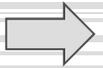


## L'accès à un logement abordable



Conférence de presse – lundi, le 28 octobre 2013

## Objectif Constat



**Objectif:** garantir l'accès à un logement **décent et abordable** à tous les citoyens,

**Constat:** en 2010

→ 16.000 ménages vivent en **surpeuplement**

→ 18.100 ménages ont une **surcharge des coûts** de logement

→ 200 - 250 personnes sont « **sans-abris** » (situation en 2011)

→ 2.600 de demandeurs de protection internationale (**DPI**) (situation en 2011)

Selon les projections de base du STATEC \* entre 2010-2030, il faudrait **129.000 nouveaux logements**, soit **annuellement 6.500 nouveaux logements**:

4.000 → accroissement de la population

2.280 → renouvellement du parc résidentiel

120 → réserve de vacance

\*Working Papers STATEC, « Projections des ménages privés et besoins en logement 2010-2030 », F. Peltier, Septembre 2011  
Selon les hypothèses du scénario de base établi par le STATEC

## Quels sont **les besoins** en logements ?

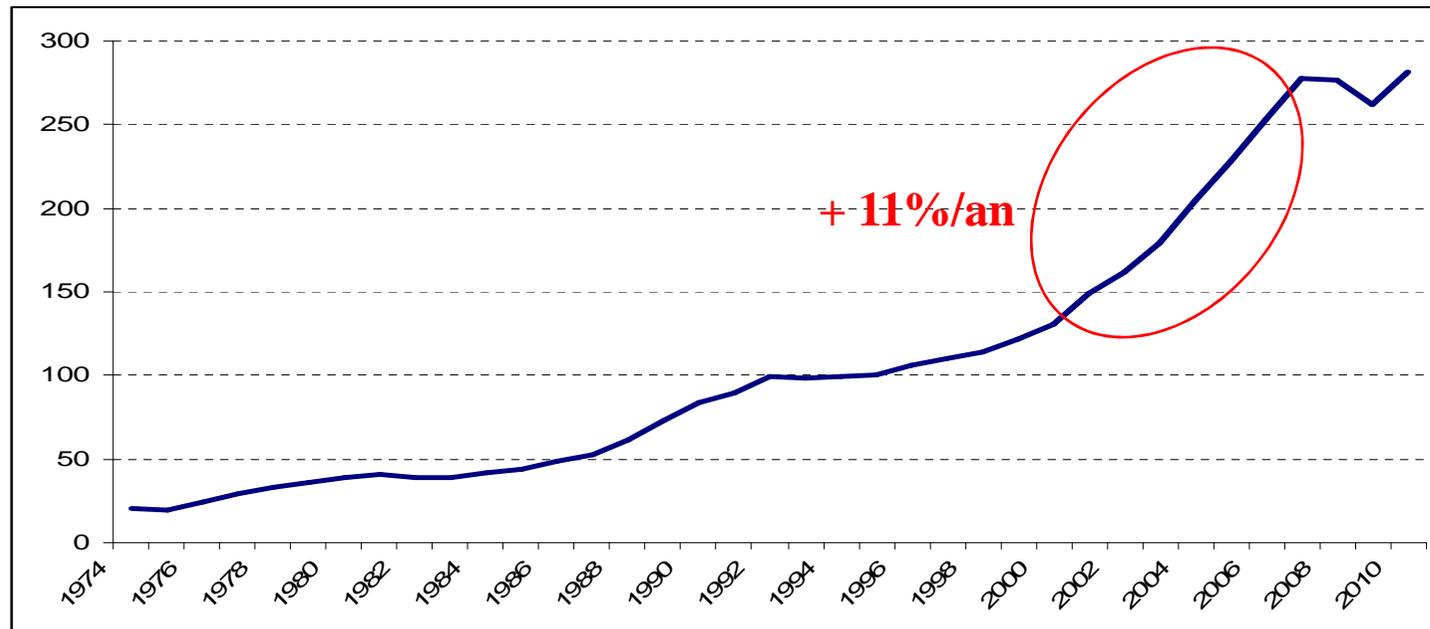
- La construction de nouveaux logements devrait **suivre, au moins, l'accroissement démographique**, donc  $\pm 4.000$  logements par an, or:
- ◆ uniquement en 2008, année record, 4.444 nouveaux logements ont été achevés!
  - ◆ en moyenne de 2002 à 2010,  $\pm 2.800$  nouveaux logements par an ont été achevés
- **donc actuellement, il y a un manque évident de nouveaux logements!**

# Conséquences du manque de nouveaux logements

→ Le problème du logement = un problème du prix

Graphique: Evolution de l'indice de prix des immeubles résidentiels de 1974 – 2010  
(y compris le prix du foncier)

Unité, Base 100 en 1995



Source: Bank for International Settlements

## Un facteur clé influant les prix = **le foncier constructible**

Le foncier constructible:

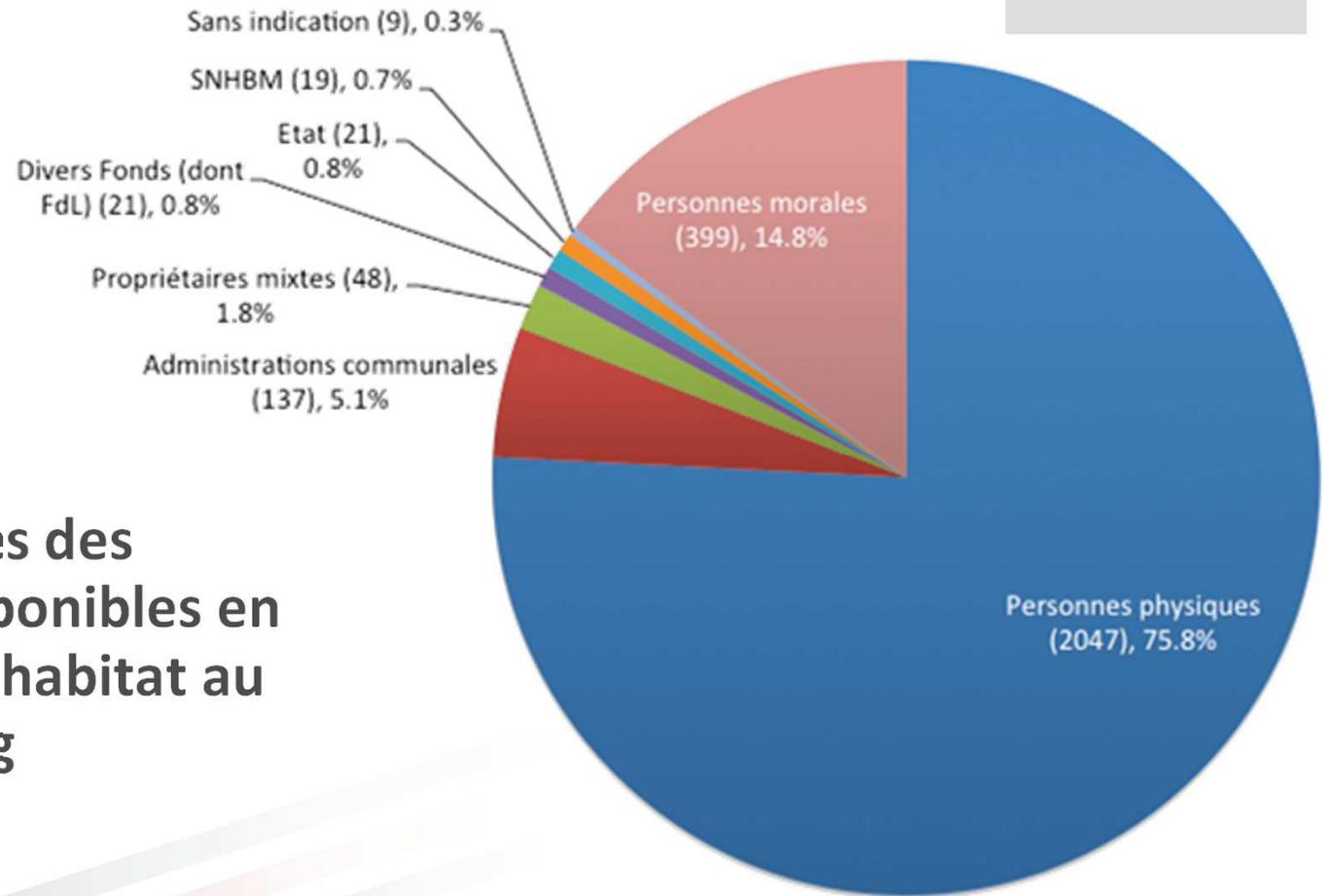
**2.701 ha** sont potentiellement constructibles selon l'Observatoire de l'Habitat (OdH)

+

**317 ha** au moins, selon l'avant-projet « *plan sectoriel logement* » (PSL), ne faisant pas partie du périmètre d'agglomération actuel, sont réservés pour des projets d'envergure destinés à l'habitat

**= 3.018 ha potentiellement constructibles**

# Un facteur clé influant les prix = le foncier constructible



**Propriétaires des terrains disponibles en 2010 pour l'habitat au Luxembourg**

## Potentiel de terrains constructibles

### 3.018 ha de potentiel foncier théoriquement constructibles:

- ◆ Selon les calculs du CES, d'ici 2030, **±50.000\*** nouveaux logements pourraient être construits.
- ◆ Or il faudrait **80.000 nouveaux logements** pour couvrir les besoins résultant du seul accroissement de la population !!

➔ Donc, même si le potentiel foncier était pleinement exploité, il y aurait un **manque de ±30.000 nouveaux logements, d'ici 2030** (sans tenir compte de l'ensemble des besoins et toutes choses égales par ailleurs)

\* Sous condition que la densité résidentielle, actuellement observée, reste la même c.à.d. 32,2 logements par ha et que 63% du potentiel foncier sont consommés par des bâtiments résidentiels (OdH)

# Principales recommandations

## I. L'INTERVENTION PUBLIQUE

➔ Un **accès universel** à un logement abordable n'est réalisable que si les pouvoirs publics utilisent les différents moyens d'intervention à leur disposition (PSL\*, aménagement du territoire, pacte logement,...) :

- ◆ pour débloquer l'offre de terrains, et
- ◆ pour réduire les prix du logement.

### a) **Evaluer l'efficacité et l'efficience de l'ensemble des instruments en place ou projetés:**

- ◆ eu égard à la problématique générale des niveaux de prix élevés et
- ◆ en particulier, de la charge financière pesant sur les ménages.

\* Avant-projet « PSL - Plan sectoriel Logement », avril 2009

## Principales recommandations

### b) Parfaire l'outil statistique:

- ◆ en exploitant la complémentarité des sources administratives et en interconnectant les différents registres (fichiers administratifs, registre de la population, répertoire d'immeubles ou de logements, état civil,...),
- ◆ en précisant et en standardisant les descriptions des biens immobiliers dans les actes notariés,
- ◆ en centralisant les données recueillies dans le cadre du certificat de performance énergétique.

### c) Prévoir des dispositions transitoires pour la mise en place du PSL:

- ◆ afin de tenir compte de la situation existante au moment de son entrée en vigueur.

## Principales recommandations

### II. COMMENT AGIR SUR LES PRIX DU LOGEMENT ?

- ➔ Le **prix du foncier** constitue le facteur essentiel du caractère de plus en plus inabordable du logement.
- ➔ Toute action ou toute mesure en faveur d'une réduction des prix du logement restera marginale si on n'arrive pas à **réduire substantiellement le coût du foncier...**

# Principales recommandations COMMENT AGIR SUR LES PRIX DU LOGEMENT ?

## a) Extension des périmètres d'agglomération:

- ◆ en amont et en parallèle, il faut épuiser toutes les autres mesures à disposition des communes,
- ◆ devrait se faire moyennant une action d'envergure concertée au niveau national, respectueuse des principes d'un aménagement du territoire durable.

→ Position du groupe salarial:

**Au préalable à toute extension du périmètre d'habitat**, il faut mettre en place les mesures pour combattre la spéculation foncière: **plafonnement des prix des terrains** dans les nouvelles zones d'agglomération par aire et par région ; **taxes sur la rétention** de terrains.

→ Position du groupe patronal:

Les pouvoirs publics, notamment les communes, disposent **des moyens d'intervention nécessaires** (aménagement communal, aménagement du territoire, pacte logement...) **pour** augmenter l'offre des terrains disponibles pour le logement et lutter contre la rétention des terrains.

# Principales recommandations COMMENT AGIR SUR LES PRIX DU LOGEMENT ?

## b) Combattre la spéculation foncière

→ Position du groupe patronal:

Les pouvoirs publics et les communes disposent des **moyens d'intervention nécessaires:**

- **Communes** : accompagner les développements des PAP et, en l'absence d'initiative privée, prendre l'initiative d'élaborer ou de modifier un PAP sans devoir être à 100 % propriétaires des terrains;
- **« Pacte Logement »**: aides financières en faveur des communes, taxes sur rétention de terrains et de logements inoccupés, droit de préemption, augmentation de la densité du bâti;
- **Loi sur l'aménagement communal**: obligation de construire, reclassement de terrain;
- **Loi sur l'aménagement du territoire**: expropriation pour cause d'utilité publique, droit de préemption au profit de l'Etat et des communes, en vue de la réalisation de leurs objectifs.

## Principales recommandations COMMENT AGIR SUR LES PRIX DU LOGEMENT ?

### b) Combattre la spéculation foncière

→ Position du groupe salarial:

La seule augmentation de l'offre de terrains **ne suffira pas pour réduire les prix des terrains** et engendrera une nouvelle vague de spéculations et de rétentions de terrains:

- intervention de l'Etat par un **plafonnement des prix des terrains dans les nouvelles zones d'agglomération**, par aire et par région et
- **en même temps, appliquer des taxes sur la rétention de terrains**, conformément à la recommandation c).

## Principales recommandations COMMENT AGIR SUR LES PRIX DU LOGEMENT ?

### c) Mobilisation des terrains non bâtis:

- initiative « **Baulücken** » de VDL : exemple aux autres communes;
- **obligation de construire** prévue dans la législation: application par les communes;
- conférer **un caractère obligatoire aux taxes communales sur la rétention des terrains**: en conditionnant, dans le cadre du « Pacte logement » , l'attribution de la contribution financière et à défaut, en introduisant une telle taxe au niveau national;
- si les **propriétaires s'opposent** à des projets de création de logements: application de la possibilité de reclassement de terrains zone d'urbanisation prioritaire type I (urbanisation endéans 6 ans) ou type II (urbanisation entre 6 et 12 ans) en **zone d'aménagement différé**;
- analyser la **fiscalité des plus-values** sur la cession des terrains non bâtis dans le cadre général de **l'évaluation de l'impact et de l'efficacité des aides publiques et des mesures fiscales.**

## Principales recommandations COMMENT AGIR SUR LES PRIX DU LOGEMENT ?

- d) **Augmentation de la densité résidentielle du bâti:**
  - augmenter, dans les quartiers où il s'avère approprié, les **coefficients d'utilisation maximal du sol**.
  
- e) **Stimulation de l'offre de logements locatifs:**
  - modifier le RGD du 19 novembre 1999 en ce sens, que pour les immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif, la durée d'application du **taux d'amortissement de 6 % soit relevée de 6 à 11 ans**.

## Principales recommandations COMMENT AGIR SUR LES PRIX DU LOGEMENT ?

- f) **Mise en place d'une base statistique publique des frais accessoires:**
- pour **plus de transparence** en matière de taxes locales et leur **impact sur les prix d'un logement** dans les communes et en vue d'aider les citoyens à décider du choix de la localisation de leur futur logement en connaissance de cause .
- g) **Agir sur les procédures d'autorisation:**
- pour **mobiliser plus rapidement les terrains à bâtir** mis en vente et réduire les coûts;
  - un allègement substantiel et une réduction de la durée des procédures d'autorisations, de même qu'une simplification administrative doivent constituer **une priorité et une préoccupation pour chaque ministère et administration;**
  - instauration du principe de **l'unicité de la procédure.**

# Principales recommandations

## LE LOGEMENT SUBVENTIONNÉ

### III. LE LOGEMENT SUBVENTIONNÉ

LE LOGEMENT SUBVENTIONNÉ = logement loué ou vendu par **des promoteurs** à des ménages bénéficiant d'aides \*

➔ Le recours au logement subventionné devrait relever de **l'exception**; l'accès à un logement décent et abordable sur le marché privé pour tous les résidents devrait être la règle générale.

#### a) **Recentrer les missions des promoteurs publics:**

- s'orienter davantage vers **la construction de logements locatifs;**
- augmenter le taux actuel de 60 % de logements devant être vendus par les promoteurs publics à des bénéficiaires de primes de construction ou d'acquisition, **à 80 voire 90 %.**

\* Ménages bénéficiant d'aides conformément à la loi du 25 février 1979

## Principales recommandations LE LOGEMENT SUBVENTIONNÉ

### b) Mixité sociale:

- à définir par référence à un **quartier** ou une **localité**.

### c) Quota de logements sociaux subventionnés:

- le taux de logements locatifs subventionnés rapportés au nombre total de logements devrait atteindre la même proportion que le **taux de la population exposée à un risque de pauvreté**.

### d) Recours au bail emphytéotique:

- ne peut pas s'appliquer sur les ventes de logements sur le marché libre.

## Principales recommandations LE LOGEMENT SUBVENTIONNÉ

### e) Définir le coût modéré

#### → Position du groupe patronal:

- la construction d'un logement à coût modéré sur base d'un **cahier de charges standardisé** déterminant les critères applicables .

#### → Position du groupe salarial:

- le logement à coût modéré doit répondre à un **cahier de charges standardisé** déterminant les caractéristiques du logement devant répondre aux besoins respectifs des **différents types de ménage**; le prix du logement devrait se baser sur le **coût de la construction majoré d'une marge bénéficiaire modérée** à déterminer.

### f) financement des logements locatifs subventionnés:

- **convention « logement-solidarité »** entre le promoteur et l'investisseur (fonds de pensions, fonds de compensation, des assurances et autres personnes privées), en lui donnant droit à une exonération fiscale partielle des loyers perçus.

# Principales recommandations

## EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

### IV. EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

#### a) Pour réduire le risque d' appauvrissement énergétique (« Energiefalle ») :

- **préfinancement partiel des travaux par l' Etat** qui prendrait directement en charge la partie des travaux correspondant aux subventions allouées (y compris les aides socio-économiques) aux ménages à revenu modeste.

#### b) **Performance énergétique des bâtiments d'habitation:**

- faire une **étude approfondie sur la rentabilité économique** des mesures en matière d'efficacité économique du logement.

## Principales recommandations

### EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

#### c) Garantir la neutralité des loyers pour les locataires

- Introduire **une dérogation à la loi modifiée du 21 septembre 2006** sur le **bail à usage d'habitation** : imputation sur le loyer de l'investissement net supplémentaire dû à la rénovation énergétique que pour un montant maximum équivalent à l'économie réalisée sur les dépenses énergétiques découlant de l'assainissement énergétique établi dans le cadre du certificat de performance énergétique.

#### d) Projet de loi déterminant différentes mesures fiscales afin d'accélérer l'assainissement énergétique\*:

- Mettre en vigueur le projet de loi, notamment, l'amortissement accéléré des investissements réalisés dans des immeubles donnés en location et le taux de TVA réduit pour la rénovation énergétique de logements, sans condition d'âge.

\* Document parlementaire N° 6336 - Projet de loi déposé en date du 29 septembre 2011

## Principales recommandations EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

- e) **Introduction d'un abattement fiscal spécial en faveur du propriétaire:**
  - en vue de stimuler l'**investissement d'assainissement énergétique** pour la rénovation énergétique des maisons d'habitation.
- f) **Mise en place d'un concept de « cadastre solaire »:**
  - **cartographie au niveau communal** permettant d'analyser les possibilités technico-économiques de production d'électricité à base de la photovoltaïque et de production de chaleur à base de solaire thermique.
- g) **Paiement des subventions en capital** (y compris les aides socio-économiques)
  - **Traitement rapide** des demandes pour une sécurité accrue dans la planification des travaux par les particuliers.

Conférence de presse – lundi, le 28 octobre 2013

## **Avis - L'accès à un logement abordable**

**Merci pour votre attention**

# **Q&R**