

Des chiffres du logement

L'urgence de la « crise du logement » semble inversement proportionnelle à la solidité des chiffres censés l'éclairer.

L'Observatoire de l'Habitat, dont la mission d'intérêt public est de collecter, centraliser et analyser les données relatives au logement, effectue un travail remarquable et – à raison – remarqué. Ses notes – n° 9, 13, 23, 29 et 32 – ont apporté un éclairage édifiant sur la question cruciale de la détention du foncier constructible. Ces publications ont largement contribué à forger un consensus politique : la concentration du foncier entre des mains privées adeptes de spéculation est à la racine de la crise du logement et justifie, entre autres, l'introduction d'un impôt de mobilisation (IMOB).

L'observateur de bonne foi est pourtant obligé de constater, indépendamment du bien-fondé de l'IMOB, qu'il existe une lecture étonnamment sélective des chiffres contenus dans ces publications.

Il y était notamment révélé que six entités publiques ou assimilées (Ville de Luxembourg, Domaine de l'État, Fonds du logement, Agora, Fonds Kirchberg, SNHBM) figurent parmi les dix plus importants propriétaires de foncier constructible à vocation résidentielle du pays et que la paire VDL/Fonds Kirchberg détiendrait environ 30% du foncier constructible résidentiel se trouvant sur le territoire de la Ville de Luxembourg.

Top 10 des propriétaires de foncier constructible pour l'habitat

Plus de 75 ha chacun	Arend & Fischbach
	Ville de Luxembourg
	Domaine de l'État
	Groupe Giorgetti
	Fonds du Logement
Entre 50 et 75 ha chacun	Agora
	Fonds Kirchberg
Entre 25 et 50 ha chacun	SNHBM
	TRACOL
	Promobe

Source : Observatoire de l'Habitat.

Un immense flou

Curieusement, ces informations, pourtant lourdes d'implications, ont glissé sans bruit hors du débat public. La question de l'effort de construction des acteurs publics aurait pourtant pu être davantage posée à la lumière de ces publications.

C'est à croire que le foncier public bénéficie d'une immunité analytique... comme en témoignent les critiques nourries – et justifiées – contre les marges de promoteurs privés qui vendent « hors de prix » des logements qu'ils construisent sur des terrains achetés jadis relativement bon marché et la relative indifférence devant les prix demandés pour les biens du projet de « logements abordables » rebaptisés « logements durables » sur des terrains acquis par le Fonds Kirchberg en francs luxembourgeois voilà plus de 60 ans.

Aussi, le plus grand nombre s'accorde à dire que le Luxembourg « ne construit pas assez » et qu'il faudrait produire environ 6.000 logements par an. Mais personne ayant l'autorité pour ce faire ne questionne s'il est seulement possible pour les acteurs de la chaîne du logement, même placés en situation d'utilisation maximale de leurs capacités de production, d'achever jusqu'à 6.000 logements/an.

De même, personne n'a jamais pris sérieusement la peine de savoir comment le pays a-t-il pu, durant tant d'années, avoir un écart aussi important entre le nombre de logements achevés et le nombre de ménages privés supplémentaires.

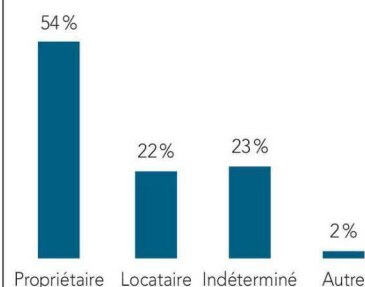
La même « désinvolture » existe au sujet de la proportion d'offres locatives qui ne respectent pas le cadre légal de plafonnement des loyers et du coût de la politique fiscale du logement.

À des députés qui ont questionné (en 2014 et 2024) les ministres du Logement au sujet du nombre de loyers illégaux, il a été répondu que le ministère du Logement ne dispose pas de l'information. Le ministre des Finances a fourni une réponse similaire s'agissant du coût budgétaire des dispositifs fiscaux dont bénéficient les investisseurs locatifs.

Par ailleurs, alors que le recensement de 2021 aurait dû permettre de confirmer que le Luxembourg est une démocratie de propriétaires en train de devenir un territoire plus locatif, il en est ressorti un immense flou : la répartition exacte des ménages entre propriétaires et locataires n'a pu être établie. Source : STATEC.

Ainsi, quand il est soutenu que 80% des citoyens et 70% des résidents sont propriétaires de leur résidence principale, il s'agit, au mieux, de données obsolètes !

Ménages privés selon le mode de jouissance du logement
Résultat du recensement 2021



Cette liste non exhaustive de « données inconnues » n'est pas anecdotique. Elle implique en creux que le législateur légifère quelque peu à l'aveuglette sur le principal sujet de préoccupation dans le pays et que les « théoriciens de l'immobilier » dissertent bien souvent au doigt mouillé.

Dans un Grand-Duché qui ambitionne d'être une *data driven economy*, cela fait tâche !

”

Michel-Édouard Ruben
Économiste senior

IDEA



idea