

Frank Bingen

Les défis éternels de l'immobilier résidentiel

Le secteur de l'immobilier résidentiel au Luxembourg

Le marché luxembourgeois de l'immobilier a connu un développement rapide au cours de la dernière décennie, ce qui le distingue de la plupart des autres pays européens. L'immobilier reste fortement marqué par la situation géographique et démographique unique du Luxembourg. Selon le Statec, l'évolution des prix de vente des logements a connu une hausse annuelle moyenne de 3,7% (logements anciens et neufs confondus) entre 2008 et 2015. Ceci représente une hausse totale de 33,9% sur les huit dernières années. D'autre part, l'Observatoire de l'habitat indique que les loyers annoncés des appartements ont connu une hausse annuelle moyenne de 2,5% de 2008 à 2015, soit une hausse totale de 22% sur cette période.

Toujours d'après le même Observatoire, quatre facteurs clés expliqueraient une hausse constante de la demande en logements : la croissance démographique, la croissance économique, des taux d'intérêt historiquement bas ainsi que des conditions de crédit favorables. Toutefois, l'offre de logements n'arrive pas à suivre cette demande, vu que le nombre de logements construits n'augmente pas en tendance et qu'il reste très difficile de mobiliser du foncier pour de futures constructions. La pénurie de terrains constructibles à laquelle nous devons faire face est un pro-

blème majeur ayant comme impact une hausse des prix de l'immobilier dans un futur proche. Cette problématique est d'autant plus prégnante, si nous mettons ces chiffres en relation avec la croissance démographique de 25% d'une population totale qui est passée de 461 200 à 576 200 personnes entre 2005 et 2016.

Bien qu'étant conscient que la plus-value à la revente au Nord sera certainement moindre, le Nord pourrait s'avérer de plus en plus attractif pour des investisseurs à budget limité.

S'ajoutent à cela deux facteurs supplémentaires qui expliquent la hausse des prix des dernières années, à savoir l'amélioration des performances énergétiques des nouvelles constructions et la hausse de la TVA au 1^{er} janvier 2015 pour les biens en construction. En effet, lors d'une vente d'un bien immobilier, il faut aujourd'hui disposer d'un certificat de performance énergétique, qui est transmis au nouveau propriétaire. Depuis quelques années, les nouvelles techniques de construction et l'aspect écologique ont pris de l'importance, dans un premier temps pour l'immobilier de bureau et, dans un deuxième temps, pour l'immobilier résidentiel également. Dès lors, les certifications (ex. LEED, BREEAM, DGNB) des immeubles et les *Green Buildings* sont deve-

nus incontournables, à tel point que de nos jours, un fonds d'investissement n'investira déjà plus dans un immeuble sans certification.

Il faut souligner que la performance énergétique est également devenue un facteur clé dans l'évaluation d'objets résidentiels existants, et qu'une mauvaise performance énergétique est directement corrélée avec une moins-value de l'objet, en fonction des investissements à y consacrer pour augmenter la performance énergétique. En 2012, une nouvelle directive de la CSSF (Commission de surveillance du secteur financier) adressait aux banques une série de recommandations et de nouvelles règles à respecter lors de l'octroi de crédits destinés à financer l'acquisition d'un logement. Cette directive recommande un apport en fonds propres de l'ordre de 20% et demande aux banques de limiter leur intervention à 80% de la valeur de l'immobilier lors d'un crédit destiné à l'acquisition d'un logement. En conséquence, de nombreux ménages se sont vus dans l'impossibilité d'acquérir un objet immobilier et sont restés locataires, vu leur manque de fonds propres. Cette situation est accentuée par le fait que l'augmentation des prix immobiliers des dernières années dépasse largement les taux d'intérêts des livrets d'épargne qui auraient pu permettre

l'accumulation de capital afin d'arriver au taux de fonds propres exigé de 20 %.

La situation spécifique au nord du Luxembourg

Les points abordés précédemment sont également de mise pour le nord du pays, même s'il s'agit d'une situation spécifique, vu sa distance de Luxembourg-Ville et vu sa densité relativement faible. Dans ce contexte d'augmentation générale des prix, l'amélioration des liaisons routières et ferroviaires entre le Nord et le Centre (surtout Luxembourg-Ville) contribuera à accroître l'attractivité du marché immobilier au Nord dans les années à venir.

Aujourd'hui, les prix du foncier au Nord restent encore abordables pour beaucoup de ménages (moins de 3 300 €/m² par rapport à une moyenne nationale de 4 471 €/m² pour les appartements existants et moins de 4 200 €/m² par rapport à une moyenne nationale de 5 589 €/m² pour les appartements neufs en 2015). Reste donc à savoir s'il ne serait pas préférable pour une famille de vivre dans une maison dans un cadre verdoyant au Nord, quitte à faire un trajet de quelques km de plus, au lieu d'un appartement plus proche du Centre pour le même budget. Pourtant, il est fort probable que cette alternative intéressera essentiellement des personnes d'origine luxembourgeoise, qui pourraient, elles, sans grande difficulté se projeter dans une localité au nord du pays sans pour autant

perdre leur réseau social et culturel, ce qui serait moins facile pour un fonctionnaire européen par exemple.

Nonobstant, il reste vrai que ce sont surtout les villages se trouvant sur l'axe Clervaux, Hosingen, Ettelbruck, Mersch ainsi que le long du réseau ferroviaire qui pourront majoritairement bénéficier de cette évolution. La nouvelle gare à Dommeldange permettra un trajet en train jusqu'au Kirchberg en 45 à 50 minutes, alors que le matin, en heure de pointe, il faut compter 35 minutes pour aller en voiture de Bereldange au Kirchberg.

Pour l'instant, à part les personnes ayant déjà un lien avec le Nord, il s'agit surtout de familles qui, après mûre réflexion, choisissent de vivre plus au nord. L'investisseur type qui cherche un rendement locatif élevé et qui spéculé en plus sur la plus-value à la revente, n'a, pour l'instant, pas encore découvert ce potentiel d'investissement. Il me semble que les évolutions décrites précédemment auront également un impact sur le marché des investisseurs, car les prix à l'acquisition exorbitants du Centre (Luxembourg-Ville et alentours) ont fait baisser énormément le rendement locatif des dernières années. Bien qu'étant conscient que la plus-value à la revente au Nord sera certainement moindre, le Nord pourrait s'avérer de plus en plus attractif pour des investisseurs à budget limité, respectivement pour ceux cherchant un rendement locatif plus élevé.

Les atouts spécifiques du marché luxembourgeois

Situé au cœur de l'Europe, c'est avant tout la situation géographique du Luxembourg qui est attrayante. De plus, la stabilité sociale, économique et politique au Luxembourg garantit des investissements sûrs. La demande en logements augmente à tel point qu'on risque même, qu'à l'avenir, le développement des infrastructures ne tienne pas le rythme des volumes construits. La croissance démographique constante et un nombre de logements construits qui n'augmente pas en conséquence impliquent que la demande pour logements sera toujours supérieure à l'offre dans un futur proche.

Même si certaines décisions politiques nationales, telles que l'impôt sur les fonds d'investissements, ou internationales, telles que la délocalisation de certaines institutions européennes, pourraient avoir un effet négatif sur le marché, la petite taille du Grand-Duché et la carence de terrains ou d'objets disponibles garantissant des rendements intéressants feront en sorte que l'investisseur ne se verra guère confronté au souci du « vide locatif ».

Au vu de ces données, l'analyse du marché présage un avenir prometteur au marché immobilier luxembourgeois pour les cinq à dix prochaines années et vu sa spécificité, le marché au Nord pourra tout particulièrement en profiter. ♦

Quel futur pour l'immobilier au nord du pays? (CC 0 Katherine McCormack via unsplash)

