

Objet : Publication de l'Idée du mois n°16 de la Fondation IDEA asbl

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

Après un premier volet dressant un « état des lieux d'entrée »<sup>1</sup> au sujet du logement au Luxembourg, la Fondation IDEA asbl publie une nouvelle Idée du mois (IDM) consacrée à cette épineuse problématique.

Face aux constats de la difficulté à se loger au Luxembourg, les motifs économiques, écologiques et sociaux ne manquent pas pour inciter à la parcimonie spatiale ou au partage des ressources, en anticipant et limitant, autant que faire se peut, les abus et les distorsions. 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. Le logement est donc une question d'intérêt général que le Luxembourg devra solutionner s'il veut accueillir quelque 7.000 ménages supplémentaires par an dans les années à venir (projections IDEA/Commission européenne). Pour y faire face, construire sera nécessaire mais pas suffisant. « Créer des espaces de logement additionnels » reviendra aussi à mieux occuper, partager et exploiter les ressources existantes. Aussi, cette publication tâche de « regarder dans les coins » en s'interrogeant sur la manière dont le parc actuel pourrait être « mieux » utilisé afin de répondre, en partie, aux enjeux liés au logement. 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 donc être favorisées.

Dans cette Idée du mois, **3 pistes** sont explorées, à savoir la sous-occupation, la non-occupation et la colocation, et déclinées en **12 recommandations résumées** ci-dessous.

➤ **Sous-occupation : valoriser des pratiques nouvelles pour profiter utilement des surfaces existantes**

**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. On citera par exemple le maintien de la subvention ou de la bonification d'intérêt pour les propriétaires occupants qui mettent en location une partie de leur logement.

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

Cette incitation pourrait prendre la forme d'une exonération fiscale et/ou même un crédit d'impôt sur les revenus nets provenant de la location de biens « chez soi » (en respectant une durée minimale, des règles de salubrité, un niveau de loyer, etc.), en la liant, éventuellement, aux profils des bailleurs et/ou des locataires (revenus, statut socio-professionnel, etc.).

---

<sup>1</sup> IDEA, (octobre 2016), « Logement au Luxembourg : état des lieux d'entrée » (1/3).

<http://www.fondation-idea.lu/2016/10/27/idee-mois-n15-logement-luxembourg-etat-lieux-dentree-13/>

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

Sur le modèle du label « chambre meublée » de la ville de Luxembourg, une campagne nationale de labellisation pourrait inciter certains propriétaires à sortir de l'ombre et en convaincre d'autres (cibles particulières : parents dont les enfants sont partis étudier à l'étranger (« syndrome du nid vide ») et seniors (colocation intergénérationnelle, habitat kangourou, échange de biens)). La pérennité de l'initiative serait garantie par le déploiement d'une plateforme dédiée centralisant les informations à destination de bailleurs novices.

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

Une révision à la baisse des surfaces à respecter (en coordination avec des urbanistes et des architectes) et une application de cette sélectivité spatiale à d'autres mesures, telle que la bonification d'intérêt, pourraient favoriser le développement de (plus) « petites surfaces » et la diversification du parc de logements, sans pour autant créer « de trappes à cloaques ».

- **Non-occupation : vacance et mésusage, un vivier supplémentaire de surfaces habitables exploitables**

### **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**

Pour limiter la vacance et contrôler l'usage des biens, les communes ont (déjà) plusieurs cordes potentielles à leur arc (amende pour non déclaration de biens vacants, prélèvement d'une taxe communale spécifique en cas d'inoccupation ou de non-affectation à la construction de certains immeubles, autorisation requise pour tout changement d'affectation d'un bien, modulation de l'impôt foncier). Pour contrer une relative réticence, les communes les plus déterminées en matière de lutte contre la vacance pourraient se voir attribuer une « prime de vertu ». Plus généralement, la délégation de pouvoir à des échelons intermédiaires, comme les syndicats intercommunaux, pourrait par exemple être expérimentée pour permettre une application dépolitisée de ces mesures.

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

La propriété étant historiquement un modèle résidentiel bien enraciné, les droits de succession et de mutation sont notamment exemptés d'impôt en ligne directe et entre époux ou « partenaires officiels » ayant au moins un enfant en commun. Cette mesure peut indirectement nourrir la non-utilisation de biens hérités – en l'absence de besoins financiers immédiats. Pour éviter le « non usage » des biens, les exemptions ou les abattements pourraient par exemple devenir conditionnels à leur usage (résidence principale des héritiers, travaux pour location, subdivision, valorisation et mise en vente ultérieure, etc.).

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

La « location » des terres viabilisées pour y disposer des containers - mobiles, modulables, de « standing » - pourrait être une manière d'utiliser l'espace sans en priver leur propriétaire. Elle limiterait le coût du foncier et du « bâti », tout en facilitant la mobilité. Pour convaincre les propriétaires fonciers, les revenus locatifs générés pourraient soit être exemptés soit être amortis sur le plan fiscal (réservé au bâti, sujet à dépréciation).

### **Recommandation n°8 : Apporter des garanties rassurantes aux propriétaires pour inciter à la location de biens vacants**

Pour lutter contre la vacance, développer des solutions qui rassurent et sécurisent (travaux de rénovation, entretien régulier et versement des loyers même en cas de non occupation – cf. exemple de la mesure contenue dans la

réforme fiscale relative à la location d'un bien à des organismes sociaux reconnus et possibilité d'extension du modèle) peut convaincre des bailleurs potentiels jusqu'alors craintifs et suspicieux de louer un bien laissé vacant.

➤ **Colocation : l'union fait la force**

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

Des subtilités pourraient peut-être introduites dans la formulation des questions du recensement pour tenter d'affiner la connaissance du phénomène de « colocation ».

**Recommandation n°10 : Reconnaître l'existence juridique des pratiques de colocation et clarifier le cadre applicable sans le rigidifier**

Certains concepts et mesures légales encadrant les chambres meublées et les logements collectifs gagneraient à être clarifiés voire dépeussés, 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 ». Mais il convient de ne pas sur-réglementer les modèles, au risque de tendre encore un marché déjà étrié.

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

Après un référencement proactif complet des chambres meublées et des logements collectifs, ils pourraient apparaître sur un portail national « unique ». L'objectif n'est pas de décourager 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, ainsi que de donner à ce segment de marché une visibilité accrue.

**Recommandation n°12 : Valoriser les bonnes pratiques**

Un prix pourrait être remis par un jury composé de l'ensemble des parties prenantes à la stratégie nationale du logement aux meilleures initiatives communales et associatives en matière de partage des ressources existantes (label « chambre meublée », habitat intergénérationnel (*Cohabit'ÂGE*), coopérative d'habitants (*Ad-Hoc*), etc.). Au-delà des frontières, une mise en réseau des étudiants luxembourgeois à l'étranger via une plateforme pourrait permettre de faire connaître des mesures exemplaires dans leurs villes/pays d'adoption (blogs, photos, etc.).

Plus généralement, recueillir le sentiment et les idées de la « fameuse » génération Z permettrait de mieux appréhender les attentes de ces jeunes étudiants comme actifs, luxembourgeois comme étrangers, résidents comme frontaliers – parfois laissés sur le pas de la porte<sup>2</sup>.

*Les Idées du mois n°15 et n°16 sont disponibles sur le site <http://www.fondation-idea.lu>*

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

---

<sup>2</sup>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).