

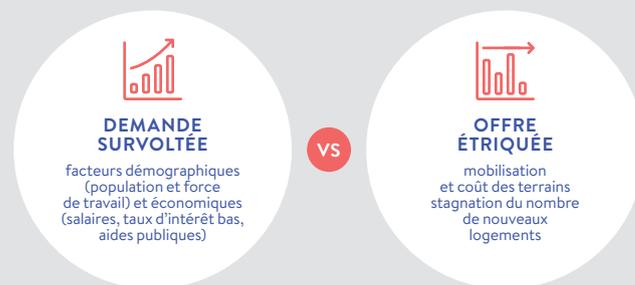
# LE LOGEMENT AU LUXEMBOURG

UN FARDEAU NATIONAL ? ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE.

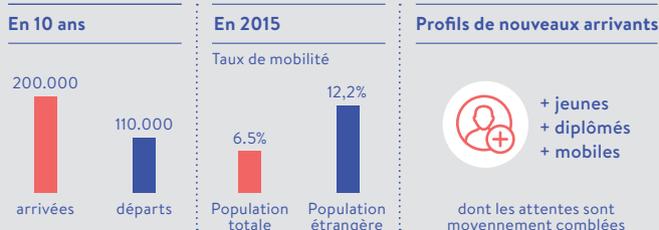
## TROIS CONSTATS ÉLOQUENTS POUR LE LUXEMBOURG SUR 10 ANS



### EXPLICATIONS



## UNE POPULATION EN MOUVEMENT



### BESOINS



### PROJECTION DES BESOINS POTENTIELS ANNUELS EN LOGEMENT

Typologie des besoins	2015-30
Nouveaux ménages privés	6.948
Logements vacants (fluidité du marché)	208
Remplacement des logements perdus	2.415
<b>Besoins potentiels annuels</b>	<b>9.571</b>

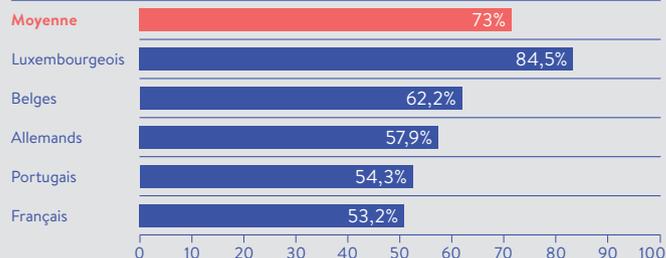
SOURCE: PROJECTIONS DU GROUPE DE TRAVAIL SUR LE VIEILLISSEMENT; DONNÉES STATEC ET OBSERVATOIRE DE L'HABITAT; CALCULS IDEA

### RECOMMANDATIONS

**Construire? Oui mais pas seulement: Transformer et mieux occuper!**

## LA PROPRIÉTÉ, UN MODÈLE RÉSIDENTIEL ENRACINÉ

### Part de propriétaires par nationalité au Luxembourg



### AIDES ÉTATIQUES

**630 M€** d'aides étatiques et de dépenses fiscales en majorité non ciblées

### RISQUES

Offre rigide → Capitalisation des aides dans les prix (aubaine) → Sélection croissante à l'entrée



### RECOMMANDATIONS

**Plus de sélectivité (sociale, environnementale, spatiale...)**

### CONCLUSION

Les modèles d'hier ne peuvent être adaptés aux besoins d'une société en pleine transformation



Des petites pièces doivent venir compléter le puzzle résidentiel

Sur le vaste chantier du logement, regarder dans les coins peut parfois permettre d'être constructifs. Car créer des « espaces habitables additionnels » ne se résume pas à construire plus, comme l'impression en est souvent donnée... Cette publication s'articule donc autour de **3 piliers déclinés en 12 recommandations** grâce auxquelles le parc existant pourrait être « mieux » occupé. Plus généralement, ces propositions apportent un début de réponse aux enjeux sociétaux, économiques et écologiques du logement face aux défis démographiques. Ainsi, dans la veine de l'économie du partage et du *momentum* que constitue l'initiative Troisième Révolution Industrielle pour le Luxembourg, ces mesures permettraient, outre une meilleure allocation des ressources (rares), un renforcement de la cohésion sociale.

## LA SOUS-OCCUPATION : DE L'UTILITÉ D'INCITER À MIEUX EXPLOITER LE BÂTI

La nature a horreur du vide... malgré cela, beaucoup de pièces restent « sans fonction fixe ». La **sous-occupation**, indissociable de la **surface des logements**, est presque « normale » au Luxembourg, puisque près de 60% des personnes y sont concer-

nées (38,5% en zone euro). Si « **inciter à faire moins** grand est souhaitable pour des motifs économique, écologique, social (*recommandation n°4. abaisser les plafonds de surfaces à respecter pour être éligible à certaines aides et les étendre à d'autres mesures*), le **stock existant pourrait également être mis à profit** pour libérer des espaces habitables additionnels (**1. lever les barrières légales à une occupation optimisée de sa résidence principale; 2. inciter à une meilleure occupation des surfaces sous occupées par des mesures légales, fiscales; 3. promouvoir de nouvelles pratiques d'occupation par une communication novatrice et ciblée).**

## LA NON-OCCUPATION : DE L'UTILITÉ DE COMBLER LE VIDE

En outre, le **non usage** (logements vides) ou le mésusage (bâtiments affectés à d'autres usages que l'habitat) constitue un **vivier supplémentaire** dans lequel « puiser » (**5. mieux utiliser les instruments légaux existants et les adapter à la réalité si nécessaire; 6. mobiliser l'instrument fiscal pour décourager la conservation improductive de biens; 7. développer la « location » de terrains pour du logement « atypique »; 8. apporter des garanties rassurantes aux propriétaires pour libérer un « marché du vide »**).

## COLOCATION : DE LA NÉCESSITÉ DE CRÉER DU LIEN À « MOINDRE COÛT »

Enfin, s'agissant d'un meilleur partage des ressources, conclure par la **colocation** semble incontournable. Choisie ou forcée, elle tend à se diffuser chez certains nouveaux arrivants au Luxembourg. Rempart à l'isolement sans doute, elle est également une « parade » à la tension sur le marché locatif face à des loyers d'appartements lestés de +40% en dix ans. Largement professionnelle par le profil de ses habitants comme par son exploitation commerciale, la **colocation** a durablement investi la scène immobilière résidentielle grand-ducale mais gagnerait à être mieux **appréhendue** (**9. affiner la connaissance du phénomène de la colocation à travers le recensement; 11. renforcer les mesures de cartographie de certains types de logements (chambres meublées, logements collectifs), encadrée (10. reconnaître l'existence juridique de ces pratiques et clarifier le cadre applicable sans le rigidifier) et promue (12. valoriser les bonnes pratiques communales et associatives)**).

Ces recommandations sont autant de **petites pièces d'un vaste puzzle**, relevant résolument de l'intérêt général, que le Luxembourg devra compléter s'il veut pouvoir loger les quelques 10.000 résidents supplémentaires enregistrés chaque année depuis le début de la décennie et relever le défi du 1,1 million d'habitants d'ici 2060.



12 | 2016



**Sarah Mellouet**  
sarah.mellouet@cc.lu