

Luxemburger Wort

[IDEA plaide pour un renouveau de la politique du logement \(https://wort.lu/fr/luxembourg/idea-plaide-pour-un-renouveau-de-la-politique-du-logement-6215006ede135b9236191bc2\)](https://wort.lu/fr/luxembourg/idea-plaide-pour-un-renouveau-de-la-politique-du-logement-6215006ede135b9236191bc2)
[Luxembourg \(https://wort.lu/fr/luxembourg\)](https://wort.lu/fr/luxembourg) 5 min. Aujourd'hui à 06:55



Analyse

IDEA plaide pour un renouveau de la politique du logement

[Luxembourg \(https://wort.lu/fr/luxembourg\)](https://wort.lu/fr/luxembourg) 5 min. Aujourd'hui à 06:55

Think tank créé par la Chambre de commerce en 2014, la fondation IDEA a pour mission principale de susciter et d'alimenter un débat public de qualité, par des propositions constructives pour répondre aux défis socioéconomiques.

Au chapitre de ce mercredi 22 février, le logement. Plus précisément la nécessité d'un renouveau de la politique luxembourgeoise sur le logement. Selon l'économiste Michel-Edouard Ruben, au regard d'une volonté assumée des gouvernements successifs de créer, puis de maintenir une démocratie de propriétaires, la politique actuelle du Grand-Duché est «un succès, ou tout du moins un exploit!».

Tout ceci peut sembler bien paradoxal lorsqu'on sait que le pays compte pratiquement 70% de propriétaires, alors même qu'on ne cesse de parler de crise immobilière et crise du logement – la première résultant de l'éclatement d'une bulle avec pour effet une baisse des prix, la seconde d'une augmentation des prix créant des goulots d'étranglement pour bon nombre de ménages –, des problématiques auxquelles s'ajoute [l'augmentation du prix de la vie \[http://www.wort.lu/fr/economie/ce-sont-les-bas-salaires-qui-trinquent-620bc77dde135b9236eeod67\]](http://www.wort.lu/fr/economie/ce-sont-les-bas-salaires-qui-trinquent-620bc77dde135b9236eeod67).

Pourtant, Michel-Edouard Ruben est catégorique, ce problème du logement n'est qu'un éternel recommencement au Luxembourg, qu'il compare avec humour au film «Un jour sans fin». Quelle que soit l'époque, le problème persiste, mais sous différentes formes. Ce qui explique la succession de dispositions prises afin de créer un parc locatif, les lois protégeant les propriétaires et les locataires, la rénovation de logements devenus insalubres au fil du temps... Pour résumer, à chaque décennie sa problématique!

Celle de 2020 aura pour principal problème la prise en compte d'une continuité de la démocratisation de l'accès à la propriété dans un pays où la population ne cesse de croître... Tout comme la moyenne nationale du prix du mètre carré qui était de 7.564 euros en 2020 contre 4.011 euros en 2010...

La fondation IDEA a listé vingt-quatre points de recommandations et d'observations autour de la question. En voici quelques-uns.

L'importance de conduire une réforme fiscale immobilière

L'un des premiers points qu'il ne serait pas inutile de soulever et de rectifier concerne la mise en place de véritables amendes pour les propriétaires de logements vides, «en rendant obligatoire la déclaration des logements vacants et en infligeant de lourdes amendes en cas de non-déclaration». Actuellement, ces amendes sont comprises entre 1 et 250 euros.

Par ailleurs, il convient aussi de s'occuper du «sort peu enviable des locataires du marché privé», dont le taux d'effort moyen sur leur budget est de 37% en matière de logement, ce qui rend les fins de mois difficiles pour la plupart dès le 15 de chaque mois. Pour Michel-Edouard Ruben, cela sous-tend prioritairement une augmentation du taux de recours à la subvention de loyer qui bénéficie «actuellement à environ 6.500 ménages alors que plus de 30.000 seraient éligibles».

L'une des solutions «consisterait à rendre une fraction des loyers versés déductibles du revenu imposable, en dépit des fuites qu'elle engendrera en faveur des locataires frontaliers.» D'ailleurs, selon l'économiste, ce genre de mesure instaurerait une certaine équité entre les locataires, même ceux vivant de l'autre côté de la frontière mais venant travailler au Grand-Duché, dans la mesure où lorsqu'un résident fait l'acquisition d'un bien en dehors du pays, il reste éligible à la palette de mesures avantageuses mises en place lors de l'accès à la propriété intra-muros.

Une autre solution pour aider les locataires serait de «veiller à l'application et au respect véritable de la règle de plafonnement des loyers à 5% du capital investi en vertu de laquelle un logement en bon état qui vaut actuellement un million d'euros peut légalement avoir un loyer bon marché s'il avait été acheté en francs.» Pour Michel-Edouard Ruben, «il est primordial d'amender le projet de loi sur le bail à usage d'habitation qui, sournoisement, envisage d'abolir pour les logements anciens la règle qui lie le loyer au capital réellement investi.»

Enfin, l'économiste propose de considérer l'éventualité de «rendre possible, sous conditions de revenus et de fortune, pour des familles qui travaillent au Luxembourg depuis plus de 5 ans, l'utilisation d'une fraction de leurs cotisations au régime de pension comme fonds propres pour l'achat d'un logement.»

Inviter et inciter les entreprises à faire partie de la solution

Pour Michel-Edouard Ruben, «si le temps où les entreprises sidérurgiques assuraient le logement d'environ 20% de leurs salariés est révolu, il est tout de même sans doute encore possible d'augmenter la participation des employeurs dans la lutte contre les défis du logement». Plusieurs possibilités qui peuvent cohabiter sont à mettre sur la table.

L'une d'entre elles est la «création d'un fonds qui investirait dans des logements au Grand-Duché et dans la Grande Région. Ceux-ci seraient loués à coût modéré, voire éventuellement vendus à des conditions préférentielles, à des salariés qui travaillent au Luxembourg.»

Une autre serait d'inciter les entreprises à «verser des aides au loyer à leurs employés sur le modèle des bonifications hypothécaires versées par les employeurs actuellement en vigueur.»

Garder l'avenir en ligne de mire

Parmi les observations retranscrites dans le document de travail n°18, il est intéressant d'observer que ces prix du logement qui augmentent servent en quelque sorte de régulateurs par rapport à une démographie qui croît de façon exponentielle depuis des années.

Quant au désir souvent exprimé de construire plus et plus vite, il est indissociable d'un certain «mal de terres», mais également par un «potentiel manque de main-d'œuvre, voire par une probable saturation future du réseau de décharges de matières inertes».

Pour finir, le modèle danois pourrait être une source d'inspiration pour régler le problème du vieillissement de la population couplé au désir des seniors de rester chez eux le plus longtemps possible. Le modèle nordique a été pensé pour adapter le parc de logements des communes au vieillissement de leur population et à la dépendance plus longue à leur domicile.

Suivez-nous sur [Facebook](https://www.facebook.com/wort.lu.fr) [<https://www.facebook.com/wort.lu.fr>], [Twitter](https://twitter.com/Wort_FR) [https://twitter.com/Wort_FR] et [abonnez-vous à notre newsletter](https://www.wort.lu/fr/newsletter) [<https://www.wort.lu/fr/newsletter>] de 17h.

Restez informés

Inscrivez-vous à notre newsletter !

[Notifications](https://wort.lu/fr/notifications) (<https://wort.lu/fr/notifications>) [Newsletter](https://wort.lu/fr/newsletter) (<https://wort.lu/fr/newsletter>)

Suivez-nous !

- [<https://www.facebook.com/wort.lu.fr>]
- [https://twitter.com/Wort_FR]
- [<https://www.youtube.com/user/wortlu>]
- [<https://www.instagram.com/luxemburgerwortfr>]
- [<https://www.linkedin.com/company/saint-paul-luxembourg>]