

Logement au Luxembourg : **Sous-occupation, non-occupation et colocation : les petites pièces du puzzle résidentiel (2/3)**

LA FONDATION IDEA ASBL

IDEA est un laboratoire d'idées autonome, pluridisciplinaire et ouvert, créé à l'initiative de la Chambre de Commerce.

IDEA souhaite contribuer à l'amélioration de la qualité du débat socio-économique, d'une part, en l'alimentant par des analyses socio-économiques et, d'autre part, en proposant des pistes novatrices pour relever les défis sociaux-économiques majeurs du Grand-Duché de Luxembourg.

IDEA invite les lecteurs à discuter contradictoirement ses analyses, idées et propositions.

Après un premier état des lieux d'entrée revenant sur l'évolution des prix du logement au Luxembourg, sur les bouleversements qui l'expliquent ainsi que sur les politiques censées l'encadrer, la Fondation IDEA asbl publie une nouvelle Idée du mois consacrée à la thématique du logement.

Face à cette épineuse problématique, regarder dans les coins peut permettre d'être constructif. Cette publication interroge donc la manière dont l'espace existant pourrait être « mieux » occupé, partagé et exploité pour répondre, en partie, aux enjeux sociétaux, économiques et écologiques du logement face aux défis démographiques. Plus exploratoire, elle met en avant des pistes complémentaires à d'autres mesures dans l'élaboration d'un *policy mix* pertinent.

3 pistes sont explorées et déclinées en 12 recommandations que vous êtes invités à commenter, critiquer ou compléter.

Avant d'entamer la lecture de cette Idée du mois, IDEA vous invite à lire le premier volet thématique: « Logement au Luxembourg, état des lieux d'entrée », à retrouver sur notre site Internet.

INTRODUCTION

Aux grands maux, les petits remèdes ? Puisque les différentes mesures destinées à favoriser l'accès à la propriété comme à augmenter la rotation des biens sur le marché immobilier ont été largement commentées – y compris par IDEA, il serait pertinent de regarder dans les coins pour tâcher d'être constructifs. Aussi, cette publication interroge la manière dont le parc existant pourrait être « mieux » occupé pour répondre, en partie, aux enjeux sociétaux, économiques et écologiques du logement face aux défis démographiques. Dans la veine de l'économie du partage et du *momentum* que constitue l'initiative « Troisième Révolution Industrielle » pour le Luxembourg, certaines mesures, approfondissant en outre la cohésion sociale, pourraient être favorisées et, pour certaines, facilitées par la création de nouvelles plateformes dédiées. Car « créer des espaces de logement additionnels » ne rime pas exclusivement avec construire comme l'impression en est parfois donnée mais revient également à mieux occuper et exploiter les espaces existants.

Les **12 recommandations** formulées dans cette Idée du mois mettent en avant **3 pistes** à explorer qui confinent toutes à mieux occuper les surfaces habitables existantes.

Sous-occupation

Recommandation n°1 : Lever les barrières légales à une occupation optimisée de sa résidence principale

Recommandation n°2 : Inciter à une meilleure occupation des surfaces sous-occupées par des mesures légales et fiscales

Recommandation n°3 : Promouvoir de nouvelles pratiques d'occupation par une communication novatrice et ciblée

Recommandation n°4 : Abaisser les plafonds de surfaces à respecter pour être éligible à certaines aides et les étendre à d'autres mesures

Non-occupation

Recommandation n°5 : Mieux utiliser les instruments légaux existants de coordination de l'action de l'Etat et des communes et les adapter à la réalité si nécessaire

Recommandation n°6 : Mobiliser l'instrument fiscal pour décourager la conservation improductive de biens

Recommandation n°7 : Développer la « location » de terrains pour du logement innovant

Recommandation n°8 : Apporter des garanties rassurantes aux propriétaires pour libérer un « marché du vide »

Colocation

Recommandation n°9 : Affiner la connaissance du phénomène de la colocation à travers le recensement

Recommandation n°10 : Reconnaître l'existence juridique de ces pratiques et clarifier le cadre applicable – notamment aux colocations « professionnelles » – sans le rigidifier

Recommandation n°11 : Renforcer les mesures de cartographie de certains types de logements (chambres meublées, logements collectifs)

Recommandation n°12 : Valoriser les bonnes pratiques communales et associatives

SOUS-OCCUPATION : DE L'UTILITE DE PROFITER DES SURFACES EXISTANTES EN VALORISANT DES PRATIQUES NOUVELLES

Les autorités publiques, la presse, les chambres et fédérations professionnelles se font régulièrement l'écho de la nécessaire mobilisation de terrains viabilisés/viabilisables. Mais **qu'en est-il du bâti existant**¹? Si la sous-occupation des logements est presque une norme au Luxembourg, elle semble moins traitée (au sens médiatique comme pathologique) mais n'en constitue pas moins une petite pièce d'un vaste puzzle. Si « inciter à » faire moins grand est souhaitable pour des motifs économiques, écologiques, sociaux, le stock existant pourrait également être mieux mis « à profit » (voir encadré 1). Car occuper des espaces habitables additionnels est résolument en phase avec les incitations à un (meilleur) partage des ressources.

Accompagner l'optimisation du stock existant aujourd'hui

La nature a horreur du vide... malgré cela, **beaucoup de pièces restent « sans fonction fixe »** dans les logements actuels. On parle de sous-occupation lorsqu' « une personne a à sa disposition un plus grand nombre de pièces que le minimum considéré comme adéquat par rapport à la composition du ménage »². Ainsi, ce phénomène, indissociable de la surface des logements, semble être « normal » au Luxembourg où il concerne près de 60% des personnes (38,5% en zone euro) voire plus de 80% des seniors (65 ans et plus)³ (52,9% en zone euro).

Encadré 1 : « Parce que la taille, ça compte »

Ce ne sera une surprise pour personne : **la taille moyenne des ménages diminue**, de 3,6 en 1947 à 2,4 en 2011 et 2,2 en 2030 (projections du STATEC).

Les raisons sont multiples :

- évolutions du marché du travail marqué par un afflux de personnes seules, jonglant entre mobilité professionnelle et vie familiale, jeunes (stagiaires, juniors, etc.) ou un peu moins jeunes (actifs en détachement, cadres étrangers, etc.) ;
- désunions ;
- décohabitation des jeunes (bien que le coût pour « accéder à l'indépendance » puisse en décourager certains à court terme) ;
- vieillissement de la population (et veuvage) ;

¹ Lors d'ateliers « Formes Alternatives de Logement au Luxembourg », organisés le 30 août 2015 dans le cadre du festival « Last Summer Dance », Gilles Hempel (Agence Immobilière Sociale) et Moussa Seck (Cohabit'AGE) s'étaient interrogés sur la manière dont les surfaces existantes pouvaient être utilisées pour créer des espaces de logement additionnels.

Voir: <http://ad-hoc.lu/formes-alternatives-de-logement-au-luxembourg/>

² Source : STATEC, Module sur les conditions de logement de l'enquête européenne sur les conditions de vie EU-SILC.

La définition du nombre minimal de pièces correspond à celle utilisée par Eurostat pour calculer le taux de surpeuplement des logements. Le nombre minimal de pièces correspond à : une pièce par ménage ; une pièce par couple composant le ménage; une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 18 ans ou plus ; une pièce pour chaque paire de personnes célibataires de même sexe âgées de 12 à 17 ans ; une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 12 à 17 ans non incluse dans la catégorie précédente ; une pièce par paire d'enfants âgés de moins de 12 ans.

³ Paul Zahlen, STATEC, (décembre 2014), Regard n°27 sur la surface des logements.

<http://www.statistiques.public.lu/catalogue-publications/regards/2014/PDF-27-2014.pdf>

- développement de l'Université qui accueille de nombreux étudiants étrangers ;
- etc.

Malgré cela, **la surface moyenne des logements au Luxembourg ne diminue pas**⁴. « Pire » elle aurait augmenté (+17% à +18% entre 1992-2012) malgré la diminution de la taille des ménages. Avec 144m², elle est même **l'une des plus grandes d'Europe**. Une surface dépassant de 10% à 40% celle des pays voisins (127,3m² en Belgique, 106,8m² en France et 105 m² en moyenne en zone euro).

Et contrairement aux autres pays d'Europe, la surface habitable (à défaut d'habitée) **ne diminue pas avec l'âge** (les 65 ans et plus disposeraient de 150m² en moyenne), signe d'un maintien plus long au domicile et d'un attachement aux... fondations.

En sus, **l'élévation du niveau de revenus** n'incite ni à la modestie ni à l'optimisme. L'augmentation du revenu disponible des ménages, combinant avantageusement élévation des revenus d'activités et aides étatiques à la propriété généreuses, de surcroît dans un environnement favorable au crédit hypothécaire, permet « de faire les choses en grand ». Le facteur financier favorise dès lors une répartition inégalitaire de l'espace. Quand les ménages en risque de pauvreté (dont le revenu est inférieur à 60% du revenu médian) occupent 107m², les autres disposent de 150m², soit 41% de plus (contre une différence de 23% en zone euro).

Si l'on considère que sur les quelque 208.000 logements occupés recensés en 2011, 60% ne le sont pas entièrement, on en déduit que 125.000 espaces sont disponibles dans le parc. Sans extrapoler au-delà du raisonnable, cela laisse songeur sur les ressources mobilisables pour assurer une meilleure occupation de l'existant.

Mais si les propriétaires de cette « **réserve** » **sous-exploitée de surfaces habitables**, rapidement mobilisables, susceptibles d'assurer un revenu complémentaire déclaré en répondant à une demande plus ou moins transitoire, ne l'exploitent pas, c'est qu'ils ne le veulent pas... ou qu'on ne les y incite pas. Pire, qu'on les y désincite ?

⁴ STATEC, Regards n°27 sur la surface des logements – décembre 2014.

<http://www.statistiques.public.lu/catalogue-publications/regards/2014/PDF-27-2014.pdf>

STATEC - Surface moyenne (en m²) des unités d'habitation pour les bâtiments résidentiels achevés 1996-2013

Julien Licheron, Directeur de l'Observatoire de l'habitat, souligne qu'une « réduction de la taille moyenne des logements » est observable bien que la moyenne reste élevée du fait de l'acquisition, dans le même temps, de maisons de plus en plus grandes. Il relève ainsi une augmentation de la densité nette moyenne sous le coup de l'augmentation du nombre d'appartements construits par rapport au nombre de maisons unifamiliales et non d'une diminution des surfaces moyennes des terrains où les nouvelles maisons sont construites.

Recommandation n°1 : Lever les barrières légales à une occupation optimisée de sa résidence principale

L'adaptation de certaines aides à l'accession à la propriété pourrait permettre une « meilleure » occupation du parc existant.

- **Ne pas suspendre la subvention d'intérêt** (attribuée sous condition de revenus) ou la bonification d'intérêt aux propriétaires occupant qui mettent en location une partie de leur logement. Pour l'heure, elles ne sont maintenues que si le locataire est « étudiant en post-secondaire du Grand-Duché de Luxembourg » ce qui semble restrictif, et désincitatif, au vu des besoins potentiels émanant d'autres profils.
- De même, le **bénéficiaire d'un crédit d'impôt à valoir sur les droits d'enregistrement et de transcription (« Bëllegen Akt »), ne peut louer**, même partiellement, son logement durant deux ans (période minimale durant laquelle il doit occuper le bien). S'il est peu probable que tous les bénéficiaires deviennent soudainement bailleurs, en revanche, le « fantôme » de cette interdiction peut planer au-delà de la période définie. Cette **interdiction gagnerait à être levée** pour convaincre ceux qui seraient susceptibles d'apprécier ce complément de revenu.

Recommandation n°2 : Inciter à une meilleure occupation des surfaces sous-occupées par des mesures légales et fiscales


Ne pas désinciter... donc inciter ? Pour dynamiser la mise (officielle) sur le marché locatif de chambres meublées, de mansardes, etc., il pourrait être pertinent de tester une exonération fiscale ou même un crédit d'impôt, possiblement dégressif dans le temps, sur les revenus nets des propriétaires occupant provenant de la location de biens « chez eux »⁵. Cette incitation pourrait être conditionnée à une durée minimale d'occupation, au respect de certaines règles de surfaces⁶, à un plafond de loyer défini en fonction de la surface habitable (par mètre carré) et de la localisation (pour tenir compte des disparités géographiques à l'échelle du pays). Elle pourrait également être liée à des conditions de revenu des bailleurs et/ou de revenu ou de statut des locataires.

⁵ L'article 98, sous-section « revenu provenant de la location de biens », stipule « qu'est considéré comme revenu provenant de la location de biens le revenu provenant de la location et de l'affermage de biens meubles ou immeubles », déclenchant donc un revenu taxable. Voir: http://www.impotsdirects.public.lu/legislation/LIR/Loi_modifie_du_4_d_cembre_1967_concernant_l_imp_t_sur_le_revenu_-_texte_coordonn__au_1er_janvier_2016.pdf

Plusieurs possibilités sont envisageables : une immunité d'impôts totale (avec le risque d'une absence de sélectivité et d'encadrement du loyer d'où la nécessité de l'assortir de conditions comme dans le cas français ou d'introduire un plafond comme dans le cas anglais), un abattement limitant l'avantage au taux marginal (tendant à rendre la mesure moins intéressante pour les contribuables les moins imposés), un crédit d'impôt (qui permettrait, indirectement, de limiter les loyers pratiqués en définissant son montant à partir d'une surface et d'un prix au m² maximaux).

⁶ Qui pourraient être reprises et adaptées du règlement ci-joint en tenant compte du fait qu'il ne s'agit pas de location professionnelle : http://www.ml.public.lu/pictures/fichiers/v01-01-2016_RGD_modifie_25-02-1979_criteres_location_salubrite1.pdf

Tableau 1 : Quelques exemples étrangers

Allemagne	Grande Bretagne	France
<p>Programme studio mansardé et cave transformée (Ausbau von Keller- und Dachgeschossen/ Einliegerwohnungen)(Keller-Ausbau)⁷</p> <p>Si les transformations de « caves », « garages » et « greniers » en logement se développent, chaque Land a ses propres règles. A priori, ces transformations à des fins locatives doivent faire l'objet d'une autorisation (de la part de la « Landesbauordnung ») qui s'appuie sur les plans d'architecte présentés – ce qui n'est pas le cas pour un usage personnel.</p>	<p>Rent a room scheme⁸</p> <p>Il s'agit d'un crédit d'impôt sur « les recettes de location » pour un propriétaire occupant qui met en location une chambre vacante dans son logement.</p> 	<p>Exonération des produits de la location ou de la sous-location d'une partie de la résidence principale du bailleur consentie à un prix raisonnable⁹</p> <p>La location d'une ou plusieurs pièces de sa résidence principale est exonérée si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elle est contractualisée (bail), - la pièce louée, meublée, fait partie de la résidence principale du bailleur, - elle dispose de 20 mètres cubes (surface de 9m² et hauteur de 2,20m minimum), - le loyer est fixé dans des limites raisonnables, - le locataire a accès à l'eau, à l'électricité, au chauffage, aux sanitaires, à une cuisine, - le logement est la résidence principale du locataire.

Durant l'été, la **possibilité de mise à disposition des logements mobilisés par l'Université** ¹⁰ **à des stagiaires étrangers**, sur présentation d'une convention, pourrait être envisagée à l'image de « Bed&Crous, l'escalé à prix étudiant »¹¹ (France) mais adapté (durée, cibles) de façon à ne pas concurrencer l'offre hôtelière.

⁷ Caritas, (2012), Sozialalmanach 2012 « Schwerpunkt: Nachhaltiges Wohnen »

Voir : <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article134155059/Das-ist-beim-Keller-Ausbau-zur-Wohnung-zu-beachten.html>

⁸ Le « Rent a Room Scheme » permet de faire des économies fiscales allant jusqu'à £7.500 (9.831,6 euros) par an en louant une chambre meublée dans sa résidence principale à un « *excluded occupier* » (partage de cuisine, salle de bains, ou salon) ou « *occupier with basic protection* » (aucun espace partagé). Par ailleurs, à l'été 2015 le plafond de revenus locatifs à atteindre pour être taxé est passé de £4.250 par an à £7.500 (première augmentation depuis 1997). Voir : <https://www.gov.uk/rent-room-in-your-home/the-rent-a-room-scheme>

⁹ En France, l'article 35 bis du code général des impôts (CGI) prévoit que sont exonérées de l'impôt sur le revenu les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale pour les produits de la location lorsque les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale et que le prix de la location est fixé dans des limites raisonnables. Pour apprécier si le prix de la location est raisonnable, l'administration publie deux plafonds selon les régions, réévalués chaque année, en deçà desquels le loyer est réputé raisonnable. Pour 2015, ces plafonds de loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, sont fixés à 184€ en Ile-de-France et 135€ dans les autres régions. Voir : <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/9844-PGP>

¹⁰ Voir : <http://www.fr.uni.lu/etudiants/logement/proprietaires>

¹¹ Voir : <http://www.crous-lorraine.fr/logements/hebergement-hotelier/>

Côté promoteurs et investisseurs¹², la dynamisation du marché locatif pourrait venir de transformations de bureaux « vétustes » vacants en logements, projets ouverts à l'épargne de particuliers soucieux de la diversifier et d'en dynamiser le rendement. Le cas du **crowdfunding immobilier**, en développement, peut ainsi être promu mais bien encadré par les communes (affectation) et observé par la CSSF (risque financier)¹³.

Pour ne pas devenir des niches fiscales « Airbnb »¹⁴, ces adaptations législatives impliquent de définir des durées minimales de location voire des publics cibles (stagiaires, contrats temporaires, étudiants...) ce qui semble relativement difficile à arrêter légalement et à contrôler pour toutes les parties impliquées. D'où l'importance d'assortir le volet légal d'une bonne dose de communication et d'incitation politique.

¹² Voir : <http://paperjam.lu/questions/les-chantiers-en-cours-vont-alimenter-loffre>

¹³ « Je ne vois pas la ville comme un objet figé, mais comme un processus, comme quelque chose qui ne cesse de bouger. Les gens vivent, meurent, ils changent de mentalité, de mode de gestion du quotidien ». Entretien du Land avec l'urbaniste Isabelle Van Driessche sur la gentrification et les difficiles notions du centre et du beau en urbanisme.

¹⁴ En France, le projet de loi de financement de la Sécurité sociale 2017 prévoit que pour la location d'appartements (Airbnb), un particulier devra s'affilier au Régime social des indépendants (RSI) et s'acquitter des cotisations sociales afférentes s'il en retire plus 23.000 euros de revenus annuels.

Recommandation n°3 : Promouvoir de nouvelles pratiques d'occupation par une communication novatrice et ciblée

Si informer n'est pas communiquer, en matière de légalité, l'un ne va pas sans l'autre afin d'expliquer les règles du jeu aux participants potentiels, d'en convaincre d'autres mais aussi d'en démystifier la complexité.

Sur le modèle susmentionné du label « chambre meublée » de la ville de Luxembourg, organiser, sous l'égide des principaux Ministères impliqués dans la politique du logement (Finances, Infrastructures et Développement Durable et... Logement !), **une campagne nationale de labellisation**¹⁵ en partenariat avec les communes et le Syndicat des Villes et Communes luxembourgeoises (SYVICOL), serait une manière d'inciter certains propriétaires à sortir de l'ombre voire d'en convaincre d'autres. Pour garantir la pérennité de l'initiative, une plateforme centralisant les informations (démarches à accomplir par étapes, interlocuteurs, formalités – contrat type de location, formalités fiscales), à destination de personnes novices voulant louer pourrait être mise en place.

Plus spécifiquement, il pourrait s'agir d'une **campagne axée autour du « syndrome du nid vide »**, ciblant des parents dont les enfants sont partis étudier à l'étranger, pour promouvoir la mise en location de chambres meublées, avec des baux de courte durée (à partir d'un mois) pour des stagiaires ou des jeunes actifs par exemple.

Selon l'UNESCO, près de 9.000 étudiants « résidents » luxembourgeois¹⁶ fréquenteraient une université à l'étranger. Si beaucoup rentrent le weekend, de nombreuses chambres restent sans doute vides. S'il serait excessivement intrusif, utopiste, voire utilitariste, de les considérer comme autant de surfaces exploitables, indépendamment de choix personnels et familiaux, elles pourraient répondre à des besoins côté locataire (loyer plus modique, flexibilité, praticité) comme côté bailleur (complément de revenu, lien social notamment dans le cas d'une sous-occupation liée à une rupture familiale). Si inciter un ménage qui n'a pas besoin d'un supplément de revenu est « sans espoir », d'autres pourraient en bénéficier. Bien les informer et les accompagner semble, dès lors, nécessaire.

Par ailleurs, étant donné l'augmentation de la taille des logements avec l'âge et l'acuité des enjeux liés au vieillissement, **inciter les personnes âgées à louer une partie de leur maison suivant les modèles suivants prend tout son sens :**

- **La colocation intergénérationnelle**

Actuellement, 5 binômes auraient été formés entre des seniors et des personnes plus jeunes au Luxembourg avec Cohabit'Age¹⁷.

¹⁵ Voir : <http://www.horesca.lu/uploads/files/3%20presentationcm.pdf>

¹⁶ Voir : <http://www.uis.unesco.org/education/pages/international-student-flow-viz.aspx>

¹⁷ Voir : <http://cohabit-age.lu>

- **L'habitat kangourou**

Concept australien, « bien » connu aux Pays-Bas et dans les pays scandinaves, il consiste à scinder une maison unifamiliale en plusieurs logements, autonomes mais groupés, accueillant aux étages, un ménage et au rez-de-chaussée, un couple ou une personne âgés¹⁸.

Les travaux pour adapter l'espace initial pouvant être coûteux et souffrir de lourdeurs administratives, **l'instauration d'un label** s'appuyant sur un cadre juridique adapté, placé sous la houlette d'un organisme de référence, pourrait permettre d'accélérer les démarches (autorisations « de bâtir » pour un changement d'affectation ; certificat de performance énergétique, etc.).

Par ailleurs, parmi la palette d'aides au logement existantes, on retrouve le complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil et, après approbation du paquet Klimabank¹⁹, **l'accompagnement par un conseiller** en énergie agréé pour les projets d'assainissement. Cette dernière mesure pourrait être majorée et les frais de certification énergétique pris en charge par la collectivité, dans le cas de la **subdivision de sa résidence principale** à des fins locatives – qui permet une exploitation plus parcimonieuse de l'espace disponible. Enfin, une **prime de rénovation ou de création de logements innovants** pourrait être pensée dans le cadre de la refonte des aides au logement.

- **L'échange de propriétés immobilières**

Cette transaction unique établie par acte notarié, qui permet un partage de frais, pourrait également être une réponse à la problématique de l'utilisation optimale des ressources en fonction des besoins et de l'âge des membres du ménage. Un senior en perte d'autonomie pourrait, par exemple, échanger sa maison, plus adaptée aux besoins d'une famille, contre un bien plus petit et plus accessible.

Outre la responsabilisation des habitants propriétaires dans le défi du logement, ces formes d'habitat sont un gage de cohésion sociale qui permettent de passer de la coexistence pacifique à la cohabitation active. Il s'agit donc d'un volet à fort potentiel du soutien public à l'investissement locatif !

Inciter à « faire moins grand » demain ?

En complément de mesures destinées à favoriser une meilleure occupation du parc actuel de logements, il convient d'encourager les propriétaires de demain à une certaine « modestie » (à ne pas confondre avec la densité des bâtiments). Si le choix de la taille occupée relève de volontés et d'arbitrages individuels, mêlant conception du bien-être et pouvoir d'achat, quelques signaux politiques pourraient être envoyés.

¹⁸ Voir : https://www.uclouvain.be/cps/ucl/doc/aisbl-generations/documents/DocPart_Habit_HabitatKangourouBondEnAvant_2013.pdf

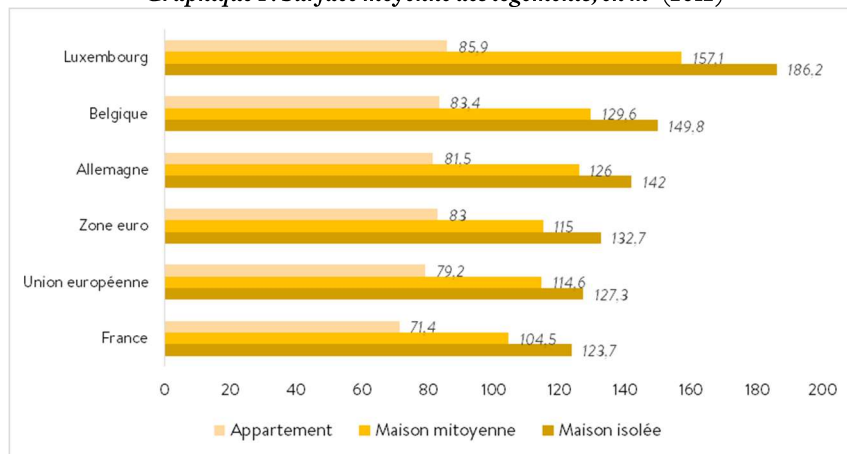
¹⁹ Pour en savoir plus : http://www.ml.public.lu/pictures/fichiers/PPT_Paquet_KlimaBank_an_Nohaltegt_Wunnen.pdf

Recommandation n°4 : Abaisser les plafonds de surfaces à respecter pour être éligible à certaines aides et les étendre à d'autres mesures

Certaines aides sont « déjà » attribuées sous condition de surfaces (par ménage)²⁰ (prime de construction, subvention d'intérêt ou encore aides pour la construction d'ensembles de logements subventionnés). Pour favoriser le développement de (plus) « petites surfaces » et diversifier le parc, sans pour autant créer « de trappes à cloaques »²¹, ni véritablement répondre aux inégalités de surfaces liées aux revenus, une **diminution des bornes existantes et une application de cette sélectivité spatiale à d'autres coups de pouce**, plus onéreux, sont à considérer :

- Définir de nouvelles bornes (plancher et plafond) pour les constructions futures (par exemple équivalents à la moyenne européenne ou à celle des pays voisins) avec des urbanistes et des architectes familiers des « petites surfaces ».
- Appliquer le critère de surface à la bonification d'intérêt (comme à la subvention d'intérêt)
- Soumettre le Bëllegen Akt à un critère de surface. Il serait réservé à des résidences principales respectant les nouvelles bornes définies (ce qui pourrait indirectement introduire un certain degré de sélectivité sociale dans son application). Pour limiter le risque d'effets de seuil, l'avantage ne serait accordé qu'à concurrence de ces bornes (et rien au-delà). Une autre possibilité serait d'introduire un nouveau système de droits d'enregistrement progressifs en fonction de la surface (par exemple 0% en dessous des seuils, puis 6%, 8%...).

Graphique 1 : Surface moyenne des logements, en m² (2012)



Sources : STATEC ; EUROSTAT

²⁰ Les bornes applicables à un ménage jusqu'à 2 enfants sont actuellement de 65 à 140m² pour une maison et de 45 à 120 m² pour un appartement.

²¹ Une observation scrupuleuse des évolutions des surfaces des logements nouvellement construits et existants vendus sur le marché serait à opérer pour s'en assurer.

Dans une étude de l'Institut für sozial-ökologische Forschung (ISOE)²², l'absence d'octroi d'aides pour construire ou acquérir à l'état neuf une fameuse « quatre façades » était suggérée pour respecter un principe de cohérence entre politiques du logement et de développement durable.

Il ne s'agit pas de promouvoir la construction de « chambres de bonne » ou de « maisonnettes », en restreignant la liberté de choix des (futurs) propriétaires, mais de mettre en place une politique incitative, qui interroge les us et coutumes, accompagne une transformation « douce » vers des modes de vie moins « ruraux » et ne subventionne pas des projets qui manqueraient de parcimonie. Il s'agit d'une **invitation à une meilleure exploitation des surfaces** pour assurer une répartition plus optimale de l'espace disponible afin de répondre à une demande potentielle en croissance et en mutation²³.

²² Institut für sozial-ökologische Forschung, (mai 2011), « Une politique du logement écologique et sociale – Les conditions générales, les instruments et les approches en vue de la stimulation de la construction de logements à caractère durable et d'une rénovation durable des logements existants au Luxembourg ».

Voir : http://www.fondation-logement.lu/logement/inc/startlink.asp?File=../../../../cgi-bin/file/2011/Etude_Stiess_Resume.pdf

Commentaire lu sous un article de l'Essentiel : « Moi, j'en ai une: interdire les projets de construction avec des maisons libres 4 façades sur terrain de 6 ares! Si on construisait mieux, il y aurait certainement moins de problèmes d'espace! ».

²³ « Il faudra continuer à adapter le marché à la demande du locataire. Quand on se rend compte que les gens recherchent des biens plus petits, il faut proposer des logements plus petits. S'ils veulent du neuf, il faut convaincre les propriétaires d'effectuer des travaux de rénovation. Si la demande s'oriente sur le court terme, il faut revoir les conditions de location. » Voir : <http://www.wortimmo.lu/fr/actus/plus-petit-et-plus-cher-le-marche-de-la-location-en-pleine-expansion/332/>

NON-OCCUPATION : « VACANCES ? »

Cette réserve mobilisable ne s'arrête pas, loin s'en faut, aux logements sous-utilisés. Bâtiments vides ou affectés à d'autres usages que l'habitat, terrains non construits : le non-usage ou le mésusage constitue un vivier supplémentaire dans lequel « puiser ».

Définition et tentative d'évaluation quantitative

Au Luxembourg, seulement 6 communes appliquent la « taxe communale spécifique d'inoccupation ou de non-affectation à la construction de certains immeubles »²⁴. Ses critères d'application **éclairent le concept de « non-occupation »**²⁵ :

- Un propriétaire est redevable de cette taxe si les immeubles bâtis ou parties d'immeubles bâtis destinés au logement ou à l'hébergement de personnes ne sont pas occupés ou utilisés effectivement. « L'état de non-occupation d'un immeuble résulte du fait qu'aucune personne n'y est inscrite sur les registres de la population ou qu'aucune personne n'y est recensée en qualité d'occupant d'une résidence secondaire pendant une période de **18 mois consécutifs**.
- De même, il doit s'en acquitter pour les terrains à bâtir qui sont **depuis 3 ans** susceptibles de faire l'objet d'une autorisation de construire et pour lesquels le début des travaux de construction n'a pas eu lieu.

Malgré cette définition, « objectivement » basée sur des critères temporels, il est très difficile de connaître le nombre de logements ou de terrains effectivement non occupés.

Pour autant, plusieurs pistes peuvent être explorées :

- Le recensement de 2011 faisait état de quelques 207.959 logements occupés. Le Registre des Bâtiments et des Logements (RGL) comptait 227.326 logements et bâtiments résidentiels et semi-résidentiels achevés (occupés ou non, secondaires ou non ; la grande majorité des bâtiments achevés après 2012 ne sont pas repris, les délais actuels étant d'environ 2 années). Le différentiel entre ces deux données est donc de 20.000 biens, vraisemblablement répartis entre logements secondaires et logements vacants.
- D'après une enquête de la Banque centrale du Luxembourg, se basant sur les données de la Household Finance and Consumption Survey, 28% des ménages privés luxembourgeois

²⁴ Sa mise en place a été permise par un règlement pris dans la foulée du Pacte Logement (2008).

Voir le monitoring de 2015 : http://www.pacte-logement.lu/IMG/pdf/power_point_monitoring_2015.pdf

²⁵ Selon l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple d'un logement très vétuste...).

Selon le STATEC, le stock de logements doit toujours dépasser le nombre de ménages à loger pour assurer la fluidité du marché (déménagements, rénovation, etc.).

Vacance et non-occupation ne sont donc pas synonymes.

possèdent un bien immobilier autre que leur résidence principale²⁶ et 16% seraient laissés vacants²⁷ (voir encadré 2).

Encadré 2 : Un « simple calcul sur base d'une approche prudente »

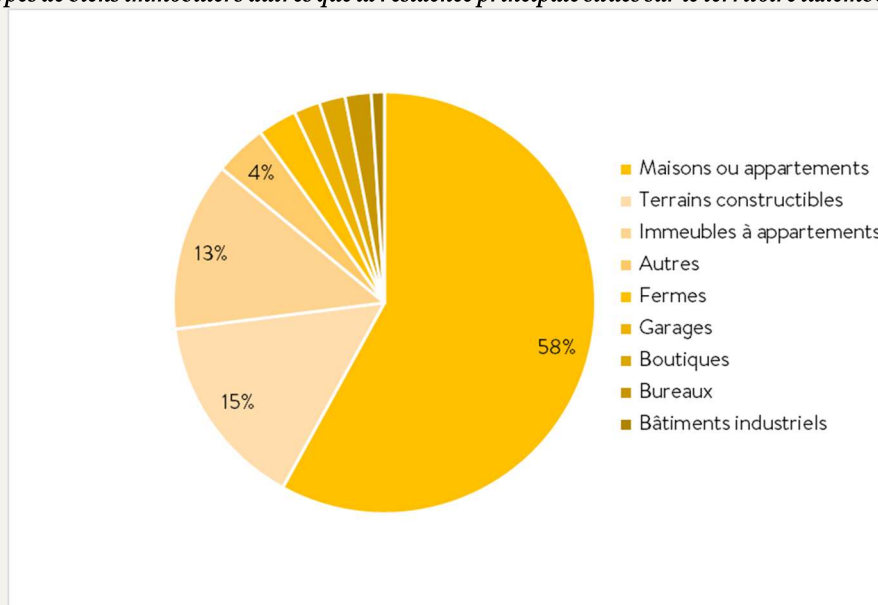
186.440 (ménages privés)***28%** (part des ménages possédant un autre bien immobilier)
= **52.203 ménages privés posséderaient un autre bien immobilier (IDEA)**

Le nombre moyen de ces biens par ménage est de 1,71 donc leur nombre est approximativement de : **52.203*1,71 = 89.268 autres biens immobiliers que la résidence principale (IDEA)**

65% sont localisés au Luxembourg soit $89.268 * 0,65^{28} = 58.024$ biens au Luxembourg (IDEA)

- $58.024 * 0,58 = 33\ 654$ maisons ou appartements
- $58.024 * 0,15 = 8\ 704$ terrains constructibles
- $58.024 * 0,13 = 7\ 543$ immeubles à appartements
- $58.024 * 0,04 = 2\ 321$ autres
- $58.024 * 0,03 = 1\ 741$ fermes
- $58.024 * 0,02 = 1\ 160$ garages
- $58.024 * 0,02 = 1\ 160$ boutiques
- $58.024 * 0,02 = 1\ 160$ bureaux
- $58.024 * 0,01 = 580$ bâtiments industriels

Graphique 2 : Types de biens immobiliers autres que la résidence principale situés sur le territoire luxembourgeois



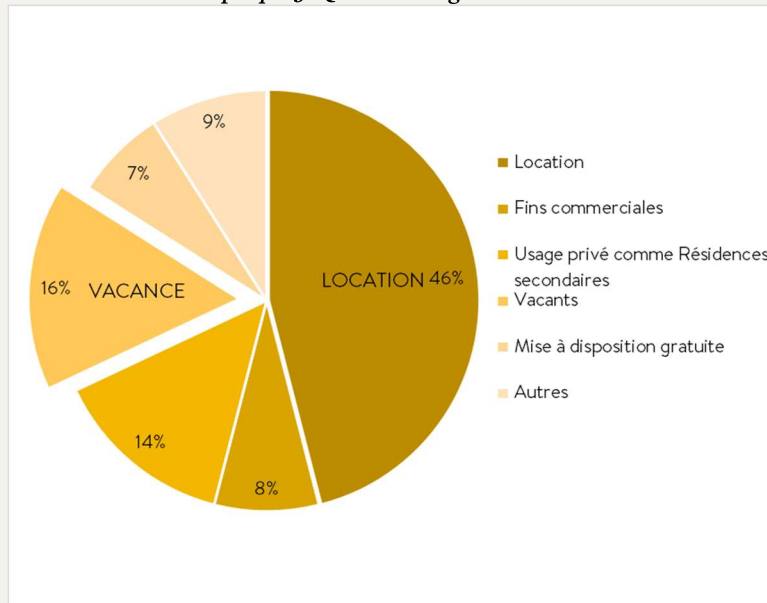
Source : Banque centrale du Luxembourg, Household Finance and Consumption Survey (HFCS)

²⁶ Ils seraient 11% en Belgique, 9% en Allemagne, 7% en France et 10% aux Pays Bas.

²⁷ « The sample consists of 950 households and 2.540 individuals representing the 186.440 private households and 462.618 individuals living in Luxembourg at 31 December 2010 ». Voir : <http://www.bcl.lu/en/publications/Working-papers/99/BCLWP099.pdf>

²⁸ 11% sont situés au Portugal, 7% en France, 4% en Belgique, 3% en Allemagne et 10% dans d'autres pays.

Graphique 3 : Quel est l'usage de ces biens ?



Source : Banque centrale du Luxembourg, Household Finance and Consumption Survey (HFCS)

Le taux de vacance déclaré est de 16% pour les biens situés sur le territoire luxembourgeois, contre 6% à l'étranger²⁹ (où 68% sont utilisés comme résidence secondaire contre 14% au Luxembourg). D'où : $58.024 * 16\% = 9.284$ biens³⁰ vacants au Luxembourg

Il s'agit donc là d'une première estimation de la vacance, qui intègre une « réserve de mobilité » nécessaire sur le marché, mais n'inclut pas les résidences principales « déclarées » mais pas effectivement occupées au Luxembourg. Elle donne un aperçu du potentiel encore exploitable pour faire face à l'accroissement de la population.

Comment combler cette « dent creuse » ?

Avant de se risquer à toute préconisation, il importe de rappeler que le système institutionnel luxembourgeois est divisé entre « **deux niveaux de gouvernance hégémoniques** »³¹. Cette fragmentation institutionnelle rend particulièrement délicat l'usage de la coercition par l'Etat sur les communes – dont le rôle est crucial dans la définition de l'usage des terres comme des bâtiments. L'article 107 de la Constitution dispose que « *les communes forment des collectivités autonomes à base territoriale, possédant la personnalité juridique et gérant par leurs organes leur patrimoine et leurs intérêts propres* ». Les communes, dont « *l'organisation administrative et le cadre institutionnel n'ont*

²⁹ D'après ce Working paper, ces différences de taux de vacance s'expliquent par la plus grande proportion de terrains à construire dans le total des biens situés au Luxembourg.

³⁰ Donnée à ne pas confondre avec « logements » car elle inclut des immeubles qui comptent donc plusieurs logements.

³¹ «Our research interest is to clarify whether the deliberately “integrated” planning strategies are appropriate in the context of an increasingly fragmented spatial pattern, and the related system of institutional fragmentation that polarizes the two hegemonic levels of governance – the national and municipal”. Markus Hesse et Constance Carr, (mai 2013), Integration vs. fragmentation: Spatial governance for land and mobility – the case of Luxembourg.

guère changé depuis la naissance de l'Etat luxembourgeois », constituent la « seule application du principe de la décentralisation dans un petit pays comme le Grand-Duché de Luxembourg »³².

Si l'adhésion au principe de l'autonomie des communes « correspond aux traditions et au caractère des habitants du Grand-Duché de Luxembourg »³³, leur taille et leur morcellement peuvent laisser dubitatif sur leur capacité humaine et matérielle à traiter la problématique du logement en cohérence avec les priorités du pays³⁴.

Ainsi, les possibilités de lutte contre la non-occupation offertes par le législateur aux communes ne sont que très moyennement exploitées pour des raisons diverses :

- **Pesanteurs pour les administrations communales** plus que véritables recettes pour les finances communales : les amendes semblent « non dissuasives » pour des détenteurs d'immeubles ou de terrains inoccupés (qui n'ont probablement pas la nécessité financière de les céder). 5 communes disposent à ce jour d'un tel règlement pour les bâtiments et 74 sur les terrains

Tableau 2 : Les taxes applicables aux logements non occupés dans les communes qui les ont introduites

Diekirch et Beckerich	500 euros par an et par logement
Redange/Attert Esch-sur-Sûre	1000 euros par an et par logement
Bettendorf	Entre 500 euros et 1000 euros par an et par logement
Esch-sur-Alzette	Immeubles bâtis non occupés : entre 150 euros et 300 euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti

Sources : Ministère du Logement ; Ministère de l'Intérieur ; LISER³⁵

- **Interconnaissance trop forte** entre élus et électeurs à cette échelle de gouvernance
- Au-delà des montants (« faibles »), c'est le principe même de « l'usage du bâton » qui peut être mal perçu.

³² Christiane Loutsch-jemming Conseiller de Gouvernement 1^{ère} classe, INAP, Version décembre 2012, Notes de cours.
http://www.mi.public.lu/publications/relation_communes/examens_matières/legislation_communale.pdf

³³ Ibid.

³⁴ Dans le cas français, les think tanks Terra Nova et Institut Montaigne préconisent un transfert d'une partie des pouvoirs « logements - urbanisme » des communes à des niveaux plus pertinents telles que les **intercommunalités**, « articulées ou fusionnées avec les autorités organisatrices des transports » (T. Nova) ou « les **bassins de vie** » pour assurer « une plus grande cohérence de la gouvernance locale de l'urbanisme » et « rendre compte d'enjeux interconnectés sur un territoire: logement, déplacements, équipements, environnement, etc. » car « la vie des habitants ne se limite plus aujourd'hui aux frontières figées, exclusives et réduites d'une commune » (I. Montaigne).

Sources: Pôle Logement et Ville de Terra Nova, (7 mars 2013), Politique du Logement et réforme de la gouvernance locale : osons l'intercommunalité ! ».

Institut Montaigne, (juillet 2015), Rapport « Politique du logement : faire sauter les verrous ».

³⁵ Voir le 2e monitoring du Pacte Logement : http://www.pacte-logement.lu/IMG/pdf/power_point_monitoring_2015.pdf

Recommandation n°5 : Mieux utiliser les instruments légaux existants et les adapter à la réalité si nécessaire

Le Conseil économique et social (CES)³⁶ comme les chambres professionnelles rappellent régulièrement que des instruments existent...

- **De l'auto-responsabilisation des communes : déclaration et vigilance**

La loi sur le bail à usage d'habitation **permet au conseil communal d'obliger les propriétaires des immeubles et parties d'immeubles non-occupés destinés à servir de logement à les déclarer** à l'administration communale, sous d'une peine d'amende comprise entre 1 et 250 euros.

En outre, les communes peuvent lever une **taxe communale spécifique d'inoccupation ou de non-affectation** à la construction de certains immeubles.

Mais possibilité n'est pas obligation. Pour être réellement incitative (ou désincitative), l'introduction d'« amendes dissuasives » pénalisant les détentions improductives est à étudier (complémentaires à l'imposition « exceptionnelle » de la plus-value immobilière au ¼ du taux sur la vente de biens entre le 1er juillet 2016 et le 31 décembre 2017). Elles pourraient être assises sur la valeur vénale des biens, ouvrant là, un autre chantier...

Au bâton, il convient d'ajouter la carotte qui pourrait être l'allocation d'une « **prime de vertu** » aux communes qui se montrent pugnaces en matière de lutte contre la vacance.

La loi offre d'autres outils concrets aux communes pour lutter contre la **mésaffectation³⁷ de surfaces de logement** à d'autres fins : leur **autorisation est ainsi requise pour tout changement d'usage³⁸**. Mais pour l'ancien bourgmestre de la ville de Luxembourg Paul Helminger, le législateur aurait pu aller encore plus loin pour permettre aux communes de « récupérer du logement » en sanctionnant tout propriétaire d'immeubles destinés au logement par le permis de bâtir et/ou par le Plan d'Aménagement Général de la commune et pas seulement « habituellement » réservé au logement³⁹. Car après plusieurs années, un logement servant de bureaux n'est plus « habituellement » réservé au logement...

Inversement, donner priorité et faciliter la conversion « d'immeubles de bureaux vétustes en complexes résidentiels »⁴⁰, en veillant à ne pas promouvoir le développement de « *gated communities* », de manière à répondre à la forte demande en logements est une piste à considérer par les communes.

³⁶ CES, (2013), Avis du CES sur l'accès à un logement abordable

³⁷ Pour Paul Helminger, la raison principale en est la « disparité des loyers réalisables et les nombreuses contraintes imposées au bail d'habitation par rapport aux surfaces commerciales ».

³⁸ L'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : « Sur l'ensemble du territoire communal, toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation, ou démolition d'une construction, ainsi que les travaux de remblais et de déblais sont soumis à l'autorisation du bourgmestre ».

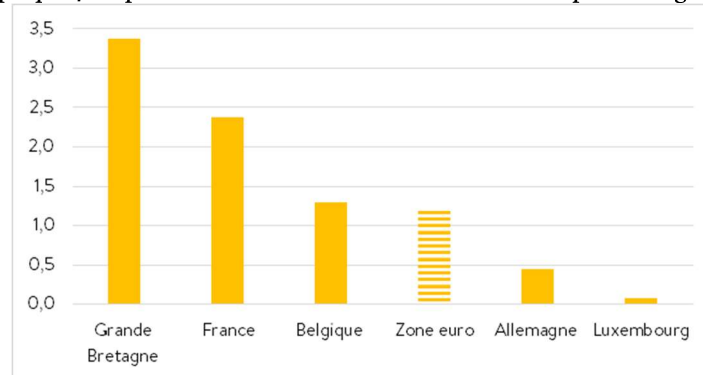
³⁹ Paul Helminger, (Octobre 2009), Carnet d'Opinions Nr. 3/ Sujet: Logement

⁴⁰ Interview d'Anton Cox et Emmanuel-Frédéric Henrion (Linklaters) : <http://paperjam.lu/questions/les-chantiers-en-cours-vont-alimenter-loffre>.

- **Profiter de la réforme des finances communales ou d'une réforme ultérieure pour faire de l'impôt foncier une vraie ressource fiscale pour les communes et un levier de lutte contre la vacance**⁴¹

Au Luxembourg, les recettes générées par les taxes foncières récurrentes (0,1% du PIB en 2014) ont été nettement inférieures à la moyenne de la zone euro (1,4% du PIB) (graphique 4) et représentent une portion congrue des recettes communales.

Graphique 4 : Impôts récurrents sur les biens inamovibles – en pourcentage du PIB



Source : Eurostat

Pourtant, le Fonds Monétaire International, entre autres, y voit un levier d'action pour limiter la « tentation » de conserver des terres ou des propriétés inutilisées (spéculation et rétention). Pour le comprendre, il convient de savoir comment l'impôt foncier se calcule :

$$\text{Impôt foncier} = (1) \text{ valeur unitaire (Administration des Contributions Directes)} \\ \times (2) \text{ taux d'assiette (Règlement grand-ducal – fonction de la situation et du genre de construction)} \\ \times (3) \text{ taux communal (communes – fonction des catégories de biens)}$$

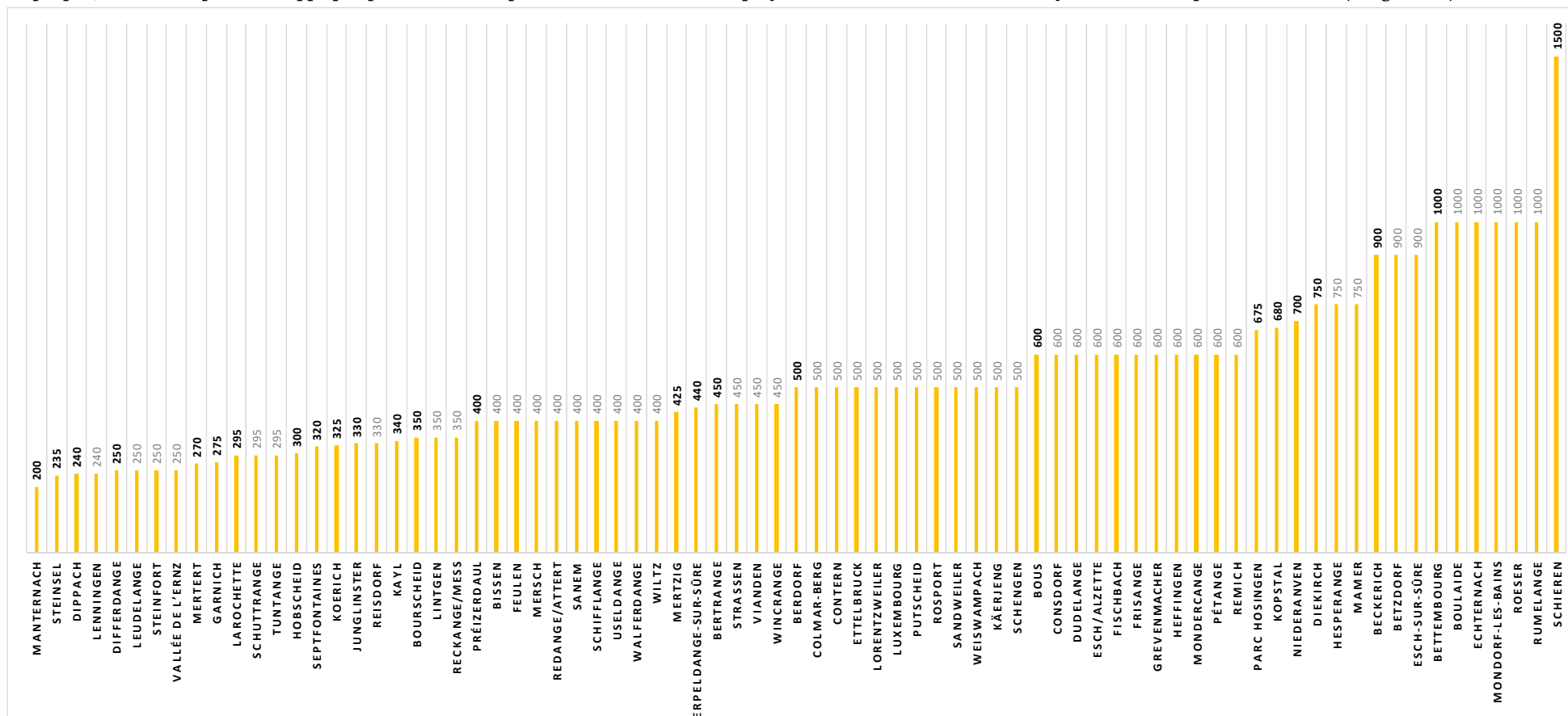
Plusieurs canaux sont donc possibles pour rendre la **taxation réellement incitative** dont la réévaluation du prix des terres et des biens (1)⁴². Pour favoriser leur mise sur le marché, le Pacte Logement (2008) a également introduit une augmentation progressive des taux d'assiette (2) sur les terrains à bâtir à des fins d'habitation⁴³ mais a aussi responsabilisé les communes, à leur demande, en leur permettant d'imposer plus lourdement ces terrains (3). Ainsi, une commune peut appliquer un taux communal spécifique à ces biens (l'impôt foncier « B6 »), en toute indépendance et séparément de tous les autres taux. Si près de 30% des communes n'appliquent pas de taux particulier, plus dissuasif, celles qui l'appliquent avancent en ordre dispersé (avec quelque 26 pratiques différentes et une grande disparité des taux - graphique 5) laissant des marges de progression pour rendre (plus) lisibles et (plus) efficaces les outils existants.

⁴¹ Voir : http://www.pacte-logement.lu/IMG/pdf/power_point_monitoring_2015.pdf

⁴² Pour Paul Estgen, la taxe foncière « souffre de plusieurs maux » dont le plus important est « la fixation de la valeur unitaire ». Outre un manque de transparence, il pointe une obsolescence des valeurs unitaires fixées sur une base datant de 1941, réévaluées en cas de travaux nécessitant un permis de construire, et n'intégrant pas de « paramètres liés à des objectifs de développement durable » (densité de l'habitat, impact environnemental du bâti, etc.).

⁴³ Le taux d'assiette est augmenté de 10‰ la 1^{ère} année, à 15‰ la 2^{ème} année et à 100‰ à compter de la troisième année de classement dans la catégorie terrains à bâtir à des fins d'habitation.

Graphique 5 : Taux multiplicateurs appliqués pour l'année d'imposition 2016 en matière d'impôt foncier sur les terrains à bâtir à des fins d'habitation par les communes (catégorie B6) – en %



Source : Mémorial B, année 2015, n° 138

Tableau 3 : Aperçu récapitulatif des pratiques communales en matière d'impôt B6

Non appliqué	De 1 à 400	De 401 à 600	De 601 à 800	De 801 à 1000	> 1000
29 communes	32 communes	29 communes	6 communes	9 communes	1 commune

- **Assurer une meilleure coordination générale et un accompagnement des petites communes**

L'autonomie communale est le droit accordé aux communes de gérer elles-mêmes les intérêts locaux. Mais cette compétence est limitée tant par la compétence de l'Etat que par la compétence naturelle de l'initiative privée (découlant pour les particuliers de la liberté de commerce et d'industrie par exemple)⁴⁴. Or, le logement, en tant que garant de la cohésion sociale et support indirect de l'attractivité, relève de l'intérêt général.

Plutôt que de proposer une radicale levée de l'autonomie communale en matière de logement, notamment par la réintégration de la capacité à « lever l'impôt » dans le giron de l'Etat, il convient de promouvoir des voies alternatives de collaboration entre l'Etat et les communes pour définir une vision stratégique « commune ». La possibilité de délégation à des échelons intermédiaires « *sui generis* » ou existant, comme les syndicats intercommunaux, pourrait par exemple être développée.

Recommandation n°6 : Mobiliser l'instrument fiscal pour décourager la conservation improductive de biens

Pour alimenter le débat sur la vacance, il importe également de rappeler que les droits de succession et de mutation sont exemptés d'impôt en ligne directe et entre époux ou « partenaires officiels » ayant au moins un enfant en commun⁴⁵. Cette intervention fiscale favorable n'incite pas à la mise sur le marché de biens hérités et peut indirectement nourrir leur non-utilisation – en l'absence de besoins financiers immédiats.

Si la « **révision des exemptions générales en matière de droits de succession** pourra s'avérer nécessaire dans les prochaines décennies afin de contenir les inégalités de patrimoine »⁴⁶, elle pourrait également contribuer à **alimenter le marché immobilier**. Ainsi, un contribuable héritant d'un bien y « réfléchirait à deux fois » avant de le conserver vide ou non construit, s'il a « payé pour l'obtenir ». Sous condition de ne pas excessivement alourdir le fardeau administratif, les exemptions ou les abattements pourraient, par exemple, devenir conditionnels à leur usage (déclaration chez le notaire: travaux pour location, subdivision, valorisation et mise en vente ultérieure (délai à faire coïncider avec ceux de la définition de la non-occupation)). Ce serait une manière d'accompagner les héritiers dans leurs décisions et d'éviter le non usage de ces biens.

⁴⁴ Christiane Loutsch-jemming Conseiller de Gouvernement 1^{ère} classe, INAP, Version décembre 2012, Notes de cours. http://www.mi.public.lu/publications/relation_communes_examens_matières/legislation_communale.pdf

⁴⁵ Pour le détail des exemptions: <http://www.aed.public.lu/successions/tarifs.html>

⁴⁶ Michel-Edouard Ruben, (novembre 2016), Luxembourg 2045 : les 30 Glorieuses sont devant nous !

« Compte tenu de la polarisation - qui devrait se poursuivre - entre ménages propriétaires et locataires, l'augmentation des taxes foncières, la révision des exemptions générales en matière de droits de succession dans certaines configurations, et un encadrement des possibilités de déductibilité des intérêts d'emprunts hypothécaires sont hautement probables ».

Recommandation n°7 : Développer la « location » de terrains pour du logement innovant

La « **location** » des **terres viabilisées** (avec des baux moins longs que dans le cas des droits d'emphytéose et de superficie) pour y disposer des containers - mobiles, modulables, avec différents « standings » selon les profils d'occupants -, voire des « cités ouvrières » nouvelles générations⁴⁷, pourrait être une manière d'utiliser l'espace sans en priver leur propriétaire. Si elle ne permet pas directement de réduire les délais d'obtention de permis de « construire », l'installation de containers de qualité limiterait le coût du foncier et du « bâti », tout en facilitant la mobilité : les constructions modulaires n'ont pas besoin de fondation et peuvent donc être implantées sur n'importe quel terrain, puis « emportées » facilement. Plus petites, les habitations pourraient rendre la ville et ses abords plus accessibles à certains profils.

Pour convaincre les propriétaires fonciers, les revenus locatifs générés pourraient soit être exemptés soit être amortis (ce qui est actuellement réservé au bâti, le terrain n'étant a priori pas sujet à dépréciation), en considérant que de tels développements induisent une usure du terrain, sur le modèle de ce qui est pratiqué pour les biens affectés au logement locatif.

Recommandation n°8 : Apporter des garanties aux propriétaires pour libérer un « marché du vide »

Dans la lutte contre la non-utilisation des biens immobiliers, le projet de loi portant mise en œuvre de la réforme fiscale 2017 pourrait opérer une avancée en introduisant un abattement de 50% sur les gains issus de la location de son bien à des organismes sociaux reconnus.

Par ailleurs, cette incitation pourrait bien augmenter le stock de biens disponibles destinés à des populations fragilisées. En effet, au-delà de l'attrait pécuniaire (rendements limités), cette mesure est surtout assortie de **garanties sécurisantes** (travaux de rénovation, entretien régulier et versement des loyers même en cas de non occupation) qui pourraient convaincre des bailleurs potentiels jusqu'alors craintifs et suspicieux, sans réels besoins financiers, de combler ce « manque à louer ». Une méthode (très) douce pour lutter contre la non-occupation et la dégradation ? Sous couvert que la mesure n'entraîne pas un effet de substitution par le retrait de biens du marché locatif privé (peu probable au vu des conditions de loyers (bas) à respecter).

Plus généralement, cet exemple de mesure montre que le rendement est un critère nécessaire mais pas suffisant pour le propriétaire. Lui assurer que son bien sera sérieusement géré est aussi un gage de persuasion, qui pourrait être adapté à d'autres biens vacants et d'autres cibles de locataires.

⁴⁷ Certains constructeurs ont développé des formules « VIP » garantissant une bonne qualité de vie, loin des clichés d'habitats précaires. Voir : <https://www.niftyhomestead.com/blog/shipping-container-homes/> et <http://www.urbanrigger.com/urban-rigger/>

LA COLOCATION AU LUXEMBOURG, UNE CONSEQUENCE DU DYNAMISME DU MARCHE DU TRAVAIL ET D'UNE OFFRE ADAPTEE RESTREINTE ?

Traitant de l'utilisation optimale, du moins optimisée, du parc de logements, conclure par la colocation – stade (ultime ?) du partage, est incontournable.

La colocation en chiffres, ou juste en lettres ?

Quelles que soient ses motivations, ses formes ou sa composition, la colocation, longtemps perçue comme *une* mode, est devenue *un* mode : un **mode de vie collectif** précisément. Symbole de la « génération Erasmus », aujourd'hui, le phénomène n'est plus seulement une contrainte ou un privilège d'étudiants désargentés, mais répond à une nécessité sociale, économique et spatiale. Choisie ou forcée⁴⁸, au Luxembourg elle tend à devenir une norme pour certains nouveaux arrivants. Rempart à l'isolement sans doute, elle est, surtout, au (à) Luxembourg (et ses environs) une « parade » à la tension sur le marché locatif (disponibilité et coût) face à des loyers d'appartements lestés de +40% en dix ans. Largement professionnelle par le profil des habitants comme par son exploitation commerciale, la colocation a investi la scène immobilière résidentielle grand-ducale.

Mais il n'existe **pas de données chiffrées précises**. Elles peuvent, tout au plus, s'esquisser à partir des derniers recensements (dont la révision de la fréquence (décennale) ne serait pas un luxe au vu des mouvements démographiques massifs à l'œuvre dans le pays), en se penchant sur les ménages non familiaux (personnes vivant seules ou groupe de personnes sans lien de parenté partageant un logement) (voir Tableau 4).

Tableau 4 : Les données des recensements (STATEC), un aperçu très partiel du phénomène de la colocation⁴⁹

Année	2001	2011	Evolution 2001-2011
Ménages non familiaux			
1 personne	50.384	69.529	+37,9%
Multiples	4.751	6.498	+36,8%
2 personnes	3630	5.735	+58%
3 personnes	654	535	-18,2%
4 personnes	279	132	-52,7%
5 personnes	107	39	-63,6%
6 personnes	60	40	-33,3%
7 personnes	21	17	-19%
TOTAL	55.135 représentant 61.802 personnes	76.027 représentant 83.726 personnes	+37,9% du nombre de ménages non familiaux +35,5% du nombre de personnes en ménages non familiaux

⁴⁸ Bernard Thomas, (14/10/2016), Zweck-WG. <http://www.land.lu/2016/10/14/zweck-wg%E2%80%A9/>

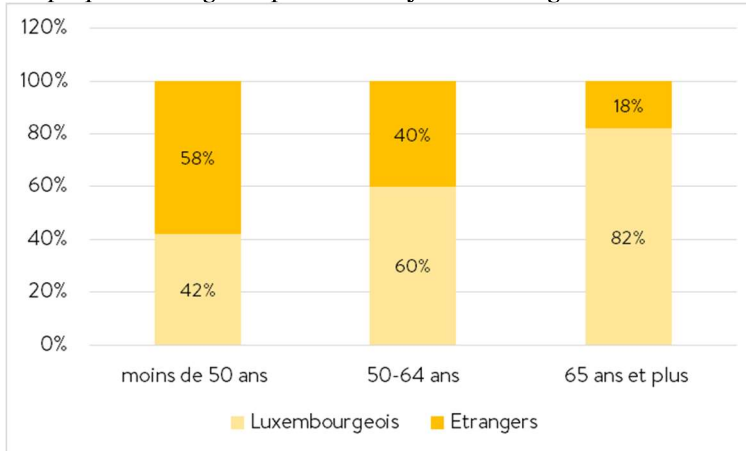
Cet article a donné lieu à une question parlementaire de Marc Lies au Ministre du Logement : « Le gouvernement a-t-il connaissance de la problématique telle que décrite dans l'article du « Lëtzebuurger Land » ? Dans l'affirmative, comment le gouvernement entend-il contrecarrer cette situation ? Le gouvernement entend-il légiférer en la matière ? ».

http://chd.lu/wps/PA_RoleEtendu/FTSByteServletImpl/?path=/export/exped/sexdpata/Mag/131/699/163908.pdf

⁴⁹ Assimiler « ménages non familiaux multiples » et chiffres de la colocation revient sans doute à en sous-estimer la réalité, certains habitants ne formant pas un seul ménage mais plusieurs, résidant pourtant dans un même logement. La diminution de certains types de ménages non familiaux multiples entre 2001 et 2011 pourrait provenir de la définition de « ménage » comme de biais dans le recueil des données (entre autres).

En dix ans, le nombre de ménages non familiaux de deux personnes a littéralement explosé traduisant l'augmentation des couples non mariés, mais également la matérialisation chiffrée du phénomène de colocation, notamment « *an der Stad* »⁵⁰. Autre observation intéressante: entre 2001 et 2011, le nombre de ménages d'une seule personne a augmenté de 38% et pas seulement, loin s'en faut, sous le coup du vieillissement et du veuvage. La part des 65 ans et plus a reculé de 33% à 28% (+14% en valeur absolue). Les raisons de cette atomisation seraient donc plutôt à trouver du côté de choix sentimentaux (plus de 12.000 divorces sur la période) et professionnels (47,5% des ménages étrangers d'une personne diplômés du supérieur venus en « solitaire »⁵¹ - célibataires géographiques ou non). Selon les derniers chiffres du recensement, et conformément à la structure de la population, la part des ménages d'une personne étrangère et âgée de moins de 50 ans (58%) excède celle des Luxembourgeois qui, inversement, sont majoritaires chez les seniors (60% des 50-64 ans et 82% des 65 ans et plus) (graphique 6). Ces données invitent à réfléchir au **potentiel de développement du partage de logement** comme à l'adaptation de l'offre du parc à des ménages plus petits.

Graphique 6 : Ménages unipersonnels en fonction de l'âge et de la nationalité



Source : STATEC - RP 2011

Pour autant la réalité de la colocation (profil des habitants comme des exploitants) est sans doute plus complexe que les données démographiques pourraient le laisser penser... Une colocation est-elle équivalente à un ménage⁵²? La réponse est non. Plusieurs personnes vivant dans un même

⁵⁰ Pour une analyse du phénomène à Bruxelles, voir: Astrid Sierens, (février 2016), « L'agrandissement des ménages bruxellois », <http://statistics.brussels/files/publications/focus-de-libsa/FOCUS-FR-final.pdf>

« Dans la Région de Bruxelles-Capitale, on assiste à une augmentation de la taille moyenne des ménages et, depuis 2012, à une régression du nombre absolu de ménages d'une personne, malgré la forte croissance démographique que connaît Bruxelles. La diminution de la part des ménages d'une personne est la plus marquée parmi la classe d'âge des 18-30 ans. En second lieu, viennent les personnes entre 30 et 45 ans. Aujourd'hui, ces (jeunes) adultes habitent donc moins préférentiellement de manière isolée qu'au début des années 2000 et font plus souvent partie d'un ménage de plusieurs personnes. »

⁵¹ Voir le tableau du nombre de personnes vivant dans des ménages privés selon le niveau d'instruction de la personne de référence au 1^{er} février 2011 <http://www.statistiques.public.lu/catalogue-publications/RP2011-premiers-resultats/2013/15-13-FR.pdf>

⁵² Selon la définition du STATEC, « un ménage est formé soit d'une personne vivant seule, soit de deux personnes ou plus avec ou sans liens de parenté, habitant normalement un même logement et y ayant une vie commune. Sont à considérer comme faisant partie du ménage, les personnes temporairement absentes à la date du recensement. Le personnel domestique, les employés et ouvriers, habitant chez leur patron, font partie du ménage s'ils ne retournent pas, au moins une fois par semaine, dans leur propre ménage ».

logement⁵³ ne forment pas nécessairement un ménage au sens statistique qui comporte des éléments de définition subjectifs (« avoir une vie commune » : partage de repas, de budget...), pouvant être assez éloigné du fonctionnement du « modèle » (co)locatif du pays. Les lignes se brouillent particulièrement dans le cas de maisons unifamiliales transformées en logement collectif (chambres louées individuellement) au regard des éléments de définition (« ayant une vie commune »)⁵⁴.

Recommandation n°9 : Affiner la connaissance du phénomène à travers le recensement

Dans la formulation des questions du recensement, des subtilités pourraient peut-être introduites pour tenter d'affiner la connaissance du phénomène de « colocation ». Exploitée de manière professionnelle, certaines colocations ne rentrent pas intuitivement dans l'une ou l'autre des catégories (certaines sont « objectivement » des maisons de ville mais subdivisées ou destinées au logement collectif, ce qui n'apparaît pas évident pour le répondant).

Qui est concerné ?

L'arrivée massive d'actifs salariés étrangers (aujourd'hui plus de 106.000, soit +36% en 10 ans contre +14% de salariés luxembourgeois mais aussi +41% de salariés frontaliers) – plus jeunes, plus diplômés (que les nationaux et que par le passé), plus mobiles, plus seuls induit de nouveaux besoins en logement, en nombre mais aussi en types⁵⁵. Certains profils apparaissent plus enclins à opter pour la location, les petites surfaces ou la colocation aux abords de la capitale :

- Les **stagiaires** dont le nombre n'est pas connu mais leur augmentation est intuitivement concomitante aux évolutions sur le marché de l'emploi (voir encadré 3) ;
- Les **volontaires internationaux en entreprise** (environ 200) ;
- Les « **juniors** » auxquels les Big Four, entre autres, font massivement appel (près de 800 personnes recrutées à la rentrée⁵⁶) ;
- Les **jeunes diplômés** de retour au pays qui n'optent pas pour le nid parental ;
- Les **cadres expatriés/en mission** pour de « courtes » périodes, célibataires géographiques.

⁵³ Le recensement de 2011 a reconnu que plusieurs ménages pouvaient habiter dans un même logement.

⁵⁴ Selon une enquête d'une agence spécialisée dans la colocation meublée, menée sur l'ensemble de son portefeuille client (974 clients en 2015), le loyer moyen pour une chambre en colocation est de 800 euros par mois à Luxembourg, un montant qui descend à 650 euros quand on est loin du centre. En comparaison internationale, la colocation au centre de Luxembourg est moins chère qu'à Paris (844 euros) et qu'à Londres (1.227 euros), mais plus coûteuse qu'à Berlin (440 euros) ou Madrid (451 euros).

⁵⁵ IDEA, (octobre 2016), « Logement au Luxembourg : un état des lieux d'entrée » (1/3)

⁵⁶ PwC a annoncé qu'en 2015, 70% des recrutements (600 sur 900) avaient concerné des juniors et stagiaires. Chez EY, 95% des 180 nouvelles recrues de la rentrée étaient jeunes diplômés. Chez KPMG, le taux était de 80% (150 juniors et 50 stagiaires sur 250 nouveaux) et chez Deloitte de 85% (184 juniors sur 210).

Encadré 3 : Stagiaires – si mal lotis ?

Le nombre de stagiaires (certes variable), étrangers, surtout est absent des bases de données du STATEC ou de l'IGSS. Mais le dynamisme du marché de l'emploi laisse à penser que leur nombre croît. Population de passage par excellence, elle n'en constitue pas moins une source de demande et de tension discrète. Sans soulever « de faux problèmes sociétaux » les besoins et les difficultés de ces cerveaux d'œuvre en devenir devraient résolument attirer l'attention des autorités car une « précarité locative » réelle ou vécue est, à l'heure du *Nation branding*, un frein au maintien d'un haut niveau d'attractivité pour les jeunes talents. Car un jeune parle et partage ses expériences, au-delà des frontières.

Ainsi face à la difficulté de se loger, le système D est parfois de mise. Aperçu non exhaustif d'expériences n'ayant rien d'exceptionnel.

- **Recours « plus ou moins durable » à la plateforme Airbnb**
Ce recours interroge plus généralement sur l'encadrement des pratiques locatives avec la multiplication des baux de courte durée. Si le loyer « *ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans le logement* », la commission des loyers pour les villes de plus de 6000 habitants peut, sur requête, se prononcer sur la conformité du loyer au-delà des 6 premiers mois du bail.
- **Séjour « plus ou moins temporaire » à l'auberge de jeunesse** (de quelques jours à quelques...mois)
- Location d'une chambre ou d'un studio via le **Centre régional des œuvres universitaires et scolaires de Lorraine** ou autres foyers de travailleurs

L'implication des « employeurs » est à ce titre diverse et, sans doute, à promouvoir.

Selon le service ressources humaines d'un Big Four, interrogé par IDEA, aucune mesure d'accompagnement des juniors dans la recherche de logement n'existe, à la différence des travailleurs en mobilité internationale (profil seniors) à qui des services de relocation sont proposés. Les Institutions européennes en revanche diffusent via leur Bureau Interinstitutionnel de Logement une liste de chambres meublées.

Accompagner le développement de la colocation

Pour démystifier et accompagner un phénomène désormais connu, il pourrait être **intégré au corpus législatif** en vigueur, **voire défini**, comme certaines communes luxembourgeoises ont tâché de le faire⁵⁷, **en clarifiant les différentes formes existantes de partage d'un bien** pour définir la législation de référence (location d'un même logement par plusieurs locataires, meublé ou non ;

⁵⁷ La commune de Mondervange définit les habitations en colocation comme suit : « chambre individuelle mise en location y compris cuisine, équipements sanitaires, buanderie et séjour à usage commun des différents colocataires. Toute chambre individuelle en location est à considérer comme unité de logement à part entière. L'ensemble des habitations en colocation doit répondre à des critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité, fixés par la loi modifiée du 25 février 1979. Toute transformation d'un logement existant en habitations en colocation ou toute création d'habitations en colocation doit également être conforme au PAG et une autorisation de construire est requise préalablement à l'exécution ». Voir : [http://www.mondervange.lu/files/avis/20160708-CC-4\)c\)-regl_colocation.pdf](http://www.mondervange.lu/files/avis/20160708-CC-4)c)-regl_colocation.pdf)

location de chambres, meublées ou non dans des logements collectifs (au-delà de 6 personnes) ; location de chambre meublée « chez l'habitant », etc.)

En dehors des cas spécifiques des chambres meublées ou des logements collectifs, ce sont les règles de la location traditionnelle, régie par la loi sur le bail à usage d'habitation, qui s'appliquent à la colocation (voir le Tableau 5). Cela peut se révéler inadapté aux mouvements induits par ce mode d'habitat et, surtout, au dynamisme du marché du travail luxembourgeois mais également effrayer certains propriétaires, alimentant la sous-occupation du parc.

Tableau 5 : Quelques éléments d'encadrement du marché résidentiel (co)locatif

Loi sur le bail à usage d'habitation (2006)	
Article 2	Les dispositions des articles 3 à 11 s'appliquent également aux relations entre locataires principaux et sous-locataires ou cessionnaires.
Article 3	La location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans le logement.
	Le loyer de tout logement à usage d'habitation [...] ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans .
	Cette période de deux ans ne prend pas fin par suite d'un changement de bailleur. En revanche, elle prend fin de plein droit s'il y a un changement de locataire .
Article 4	Le loyer des logements meublés, à l'exception de ceux visés par l'article 1er, paragraphe (3) ⁵⁸ , ne peut en aucun cas dépasser le double du loyer fixé conformément à l'article 3 (intégrant la valeur du mobilier).
Article 8	En cas de désaccord, une requête peut être adressée à la commission des loyers (qui détermine le capital investi compte tenu de la valeur du terrain, du volume de l'immeuble loué, de la surface louée, de la qualité de l'équipement, de l'état d'entretien ou de réparation du logement, et de la finition du logement) mais aucune recevable pendant les six premiers mois du bail .
Loi concernant l'aide au logement (1979)	
Article 33	Toute personne ou organisation qui donne en location ou met à disposition des logements garnis et des logements collectifs est tenue de le déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes logées, le montant du loyer et en joignant à la déclaration un état détaillé des locaux. Un règlement grand-ducal fixera les modalités de location et de gestion des logements collectifs.
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location	
Article 10	Les garnis qui hébergent au moins six personnes sont à considérer comme logements collectifs .
Quelques articles du Code civil relatifs à la location	
1717	Le preneur a le droit de sous louer , et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite. Elle peut être interdite pour tout ou partie. Cette clause est toujours de rigueur. <i>La sous location peut être interdite dans les contrats et le cadre juridique applicable semble assez faible, le Luxembourg ne distinguant pas notamment, sauf concernant le prix, si le logement est meublé ou non.</i>
1734	S'il y a plusieurs locataires, ils sont responsables de l'incendie proportionnellement à la valeur de la partie du bâtiment qu'ils occupent. [...] Lorsque le propriétaire habite lui-même une partie des bâtiments loués, il sera considéré comme colocataire à l'égard de l'application des dispositions du présent article.
1736	Le délai de résiliation d'un contrat de bail d'habitation est de trois mois , sauf clause contraire dans le contrat de bail écrit prévoyant un délai supérieur à trois mois.
1753	Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation. Les paiements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation.

Ces quelques éléments législatifs constituent autant de pistes de réflexion pour adapter le corpus juridique à des réalités de terrain.

⁵⁸ Elles ne s'appliquent pas : a) aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale; b) aux résidences secondaires; c) aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement; d) aux chambres d'hôtel; e) aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-duché de Luxembourg; f) aux logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique; g) aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement.

Recommandation n°10 : Reconnaître l'existence juridique de ces pratiques et clarifier le cadre applicable – notamment aux colocations « professionnelles » – sans le rigidifier

Sans créer de rigidités supplémentaires, reconnaître juridiquement une pratique répandue mais non formalisée, voire mystifiée, a au moins le mérite de lui offrir une visibilité supplémentaire (voir encadré 4)... Il s'agirait pour les autorités d'ouvrir officiellement la porte et de porter la voix.

Plus concrètement :

- **Dépoussiérer les concepts et mesures légales** encadrant les chambres meublées et les logements collectifs, notamment le « Règlement grand-ducal du 15 juin 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location » qui prévoit, pour prendre l'exemple le plus désuet, « une cuisine équipée de dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six ».
- **Sur-réglementer les modèles semble inopportun**⁵⁹, comme la proposition de loi n°6830 qui suggère d'inclure dans la loi l'obligation d'avoir une salle de séjour pour des logements meublés occupés par trois à cinq personnes (actuellement prévu à partir de 6 occupants). Le risque est de tendre un marché déjà étriqué, en rendant des offres existantes « soudainement » illégales.
- **Clarifier le montant maximal des revenus locatifs** pouvant être tirés de la location de chambres meublées ou de logements collectifs par les exploitants professionnels, en fonction de la durée de séjour.

En outre, il importe de valoriser les profils des « nouveaux » colocataires car le recours à ce modèle d'occupation, comme à des chambres meublées chez l'habitant, n'est pas l'apanage de populations en difficulté mais aussi celui de populations, notamment salariées, aux besoins plus transitoires.

⁵⁹ Voir : http://chd.lu/wps/PA_RoleEtendu/FTSByteServletImpl/?path=/export/exped/sexpdata/Mag/165/486/146845.pdf

Encadré 4 : Donner de l'ALUR à la colocation ?

En France, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), a donné **un statut juridique à la colocation**. Elle y est définie comme « la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ». Elle fixe également plusieurs principes tels que la solidarité des colocataires (en cas de contrat unique, signé par tous les colocataires, le loyer n'est pas fractionné et si une clause de solidarité est incluse, chaque colocataire peut être tenu au paiement de la totalité du loyer. Cette clause s'éteint désormais à l'inscription d'un successeur sur le bail de colocation ou six mois après la fin du préavis du locataire sortant en l'absence de successeur).

Si l'informalité peut être un gage de flexibilité, en cas de litige, elle devient source d'insécurité juridique et matérielle pour le bailleur comme pour le(s) locataire(s)... Il conviendrait par exemple de donner la possibilité d'intégrer clairement, ou non, des clauses de solidarité explicites pour offrir des garanties à l'ensemble des parties prenantes au contrat de bail.

Recommandation n°11 : Renforcer les mesures de cartographie de ces types de logements (chambres meublées et logements collectifs)

Les Services Logement et la Police des bâtisses des communes semblent, pour l'heure, plutôt fonctionner suivant un principe de « dénonciation » que suivant un référencement proactif complet des chambres meublées et des logements collectifs. Bien qu'ils doivent légalement être déclarés (conformément aux dispositions de l'article 33 de la loi du 25 février 1979 de la loi concernant l'aide au logement). En 2010, Luxembourg-ville, qui en concentre probablement une majorité, s'était fixé pour objectif d'établir un listing⁶⁰. Aujourd'hui, 93 immeubles ont été déclarés aux fins de location de chambres meublées par leurs exploitants et propriétaires.

- L'objectif n'est pas de désinciter ce type d'exploitations qui répondent vraisemblablement à une demande, plus ou moins contrainte, mais d'**éviter les abus** comme le développement « d'un marché noir » face au flou juridique existant.
- Une connaissance affinée de ce parc permettrait de cerner la réalité de son occupation actuelle comme d'anticiper les besoins de demain.
- Un **appel à projet pour un portail national « unique »** (chambres meublées, offres dans les logements collectifs, offres de colocation, etc.), ouvert à tous types de bailleurs, pour assurer une mise en concurrence et... éviter ainsi les distorsions, pourrait être lancé sous l'égide du Ministère du Logement.

⁶⁰ Voir la présentation du dispositif : <http://www.horesca.lu/uploads/files/3%20presentationcm.pdf>

Recommandation n°12 : Valoriser les bonnes pratiques communales et associatives

Au-delà d'une clarification des concepts pertinents et d'une quantification du(es) phénomène(s), en partenariat avec les communes et leurs représentants, il convient de **reconnaître et de favoriser « l'exemplarité »**. Les initiatives suivantes en sont un avant-goût :

- Le label « chambre meublée » pourrait être systématisé dans un souci de visibilité et de transparence (bailleurs particuliers ou professionnels).
- Projets encadrés et dynamiques de développement de logements collectifs⁶¹
- Projet de colocation intergénérationnelle par l'association par *Cohabit'ÂGE*⁶²
- Projet de coopérative d'habitants promue par l'association *Ad-Hoc*⁶³

Un prix pourrait être remis annuellement aux meilleures initiatives par un jury composé de l'ensemble des parties prenantes à la stratégie nationale du logement.

Au-delà des frontières, une mise en réseau des étudiants luxembourgeois à l'étranger via une plateforme permettrait de recueillir les pratiques en vigueur dans leurs villes/pays d'adoption (blogs, photos, etc.).

⁶¹ Voir les articles : <http://www.lequotidien.lu/a-la-une/une-colocation-dun-genre-nouveau-a-mondorf/>
<http://archiduc.lu/a/detail/communiqu/premier-coup-de-pelle-des-logements-muhlenbach/129881#pid=1>

⁶² Voir le site de l'association: <http://cohabit-age.lu/>

⁶³ Voir le site de l'association: <http://ad-hoc.lu/>

CONCLUSION

Face à la difficulté à se loger au Luxembourg, les motifs économiques, écologiques, sociaux ne manquent pas pour inciter à la parcimonie spatiale et au partage des ressources, en anticipant et limitant, autant que faire se peut, les abus et les distorsions. En complément de mesures destinées à construire de l'habitat, il incombe aux autorités publiques de soutenir de nouvelles pratiques, pas seulement d'entériner l'existant par fatalisme ou, pire, par conservatisme. Ces recommandations sont autant de pistes à explorer pour assurer une meilleure occupation de l'existant et faire entrer dans les mœurs que « (plus) petit, c'est bien aussi ».

C'est donc une question d'intérêt général que le Luxembourg devra solutionner s'il veut continuer à loger les quelque 10.000 résidents supplémentaires enregistrés chaque année depuis le début de la décennie. Car sans même parler de relever le défi du 1,1 million d'habitants d'ici 2060, il est peu probable que la croissance démographique se tarisse subitement.

Plus généralement, recueillir le sentiment et les idées de la jeune génération étudiante ou active, luxembourgeoise comme étrangère, résidente comme frontalière, permettrait de mieux appréhender les attentes de cette « fameuse » génération Z – parfois laissée sur le pas de la porte⁶⁴.

⁶⁴ Selon des données Eurostat, près de la moitié des jeunes adultes (18/34 ans) vivaient chez leurs parents en 2015 au Luxembourg (44,3% en Belgique, 43,1% en Allemagne et 34,5% en France), et plus de 40% des jeunes actifs.



©Fondation IDEA asbl 2016

Directeur de la publication : Marc Wagener
Tél 42 39 39 376 – Email : marc.wagener@fondation-idea.lu

Auteur principal : Sarah Mellouet
Tél 42 39 39 486 – Email : sarah.mellouet@fondation-idea.lu

