

Des idées pour se loger

La Fondation IDEA présente quelques pistes dans cet épineux dossier

LUXEMBOURG
CATHERINE KURZAWA

Marc Wagener n'y va pas par quatre chemins: «Il n'y aura pas une solution mais une mosaïque de pistes de réflexion» en ce qui concerne la problématique du logement. Le directeur des affaires courantes de la Fondation IDEA a ouvert hier une matinale au cours de laquelle le laboratoire d'idées de la Chambre de Commerce a décortiqué le sujet.

La sous-occupation des logements tout d'abord concerne 60% des résidents au Luxembourg contre 38,5% en zone euro. S'il y a de la place pour davantage de monde, pourquoi ne pas louer l'une ou l'autre chambre? La Fondation IDEA recommande de ne pas suspendre certaines aides en cas de location d'une pièce, d'exonérer fiscalement les revenus nets provenant d'un bail dans sa résidence principale ou encore, d'instaurer un crédit d'impôts. «Cela serait encadré, l'idée n'est pas de faire des nids à Airbnb», insiste l'économiste Sarah Mellouet. Autre problème rencontré: la non-occupation des logements. Ils seraient près de 10.000 au Grand-Duché à être vacants, selon les données présentées par IDEA. La Fondation préconise de faciliter à la fois les transformations de bureaux considérés comme vétustes en logements mais la subdivision des maisons familiales. Ensuite, la colocation est un phénomène présent au Luxembourg mais pas encore quantifié. IDEA propose de créer un portail unique, de généraliser des labels comme celui de la Ville de Luxembourg, d'impliquer des entreprises via des solutions «win/win».

Problème global

En dix ans, la population a augmenté de 20% au Luxembourg, l'emploi salarié de 30% et le prix de l'immobilier de 40%. «La démographie est à la fois au cœur du "pro-



Le Luxembourg comprend une part de propriétaires plus élevée que ses voisins mais aussi 20% de multipropriétaires

Photo: Shutterstock

blème» du logement et du succès du modèle économique luxembourgeois», souligne Sarah Mellouet. La démographie et la sociologie pèsent aussi quand on sait que la part des ménages composés d'une personne passera de 33% à 38% d'ici à 2030 et celle abri-

plus nombreux que dans les pays voisins: 20,5% contre 12,8% en Allemagne. «La richesse réelle des Luxembourgeois se concentre dans l'immobilier», insiste Sarah Mellouet qui ajoute que «cela n'est pas sans risques». En 2014 selon la BCL, la part de l'immobilier représentait 91,5% des actifs réels des ménages au Luxembourg.

Bref, le fossé se creuse entre ceux qui peuvent se per-

mettre de vivre au Luxembourg et les frontaliers. Si le pays se distingue dans le classement «Expat insider» pour son attractivité où il figure comme 9^{ème} destination préférée et même 1^{er} pour ce qui est du travail, le pays est dans le bas du tableau pour le coût et la disponibilité des habitations. «Le logement peut être une barrière à l'attractivité», insiste Sarah Mellouet qui ajoute par ailleurs que plus de quatre jeunes actifs sur dix vivent chez leurs parents, contre un sur quatre en France et en Belgique.

«Le logement peut être une barrière à l'attractivité»

SARAH MELLOUET, Economiste à la Fondation IDEA a.s.b.l.

tant quatre personnes et plus rétrécira de 23% à 20% selon les données du Statec.

En ce qui concerne les besoins en logements nouveaux, le scénario du Statec table sur 6.500 unités entre 2010 et 2030 mais compte-tenu des projections démographiques, la Fondation IDEA avance le nombre de 9.500.

Propriétaires, voire davantage

Particularité du modèle luxembourgeois, la propriété concerne 73% des occupants dans le pays contre 53% en France par exemple. Les multipropriétaires sont aussi