

"Un crime dans la situation actuelle"

Il y aurait entre 10.000 et 20.000 logements vides au Luxembourg

Gaël Arellano | Actualisé: 28.05.2023 08:44 | [2 Commentaire\(s\)](#)



© Maxime Gonzales/ RTL Luxembourg

Le directeur de l'Agence immobilière sociale, Gilles Hempel, évoque le fléau des logements inoccupés et donne des éléments de réponse aux propriétaires qui ne savent pas quoi faire de leur bien immobilier.

À la tête de la Fondation pour l'accès au Logement et directeur de l'Agence immobilière sociale, Gilles Hempel ne mâche pas ses mots lorsqu'on lui parle des logements laissés inoccupés au Luxembourg. "*Dans la situation actuelle, c'est un crime de laisser un logement ou un terrain inoccupé rien que pour s'enrichir*" argue-t-il.

Une référence évidente à la pénurie de logements qui afflige le Luxembourg depuis de nombreuses années. S'il n'existe pas de chiffres officiels concernant **le nombre de logements vides**, les experts du secteur estiment qu'il y en aurait **entre 10.000 et 20.000** sur le parc immobilier luxembourgeois.

"*C'est injuste, un logement c'est fait pour y habiter (...), l'Etat doit punir ces gens là*", estime Gilles Hempel alors que le gouvernement prépare l'introduction d'un impôt sur les logements non-occupés. Il fait néanmoins la distinction entre les personnes "*de bonne et de mauvaise foi*".

II *Un logement c'est fait pour y habiter*

Il fustige les propriétaires qui ne louent par leur bien par pure spéculation. *"C'est juste un produit financier pour eux (...) dans la plupart des cas ils n'installent même pas de salle de bain"*, d'après le directeur de l'AIS. Mais il n'y a pas que les spéculateurs qui laissent des logements vides.

Il y a ceux qui héritent d'un bien mais qui préfèrent éviter les responsabilités qu'une location pourrait induire. Il y a également ceux qui gardent un bien dans l'attente du retour de leurs enfants de l'université. Mais plus couramment, ce sont les personnes âgées qui laissent des logements vides au Luxembourg.

Le directeur de l'Agence Immobilière Sociale explique qu'ils ont parfois des réticences à se lancer sur le marché de la location. Ce sont d'ailleurs les cas privilégiés pour la gestion locative sociale, concept récemment généralisé par le gouvernement luxembourgeois mais lancé depuis plus d'une décennie par l'intermédiaire de l'AIS.

Gilles Hempel affirme qu'il est généralement relativement simple de trouver un accord avec les retraités qui laissent un logement derrière eux. *"On signe un bail avec le propriétaire puis on s'occupe de tout (...) s'il y a un problème à régler, c'est chez nous que le téléphone sonne. Le propriétaire n'est pas dérangé"* détaille-t-il.

Un arrangement *"idéal"* pour ceux qui cherchent à arrondir leur fin de mois d'après M. Hempel. *"Ça permet (aux retraités) d'avoir un peu d'argent pour les petites choses comme le coiffeur par exemple"* nous dit-il en rappelant que les personnes âgées dédient souvent une grande partie de leur retraite dans les maisons de retraite.

Pour les autres, c'est l'occasion de mettre leur logement en location en s'épargnant des complications éventuelles. En effet, l'Agence immobilière sociale dispose d'une équipe technique chargée de maintenir les appartements ou maisons mis à leur disposition.

"Les propriétaires n'ont plus d'excuse", souligne Gilles Hempel qui rappelle que de passer par la gestion locative sociale, c'est aussi *"une bonne action"* dans le cadre de l'inclusion sociale. Il est cependant conscient que ce n'est pas une solution pour tout le monde.

"Les personnes qui attendent que leur bien prenne de la valeur ne viendront pas chez nous", admet-il. En effet, les loyers payés par l'Agence Immobilière Sociale aux propriétaires n'ont rien de mirobolant. L'exonération fiscale des loyers sociaux à hauteur de 75% vient cependant *"un peu compenser ce que vous perdez par rapport au marché traditionnel"*.

II *C'est juste un produit financier pour eux*

"On est vraiment dans l'inclusion sociale" rappelle-t-il. Car l'Agence Immobilière sociale ne fait pas que gérer des biens immobiliers, elle travaille de concert avec les acteurs sociaux afin d'établir un projet pour le ou la locataire concerné(e).

Gilles Hempel est d'avis qu'il ne faut pas voir le logement *"comme un produit financier"*. Il souligne le fait que le logement est *"un droit fondamental"*. Dans ce contexte, il salue les efforts du gouvernement luxembourgeois dans le cadre de la loi pour le logement abordable.

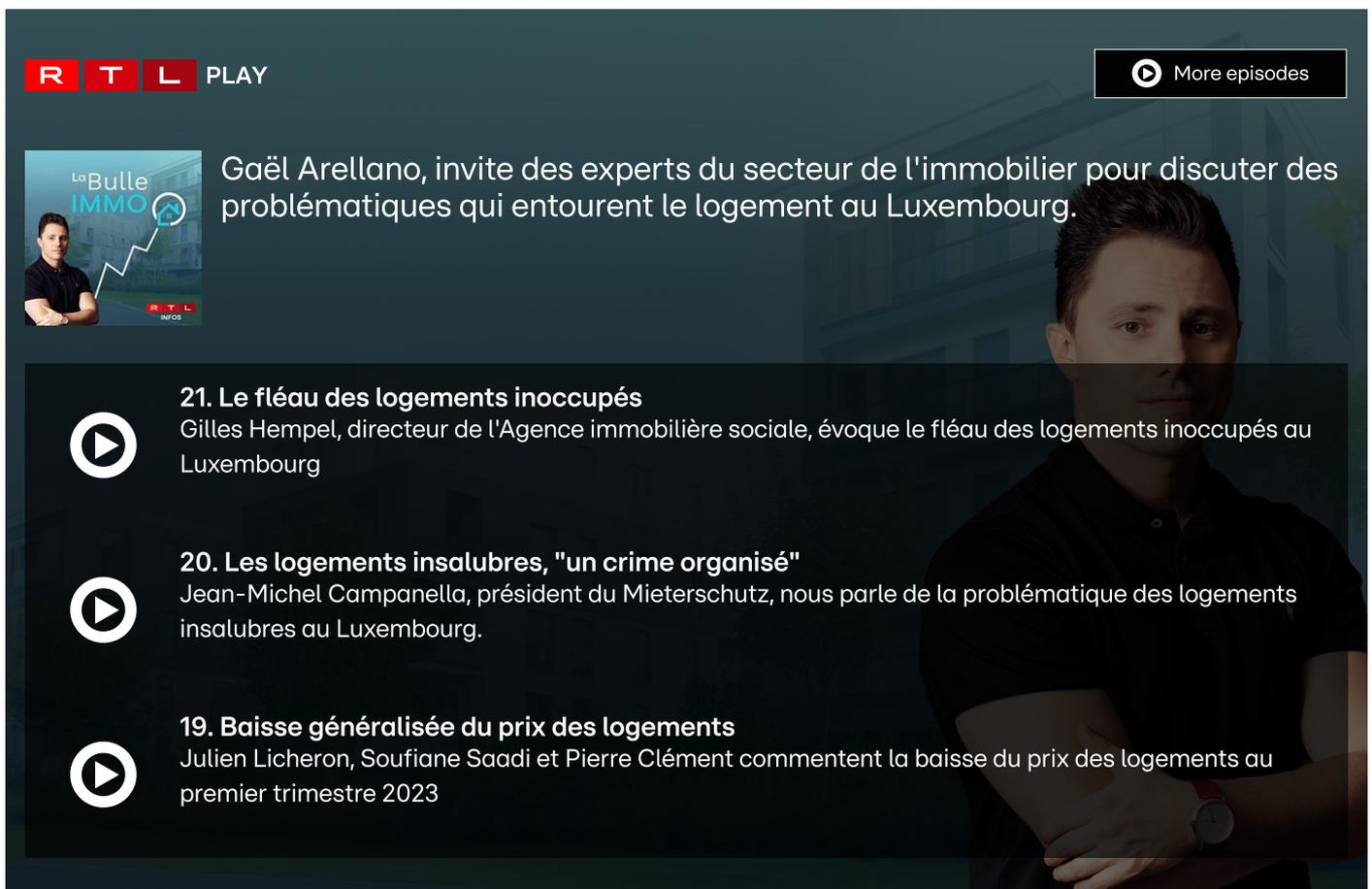
Il critique cependant l'annonce *"trop tardive"* d'une réforme de l'impôt foncier et considère les pénalités prévues comme *"négligeables"* par rapport aux gains habituellement réalisés sur les terrains constructibles.

En ce qui concerne l'imposition des logements vides, il est d'avis qu'elle *"n'est pas assez élevée"*. *"Pour moi, on ne va pas assez loin"* continue-t-il en affirmant que la réforme du bail à loyer ne va pas changer grand chose non plus.

"Les prix de la location seront toujours connectés au prix de l'acquisition (...), il aurait fallu mettre le locataire au centre de la réforme, pas le propriétaire" conclut-il.

Plus de détails sur nos échanges avec le directeur de la Fondation pour l'accès au logement dans ce nouvel épisode de La Bulle Immo. À consulter ci-dessous.

Vous pouvez également écouter ce podcast sur [RTL Play](#), [Apple Podcast](#) et [Spotify](#).



The screenshot shows the RTL Play interface for the podcast 'La Bulle Immo'. At the top left, the RTL logo is displayed next to the word 'PLAY'. On the right, there is a button labeled 'More episodes'. Below the header, a small thumbnail image shows a man in a dark shirt with the text 'La Bulle IMMO' and a house icon. To the right of the thumbnail, the text reads: 'Gaël Arellano, invite des experts du secteur de l'immobilier pour discuter des problématiques qui entourent le logement au Luxembourg.' Below this, there is a list of three podcast episodes, each with a play button icon and a title:

- 21. Le fléau des logements inoccupés**
Gilles Hempel, directeur de l'Agence immobilière sociale, évoque le fléau des logements inoccupés au Luxembourg
- 20. Les logements insalubres, "un crime organisé"**
Jean-Michel Campanella, président du Mieterschutz, nous parle de la problématique des logements insalubres au Luxembourg.
- 19. Baisse généralisée du prix des logements**
Julien Licheron, Soufiane Saadi et Pierre Clément commentent la baisse du prix des logements au premier trimestre 2023