

«Bedroom tax» et colocation

Les propositions d'IDEA pour «libérer l'offre» dans le logement

LUXEMBOURG

L

Créé il y a quatre ans par la Chambre de Commerce, le «laboratoire d'idées» IDEA publie régulièrement des analyses sur divers aspects économiques mais aussi sociétaux qui sont autant d'impulsions pour le débat public.

A quelques mois des élections parlementaires, IDEA a annoncé la semaine dernière la parution de cinq cahiers thématiques «principalement destinés aux partis, candidats et futurs élus, avec des propositions concrètes, dont ils pourraient, selon nous, s'inspirer dans leurs programmes», lit-on dans l'introduction au premier ouvrage de la série destiné au problème du logement. Une pièce centrale du débat politique qui a fait l'objet d'un débat de consultation à la Chambre des Députés en mars dernier et va certainement générer de longs chapitres au sein des programmes électoraux.

IDEA dresse d'abord le constat: «en 5 ans (2012-2017), les prix du logement à la vente ont progressé de plus de 30%, le nombre d'actes de vente d'appartements de 35% et les montants correspondants issus des actes notariés de 76%. Dans le même temps, l'emploi a cru de 13%, de même que la population tandis que le revenu disponible moyen par ménage progressait de 8% (2011-2016).»

A noter qu'en dix ans, la durée moyenne d'habitation à Luxembourg-Ville a chuté de 16,5 à 6,29 ans, témoignant de l'arrivée massive et récente de nouveaux ménages ainsi que d'une mobilité accrue dans les parcours résidentiels. Mais IDEA pointe aussi les changements de société, marquée entre autres par une «atomisation des ménages» (séparations plus fréquentes) et de nouveaux besoins en logement d'une population qui d'une part vieillit, de l'autre accueille de plus en plus d'inter-nationaux avec des habitudes de logement différentes.

Les prix forts sur le marché immobilier sont potentiellement sources d'exclusion et de décohésion. IDEA donne ainsi à penser qu'en 2005, près de 23 années de salaires minimum étaient nécessaires pour acquérir une maison de 180 m². «aujourd'hui, il en faut 25. En appliquant ce raisonnement au revenu total disponible moyen par ménage, 7,4 années étaient nécessaires au financement d'une maison au prix moyen en 2005, 7,6 en 2010 et 9 en 2015.»

Mais comment détendre cette situation? IDEA préconise de «libérer l'offre» notamment en faisant de l'impôt foncier «un levier de lutte contre la détention improductive de biens et une vraie ressource fiscale pour les communes» et en utilisant pleinement des outils offerts par la loi, entre autres, pour lutter contre la



Pour le «think tank» de la Chambre de Commerce il est notamment important de donner un cadre clair à la colocation Photo: Edpress

vacance. Ainsi, à ce jour, seulement huit communes ont introduit la taxe d'inoccupation sur les immeubles destinés au logement.

«Taxer le vide» et «récompense le plein»

IDEA propose aussi de réaffecter certaines surfaces commerciales à des fins de logement et d'adapter la «bedroom tax» britannique au contexte luxembourgeois. Cette mesure britannique revient à abaisser les aides au logement des locataires de logements sociaux qui laisseraient des chambres inoccupées.

Pourraient être sujets à une telle charge au Grand-Duché les propriétaires en situation de sous-occupation de leur logement, «avérée sur base des informations relatives à leur foyer fiscal contenues dans leur fiche d'impôt couplées à celles relatives à leur bien du Service des évaluations immobilières,

compétent en matière d'impôt foncier». En plus de proposer une révision des exemptions et abattements des droits de succession et de mutation, IDEA propose en parallèle des mesures incitant les propriétaires à mieux occuper les surfaces existantes disponibles chez eux pour libérer l'offre. Le «think tank» se demande ainsi pourquoi l'Etat suspend les aides au logement lorsque l'on envisage de louer une partie de son logement. Pour IDEA, il faudrait plutôt assurer un traitement fiscal fa-

vorable des revenus de la location «chez soi». «Cette mesure, couplée à la «Bedroom tax», rétablirait ainsi une certaine neutralité économique consistant d'une part à «taxer le vide» et d'autre part à «récompenser le plein», assure IDEA, qui propose aussi de reconnaître l'existence juridique de la colocation et de clarifier le cadre applicable sans le rigidifier.

Des aides plus ciblées

Enfin, le «laboratoire d'idées» suggère d'accroître le ciblage des aides au logement en définissant par exemple de nouveaux taux planchers et plafonds pour les constructions futures avec des urbanistes et des architectes familiers des «petites surfaces» et d'étendre le critère de surface à la bonification d'intérêt (comme à la subvention d'intérêt) et au «Bëllegen Akt» pour le réserver à des résidences principales respectant ces nouvelles bornes. Aussi, IDEA croit utile l'introduction d'un nouveau système de droits d'enregistrement progressifs en fonction de la surface.

«Plus généralement, la soumission des principaux coups de pouce fiscaux à certaines conditions de ressources financières, de taille ou de patrimoine privé, sans éliminer les inégalités d'accès au marché, pourrait limiter les «repas gratuits» et permettrait de dégager des moyens substantiels à réallouer plus efficacement (au secteur locatif social, à la constitution de réserves foncières, aux aides à la pierre...), pointe finalement l'asbl.

● Le lien vers le document intégral:
tinyurl.com/IDEAlogement

«Faire de l'impôt foncier un levier de lutte contre la détention improductive de biens»

IDEA, dans son cahier thématique consacré au logement