

Note sur le logement

Chambre des salariés

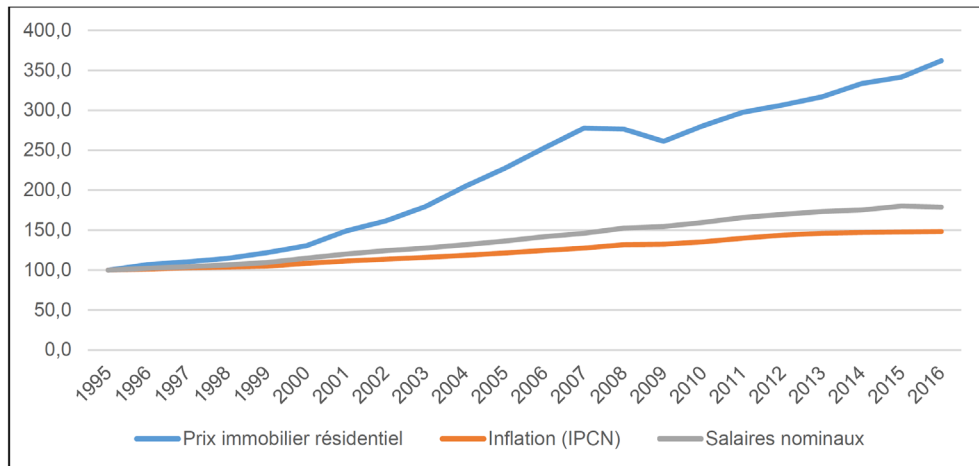
Conférence de presse du 26 février 2020

Plan de la note

1. Une crise du du droit au logement
2. Une meilleure régulation du marché
3. Améliorer l'offre du logement locatif
4. Aides en matière de logement
5. Moyens pour investir dans le logement

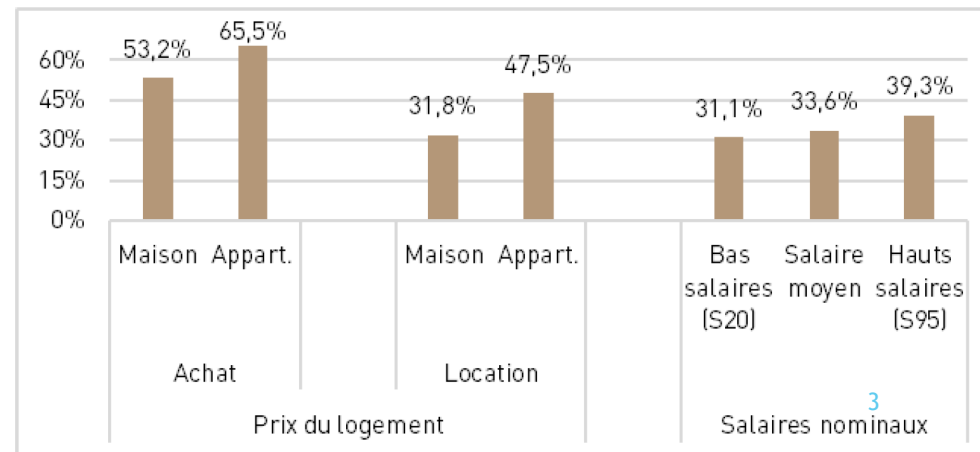
Une explosion des prix dépassant largement l'inflation et l'évolution des salaires

Figure 1 : L'évolution des prix immobiliers résidentiels, du coût de la vie, et des salaires nominaux (1995-2016)



Sources : Statec, IGSS ; Graphique : CSL

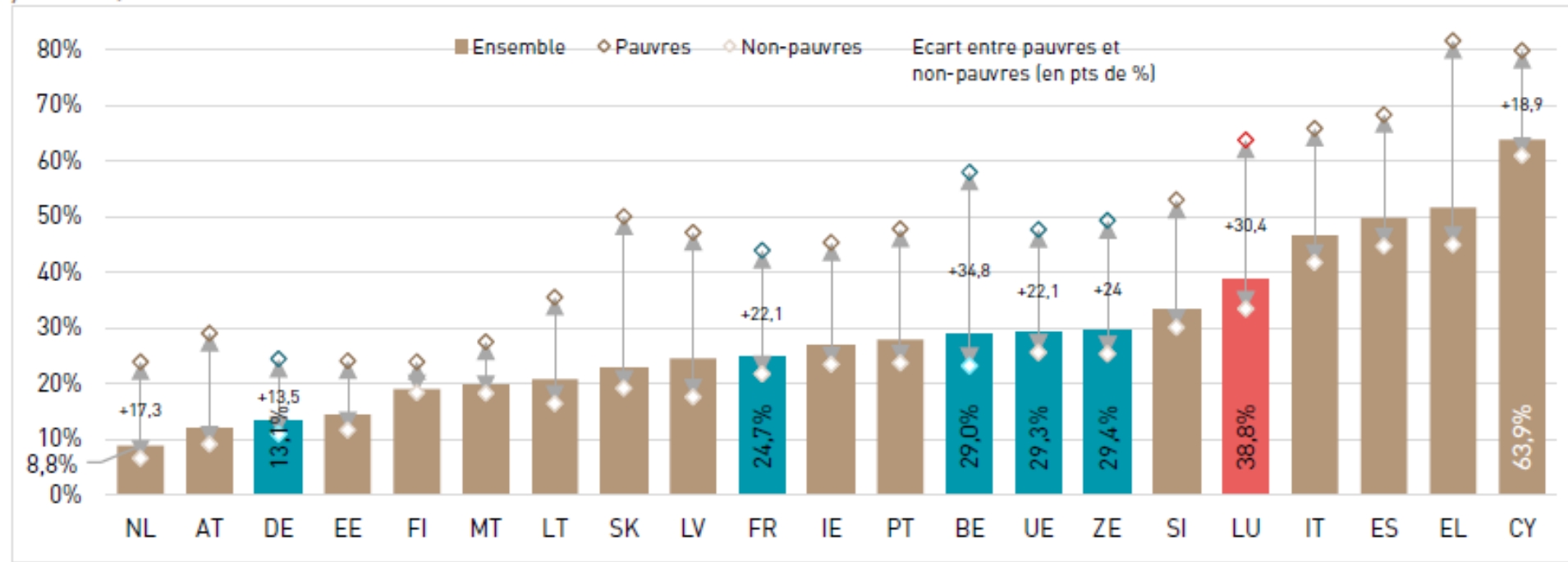
Figure 2 : Évolution des prix des logements en euros courants et des salaires nominaux (2005-2016)



Sources : Observatoire de l'habitat (prix d'achat et loyers) et Projet de loi n°7085 (salaires horaires) ; Graphique : CSL

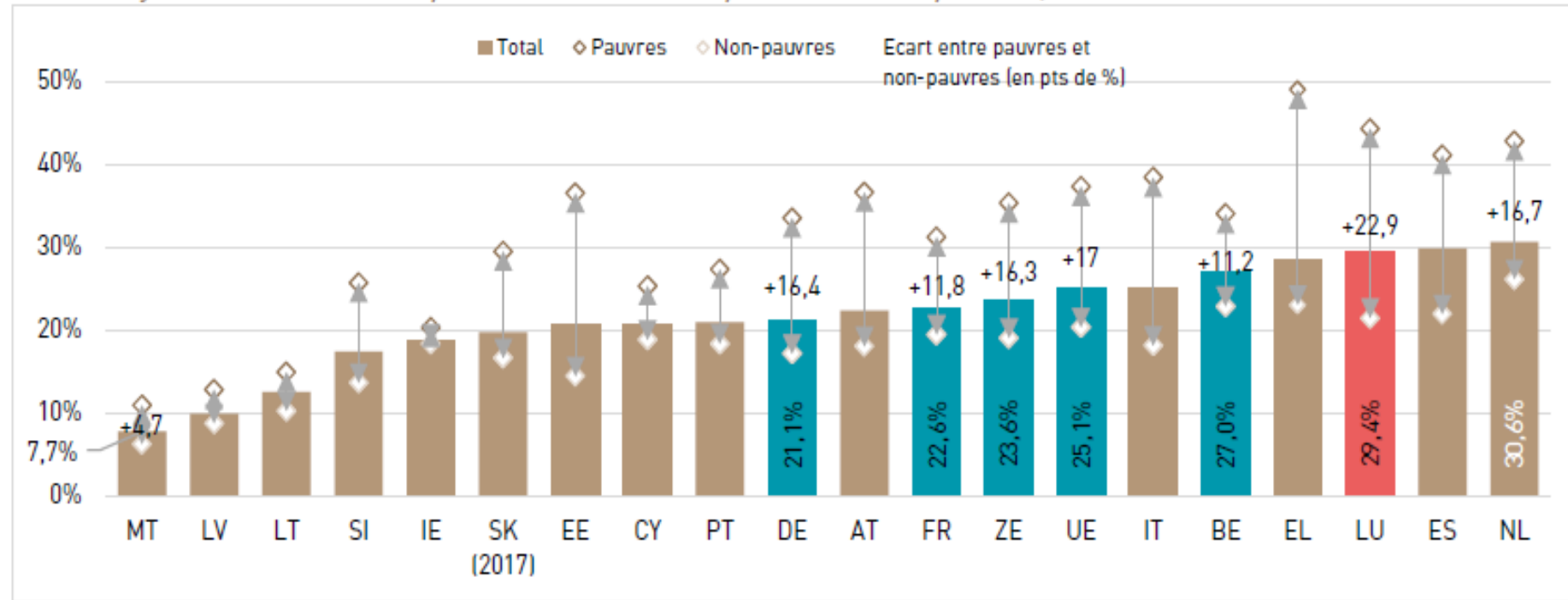
Proportion élevée de ménages en surcharge des coûts du logement

Part des ménages ayant de lourdes charges financières liées aux frais de logement et écart entre pauvres et non-pauvres, 2018



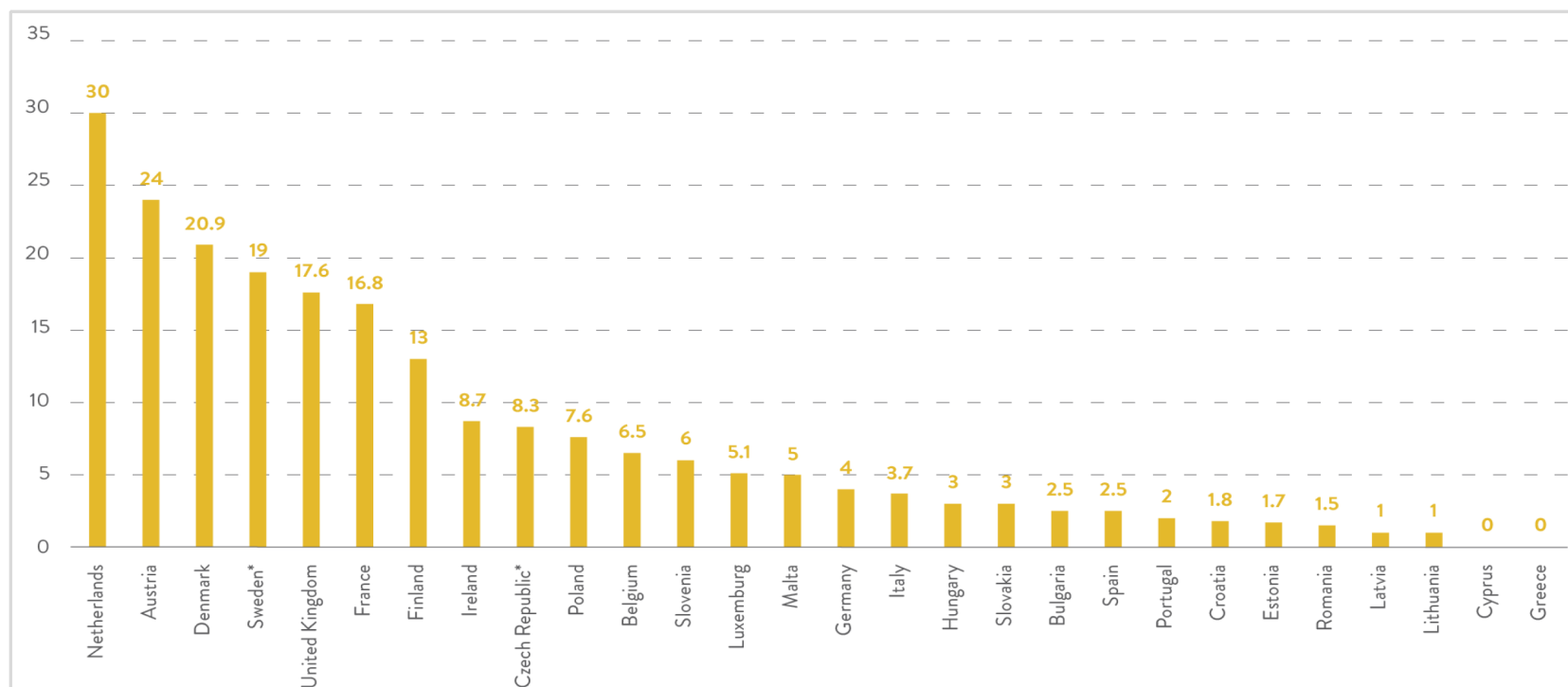
Proportion élevée de ménages en surcharge des coûts du logement

Part du loyer dans le revenu disponible et écart entre pauvres et non-pauvres, 2018



Un manque flagrant de logements sociaux

Figure 9 : Proportion des logements sociaux locatifs dans le stock des logements (2017)

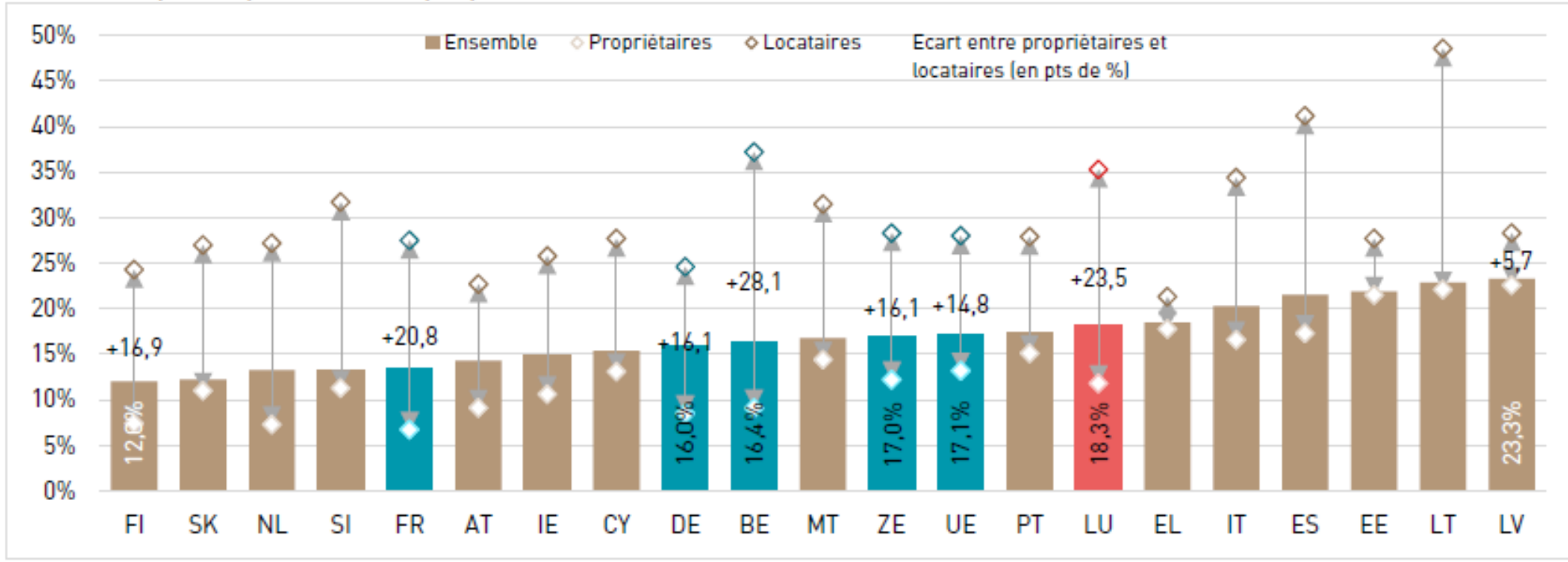


Socle européen des droits sociaux :
« les personnes dans le besoin doivent bénéficier d'un accès au logement social ou d'une aide au logement de qualité »

Source : Housing Europe, Le logement social dans l'Union européenne ; Union sociale pour l'habitat ; Bruxelles. Note : *pour la Suède et la République tchèque, les données concernent l'ensemble des logements municipaux, et non seulement les logements sociaux

Taux de risque de pauvreté locataires vs. propriétaires

Taux de risque de pauvreté des propriétaires et des locataires, 2018



Structure oligopolistique du foncier disponible

- ▶ Potentiel foncier : 2.959 ha avec une valeur estimée de 20,7 milliards
- ▶ 2.144 ha appartiennent à des personnes physiques (72,5%) ; 16,5 % à des personnes morales et 11% à des entités publiques
- ▶ 2.144 ha appartiennent à 15.907 personnes (2,7% de la population totale en 2016): coefficient de GINI (sous-évalué) de 0,71
- ▶ 1% des propriétaires fonciers (159 personnes) possèdent 25,2% de la valeur du potentiel foncier (= 403,3 ha)
- ▶ 10 sociétés privées détenaient pour 1,8 milliards d'euros de terrains, 8,6% de la valeur totale des terrains constructibles en 2016 et près de la moitié de la valeur totale détenue par des sociétés privées (178 millions d'euros de terrains en moyenne pour chacune de ces 10 sociétés privées)
- ▶ A Luxembourg-Ville : 11 familles et 11 sociétés possèdent 63% des terrains pour une valeur de 3,8 milliards d'euros
- ▶ Pas d'intérêt à mobiliser les terrains

Lutte contre la spéculation

- ▶ Constitution d'une réserve foncière publique substantielle
- ▶ Plafonnement des prix en cas d'extension du périmètre d'agglomération
- ▶ Réforme de l'impôt foncier
 - ▶ Rendement ridicule : 0,1 % du PIB ; avec la moyenne des pays voisins (1,4%), recettes de 824 millions d'euros au lieu de 38 millions
 - ▶ Valeur actuelle
 - ▶ Progressivité en fonction de la propriété nationale globale
 - ▶ Exonération de la résidence principale
 - ▶ Imposition en fonction de la durée de détention si inoccupé

Lutte contre la spéculation

- ▶ FIS : un no-go absolu
- ▶ Imposition des plus-values immobilières
 - ▶ Effet d'aubaine
 - ▶ Imposition au taux global, également pour des raisons d'équité fiscale
 - ▶ Exception : résidence principale
 - ▶ En faveur de la cession à des entités publiques

Améliorer l'offre de logement locatif

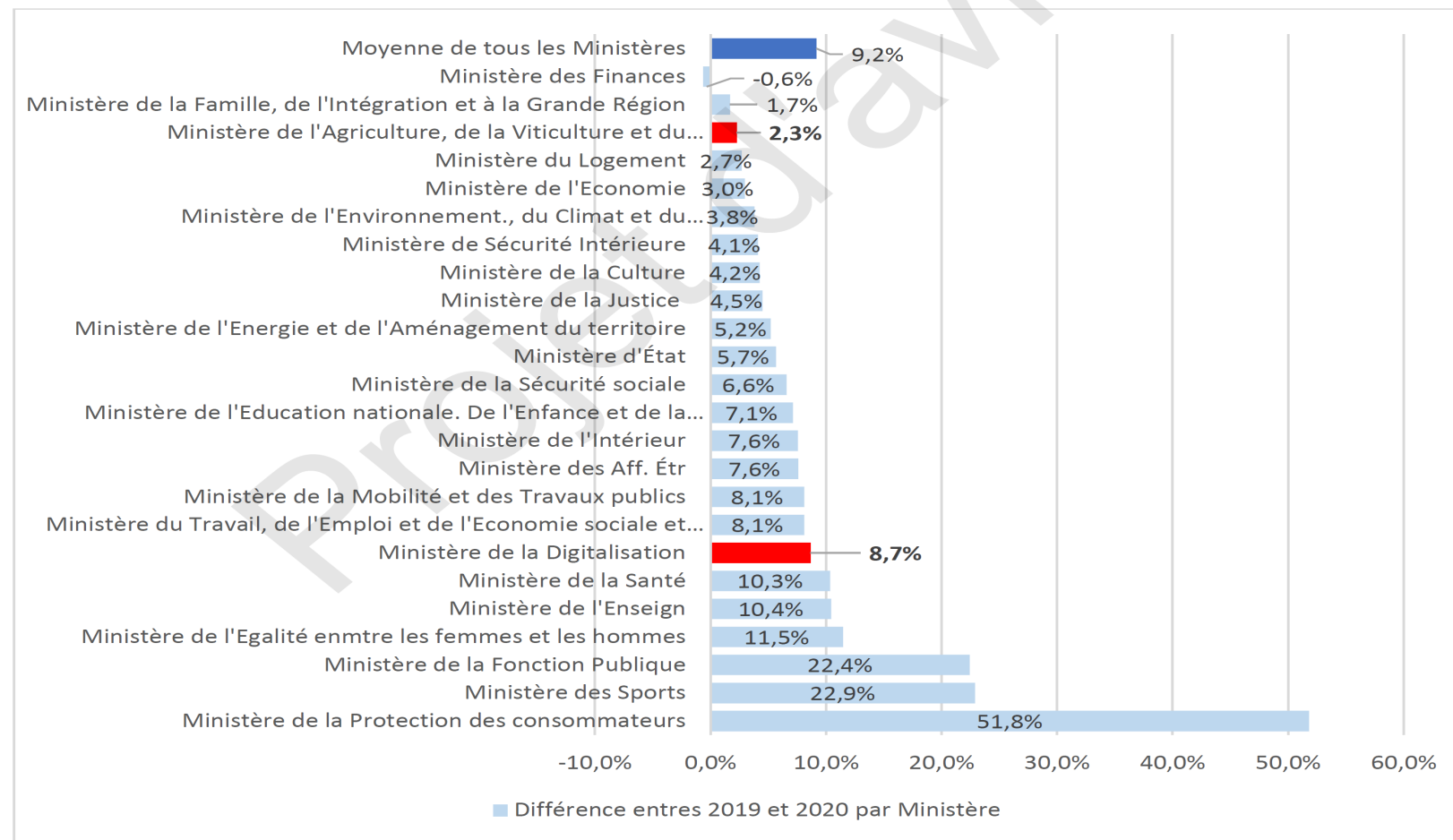
- ▶ Augmentation de l'offre des logements sociaux locatifs
- ▶ Plafonnement effectif des loyers
- ▶ Réforme de la subvention de loyer
- ▶ Réduction du montant maximum de la garantie locative
- ▶ Mettre les commissions d'agence immobilière à charge du bailleur
- ▶ Endiguer la location temporaire des logements

Rendre les aides financières plus sociales

- ▶ Les aides écologiques sans critères sociaux - effet d'aubaine pour les ménages aisés ?
- ▶ Déductibilité intégrale des intérêts sur les emprunts hypothécaires : une incitation à la surchauffe
- ▶ Amortissement pour usure accéléré qui accélère les prix ?
- ▶ Ajustement du crédit d'impôt «Bëllegen Akt»

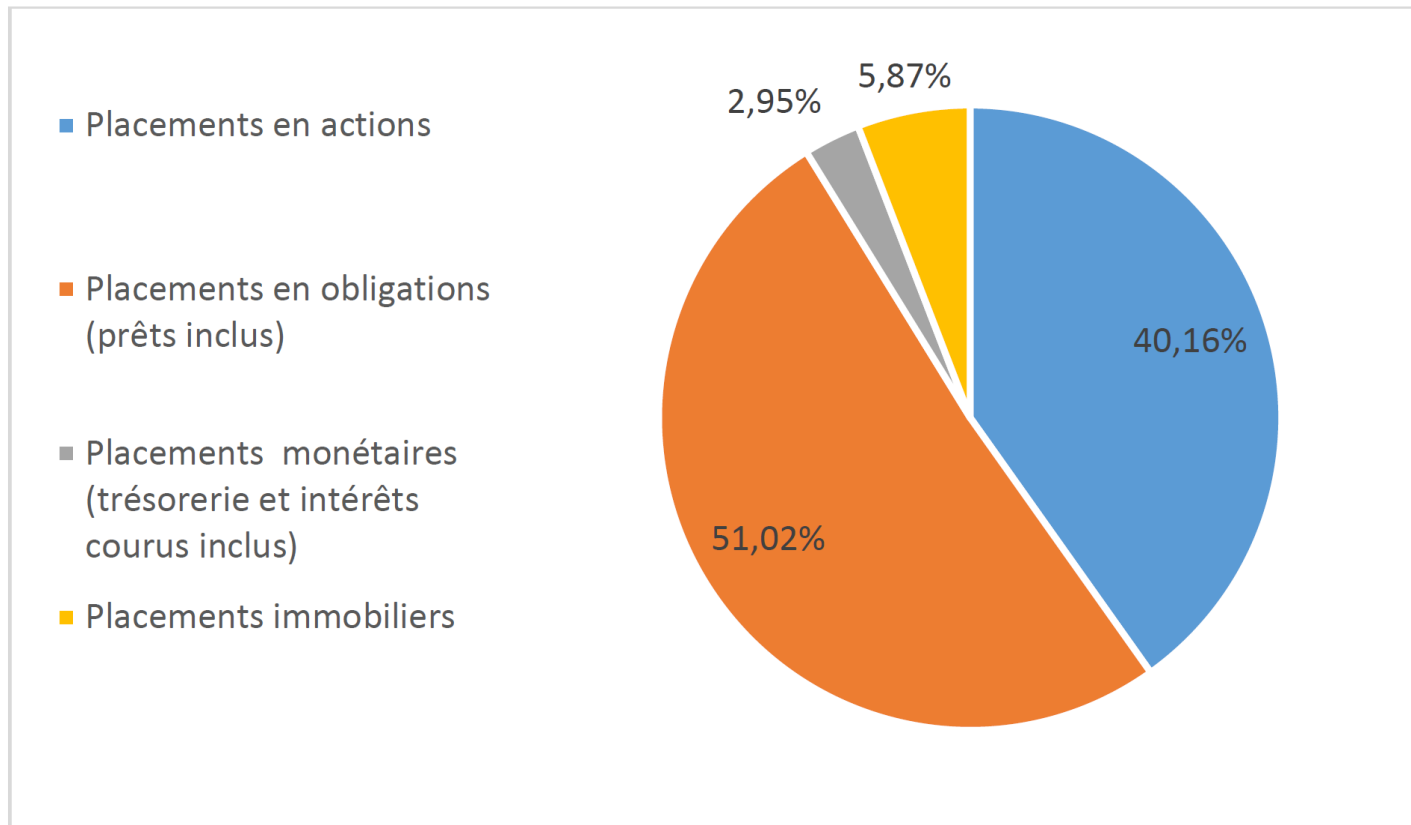
Investissement : un budget décevant

Graphique 1 : Taux de variation des budgets entre 2019 (Budget 2019 voté) et 2020 (Projet de Budget 2020) par ministère, en %



Investissement : une réserve disponible

Figure 15 : Total des actifs du FDC au 31 décembre 2018



Source : FDC Rapport Annuel 2018 ; Graphique : CSL

Conclusion

- ▶ Nécessité de constituer une réserve foncière publique substantielle
- ▶ Nécessité de se donner les moyens financiers
- ▶ Nécessité de prendre des mesures incisives incitant à la vente du potentiel financier disponible
- ▶ Nécessité d'abolir les mesures incitant à la spéculation
- ▶ Nécessité de plus d'équité au niveau des subventions et des mesures fiscales existantes

Merci pour votre attention !