

Crise du logement : Persistance, faux- semblants, vrais enjeux, Et cetera !

Document de Travail n° 18
Février 2022

RUBEN Michel-Edouard



« Le Logement, c'est là la véritable clef de toute la question sociale »

Aline Mayrisch

1. Crises du logement : Encore, toujours, tout le temps !

Peu importe la décennie considérée, on a toujours tiré au Grand-Duché la sonnette d'alarme au sujet du logement. Le Luxembourg a pour ainsi dire « toujours » été en prise avec une « crise du logement », tout en ayant été relativement épargné par les épisodes de « crise immobilière ».

Au début de l'ère industrielle au Luxembourg, la pénurie de logements pour les ouvriers était décrite comme un « véritable fléau ». En 1898 (déjà), le Conseil d'État appelait de ses vœux une réforme « sérieuse » du régime d'habitation des « petites gens » ; la loi sur les habitations bon marché date de 1906 ; la Société Nationale des Habitations à Bon Marché est née de la collaboration entre l'État, les communes de Luxembourg, Hollerich, Esch, Schifflange, Dudelange, Differdange et des partenaires privés (Fonderies Duchscher, Paul Wurth, Ideal Lederfabrik, Arbed) en 1919 ; les conseils communaux de Differdange, Esch-sur-Alzette et Luxembourg ont officiellement déclaré l'état de pénurie en 1922.

Après la seconde guerre mondiale, une loi de 1946 a permis que soient réquisitionnés, dans les communes en tension immobilière, les immeubles inoccupés ou occupés par des étrangers ennemis ainsi que par des Luxembourgeois condamnés à au moins un an de prison pour infraction contre la sûreté extérieure de l'Etat.

Durant les années 50, la loi de 1955 sur les baux à loyer instaura un plafonnement des loyers.

Dans les années 70 de crise sidérurgique, le gouvernement - craignant que le problème du logement qui n'était (toujours) pas résolu ne s'aggrave avec l'accroissement des prix de la construction (près de 20% en 1974) - décidera d'« arroser » à tout va en instaurant une grande loi concernant l'aide au logement (1979) qui devait servir l'objectif - prioritaire depuis 1956 - de la politique du logement, à savoir que le Luxembourg soit une démocratie de propriétaires.

Dans les années 80, à côté de la nécessité de continuer à stimuler l'accession à la propriété immobilière, améliorer l'état du parc de logements locatifs et augmenter le retour sur investissement des bailleurs faisaient partie des urgences. D'un côté, les logements étaient de plus en plus chers pour les familles ; de l'autre, 50% des locataires vivaient dans un logement sans chauffage central et de nombreux « petits propriétaires souvent moins bien lotis que leurs locataires » se plaignaient de la régulation obsolète (veille de près de 30 ans) des loyers. Le rehaussement des aides aux acquéreurs prévues dans la loi concernant l'aide au logement de 79, la modification du régime de déductibilité des intérêts débiteurs des emprunts contractés pour les habitations occupées par leur propriétaire et une réforme de la législation sur les baux à loyer en 1987 tentèrent de remédier aux problèmes susmentionnés.

Après une décennie 80 durant laquelle les prix immobiliers avaient quasiment doublé et le Ministère du logement créé, il y a eu dans les années 90 une pléthore de publications faisant état d'un important déficit cumulé de construction - estimé entre 6.600 et 30.000 logements. Dans ces années-là, le gouvernement conduira une « politique active du logement » avec des mesures articulées autour de l'offre « tout en continuant à favoriser l'accession des particuliers à la propriété d'un logement en maintenant les différents moyens d'aides existants ». Si la défiscalisation du revenu

locatif - idée populaire à l'époque - ne fut pas retenue, il sera décidé - comme booster de l'offre - d'un amortissement accéléré applicable aux immeubles bâtis donnés en location et de l'introduction du taux super-réduit de la TVA (3%) sur la construction de logements.

Dans les années 2000, les coûts de l'immobilier continuaient de peser lourdement sur les revenus modestes et de plus en plus sur les revenus moyens. En conséquence, seront conduites de nombreuses actions (mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, réforme de l'encadrement des loyers, réduction des droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles, augmentation de l'amortissement accéléré, pacte logement 1.0) visant à accroître l'offre, à solvabiliser la demande, à protéger les locataires, à stabiliser les prix de l'habitat et à lutter sous tous azimuts contre les « difficultés liées au logement », euphémisme de la décennie pour qualifier les « inquiétudes nées de la situation en matière de logement ».

Dans la foulée d'une étude publiée par le STATEC en 2011 (qui confondait malencontreusement demande potentielle en logements et nombre de logements à construire)¹, le Luxembourg a été quasiment « obsédé » dans les années 2010 par la question du déficit de construction dans un contexte de forte poussée démographique, de crédits bon marché et de forte progression des prix immobiliers. Cette décennie verra, d'un côté, des recommandations faites pour dynamiser l'offre (allonger la durée d'application du taux d'amortissement accéléré de 6% pour les immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif de 6 à 11 ans², constituer une Société Nationale de Développement Urbain, promouvoir de nouvelles formes de logements, créer un fonds spécial d'investissement pour le logement permettant aux autorités publiques d'acquérir les terrains nécessaires pour de futures constructions, introduire des mesures coercitives pour favoriser la mobilisation de terrains à bâtir, étendre les périmètres d'agglomération, simplifier les démarches en matière d'autorisations de construire) et, de l'autre, des appels contre le caractère potentiellement inflationniste et assurément inégalitaire des mesures de soutien de la demande³ (ne pas augmenter le plafond des intérêts débiteurs, supprimer la déductibilité des cotisations d'épargne-logement, rendre moins généreux le Bëllegen Akt, etc.). Les pouvoirs publics jongleront entre aides aux locataires (introduction de la subvention de loyer), solvabilisation des acquéreurs (réforme fiscale de 2017), mesures réglementaires et fiscales destinées à provoquer un choc positif de construction, refonte stratégique des promoteurs publics, constat d'une faible élasticité de l'offre et incrédulité devant l'évolution des prix immobiliers malgré les différentes mesures prises.

Après une décennie durant laquelle « logement abordable » est devenu un terme ultrapopulaire en même temps que le prix du m² progressait de plus de 80%, les années 2020 ont débuté par l'« affaire du locataire du Limpertsberg » - considérée par certains comme le symbole de la capture des régulateurs par les (multi)-propriétaires et présentée par d'autres comme l'emblème du caractère insensé de toute mesure d'encadrement des loyers-, une accélération des prix immobiliers (près de 30% en deux

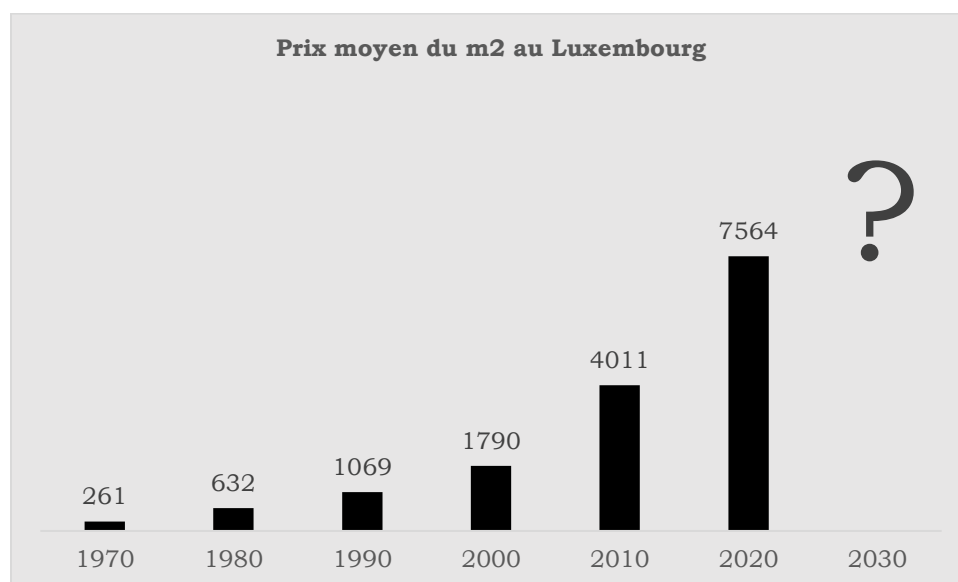
¹ Voir à ce sujet : Michel-Edouard Ruben (2018), Logement au Luxembourg : une histoire à dormir debout !

² Voir à ce sujet : CES (2018), Evolution économique, sociale et financière du pays.

³ Voir à ce sujet : Fondation IDEA (2016), Quelques doutes subsistent !

ans) et une métamorphose de la société salariale causée par le télétravail qui tend à transformer le résidentiel (chez soi) en commercial (lieu de production) ⁴.

En somme, le Luxembourg traverse actuellement « une grave crise de logement qui risque de déboucher sur une grave crise sociale » (cf. annexe 1)... comme l'écrivait la commission spéciale logement de la Chambre des Députés dans un rapport publié en novembre 1990.



Sources : STATEC, BRI, CHD

⁴ Voir à ce sujet : Jean-Jacques Rommes, Michel-Edouard Ruben (2021), Le temps des crises. Livre édité par l'Institut Grand-Ducal.

2. Renouveau de la politique du logement : Que faire ?

1. Ne pas refuser les évidences sous prétexte qu'elles ne servent pas ses propos et croyances. Ainsi, il est bon de reconnaître que si jadis le surpeuplement et le mal-logement étaient des problèmes de tout premier ordre au Luxembourg (tant l'état du parc laissait à désirer), désormais il y a surtout lieu de regretter qu'une personne sur deux vive dans un logement sous-occupé et lieu de constater que le parc de logements est dans l'ensemble largement mieux équipé et moins insalubre que par le passé ;
2. Être conscient(s), voire se féliciter, du « fait » que le taux de propriétaires a augmenté au cours des décennies et s'est maintenu à un niveau élevé (56% en 1971, 59% en 1981, 64% en 1991, 67% en 2001, 68% en 2011, 68% en 2020). Dans un contexte de décohabitation, d'explosion du nombre de ménages (la population est passée de 364.850 habitants au 1^{er} janvier 1981 à 634.700 au 1^{er} janvier 2021) et d'envolée des prix immobiliers (+1.398% entre 1981 et 2021), il s'agit là d'un véritable exploit qui « factuellement » veut dire qu'il y a eu (entre les années 70-80 et aujourd'hui) une démocratisation de la possession immobilière au Luxembourg ;
3. Admettre - ce qui n'empêche pas de déplorer - que la capacité du gouvernement à influencer le niveau et la dynamique des prix immobiliers est plutôt limitée. Concrètement, cela veut dire que les niveaux de prix atteints sont contraints par les politiques du logement passées, par une décennie de politique monétaire accommodante, par l'existence de normes socio-environnementales dans le domaine de la construction, par des règles de protection du patrimoine, par l'ouverture, la productivité, l'attractivité et le dynamisme de l'économie luxembourgeoise, par le *NIMBY (Not In My Back Yard)* et le *BANANA (Build Absolutely Nothing Anywhere Near Anything) state of mind*, par des éléments socio-démographiques (recul de l'âge du premier mariage, décohabitation, immigration, etc.), par le pouvoir d'achat des ménages, par les préférences individuelles, par l'aménagement du territoire et la qualité des investissements publics en infrastructures, par l'autonomie communale, par la hausse des prix de la construction, etc.
4. Reconnaître que ce ne serait pas une bonne politique que de déclencher une crise immobilière afin de ramener - par exemple - le prix du m² à son niveau de 2010 et qu'il est souhaitable, sachant que la BCE et la Commission européenne évoquent une surévaluation des prix immobiliers luxembourgeois de l'ordre de 50%, que le Grand-Duché soit en situation de bulle robuste ;
5. (s')Avouer que si la hausse des prix immobiliers est un problème pour les *outsiders* de la propriété, elle est une « bénédiction » qui a contribué à enrichir de centaines de milliers d'euros de nombreux propriétaires, y compris parmi les ménages modestes puisqu'au Luxembourg environ 40% des ménages en situation de risque de pauvreté sont propriétaires⁵ ;
6. Se demander si la cherté des prix immobiliers n'a pas agi comme un régulateur de la pression démographique au Luxembourg ! Autrement dit, si l'économie luxembourgeoise avait connu le même dynamisme mais que l'immobilier était plus accessible, le 700.000 *Awunnerstaat* n'aurait-il pas déjà eu lieu ?

⁵ Voir à ce sujet : STATEC (2018), Rapport travail et cohésion sociale - Revenus, consommation et patrimoine: des interactions ayant des effets sur la pauvreté.

7. Voir grand en termes de construction de logements par les promoteurs publics et en même temps questionner l'ensemble dimension-horizon-réalisme-effet d'éviction-risque de surchauffe du secteur du bâtiment qu'impliquent certaines promesses immobilières faites par l'État et certains projets d'envergure de construction d'ensembles de logements subventionnés ;
8. Être conscient(s) que « construire plus », qui est un noble objectif à poursuivre et atteindre, peut très bien coïncider avec un équilibre de marché synonyme de « construire plus de logements chers dans un marché immobilier en hausse » ;
9. Être conscient(s) que disposer d'un parc de logements sociaux très étendus, ce qui est un noble objectif à poursuivre et atteindre, n'est pas nécessairement synonyme de prix immobiliers peu dynamiques comme le prouve le cas des Pays-Bas ;
10. Être conscient(s) que le désiré choc positif de construction de logements peut être contraint par un éventuel « mal de terres », mais également par de potentiel manque de main-d'œuvre (cf. annexe 2) voire par une probable saturation future du réseau de décharges de matières inertes ;
11. (se) Poser toutes les questions, et pas seulement les plus évidentes, après lecture des publications de l'Observatoire de l'Habitat :
 - La note 29 sur la détention de foncier constructible indique que les grands promoteurs privés possèdent d'importantes quantités de terrains - ce qui est une invitation à se demander si cela est comparable, ou non, au fait que les grands concessionnaires automobiles possèdent énormément de voitures. Et comme cette publication révèle également que le Fonds du logement (FDL) fait partie du groupe des très grands propriétaires de foncier constructible (ceux qui disposent de plus de 50 hectares), il peut être utile de se demander comment se fait-il que le FDL qui a pour objectif de « contribuer au développement et à la construction de logements abordables » n'ait achevé que 19 logements en 2016 et 41 en 2019 (aurait-il pratiqué de la rétention foncière spéculative ? sa réserve foncière serait-elle composée principalement de terrains difficilement mobilisables ? etc.);
 - La note 30 confirme, dans un contexte de « barrière financière » à l'entrée élevée, que les aides à l'accession à la propriété ont tendance à bénéficier de façon démesurée aux ménages les plus fortunés et indique que la « non-imposition des loyers imputés bénéficie fortement aux ménages les plus aisés qui sont plus souvent propriétaires de leur résidence principale » ; il peut être utile de se demander s'il n'y a-t-il pas une apparente contradiction entre ces conclusions et le passage de l'accord de coalition 2018 - 2023 qui indique que « l'opportunité d'augmenter le crédit d'impôt de 20.000 euros par personne concernant les droits d'enregistrement (Bëllegen Akt) en fonction du nombre d'enfants faisant partie du ménage sera analysée » ou la déclaration du Premier ministre lors du récent discours sur l'état de la Nation au sujet de la réforme de l'impôt foncier : « avec cette réforme, nous ne ciblons pas les personnes qui habitent dans leur logement » ! ;
12. (s')Expliquer l'apparent *puzzle* que constitue le fait qu'il y a eu 57.000 ménages privés supplémentaires dans le pays entre 2010 et 2020, environ 40.000 logements construits, mais que la taille moyenne des ménages est passée sur la période de 2,5 personnes à 2,3 ;
13. Cesser - de toute urgence - les effets d'aubaine sur lesquels la politique d'encouragement de l'acquisition de la résidence principale se fonde. Il n'y a

- aucune raison économique véritable (autre que le goût prononcé pour l'effet Mathieu) pouvant justifier que le Luxembourg « offre » jusqu'à 40.000 euros de Bëllegen Akt, 50.000 euros de TVA logement, 4.000 euros de déductibilité d'intérêt les 5 premières années, 3.000 euros la deuxième, 2.000 euros les années suivantes à un couple en train d'acheter un logement qui vaut 1 million d'euros, et ce peu importe ses revenus et sa fortune. La politique d'aides aux propriétaires-occupants devrait cesser d'être généraliste et intégrer, à l'instar du RMG/Revis, des éléments de revenus - voire de patrimoine. Les plus de 800 millions d'euros de manque à gagner annuels pour le Trésor public au titre d'aides à l'accession à la propriété non conditionnées aux revenus (Bëllegen Akt, TVA-logement, déductibilité des intérêts, cotisations-épargne, non-taxation des plus-values sur la résidence principale) représentent un coût d'opportunité énorme. Une fraction de cette somme, qui participe à financer l'enrichissement de riches propriétaires, devrait plutôt servir à réduire le coût du logement pour les plus fragiles et à augmenter le parc de logements dans les mains publiques - 800 millions d'euros par an permettrait à l'État d'acheter de nombreux appartements qu'il pourrait louer à coût modéré puis éventuellement vendre à des conditions préférentielles ;
14. Réserver l'amortissement accéléré sur les logements donnés en location (déchet fiscal de 50 millions d'euros par an) aux bailleurs qui acceptent de « louer abordable », le conditionner à des éléments de patrimoine, ou le supprimer. Une alternative, voire un complément, serait de porter, comme avant la réforme fiscale de 1990, les amortissements (réévalués) en déduction du prix d'acquisition au moment de taxer la plus-value ;
 15. S'occuper du sort peu enviable des locataires du marché privé (taux d'effort moyen de 37%, reste à vivre après paiement du loyer causant des fins de mois difficiles à partir du 17 pour nombre d'entre eux, etc.) (cf. annexe 3). Cela suppose, prioritairement, une augmentation du taux de recours à la subvention de loyer qui bénéficie à environ 6.500 ménages alors que plus de 30.000 seraient éligibles. L'option qui consisterait à rendre une fraction des loyers versés déductible du revenu imposable est une alternative à considérer en dépit des fuites qu'elle engendrera en faveur des locataires frontaliers. Aussi, il faudra(it) 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 francs⁶. A cet égard, il est primordial d'amender le projet de loi n° 7642 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 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, il faut remplacer le simulateur des loyers présent sur le site du Ministère du logement car il est contraire à la loi qui régit les loyers et renseigne par conséquent des loyers illégaux ;
 16. Interroger le principe de l'utilité publique en matière de construction de logements puisqu'en l'état actuel des choses : « dans la mesure où des immeubles à exproprier ne sont pas destinés à un usage public mais doivent servir à procurer des logements à des personnes privées, il peut être considéré que de telles expropriations ne servent pas un objectif public » ;

⁶ Voir à ce sujet : Ministère du logement (2021), Vademecum, plafond légal du loyer où il est expliqué qu'une maison achetée en 1970 pour 2 millions de francs (maison qui doit avoir au moins 3 chambres et valoir plus d'un million d'euros actuellement) peut légalement devoir être louée autour des 1.000 euros.

17. Mener une réflexion de fond et dépassionnée sur les responsabilités envers la collectivité qui découlent de l'exercice légitime du droit de propriété immobilière au moment où la réforme de la constitution va consacrer que « l'État veille à ce que toute personne puisse vivre dignement et disposer d'un logement approprié » ;
18. Réparer d'urgence l'effroyable injustice des conditions actuelles de « vente » de logements à « prix abordables » en bail emphytéotique qui annihilent la valeur de protection sociale et le caractère de patrimoine de l'actif logement et sont qualifiées par le président de la Chambre immobilière « d'arnaque »⁷ ;
19. Lutter contre la vacance résidentielle en rendant obligatoire la déclaration des logements vacants et en infligeant de lourdes amendes en cas de non-déclaration (actuellement est prévue une amende comprise entre 1 et 250 euros) ;
20. Refonder les impôts fonciers :
 - Pour les logements habités par leurs propriétaires ou donnés en location, le montant de l'impôt foncier devrait être fonction de la valeur vénale du bien, nette du montant des crédits restant dus. Suivant le niveau d'imposition foncière qui sera retenue, l'exonération du revenu réalisé sur la vente de sa résidence principale et la sous-taxation des plus-values pour les autres logements (demi-taux, abattement de 50.000 à 175.000 euros) pourraient être maintenues ou revisitées⁸ ;
 - Pour les logements vacants, l'impôt foncier devrait être fonction de la valeur vénale du bien augmentée de sa valeur locative réelle⁹ ;
 - Pour les terrains non-bâti, il faudrait instaurer une taxe sur la terre fonction de la valeur marchande du terrain et des volontés d'aménagement du territoire (terrains constructibles dans les Agglo Centre, Région Sud et Nordstad, terrains constructibles dans un Centre de Développement et d'Attraction, terrains situés dans des zones prioritaires d'habitation, etc.). La notion de spéculation, trop subjective, devrait être absente de la philosophie d'une telle taxation dont la visée devrait être, avant tout, de taxer explicitement les rentes terriennes de situation ;
21. Faire toute la place nécessaire à la réglementation incitative qui, encore plus que la fiscalité, peut-être un allié objectif de la politique du logement. A titre d'exemples, les obligations de construire prévues dans l'arsenal législatif luxembourgeois devraient être plus régulièrement mobilisées et le projet de loi portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain consacrant, entre autres, les contrats sur les terrains à bâtir (*Baulandvertrage*) et le remembrement ministériel devrait poursuivre son parcours législatif jusqu'à avoir force de loi ;
22. Inciter et inviter les entreprises à tenir un rôle plus important dans le domaine du logement. 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

⁷ N.B. D'après le directeur de la SNHBM Guy Entringer cité dans le Land : si les règles de l'emphytéose actuellement en vigueur avaient été appliquées il y a un siècle : « cela ferait probablement scandale » dans le Luxembourg de 2020.

⁸ Pour les propriétaires avec des contraintes de liquidités, des exonérations pourraient être accordées ou l'impôt foncier cumulé dû pourrait valoir droits de succession à payer par les héritiers.

⁹ Pour les propriétaires avec des contraintes de liquidités et dont le logement nécessite des travaux avant mise en location, le Fonds de soutien au développement du logement et les agences locatives sociales pourraient être sollicités.

défis du logement. Pour ce faire, plusieurs possibilités (qui peuvent cohabiter) existent. L'une d'entre elles est la création d'un fonds - abondé par des contributions assises sur la masse salariale et des dotations provenant du Fonds de soutien au développement du logement - qui investirait dans des logements au Grand-Duché et dans la Grande-Région, lesquels seraient loués à coût modéré, voire éventuellement vendus à des conditions préférentielles, à des salariés qui travaillent au Luxembourg ; une autre est que les entreprises soient incitées à verser des aides au loyer à leurs salariés (sur le modèle des bonifications hypothécaires versées par les employeurs actuellement en vigueur) ;

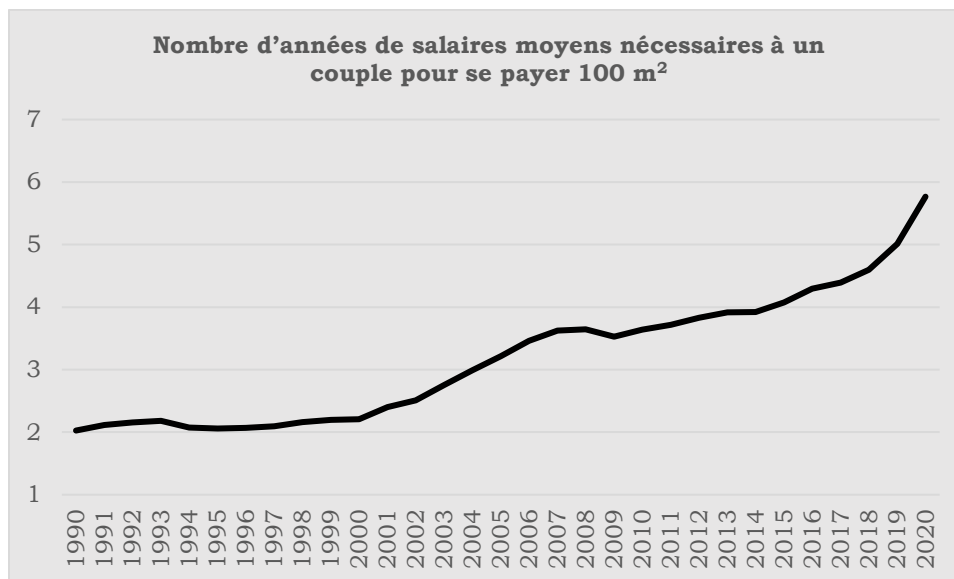
23. Avoir une politique volontariste d'adaptation du parc de logements au vieillissement et à la dépendance (cf. annexe 4). L'originale politique immobilière danoise en faveur des personnes âgées est à cet égard une potentielle source d'inspiration ;
24. Rendre possible, sous conditions de revenus et 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.

Tout ce qui précède et tout ce qui pourrait (utilement) venir compléter cette liste (e.g. politique familiale, éducation à la pérennité de la vie en couple, tombola immobilière pour les travailleurs essentiels, guichet unique de l'urbanisme, agence de rénovation urbaine, fonds des travaux, méthode EHS (i.e. super-Ministre du logement, de l'intérieur et de l'aménagement des territoires), etc.) n'ont pas pour vocation première de faire baisser les prix immobiliers. Le nécessaire renouveau de la politique du logement devrait plutôt avoir au centre de sa fonction objective la réduction des coûts d'accès à un logement décent pour ceux qui sont véritablement contraints financièrement, la protection des intérêts du fisc, la réduction des rentes, la récupération par la voie fiscale d'une partie des aides versées au cours des décennies précédentes, l'augmentation du nombre de transactions (portant notamment sur des terrains non-bâties et des logements inoccupés ou sous-occupés), une politique de vente de logements par la main publique moins porteuse d'injustice et qui n'entend pas figer la mobilité sociale intergénérationnelle, un meilleur ciblage des aides à la personne, davantage de construction et d'acquisition de logements par le secteur public ... sans tourner le dos à l'objectif que le Luxembourg demeure une démocratie de propriétaires.

Annexe 1 : Pouvoir d'achat immobilier du salaire moyen entre 1990 et 2020

Rapprocher les prix immobiliers des revenus permet d'apprécier les conditions d'accès au logement et l'« abordabilité » de l'investissement dans l'immobilier - quoique de façon grossière du fait de la non-prise en compte de l'évolution des taux d'intérêt sur les emprunts immobiliers ni de l'existence des aides de l'État à l'accession à la propriété.

Il est ci-après calculé - sur la période 1990 - 2020 - le nombre d'années de salaires nécessaires pour qu'un couple - dans lequel chacun des membres gagne le salaire moyen - se paye 100 m² au Luxembourg.



Sources : STATEC - OCDE - BRI

Annexe 2 : Construire plus, une mission compliquée

Entre 2011 et 2020, le nombre de personnes vivant au Luxembourg est passé de 512.000 à 626.000. Sur la même période, le stock de logements a évolué de 208.000 à 244.230. Ainsi, le stock de logements pour 1.000 habitants est passé de 406 en 2011 à 390 en 2020.

Le Grand-Duché n'étant pas un « haut lieu de villégiature », il n'est pas surprenant qu'il soit distancé par des pays comme la Grèce, le Portugal, l'Espagne ou la France qui comptent un nombre important de résidences secondaires et où - fort logiquement - le stock de logements est abondant (plus de 550 pour 1.000 habitants).

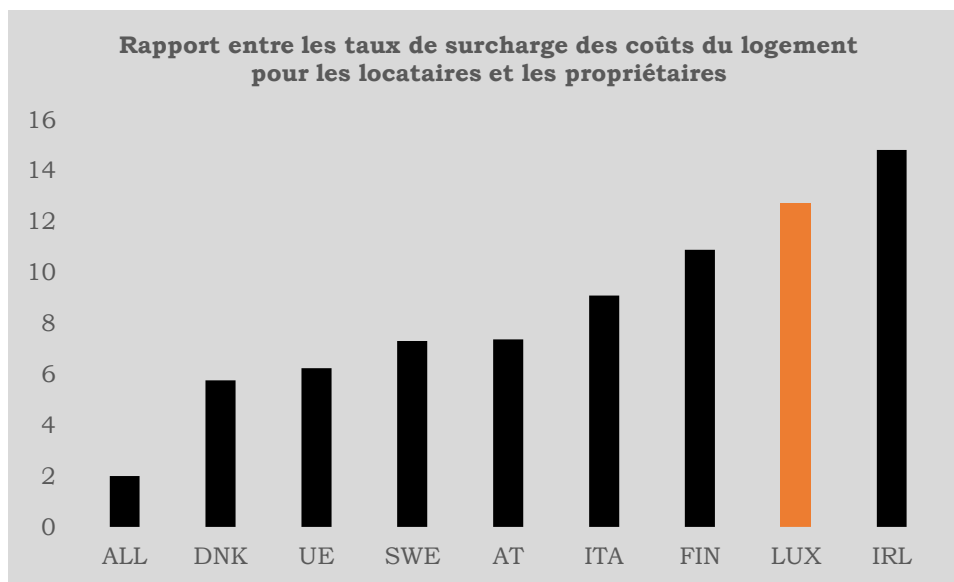
Mais que le Luxembourg dispose actuellement du parc de logements le moins fourni de l'UE (après la Slovaquie et la Pologne) est (peut-être) une indication, compte tenu de son dynamisme démographique, que le stock de logements commence à se rapprocher dangereusement du moment où il sera sous-dimensionné sachant, et cela n'est pas toujours bien perçu, que si la taille des ménages et le mal-logement n'ont pas explosé alors que depuis de longues années le nombre de ménages progresse plus rapidement que le nombre de logements nouvellement construits, c'est (probablement) parce qu'il y a eu attrition du stock de logements vacants.

Et donc, se rapproche (vraisemblablement) le moment où le besoin de construction devrait se confondre avec la demande de logements afin de permettre que la population soit toujours « bien logée ». Concrètement, cela veut dire qu'il faudra(it) (véritablement) atteindre les, régulièrement évoqués, 6.000 logements construits par an. Or, en sus du « mal de terres » - pour causes de rétention, de spéculation, de NIMBYsme - souvent mis en avant pour expliquer un niveau de construction se situant en dessous de ce qui serait souhaitable, il s'avère que les entreprises du secteur du bâtiment font régulièrement état de contraintes liées à la main-d'œuvre (alors que le secteur de la construction emploie 10% des salariés au Luxembourg contre 6% au sein des autres pays de l'UE), que le nombre de logements construits, voire d'autorisations de bâtir, ne s'est jamais vraiment approché des 6.000 unités, que le Luxembourg est actuellement l'un des pays où l'on construit le plus (1,6 logement neuf pour 100 existants contre 1,1 en moyenne dans les pays de l'OCDE) et que « la problématique des gravats et des décharges » longuement évoquée dans la déclaration du gouvernement sur la situation économique, sociale et financière du pays en 2014 est toujours d'actualité.

Bref, la crise du logement, perçue actuellement au prisme de la cherté, pourrait bien à l'avenir être augmentée d'une dimension de rareté aiguë !

Annexe 3 : Propriétaires – Locataires : Deux salles, deux ambiances

Il existe au Luxembourg, où le parc de logements loués à coût modéré est sous-dimensionné, une grande inégalité en termes de taux d'effort pour se loger. Dans un contexte où l'écart entre les loyers et les montants des remboursements d'emprunts immobiliers est moins grand que celui entre les revenus des locataires et ceux des propriétaires, le taux de surcharge¹⁰ moyen des locataires atteint 30% alors qu'il n'est que 2,4% pour les propriétaires.



Source : Eurostat

¹⁰ Le taux de surcharge est défini comme le pourcentage de la population vivant dans un ménage où le coût total du logement représente 40% ou plus du revenu disponible total du ménage.

Annexe 4 : Vieillesse et logement

Le vieillissement en cours de la population du Luxembourg devrait s'accélérer au cours des prochaines années. Il est ainsi prévu que de 14% actuellement, la proportion des plus de 65 ans dans la population totale passerait à 20% en 2040. L'impact de cette tendance inéluctable sur le marché immobilier résidentiel et la politique du logement du Luxembourg, relativement peu évoqué, devrait être significatif.

Parce que la population senior, souvent propriétaire, est en général moins mobile que la moyenne de la population et qu'elle a tendance à vivre dans des logements surdimensionnés, il pourrait en résulter, à comportement inchangé, une inadéquation croissante entre la taille des ménages âgés et l'espace habitable dont ils disposeront.

Puisque les logements ainsi sous-occupés ne seront pas disponibles pour loger des ménages de plus grande taille (famille avec enfants), cela pourrait affecter - à la hausse - les prix immobiliers.

Aussi, une adaptation du parc de logements au vieillissement et à la dépendance sera nécessaire pour faciliter et permettre le maintien et les soins à domicile des personnes âgées qui, généralement, aspirent à rester le plus longtemps possible « chez elles ».

Enfin, parce que le vieillissement de la population pose *de facto* la question de la fin de vie, il conviendra d'adresser - notamment fiscalement - les nombreuses conséquences en matière immobilière qui en découleront (boom des successions, âge avancé des enfants qui, au décès de leurs parents, vont hériter en étant, souvent, déjà (multi)propriétaires, opportunité de dépoussiérer et de moderniser le viager, etc.).