

18.01.
2017

Fondation IDEA a.s.b.l.

MATINALE

**Logement au
Luxembourg : un
nouveau pavé dans la
mare?**

Le thème du logement

➤ **3 Idées du mois « Logement au Luxembourg » :**

- ✓ Etat des lieux d'entrée
- ✓ Sous-occupation, non-occupation, colocation : les petites pièces du puzzle résidentiel
- ✓ Se loger au-delà des frontières ? Luxembourg – Grande Région : je t'aime moi non plus
Auteur principal : Vincent Hein

➤ **2 billets invités :**

- ✓ Baue mir hei am Land mat aneren Zillen?
Auteur : Marc Hostert
- ✓ Cohabit'AGE: des propositions de logement innovantes
Auteur : Moussa Seck – Cohabit'AGE



Rentrer 1h plus tôt vous change la vie

EN RÉSIDANT SUR LE TERRITOIRE DU GRAND-DUCHÉ DE
LUXEMBOURG, VOTRE QUOTIDIEN VA CHANGER !

INOWAI Residential vous conseille pour trouver votre logement : achat, location, investissement locatif. Notre équipe de professionnels saura vous convaincre tant par la qualité de nos biens en portefeuille que par les nombreux avantages à résider au Grand-Duché de Luxembourg.

LE LUXEMBOURG A BIEN PLUS À VOUS OFFRIR QUE VOUS NE L'IMAGINEZ !

Logement: un problème de société, un marronnier médiatique, un risque économique (2/4)

« Expat insider » : Luxembourg au top ?



9^e du Top Expat
Destination 2016



1^{er} pour l'indicateur
« Working abroad »
(2^e en 2014 et 3^e en 2015)

⇒ Oui, mais pas dans tous les domaines !

Logement: un problème de société, un marronnier médiatique, un risque économique (3/4)

Bonnet d'âne pour le coût (2^e du bottom 10) et la disponibilité du logement (7^e du bottom 10)

Affordability of Housing

<i>Top 10</i>	<i>Bottom 10</i>
1 Ecuador	1 Hong Kong
2 Thailand	2 Luxembourg
3 Hungary	3 Ireland
4 Mexico	4 Mozambique
5 Philippines	5 Qatar
6 Vietnam	6 Nigeria
7 Colombia	7 Singapore
8 Taiwan	8 Kuwait
9 Malta	9 Switzerland
10 Czech Republic	10 United Kingdom



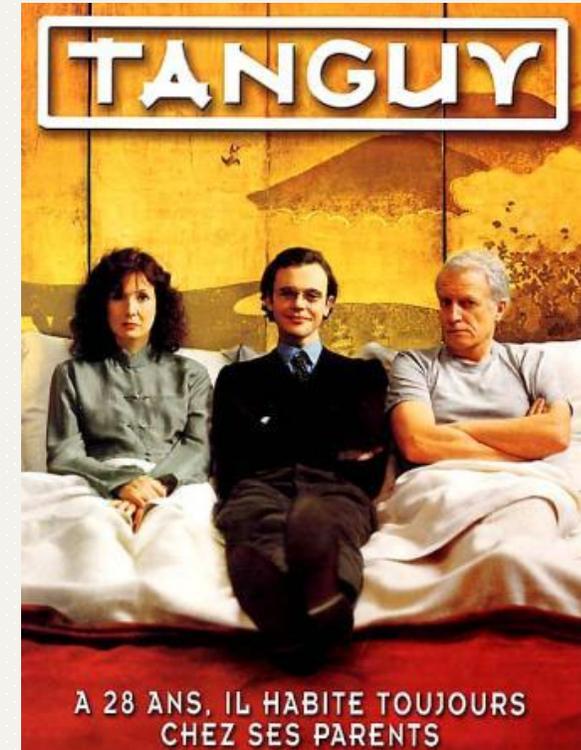
Availability of Housing

<i>Top 10</i>	<i>Bottom 10</i>
1 Cyprus	1 Sweden
2 Thailand	2 Denmark
3 Ecuador	3 Switzerland
4 Costa Rica	4 Ireland
5 Philippines	5 Germany
6 Malta	6 Qatar
7 Vietnam	7 Luxembourg
8 Mexico	8 Mozambique
9 Malaysia	9 Kuwait
10 Portugal	10 Netherlands

⇒ Un **fardeau national** nuisible à l'**attractivité** du pays ?

Logement: un marronnier médiatique, un problème de société, un risque économique (4/4)

- **Près de la moitié des 18/34 ans** chez leurs parents
- Plus de **40% des jeunes actifs** chez leurs parents
 - Demande potentielle en logements
 - Risque d'un sentiment de déclassement ?
 - Risque d'une atteinte à la cohésion sociale, défiance intergénérationnelle ?

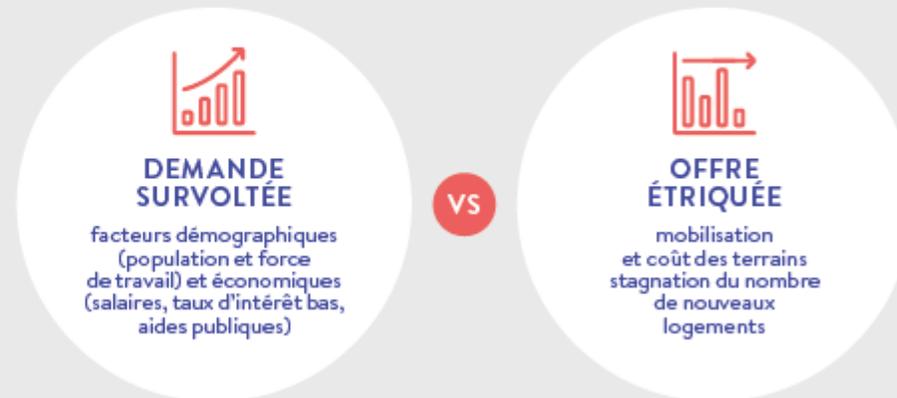


Etat des lieux d'entrée : la démographie, l'emploi, les prix

TROIS CONSTATS ÉLOQUENTS POUR LE LUXEMBOURG SUR 10 ANS



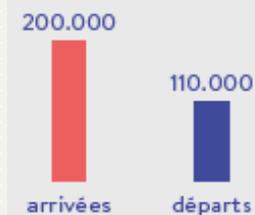
EXPLICATIONS



« La **démographie** est à la fois au cœur du « **problème** » du logement et du **succès** du modèle économique luxembourgeois. »

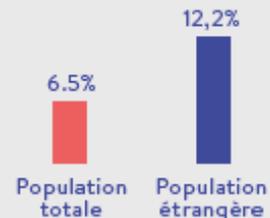
UNE POPULATION EN MOUVEMENT

En 10 ans



En 2015

Taux de mobilité



Profils de nouveaux arrivants



+ jeunes
+ diplômés
+ mobiles

dont les attentes sont moyennement comblées

Estimer les besoins en logements:
un exercice hautement périlleux
(1/2)



Projection des besoins en logement nouveaux :

- **6500 nouveaux logements** en moyenne par an entre 2010-2030 (scénario baseline - STATEC)
- ... Ou de **9500** peut-être ? (GT Vieillessement, IDEA)

Estimer les besoins en logements:
un exercice hautement périlleux
(2/2)



ENIGME :

Comment expliquer que malgré un nombre de logements achevés inférieur aux besoins potentiels projetés et un accroissement de ménages résidents supérieur aux prévisions (sur la période observable 2010-2016) , « tous » aient a priori trouvé à se loger ?

Projections des besoins en logements

PELTIER François

Chef d'unité

STATEC / Unité SOC 3 Population et Logement

francois.peltier@statec.etat.lu

Tel : 247-84397

Des besoins nouveaux mais un modèle historique tenace (1/4)

En nombre : oui
Mais aussi **en forme** !

Or le modèle traditionnel ne semble pas vaciller : de la **propriété**...

Profils d'occupant au Luxembourg pour les principales nationalités représentées dans le pays

Nationalité	Propriétaire	Logé gratuit	Locataire
Moyenne	73%	2,1%	24,9%
Luxembourgeoise	84,5%	2,5%	13,0%
Monténégrine	82,4%	1,1%	16,5%
Italienne	71,5%	2,2%	26,3%
Belge	62,2%	2,2%	29,7%
Britannique	66,4%	0,6%	33,0%
Espagnole	65,5%	1,2%	33,2%
Néerlandaise	65,5%	1,7%	32,8%
Allemande	57,9%	2,2%	39,9%
Portugaise	54,3%	0,9%	44,8%
Française	53,2%	1,6%	45,3%

Source: RP 2011, STATEC

Des besoins nouveaux mais un modèle historique tenace (2/4)

...à la « **multiropriété** » !

Part des ménages propriétaires selon les types de biens

BIEN PAYS	Résidence principale et autre bien immobilier	Seulement résidence principale	Seulement autre bien immobilier	Pas de propriété
Luxembourg	20,5%	46,7%	7,7%	25,2%
Belgique	13,2%	56,5%	3,2%	27,2%
France	19,1%	36,1%	5,6%	39,2%
Allemagne	12,8%	31,4%	5,0%	50,8%
Zone euro	18,2%	41,3%	4,3%	35,6%

Source: BCL, HFCS

Des besoins nouveaux mais un modèle historique tenace (3/4)

⇒ Une **richesse réelle** concentrée dans l'immobilier

Part de l'immobilier dans les actifs réels des ménages (en %)

CATÉGORIE D'ACTIFS	ENQUÊTE	EN % DU TOTAL
Résidence principale	2010	58,4%
	2014	59,7%
Autres biens immobiliers	2010	34,0%
	2014	31,8%

Source: BCL

Des besoins nouveaux mais un modèle historique tenace (4/4)

- « Modèle » du propriétaire (électeur) fortement **ancré dans les mœurs**
 - « not in my backyard »
 - Motifs économiques, sociologiques, « sentimentaux »
- Encouragé par une **politique d'aides à l'accès à la propriété généreuse et peu ciblée**
 - qui entretient le « mythe du tout propriétaire »
 - qui est dominée par des avantages fiscaux « pour le plus grand nombre » (3 aides concentrant > 3/4 enveloppe)

Or compte tenu de la **rigidité de l'offre** :

- Les prix des logements > **sélection croissante à l'entrée**
- Les avantages fiscaux > capitalisés dans le prix des logements => **compétition par les prix** sur un marché tendu et sélectif
(« subvention » pouvant représenter jusqu'à 1/3 prix durant le cycle de vie)

⇒ *In fine*, perte du caractère « universaliste » des coups de pouce en ne **bénéficiant qu'à ceux qui peuvent concourir dès le départ.**

Insiders vs. outsiders ?

- Moins de nouveaux entrants
- Concentration du patrimoine immobilier

Participation aux catégories de dette (en % des ménages)

CATÉGORIE DE DETTES	ENQUÊTE	PARTICIPATION EN %
Dette totale	2010	58,3%
	2014	54,6%
Dettes hypothécaires	2010	38,8%
	2014	35,2%
Dettes hypothécaires <i>résidence principale</i>	2010	32,8%
	2014	29,1%
Dettes hypothécaires <i>autres biens immobiliers</i>	2010	8,4%
	2014	9,4%

Source: BCL

Que faire ? Quelques pistes (1/2)

- ⇒ Des aides plus dirigées et plus sélectives pour :
- + de lisibilité
 - + d'efficacité
 - + d'acceptabilité et de cohésion sociale

Exemples :

- **Conditionner l'octroi du Bëllegen Akt**
133 450 000 € en 2015
- **Repenser le principe d'exemption de la plus-value de cession** de la résidence principale
73 000 000 € en 2015

Que faire ? Regarder dans les coins (2/2)

Les 12 travaux d'IDEA

Sous-occupation	Non-occupation	Colocation
1) Lever certaines barrières légales	5) Mieux appliquer les dispositifs de coordination Etat/communes	9) Affiner les statistiques sur le phénomène
2) Introduire des incitations à une meilleure occupation	6) Décourager la « non utilisation » de biens	10) Reconnaître son existence juridique et clarifier le cadre applicable
3) Communiquer de manière novatrice et ciblée	7) Développer la location de terrains pour du logement innovant	11) Mieux cerner le paysage de la colocation professionnelle
4) Appliquer des nouveaux critères de surface à certaines aides	8) Rassurer les propriétaires pour libérer un marché du vide	12) Valoriser les bonnes pratiques

Sous – occupation : la taille ça compte !



60% des personnes au Luxembourg vivent dans des logements sous-occupés (38,5% en zone euro)

Recommandation

- **Ne pas suspendre certaines aides** en cas de location d'une pièce dans sa résidence principale + **Exonération fiscale sur des revenus nets** provenant d'un bail dans sa résidence principale ou **Crédit Impôt**

Non – occupation : vacances !



Près de 10.000 biens potentiellement « non exploités »

Des instruments existants (mais non contraignants) :

- Déclaration des logements non-occupés à l'administration communale
- Taxe communale spécifique d'inoccupation
- Autorisation des communes pour les changements d'usage

Recommandation

- Favoriser/faciliter les **transformations** de bureaux «vétustes» en logements, la subdivision de maisons unifamiliales...



Colocation : une résultante de la dynamique du marché du travail



Recommandations

➤ **Portail unique** et généralisation des **labels**



➤ **Impliquer les entreprises via des solutions win/win ?**

Ex: Projet « Habitsol » de Cohabit'AGE

- Appel à l'investissement privé d'entreprises : « **impact investing** » (RSE)
- En contrepartie : **logement de stagiaires et de jeunes travailleurs** de l'entreprise qui investit

MERCI

www.fondation-idea.lu