

Par Carlo THELEN, Chief Economist de la Chambre de Commerce\*

**U**n nouveau sondage de TNS-Illres publié le 7 mai 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.

Le Luxembourg fait face à un déséquilibre manifeste sur son marché du logement, tant en ce qui concerne le parc locatif que le parc conventionnel et l'accès à la propriété. 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 et par la préférence des investisseurs immobiliers par rapport à d'autres classes d'actifs en cette période de crise et d'instabilité socio-économique.

Les évolutions sociodémographiques et sociologiques telles que la réduction de la taille des ménages, l'augmentation de la surface habitable moyenne et l'atomisation des ménages sont d'autres facteurs explicatifs. Si les facteurs socio-économiques et structurels sont difficilement influençables à court terme, il n'en est pas moins qu'ils risquent encore de prendre de l'ampleur à l'avenir, d'où la nécessité d'insuffler un nouvel élan à la politique en matière de logement.

## Logement : pilotage à vue vs. bulle spéculative

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 d'être creusé. En effet, si aujourd'hui, les prix sont 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 et sociale 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 d'arrêt de l'immigration ou 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 dans les flux migratoires entrants attendus, du Luxembourg. Si d'autres régions offrent de meilleures conditions de rémunération et de rentabilité en retour des capitaux investis, une réallocation des capitaux peut conduire à un renversement de tendance et à une forte chute des prix de l'immobilier.

Les conséquences pour de nombreux propriétaires et investisseurs et pour les secteurs financier, 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. Sous condition de sauvegarder un environnement légal et fiscal attractif, le Luxembourg pourra attirer sur son sol davantage d'investisseurs et de nouveaux résidents, ce qui maintiendra la pression sur la demande de logements. Mais dans ce cas, il faut que l'offre de logements suive le rythme soutenu de la demande en veillant à mettre sur le marché suffisamment de terrains constructibles.

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 leur responsabilité. 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 également 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 réclamations à l'heure actuelle). A mon sens, les mesures annoncées par le Premier Ministre lors de son discours sur l'Etat de la Nation sont louables (suppression de la bonification d'intérêt, impôt plus élevé sur les plus-values réalisées sur les terrains, gestion locative sociale, taxe sur les logements inoccupés, prêt sans intérêts pour financer l'as-

sainissement énergétique de logements). Toutefois ces belles intentions resteront-elles lettre morte ou seront-elles suivies de mesures assez fortes pour renverser durablement la tendance? Dans le passé, de telles mesures ont souvent été trop lentement appliquées dans la réalité, voire pas du tout! Elles doivent faire partie d'une vision globale et cohérente en matière de politique de logement, qui mette l'accent sur le soutien de l'offre et sur la mise sur le marché rapide de terrains à construire.

Le projet de loi d'aménagement du territoire, déposé en mars 2010 à la Chambre des Députés, est toujours, trois ans plus tard, à l'ordre du jour de cette dernière. Or, sans cette loi, le Plan directeur sectoriel Logement (PSL), ainsi que les trois autres Plans directeurs sectoriels «transports», «paysages» et «zones d'activités économiques», ne peuvent être mis à jour.

Le PSL est déjà dépassé et ne peut fédérer les communes derrière une vision globale du logement. Celles-ci doivent encore définir des zones d'urbanisation prioritaires et des réserves de terrains à acquérir par les autorités publiques pour la création de logements abordables permettant d'accueillir plus de 44.000 habitants. On le voit, le chemin est long entre les déclarations officielles et la réalité sur le terrain! Les instruments juridiques permettant une maîtrise territoriale suffisante sont trop complexes ou incohérents.

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 efficiente et de long terme, répondant aux besoins de la population, des familles, des entreprises et des investisseurs.

\* <http://www.carlothele.nl/en/index.php>