
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

De nouveaux indicateurs révélateurs de la situation des logements dans le pays.

Résultats issus des travaux de l'Observatoire de l'Habitat

L'Observatoire de l'Habitat est un service du Ministère du Logement créé en 2003, dont les travaux sont réalisés en collaboration étroite avec le LISER. L'Observatoire de l'Habitat a pour missions principales de produire de l'information nécessaire à la planification de la politique du logement et d'informer le public sur les questions relatives à l'habitat.

A l'occasion de l'anniversaire des 15 ans de l'Observatoire de l'Habitat, le LISER lance de nouveaux indicateurs socio-économiques relatifs au logement.

Se loger au Grand-Duché du Luxembourg peut ne pas être toujours évident, notamment en raison du coût que cela représente, tant pour un achat que pour une location.

A travers trois nouveaux indicateurs issus des résultats de l'Observatoire de l'Habitat et deux des résultats de l'enquête communautaire sur les revenus et les conditions de vie (EU-SILC), nous pouvons avoir une vue plus précise sur certains aspects essentiels et angulaires du logement.

Trois de ces indicateurs se concentrent sur les prix et loyers des logements depuis 2008. Il est possible de comparer la situation des prix de vente moyens par m² des appartements existants et en construction (avec des statistiques issues des actes notariés), par commune, entre 2008 et 2017. Ces informations sont complétées par le loyer annoncé moyen des appartements par commune (avec des statistiques issues des annonces immobilières), toujours entre 2008 et 2017.

Contact Presse

Events & Public Relation Manager

carole.wiscour-conter@liser.lu

Tel. : +352 58 58 55 803

Ainsi, pour les deux premiers indicateurs on peut établir un tableau de comparaison, comme suit :

Prix de vente moyen par m² des appartements existants par commune (2008-2017) <i>(lien vers l'indicateur)</i>	Prix de vente moyen par m² des appartements en construction par commune (2008-2017) <i>(lien vers l'indicateur)</i>
Le prix de vente moyen d'un appartement existant est passé de 3 579 €/m ² en 2008 à 5 103 €/m ² en 2017. Cela représente une augmentation totale de 42,6%, soit en moyenne +4,0% par an.	Le prix de vente moyen d'un appartement en construction est passé de 4 204 €/m ² en 2008 à 6 351 €/m ² en 2017. Cela représente une augmentation totale de 51,1%, soit en moyenne +4,7% par an.
Entre 2008 et 2017, les prix des appartements existants et ceux des appartements en construction ont augmenté plus fortement que la moyenne à Luxembourg-Ville et dans les communes périphériques.	
A Luxembourg-ville par exemple, le prix moyen d'un appartement existant a augmenté de 66,1% entre 2008 et 2017, soit en moyenne +5,8% par an.	Le prix moyen d'un appartement en construction a ainsi augmenté de 64,9% entre 2008 et 2017 à Luxembourg-Ville, soit en moyenne +5,7% par an.
Par contre, les prix ont augmenté moins rapidement que la moyenne dans les communes de la Nordstad et dans la majorité des communes du canton d'Esch-sur-Alzette.	
Dans la plupart de ces communes, le prix moyen d'un appartement existant, ainsi que celui d'un appartement en construction, a augmenté de 30% à 42% entre 2008 et 2017, soit une hausse annuelle moyenne comprise entre 3% et 4%.	

Quant aux loyers annoncés (*lien vers l'indicateur*), ils augmentent moins fortement que les prix de vente des logements, avec une hausse moyenne du loyer mensuel par m² de 3% par an, toujours entre 2008 et 2017 (3,2% pour Luxembourg-ville et entre 2,5% et 3,8% pour une grande majorité des autres communes urbaines du pays).

A titre indicatif, le loyer mensuel moyen (hors charges) d'un appartement mis en location en 2017 s'élevait à plus de 20 €/m² à Luxembourg-Ville, alors qu'il était compris entre 16 et 18 €/m² à Esch-sur-Alzette.

Enfin, lorsque l'on évoque le terme logement, on peut aussi s'interroger sur le peuplement de ce dernier. Il s'agit ainsi de définir son degré d'occupation, en comparant le nombre de pièces qu'il comporte avec le nombre de pièces de vie considérées comme nécessaires pour un ménage, selon sa composition, On pourra donc parler d'un côté de surpeuplement et de l'autre de sous-occupation d'un logement.

Que révèle la comparaison de ces deux conditions de logement à travers nos indicateurs ?

Surpeuplement des logements selon le mode d'occupation (2004 et 2016) <i>(lien vers l'indicateur)</i>	Sous-occupation des logements selon l'âge (2004 et 2016) <i>(lien vers l'indicateur)</i>
Il touche nettement plus les locataires que les propriétaires. En 2016 : 20,2% pour les locataires contre 2% pour les propriétaires.	Il touche nettement plus les personnes âgées de plus de 65 ans. En 2016 : 76,9% pour les personnes âgées de 65 ans ou plus et 49,9% pour les personnes de moins de 65 ans.
En 2016 : 18,4% des ménages locataires étaient en situation de surpeuplement modéré (il manque une pièce de vie), contre 1,8% pour les propriétaires. 1,8% des ménages locataires étaient en situation de surpeuplement accentué (il manque au minimum 2 pièces de vie), contre 0,2% pour les propriétaires.	En 2016 pour les personnes âgées de 65 ans ou plus : 43,2% occupent un logement en sous-occupation modérée (le nombre de pièces supplémentaires par rapport aux besoins normés s'élève à 2 ou 3) 33,7% occupent un logement en sous-occupation accentuée (le nombre de pièces supplémentaires par rapport aux besoins normés est supérieur ou égal à 4).

D'autres chiffres clefs relatifs au logement qui illustrent la situation du Grand-Duché peuvent être consultés sur le site des indicateurs socio-économiques du LISER à l'adresse : <http://www.liser.lu/ise> et également à travers les publications de l'Observatoire de l'Habitat à l'adresse : <http://observatoire.liser.lu/>