

# Le logement en chiffres



AVRIL 2021

## IMPRESSUM

Responsable de la publication  
Dr Serge Allegrezza

### Contacts

#### STATEC

Marc Ferring  
Tél. 247-74257  
marc.ferring@statec.etat.lu

#### Observatoire de l'habitat, LISER

Julien Licheron  
Tél. 58 58 55-320  
julien.licheron@liser.lu

#### Date de clôture statistique :

31 décembre 2020

ISSN 2738-9464

#### STATEC

Institut national de la statistique et  
des études économiques  
Centre Administratif Pierre Werner  
13, rue Erasme  
L - 1468 Luxembourg-Kirchberg  
+352 247 - 84219

La reproduction totale ou  
partielle est autorisée à condition  
d'en citer la source.

info@statec.etat.lu  
[www.statec.lu](http://www.statec.lu)

## Table des matières

Evolutions récentes .....	5
Tableau de bord des prix des appartements et des maisons .....	7
Prix de vente des appartements par commune .....	9
Focus sur...	
L'activité sur le marché de l'immobilier résidentiel .....	11
Focus sur...	
les prix des logements des propriétaires occupant leur logement dans l'indice des prix à la consommation .....	15

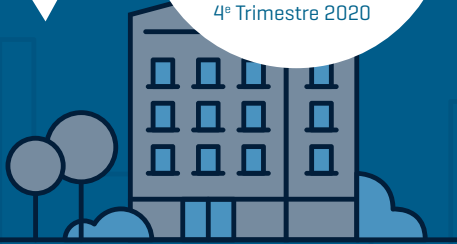
# LE LOGEMENT en chiffres

PRIX DES  
LOGEMENTS

**+16.7%**

4<sup>e</sup> Trimestre 2019-  
4<sup>e</sup> Trimestre 2020

- Appartements  
anciens



PRIX

**+15.8%**

NOMBRE DE  
TRANSACTIONS

**+7.8%**

VOLUME  
FINANCIER

**+18.6%**

- Appartements  
neufs



PRIX

**+14.4%**

NOMBRE DE  
TRANSACTIONS

**+20.0%**

VOLUME  
FINANCIER

**+35.9%**

- Maisons  
anciennes



PRIX

**+19.7%**

Chiffres : Entre le quatrième trimestre 2019 et le  
quatrième trimestre 2020

Source : Publicité Foncière

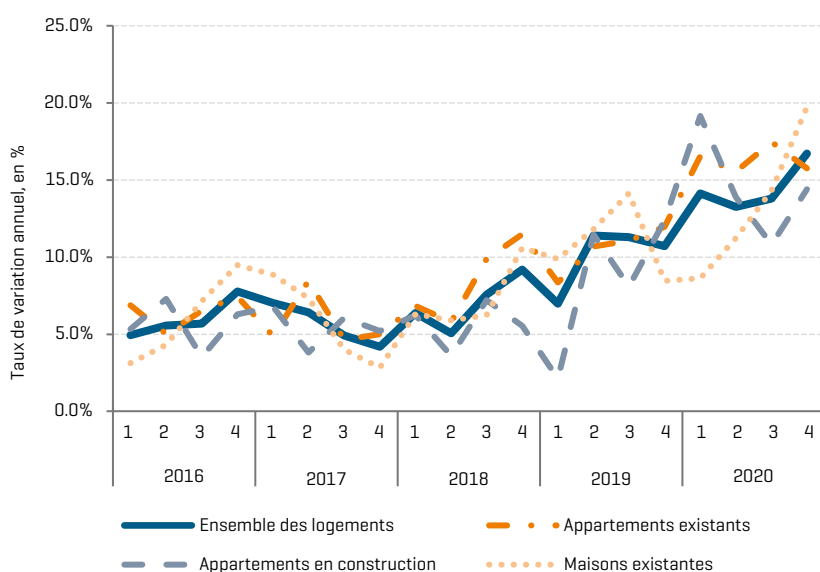
Calcul STATAEC - Observatoire de l'Habitat

# EVOLUTIONS RÉCENTES

## Evolution récente des prix des logements

Au quatrième trimestre 2020, les prix des logements (appartements et maisons confondus) ont augmenté de 16.7% par rapport au quatrième trimestre 2019, ce qui constitue une nette accélération des taux observés les trimestres précédents [voir graphique 1]. En 2019, la hausse annuelle moyenne était de 10.1% et en 2018, les prix avaient augmenté de 7.1%, contre 5.6% en 2017 et 6.0% en 2016.

**GRAPHIQUE 1 : VARIATION ANNUELLE DES PRIX DES LOGEMENTS [EN %]**



Source : Publicité Foncière, ECM. Calcul STATEC

Les prix des appartements en construction (correspondant aux Ventes en État Futur d'achèvement – VEFA) ont fortement progressé au quatrième trimestre 2020 : une hausse de 8.1% a été constatée par rapport au trimestre précédent. Les indices pour les appartements existants et les maisons anciennes augmentent moins rapidement que les trimestres précédents : 2.6%, respectivement 3.3% en variation trimestrielle.

**TABEAU 1 : NETTE ACCÉLÉRATION DES PRIX DES APPARTEMENTS EN CONSTRUCTION FIN 2020**

Trimestre	Indice général	Indice logements anciens	Indice maisons existantes	Indice appartements existants	Indice appartements en construction
2019_04	2.1%	0.9%	-1.4%	4.1%	4.7%
2020_01	4.0%	3.8%	3.9%	3.8%	4.3%
2020_02	4.3%	4.8%	5.7%	3.7%	3.2%
2020_03	2.8%	5.2%	5.6%	4.8%	-1.6%
2020_04	4.7%	3.0%	3.3%	2.6%	8.1%

Source : Publicité Foncière, ECM. Calcul STATEC

Note : Tous les résultats proviennent de l'indice des prix des logements publié chaque trimestre par le STATEC. Les indices sont compilés à « qualité constante », c'est-à-dire que les changements dans la structure des appartements et maisons vendus lors des différents trimestres sont neutralisés<sup>1</sup>.

## Evolution récente du nombre de transactions

Le nombre de transactions n'a été que légèrement impacté par la crise sanitaire : le nombre de ventes enregistrées auprès de l'Administration de l'enregistrement et des domaines a certes diminué de 22% au deuxième trimestre 2020 [par rapport à la même période de 2019], mais a retrouvé un niveau d'avant-crise pendant les deux derniers trimestres de 2020. Le nombre d'actes pour toute l'année 2020 est de 6.3% en-dessous du niveau de 2019.

La récente hausse prononcée des prix des appartements en construction peut être partiellement attribuée à un phénomène particulier dans la région Est du pays, qui correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Au premier et deuxième trimestre 2020, le nombre de ventes d'appartements était proche des 100 unités avant d'augmenter à 140 au troisième trimestre et à 201 unités au dernier trimestre 2020. En particulier, la construction d'un nouveau lotissement à Mondorf-les-Bains [avec 46 appartements vendus en état futur d'achèvement au dernier trimestre 2020] a eu un impact haussier sur l'indice des prix : en neutralisant ces transactions, la variation trimestrielle de l'indice « appartements neufs » baisserait de 1.6 point de pourcentage [de 8.1% à 6.5%], et la variation de l'indice général de 0.5 point de pourcentage [de 4.7% à 4.2%], et serait donc plus en ligne avec les variations des trimestres précédents.

<sup>1</sup> Pour plus d'informations, veuillez consulter les deux working papers du STATEC :

Un indice des prix hédonique des appartements : <https://statistiques.public.lu/catalogue-publications/economie-statistiques/2010/44-2010.pdf>

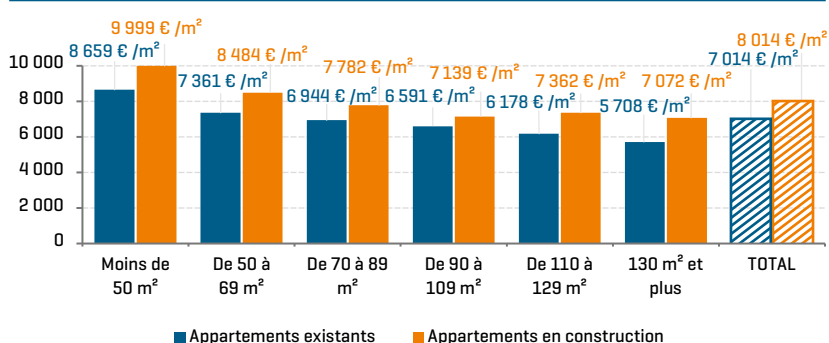
L'indice des prix des maisons anciennes : <https://statistiques.public.lu/catalogue-publications/economie-statistiques/2015/79-2015.pdf>

# TABLEAU DE BORD DES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS

Le prix de vente par m<sup>2</sup> dépend principalement du type d'appartement, de sa surface ainsi que de sa localisation. En moyenne, un appartement en construction est entre 15% et 20% plus cher qu'un objet existant d'une surface comparable. Ensuite, le prix par m<sup>2</sup> diminue avec la surface du logement. Enfin, les prix des appartements diminuent assez nettement en s'éloignant de la capitale.

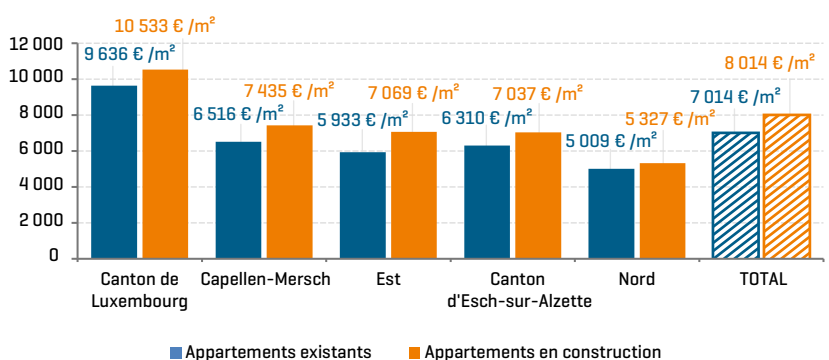
La localisation est également un facteur explicatif déterminant des prix des maisons existantes. Dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'une maison s'élève ainsi à 1 350 000 € environ, plus du double du prix moyen dans le nord du pays. Pour les maisons, les prix médians par région sont systématiquement inférieurs aux prix moyens par zone géographique, ce qui indique une forte asymétrie dans la distribution des prix de vente.

**GRAPHIQUE 2 : LES PRIX DE VENTE PAR M<sup>2</sup> DES APPARTEMENTS ONT TENDANCE À DÉCROÎTRE AVEC LA SURFACE DU LOGEMENT**



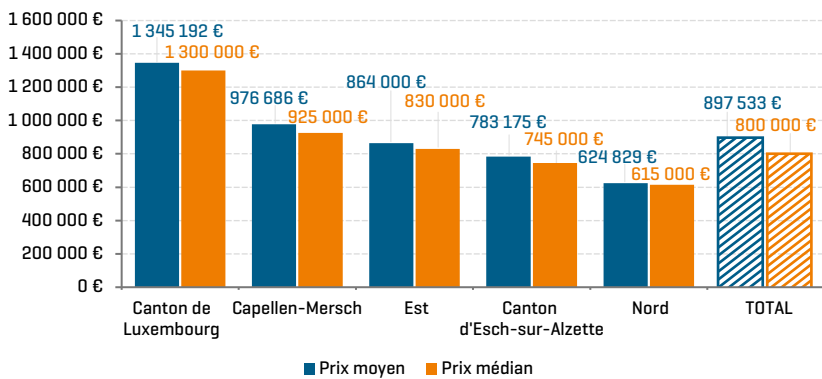
Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, transactions du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020

**GRAPHIQUE 3 : LES PRIX DE VENTE PAR M<sup>2</sup> DES APPARTEMENTS SONT FORTEMENT INFLUENCÉS PAR LA DISTANCE À LUXEMBOURG-VILLE**



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, transactions du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020 ; Note : la zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.

#### GRAPHIQUE 4 : LES PRIX DE VENTE DES MAISONS SONT ÉGALEMENT FORTEMENT INFLUENCÉS PAR LA DISTANCE À LA CAPITALE



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l’Habitat, transactions du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020 ; Note : la zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d’Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.



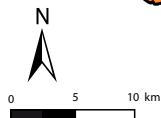
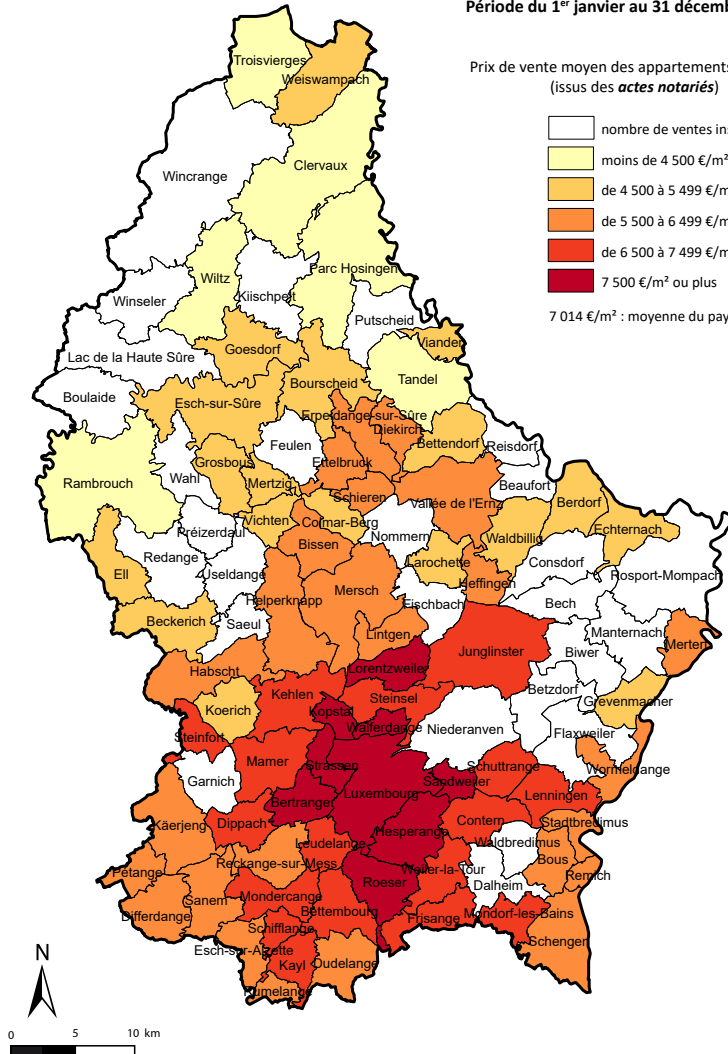
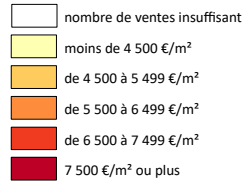
# Prix de vente des appartements par commune

## CARTE 1 : PRIX DE VENTE MOYEN PAR M<sup>2</sup> DES APPARTEMENTS EXISTANTS PAR COMMUNE

### Ventes d'appartements existants

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020

Prix de vente moyen des appartements existants (issus des **actes notariés**)



Auteur : J. Licheron, LISER, Avril 2021

Fonds de carte : ACT, LISER, 2018

Données statistiques : Publicité Foncière, calculs STATEC-Observatoire de l'Habitat

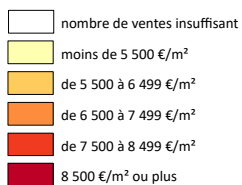
Note : Un minimum de 5 ventes d'appartements après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix moyen communal.

**CARTE 2 : PRIX DE VENTE MOYEN PAR M<sup>2</sup> DES APPARTEMENTS EN CONSTRUCTION PAR COMMUNE**

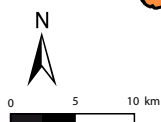
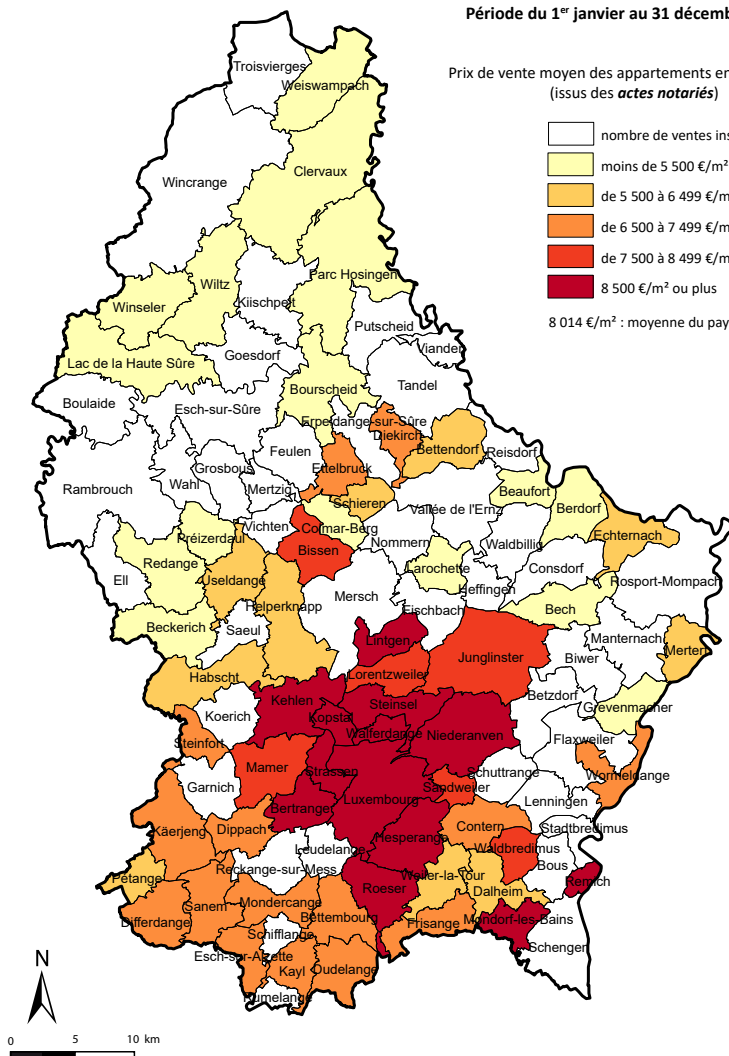
**Ventes d'appartements en construction (VEFA)**

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020

Prix de vente moyen des appartements en construction  
(issus des *actes notariés*)



8 014 €/m<sup>2</sup> : moyenne du pays



Auteur : J. Licheron, LISER, Avril 2021

Fonds de carte : ACT, LISER, 2018

Données statistiques : Publicité Foncière, calculs STATEC-Observatoire de l'Habitat

Note : Un minimum de 5 ventes d'appartements après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix moyen communal.

## FOCUS SUR...

# L'ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

---

Après une réduction assez nette du nombre de transactions au 2<sup>e</sup> trimestre 2020 (en grande partie pendant le confinement), le 3<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestres 2020 ont été marqués par un rebond de l'activité sur le marché de l'immobilier résidentiel. Le niveau d'activité au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 a même été supérieur à celui observé à la même période en 2019.

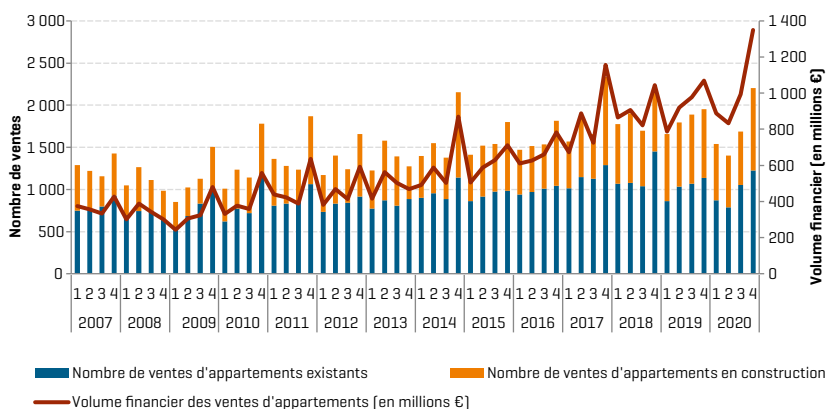
Sur le segment de la vente d'appartements, nous observons ainsi une augmentation de l'activité au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 (cf. graphique 5) :

- Avec 2 203 ventes d'appartements, le nombre de transactions est en hausse de 12.9% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2019 ;
- Le volume financier correspondant à ces transactions (près de 1 350 millions d'euros sur le seul 4<sup>e</sup> trimestre 2020) est encore plus largement supérieur à celui du 4<sup>e</sup> trimestre 2019 (+26.2%), ce qui traduit une forte hausse des prix des appartements vendus.

Sur l'ensemble de l'année 2020, la crise sanitaire n'a donc eu qu'un impact relativement limité sur l'activité : les transactions qui n'avaient pas pu être réalisées au 1<sup>er</sup> et surtout au 2<sup>e</sup> trimestre 2020 ont été en grande partie compensées par un surcroît d'activité aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres 2020 en comparaison des années passées :

- Le nombre total de transactions portant sur des appartements en 2020 n'est ainsi inférieur que de 6.3% à celui relevé en 2019 ;
- Cette baisse concerne avant tout les ventes d'appartements en construction (VEFA), pour lesquels le nombre de ventes a chuté de 9.5% entre 2019 et 2020 : le confinement a nécessairement induit des retards dans la conception ou la réalisation de projets en cours, et aussi un report de la commercialisation de nouveaux projets.
- La baisse de l'activité est en revanche extrêmement limitée sur le marché de l'ancien : seulement -3.9% pour le nombre de ventes d'appartements existants entre 2019 et 2020.

## GRAPHIQUE 5 – NOMBRE DE VENTE D'APPARTEMENTS ET VOLUMES FINANCIERS CORRESPONDANT À CES VENTES [STATISTIQUES ISSUES DES ACTES NOTARIÉS]



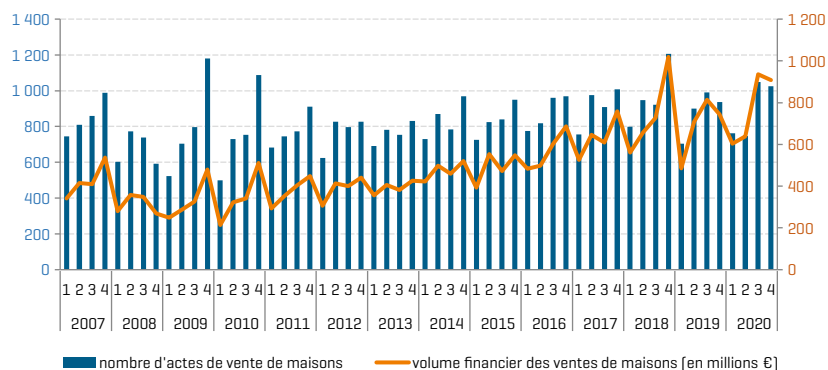
**Source :** Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2010-2020)

**Remarque :** il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 janvier 2021, soit un mois après la clôture du 4<sup>e</sup> trimestre 2020. Ces statistiques provisoires pourront être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

Un constat très similaire peut être dressé sur le marché de la vente de maisons : après une chute assez nette de l'activité au premier semestre 2020, l'activité s'est nettement redressée aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres 2020 (cf. graphique 6). Le nombre de transactions au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 était ainsi supérieur de 9.4% à celui relevé au 4<sup>e</sup> trimestre 2019, et le volume financier correspondant à ces transactions était supérieur de 22.0%. Comme pour les appartements, ceci traduit une nette augmentation du prix des maisons vendues par rapport à l'année précédente.

Au total, sur l'ensemble de l'année 2020, l'activité sur le marché de la vente de maisons est comparable à celle de l'année précédente, et même très légèrement supérieur : +1.4% entre 2019 et 2020. Le marché de la vente de maisons a donc très bien résisté à la crise sanitaire.

## GRAPHIQUE 6 – NOMBRE DE VENTE DE MAISONS ET VOLUMES FINANCIERS CORRESPONDANT À CES VENTES [STATISTIQUES ISSUES DES ACTES NOTARIÉS]



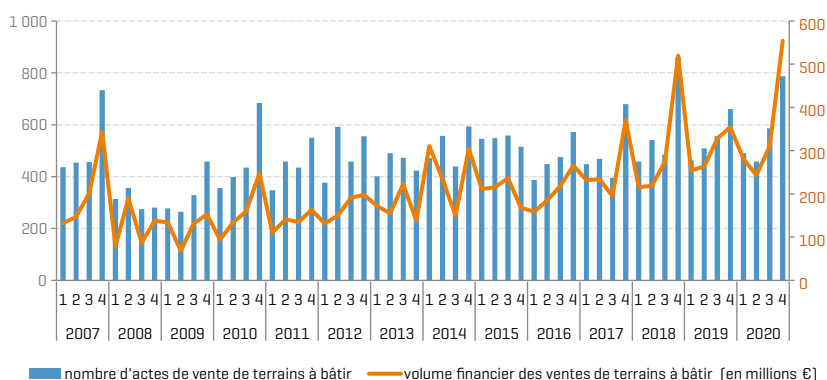
**Source :** Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2010-2020)

**Remarque :** il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 janvier 2021, soit un mois après la clôture du 4<sup>e</sup> trimestre 2020. Ces statistiques provisoires pourront être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

Enfin, nous pouvons également nous intéresser au marché de la vente de terrains à bâtir, qui relève toutefois d'une logique assez différente, puisqu'une grande partie des transactions est censée alimenter plus tard le marché de la vente de logements neufs. Ce marché a été, assez logiquement, moins impacté par la crise sanitaire [au-delà des difficultés très temporaires à finaliser certains actes notariés, au 2<sup>e</sup> trimestre 2020]. L'activité sur le marché de la vente de terrains à bâtir s'est maintenue à des niveaux élevés comparativement aux années précédentes [cf. graphique 7]. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2020, le nombre de transactions est ainsi supérieur de 19.2% par rapport à celui relevé au 4<sup>e</sup> trimestre 2019. Le volume financier associé à ces ventes a, quant à lui, augmenté de 56.3% entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2019 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2020, traduisant une forte hausse des prix des terrains vendus.

Au total, sur l'ensemble de l'année 2020, l'activité sur le marché de la vente de terrains à bâtir a ainsi progressé de 6.2% par rapport à l'année 2019. Ce regain d'activité sur le marché du foncier résidentiel pourrait se traduire à moyen terme par une augmentation du nombre de nouveaux projets de construction.

### GRAPHIQUE 7 – NOMBRE DE VENTE DE TERRAINS À BÂTIR ET VOLUMES FINANCIERS CORRESPONDANT À CES VENTES [STATISTIQUES ISSUES DES ACTES NOTARIÉS]



**Source :** Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (2010-2020)

**Remarque :** il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 janvier 2021, soit un mois après la clôture du 4<sup>e</sup> trimestre 2020. Ces statistiques provisoires pourront être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

En définitive, il apparaît que le marché immobilier résidentiel a particulièrement bien résisté à la crise sanitaire au cours de l'année 2020. Le nombre total de transactions a certes légèrement diminué sur le marché de la Vente en Etat Futur d'Achèvement [VEFA], du fait du report de la commercialisation de certains projets de logements. Mais l'activité sur le marché de l'existant [pour les appartements comme pour les maisons] s'est en revanche maintenue à des niveaux très comparables à ceux des années précédentes.

Le ralentissement observé au premier et surtout au deuxième trimestres 2020 a été compensé par un regain d'activité au 3<sup>e</sup> et surtout au 4<sup>e</sup> trimestres 2020. Les pics d'activité observés certaines années au 4<sup>e</sup> trimestre s'expliquaient généralement par un changement réglementaire qui rentrait en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante, et générait un surcroît d'activité avant la réforme. C'est par exemple ce qui s'était passé au 4<sup>e</sup> trimestre 2014, avant l'augmentation du taux de TVA sur les nouveaux logements qui entrait en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, deux changements réglementaires sont également intervenus et ont pu impacter certains acheteurs : la réduction de l'avantage fiscal pour les investisseurs d'une part (avec le taux d'amortissement accéléré réduit à 5% sur 5 ans, contre 6% pendant 6 ans précédemment) et les nouvelles recommandations de la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) concernant l'octroi de crédit d'autre part. Néanmoins, l'ampleur des changements réglementaires introduits n'explique qu'en partie l'augmentation du nombre de transactions au 4<sup>e</sup> trimestre 2020, qui traduit également un dynamisme certain sur le marché de l'immobilier résidentiel au Luxembourg.

## FOCUS SUR...

# LES PRIX DES LOGEMENTS DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANT LEUR LOGEMENT DANS L'INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION

---

Un indice des prix à la consommation est un indicateur économique élaboré pour mesurer les variations, dans le temps, des prix des biens de consommation et des services acquis, utilisés ou payés par les ménages. L'inflation au Luxembourg est mesurée par l'indice des prix à la consommation national (IPCN). Au Luxembourg, l'indice des prix à la consommation a un rôle particulier, étant donné que le déclenchement automatique des tranches indiciaires est directement lié à cet indice.

Alors qu'au Luxembourg, les loyers d'habitation sont intégrés dans la mesure de l'inflation depuis la fin des années 1980, les coûts d'acquisition liés aux logements occupés par leur propriétaire n'y figurent pas. Le traitement du logement dans un indice des prix à la consommation est un sujet controversé parce que l'acquisition d'un logement est en principe considérée comme un investissement et non comme une consommation.

Il existe plusieurs options méthodologiques pour intégrer ces coûts dans un indice des prix à la consommation. Au niveau européen, une méthode basée sur « l'approche d'acquisition » a été retenue pour l'indice des prix à la consommation. Sur base de ce cadre méthodologique, Eurostat publie depuis 2016 des indices de prix des logements occupés par leur propriétaire (en anglais *Owner occupied Housing-OOH*) remontant jusqu'à 2010. Ces données sont aussi disponibles pour le Luxembourg. Dès lors, il est possible d'estimer l'impact d'une inclusion de cet indice dans l'IPCN actuel.

Les indices OOH sont publics et peuvent être consultés sur le site d'Eurostat. De 2010 à 2020, cet indice affiche pour le Luxembourg une variation annuelle moyenne de +5.0%, alors que sur la même période, l'indice des prix à la consommation a progressé en moyenne de +1.5% par an.

## Simulation de l'intégration du coût d'acquisition des logements par les propriétaires dans l'indice des prix

L'estimation de la pondération de l'indice OOH se base essentiellement sur la Formation Brute de Capital Fixe (FBCF) déterminée dans les Comptes Nationaux. La part de la composante OOH dans l'IPCN tournerait autour de 8.8% entre 2011 et 2014 pour passer à plus de 10% à partir de 2016 et à 13.6% pour 2020. Cette augmentation s'explique par une rupture en 2015 de l'estimation de la dépense de consommation finale des ménages qui est à la base du schéma de pondération de l'IPCN.

**TABEAU 2 : PONDÉRATION DE L'INDICE OOH DANS L'IPCEN**

Pondération	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
OOH	8.9%	8.7%	8.7%	8.8%	10.7%	10.5%	10.8%	12.1%	13.7%	13.6%
IPCEN actuel	91.1%	91.3%	91.3%	91.2%	89.3%	89.5%	89.2%	87.9%	86.3%	86.4%

## Impact sur les taux d'inflation annuels : en moyenne +0.4 point de pourcentage

Un nouvel indice a été calculé qui combine l'IPCEN actuel avec l'indice OOH. Il faut interpréter ces résultats comme expérimentaux car des ajustements techniques ont été nécessaires pour combiner l'indice OOH trimestriel avec l'IPCEN qui possède une fréquence mensuelle.

En moyenne sur la période 2011-2020, l'impact d'une l'intégration des coûts subis par les propriétaires dans IPCEN est de +0.4 point de pourcentage (pp). De manière générale, l'impact est plus élevé en période de faible inflation. Suite à la récente accélération les prix des logements, l'impact a augmenté à 0.7 pp en 2019 et 1.3 pp en 2020.

**TABEAU 3 : VARIATION ANNUELLE DE L'INDICE DE PRIX DES LOGEMENTS, DE L'INDICE OOH, DE L'IPCEN ET DE L'IPCEN+OOH [EN %, OU SPÉCIFIÉ DIFFÉREMMENT]**

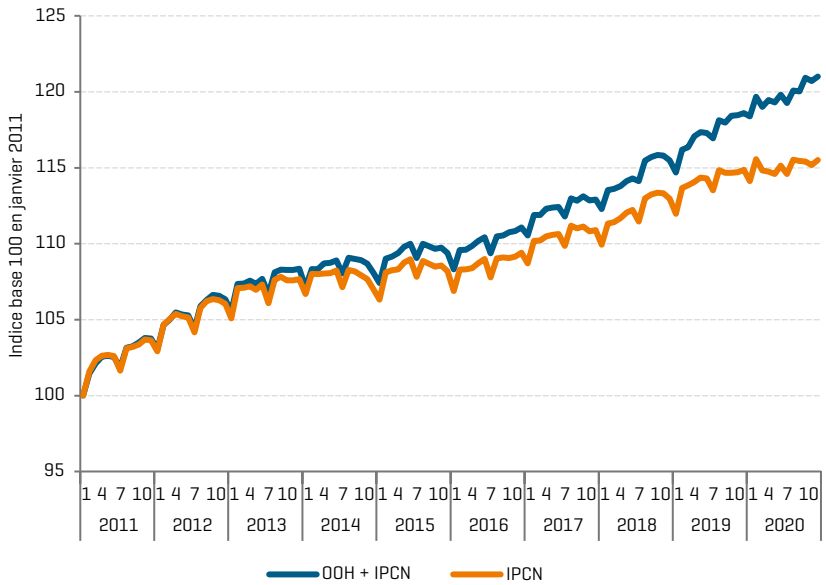
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2011-2020
Prix des logements	3.7%	4.2%	5.0%	4.4%	5.4%	6.0%	5.6%	7.1%	10.1%	14.5%	6.6%
OOH	2.4%	4.1%	5.4%	3.2%	4.3%	3.7%	4.6%	5.1%	6.9%	10.6%	5.0%
IPC	3.4%	2.7%	1.7%	0.6%	0.5%	0.3%	1.7%	1.5%	1.7%	0.8%	1.5%
IPC+OOH	3.4%	2.8%	2.0%	0.9%	0.8%	0.7%	2.0%	1.9%	2.4%	2.1%	1.9%
Impact (en pp)	0.0	0.1	0.3	0.2	0.3	0.4	0.3	0.4	0.7	1.3	0.4

## Deux indices pour mesurer les coûts des logements

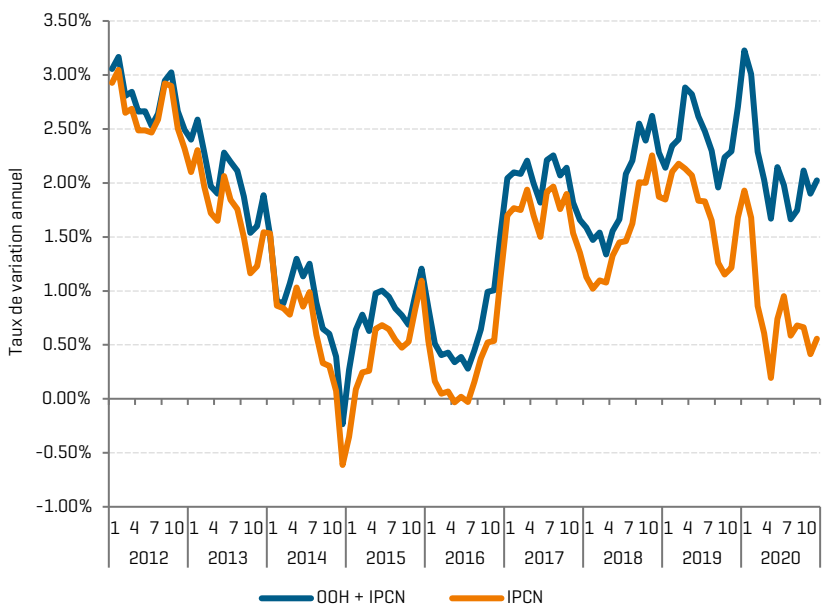
Même si l'indice des prix des logements et l'indice OOH sont liés, ils mesurent des aspects différents du marché immobilier. L'indice des prix des logements se base sur toutes les transactions de logements, alors que l'indice OOH ne couvre que les logements neufs achetés par des ménages en vue d'une occupation propre. Au-delà de l'acquisition de logements, l'indice OOH couvre encore d'autres frais en relation avec l'acquisition d'un logement, comme les frais de rénovations et de réparations, les frais additionnels ou encore les assurances. Ces frais ne sont pas couverts par l'indice des prix des logements. En moyenne sur la période de 2011 à 2020, l'indice des prix des logements augmente plus rapidement que l'indice OOH : +6.6% pour le premier contre +5.0% pour le second.



**GRAPHIQUE 8 : LES PRIX DES LOGEMENTS AUGMENTENT PLUS RAPIDEMENT QUE L'INFLATION**



**GRAPHIQUE 9 : L'IMPACT DES COÛTS DE LOGEMENT A AUGMENTÉ LES DERNIÈRES ANNÉES**



## Explications méthodologiques

Il existe plusieurs approches méthodologiques pour couvrir les coûts des propriétaires qui occupent leur logement dans un indice des prix à la consommation. L'approche adoptée au niveau européen se base sur le principe d'acquisition nette. Ce principe consiste à mesurer les prix de transaction au moment de l'acquisition du logement, sans tenir compte de l'utilisation effective du logement (probablement pendant plusieurs années) ni de la manière dont cet achat est financé (en général à l'aide d'un crédit immobilier). L'application du principe d'acquisition de manière nette veut dire que les achats entre deux ménages s'annulent et ne sont donc pas considérés dans l'indice OOH. Cela implique qu'en pratique seulement les logements neufs sont couverts alors que les logements anciens en sont exclus. Au-delà de l'acquisition de logements neufs, d'autres frais en relation avec l'acquisition d'un logement sont couverts dans l'indice OOH, comme les frais de rénovations et de réparations, les frais additionnels ou encore les assurances.

## Conclusion du rapport préparé par la Commission européenne

Suivant l'article 3(7) du Règlement (UE) n°2016/792, la Commission européenne avait préparé, pour fin 2018, un rapport sur l'adéquation d'inclure la composante des coûts des logements occupés par leur propriétaire dans la couverture de l'indice des prix à la consommation harmonisé au niveau européen (IPCH). Il s'agit de l'indice utilisé par la Banque centrale européenne pour définir la politique monétaire de la zone euro. La méthodologie de l'indice luxembourgeois mentionné plus haut (IPCN) est calquée sur la méthode harmonisée au niveau européen. Dans son rapport, la Commission conclut que les indices de prix OOH ne se prêtent actuellement pas à une inclusion dans la couverture de l'IPCH<sup>1</sup>.

Deux principaux facteurs empêchent cette intégration. Le premier est de nature conceptuelle, le second de nature pratique.

D'un point de vue conceptuel, l'IPCH mesure l'évolution des prix des dépenses monétaires de consommation des ménages. Dans les indices OOH, le coût du terrain qui fait partie du prix d'achat global d'un immeuble, est inclus et il est considéré comme une dépense d'investissement. Inclure les indices OOH dans la couverture IPCH reviendrait à y introduire un élément d'actif, incompatible avec le cadre conceptuel initial de l'IPCH.

D'un point de vue pratique, l'indice OOH est produit à une fréquence trimestrielle avec un retard de 100 jours. Or, pour répondre aux exigences méthodologiques de l'IPCH, celui-ci devrait être produit mensuellement et avec un retard de 15 jours. Il apparaît donc que l'indice des prix OOH ne peut actuellement pas être produit conformément aux normes de fréquence et d'actualité de l'IPCH. Or, il est essentiel, notamment pour la Banque centrale européenne (BCE), que l'inclusion de l'indice des prix OOH ne détériore ni la fréquence ni l'actualité de l'IPCH.

Finalement, le rapport conclut que conformément à l'article 3, paragraphe 7, du règlement (UE) 2016/792, la Commission européenne, en étroite collaboration avec la BCE, poursuivra le travail méthodologique nécessaire à l'inclusion de l'indice des prix OOH dans la couverture de l'IPCH et fera rapport au Parlement européen et au Conseil sur ce travail.

---

<sup>1</sup> <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:52018DC0768&from=DE>



**STATEC**