitale. Il s'agit de communes où le parc immobilier d'appartements se développe.
3. La troisième se caractérise par une offre importante mais des prix inférieurs à la moyenne. Seules quelques communes se situent dans cette catégorie. Les communes appartenant à cette catégorie sont principalement celles de la région de la Minette (au sud-ouest du pays).
4. Enfin, la dernière catégorie regroupe les autres communes du pays. Elle constitue un espace où le marché de la vente d'appartements a peu d'importance car ces communes sont plus rurales et plus éloignées des pôles d'activités que les précédentes. De ces faits, elles sont moins attractives. Ainsi, l'offre et la demande y sont faibles et les prix sont donc inférieurs à la moyenne du pays.

 $+_{22}$

3.2. Offres et prix annoncés à la location

3.2.1. Rappel sur l'évolution des offres et des prix de location entre 2006 et 2007

// L'offre de location de maisons et d'appartements entre 2006 et 2007

Avant tout, l'offre de location de maisons s'est littéralement effondrée, passant de 2 067 offres en 2006 à 1 477 en 2007 (soit - 29 %). **Les propositions de maisons en location ne représentent que 13 % de l'ensemble des offres locatives** annoncées en 2007.

Comme pour la vente, **les maisons proposées à la location disposent principalement de 3 chambres (34 %) et 4 chambres (31 %)**. De même, elles ont majoritairement été construites il y a plus de 10 ans.

Le marché locatif de maisons est également très concentré. La situation relevée en 2007 est identique à celle de 2006 : 54 % de l'offre locative de maisons se situent à Luxembourg-Ville, et 25 % dans les communes proches de la capitale, ainsi que dans le sud et l'est du pays.

Les appartements représentent de plus en plus l'essentiel du marché locatif. Ce type de bien représentait 82 % des annonces de location en 2006 et 87 % en 2007.

Parmi ces offres, les **appartements de 2 et 3 chambres forment l'essentiel des offres**. Plus de 41 % des appartements proposés à la location comprennent 1 chambre, 40 % 2 chambres et 10 % 3 chambres. Les studios représentent seulement 7 % des propositions.

Les appartements proposés à la location ont majoritairement été construits au cours des dix dernières années. En effet, ce type de bien se développe réellement depuis une dizaine d'années.

// Les loyers moyens annoncés pour les maisons et les appartements entre 2006 et 2007

Le loyer moyen annoncé pour une maison est de 2 104 € en 2007. Par rapport à 2006, le loyer moyen des maisons proposées à la location a augmenté de près de 9 % en euros courants. Il s'agit de la plus forte hausse enregistrée par rapport aux autres segments du marché de l'immobilier résidentiel. Elle pourrait s'expliquer, entre autres, par la diminution de l'offre locative de maisons sur la même période (- 29%).

Bien sûr cette augmentation ne se traduit pas de la même façon selon les types de bien, leur âge et leur localisation. Ainsi, entre 2006 et 2007, les loyers annoncés se sont accrus de 7 % pour les maisons de 2 chambres contre 5 % pour celles de 4 et 6 chambres. Par ailleurs, les loyers se sont accrus de 7 % pour les maisons anciennes, alors que ceux des maisons récentes sont restés stables.

Cela proviendrait de la localisation des biens. En effet, les maisons anciennes sont principalement situées à Luxembourg-Ville, où la demande des ménages et des entreprises est forte, alors que les maisons récentes se situent plus fréquemment dans les communes périphériques de la capitale, où la demande est plus faible et donc la pression sur le marché, plus faible.

Pour un appartement, le **loyer moyen annoncé est de 1 118€ en 2007**, soit 6 % de plus qu'en 2006 en euros courants. Cette augmentation, plus faible que celle relevée pour les maisons en location, reste supérieure à celle observée pour la vente.

L'augmentation concerne plus particulièrement les petits appartements : les studios ainsi que ceux de 1 ou de 2 chambres (près de + 6 %).

Par ailleurs, **les loyers ont plus fortement augmenté dans la capitale et dans les communes où l'offre d'appartements s'est développée.** Ainsi, l'augmentation des loyers a été de près de 11 % dans la capitale, de 11,5 % dans les communes localisées dans l'est du pays et dans la Nordstad. Dans les communes voisines de Luxembourg-Ville, la hausse a été seulement de 4 %. Dans la région de la Minette, les loyers annoncés ont très légèrement diminué (- 1 %).

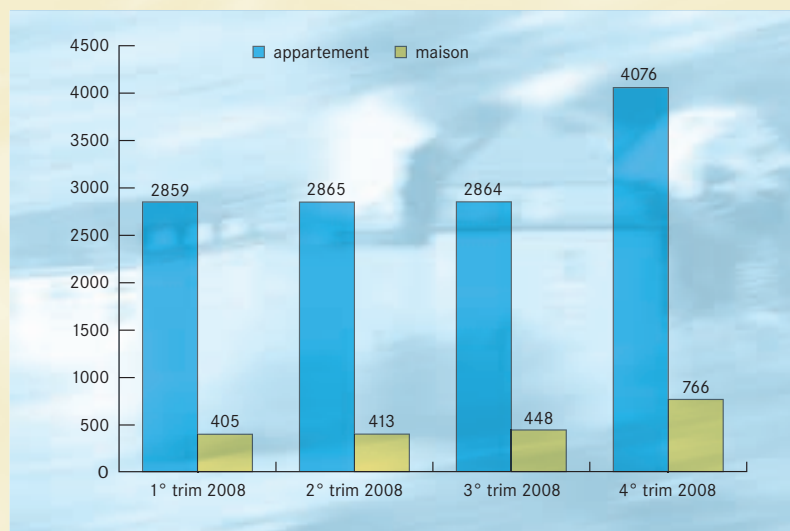
Cette évolution des loyers sur le marché des appartements proviendrait principalement d'un déséquilibre entre l'offre et la demande, ainsi que du développement de la construction neuve, à un prix plus élevé. Pour les appartements les plus petits, la hausse des loyers proviendrait du manque d'offres par rapport à la demande. Pour les plus grands, il s'agirait d'un ajustement des loyers.

3.2.2. Offres de location de logements en 2008

Le nombre d'offres de location (maisons et appartements) collectées en 2008 est identique à celui relevé en 2006 et en 2007 (environ 15 000 annonces). Cependant, **la proportion de maisons locatives reste toujours très faible** sur ce marché. Les maisons représentent seulement 14 % des offres, alors que les appartements constituent presque la totalité du marché locatif (86 %).

Sur l'année 2008, le nombre d'annonces de location de maisons est resté constant sur les trois premiers trimestres. Au 4^{ème} trimestre, comme pour la vente, le nombre d'offres s'est fortement accru : 766 annonces au dernier trimestre, contre 405 au premier trimestre 2008, soit une hausse de 71 %. Là aussi, l'activité sur le marché s'est ralentie et les bailleurs semblent diffuser plus souvent et plus longtemps leurs offres avant de trouver un locataire.

Graphique 3. Évolution du nombre d'offres de location en 2008



Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix 2008)

La même observation peut être faite pour la location d'appartements. Près de 2 800 offres ont été saisies au cours des trois premiers trimestres. Le volume d'offres est ensuite passé à 4 076 au 4^{ème} trimestre, soit une hausse de 42 %.

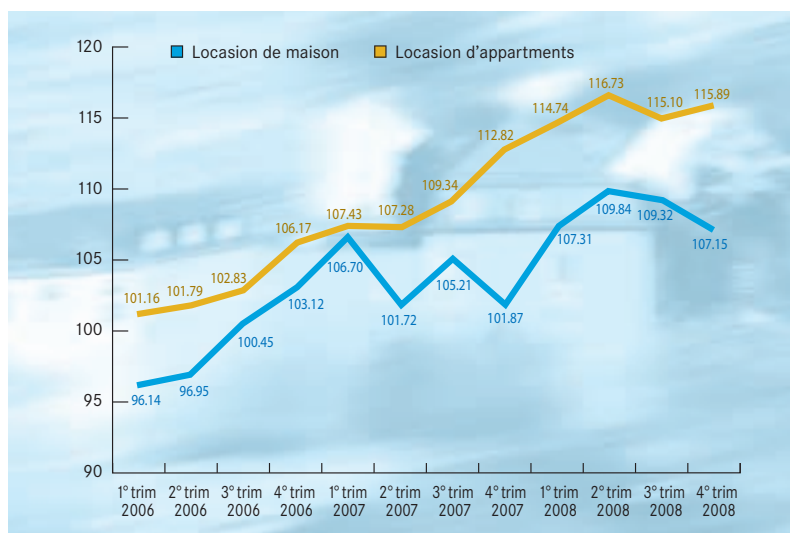
3.2.3. Loyers moyens annoncés en 2008

En ce qui concerne l'évolution des prix proposés pour les maisons à la location, l'indicateur a continué d'augmenter au cours du 1^{er} trimestre 2008. A partir du 2^{ème} trimestre, la tendance s'est inversée de sorte que la valeur de l'indicateur au quatrième trimestre est légèrement inférieure à celle relevée au début de l'année 2008. Comparé aux deux années précédentes, caractérisées par de fortes irrégularités, l'indicateur des prix annoncés pour les maisons à la location reste à un niveau élevé.

Pour les appartements à la location, l'indicateur s'est légèrement accru (+ 1,00 %) en 2008, passant de 114,74 points au 1^{er} trimestre à 115,89 au dernier trimestre. Au cours de l'année, l'évolution se caractérise par une poursuite des augmentations relevées l'année précédente, puis par une baisse au 3^{ème} trimestre 2008 (cf. graphique 4).

Il est essentiel de noter que les valeurs relevées au 2^{ème} trimestre 2008 sont à leur point culminant par rapport aux observations des années antérieures.

Graphique 4. Évolution de l'indicateur des prix proposés à la location entre 2006 et 2008 (en euros courants)



Base 100 = 1^{er} trimestre 2005

Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix 2006-2008)

L'évolution des indicateurs sur trois années montrent des rythmes différenciés entre les maisons et les appartements. La hausse des indicateurs des maisons est moins soutenue que celle des appartements. Cela peut correspondre à une forte demande de location d'appartements en période de prix élevés, alors que l'offre est plus concentrée au niveau de la vente.

Bien sûr, la prise en compte de l'inflation (3,4 % en 2008 d'après le STATEC) indique une relative stabilité des indicateurs des prix pour les appartements et une légère baisse pour les maisons (cf. séries rétrospectives sur le site de l'Observatoire de l'Habitat : http://observatoire.ceps.lu/indicprix_index.).

3.2.4. Relevé des communes les plus chères et les moins chères en 2008

// Relevé des loyers annoncés pour les maisons en 2008

L'offre de **location des maisons** représente une **très faible part du marché locatif** (13 %). Cette offre se concentre dans la capitale et dans les communes périurbaines proches.

Le **loyer moyen** proposé dans les annonces pour la location d'une maison est de **près de 2 200 € / mois**. Les moyennes les moins élevées avoisinent les 1 600 € (à Remich) dans les communes éloignées de la capitale, alors que les plus élevées atteignent presque 3 000 € (commune de Bertrange).

Entre 2007 et 2008, les loyers annoncés pour une maison ont augmenté de 2,6 % en moyenne. Cette hausse a été plus forte dans quelques communes telles que Walferdange (+ 11,6 %) et Hesperange (+ 9,9 %), mais dans l'ensemble, les augmentations sont plus nuancées. Les loyers ont même baissé dans quelques communes telles que Kopstal et Strassen par exemple.

Tableau 3. Location de maisons : les 10 communes les plus chères et les 5 les moins chères en 2008

Légende :

→ tendance stable

↘ tendance à la baisse

↗ tendance à la hausse

* pas de tendance
(données non significatives en 2007)

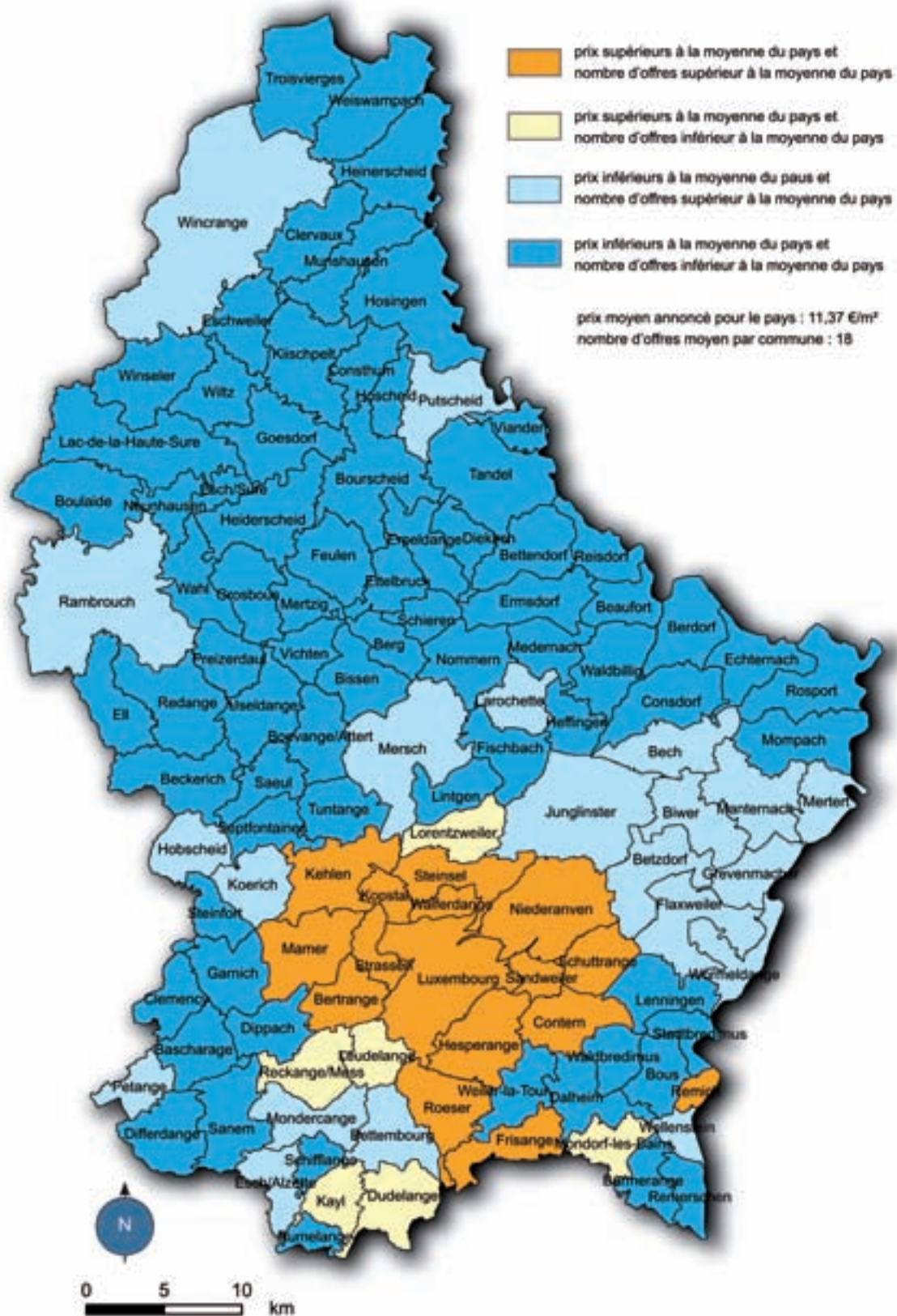
Communes	Tendance des loyers moyens au m ² annoncés entre 2007 et 2008	Loyer moyen annoncé pour un m ² en 2008 (€)	Loyer moyen annoncé pour un bien en 2008 (€)
Bertrange	↗	13,89	2 919
Luxembourg-Ville	↗	13,48	2 755
Kopstal	↘	13,33	2 839
Hesperange	↗	13,06	2 336
Walferdange	↗	12,72	2 140
Strassen	↘	12,69	2 551
Niederanven	↗	12,56	2 254
Steinsel	*	11,80	2 682
Mamer	→	11,55	2 071
Remich	*	11,49	1 588
Moyenne du pays	↗	11,37	2 179
Betzdorf	*	11,23	2 677
Junglinster	↘	11,01	2 013
Esch-sur-Alzette	↗	10,46	2 043
Merttert	*	10,39	1 870
Hobscheid	*	9,63	2 116

(ne sont prises en compte ici que les communes où 30 offres sont recensées au minimum)
Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix 2008)

En croisant les offres saisies et les prix moyens annoncés pour chaque commune en 2008, on observe quatre catégories de communes (cf. figure 5) :

1. Luxembourg-Ville (341 offres) et ses communes voisines (Bertrange : 78 offres, Hesperange : 61 offres, Kopstal : 59 offres) concentrent le parc locatif de maisons. Les loyers annoncés y sont élevés en moyenne. Cela serait dû à une demande importante par rapport à l'offre.
2. L'offre est rare dans quelques communes proches de Luxembourg-Ville, telles que Leudelange et Reckange-sur-Mess. Ces communes correspondraient à une zone d'extension de la demande de logements en location.
3. Pour cette catégorie, l'offre est importante mais les loyers annoncés sont inférieurs à la moyenne du pays. Il s'agit ici de communes éloignées de la capitale où l'offre se développe par anticipation de la demande.
4. La dernière catégorie englobe le reste du pays. L'offre y est faible, voire rare. Cependant, la demande locative est également peu fréquente dans ces communes.

Figure 5. Location de maisons : distribution des communes en fonction de l'offre et des prix en 2008



Auteur : CEPS/INSTEAD, Département du Logement – Observatoire de l'Habitat, 2008
 Source : Département du Logement – Observatoire de l'Habitat (Base Prix 2008)

// Relevé des loyers moyens annoncés pour les appartements en 2008

La moyenne nationale des prix annoncés pour la **location des appartements** est d'environ **1 200 € / mois**, soit la moitié du prix proposé pour la location d'une maison.

Tableau 4. Location d'appartements : les 8 communes les plus chères et les 20 moins chères en 2008

Légende :

- tendance stable
- ↘ tendance à la baisse
- ↗ tendance à la hausse
- * pas de tendance
(données non significatives en 2007)

Communes	Tendance des loyers moyens au m ² annoncés entre 2007 et 2008	Loyer moyen annoncé pour un bien en 2008 (€)	Loyer moyen annoncé pour un m ² en 2008 (€)
Luxembourg-Ville	↗	17,81	1 348
Strassen	↗	17,48	1 277
Niederanven	↗	16,26	1 145
Leudelange	↗	15,72	1 233
Bertrange	↗	15,71	1 417
Schuttrange	↗	15,47	1 213
Contern	↗	15,38	1 117
Steinsel	↗	15,38	1 165
Moyenne du pays	↗	15,29	1 174
Larochette	↗	12,50	825
Sanem	↗	12,48	967
Echternach	↗	12,47	742
Lintgen	↗	12,44	924
Hobscheid	↘	12,43	957
Bissen	*	12,41	853
Merttert	→	12,40	973
Saeul	↗	12,25	1 005
Kayl	→	12,10	946
Bascharage	↗	11,81	986
Ettelbruck	↗	11,62	828
Ell	→	11,54	901
Diekirch	↘	11,51	834
Clervaux	→	11,11	713
Wiltz	↘	10,98	676
Redange-sur-Attert	↘	10,87	863
Wormeldange	↗	10,76	946
Winseler	↘	10,49	787
Manternach	↘	10,29	999
Berdorf	↗	9,91	692

(ne sont prises en compte ici que les communes où 30 offres sont recensées au minimum)
Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix 2008)

Bien sûr, les loyers moyens proposés pour les appartements varient fortement d'une commune à l'autre. Les loyers les plus faibles sont d'environ 700 € / mois. Les plus élevés dépassent 1 500 €/mois. Cet écart subsiste même si les loyers sont rapportés à la surface des biens : le minimum est de 9,91€/m² (Berdorf) et le maximum atteint 17,81€/m² (Luxembourg-Ville) pour un loyer moyen de 15,29€/m² pour le pays.

Le classement des loyers moyens au mètre carré par communes, du plus élevé au moins élevé, fait apparaître que seules huit communes sont au dessus de la moyenne nationale. Cette situation surprenante est due à un effet de structure provenant de deux faits, qui sont :

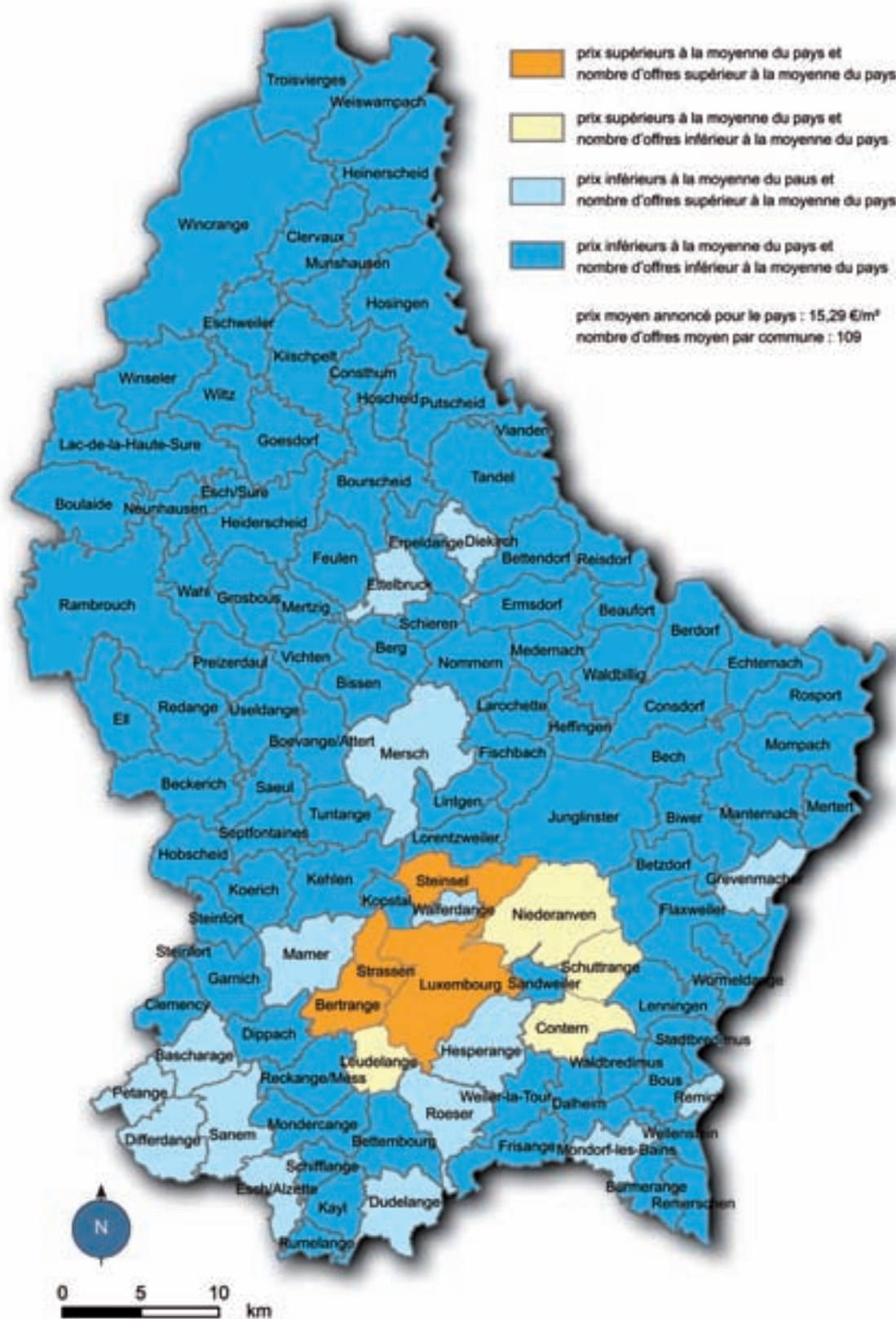
- la location d'appartements se concentre fortement dans quelques communes ;
- les communes où se concentrent les offres de location sont les plus chères.

Entre 2007 et 2008, les loyers se sont accrus de 4,4 %. Bien sûr, cette hausse affecte les communes différemment. A Strassen et Hesperange, l'augmentation atteint 7 %. Dans les autres communes, les hausses sont plus modérées. Les loyers annoncés baissent dans quelques communes comme Kopstal et Wiltz.

Par ailleurs, la relation entre les loyers moyens annoncés et le nombre d'offres de location d'appartements par commune confirment et précisent cette situation, à savoir :

1. L'offre se concentre dans quelques communes : Luxembourg-Ville (40% de l'offre), Strassen et Bertrange. Dans ces communes, les loyers moyens sont les plus élevés du pays car la demande y est également importante.
2. Des loyers moyens plus élevés que la moyenne se retrouvent également dans les communes proches de la capitale : Niederanven, Schuttrange, Contern et Leudelange.
3. Dans le sud-ouest du pays (la région de la Minette), l'offre locative est importante. Cependant, les loyers sont inférieurs à la moyenne nationale.
4. Dans le reste du pays, comme pour la location de maison, l'offre est quasiment nulle, mais cela tient tant à la faiblesse du parc de logements dans ces communes qu'à l'absence de demande. Le marché locatif est principalement un marché urbain.

Figure 6. Location d'appartements : distribution des communes en fonction de l'offre et des prix en 2008



Auteur : CEPS/INSTEAD, Département du Logement - Observatoire de l'Habitat, 2008
 Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Prix 2008)

+

4

ACTES DE VENTES ENREGISTRÉS EN 2007 ET EN 2008



L'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (A.E.D.) et l'Observatoire de l'Habitat ont engagé une coopération active sur l'analyse des ventes immobilières. L'objectif de cette coopération est de déterminer les prix de vente des maisons, des appartements et des terrains à partir des actes authentiques de vente.

Cette information permettrait de connaître enfin les prix réels des biens. Elle compléterait les travaux déjà réalisés par l'Observatoire de l'Habitat sur les tendances des marchés à partir des annonces.

La collaboration entre l'Observatoire de l'Habitat et l'A.E.D. se fonde sur les données du fichier de la « Publicité Foncière ».

Les travaux exploratoires couvrent deux années de saisie des actes de vente (du 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2008).

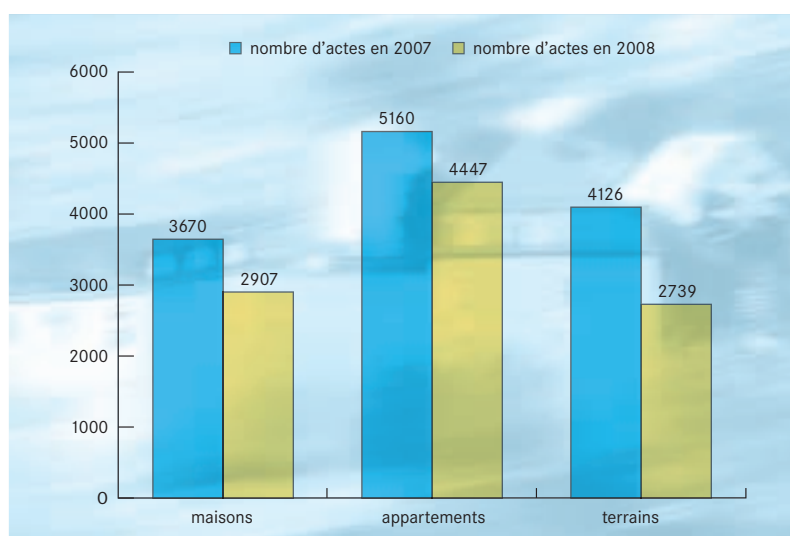
4.1. Volume des ventes enregistrées en 2007 et en 2008

Les premiers résultats obtenus montrent que le nombre total de ventes a diminué de 22 % entre 2007 et 2008.

Cette baisse concerne principalement les terrains et les maisons :

- - 34 % pour le nombre de ventes de terrains ;
- - 21 % pour le nombre de ventes de maisons ;
- - 14 % pour le nombre de ventes d'appartements.

Graphique 5. Nombre d'actes de vente enregistrés en 2007 et en 2008



Source : Fichier de la Publicité Foncière 2007-2008, Administration de l'Enregistrement - Département du Logement-Observatoire de l'Habitat

Toutes les ventes sont présentées ici (aucune sélection et aucun rejet n'ont été effectués)

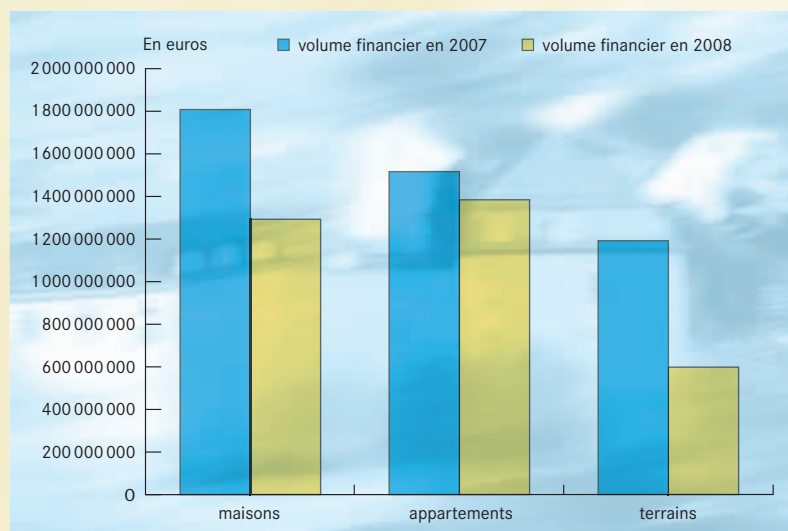
4.2. Volume financier des ventes enregistrées en 2007 et en 2008

Parallèlement à la baisse du nombre de ventes, le volume financier du total des transactions a également diminué : - 1,22 milliard d'euros, passant de 4,5 milliards en 2007 à 3,3 milliards en 2008.

En considérant les différents segments de l'immobilier, cette baisse du volume financier est de :

- - 49 % pour la vente de terrains (- 594,6 millions) ;
- - 28 % pour la vente de maisons (- 507,7 millions) ;
- - 8 % pour la vente d'appartements (- 123,0 millions).

Graphique 6. Volume financier des actes de vente enregistrés en 2007 et en 2008



Source : Fichier de la Publicité Foncière 2007-2008, Administration de l'Enregistrement - Département du Logement-Observatoire de l'Habitat

Toutes les ventes sont présentées ici (aucune sélection et aucun rejet n'ont été effectués)

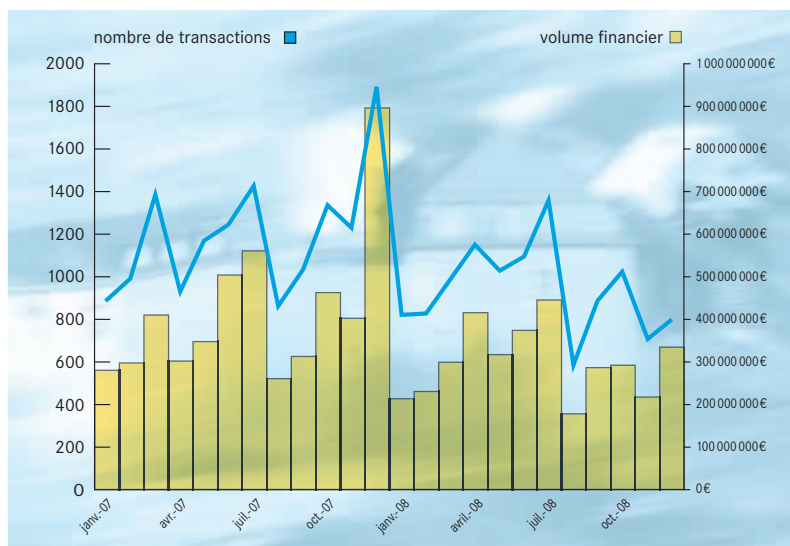
Les ventes de terrains ont donc fortement diminué et la part du volume financier de ce segment ne représente plus que 18 % du volume financier total en 2008, contre 27 % en 2007. La part financière des ventes de maison est restée, quant à elle, similaire entre 2007 et 2008. Par contre, celle des ventes d'appartements a fortement augmenté en proportion, passant de 34 % du volume financier total en 2007 à 42 % en 2008.

L'observation de l'évolution mensuelle des ventes et du volume financier correspondant (cf. graphique 11), fait ressortir deux éléments majeurs :

- la variation du nombre de ventes et du volume d'affaire est très marquée et très irrégulière d'un mois à l'autre ;
- la baisse globale du nombre de ventes et des volumes d'affaire correspondants intervient principalement au cours du second semestre 2008.

Un pic important est relevé en décembre 2007. Il s'agit d'un événement exceptionnel dû à l'expiration des mesures fiscales de la loi destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation (loi du 30 juillet 2002).

Graphique 7. Évolution du nombre de ventes et de leur volume financier (maisons, appartements et terrains entre janvier 2007 et décembre 2008)

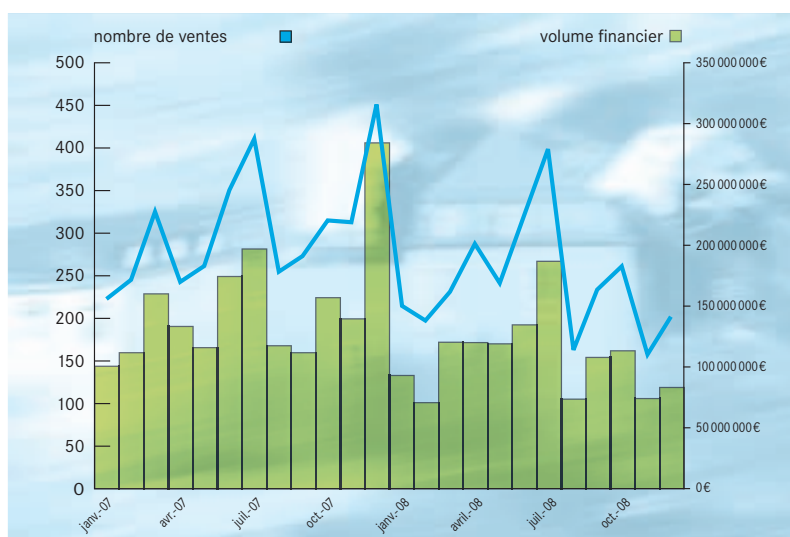


Source : Fichier de la Publicité Foncière 2007-2008, Administration de l'Enregistrement – Département du Logement-Observatoire de l'Habitat

Toutes les ventes sont présentées ici (aucune sélection et aucun rejet n'ont été effectués)

Ces tendances sont globalement similaires pour les différents marchés. Pour les ventes de maisons, le nombre d'actes enregistrés mensuellement tend à diminuer en 2008 par rapport à l'année précédente. Parallèlement, le volume financier des transactions s'est nettement réduit, notamment à partir du mois d'août 2008.

Graphique 8. Évolution du nombre de ventes de maisons et de leur volume financier (entre 2007 et 2008)

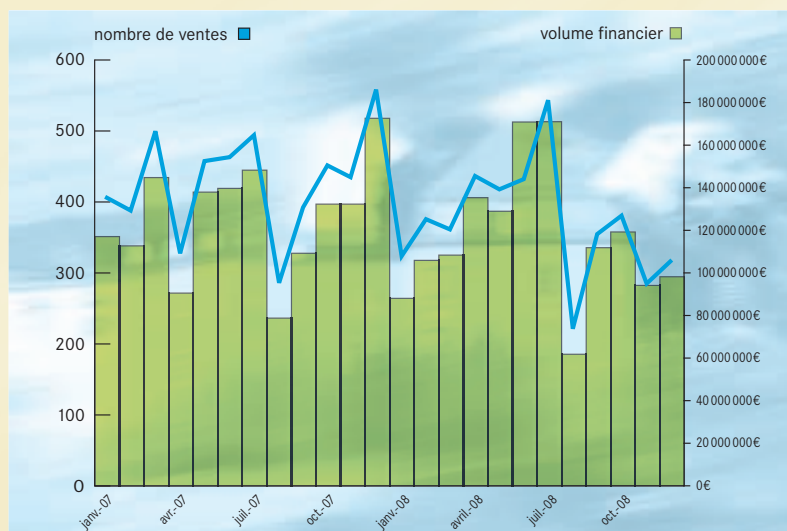


Source : Fichier de la Publicité Foncière 2007-2008, Administration de l'Enregistrement – Département du Logement-Observatoire de l'Habitat

Toutes les ventes sont présentées ici (aucune sélection et aucun rejet n'ont été effectués)

En ce qui concerne les ventes d'appartements qui ont été enregistrées, une baisse progressive du nombre de ventes est également constatée en 2008. Là aussi, cette diminution de l'activité du marché s'accompagne par une baisse globale du volume financier des ventes. L'activité du marché de l'immobilier s'est réduite.

Graphique 9. Évolution du nombre de ventes d'appartements et de leur volume financier (entre 2007 et 2008)



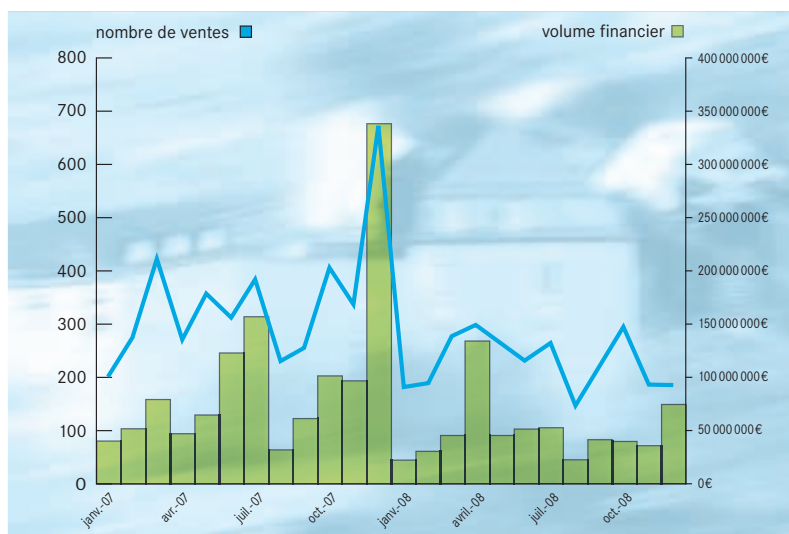
Source : Fichier de la Publicité Foncière 2007-2008, Administration de l'Enregistrement – Département du Logement-Observatoire de l'Habitat

Toutes les ventes sont présentées ici (aucune sélection et aucun rejet n'ont été effectués)

Quant à l'évolution mensuelle des ventes de terrains, elle est similaire à celles des ventes de maisons et d'appartements. En exceptant la forte hausse relevée en décembre 2007 (due à l'expiration des mesures fiscales de la loi destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation – loi du 30 juillet 2002-), les ventes enregistrées au cours de l'année 2008 sont moins nombreuses que l'année précédente.

La variation des volumes financiers suit, sans surprise, la même tendance à la baisse.

Graphique 10. Évolution du nombre de ventes de terrains à bâtir et de leur volume financier (entre 2007 et 2008)



Source : Fichier de la Publicité Foncière 2007-2008, Administration de l'Enregistrement – Département du Logement-Observatoire de l'Habitat

Toutes les ventes sont présentées ici (aucune sélection et aucun rejet n'ont été effectués)

L'analyse des ventes enregistrées montrent bien les incidences de la crise financière sur les marchés de l'immobilier et du foncier.

Par ailleurs, elle corrobore les observations relevées à partir des annonces publiées dans la presse et sur internet, où, entre autres, l'augmentation substantielle de la durée de parution des annonces indique un ralentissement de l'activité du marché immobilier.

Les études actuellement en cours sur ces questions apporteront au cours de l'année 2010 des éclaircissements sur l'évolution des prix de vente moyens des différents biens immobiliers et fonciers.

5

CADASTRE DES LOYERS



5.1. Cadre d'application

La loi du 21 septembre 2006 portant sur le bail à usage d'habitation, attribue plusieurs missions aux autorités communales.

Ces missions, décrites par les articles 27 et 28 du Chapitre VI de la loi (cf. Mémorial A N° 175), consistent à mesurer :

- la mésaffectation, c'est-à-dire identifier les logements utilisés à d'autres fins que l'habitation ;
- la vacance des logements, soit les logements inoccupés ;
- les loyers pratiqués : cadastre des loyers.

Pour répondre à ces trois objectifs il est nécessaire d'identifier tous les logements existant sur le territoire des localités et de déterminer pour chacun d'eux s'ils sont :

- occupés ou vacants ;
- loués ou utilisés par leur propriétaire ;
- utilisés ou non pour l'exercice d'une activité professionnelle.

Cette première étape aboutit à la constitution d'un « Relevé des Logements », qui sert d'assise pour la mise en œuvre du dernier objectif, à savoir le Cadastre des Loyers.

Le Cadastre des Loyers a une finalité purement statistique, afin d'apporter une information sur les loyers pratiqués selon les différents types de biens immobiliers locatifs. Il est donc conçu comme un outil d'information et sera totalement anonymisé, en conformité avec la législation sur la protection des données et des personnes.

Illustration 1. Exemple du Cadastre des Loyers de la Ville de Berlin



Source : <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/>

5.2. Démarche engagée

Dans ce cadre, la Ville de Luxembourg a engagé les démarches pour mettre en œuvre ces nouveaux outils d'information.

En 2008, une coopération s'est concrétisée entre la Ville, le Ministère du Logement et l'Observatoire de l'Habitat. Le Ministère du Logement soutiendra financièrement la démarche.

Le travail s'appuie sur une enquête administrative auprès des propriétaires d'immeubles et de parties d'immeubles.

L'étude préparatoire, la méthodologie et le questionnaire ont été finalisés en 2008.

L'enquête sera lancée en automne 2009.

6

POTENTIEL FONCIER CONSTRUCTIBLE



La politique conduite par le Ministère du Logement vise, entre autres, à augmenter l'offre de logements par la construction neuve.

Afin de savoir quels sont les espaces qui peuvent être construits, l'Observatoire de l'Habitat a eu pour mission de produire une statistique sur le potentiel foncier constructible dans chaque commune.

Dans ce cadre, une première série statistique a été produite pour l'année de référence 2004 et est en cours d'actualisation pour l'année de référence 2007.

Pour déterminer le potentiel foncier disponible pour l'habitat, il est supposé que tous les terrains sont mobilisables sans tenir compte du positionnement des propriétaires fonciers quant à l'utilisation de leur bien. Il s'agit donc de l'estimation du potentiel foncier « théorique » basée sur la procédure administrative.

6.1. Démarche pour étudier le potentiel foncier constructible

La démarche exploite deux types d'informations pour estimer le potentiel foncier constructible :

- l'occupation du sol obtenue grâce à des données issues de l'Administration du Cadastre et de la Topographie (photos aériennes, parcellaires) ;
- les documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire fournis par la Direction de l'aménagement communal et du développement urbain du Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire.

Par l'intermédiaire d'un Système d'Information Géographique, les données de base sont superposées pour obtenir trois types de résultats sur le potentiel foncier constructible :

- la qualification des terrains disponibles (zones d'habitation, mixte, d'activités, publique, de réserve) ;
- le taux de disponibilité des terrains destinés à l'habitat ;
- le degré de mobilisation théorique des terrains (rapide et lent).

Concrètement, ce travail se fait en trois étapes majeures, à savoir :

1. Dans un premier temps, il s'agit de digitaliser les Plans d'Aménagement Particulier (P.A.P.) approuvés de chacune des 116 communes du pays et d'actualiser en même temps le zoning des Plans d'Aménagement Général (P.A.G.) modifié par l'intermédiaire des P.A.P. Le P.A.G. actualisé est soumis à une vérification par la Direction des affaires communales et du développement urbain.
2. Ensuite, toutes les parcelles à l'intérieur du périmètre d'agglomération des communes sont confrontées à la photo aérienne datant de 2007 à partir de laquelle il est possible de déduire manuellement si la parcelle est disponible ou non. Puis, elles sont comparées au P.A.G. afin de savoir pour quel type d'affectation du sol elles sont disponibles (habitat, activités, zone verte etc.).
3. Une dernière étape de traitements, dont entre autres une classification visuelle manuelle et une confrontation à l'existence ou non d'un P.A.P., permet de déduire la temporalité de la mobilisation théorique et de calculer exactement les surfaces disponibles par degré de mobilisation théorique et par type d'occupation.

6.2. Indicateurs du potentiel foncier constructible

Le traitement permet la construction de plusieurs indicateurs du potentiel foncier constructible

6.2.1. Qualification des terrains disponibles

La répartition des terrains disponibles au sein du périmètre d'agglomération se fait suivant cinq zones d'affectation qui nous permettent d'harmoniser les P.A.G. :

- Zone d'habitation ;
- Zone mixte ;
- Zone d'activités ;
- Zone publique ;
- Zone de réserve.

Donc, pour connaître les terrains destinés à l'habitat en général, il faut prendre en considération la totalité des terrains situés en zone d'habitation ainsi que 75%¹ des terrains en zone mixte.

6.2.2. Degré de mobilisation théorique²

Pour chaque terrain disponible et dans n'importe quelle zone d'affectation, il est possible de déterminer le degré de mobilisation rapide ou lent.

Les terrains soumis à un degré de mobilisation rapide sont essentiellement des « Baulücken³ » et les terrains où des P.A.P. ont déjà été approuvés. Les terrains ayant un degré de mobilisation lent correspondent aux réserves foncières de la commune.

6.3. Résultats intermédiaires

En 2008, 41 communes ont été traitées entièrement dans le cadre de l'étude du potentiel foncier constructible. La poursuite des travaux sera réalisée au cours de l'année 2009. Lors de l'interprétation des premiers résultats ci-dessous, il faut donc bien noter qu'ils ne concernent qu'une partie des communes et qu'ils peuvent évoluer en fonction de l'avancement des travaux.

Les 41 communes étudiées en 2008 concentrent 67 % de la population totale et 34 % de la superficie totale du Grand-Duché de Luxembourg.

En 2007, et pour les 41 communes traitées, 7,51% de la superficie des zones constructibles dans le périmètre d'agglomération sont disponibles pour l'habitat (c'est-à-dire la totalité des terrains se trouvant en zone d'habitation dans les P.A.G. et 75% des terrains se trouvant en zone mixte). Pour rappel, en 2004, pour 45 communes traitées, 8% de la superficie des périmètres d'agglomération étaient disponibles pour l'habitat.

D'après les premiers résultats, les communes traitées jusqu'à présent dans la région Ouest tendent à avoir le potentiel de terrains disponibles en zone d'habitat le plus important par rapport aux autres régions : 10,07% de la superficie à l'intérieur du périmètre d'agglomération est disponible. A l'inverse, les communes étudiées dans la région Sud disposent du moins de terrains disponibles rapportés aux périmètres d'agglomération (5,78% de ces derniers sont disponibles dans les zones d'habitat).

Dans les communes traitées, environ 123 500 ares sont disponibles dans les zones d'habitat à des degrés de mobilisation différents : 31% ont un degré de mobilisation rapide, et 69% ont un degré de mobilisation lent.

¹ Chiffre issu de la Direction de l'Aménagement du Territoire du Ministère de l'Intérieur.

² Le degré de mobilisation n'est qu'une estimation théorique basée sur la procédure administrative

³ Une « Baulücke » correspond à 1 à 3 terrains disponibles et constructibles dans le tissu urbain.

POTENTIEL FONCIER CONSTRUCTIBLE

Par rapport à 2004, les terrains ayant un degré de mobilisation rapide en zone d'habitat sont plus nombreux, à l'inverse des terrains ayant un degré de mobilisation lent (26% pour le degré de mobilisation rapide et 74% pour le degré de mobilisation lent).

Ces résultats donnent un premier aperçu de tendance mais peuvent être soumis à des changements au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Figure 7. État d'avancement de la mise à jour 2007 du potentiel foncier disponible dans les communes



Auteur : CEPS/INSTEAD, Département du Logement - Observatoire de l'Habitat, 2008
Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base Dispo 2007)

7

CONDITIONS DE LOGEMENT DES MÉNAGES



7.1. Évolution du taux d'effort entre 1996 et 2006

L'Observatoire de l'Habitat publie deux fois par an une « Note », portant sur un sujet lié au logement ou à l'habitat. Ces Notes sont destinées à informer le public intéressé. Les différentes Notes peuvent être consultées ou téléchargées sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat : <http://observatoire.ceps.lu.notes>.

Une Note de l'Observatoire de l'Habitat publiée en 2008, à savoir la 10^{ème} de la série, aborde le poids du logement dans le revenu des ménages résidant au Luxembourg, défini comme le rapport entre coût et revenu disponible, et également appelé taux d'effort.

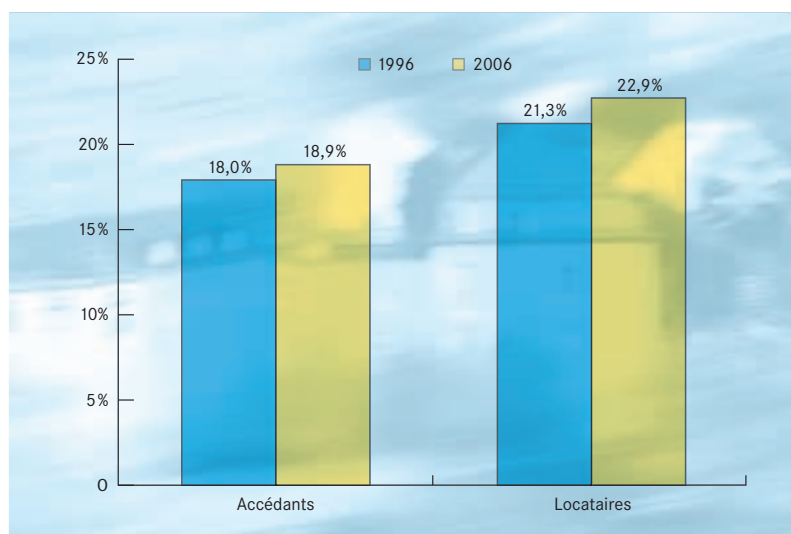


Le choix de **ce sujet a été motivé par l'accroissement important** depuis plus d'une dizaine d'années **des prix de l'immobilier**, que ce soit à la location ou à la vente **par rapport aux revenus dont disposent les ménages**. Il soulève notamment les deux questions suivantes :

- Quelle est l'augmentation du montant moyen des remboursements d'emprunt ou des loyers entre 1996 et 2006 ?
- Comment se répercute cette hausse des coûts du logement sur le revenu dont disposent les ménages ?

Bien sûr, ces questions liées au coût du logement se posent différemment aux ménages selon qu'ils sont propriétaires ou accédants à la propriété, qu'ils paient un loyer ou qu'ils soient logés gratuitement. En effet, si l'on ignore les charges d'entretien et d'utilisation, le coût du logement est nul pour les ménages propriétaires, c'est-à-dire ceux qui ont fini de rembourser leur emprunt, ainsi que pour ceux qui sont logés gratuitement.

Graphique 11. Poids du logement sur le revenu des ménages en 1996 et 2006



Source : CEPS/INSTEAD (PSELL 1996, EU-SILC 2006)

Cette Note de l'Observatoire de l'Habitat conclut que **le logement coûte certes plus cher en 2006 qu'en 1996**, en euros constants, **mais que la part de revenu consacrée par les ménages au remboursement de leur emprunt ou au paiement de leur loyer a globalement peu augmenté entre ces deux dates.**

Cette stabilité globale du taux d'effort est peut-être surprenante compte tenu de la hausse des prix de l'immobilier. Elle provient du fait que **l'évolution récente des prix pénalise principalement les nouveaux accédants et les nouveaux locataires.** Pour les autres, qui constituent une large majorité, il n'y a aucun changement. L'évolution du taux d'effort des premiers est donc atténuée par la stabilité du taux d'effort des derniers.

Par ailleurs, cette Note fait ressortir que **les ménages ont adapté leurs choix face à la hausse des prix immobiliers.** Ils achètent ou louent plus fréquemment des appartements et des biens plus petits. L'évolution des prix est ainsi compensée par un changement du type de biens acquis ou loués.

7.2. Confort des logements entre 2003 et 2006

La mesure du confort des logements ne se résume pas uniquement à la présence ou à l'absence d'équipements, tels qu'une salle de bain ou le chauffage central. En effet, la satisfaction des ménages se détermine également selon d'autres attributs, liés, entre autres, aux qualités du logement et du cadre de vie.

Les différentes notions de qualité du logement et du cadre de vie peuvent être définies selon cinq indicateurs en fonction des réponses fournies par les ménages lors des enquêtes EU-SILC 2003, 2004, 2005 et 2006, à savoir :

- l'indicateur de confort technique ;
- l'indicateur de confort spacieux ;
- l'indicateur de confort de cadre vie ;
- l'indicateur de confort de bien-être matériel ;
- l'indicateur de confort de modernité.

Ces cinq indicateurs peuvent être regroupés en un seul indicateur global, à savoir **l'indicateur de confort généralisé**, qui se définit comme suit : un logement bénéficie du confort généralisé lorsque celui-ci dispose de tous les cinq confort mentionnés plus haut (le confort technique, le confort spacieux, le confort de cadre de vie, le confort de bien-être matériel et le confort de modernité). A titre d'exemple, le tableau ci-dessous nous renseigne sur l'indicateur de confort généralisé.

L'analyse des résultats indique une nette amélioration du confort général des logements. Cette amélioration concerne tous les types de logements : maisons et appartements. Ainsi, 51 % des occupants de maisons individuelles déclarent ne rencontrer aucun problème de logement en 2006, contre 35 % en 2003. Pour les appartements, ils sont 40 % en 2006, alors qu'ils n'étaient que 29 % trois ans plus tôt.

CONDITIONS DE LOGEMENT DES MÉNAGES

Par ailleurs, l'amélioration du parc de logement touche l'ensemble du parc immobilier. Le nombre de ménages enquêtés satisfaits s'est fortement accru quelle que soit l'année de construction du logement.

Tableau 5.
Confort généralisé en fonction de l'âge des logements entre 2003 et 2006

	Aucun problème		1 problème		2 problèmes		3 problèmes ou plus	
	2003	2006	2003	2006	2003	2006	2003	2006
Avant 1919	20 %	32 %	31 %	24 %	17 %	18 %	32 %	25 %
Entre 1919 et 1945	22 %	38 %	28 %	26 %	26 %	17 %	25 %	19 %
Entre 1946 et 1970	27 %	38 %	30 %	27 %	23 %	18 %	21 %	17 %
Entre 1971 et 1980	32 %	45 %	30 %	27 %	20 %	16 %	18 %	12 %
Entre 1981 et 1990	42 %	56 %	39 %	25 %	12 %	10 %	7 %	9 %
Après 1991	50 %	59 %	27 %	24 %	13 %	9 %	10 %	8 %

Source : Enquête EU – SILC 2003-2006

Note de lecture : en 2003, 20 % de logement d'avant 1919 ne présentaient aucun problème contre 32 % en 2006.

Ces améliorations du confort des logements proviendraient, entre autres, de deux faits suivants :

- l'exécution de travaux par les occupants et, lorsque le logement est loué, par les bailleurs ;
- le renouvellement du parc immobilier qui conduit à la disparition de logements vétustes, remplacés par de nouvelles constructions.

Néanmoins, le bon état des logements est à nuancer notamment en fonction de la situation économique des ménages. En effet, les ménages les plus modestes (le 1^{er} quintile du niveau de vie) sont globalement moins satisfaits que les autres car ils évoquent plus fréquemment des problèmes de logement. 33 % des ménages aux revenus modestes sont satisfaits de leur logement, alors qu'ils sont 53 % parmi les classes de revenus les plus aisées.

Cela s'explique, entre autres, par le fait que ces ménages modestes sont plus fréquemment locataires de leur logement. Leur statut d'occupation ainsi que leurs revenus disponibles font que ces ménages modestes s'investissent moins dans leur logement que les ménages propriétaires et que ceux qui ont des revenus plus importants.

Pour de plus amples informations, ces indicateurs de confort sont téléchargeables directement sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat : <http://observatoire.ceps.lu/indicconf>. pour les années 2003, 2004, 2005 et 2006.

8

RELATIONS PUBLIQUES



En 2008, l'Observatoire de l'Habitat a utilisé deux modes de communication, en plus des publications, pour informer le grand public et ses partenaires, à savoir :

- la Semaine Nationale du Logement ;
- Le site internet de l'Observatoire de l'Habitat.

8.1. Semaine Nationale du Logement en 2008

Placée sous le thème «Le logement pour votre avenir», la 11^{ème} édition de la Semaine Nationale du Logement s'est tenue du 3 au 6 octobre 2008 dans les halls de Lux Expo au Kirchberg.

Au cours de cette manifestation, l'Observatoire de l'Habitat a présenté ses travaux à l'aide de trois supports différents de communication :

- un point internet ;
- divers posters ;
- plusieurs publications.

Illustration 2. Fernand BODEN, Ministre du Logement, entouré de Françoise HETTO-GAASCH, Députée et Bourgmestre de Junglinster, et de Patrick BOUSCH, responsable de l'Unité de Recherche GEODE au CEPS/INSTEAD

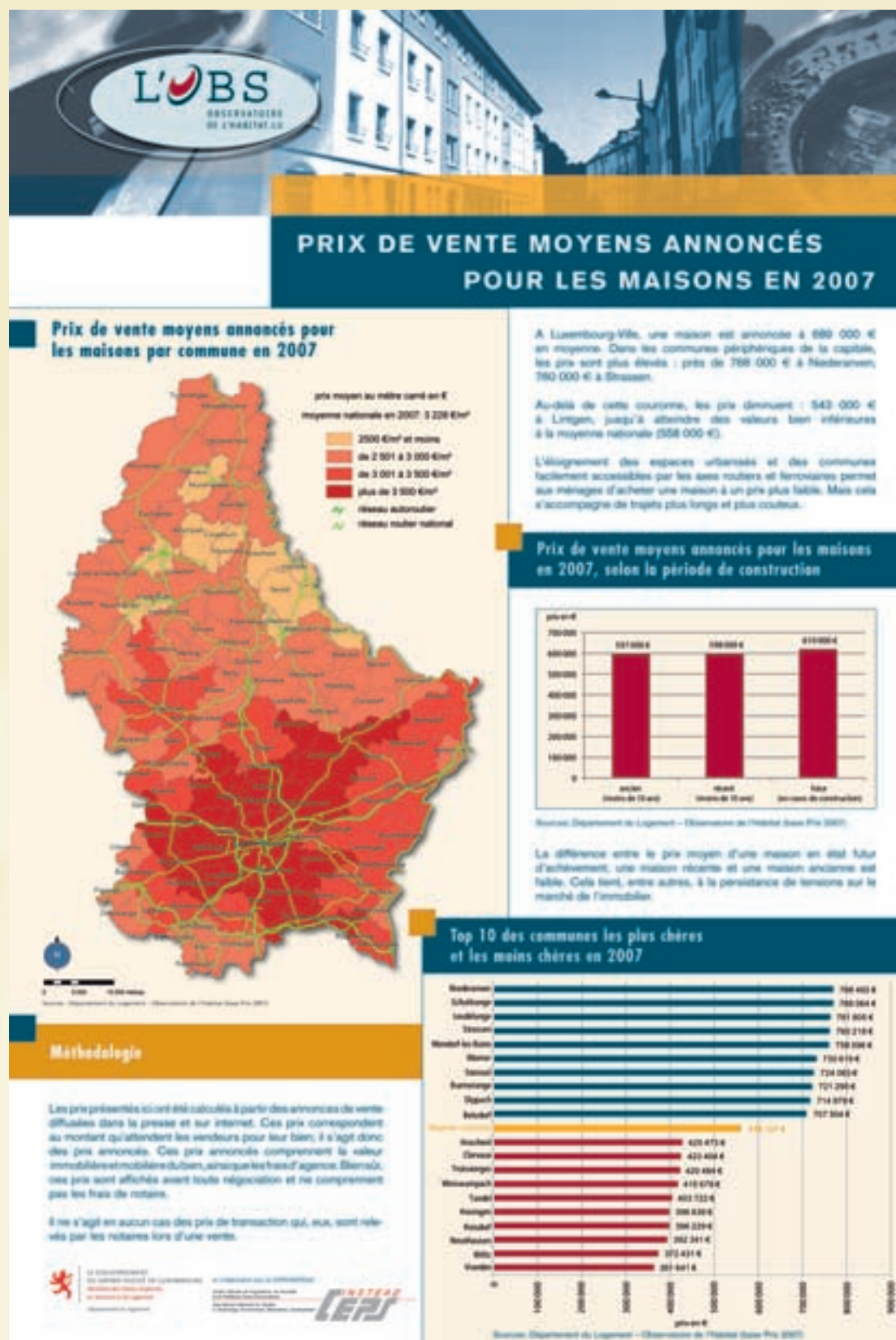


Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat

Le point internet donnait un accès au site de l'Observatoire de l'Habitat. Les visiteurs pouvaient, entre autres, consulter les prix annoncés pour les différentes communes du pays, les résultats du potentiel foncier constructible dans les communes pour l'année 2004.

Les quatre posters consistaient en un poster général sur les missions et les objectifs de l'Observatoire de l'Habitat et trois posters qui portaient sur les prix annoncés et sur le poids que représente le coût du logement sur le revenu des ménages.

Illustration 3. Poster sur les prix de vente moyens annoncés pour les appartements en 2007

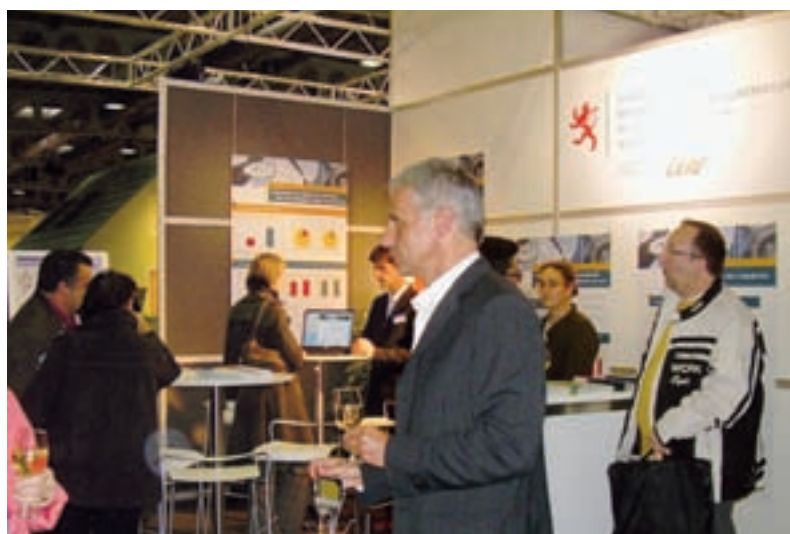


Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat

Quant aux publications disponibles sur le stand, il s'agissait :

- d'un dossier « hors série » sur les prix de vente et de location annoncés en 2006 et 2007 ;
- des Notes de l'Observatoire dont celle préparée pour cette Semaine Nationale du Logement sur le taux d'effort des ménages ;
- des fiches des indicateurs des prix annoncés à la vente et à la location.

Illustration 4. Vue générale du stand de l'Observatoire de l'Habitat



Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat

8.2. Site internet de l'Observatoire de l'Habitat

Le site internet : <http://observatoire.ceps.lu/> se donne pour principal objectif d'apporter une information complète sur le logement et l'habitat.

A l'heure actuelle, le site présente une information essentiellement centrée sur trois thèmes, à savoir :

- **les prix annoncés** pour les logements avec les indicateurs des prix pour suivre leur évolution et un accès détaillé par commune pour disposer d'un état récent sur ce point ;
- **le confort des logements** grâce à une série d'indicateurs croisés ;
- **le potentiel foncier constructible en 2004.**

Le public retrouve également sur ce site l'ensemble des publications de l'Observatoire de l'Habitat concernant :

- les indicateurs des prix annoncés ;
- les Notes de l'Observatoire ;
- les rapports d'activité ;
- les méthodologies élaborées.

Illustration 5. Image de la page d'accueil du site internet de l'Observatoire



Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat

Enfin, de nouvelles informations sont disponibles sur les prix annoncés grâce à la rubrique « détail des prix annoncés ».

Le public accède à l'information sur les prix annoncés par trois modes de consultation, à savoir :

- par sélection de la commune souhaitée, à l'aide d'un support cartographique ;
- par sélection du type de logement sur lequel on souhaite une information ;
- par sélection de tableaux récapitulatifs pour l'ensemble des communes du pays.

Illustration 6. Un nouveau mode de consultation des prix annoncés : les tableaux récapitulatifs



Source : Département du Logement - Observatoire de l'Habitat

Références bibliographiques

Impact du coût du logement sur le budget des ménages selon leur niveau de vie en 1996 et en 2006,

collection : Note de l'Observatoire de l'Habitat, n° 11, 2009, 6 pages.

Évolution du poids des remboursements d'emprunt et des loyers dans le revenu des ménages entre 1996 et 2006,

collection : Note de l'Observatoire de l'Habitat, n° 10, 2008, 6 pages.

L'offre et les prix des logements mis sur le marché : situation en 2007 et en 2008,

collection : Hors série de l'Observatoire de l'Habitat, 2008, 46 pages.

Les indicateurs des prix annoncés,

collection : Indicateurs de l'Observatoire de l'Habitat, 1^{er}/2^{ème}/3^{ème}/4^{ème} trimestres 2008, 2 pages.

Le potentiel foncier constructible pour l'habitat au Luxembourg en 2004,

collection : Note de l'Observatoire de l'Habitat, n° 9, 2008, 6 pages.

Évolution des offres de vente de logements entre 2004 et 2006,

collection : Note de l'Observatoire de l'Habitat, n° 8, 2008, 6 pages.

La consommation foncière au Luxembourg entre 1997 et 2004,

collection : Note de l'Observatoire de l'Habitat, n° 7, 2007, 6 pages.

Les projets de déménagement en 2003,

collection : Note de l'Observatoire de l'Habitat, n° 6, 2006, 4 pages.

L'évolution de la construction de logements au Luxembourg entre 1970 et 2002, collection : Note de l'Observatoire de l'Habitat, n° 5, 2006, 4 pages.

Offres et prix de location des logements en 2003-2004,

collection : Note de l'Observatoire de l'Habitat, n° 4, 2005, 4 pages.

Offres et prix de vente des logements en 2003-2004,

collection : Note de l'Observatoire de l'Habitat, n° 3, 2005, 4 pages.

Le parc locatif et les loyers en 1991 et 2001,

collection : Note de l'Observatoire de l'Habitat, n° 2, 2004, 4 pages.

Le parc de logements habités entre 1991 et 2001,

collection : Note de l'Observatoire de l'Habitat, n° 1, 2004, 4 pages.

Peut-on caractériser la demande de logements des ménages ?,

collection : Note de l'Observatoire de l'Habitat, n° 0, 2003, 4 pages.

Tables des illustrations

Graphique 1:	Évolution du nombre d'offres de vente en 2008	13
Graphique 2:	Évolution de l'indicateur des prix proposés à la vente entre 2006 et 2008 (en euros courants)	14
Graphique 3:	Évolution du nombre d'offres de location en 2008	24
Graphique 4:	Évolution de l'indicateur des prix proposés à la location entre 2006 et 2008 (en euros courants)	25
Graphique 5:	Nombre d'actes de vente enregistrés en 2007 et en 2008	33
Graphique 6:	Volume financier des actes de vente enregistrés en 2007 et en 2008	34
Graphique 7:	Évolution du nombre de ventes et de leur volume financier	35
Graphique 8:	Évolution du nombre de ventes de maisons et de leur volume financier (entre 2007 et 2008)	35
Graphique 9:	Évolution du nombre de ventes d'appartements et de leur volume financier (entre 2007 et 2008)	36
Graphique 10:	Évolution du nombre de ventes de terrains à bâtir et de leur volume financier (entre 2007 et 2008)	37
Graphique 11:	Poids du logement sur le revenu des ménages en 1996 et 2006	45
<hr/>		
Figure 1:	Les prix de vente moyens proposés pour les maisons en 2008, par commune	16
Figure 2:	Vente de maisons : distribution des communes en fonction de l'offre et des prix en 2008	18
Figure 3:	Les prix de vente moyens proposés pour les appartements en 2008, par commune	20
Figure 4:	Vente d'appartements : distribution des communes en fonction de l'offre et des prix en 2008	22
Figure 5:	Location de maisons : distribution des communes en fonction de l'offre et des prix en 2008	28
Figure 6:	Location d'appartements : distribution des communes en fonction de l'offre et des prix en 2008	31
Figure 7:	État d'avancement de la mise à jour 2007 du potentiel foncier disponible dans les communes	43

Tables des illustrations

Tableau 1 :	Vente de maisons : les 20 communes les plus chères et les 20 les moins chères en 2008	15
Tableau 2 :	Vente d'appartements : les 20 communes les plus chères et les 20 les moins chères en 2008	19
Tableau 3 :	Location de maisons : les 10 communes les plus chères et les 5 les moins chères en 2008	26
Tableau 4 :	Location d'appartements : les 8 communes les plus chères et les 20 les moins chères en 2008	29
Tableau 5 :	Confort généralisé en fonction de l'âge des logements entre 2003 et 2006	47
Illustration 1 :	Exemple du Cadastre des Loyers de la Ville de Berlin	39
Illustration 2 :	Fernand BODEN entouré de Françoise HETTO-GAASCH et de Patrick BOUSCH	49
Illustration 3 :	Poster sur les prix de vente moyens annoncés pour les appartements en 2007	50
Illustration 4 :	Vue générale du stand de l'Observatoire de l'Habitat	51
Illustration 5 :	Image de la page d'accueil du site internet de l'Observatoire	52
Illustration 6 :	Un nouveau mode de consultation des prix annoncés : les tableaux récapitulatifs	52





LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

6, Boulevard Royal (5^{ème} et 6^{ème} étage)
L-2449 Luxembourg
Tel. 247-84812
Fax 247-84840