

# Le tour du propriétaire

## La fondation Idéa se penche sur la problématique du logement

Elle dresse l'état des lieux d'un marché déséquilibré et sur lequel les responsables politiques ne semblent pas avoir de prise ni même de vision.

Rien de tel qu'une série de chiffres pour bien cerner le problème: en dix ans, la population a gonflé de plus de 20%, l'emploi salarié de plus de 30%, les prix du logement de 40%. De quoi faire de la question du coût et de la disponibilité du logement «un fardeau national», alors que le logement devrait être «un garant essentiel de la cohésion sociale d'un pays dont il façonne également l'image». Comment en est-on arrivé là?

D'abord à cause de la prospérité du pays. Selon Idéa, la hausse des prix de certains biens est à mettre à l'actif d'une évolution démographique positive due au dynamisme du marché du travail. Un dynamisme qui s'est traduit par une augmentation de la force de travail et l'arrivée de nouveaux résidents demandeurs de logements alors que l'offre restait restreinte.

En dix ans, le pays a accueilli 200.000 nouveaux résidents. Et même si 110.000 personnes faisaient le chemin inverse, le solde reste plus que significatif. Avec, à la clé, un mouvement incessant sur le marché de l'immobilier résidentiel synonyme de besoins nouveaux en matière de logement, «en nombre comme en forme», souligne la fondation. Pour ce qui est du nombre, elle estime qu'il faudrait construire 7.000 nouveaux logements par an jusqu'en 2030 pour avoir un marché fluide.

Pour ce qui est de la forme, les nouveaux besoins sont plus durs à cerner. «Plus jeunes, plus seuls, et toujours plus diplômés, les nouveaux arrivants sont aussi professionnellement et, a fortiori, géographiquement plus mobiles, ce qui induit des attentes et des pratiques d'occupation diverses.»

Une chose semble sûre, c'est que face à ces nouveaux problèmes, le modèle résidentiel historique ne varie pas. Pour des raisons au-

tant économiques et patrimoniales – «absence de besoins financiers immédiats, manque d'attractivité des autres types de placement, taux d'intérêt "historiquement" bas et croissance des prix faisant de l'immobilier un actif non risqué particulièrement prisé» – que sociologiques, voire sentimentales – volonté de maintenir sa qualité de vie, attachement

familial, volonté d'assurer sa succession et de garantir le bien-être des siens...

Face à ces pesanteurs, les politiques du logement semblent bloquer sur la manière de concilier des intérêts et des besoins contradictoires. Les «anciens remèdes» restent appliqués aux «nouveaux maux». Une analyse que partage la Chambre de commerce

(voir par ailleurs ci-dessous). Une Chambre qui plaide depuis longtemps pour une remise à plat globale du système d'aides et de la fiscalité. «Sans vision stratégique, point d'améliorations possibles», insiste Idéa.

### Aux bons maux, les vieux remèdes

Concernant celle-ci, l'état des lieux témoigne d'un certain manque de sens. «Au Luxembourg, pas moins de 8 ministères et plus de 100 communes prennent officiellement et activement part à la politique du logement, grâce à des coups de pouce pécuniaires ou des faveurs fiscales. Environ 20% du montant de l'enveloppe allouée à la politique du logement, estimée à plus de 630 millions d'euros, serait effectivement aux mains de son ministère de tutelle. Les dépenses les plus dynamiques sont en réalité, et de manière croissante, liées aux exonérations fiscales qui comptent pour plus de trois quarts de cette enveloppe.»

Des aides, il y en a. Pour tout le monde pourrait-on dire, si on considère que les trois aides principales qui concentrent 78% des moyens sont non ciblées. «Ces proportions interrogent sur la passivité de la politique du logement dans la mesure où les aides les plus onéreuses bénéficient au plus grand nombre», estime Idéa pour qui cet «arrosage» conforte une répartition «déséquilibrée» des aides entre propriété et location.

De plus, le marché étant rigide, ces aides, «perçues comme un supplément de pouvoir d'achat», exacerbent la compétition par les prix sur le marché. «In fine, une grande partie de ces aides tendent à perdre de leur caractère universaliste en ne bénéficiant qu'à ceux qui peuvent concourir, les prix des logements opérant une sélection croissante à l'entrée.»

On trouvera l'intégralité de l'analyse dans la publication *Idéa du mois n°15 - Logement au Luxembourg: état des lieux d'entrée* disponible sur le site de la fondation. Deux autres suivront, l'une sur les pièces moins connues du «puzzle résidentiel» et l'autre sur les conséquences sur les régions frontalières de la situation sur le marché du logement grand-ducal.

A suivre.

MARC FASSONE



Photo: Isabella Finzi

Pour répondre aux besoins, il faudrait mettre en chantier 7.000 logements par an jusqu'en 2030