

Luxembourg, le 13 août 2009



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement

## Communiqué de presse\*

### Plus de transparence sur le marché immobilier !

- Nouvelles publications de l'Observatoire de l'Habitat -

#### ° **Rapport d'activité 2008 de l'Observatoire de l'Habitat** (annexe 1)

L'Observatoire vient de publier son nouveau rapport d'activité avec comme thèmes principaux l'analyse de l'évolution

- de l'offre de logements et prix annoncés à la vente et à la location entre 2007 et 2008
- du nombre d'actes de vente et prix enregistrés entre 2007 et 2008
- du poids du logement sur le revenu des ménages ainsi que
- du potentiel foncier constructible et de la consommation foncière.

Concernant les chiffres clés, on retiendra qu'en 2008, 82% des offres de logements annoncés dans la presse écrite et sur internet avaient trait à la vente, alors que seulement 18% concernaient la location. Parmi les logements annoncés à la vente, 57% concernaient la vente d'appartements contre 43% pour celle des maisons.

Quant aux prix de vente annoncés, ceux-ci étaient relativement stables d'une année à l'autre, avec 552.000 euros en moyenne pour les maisons et 334.000 euros pour les appartements en 2008.

Du côté du nombre d'offres de location, on note que seulement 14% concernaient la location de maisons comparé aux 86% pour la location d'appartements. Concernant l'évolution des prix de location annoncés, ceux-ci se présentaient en moyenne comme suit en 2008, comparé à 2007: 2.180 euros (+3,8%) pour les maisons et 1.170 euros (+4,5%) pour les appartements.

\*A votre demande, le présent texte vous pourra être envoyé via e-mail  
À contacter: [Constant.Kiffer@ml.etat.lu](mailto:Constant.Kiffer@ml.etat.lu)

## ° Indicateurs des prix proposés à la vente et à la location 2<sup>ème</sup> trimestre 2009 (annexe 2)

Vraisemblablement dans le sillage de la crise économique, le nombre des biens immobiliers (maisons et appartements/studios) a progressé d'une manière spectaculaire en l'espace d'une année.

Ainsi, entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2008 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2009, le volume des maisons et appartements offerts à la vente a respectivement évolué de +22,7% pour les maisons et de +63,9% pour les appartements. Quant aux biens proposés à la location, la tendance est encore plus prononcée : +91,7% pour les maisons et +60% pour les appartements offerts sur le marché immobiliers.

Paradoxalement, cet accroissement de l'offre n'a aucunement affecté les prix proposés à la vente et à la location vu que ces biens se maintiennent toujours à un niveau élevé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2009 comparé au même trimestre 2008.

## ° « Note de l'Observatoire de l'Habitat » n°12 (annexe 3)

Ce 12<sup>ème</sup> numéro de cette série de publications de l'Observatoire analyse les préférences et la satisfaction résidentielle des habitants du Grand-Duché et met en évidence que les résidents du Luxembourg restent en très grande majorité attirés par la maison individuelle ce qui constitue probablement un frein à une mobilité résidentielle plus dynamique.

### ° Conclusion (1) de l'enquête :

plus l'immeuble compte de logements, moins les gens sont satisfaits.

- les occupants de maisons individuelles sont les plus satisfaits (95%)
- les occupants des immeubles collectifs sont les moins satisfaits (39%)

### ° Conclusion (2) : +/- 50% des ménages sont satisfaits de leur domicile actuel

### ° Conclusion (3) : 45% des ménages sont à la fois satisfaits de leur logement et de leur localisation résidentielle actuelle

### ° Conclusion (4) : Plus la zone résidentielle est densément peuplée, moins les gens sont satisfaits

## ° Potentiel foncier disponible (annexe 4)

L'objectif principal de l'étude du potentiel foncier disponible pour l'habitat est de localiser, de quantifier et de qualifier les terrains constructibles encore disponibles dans chaque commune afin d'établir des statistiques sur tout le pays.

Pour ce faire, la collaboration avec différentes administrations, à savoir l'Administration du Cadastre et de la Topographie et le Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire a été nécessaire. A ce jour, 79 communes ont été traitées (cf. carte annexée) et il s'avère que 22% de la superficie des zones destinées à l'habitation situées dans le périmètre d'agglomération étaient encore disponibles pour l'habitat en 2007, cela représente une superficie de 1.756 hectares.

1/5 de ces terrains libres destinés à l'habitation, soit 340 ha., sont disponibles à très court terme (il s'agit de Baulücken ou d'ensembles de terrains où un PAP existe déjà).

Environ 2/3 ayant un « degré de mobilisation plus long » (appartenant pour la majorité à la réserve foncière, respectivement la zone d'aménagement différée).

## ° **Prix de vente réels des transactions immobilières**, janvier 2007- mars 2009 (annexe 5)

Créé et instauré en 2003 auprès du Ministère du Logement afin de combler le manque d'informations officielles fiables sur les prix de vente des biens immobiliers et fonciers à l'époque, l'Observatoire de l'Habitat a, depuis lors, régulièrement réalisé des publications (cf. *Notes de l'Observatoire et indicateurs des prix annoncés*) en rapport avec le marché immobilier indigène.

En 2005, l'Observatoire de l'Habitat a engagé une coopération avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (AED) dans le but de connaître le montant des transactions à partir des actes notariés. Les premiers travaux statistiques, qui ont porté sur le fichier des « *Mutations Immobilières* » (FMI), n'ont pas permis l'établissement d'une statistique fiable.

En 2006, l'AED, l'Administration du Cadastre et de la Topographie et le notariat, avec le soutien du Centre Informatique de l'État, mettent en œuvre un système de gestion intégré des actes de vente : la « *Publicité Foncière* ». Ce système établit dorénavant entre les différents acteurs un flux d'informations largement automatisé et totalement informatisé. Il apporte également des informations complémentaires, en particulier pour les ventes d'appartements. Ce fichier de données sur les transactions immobilières a ouvert de nouvelles perspectives d'analyse. Fin 2008, l'AED a fourni au Ministère du Logement un extrait mensuel du « *Fichier de la Publicité Foncière* » pour les années 2007, 2008 et le premier trimestre 2009.

A noter cependant que, eu égard à la forte hétérogénéité des biens (par exemple pour le même type de bien comme celui des appartements le fichier combine les prix de vente d'un petit appartement ancien à rénover au prix d'un grand appartement neuf et luxueux), le calcul de la moyenne statistique n'est pas très fiable. Pour les appartements seulement 61% des actes de ventes d'appartements on pu être retenus pour le calcul des moyennes (dans ce cas ci les surfaces sont disponibles, aussi la statistiques des prix par catégorie de surface est plus fiable). Quant à la production d'une statistique sur les prix de vente moyens de maisons, elle est encore totalement exclue en raison de la forte hétérogénéité des biens (taille, date de construction ou état de finition font défaut). Quant aux terrains, c'est l'affectation en tant que terrain à bâtir qui fait souvent défaut.