



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère d'État
La Ministre aux Relations avec le Parlement

Luxembourg, le 17 mars 2011

Monsieur le Président
de la Chambre des Députés

Luxembourg

CHAMBRE DES DEPUTES
Entrée le:
18 MARS 2011

Personne en charge du dossier:
Nicole Sontag-Hirsch
☎ 247 - 82952

Réf.: 2010 - 2011 / 1124 - 07

**Objet: Réponse commune à la question parlementaire n° 1124 du 29 décembre 2010
de Monsieur le Député Marc Spautz.**

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous transmettre en annexe **la réponse commune de Monsieur le Ministre du Logement, de Monsieur le Ministre de l'Économie et du Commerce extérieur et de Madame la Ministre à la Simplification administrative** à la question parlementaire sous objet, concernant l'analyse de l'évolution des prix de transaction des appartements par deux administrations distinctes.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

Pour la Ministre aux Relations
avec le Parlement

Pascal Thill
Inspecteur



Le Ministre aux Relations avec le Parlement SERVICE CENTRAL DE LEGISLATION	
Reg.:	SCL:
Entré le: 17 MARS 2011	
CE:	CHD:
A traiter par:	
Copie à:	

Mme la Ministre aux Relations avec le Parlement
Service Central de la Législation
43, boulevard Roosevelt
L-2450 Luxembourg

Luxembourg, le 17 mars 2011

**Objet : Réponse à la question parlementaire N°1124 du 29 décembre 2010
de Monsieur le Député Marc Spautz**

Madame la Ministre,

J'ai l'honneur de vous transmettre en annexe la réponse commune du Ministre du Logement, du Ministre de l'Economie et du Commerce extérieur et de la Ministre de la Simplification administrative, à la question parlementaire no.1124 du 29 décembre 2010, posée par l'Honorable Député Marc SPAUTZ, relative à l'analyse de l'évolution des prix de transaction des appartements par deux administrations distinctes, avec prière de la transmettre à Monsieur le Président de la Chambre des Députés.

Veuillez agréer, Madame la Ministre, l'expression de ma parfaite considération.

Octavie MODERT
Ministre à la Simplification administrative
auprès du Premier ministre

**Réponse commune du Ministre du Logement, du Ministre de l'Economie et du
Commerce extérieur et de la Ministre de la Simplification administrative
à la question parlementaire no 1124 du 29 décembre 2010
posée par l'Honorable Député Marc SPAUTZ
relative à l'analyse de l'évolution des prix de transaction des appartements par deux
administrations distinctes**

Afin de mettre le Gouvernement en mesure de pouvoir mener une politique du logement basée sur des statistiques fiables, un Observatoire de l'Habitat a été mis en place auprès du Département du Logement en 2003, ceci sur demande expresse de la Chambre des Députés. En effet, il existait à l'époque un manque flagrant de données fiables sur les prix de l'immobilier et les loyers, indispensables à la planification d'une politique cohérente et efficace en matière de logement en particulier et de l'habitat en général.

Depuis lors, tant le prédit Observatoire que le STATEC ont cherché à combler les lacunes statistiques existantes, notamment dans le domaine des prix immobiliers. Dans ce but, l'Observatoire de l'Habitat et le STATEC utilisent aujourd'hui la même source d'information, à savoir le fichier de la « *Publicité Foncière* », fichier administratif qui n'était à l'origine pas destiné à des traitements purement statistiques. Ce fichier a permis des avancées importantes qui n'auraient jamais pu se concrétiser sans l'étroite collaboration des acteurs compétents en ce domaine, en particulier l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (AED) et l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT).

Le STATEC a présenté pour la première fois des tableaux statistiques sur les prix de vente des appartements établis à partir des fichiers de la *Publicité Foncière* dans le cadre d'un séminaire méthodologique dressant un état des lieux statistique et économique du secteur immobilier organisé le 30 juin 2009 par l'Observatoire de la Compétitivité. Depuis ce séminaire, des mises à jour trimestrielles ont été diffusées dans la série des "Indicateurs rapides" du STATEC (série C). En 2010, la diffusion de prix moyens a été complétée par des indices de prix dont la méthodologie a également été rendue publique par le STATEC.

Depuis août 2009, l'Observatoire de l'Habitat publie également de façon régulière une analyse de l'évolution des volumes de vente et des prix de transactions déclarés dans les actes notariés concernant les appartements. L'Observatoire de l'Habitat a ainsi lancé en février 2010 une publication trimestrielle consacrée aux prix de vente des appartements, qui intègre un tableau de bord des prix à l'échelle communale. La Note n°15 de l'Observatoire parue en octobre 2010 a également permis une comparaison de l'évolution relevée pour les prix de vente des appartements à celle des « *prix proposés dans les annonces immobilières* ».

Il faut ici souligner les différences dans les objectifs poursuivis par le STATEC et par l'Observatoire de l'Habitat. Le STATEC s'inscrit principalement dans une démarche de productions statistiques communautaires qui doit aboutir à la comparabilité des statistiques nationales au sein de l'Union Européenne, alors que l'Observatoire de l'Habitat cherche à dresser un panorama plus large du marché immobilier et foncier national.

Du côté du STATEC, le développement, la production et la diffusion de statistiques concernant les prix des logements découlent directement des obligations communautaires que le STATEC assume dans le cadre de ses missions. Un projet de règlement communautaire devrait être adopté dans le courant de l'année 2011 imposant aux Etats membres la production, à partir de janvier 2012, d'indices de prix des logements selon des normes et standards établis au niveau européen. Dans ce contexte, le STATEC participe ainsi depuis 2008 à un projet-pilote dont les premiers résultats ont été publiés en décembre 2010 par la Commission européenne. Ces résultats, permettant pour la première fois une comparaison entre pays européens sur base de statistiques harmonisées, ont également été repris dans le « *Regard* » diffusé par le STATEC en date du 21 décembre 2010. Par ailleurs, sur demande du Conseil ECOFIN, la liste des *Principaux Indicateurs Économiques Européens* (PIEE) a déjà été élargie à ces indices de prix des logements.

Au-delà de la pertinence de disposer de statistiques fiables, actuelles et régulières sur les prix de l'immobilier, ces travaux appartiennent au domaine plus large de l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH), mesure officielle de l'inflation dans la zone Euro. Des discussions sont en cours concernant l'intégration des coûts subis par les propriétaires occupant leur logement dans les indices des prix à la consommation, alors qu'actuellement le champ de couverture de l'inflation se limite aux seuls locataires. Par conséquent, les prix de l'immobilier ne sont qu'une extension respectivement une partie intégrante des prix à la consommation que le STATEC publie déjà mensuellement et qui interviennent notamment dans le calcul de l'échelle mobile des salaires.

Enfin, le STATEC signale que la statistique publique offre un cadre qui se caractérise notamment par le principe de l'indépendance professionnelle ancrée dans le *Code de bonnes pratiques de la statistique européenne*. Cette indépendance contribue à la crédibilité des statistiques publiées. Il est utile de remarquer dans ce contexte que les chiffres produits par le STATEC dans le cadre du projet-pilote européen mentionné ci-avant seront audités par la Commission européenne (Eurostat).

De son côté, l'Observatoire de l'Habitat - n'ayant pas ces obligations communautaires - cherche à apporter une information plus localisée. Les bulletins trimestriels consacrés aux prix de vente des appartements intègrent ainsi un tableau de bord des prix par commune. Ce tableau de bord est complété par des cartes qui sont consultables sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu/>).

En effet, dès sa création, l'Observatoire de l'Habitat s'est vu confier la mission de couvrir les différentes composantes des marchés immobiliers et fonciers, à savoir les prix locatifs, les prix acquisitifs et les prix sur le marché foncier. Ledit Observatoire a donc rapidement entrepris une collecte des prix annoncés des biens immobiliers, telle que cela est déjà réalisé dans les pays voisins.

Ces prix annoncés sont certes souvent surévalués par rapport aux prix de transaction réels. Cependant, ils présentent un double avantage: d'une part, ils fournissent une information quasiment instantanée sur les tendances du marché, comme les fluctuations des prix proposés à la vente des maisons et appartements, et apportent de nombreuses précisions sur les

caractéristiques des biens mis en vente, qui ne figurent pas pour l'instant dans la « *Publicité Foncière* ». D'autre part, les annonces immobilières permettent de suivre très précisément les évolutions des loyers annoncés et des prix annoncés à la vente pour les maisons, alors que les données des actes notariés ne permettent de traiter pour l'instant que les ventes d'appartements. Enfin, l'Observatoire de l'Habitat a, en tant que service du Ministère du Logement, directement pour objectif de contribuer à améliorer la qualité de l'information produite par les notaires, qui sert de base à la constitution du fichier administratif de la *Publicité Foncière*.

Les différents objectifs poursuivis par le STATEC et par l'Observatoire de l'Habitat ont poussé ceux-ci à faire des choix méthodologiques différents pour la présentation de leurs statistiques. Conformément aux recommandations préconisées au niveau communautaire, le STATEC a recours à des indices de prix dits « hédoniques », qui permettent de neutraliser les effets de structure et de mesurer ainsi des variations de prix pures. En effet, le prix moyen des appartements dans le pays peut mécaniquement augmenter d'un trimestre à un autre si la proportion d'appartements vendus dans la région du centre augmente. Dans une telle situation, une simple moyenne ne reflète plus un mouvement réel sur les prix mais traduit simplement un changement de la structure des transactions. C'est pourquoi le STATEC a choisi de recourir à un indice de prix « hédonique ». L'Observatoire de l'Habitat a opté pour un calcul basé sur les prix moyens des appartements par m² de surface utile, et a choisi de compléter ses statistiques nationales par des statistiques plus locales, au niveau des régions d'aménagement et à une échelle communale.

En ce qui concerne les résultats des publications du STATEC et de l'Observatoire de l'Habitat, il en ressort de légères différences dues à ces choix méthodologiques. Toutefois, les grandes tendances sont bien évidemment les mêmes: il apparaît que les baisses du prix de vente des appartements observées durant la crise ont été rattrapées au cours de l'année 2010.

Dans une optique de simplification administrative, l'exploitation des fichiers de la *Publicité Foncière* à des fins statistiques est souhaitable car elle permet de réduire considérablement la charge de réponse par rapport à des enquêtes classiques.

Le règlement (CE) N° 223/2009 relatif aux statistiques européennes va précisément dans ce sens en autorisant les instituts nationaux de statistiques à accéder aux fichiers administratifs, dans la mesure où ces données sont nécessaires au développement, à la production et à la diffusion de statistiques européennes.

Tant pour le STATEC que pour l'Observatoire de l'Habitat, il importe de garantir la qualité des statistiques sur les prix de l'immobilier pour maintenir la confiance des utilisateurs dans ces chiffres.

Or, le Ministère du Logement et le Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur travaillent activement sur un projet de loi pour préciser et standardiser les indications et descriptions des biens immobiliers à fournir dans les actes notariés, conformément au programme gouvernemental du 29 juillet 2009. Ce projet vise directement à améliorer les

sources de données qui sont à la base du fichier administratif de la *Publicité Foncière*. La faisabilité d'une publication conjointe ou unique sera analysée dans ce cadre.