

Luxembourg, le 19 septembre 2020

Résolution portant sur la problématique du logement au Luxembourg

Commission « Économie et Travail »

(Version originale)

Durant l'automne 2019, le ministre du Logement, Henri Kox, a lancé les discussions sur la mise en œuvre du Pacte logement 2.0, qui est censé remplacer le Pacte logement 1.0¹. En effet, depuis des décennies, la problématique du logement s'accroît, malgré plusieurs tentatives des gouvernements successifs.

En raison de la forte croissance démographique que le Luxembourg connaît depuis les années 1990, la demande en logements a explosé². Dernièrement, le prix du logement au Luxembourg a augmenté de 11 % du quatrième trimestre 2018 au quatrième trimestre 2019³. De manière générale, la jeunesse est particulièrement impactée par la problématique du logement, car les jeunes adultes se trouvent bien souvent dans une impasse financière au moment de commencer leur vie active. Selon Eurostat, en 2017, la pauvreté concernait 20 % des jeunes adultes, soit un pourcentage très élevé par rapport à la moyenne européenne⁴. Étant parfois dans l'impossibilité de faire un prêt, certains jeunes se voient contraints de s'installer dans les pays limitrophes.

Il est d'évidence qu'une action politique est nécessaire afin d'améliorer la situation des résidents du Luxembourg.

Le Parlement des Jeunes :

- A. Regrette profondément qu'au Luxembourg, les logements sociaux ne représentent que 4 % du parc total de logements, ce qui est inférieur au taux des pays voisins⁵. Par conséquent, comme les logements sociaux sont rares, leur réputation est peu flatteuse. En outre, le terme « logement social » n'est pas défini de façon uniforme, ce qui crée de la confusion.

¹ <https://www.wort.lu/fr/luxembourg/la-premiere-pierre-du-pacte-logement-2-0-5dce59e4da2cc1784e34fcee>

² <https://www.worldometers.info/world-population/luxembourg-population/>

³ <http://www.wort.lu/de/politik/immobilienpreise-um-elf-prozent-gestiegen-5e8e0262da2cc1784e35b1fb>

⁴ <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/DDN-20190122-1?inheritRedirect=true&redirect=%2Feurostat%2F>

⁵ <http://www.oecd.org/fr/social/base-de-donnees-logement-abordable/>

- B. Note avec inquiétude que les listes d’attente pour l’obtention d’un logement social sont longues. En effet, la liste d’attente du Fonds du Logement contient à elle seule 3 000 ménages⁶. Mais ce dernier a uniquement construit 80 à 100 appartements en 2019⁷.
- C. Regrette que les différents promoteurs publics possèdent des listes d’attente distinctes, ce qui complique leur coopération.
- D. Observe que les critères pour l’obtention de logements sociaux, déterminés par le règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les mesures d’exécution relatives aux logements locatifs⁸, sont difficilement accessibles aux potentiels acquéreurs.
- E. Prend en compte le concept de la « gestion locative sociale » qui permet aux personnes privées de louer leurs logements à des personnes défavorisées par l’intermédiaire de l’État⁹. Cependant, cette possibilité n’est pas suffisamment connue.
- F. Constate que les promoteurs publics et privés n’ont pas construit assez de logements ces dernières années. Effectivement, les 3 200 logements achevés par an entre 2010 et 2016, sont largement insuffisants et on estime devoir construire entre 5 600 et 7 500 logements neufs par an pour atteindre la demande en 2060¹⁰.
- G. Condamne l’absence d’action gouvernementale concernant la spéculation sur les terrains à bâtir. Effectivement, la rentabilité de la spéculation est telle que tout projet de construction est inutile au regard des revenus potentiels engendrés lors de la vente du bien en question. Aussi, le nombre des terrains constructibles à disposition du marché s’en trouve réduit. En 2016, le Luxembourg possédait 2 846 ha de surfaces constructibles disponibles, soit l’équivalent de 50 000 à 80 000 logements¹¹.
D’autre part, 7 % des logements au Luxembourg sont inoccupés, ce qui contribue à augmenter les tensions sur le marché de l’immobilier. Il s’agit souvent d’anciennes maisons nécessitant des travaux de rénovation ou de résidences secondaires¹².
Ces deux problématiques sont principalement liées aux avantages fiscaux par rapport aux pays voisins.
- H. Rappelle que la vie économique et formative est plus accessible dans les centres urbains tels que Luxembourg ou Esch-sur-Alzette que dans le nord du pays, alors qu’une partie considérable des terrains constructibles s’y situe. D’ailleurs, l’infrastructure y est moins

⁶ <https://5minutes.rtl.lu/actu/luxembourg/a/1457180.html>

⁷ <https://www.wort.lu/fr/luxembourg/le-fonds-du-logement-apporte-sa-pierre-a-l-immobilier-5dee46c2da2cc1784e3519bf>

⁸ <http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/rgd/1998/11/16/n2/jo>

⁹ <https://logement.public.lu/fr/gls.html>

¹⁰ <http://www.lessentiel.lu/fr/luxembourg/story/combien-faudra-t-il-de-nouveaux-logements-18720576>

¹¹ <https://paperjam.lu/article/80000-logements-possibles-sur->

¹² <https://paperjam.lu/article/il-n-y-a-pas-seule-solution-lo>

développée ce qui rend ces terrains peu attrayants. Par conséquent, les prix des terrains dans le Nord sont largement inférieurs à ceux dans le Sud¹³.

- I. Déploie le manque d'informations à la disposition du locataire lors de la signature du contrat de bail en ce qui concerne le capital investi dans le bien immobilier¹⁴. Cela ne permet pas de s'assurer de la bonne application de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil¹⁵, qui stipule que le loyer par an que le propriétaire peut exiger ne peut pas excéder 5 % du capital investi.
- J. Approuve l'idée d'un pacte entre les communes et l'État pour relever les défis mentionnés ci-dessus, mais il est clair que les programmes subventionnés du pacte logement manquent d'attractivité. En effet, entre 2008 et 2017, seuls 830 logements abordables ont été construits¹⁶. Considérant que 21 communes n'ont pas signé ce pacte, il est évident que le rôle de la commune en tant que promoteur public n'est pas encore suffisamment assuré¹⁷.
- K. Condamne les abus issus de l'utilisation du régime fiscal applicable aux fonds d'investissements spécialisés (FIS) dans le secteur de l'immobilier. En effet, les FIS sont exonérés de tous les impôts directs et usuels sur le revenu et la fortune et ne sont que soumis à une taxe d'abonnement de 0,01% du total de leur actif net. De plus, un actionnaire, ayant une participation inférieure à 10% du capital du FIS pour plus de 6 mois, profitera d'un taux d'imposition de 0% sur la plus-value de cession. Cela permet alors à 10 personnes de créer ensemble un FIS et d'y déposer un grand nombre de logements en payant uniquement la taxe d'abonnement de 0,01% tous les ans, ce qui fait de cet instrument financier utile une grande injustice fiscale. Par exemple, le FIS Cluster S.C.A. SICAV-SIF avec un actif total net de 900 millions d'euros de logements et un revenu locatif de 54 millions d'euro a payé en 2019 un impôt aberrant de 62 511€. En tant que Société civile immobilière (SCI), prévu initialement pour de tels assemblages de logements, cette même société aurait dû payer 25 millions d'euros d'impôts sur leur revenu locatif.¹⁸

Le Parlement des Jeunes :

1. Recommande de construire plus de logements sociaux répartis dans tout le pays afin d'éviter la création de quartiers défavorisés. En effet, un plus grand nombre de logements sociaux à travers le pays comblerait le manque et contribuerait à améliorer leur réputation ;

¹³ <https://statistiques.public.lu/catalogue-publications/logement-en-chiffres/2019/PDF-Logement-8.pdf>

¹⁴ <https://5minutes.rtl.lu/actu/luxembourg/a/1453284.html>

¹⁵ <http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/2006/09/21/n1/jo>

¹⁶ <https://www.wort.lu/fr/luxembourg/le-pacte-logement-en-pleine-construction-5df0ecb6da2cc1784e351d19>

¹⁷ https://logement.public.lu/fr/politique-logement/pacte-logement/convention_pacte_logement_folder.html

¹⁸ https://www.fondationrobertkriepps.lu/wp-content/uploads/2020/09/20200903_Fis_Note2_FRK.pdf

2. Propose de réfléchir à une augmentation du budget du ministère du Logement afin que celui-ci ait la possibilité de mieux subventionner les promoteurs publics. Cela contribuerait à réduire les listes d'attente ;
3. Soutient l'idée d'une plus ample coopération entre les promoteurs publics en vue de réaliser des économies d'échelle. Il serait également souhaitable de voir émerger des listes uniques afin de faciliter l'attribution des logements sociaux ;
4. Invite le gouvernement à mettre en place un site internet doté d'un outil de simulation pour permettre aux citoyens de déterminer s'ils sont éligibles aux aides au logement. Cela éviterait la gêne occasionnée par des rendez-vous avec des assistants sociaux et permettrait de renforcer la confidentialité ;
5. Incite le gouvernement à promouvoir le concept de « gestion locative sociale » et à le mettre davantage en avant sur les sites internet des promoteurs publics ;
6. Conseille au ministre ayant dans ses attributions l'aménagement du territoire de définir des zones ouvertes à la construction et à l'aménagement de « tiny houses ». Cette mesure pourrait être accompagnée de subventions afin d'attirer de potentiels acquéreurs ;
7. Encourage les constructions en hauteur dans les zones urbaines du pays afin de maximiser la surface habitable disponible ;
8. Espère voir une augmentation de l'impôt foncier afin de disposer d'un taux similaire à celui des pays voisins. Cela obligerait les propriétaires à contribuer davantage à la vie communale ;
9. Exige l'application de la taxe communale spécifique d'inoccupation ou de non-affectation à la construction de certains immeubles¹⁹ dans toutes les communes. Cela impacterait les propriétaires des logements inoccupés et des terrains constructibles et permettrait de limiter de manière efficace la spéculation;
10. Revendique le développement des infrastructures, des zones d'activité et des transports publics dans les régions rurales du pays ;
11. Invite le gouvernement à relocaliser certaines administrations dans le Nord du pays et à promouvoir le télétravail. Cela permettrait aux personnes vivant à la campagne de réduire leurs déplacements ;
12. Propose d'augmenter la transparence entre locataire et bailleur en obligeant ce dernier à indiquer le montant investi dans le bien mis en location sur le contrat de bail. Cela permettrait au locataire de vérifier si la limite annuelle de 5 % est respectée. De plus, il

¹⁹ <https://guichet.public.lu/fr/citoyens/impots-taxes/bien-immobilier/terrain-bien-immobilier/payer-taxe-inoccupation.html>

serait souhaitable d’effectuer des contrôles aléatoires afin de vérifier la bonne application de cette loi ;

13. Espère que le Pacte logement 2.0 impliquera davantage les communes et leur fournira les ressources nécessaires afin de leur permettre d’agir plus efficacement en tant que promoteur public. De plus, le modèle de financement devrait être davantage orienté vers la création de logements abordables.
14. Exige une réforme profonde du régime fiscal des fonds d’investissement spécialisés. Il propose de les considérer comme des entités transparentes et d’imposer annuellement les plus-values réalisées entre le 1er janvier et le 31 décembre afin de se rapprocher de l’imposition d’une Société civile immobilière.²⁰

En guise de conclusion, il convient de mettre en évidence qu’un problème aussi fondamental que celui du logement ne doit pas rester sans réponse politique. Les catégories de personnes les plus pauvres de notre société sont effectivement celles qui en souffrent le plus, ce qui souligne la nécessité d’agir le plus rapidement possible. Les actions mentionnées ci-dessus, particulièrement l’application de la taxe communale spécifique d’inoccupation ou de non-affectation à la construction de certains immeubles, sont des solutions valables à cette problématique. Il est impératif de penser aux prochaines générations, qui risquent d’avoir de plus en plus de difficultés à se procurer un logement dans le pays qui les a vus grandir. Nous recommandons au gouvernement de prendre en compte nos idées, car celles-ci aideraient à résoudre la situation actuelle.

²⁰ https://www.fondationrobertkrieeps.lu/wp-content/uploads/2020/09/20200903_Fis_Note2_FRK.pdf