

Objet : Publication de l’Idée du mois n°15 de la Fondation IDEA asbl

Logement au Luxembourg : état des lieux d’entrée (1/3)

La Fondation IDEA asbl vient de publier sa nouvelle Idée du mois (IDM), portant sur l’épineuse problématique du logement au Luxembourg, ce garant essentiel de la cohésion sociale d’un pays dont il façonne également l’image. Trois données éloquentes pour le Luxembourg : en 10 ans, la population a gonflé de plus de 20%, l’emploi salarié de plus de 30%, les prix du logement de 40%. Le coût et la disponibilité du logement sont régulièrement érigés au rang de « fardeaux nationaux ». Ce premier volet propose donc un « petit tour du propriétaire » en revenant sur l’évolution des prix et les différences observées suivant le type de biens et la localisation ; sur les bouleversements démographiques, sociologiques et économiques qui l’expliquent ainsi que sur les politiques censées encadrer « le logement », ce fait social... et économique, résolument indissociable des trajectoires familiales et professionnelles.

Une orientation des prix consubstantielle aux évolutions démographiques associées aux transformations du marché du travail

Des prix croissants, reflets d’un dynamisme démographique – résultante de la prospérité économique du pays

Sur la dernière décennie, les prix de certains types de biens ont connu une fringante ascension, sans nécessairement traduire une situation de bulle (offre étreinte vs. demande survoltée). Ces évolutions sont largement attribuées(ables) à **l’augmentation de la population en général, de la force de travail en particulier**, caractérisées par l’arrivée de nouveaux résidents, naturellement « demandeurs », dans un contexte d’offre de logements relativement restreinte.

De l’évolution de la population étrangère résidente - et la nouveauté de ses attentes et pratiques d’occupation - aux besoins en logements

Plus jeunes, plus « seuls », et toujours plus diplômés, les nouveaux arrivants sont aussi professionnellement et, a fortiori, géographiquement plus mobiles, ce qui induit des attentes et des pratiques d’occupation diverses. En 10 ans, plus de 200.000 personnes sont arrivées de l’étranger mais dans le même temps, plus de 110.000 sont parties avec des « taux de mobilité » qui ont atteint des sommets en 2015 (6,5% de la population totale et 12,2% de la population résidente étrangère¹). Ces mouvements sociodémographiques massifs, augurant de va-et-vient incessants sur le marché immobilier résidentiel, sont synonymes de **besoins nouveaux en logements (en nombre comme en forme), pourtant délicats à estimer**. Le seul accroissement du nombre de ménages résidents, sans tenir compte des remplacements de logements perdus et de la « vacance nécessaire » pour assurer la liquidité du marché immobilier, en générerait ainsi près de 7.000 par an d’ici à 2030, selon les estimations d’IDEA.

¹ Ces taux ont été estimés comme suit : *somme des entrées et des sorties/population totale* et *somme des entrées et des sorties/population résidente étrangère*.

Les politiques du logement : aux nouveaux maux les anciens remèdes ?

La propriété : résolument au cœur du modèle résidentiel historique

Malgré ces bouleversements, « entre terre et pierre », le modèle résidentiel historique, lui, ne vacille pas vraiment. Et ce, pour diverses raisons : économiques et patrimoniales (absence de besoins financiers immédiats, manque d'attractivité perçu des autres types de placements, taux d'intérêt « historiquement » bas et croissance des prix faisant de l'immobilier un actif non risqué particulièrement prisé) mais également sociologiques pour ne pas dire sentimentales (volonté de maintenir sa qualité de vie, attachement familial, volonté d'assurer sa succession et de garantir le bien-être des siens...). Si de nouvelles évolutions législatives œuvrent à la diversification des statuts d'occupation et d'exploitation, le pays semble toujours tâtonner sur les mesures à adopter pour concilier des intérêts et des besoins parfois contradictoires et ainsi **définir des cibles privilégiées**.

Du bon usage de la fiscalité

Au Luxembourg, pas moins de 8 ministères et plus de 100 communes prennent officiellement et activement part à la politique du logement, grâce à des coups de pouce pécuniaires ou des faveurs fiscales. Environ 20% du montant de l'enveloppe allouée à « la politique du logement », estimée à plus de **630 millions d'euros**, serait effectivement aux mains de son Ministère de tutelle. Les **« dépenses » les plus dynamiques** sont en réalité, et de manière croissante, **liées aux exonérations fiscales**, qui comptent pour plus de $\frac{3}{4}$ de cette « enveloppe ».

Des aides, mais pour qui ?

Si les mesures comme les critères d'éligibilité sont nombreux et variables (niveau de revenu, situation familiale, âge, surface, plafond et/ou nombre d'octrois (par bien ou par personne), etc.), **3 aides concentrant 78% de l'enveloppe sont « non ciblées »**. Ces proportions interrogent sur la « passivité » de la politique du logement dans la mesure où les plus onéreuses bénéficient « au plus grand nombre » (une forme d'arrosoir). En abaissant le coût marginal des logements occupés par leur propriétaire, ces avantages fiscaux, « universels », tendent à asseoir une répartition « déséquilibrée » des aides entre propriété et location. De plus, compte tenu de la rigidité de l'offre, une partie de ces coups de main, perçus comme un supplément de pouvoir d'achat, pourrait se transformer en coups de coude, en exacerbant la compétition par les prix sur le marché. *In fine*, une grande partie de ces aides tendent à perdre de leur caractère « universaliste » en ne bénéficiant qu'à ceux qui peuvent concourir, les prix des logements opérant une sélection croissante à l'entrée.

Sans vision stratégique, point d'améliorations possibles. La concurrence risque ainsi d'aller crescendo, particulièrement sur les types de biens pour lesquels la demande est forte, renforçant la dualité du marché entre « insiders » et « outsiders ».

Cette contribution descriptive et analytique constitue un point de départ utile à des recommandations éclairées. Deux nouvelles publications thématiques suivront : l'une, plus exploratoire, consacrée aux « petites pièces » connues, mais moins traitées du « puzzle résidentiel », l'autre, aux conséquences sur les régions frontalières de la situation sur le marché du logement grand-ducal.

L'idée du mois n°15 est disponible sur le site <http://www.fondation-idea.lu>

Personne de contact : Sarah Mellouet (sarah.mellouet@fondation-idea.lu; T : 42 39 39 - 486)