

Logement: des mesures concrètes maintenant!

Caro Thelen, chef économiste de la Chambre de commerce

Un nouveau sondage de TNS-Ilres publié hier indique que la politique en matière de logement est jugée inefficace par 75% des participants à l'enquête.

Depuis des décennies, l'inadéquation entre l'offre et la demande sur le marché du logement est un sujet d'actualité, dont les tenants et aboutissants sont très vastes et complexes.

Depuis des années, le pays connaît une demande toujours croissante de logements qui s'explique par la croissance démographique exceptionnelle due principalement à l'immigration, mais également par un niveau historiquement bas des taux hypothécaires qui est propice à l'investissement immobilier.

Les évolutions sociodémographiques telles que la réduction de la taille des ménages, l'augmentation de la surface habitable moyenne et surtout l'atomisation des ménages sont d'autres facteurs explicatifs.

Une analyse récente du CEPS/Instead indique que la «surchauffe» des prix de l'immobilier luxembourgeois de 1974 à nos jours est davantage due à l'offre limitée de logements sur le territoire qu'à une quelconque bulle spéculative.

Le thème de l'existence d'une bulle spéculative mérite, lui aussi, d'être creusé.

En effet, si aujourd'hui, les prix semblent avant tout tirés vers le haut suite à un excédent de la demande par rapport à l'offre, il n'est pas dit que, demain, cette tendance du marché restera de mise.

En effet, contexte économique morose et croissance démographique continue ne vont pas main dans la main ad aeternam. Pour l'instant, c'est le cas, puisque la situation

économique dans plusieurs Etats membres du sud de l'Europe est autrement plus dramatique que chez nous, ce qui génère des flux migratoires de ces pays vers le Luxembourg.

Par contre, que se passera-t-il en cas de réallocation significative des moyens financiers consentis par les investisseurs immobiliers nationaux et surtout internationaux?

En effet, les allocations de capitaux ne se font qu'aussi longtemps que les investisseurs maintiennent leur confiance dans l'évolution économique et démographique anticipée, et donc envers les flux migratoires entrants attendus, du Luxembourg.

Et si d'autres régions offrent des meilleures conditions de rémunération et de rentabilité en retour des capitaux investis, une réallocation des capitaux peut conduire à un renversement de tendance et une forte chute des prix de l'immobilier.

Les conséquences pour de nombreuses familles et pour les secteurs de la finance, de l'immobilier et de la construction en seraient désastreuses. Il ne faut donc pas sous-estimer les risques de l'éclatement d'une bulle spéculative dans ce domaine, même si pour l'instant, l'évolution va toujours dans l'autre direction, alors que les loyers de l'immobilier de bureaux et du non-résidentiel se maintiennent et que la demande de la part des institutions européennes reste soutenue.

Responsabilités partagées

Dans un scénario à politique inchangée, pour pérenniser son modèle socio-économique, le Luxembourg devra attirer sur son sol encore davantage de main-d'œuvre et d'in-



Carlo Thelen

vestisseurs, ce qui fera accroître la pression sur la demande de logements.

Or, l'offre de logements ne parvient plus à suivre le rythme soutenu de la demande en raison notamment de la mise sur le marché insuffisante de terrains constructibles, qui pousse à la hausse le prix du foncier, et des procédures longues et complexes en matière d'urbanisme et d'autorisation de construire.

Même si le gouvernement est conscient de l'importance à accorder au problème structurel lié au logement, les mesures prises agissent le plus souvent sur le soutien de la demande, sans aucune garantie que l'offre de

logements suive au même rythme, ce qui a comme conséquence une nouvelle hausse des prix du logement.

L'Etat ne peut pas agir seul: les communes doivent également prendre leurs responsabilités. De même, les promoteurs privés doivent être impliqués davantage par les autorités publiques et locales, notamment dans le domaine du logement social, alors que, par exemple, le parc locatif social luxembourgeois affiche un des taux les plus bas d'Europe, avec à peine 3% du nombre total de logements sur le marché, contre 30% aux Pays-Bas et 20% en France.

Davantage de simplification administrative permettrait de faciliter l'offre de logements, notamment en matière de délivrance de permis de construire, les délais luxembourgeois comptant parmi les plus longs des pays développés, ou de durée d'adoption des Plans d'aménagement particuliers (PAP) par les communes (jusqu'à 23 mois en cas de réclamation à l'heure actuelle).

La politique du logement ne peut être dissociée d'autres politiques sectorielles: elle doit aller de pair avec une politique efficace en matière de développement durable, d'aménagement du territoire, d'organisation spatiale et de gestion du foncier, visant à éviter la spéculation foncière et toute raréfaction artificielle ou volontariste de terrains.

Il faut définitivement simplifier les procédures d'autorisation en matière d'urbanisme et toutes les autres procédures administratives liées au développement d'une politique de logement efficace et de long terme, répondant aux besoins de la population, des familles, des entreprises et des investisseurs.