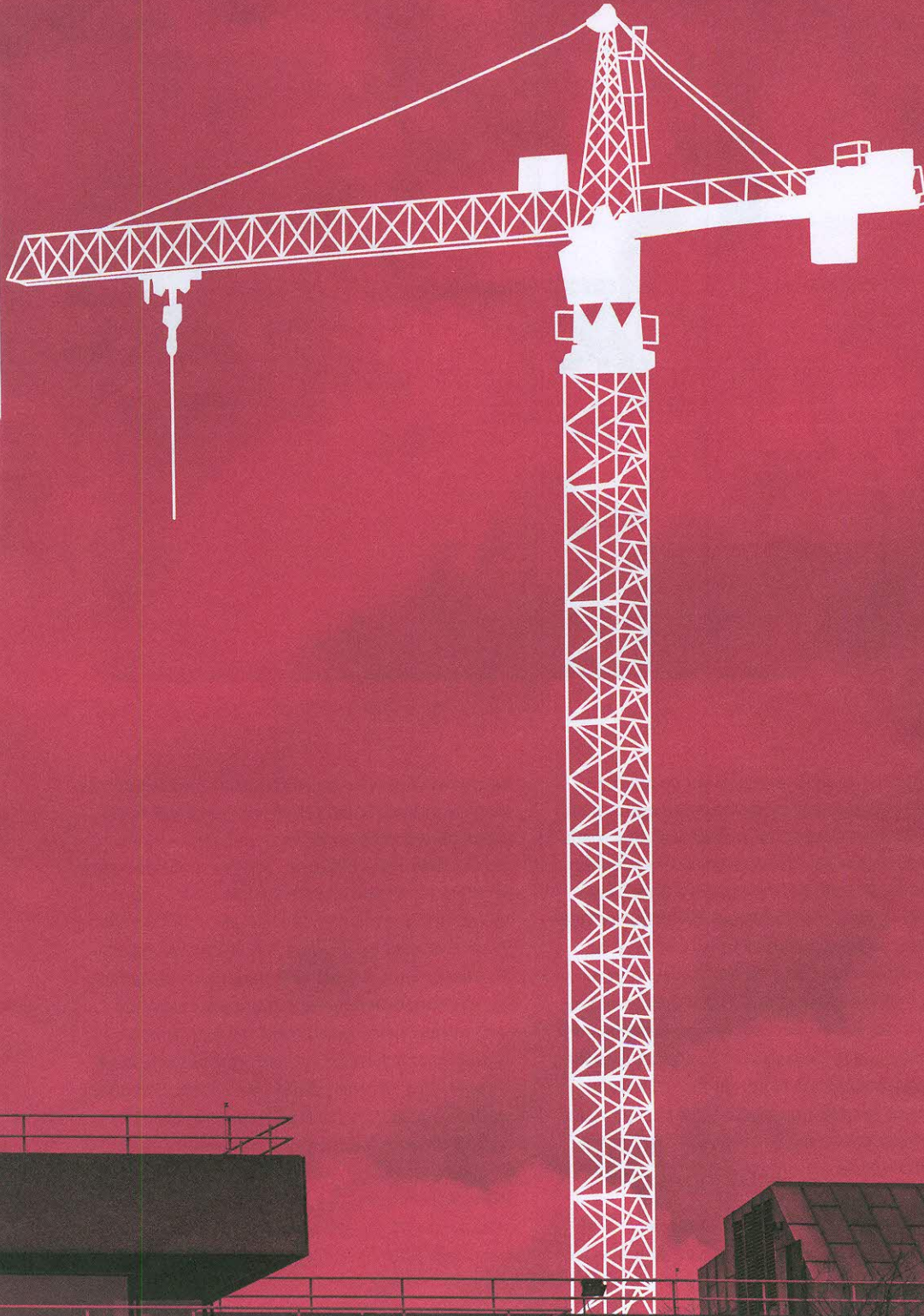


Le dilemme du logement et de la croissance

La problématique du logement au Luxembourg alimente régulièrement les discussions. Si l'on n'a jamais autant développé de projets résidentiels qu'aujourd'hui, la livraison de nouveaux biens sur le marché ne permet pas de satisfaire une demande toujours plus soutenue. Évocation avec Carlo Thelen, directeur général de la Chambre de Commerce, et Vincent Bechet, *managing director & partner* d'INOWAI. ►





Les prix de l'immobilier progressent de manière soutenue et continue au Luxembourg depuis maintenant plusieurs années. Le prix du neuf augmente en effet de 6% par an en moyenne. Une croissance bien au delà de celle de l'économie. *« Le problème est que, malgré des efforts soutenus, l'évolution de l'offre en logements ne parvient pas à suivre celle de la demande »*, commente Carlo Thelen, directeur général de la Chambre de Commerce. *« Cette problématique est directement liée au succès de la place économique luxembourgeoise et à son attractivité croissante, poursuit Vincent Bechet, managing partner d'INOWAI. Nous n'avons pas suffisamment anticipé les implications liées à cette tendance qui, au demeurant, est positive pour tout le monde. »*

Un décalage entre l'offre et la demande

Idéalement, Luxembourg doit pouvoir proposer 5.000 nouveaux logements chaque année.

now

Un enjeu colossal au regard des surfaces disponibles sur ce territoire réduit. Les efforts consentis dans le domaine du développement immobilier sont conséquents. Cependant, les acteurs mobilisés ne parviennent encore à proposer que 3.000 à 3.500 habitations nouvelles chaque année. *« Un écart se creuse donc petit à petit, dopant la croissance des prix, commente Carlo Thelen, précisant que la situation luxembourgeoise n'est cependant pas exceptionnelle. Évidemment, il faut prendre en considération les problèmes rencontrés par celles et ceux qui peinent à accéder à un logement décent. Nous sommes toutefois encore loin de la situation d'autres grandes capitales. »*

Doit-on craindre une bulle immobilière et s'inquiéter des conclusions du Comité européen du risque systémique (CERS), qui avait mis en exergue certaines vulnérabilités du marché immobilier au Luxembourg? Le CERS avait notamment souligné la conjonction d'une hausse soutenue de l'endettement

des ménages et d'une forte progression des prix immobiliers. S'il faut tenir compte de cet indicateur macro et suivre de près les risques qu'induirait dans ce contexte une éventuelle hausse des taux d'intérêt, il faut aussi en relativiser la portée. *« Les difficultés à accéder au logement et le niveau d'endettement posent souvent davantage de problèmes aux ménages souhaitant accéder à la propriété dans des villes comme Paris, Berlin ou Londres, commente Carlo Thelen. Les outils ou structures en place, comme le Fonds du logement ou encore la Société nationale des habitations à bon marché, commencent à montrer leurs effets, même s'il reste beaucoup à faire. »*

L'attractivité du Luxembourg exige de trouver des solutions adaptées. La taille du territoire implique en outre que la problématique ne concerne pas uniquement la capitale en elle-même, mais l'ensemble du pays ainsi que des zones géographiques situées au-delà des frontières, surtout pour ce qui est des répercussions en termes de mobilité. Quand, à Paris, des gens peuvent opter pour une résidence plus éloignée de la capitale, et de ce fait plus accessible, au Luxembourg, il est plus délicat d'expliquer à un citoyen qu'il doit s'expatrier pour se loger. Dès lors, quelles solutions peuvent être apportées? *« L'idée de faire entrer l'évolution du coût du logement dans la négociation salariale n'est certainement pas la bonne, insiste Carlo Thelen. Le problème ne se situe pas au niveau de la demande, mais bien de l'offre. Une augmentation salariale dans cette perspective aurait pour effet de renforcer plus encore la demande et d'accélérer la hausse des prix, dans un premier temps, et de diminuer l'attractivité et la compétitivité du pays, dans un deuxième temps. »*

Faciliter l'émergence de nouveaux projets

Les pistes à explorer, dès lors, sont de deux natures. La première réside dans l'accélération des développements immobiliers et des infrastructures associées pour mieux satisfaire la demande. *« Aujourd'hui, on construit partout là où c'est possible, commente Vincent Bechet. Je pense que l'on n'a jamais connu un tel déploiement. Malgré ces efforts, cela ne suffit pas. Il faut donc pouvoir accélérer la mise à disposition de terrains constructibles, densifier la construction ►*





« Le problème est que, malgré des efforts soutenus, l'évolution de l'offre en logements ne parvient pas à suivre celle de la demande. »

et faciliter les procédures permettant à des projets de voir le jour.» Selon Carlo Thelen, environ 2.700 hectares actuellement classés en zone d'aménagement différé pourraient être rendus disponibles pour de l'habitat. « On parle tout de même de procédures de reclassification, avec l'établissement de nouveaux PAG et PAP qui s'étendent sur 5 à 10 années », assure le directeur général de la Chambre de Commerce. « En attendant, il faut permettre à des projets de se concrétiser là où c'est possible. De grands programmes sont en cours de déploiement ou à l'étude. Quelques poches de terrains sont encore disponibles au niveau de la capitale, au Kirchberg, au niveau du Ban de Gasperich. Des projets vont sortir de terre, plus ou moins rapidement, selon les contraintes auxquelles doivent faire face les promoteurs, comme des plaintes de riverains ou d'autres enjeux environnementaux, précise Vincent

Bechet, qui regrette que le nouveau PAG luxembourgeois n'ait pas plus exploré les possibilités de densification. *Ne fût-ce qu'autour du tramway, il aurait été intéressant d'offrir la possibilité de construire plus en hauteur*», précise-t-il.

Au delà, afin de permettre la construction de nouveaux logements, il faut en outre que les propriétaires de fonciers acceptent de libérer leur terrain. *« Certains sont encore très difficiles à convaincre. Et, au niveau des communes, on ne mobilise pas encore suffisamment les outils juridiques disponibles pour obtenir des résultats à ce niveau »*, précise Carlo Thelen.

Croissance qualitative et productivité accrue

Cela dit, il faut voir dans quelle mesure le succès économique luxembourgeois va se poursuivre. À l'heure actuelle, on peine à identifier les éléments susceptibles de le réfréner. Au cœur de ce trend positif, il ne faut pas s'attendre à voir une stabilisation de l'évolution des prix du marché immobilier résidentiel. La question sous-jacente, toutefois, tient à la durabilité de la croissance à l'échelle d'un si petit territoire. *« C'est tout l'enjeu de la croissance qualitative qui est débattu aujourd'hui. Il faut pouvoir transformer le modèle, pour que la croissance soit plus économe en ressources mobilisées, humaines ou matérielles, explique Carlo Thelen. Aujourd'hui, la croissance économique est directement corrélée à celle de l'emploi. On ne peut pas croire éternellement de cette manière. À l'avenir, il faut pouvoir augmenter notre productivité, garantir une croissance soutenue de 3% sans que l'emploi n'augmente de 3%, mais plutôt de 1 ou de 2% »*.

Selon le directeur général de la Chambre de Commerce, la digitalisation et l'innovation, avec l'accueil et le développement de sociétés au sein des incubateurs et la multiplication de ces derniers, doivent permettre au Luxembourg de s'inscrire dans une dynamique de croissance qualitative. *« Au même titre que le plan Rifkin, devant nous permettre de nous engager pleinement dans une nouvelle ère industrielle portée par la digitalisation, ou encore les efforts consentis en matière d'innovation et de formation continue, commente Carlo Thelen. Nous devons trouver les moyens d'augmenter notre productivité et limiter le recours à des ressources supplémentaires. »* ♦



A toute berzingue

« Aujourd'hui, on construit partout là où c'est possible. Je pense que l'on n'a jamais connu un tel déploiement », précise Vincent Bechet. Cela reste toutefois insuffisant.

Reclassification

2.700 hectares actuellement classés en zone d'aménagement différé pourraient être rendus disponibles pour de l'habitat d'ici 5 à 10 ans.

Croissance qualitative

Selon Carlo Thelen, il faut pouvoir augmenter la productivité, garantir une croissance soutenue de 3% sans que l'emploi n'augmente de 3%, mais plutôt de 1 ou de 2%.