

SARAH MELLOUET
Économiste
à la Fondation
IDEA a.s.b.l.

Un chantier fiscal

Le mois dernier, la Fondation IDEA a.s.b.l. a publié un état des lieux du marché de l'immobilier résidentiel au Luxembourg. Cette première d'une série de trois idées du mois consacrée à ce sujet brûlant revient sur l'évolution des prix, sur les bouleversements démographiques, sociologiques et économiques qui l'expliquent et souligne notamment une problématique à propos des aides octroyées. Sa principale contributrice, l'économiste Sarah Mellouet, nous en dit davantage.

«La réforme fiscale qui devrait entrer en vigueur en 2017 introduit une série de mesures intéressantes pour dynamiser le marché avec notamment l'exonération des loyers à 50% pour les biens mis à la disposition d'agences immobilières sociales. Pour autant, un manque de vision stratégique globale perdure. Au Luxembourg, près de 80% de l'enveloppe allouée à la politique du logement couvre des avantages fiscaux, destinés à tous les contribuables. Or, compte tenu de la "rigidité de l'offre", ces coups de pouce "pour tous" pourraient devenir des coups de coude entre ceux qui peuvent concourir, parce que le prix d'achat est déjà une barrière à l'entrée. Selon des données de la Banque centrale du Luxembourg (BCL), entre 2010 et 2014, la part des ménages endettés pour le financement de la résidence principale a baissé tandis qu'elle a augmenté pour d'autres biens immobiliers. On pourrait

donc en déduire qu'il y a moins de nouveaux entrants sur le marché et davantage de multipropriétaires.

Si en dix ans les prix des logements ont gonflé de 40% au Luxembourg, on ne peut pas parler de bulle, qui correspond à une rupture du lien entre le prix d'équilibre déterminé par des fondamentaux économiques et les prix observés sur le marché. Or, d'après les experts, l'évolution des prix sur le marché luxembourgeois est bien en phase avec la demande, certes survoltée, marquée par une augmentation de 20% de la population et de 30% de l'emploi salarié sur dix ans, et avec une offre relativement étreinée. On peut donc dire qu'on ne se trouve pas dans une phase de bulle spéculative immobilière, ce qui ne signifie pas pour autant que le coût ou la disponibilité des logements ne sont pas problématiques.

Ainsi, nos projections, adossées à celle du Groupe de travail Vieillesse de la Commission européenne, tablent sur une augmentation moyenne de quelque 7.000 ménages par an entre 2015 et 2030 au Luxembourg. Cela se traduit par un besoin de logement auquel vient s'ajouter une vacance nécessaire pour assurer un marché fluide. Mais on ne peut pas assimiler l'ensemble de ce besoin de logement à la seule construction car le marché est bien plus complexe. La rotation de la population, avec plus de 110.000 habitants qui ont quitté le Grand-Duché ces dix dernières années, implique forcément une demande en logement "différente", plus dynamique et plus fluide. Dans sa prochaine idée du mois, IDEA évoquera donc trois pistes à explorer pour mieux occuper un vivier sous-exploité de surfaces habitables. Le sujet nous concerne tous, car il est un bien durable qui relève de l'intégration et de la cohésion.»

➔ www.fondation-idea.lu

«Ces coups de pouce pour tous pourraient devenir des coups de coude entre ceux qui peuvent concourir parce que le prix d'achat est déjà une barrière à l'entrée»