



CHAMBRE DES SALARIÉS
LUXEMBOURG

DE LA CRISE DU LOGEMENT VERS UNE CRISE IMMOBILIÈRE ?

Les défis pour les ménages à revenus bas ou moyens en
période d'envolée des taux d'intérêt

Claude Roeltgen

Atelier thématique du 28.03.2023

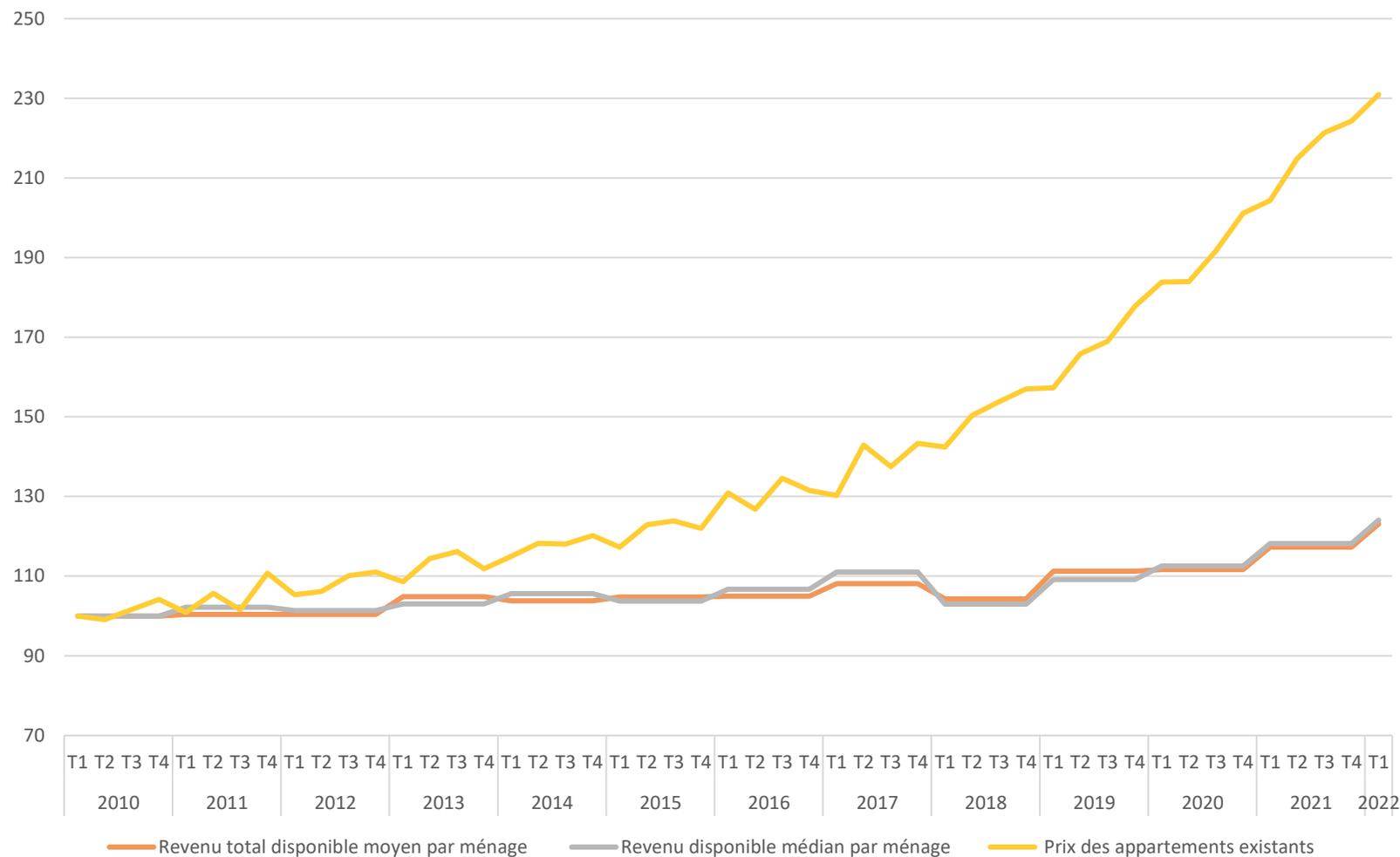
TABLE DES MATIÈRES

- I. L'évolution des prix immobiliers et des revenus des ménages entre 2010 et 2021
- II. L'accès au foncier : une composante essentielle de l'offre de logements
- III. L'impact de l'envolée abrupte des taux d'intérêt
- IV. Le ralentissement sensible du marché immobilier et du secteur de la construction
- V. Vers une société de locataires?
- VI. Le logement abordable
- VII. Les revendications principales de la CSL

I. L'ÉVOLUTION DES PRIX IMMOBILIERS ET DES REVENUS DES MÉNAGES ENTRE 2010 ET 2021

- Entre 2010 et 2021, les prix immobiliers ont augmenté à un rythme largement plus dynamique que le revenu disponible des ménages
- Depuis 2017, les prix ont carrément explosé et le décrochage s'est fortement intensifié
- La hausse annuelle moyenne des prix immobiliers était de 10,1% en 2019, **de 14,5% en 2020** et de 13,9% en 2021

EVOLUTION DES PRIX IMMOBILIERS ET DES REVENUS (BASE 100 = T1 2010)

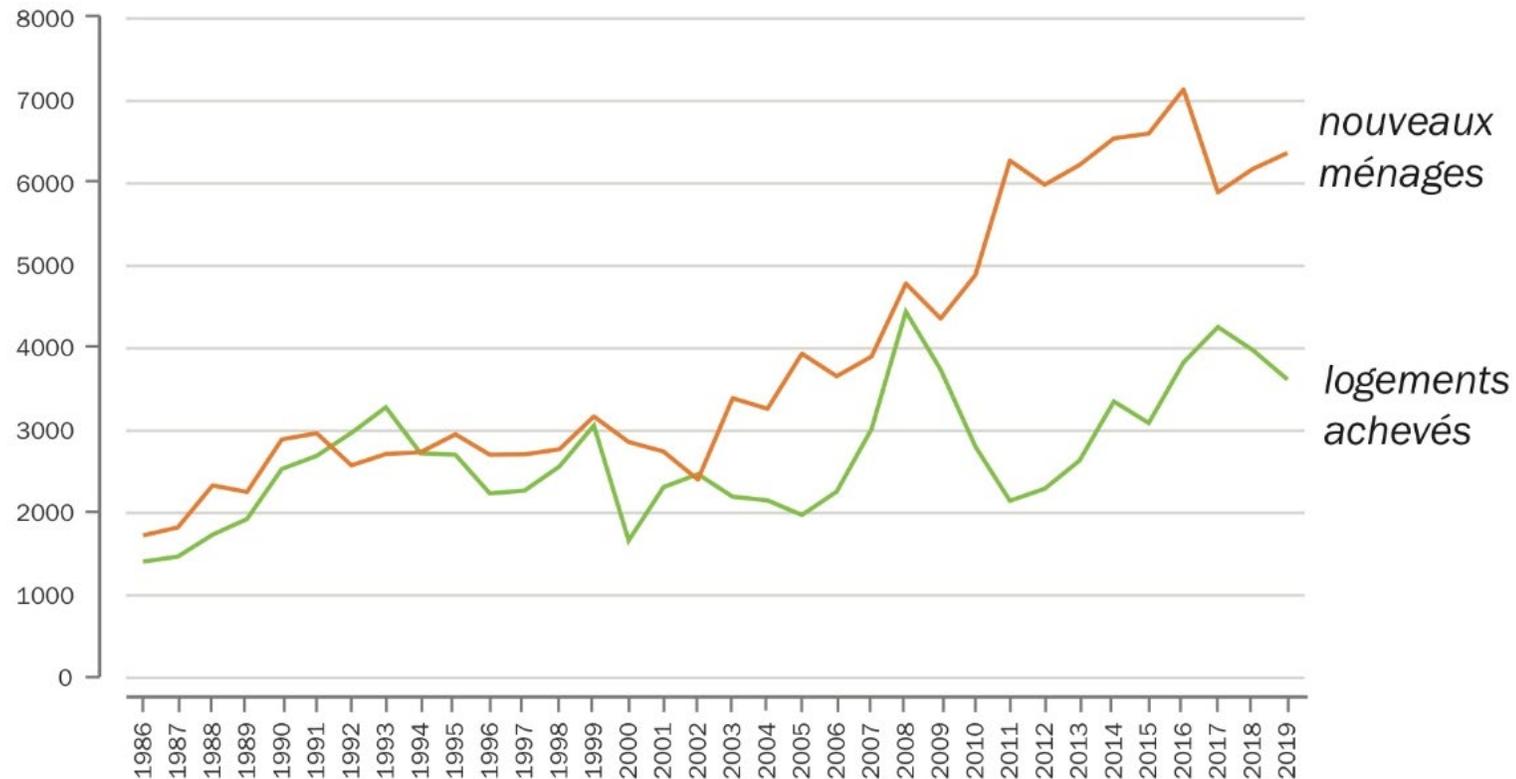


Données : STATEC ; Graphique : CSL.

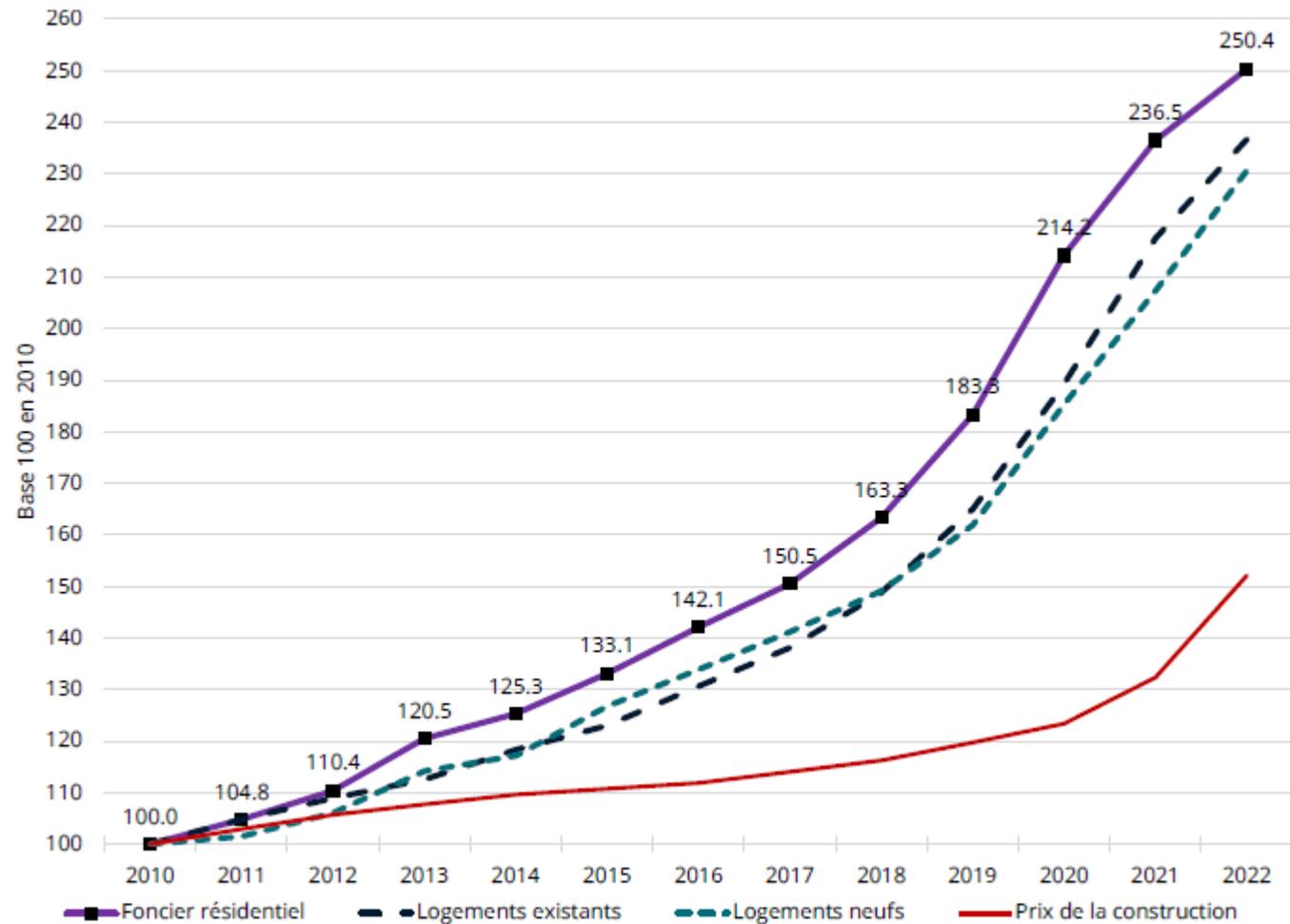
II. L'ACCÈS AU FONCIER : UNE COMPOSANTE ESSENTIELLE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

- L'envolée des prix immobiliers n'a pas provoqué une hausse suffisante au niveau de l'offre de logements
- L'offre est relativement peu élastique
- L'accès difficile et coûteux au foncier constructible limite l'offre de logements

LOGEMENTS ACHEVÉS ET NOUVEAU MÉNAGES DE 1986 À 2019



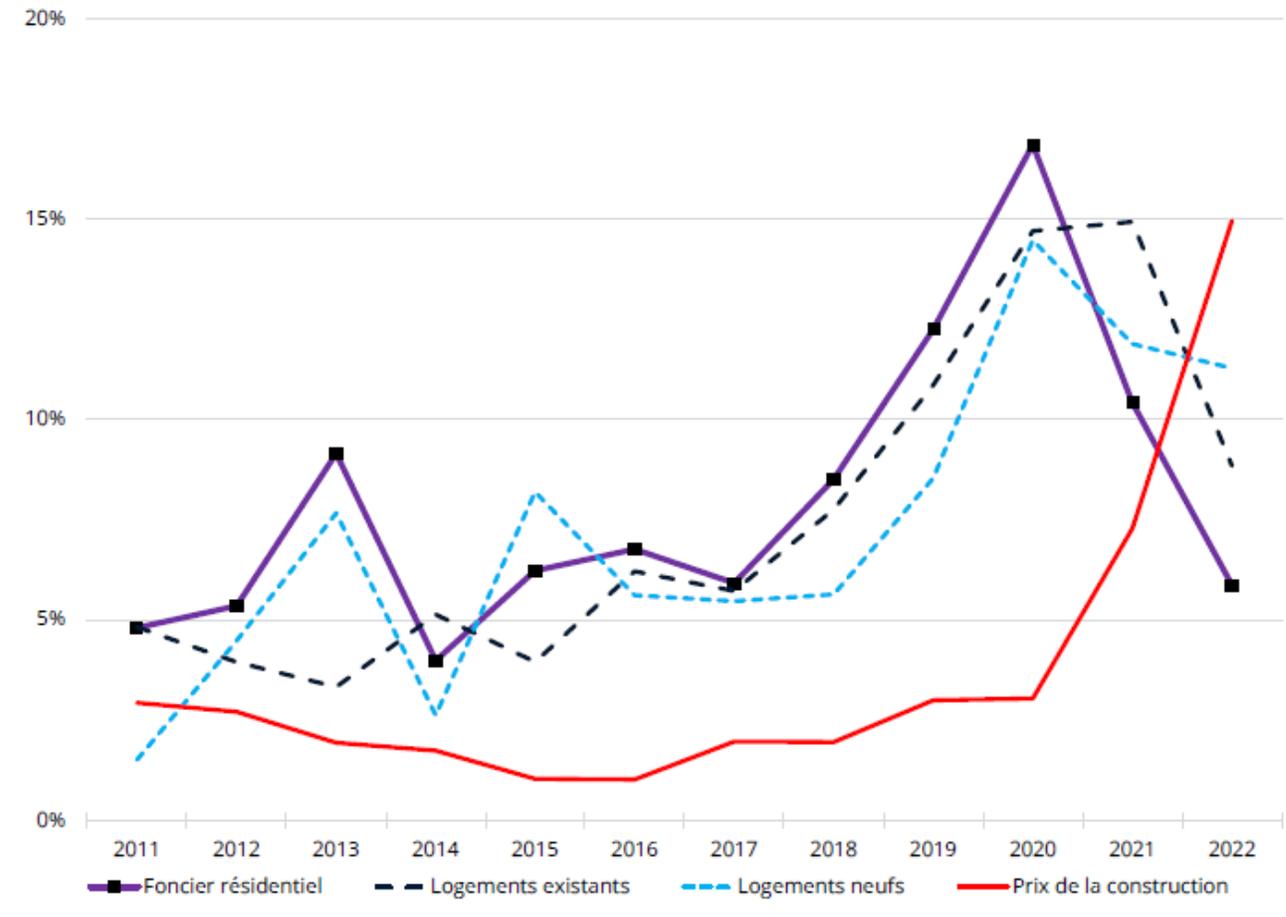
COMPARAISON DES INDICES DES PRIX DE VENTE DES TERRAINS À BÂTIR, DES PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS ET DES PRIX DE LA CONSTRUCTION (BASE 100 = 2010)



L'ÉVOLUTION DES PRIX DES TERRAINS « EN ZONE À VOCATION RÉSIDENTIELLE »

- La hausse annuelle des prix des terrains à bâtir s'est élevée en moyenne à **+7,9 % entre 2010 et 2022**
- Cela correspond à une **augmentation cumulée de 150,4 %** des prix de terrains à bâtir entre 2010 et 2022
- La hausse des prix du foncier constructible a dépassé celles des prix des logements existants et en construction (+136,7 % et +130,7 % sur ces deux segments)
- La hausse des prix des logements a trouvé son origine principale, depuis 2010, dans la hausse des prix des terrains à bâtir

TAUX DE CROISSANCE ANNUELS DES PRIX DE VENTE DES TERRAINS À BÂTIR, DES PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS ET DES PRIX DE CONSTRUCTION



L'ENVOLÉE DES PRIX DU FONCIER ENTRE 2018 ET 2021

- Une très forte accélération de l'augmentation des prix des terrains entre 2018 et 2020
- L'indice des prix du foncier résidentiel a augmenté de +8,5 % entre 2017 et 2018, puis de +12,2 % entre 2018 et 2019, et surtout de **+16,9 % entre 2019 et 2020**
- Depuis 2020, la hausse a été moins dynamique: +10,4 % entre 2020 et 2021, **puis +5,9% entre 2021 et 2022**

«L'INCIDENCE FONCIÈRE» (2010-2021)

- « Incidence foncière » = la part du prix d'acquisition du terrain à bâtir dans le prix de vente final d'un logement en VEFA
- L'incidence foncière était **en moyenne de 29,5%** pour les logements commercialisés entre 2010 et 2021
- Elle varie fortement en fonction de la localisation du terrain : 43,8% à Luxembourg-Ville contre 20% à Clervaux ou à Wiltz

LA RÉSERVE FONCIÈRE EN 2022

- La **réserve foncière** constructible située en zone à vocation résidentielle est estimée à **4.296 ha** (3.568 ha en [HAB] et 728 ha en [MIX])
- La valeur totale est estimée à 35.3 milliards d'euros
- La réserve foncière suffit pour construire **+/- 161.500 logements pouvant accueillir jusqu'à 371.500 personnes** (avec une taille moyenne des ménages de 2,3 personnes)
- Selon les estimations, la surface disponible serait suffisante pour 28 ans si l'on tient compte des prévisions d'évolution démographique (sans extension du périmètre à bâtir)

LA DÉTENTION DU POTENTIEL FONCIER

- **Le foncier constructible en zone résidentielle est majoritairement en mains privées**
- La part du foncier constructible est de :
 - 63,9% pour les personnes physiques
 - 19,1% pour les sociétés privées
 - 7,1% pour les communes ou syndicats de communes
 - 2,2% pour l'Etat
 - 5,2% pour les « Fonds » (Fonds du Logement, Fonds Kirchberg, AGORA, SNHBM)

LE DEGRÉ DE CONCENTRATION DE LA DÉTENTION DU FONCIER CONSTRUCTIBLE

- **Le degré de concentration est très élevé au sein des propriétaires privés**, que ce soit parmi les personnes physiques ou les sociétés privées
- **Le degré important de concentration** dans la détention du foncier **est une des sources de l'envolée des prix du foncier**

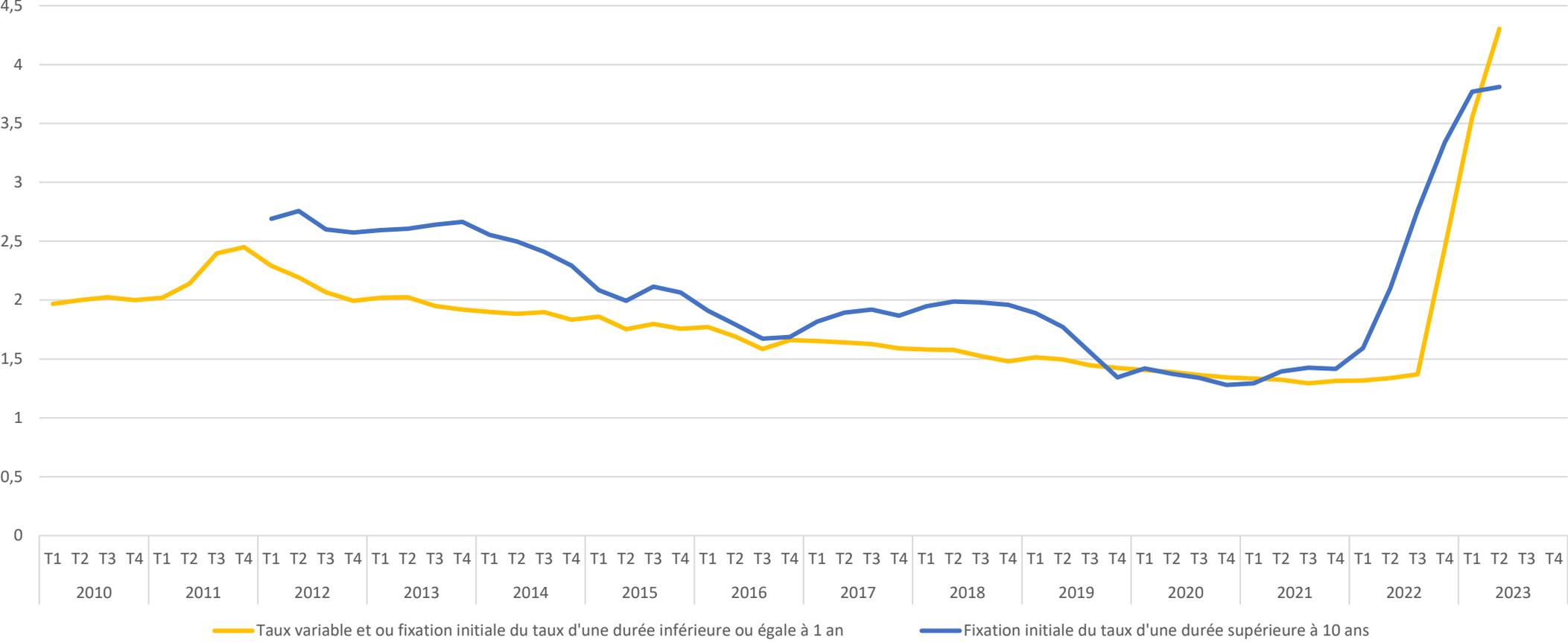
SURFACE ET VALEUR FONCIÈRE DÉTENUE PAR LES PERSONNES PHYSIQUES AUX PLUS GRANDES RÉSERVES FONCIÈRES

Méthode du 'premier propriétaire'	Surface détenue (hectares)	Part de la surface détenue par des personnes physiques	Valeur détenue (millions d'euros)	Part de la valeur détenue par des personnes physiques	Moyenne de la valeur détenue (millions d'euros)
Top 100 ¹⁹	361,8	13,2 %	2 875	12,6 %	28,8
Top 500	912,9	33,2 %	7 283	31,8 %	14,6
Top 1 000	1 287,9	46,9 %	10 239	44,7 %	10,2
Les 13 297 personnes physiques avec plus de 10 m² de foncier résidentiel	2 745,6	100 %	22 884	100 %	1,7

SURFACE ET VALEUR FONCIÈRE DÉTENUE PAR LES GROUPES DE SOCIÉTÉS AUX PLUS GRANDES RÉSERVES FONCIÈRES

Méthode du 'premier propriétaire'	Surface détenue (hectares)	Part de la surface détenue par des sociétés privées	Valeur détenue (millions d'euros)	Part de la valeur détenue par des sociétés privées	Moyenne de la valeur détenue (millions d'euros)
Top 10	391,3	47,9 %	3 244	46,0 %	324
Top 50	601,6	73,7 %	5 139	72,8 %	103
Top 100	693,0	84,8 %	5 928	84,0 %	59
Tous les groupes (1 140 sociétés)	816,8	100 %	7 055	100 %	6

III. L'IMPACT DE L'ENVOLEE ABRUPTE DES TAUX D'INTERET



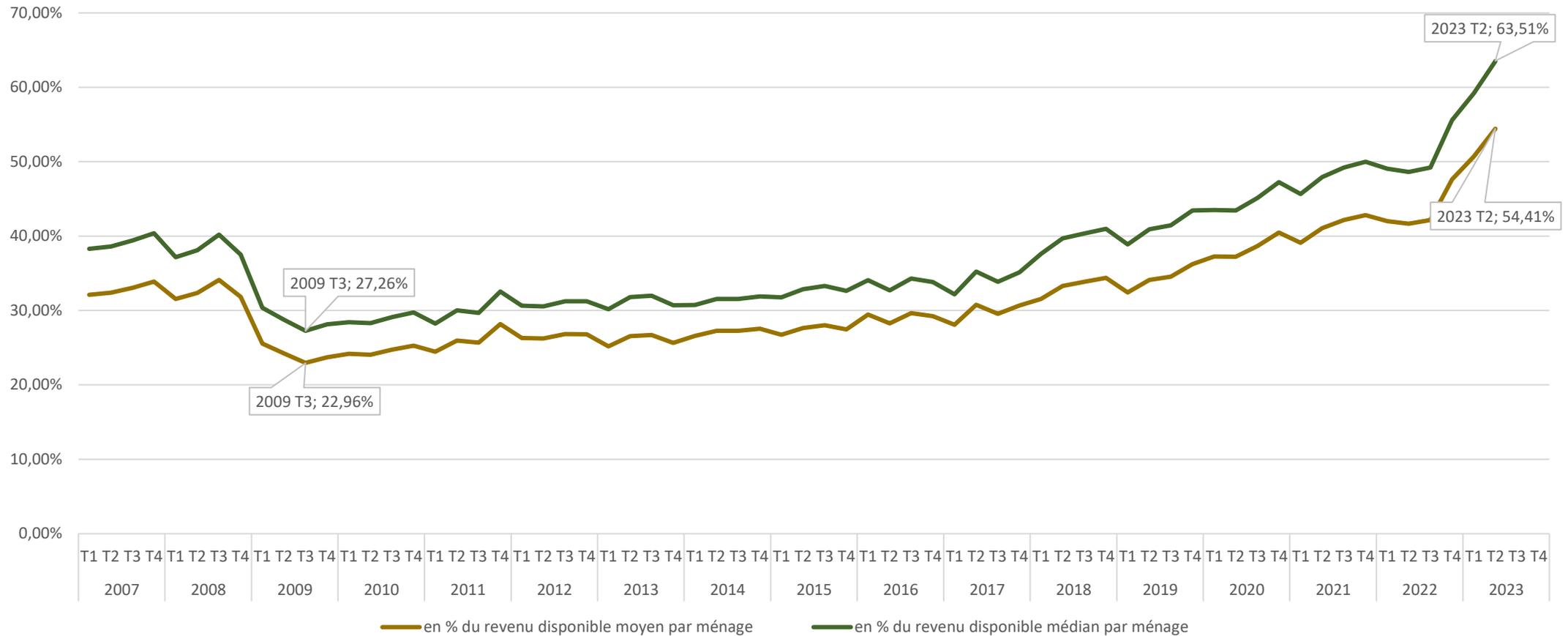
VOICI UN PETIT EXEMPLE THÉORIQUE :

- Question : **Niveau de la 1^{ère} mensualité en % du revenu disponible moyen/médian** (le taux d'effort initial) à payer par un ménage ayant acquis un appartement existant au prix de vente moyen (national) au moment X avec un prêt sur 25 ans au taux d'intérêt (variable ou fixe) moyen appliqué par les banques luxembourgeoises au moment X?
- Pas de capital propre, hors frais liés à l'acte (frais de dossier, notaire, enregistrement, etc.)

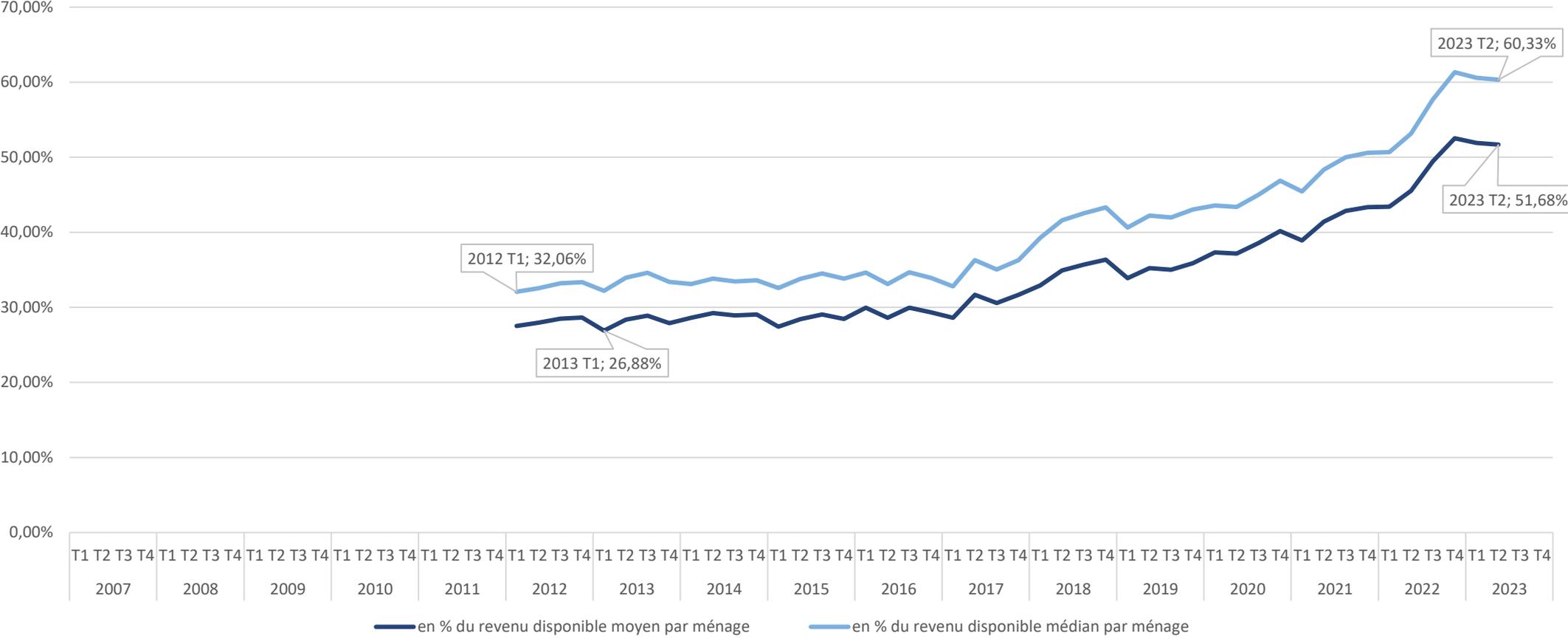
DONNÉES

- Prix de vente moyen d'un appartement existant (Observatoire de l'habitat, T1 2007- T2 2023)
- Taux d'intérêt (variable et fixe >10 ans) appliqués par les banques luxembourgeoises aux crédits immobiliers pour ménages (BCL)
- Revenu disponible moyen et médian d'un ménage au Luxembourg (STATEC, EU-SILC)
- Limites : taux fixe disponible dès T1 2012, revenu disponible pas encore accessible pour 2021-2023

L'ÉVOLUTION DU TAUX D'EFFORT INITIAL (APPARTEMENT EXISTANT, PRIX MOYEN NATIONAL, TAUX VARIABLE SUR 25 ANS)



L'ÉVOLUTION DU TAUX D'EFFORT INITIAL (APPARTEMENT EXISTANT, PRIX MOYEN NATIONAL, TAUX FIXE SUR 25 ANS)



LE DÉBUT DE LA FIN DE L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE POUR LA CLASSE MOYENNE?

- On aurait pu choisir des séries de données différentes (prix de vente des maisons, prix des VEFA, salaire horaire moyen (hors S20 et S95, ou avec)), mais le résultat reste le même :
- **niveau historiquement élevé de l'effort financier requis** en comparaison aux revenus des ménages (20 pp. au dessus du pic précédent de 2007-2008)
- hausse qui a déjà commencé avant le retour de l'inflation en dépit des taux d'intérêt très bas à cause de l'explosion concomitante des prix immobiliers (2017-2021)
- **explosion dès le T3 2022** à cause du revirement de la politique monétaire
- **les ménages à revenu disponible moyen/médian sont de facto exclus de l'accès à la propriété immobilière**

DE LA CRISE DU LOGEMENT VERS UNE CRISE IMMOBILIÈRE?

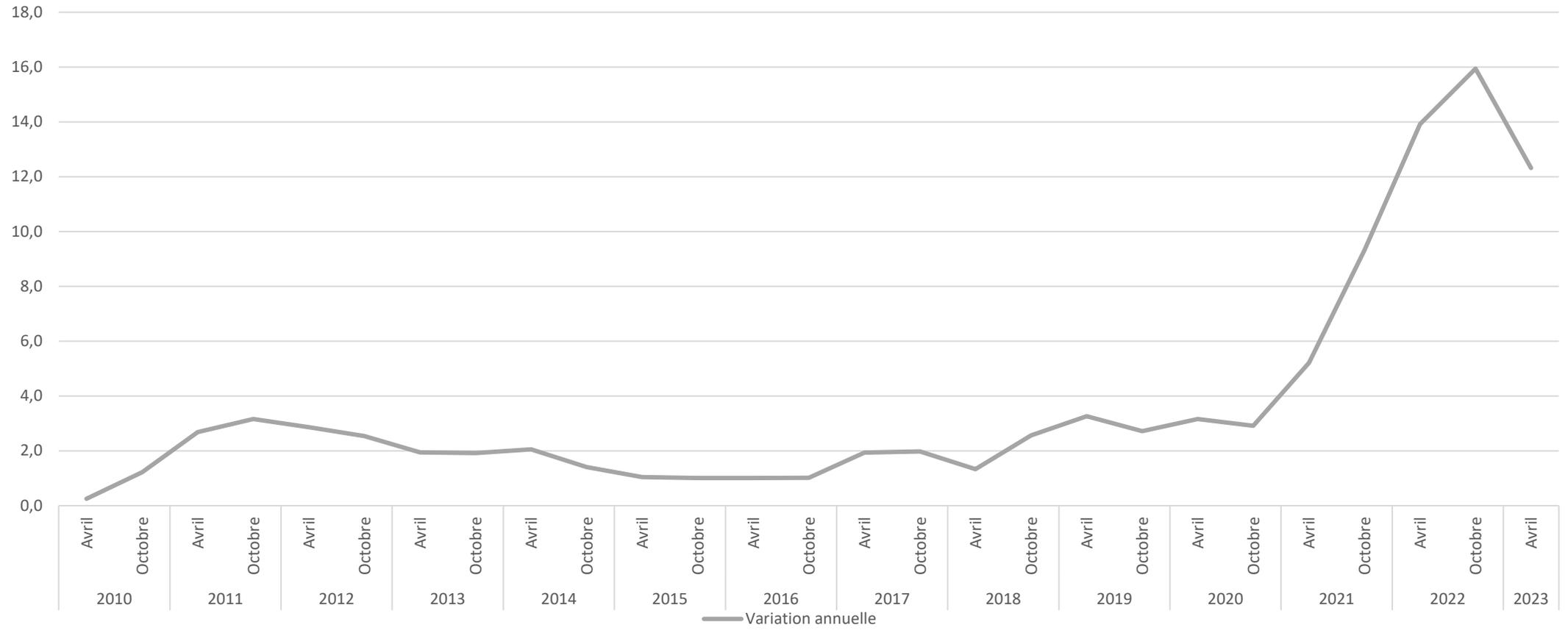
28/09/2023



IV. LE RALENTISSEMENT SENSIBLE DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

- **Envolée des prix de la construction depuis 2021** après une décennie de croissance modérée (+2,6% par an entre 2010 et 2021 pour un total de +32,4%)
- Baisse conséquente du nombre d'autorisations de bâtir
- Baisse du nombre de ventes et chute libre du nombre de VEFA
- **La crise immobilière risque d'intensifier la crise du logement**
- Note : Même avant le retour de l'inflation, le nombre de constructions achevées par année était largement insuffisant par rapport à l'évolution du nombre de ménages!

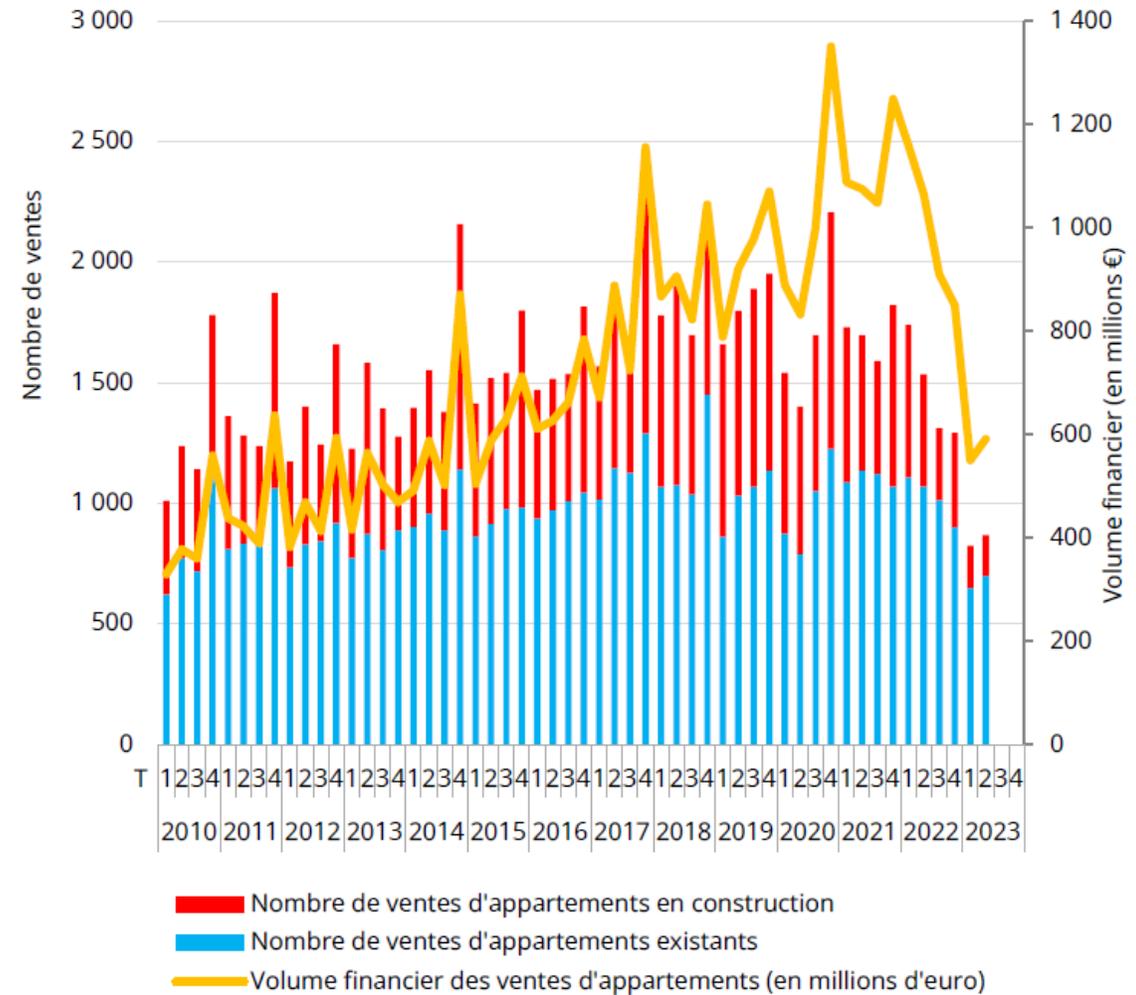
EVOLUTION DE L'INDICE DES PRIX DE LA CONSTRUCTION (VARIATION ANNUELLE EN %, 2010-2022)



LE NOMBRE DE TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS EN BAISSÉ

- Au T2 2023 en comparaison au T2 2022 :
 - 43,4% d'appartements
 - 34,7% d'appartements existants
 - 63,2% de VEFA

Données et Graphique : STATEC et Observatoire de l'habitat, Le logement en chiffres n°14.



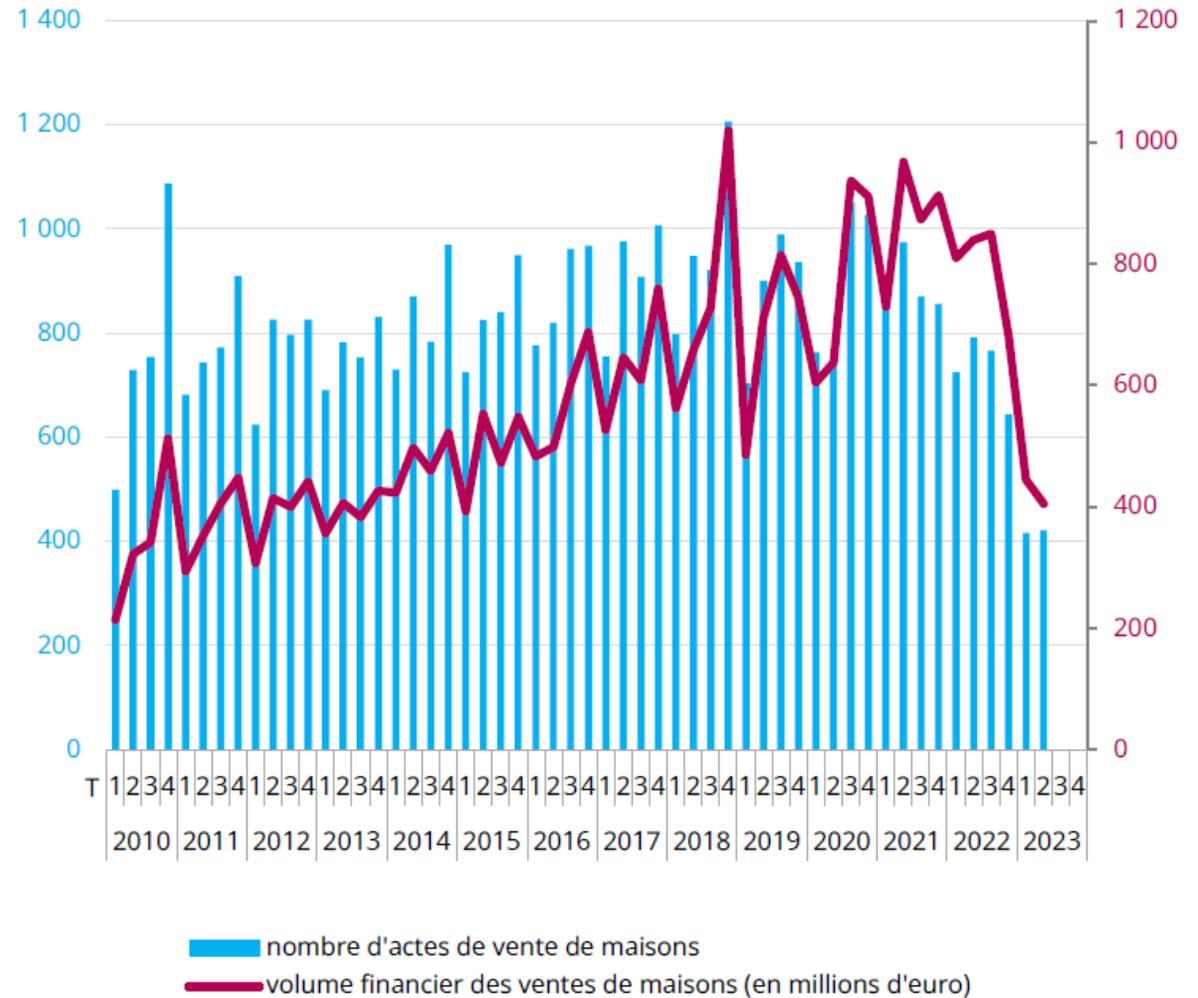
LE NOMBRE DE TRANSACTIONS DE MAISONS EN BAISSÉ

- Au T2 2023 en comparaison au T2 2022 :

- 46,8% ventes de maisons

- 51,7% baisse du volume financier associée à ces transactions

Données et Graphique : STATEC et Observatoire de l'habitat, Le logement en chiffres n°14.



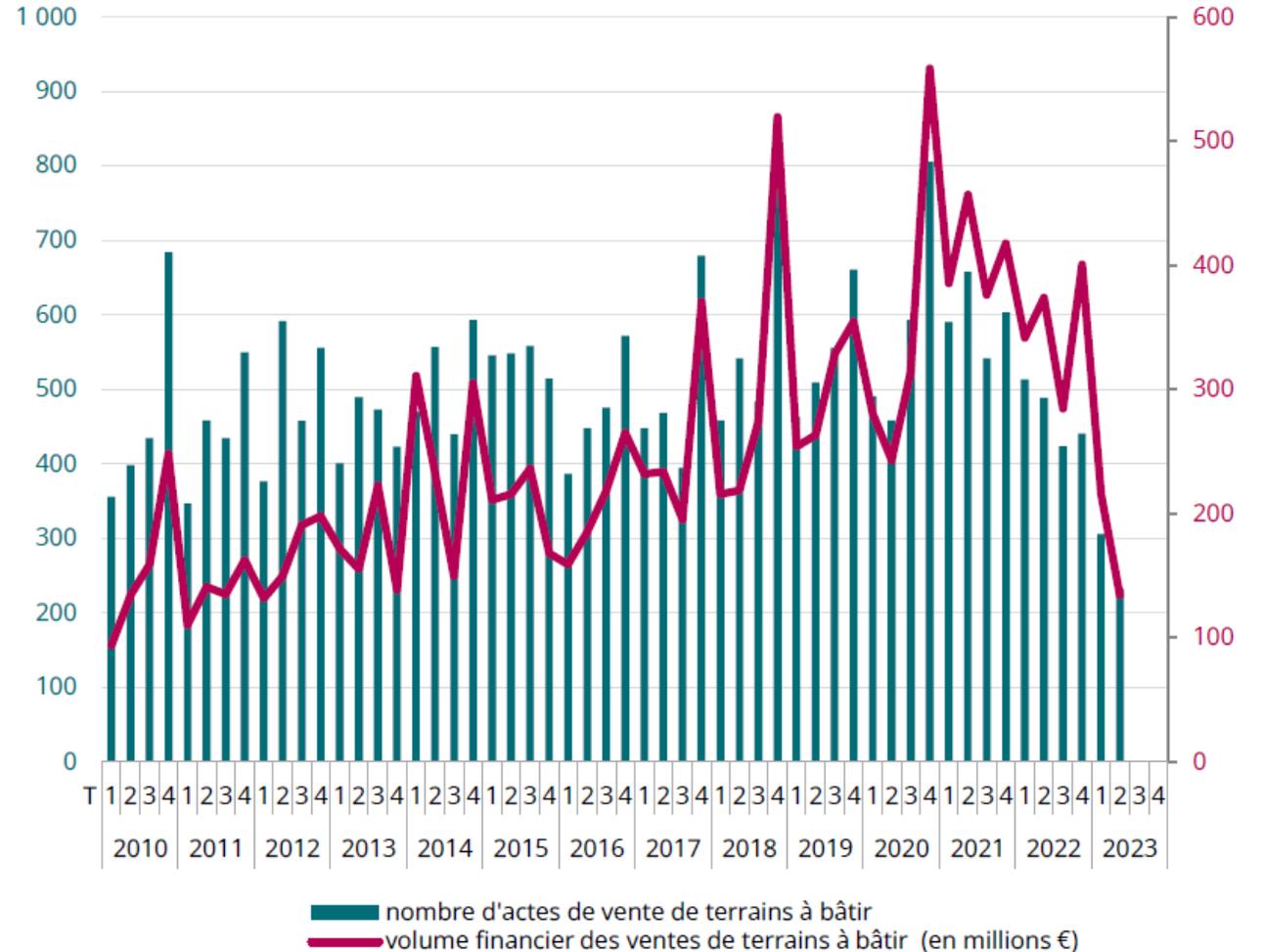
CHUTE LIBRE DU NOMBRE DE TRANSACTIONS DE TERRAINS À BÂTIR

- Au T2 2023 en comparaison au T2 2022 :

-52,4% ventes de terrains à bâtir

-64,1% volume financier associée à ces transactions

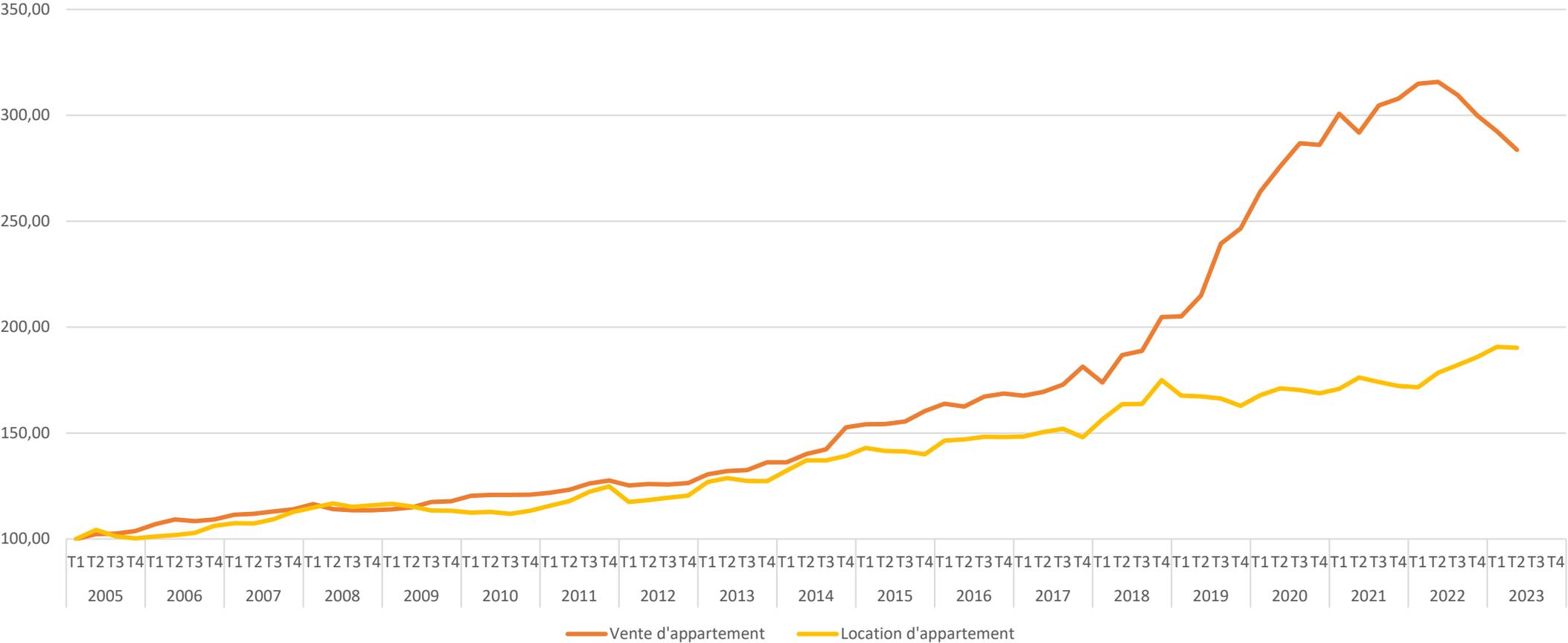
Données et Graphique : STATEC et Observatoire de l'habitat, Le logement en chiffres n°14.



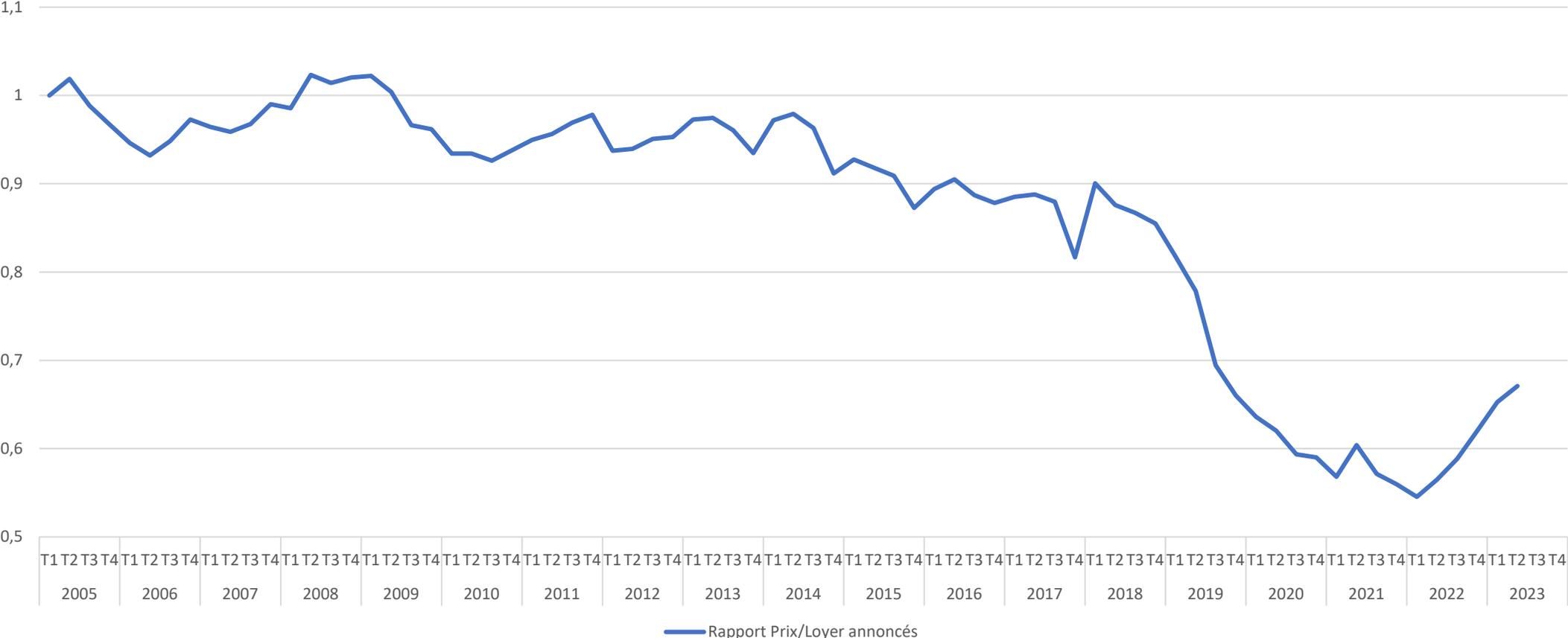
V. VERS UNE SOCIÉTÉ DE LOCATAIRES?

- Taux très élevé de propriétaires (+/- 70%) en comparaison avec d'autres pôles économiques européens (légèrement en baisse)
- **La pression sur le marché locatif explose** à la suite de la hausse des taux d'intérêt
- L'envolée récente des prix immobiliers **risque de se répercuter avec un certain retard sur les loyers**
- **Les loyers** ont déjà fortement augmenté entre 2022 et 2023 avec **+11,1% au T2** (contre une variation annuelle moyenne de « seulement » 4% entre 2010 et 2022).

LE DÉCROCHAGE ENTRE PRIX IMMOBILIERS ET LOYERS (BASE 100 = T1 2005)



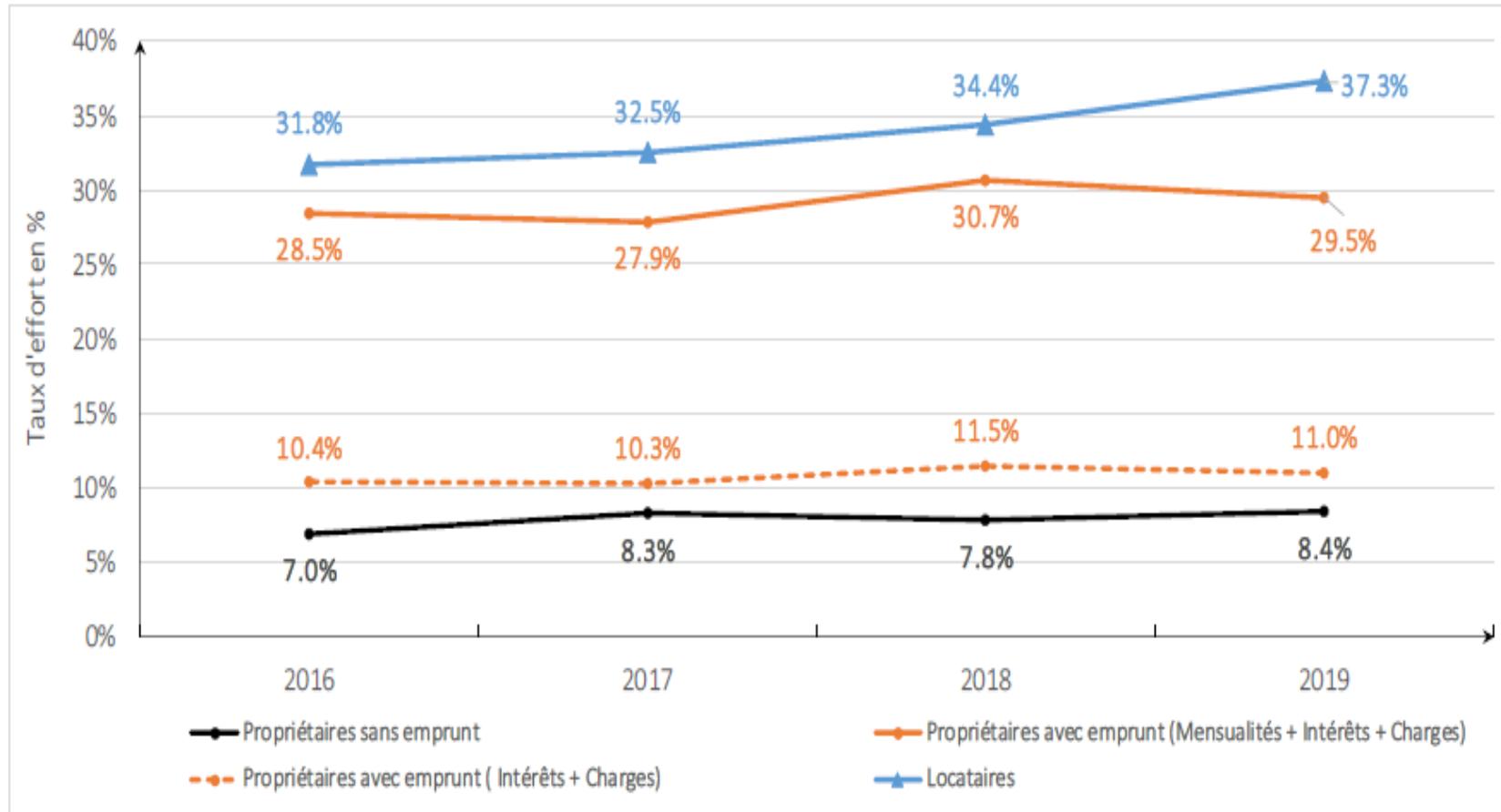
LA BAISSÉ DU RAPPORT LOYER/PRIX (PRIX ET LOYERS ANNONCÉS, APPARTEMENTS)



LE TAUX D'EFFORT DES LOCATAIRES ET DES PROPRIÉTAIRES AVEC EMPRUNT

- **Le poids du logement dans le budget des ménages** (taux d'effort) des ménages résidents ayant un emprunt ou payant un loyer **augmente de manière continue**
- La croissance du taux d'effort est **beaucoup plus soutenue pour les locataires et plus particulièrement pour les moins aisés** (1^{er} quintile de niveau de vie) ou/et les plus récents (moins de 5 ans)
- Le taux d'effort est particulièrement élevé chez les ménages composés d'un adulte respectivement les familles monoparentales

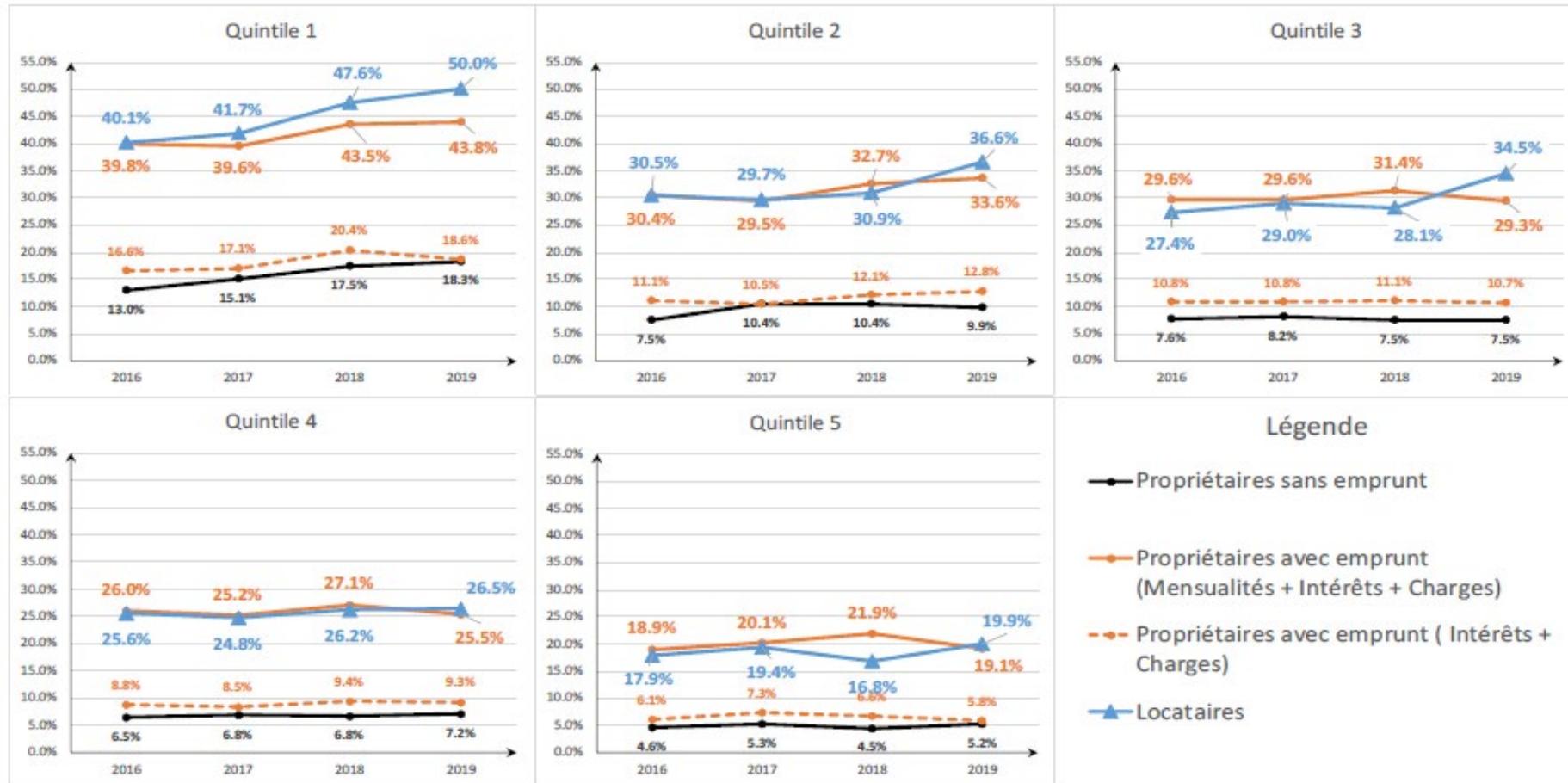
EVOLUTION DU TAUX D'EFFORT MOYEN PAR MODE D'OCCUPATION DE 2016 À 2019



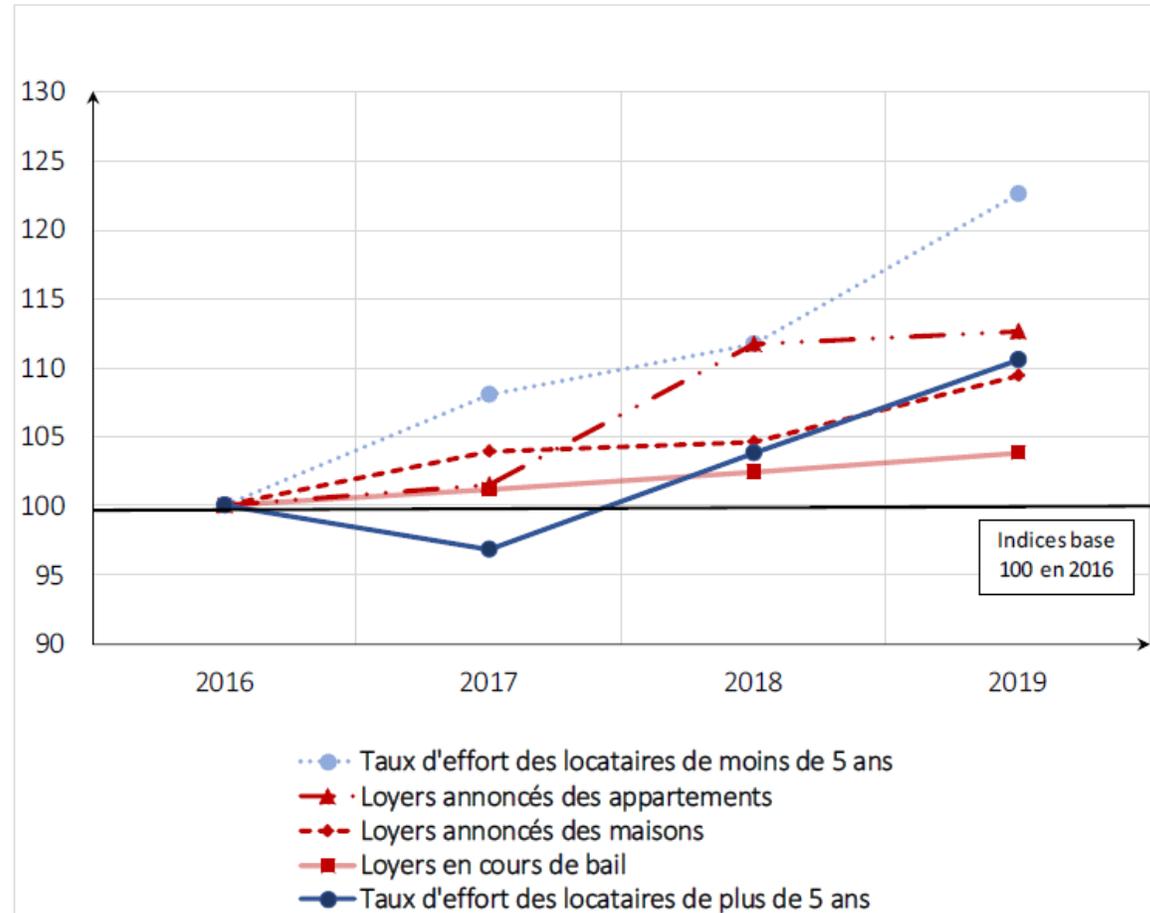
EVOLUTION DE LA PROPORTION DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES AVEC EMPRUNT ET LOCATAIRES DONT LE TAUX D'EFFORT POUR SE LOGER EST SUPÉRIEUR À 40% ENTRE 2016 ET 2019

	2016	2017	2018	2019
Propriétaires avec emprunt	21,3%	17,1%	23,6%	24,0%
Locataires	25,1%	27,1%	30,2%	34,5%

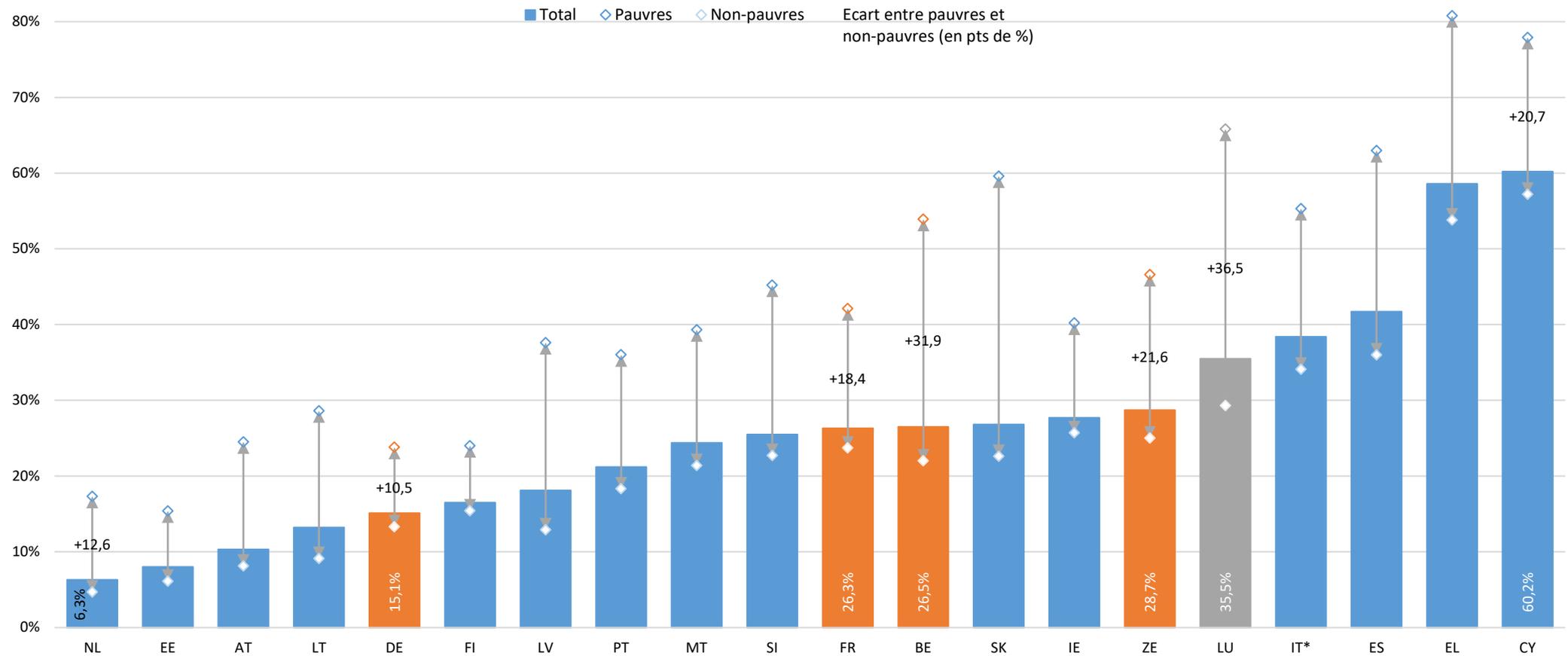
EVOLUTION DU TAUX D'EFFORT MOYEN PAR MODE D'OCCUPATION ET QUINTILES DE NIVEAU DE VIE DES MÉNAGES 2016-2019



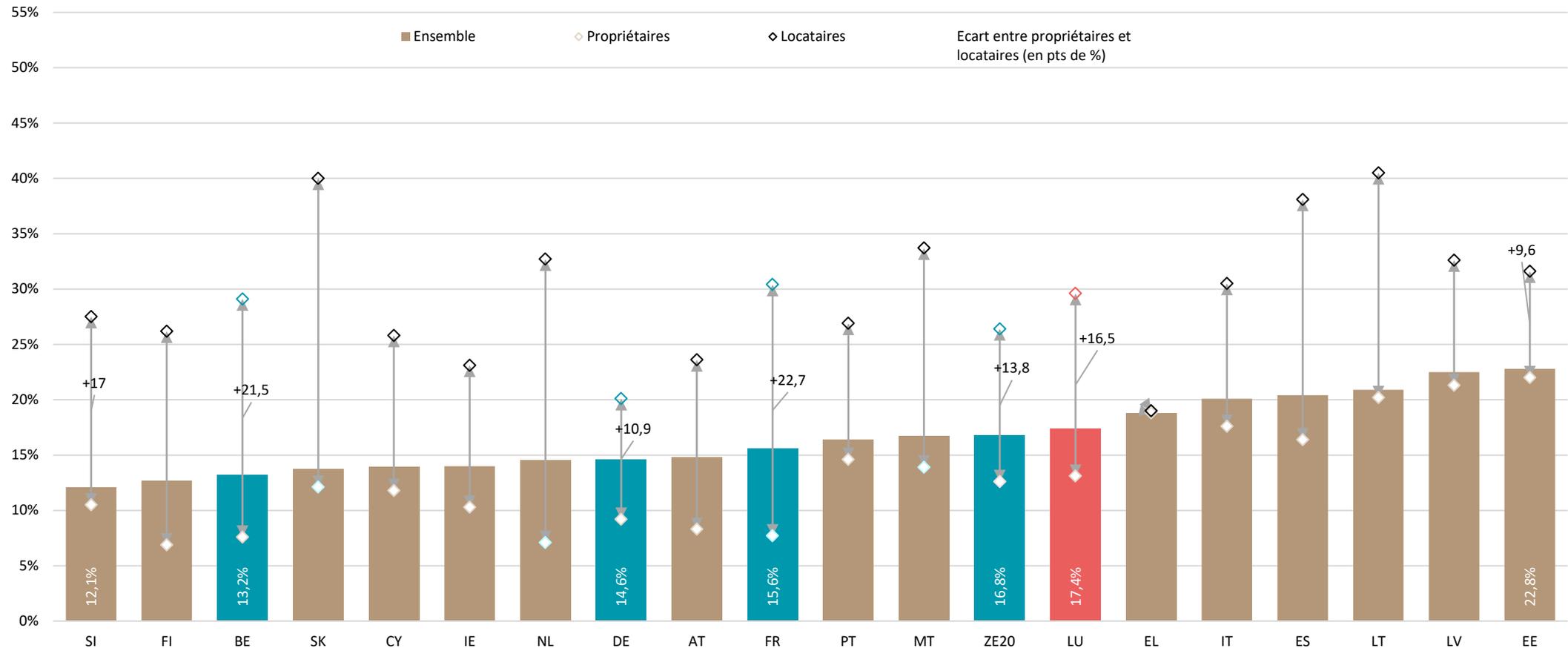
EVOLUTION DU TAUX D'EFFORT DES LOCATAIRES SELON LEUR ANCIENNETÉ DANS LE LOGEMENT ET DES LOYERS ANNONCÉS OU EN COURS DE BAIL



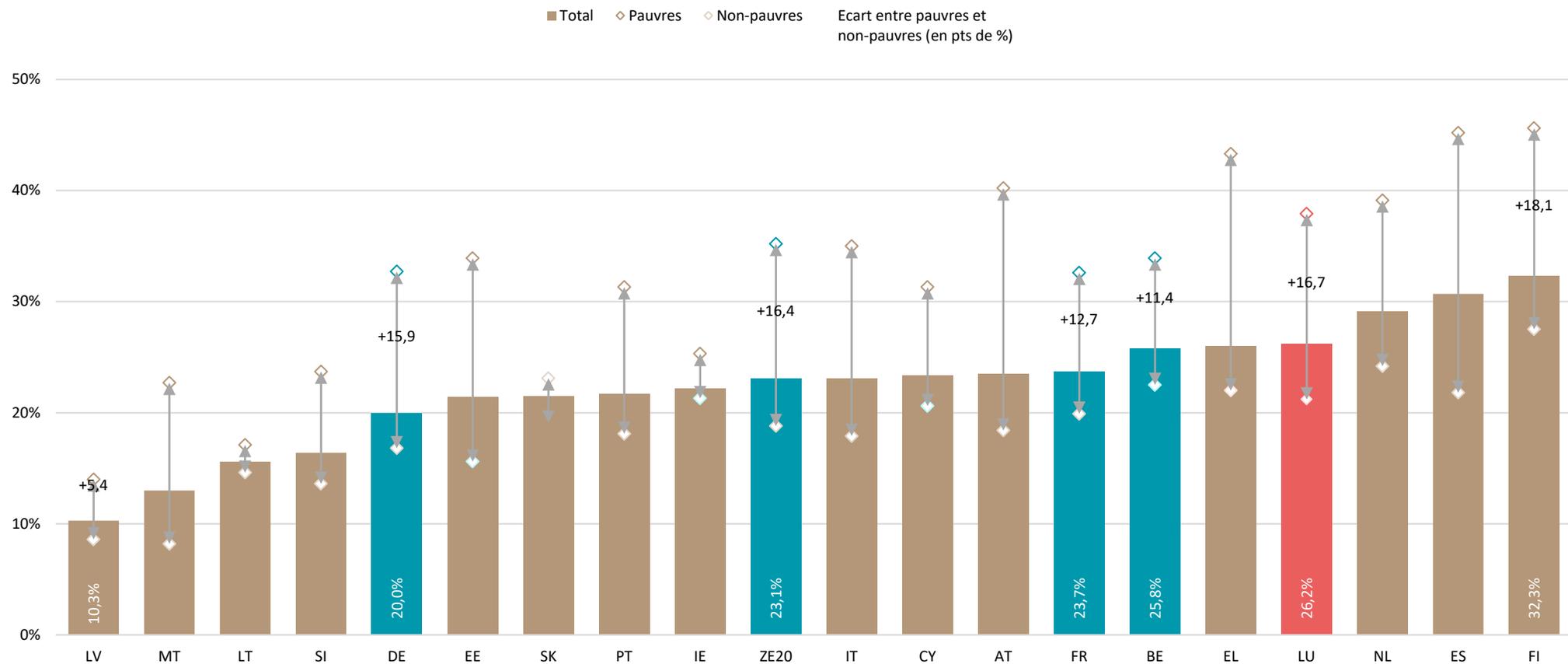
PART DES MÉNAGES AYANT DE LOURDES CHARGES FINANCIÈRES LIÉES AUX FRAIS DE LOGEMENT ET ÉCART ENTRE PAUVRES ET NON-PAUVRES, 2020



TAUX DE RISQUE DE PAUVRETÉ DES PROPRIÉTAIRES ET DES LOCATAIRES, 2022



PART DU LOYER DANS LE REVENU DISPONIBLE ET ÉCART ENTRE PAUVRES ET NON-PAUVRES, 2022



VI. LE LOGEMENT ABORDABLE FORTEMENT SOUS-DÉVELOPPÉ

- **Les loyers du marché privé dépassent de plus en plus le pouvoir d'achat des ménages modestes**
- **Le logement abordable est sous-développé** en comparaison internationale
- Les prix des logements en vente subventionnée risquent de dépasser également les moyens financiers d'une partie croissante de la population

ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE DES CANDIDATS SUR LA LISTE DU FONDS DU LOGEMENT (OBSERVATOIRE DE L'HABITAT)

- A la fin mars 2023, **5.555 candidats-locataires** étaient inscrits sur la liste d'attente auprès du FDL contre 3.883 au début de l'année 2021
- **Hausse de 43,1 %** du nombre de candidats à un logement en location abordable entre 2021 et 2023 pour plusieurs raisons:
 - Difficultés d'accéder à un prêt hypothécaire à la suite de l'envolée des taux d'intérêt ;
 - Hausse de la concurrence sur le marché locatif privé et déconnexion entre demande et offre ;
 - Hausse importante des loyers depuis la 2^{ème} moitié de 2022.

LES CONCLUSIONS PRINCIPALES DE L'ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

- Surreprésentation des personnes ayant entre 28 et 45 ans parmi les candidats par rapport à leur part dans la population totale au Luxembourg
- Surreprésentation des familles nombreuses et monoparentales
- 39,6% des candidats ont actuellement un taux d'effort supérieur à 30% (le taux d'effort moyen est de 26,5%), dont notamment les personnes seules et les familles monoparentales

L'ÂGE DES CANDIDATS À UN LOGEMENT EN LOCATION ABORDABLE AUPRÈS DU FONDS DU LOGEMENT : COMPARAISON ENTRE 2021 ET 2023

Age du chef de ménage	Tous les candidats-locataires en 2021		Tous les candidats-locataires en 2023		Taux de variation	Population totale (2019*)
	Effectifs	%	Effectifs	%	%	%
19-27	179	4,7	257	4,6	-2,1	3,3
28-35	747	19,5	1 189	21,4	9,7	13,8
36-45	1 223	31,9	1 695	30,5	-4,4	19,5
46-55	1 003	26,2	1 406	25,3	-3,4	22,7
56-65	529	13,8	791	14,2	2,9	19,2
66 et plus	152	4,0	216	3,9	-2,5	21,6
<i>Manquant</i>	50	-	1	-	-	-
Tous les ménages	3 883	100,0	5 555	100,0	-	100,0

LA RÉPARTITION DES CANDIDATS À UN LOGEMENT EN LOCATION ABORDABLE AUPRÈS DU FONDS DU LOGEMENT SELON LA COMPOSITION DU MÉNAGE (2021,2023)

Composition du ménage	Tous les candidats-locataires en 2021		Tous les candidats-locataires en 2023		Taux de variation
	Effectifs	%	Effectifs	%	%
1 adulte	1 314	34,2	1 947	35,1	2,6
1 adulte + 1 enfant ou plus	931	24,3	1 259	22,7	-6,6
2 adultes*	223	5,8	309	5,6	-3,4
2 adultes + 1 enfant	317	8,3	480	8,6	3,6
2 adultes + 2 enfants	390	10,2	587	10,6	3,9
2 adultes + 3 enfants ou plus	620	16,2	932	16,8	3,7
Autres types de ménages**	44	1,1	40	0,7	-36,4
<i>Manquant</i>	44	-	1	-	-
Tous les ménages	3 839	100,0	5 555	100,0	-

LES RÉFORMES RÉCENTES

- Réforme de la loi de 1979 concernant l'aide au logement (volet « aides individuelles »)
- Réforme de la loi de 1979 concernant l'aide au logement (volet « logement abordable»)
- Le Pacte logement 2.0 et l'article 29bis
- Hausse du crédit d'impôt dit « Bëllegen Akt »
- Hausse conséquente de la subvention de loyer

LES RETARDS IMPORTANTS QUI PERSISTENT AU NIVEAU LÉGISLATIF

- **Protection insuffisante des locataires** ; le plafonnement des loyers est de facto inopérant
 - Réforme de la loi de 2006 relative au bail à usage d'habitation (volet « plafond »)
- **Aucune imposition progressive** du patrimoine foncier/immobilier
- **Aucun instrument de lutte contre la rétention** de terrains/logements
 - Réforme de l'impôt foncier + Introduction d'un impôt à la mobilisation de terrains (IMOB) et d'un impôt sur la non-occupation de logements (INOL)

VII. LES REVENDICATIONS PRINCIPALES DE LA CSL

1. Introduction d'un **impôt progressif** sur le patrimoine immobilier
2. **Imposition des terrains constructibles** et des logements **retenus** du marché (lutte contre la spéculation)
3. Réaligner les loyers au pouvoir d'achat des ménages à travers un **plafond contraignant**
4. Soutien aux locataires et aux primo-accédants
5. Investissements massifs dans le logement public abordable

CONCLUSION

- À la suite de la hausse des taux d'intérêt, **l'effort initial requis pour accéder à la propriété immobilière a atteint un niveau historique** et une partie croissante de la population est exclue du marché
- **Le ralentissement** sensible de l'activité du secteur de la construction **augmente le déséquilibre entre stock en logements et croissance démographique**
- Il est fortement probable que la crise du logement s'exacerbe davantage
- **Les prochaines années pourraient être marquées par une envolée des loyers** ce qui augmenterait davantage la pression sur les ménages locataires à revenus bas et moyens



CHAMBRE DES SALARIÉS
LUXEMBOURG

MERCI

pour votre attention

28/09/2023