



Photo: Editpress/Julien Garroy

Qui peut encore vivre au Luxembourg?

ANALYSE D'UNE IMPUISSANCE POLITIQUE

Michel Wurth, président de l'Union des entreprises luxembourgeoises (UEL)

Dans sa déclaration gouvernementale de 2013, le premier ministre disait: „Le problème du logement divise notre société: il y a ceux qui peuvent se payer un loyer et ceux qui ne le peuvent pas, qui ne le peuvent que difficilement ou qui ne le peuvent plus.“ Une législation plus tard, ce constat s'est encore accentué et le logement devient à juste titre un sujet majeur du débat électoral qui s'annonce.

Vivre au Luxembourg est devenu un luxe, y devenir propriétaire un rêve.

La situation est tendue pour nombre de nos concitoyens. Pour près de quatre ménages sur cinq au Luxembourg, la charge financière liée au logement est préoccupante et elle s'aggrave s'il y a des enfants à charge dans le ménage. Près d'un résident sur dix habite dans un logement dont le coût dépasse 40% du revenu disponible de son ménage.

Ce n'est pas étonnant lorsque l'on sait à quel point les prix des biens immobiliers ont explosé. En une dizaine d'années, le prix moyen d'une maison a augmenté de plus de 60% pour atteindre quelque 800.000 euros en 2017, tandis que le prix moyen d'un appartement s'est accru de presque 70% pour atteindre environ 500.000 euros. Les loyers, eux aussi, ont fortement évolué pour les maisons, mais surtout pour les appartements (+50%).

La flambée des prix oblige de plus en plus de résidents à émigrer: entre 2005 et 2015, le nombre de frontaliers de nationalité

luxembourgeoise a été multiplié par trois.

En fait, cette problématique est à la fois simple à synthétiser et complexe à appréhender. Simple, car elle n'est que le fruit de l'inadéquation chronique entre l'offre et la demande immobilière; complexe, car l'autorité publique semble démunie face à la rigidité de l'offre.

Alors pourquoi cette demande?

Sur le versant de la demande, le Luxembourg est victime de son succès. Il connaît depuis de nombreuses années une croissance économique forte et enviée par de nombreux pays voisins et s'est ainsi définitivement transformé en métropole de la Grande Région.

Il n'est pas inhabituel pour les métropoles et centres économiques de provoquer une pénurie de logements. Au Luxembourg, les loyers sont moins élevés que dans les grandes capitales comme Paris ou Londres et ils ne sont pas plus élevés que dans des métropoles régionales comme Munich ou Lyon.

En matière de pouvoir d'achat, le résident moyen luxembourgeois reste même privilégié par rapport à ces centres dont la main-d'œuvre fait des navettes tout aussi longues.

Là où notre pays fait exception, c'est qu'un nombre croissant de nos navetteurs sont des frontaliers. Ce n'est pas une ville dans un pays qui est devenu une métropole, c'est le pays entier avec

le risque d'évincer une partie croissante de sa population en dehors de ses propres frontières. C'est là, au plus tard lorsque les électeurs ont l'impression de ne plus pouvoir se payer un logement, que le problème devient politique et que le résident d'origine se demande s'il a vraiment envie de croissance supplémentaire.

Mais le débat ne peut pas s'arrêter là, car la croissance économique est d'abord une aubaine indispensable pour financer notre Etat providence, notre protection sociale et assurer une qualité de vie exceptionnelle au Luxembourg. Ces derniers mois, l'UEL a déjà exposé en long et en large la nature extensive de notre croissance économique qui fait que la croissance économique est identique à la croissance de la main-d'œuvre et exerce donc une pression démographique parallèle.

Entre 2005 et 2017, environ 110.000 personnes supplémentaires ont été nécessaires pour faire tourner notre économie. C'est plus ou moins l'équivalent cumulé des communes d'Esch-sur-Alzette, Dudelange, Pétange, Bettembourg, Mersch, Mamer et Ettelbruck!

Evidemment, cette explosion de travailleurs ne s'est pas traduite en un nombre équivalent de résidents supplémentaires. Pendant la période indiquée et sur les 110.000 personnes, 93.000 n'étaient pas des résidents luxembourgeois car seulement 23.000 ont pu se permettre de vivre au Luxembourg et 69.000 se sont résolus à rester vivre de l'autre côté de la frontière. Sans doute ont-ils

souvent fait ce choix pour des raisons émotionnelles, voire familiales, mais au fur et à mesure que les années passent, le Luxembourg doit aller chercher sa main-d'œuvre plus loin, les embouteillages s'allongent et les prix du logement expliquent le choix de vivre d'un côté plutôt que de l'autre de la frontière.

Il s'y ajoute d'autres facteurs qui ne sont pas liés à la croissance, comme le changement de la structure des familles (hausse du nombre de ménages comportant une seule personne notamment), l'augmentation de la surface habitable moyenne ou encore le niveau historiquement bas des taux hypothécaires. Les décisions politiques y ont rajouté de leur côté car les gouvernements successifs ont subventionné la demande par des incitations fiscales, des subventions d'intérêts ou de loyers ou encore de constructions économes en énergie qui tous ensemble expliquent également la hausse de la demande immobilière.

Et cela ne risque pas de changer de sitôt. Tant les experts nationaux (Statec) qu'internationaux (Commission européenne) prévoient que la population atteindra un million d'habitants à l'horizon 2060. Les besoins en infrastructures sont donc colossaux. Le logement n'en est qu'une partie et les besoins parallèles – crèches, écoles, hôpitaux, maisons de soins, transport – ne font qu'alourdir la tâche.

Et pourquoi l'offre immobilière ne suit-elle pas?

Face à une demande galopante et des prix qui flambent, on s'attendrait à ce que la mise sur le

marché de logements soit un investissement à ce point sûr que l'offre explose à son tour. Pourtant, elle ne suit pas, mais se révèle d'une extrême rigidité.

L'offre souffre de l'insuffisance de terrains constructibles, de la faible production de logements en général, et sociaux en particulier, de la complexité et de la longueur des procédures en matière d'urbanisme et d'autorisation de construire, de la réticence des responsables communaux, notamment en raison des pressions de la population et last but not least, de l'absence d'une gestion politique intégrée et basée sur une stratégie à long terme.

Pensant faire du „social“, la politique a subventionné la demande. Elle a en fait alourdi les procédures administratives à l'extrême en faisant de l'écologie, de l'urbanisme, de la gestion des eaux ou encore du génie civil. Ainsi, nous avons aujourd'hui les critères écologiques parmi les plus stricts.

Quelles qu'en soient les nécessités, il faut admettre qu'elles ont un coût. De plus, les signaux politiques en matière d'offre ont été contradictoires. Pendant que la mise en vente de terrains était favorisée fiscalement, l'investissement dans le logement était alourdi d'une TVA additionnelle. Enfin, les firmes locales de construction et d'artisanat sont débordées, par la demande d'une part, par les chicanes administratives et les problèmes croissants d'organisation interne d'autre part.

La deuxième partie du texte paraîtra demain.