

Économie immobilière et politique(s) du logement : État des lieux, questions majeures et perspectives !

Document de Travail n° 26
Juin 2024

RUBEN Michel-Edouard



Sommaire

Où en est le marché immobilier luxembourgeois ?.....	2
Pourquoi les prix immobiliers sont-ils aussi élevés au Luxembourg ?	5
Comment expliquer la persistance à un si haut niveau (70%) du taux de propriétaires ?	7
Les promoteurs privés sont-ils « méchants » ?.....	8
« Aider » les investisseurs locatifs : est-ce du gâchis ?.....	10
Et si l'État (re)expropriait ?	12
Notes pour plus tard.....	12

« (...) tout est simple et tout est compliqué en matière d'immobilier. Il en est ainsi parce qu'à ce sujet tout un chacun a sa petite opinion, sinon un grand intérêt ».

Michel Wurth.

Parce qu'elle se trouve à l'intersection de considérations - économiques, urbanistiques, financières, réglementaires, culturelles, patrimoniales et sociales - ne formant pas nécessairement un tout cohérent, la politique du logement se prête particulièrement à l'expression d'avis tranchés qui, bien souvent, reposent sur des intuitions non-fondées, ne sont que la manifestation de défense d'intérêts particuliers ou ne constituent que des espoirs ne pouvant qu'être déçus !

Cette publication propose aux lecteurs désireux de se forger une opinion éclairée une vue d'ensemble sur, et des réponses à, certaines questions en lien avec l'économie immobilière et les politiques du logement. Aussi, elle rappelle - en filigrane - que conduire une politique du logement/veiller à ce que toute personne puisse disposer d'un logement approprié, dans un petit pays riche à démographie particulièrement dynamique, est un art - constamment - difficile.

Où en est le marché immobilier luxembourgeois ?

Après des années à annoncer, discuter, voire surjouer, la « crise de l'immobilier et du logement »¹, elle est « réellement et sévèrement » advenue à partir du deuxième trimestre 2022 dans le sillage de la remontée des taux d'intérêt précipitée par la poussée inflationniste consécutive à la guerre entre la Russie et l'Ukraine. Depuis, elle n'a eu de cesse de s'aggraver et a obligé les pouvoirs publics à multiplier les mesures de soutien² :

- Aux aspirants propriétaires-occupants (hausse du Bëllegen Äkt, hausse de la déductibilité des intérêts d'emprunt, élargissement du cercle des acquéreurs éligibles à la vente de logements abordable et à coût modéré, prime compensatoire conjoncturelle, etc.) ;
- Aux investisseurs locatifs (création d'un crédit d'impôt location, droit à un abattement construction spécial, aide à la création de logements intégrés, etc.) ;
- Aux locataires (augmentation de la subvention de loyer, mise en place d'une prime locative, augmentation de l'exemption des revenus nets provenant de la gestion locative sociale, etc.) ;
- Aux promoteurs privés (mise en place par l'État d'un programme (se voulant) d'envergure d'acquisition de logements en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement)³, création d'un *special purpose vehicle*⁴ ayant pour mission de soutenir le secteur de l'immobilier résidentiel et de contribuer à augmenter l'offre de logements achevés) ;
- Au secteur de la construction (ouverture du chômage partiel conjoncturel à certaines branches d'activités du secteur de la construction pour une durée de 6 mois, financement spécial anti-crise construction de la SNCI) ;
- Aux promoteurs publics (augmentation du plafond des prêts que le Fonds du Logement peut contracter sous la garantie de l'État, extension du régime de l'exemption d'impôt sur les plus-values au Fonds du logement).

Après plus d'une année et demie de crise véritable et multidimensionnelle (logement, immobilier, construction), le principal enseignement est que la (nécessaire (?) et attendue (?)) correction a, à ce stade (?), davantage porté sur les quantités (nombre d'appartements vendus (-45% en 2023), nombre de maisons vendues (-40% en 2023), nombre de terrains vendus (-51% en 2023), nombre de permis délivrés

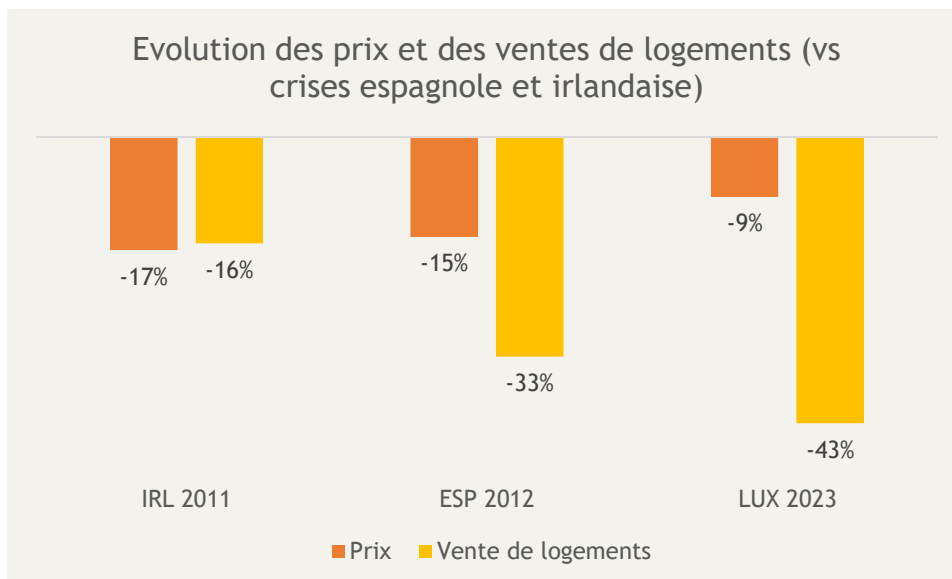
¹ Voir à ce sujet : Michel-Edouard Ruben (2019), Logement au Luxembourg : le pire serait-il à venir ?

² Voir notamment Solidarités pak 3.0 et les Projets de loi 8000B, 7938, 7937, 8353, 8359.

³ Il est à noter que la Ville de Luxembourg a emboîté le pas de l'État et lancé son propre programme d'acquisition de logements en VEFA.

⁴ Voir à ce sujet : <https://abbl.lu/en/professionals/the-banking-sector-comes-to-the-support-of-the-construction-of-residential-property>

(-22% en 2022, -5% en 2023)) que sur les prix qui sont, par exemple, restés relativement robustes (-3,5% en 2023) sur le segment des VEFA.



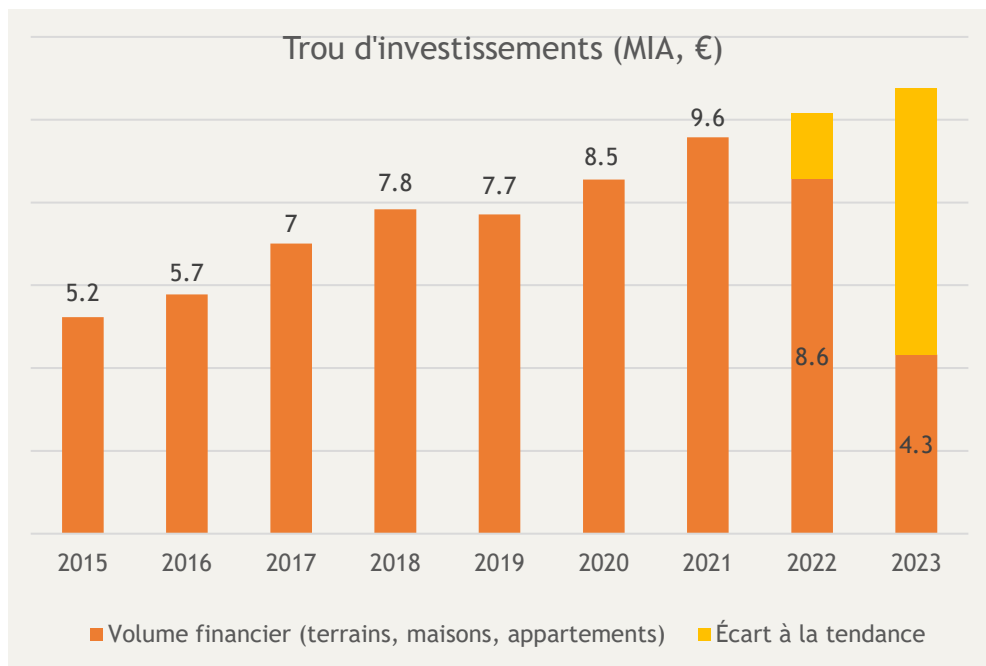
Source : Eurostat⁵

Tout semble se passer comme si, au-delà des cessions impérieuses (pour cause de crédit relais, de séparation, de déménagement, de risque de crise de liquidité imminente), les détenteurs de biens à vendre (particuliers comme promoteurs) attendaient (espéraient ?) la reconstitution du pouvoir d'achat immobilier - par les canaux de la baisse annoncée des taux d'intérêt, de la solvabilisation par les aides publiques ou de la hausse des revenus - des acquéreurs potentiels et refusaient - majoritairement - de vendre aux niveaux de prix correspondant à la capacité financière des acquéreurs potentiels !

Cet attentisme, qui pour certains promoteurs s'apparente(raient) à une incapacité de céder à « vils » prix à cause d'onéreux investissements initiaux (e.g. prix élevés d'acquisition du foncier) et de la hausse des coûts de construction, fige les parcours résidentiels, a des effets de plus en plus sensibles sur les entreprises et les salariés du secteur de la construction (faillites, recours au chômage partiel, licenciement, fin d'intérim) et porte en son sein un risque aigu de pénurie future pour causes de sous-investissements, de non alimentation du stock et de perte de capacité de production de logements.

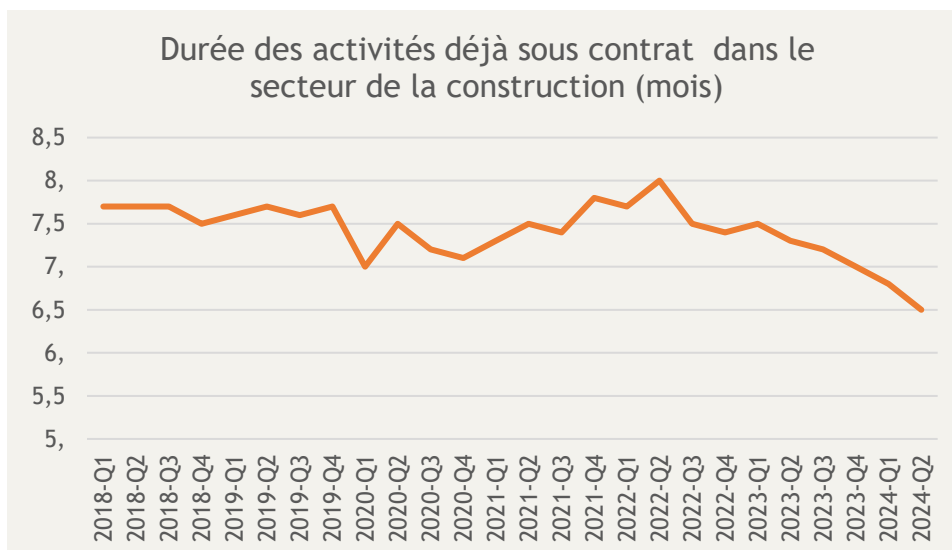
Il existerait ainsi, fin 2023, un trou d'investissements immobiliers de plusieurs milliards d'euros et un déficit de force de travail dans la construction - sur la base de la déviation en 2023 à la tendance de l'emploi dans le secteur entre 2010 et 2022 - de l'ordre de 2.200 emplois.

⁵ Pour l'Espagne, l'évolution du nombre de ventes de logements retenue concerne l'année 2011.



Source : Observatoire de l'habitat

Timide lueur d'espoir dans cet environnement morose, certains professionnels disent observer un regain d'activité depuis le premier trimestre 2024 à la faveur d'une (légère) baisse des taux d'intérêt, de certaines offres alléchantes mises en place par des promoteurs et de l'orientation prospective de la politique du logement. Cette - prétendue - amélioration n'est toutefois pas (encore ?) visible dans le volume de crédits immobiliers accordés par les banques, ni dans les données d'enquête auprès des entreprises du secteur de la construction qui continuent de faire état de sombres perspectives !

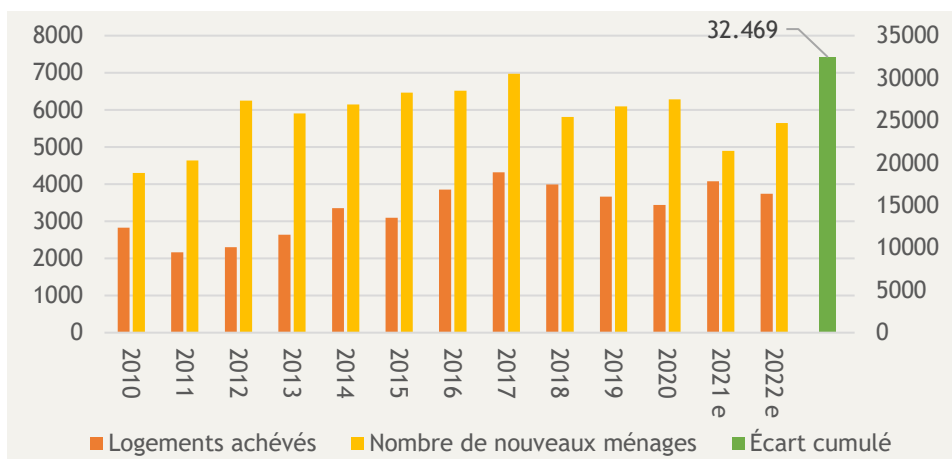


Source : Eurostat

Pourquoi les prix immobiliers sont-ils aussi élevés au Luxembourg ?

12.915 euros/m² en moyenne à Luxembourg-Ville (avec des pics relevés à plus de 21.000 euros/m² dans certains quartiers), 7.416 euros/m² en moyenne à Differdange (soit davantage que la moyenne relevée à Copenhague, Barcelone, Bruxelles ou Lyon), plus de 10.000 euros/m² au Kirchberg pour des logements abordables assortis d'un droit de préemption cédés dans le cadre d'un bail emphytéotique se terminant le 14 juin 2122 à minuit : c'est peu de dire que le mètre carré coûte (très) cher dans le pays.

S'il en est ainsi⁶, c'est parce que les prix immobiliers ont fortement augmenté entre 2010 et 2022 (avec une accélération notable à partir de 2018⁷) à la faveur d'une combinaison de demande effective⁸ boostée (par la faiblesse des taux d'intérêt, l'augmentation du nombre des ménages, la décohabitation, la bonne tenue de l'économie, l'évolution des salaires, les incitations à investir dans la pierre, des comportements spéculatifs⁹, etc.) et d'un nombre « insuffisant » de logements achevés chaque année¹⁰.



Sources : Observatoire de l'habitat, calculs de l'auteur

La cherté et l'évolution des prix du logement dans le pays est ainsi le résultat attendu sur un marché libre où la demande (pour un bien à la fois de première nécessité et principal véhicule d'investissement) dépasse structurellement l'offre - qui plus est dans un contexte où les équilibres souhaités sont souvent divergents¹¹, les effets de levier importants et le niveau atteint par les coûts de construction très conséquent.

⁶ Voir à ce sujet : Christian Glocker (2020), Modéliser le marché du logement au Luxembourg.

⁷ Voir à ce sujet : Observatoire de l'habitat (2023), Les prix de l'immobilier résidentiel au Luxembourg sur longue période (1975-2022).

⁸ i.e. Le niveau de demande qui est anticipé compte tenu des besoins futurs en logements et des intentions d'investissement.

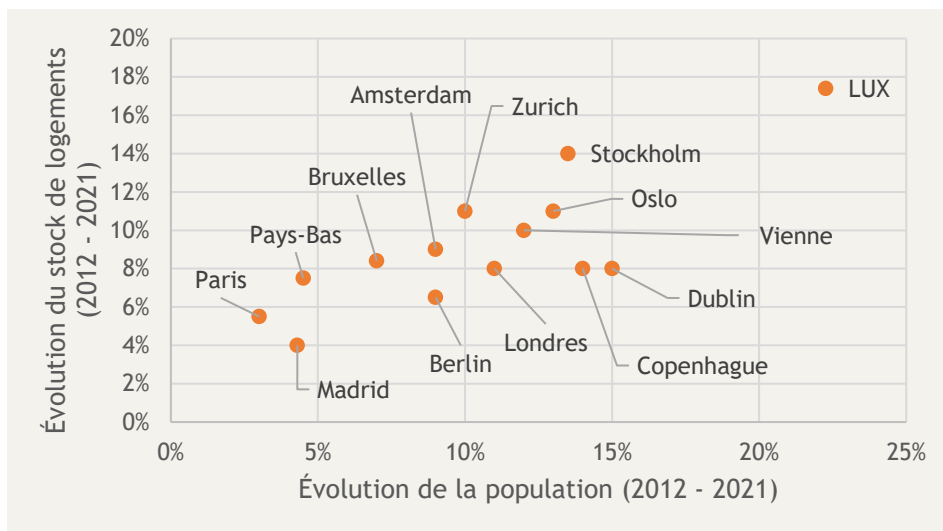
⁹ i.e. L'anticipation de la poursuite des hausses de prix.

¹⁰ n.b. L'écart cumulé entre le nombre de logements achevés et le nombre de ménages supplémentaires est un *puzzle* qui mérite(ra)it d'être étudié pour comprendre comment ont pu/dû se loger l'excédent de ménages dans un parc de logements sans cesse réduit !

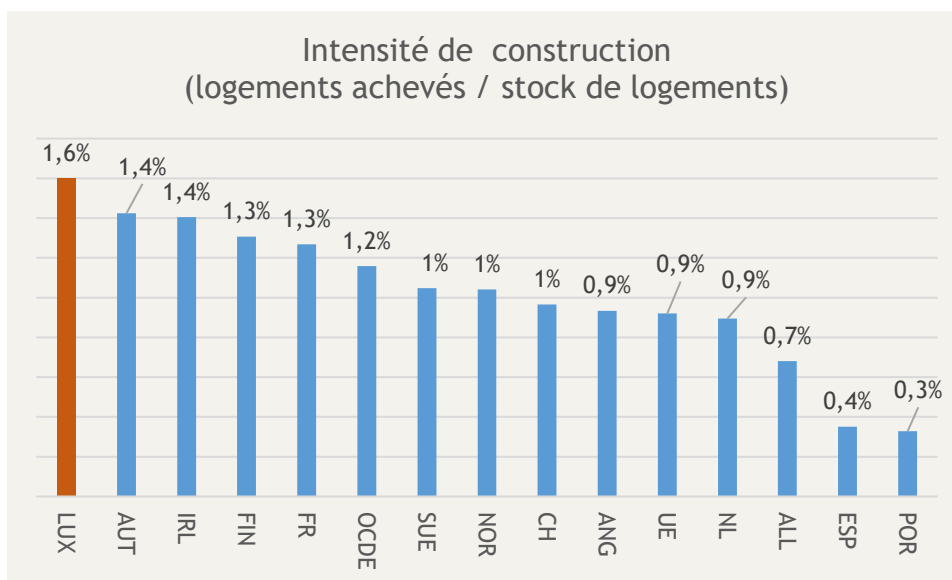
¹¹ e.g. Les acquéreurs rêvent de bonnes affaires, les propriétaires souhaitent que la valeur de leur patrimoine explose, l'État œuvre à ce que le pays soit attractif, les communes aspirent à un certain malthusianisme foncier, les législateurs soutiennent l'accès à la propriété par des dépenses fiscales en même temps qu'ils critiquent les effets distributif et inflationniste des aides versées, etc. Aussi, l'élargissement du cercle des acquéreurs de logements abordables (jusqu'à un revenu net de 58.956 euros) et à coût modéré (jusqu'à un revenu net de 69.435 euros) vendus par des promoteurs publics semble symptomatique des conflits d'objectifs en présence en ce qu'il soutient les promoteurs publics mais acte en même temps l'« inabordabilité » des logements abordables pour le ménage moyen !

Pour expliquer la faible élasticité de l'offre de logements (à l'évolution des prix et des besoins), il est généralement avancé que la thésaurisation des terrains par des propriétaires privés¹², la complexité administrative¹³ et le nombre élevé d'intervenants publics à satisfaire pour avoir le droit de développer un projet immobilier concourent à retarder la réalisation de nouvelles constructions.

Nonobstant la pertinence de ces explications, il apparaît néanmoins que si le Luxembourg ne construit pas assez de logements, il en construit tout de même - relativement - beaucoup¹⁴ !



Sources : PublicHouse dataset, STATEC, calculs de l'auteur



Source : OCDE

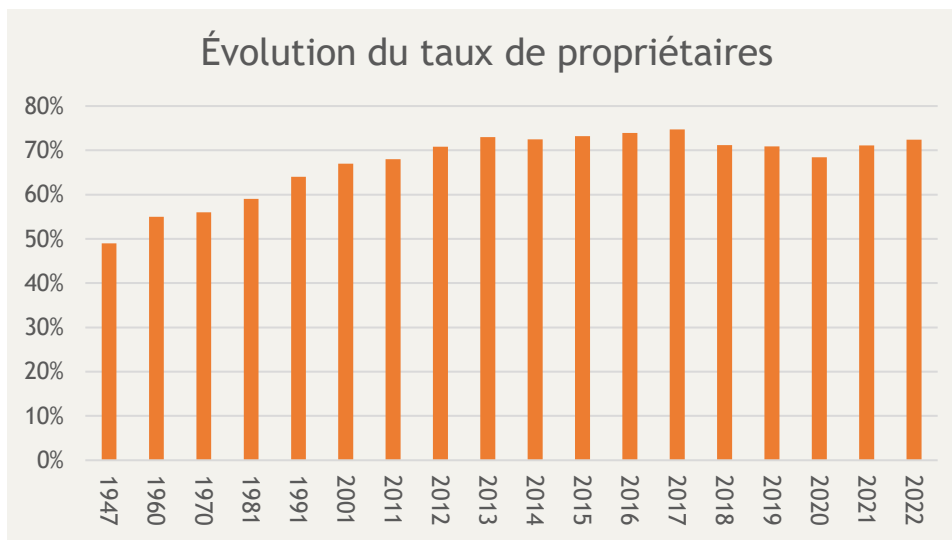
¹² Voir à ce sujet : A. Paccoud , M. Hesse, T. Becker T., M. Górczynska (2022), Land and the housing affordability crisis: landowner and developer strategies in Luxembourg's facilitative planning context.

¹³ Voir à ce sujet : Autorité de la concurrence (2023), Enquête sectorielle dans le secteur de l'immobilier résidentiel.

¹⁴ Voir à ce sujet : Michel - Edouard Ruben (2022), Mission : construire plus. État : compliqué.

Comment expliquer la persistance à un si haut niveau (70%) du taux de propriétaires ?

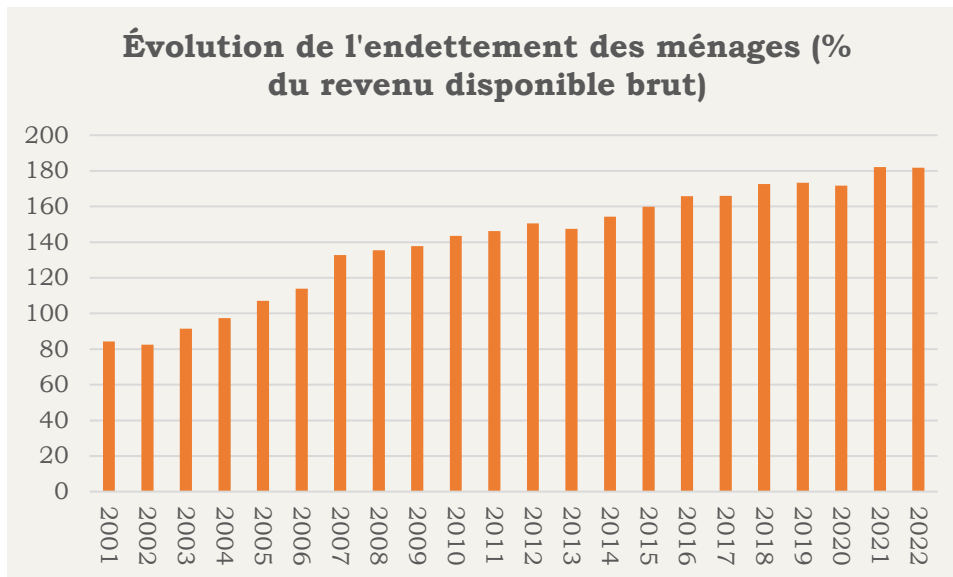
De façon curieuse et remarquable, compte tenu de l'envolée des prix immobiliers (+135% entre 2010 et 2022), de la proportion croissante de ménages unipersonnels et de la constance avec laquelle il est avancé que la classe moyenne est évincée du « propriétaire », le taux de propriétaires (renseigné par Eurostat) est demeuré durant la décennie écoulée relativement élevé au Grand-Duché (autour de 70%, soit près de 10 points de plus qu'en 1981).



Source : Eurostat

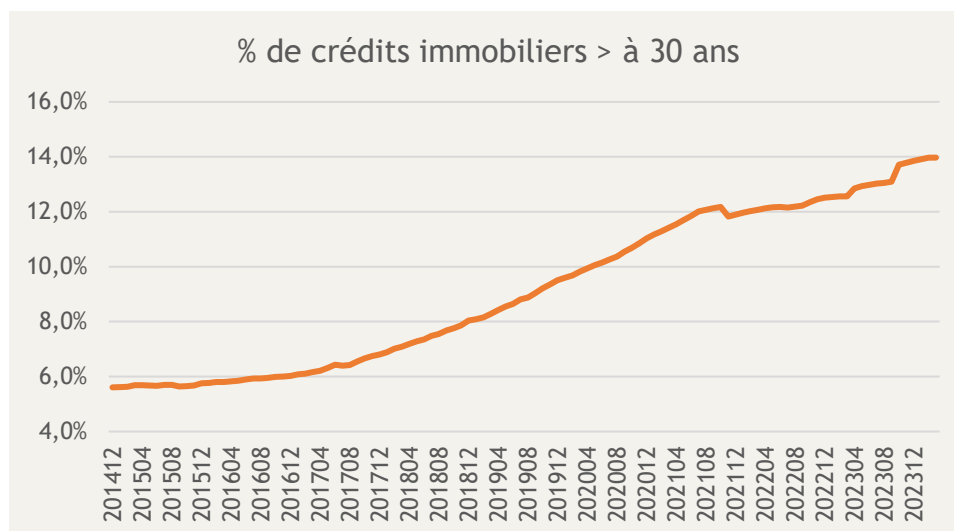
Cet apparent paradoxe - que le recensement de 2021 viendra préciser - serait à mettre - principalement - au crédit :

- 1) De l'envolée de l'endettement des ménages



Source : BCL

- 2) De l'allongement de la durée des emprunts dans le contexte de faibles taux d'intérêt qui a permis de solvabiliser de nombreux ménages.



Source : BCL

Si le durcissement des conditions d'octroi de crédits (taux d'intérêt « relativement » élevés, règles macroprudentielles plus exigeantes¹⁵, etc.) devait perdurer, les ménages du Luxembourg risquent d'être confrontés, à moins d'une sensible correction des prix immobiliers¹⁶ ou d'une politique d'aides au logement particulièrement coûteuse, à des difficultés d'accès à la propriété-occupante jusque-là inconnues ; en conséquence, le Grand-Duché deviendra(it) un territoire plus locatif, ce qui pourrait avoir des impacts sensibles en termes d'inégalités de patrimoine, d'attachement au pays ... voire de réussite scolaire¹⁷!

Les promoteurs privés sont-ils « méchants » ?

Une interprétation fréquente des données sur la détention de terrains constructibles à vocation résidentielle¹⁸ au Luxembourg est que la responsabilité de la crise du logement (dans ses dimensions d'offre insuffisante et de prix élevés) incombe largement, voire exclusivement, aux propriétaires privés - notamment les plus riches en terrains qui sont régulièrement accusés de spéculation et de rétention foncières, voire de « cartellisation » propice à restreindre l'activité de construction dans le but de maximiser leur rendement foncier.

Certains¹⁹ font valoir que ces accusations repose(raie)nt sur des appréciations subjectives de « théoriciens » qui ignorent les contraintes en termes de procédures qui pèsent sur le développement

¹⁵ Voir à ce sujet : Règlement CSSF N° 20-08 du 3 décembre 2020 fixant des conditions pour l'octroi de crédits relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel situés sur le territoire du Luxembourg.

¹⁶ Voir à ce sujet : Michel-Edouard Ruben (2024), (Où) Les prix immobiliers sont-ils trop élevés au Luxembourg ?

¹⁷ Voir à ce sujet : Donald R. Haurin, Toby L. Parcel, R. Jean Haurin (2003), Does Homeownership Affect Child Outcomes ?

¹⁸ Voir à ce sujet : Ministère du logement (2022), Complément d'information à la Note 29 de l'Observatoire de l'Habitat.

¹⁹ Voir à ce sujet : Paperjam (2022), Conversation avec Marc Giorgiotti.

des projets immobiliers²⁰ et passent sous silence le haut niveau d'intérêt affiché par les promoteurs privés pour la mobilisation des terrains qu'ils détiennent²¹.

Au-delà des critiques des uns et des contre-critiques des autres, s'il est un fait que des promoteurs privés ont gagné beaucoup d'argent durant les années de forte hausse des prix immobiliers (ce qui relève, à bien des égards, de la responsabilité sociale des (chefs d'entreprises)), il ne saurait leur être reproché d'avoir « pris des risques » en investissant (*ex-ante*) pour constituer des réserves foncières dont ils ont su tirer profit (*ex-post*).

Plutôt que de « dénigrer » les promoteurs privés parce qu'ils ont acheté des centaines d'hectares de terrains constructibles qu'ils mobilise(raie)nt à un rythme sous-optimal du point de vue du bien-être social, il convien(drai)t avant tout de regretter que les personnes morales publiques et parapubliques (État, communes, Fonds du Logement, SNHBM) n'aient pas été assez visionnaires²² par le passé pour se doter de stratégies foncières²³ à la hauteur de ce qu'allait être l'évolution démographique du Luxembourg et des besoins en logements qui en découleraient.

Cette regrettable (et révolue²⁴ ?) absence de vision foncière de la part des entités publiques est d'autant plus incompréhensible qu'elles dispos(ai)ent d'une panoplie très large de leviers d'action allant de l'expropriation jusqu'à l'acquisition (exemptée de taxation de la plus-value réalisée par le vendeur), en passant par le droit de préemption, l'obligation de construire, la déclaration de zones de réserves foncières, le reclassement de terrains, etc.²⁵

Il est en outre un fait, relativement peu relevé, que les prix des biens existants (vendus principalement par des particuliers) ont eu tendance à progresser plus rapidement que ceux des biens en construction (vendus majoritairement par des promoteurs privés)²⁶.

²⁰ D'après l'Autorité de la concurrence : « Il est raisonnable de penser que certains promoteurs ont rassemblé un nombre important de terrains afin de limiter les risques d'investissements liés aux délais administratifs et à la volonté politique. La constitution d'une réserve foncière permet en effet aux promoteurs de transférer leurs ressources sur un autre projet en cas de refus. De même, l'acquisition anticipée permet de faire face à l'incertitude quant aux délais administratifs constatés. Ainsi, il ne semble pas anormal qu'un promoteur achète des terrains pour une planification d'activité sur quinze ans lorsque les négociations d'avant-projet d'un PAP peuvent s'étendre sur vingt ans » ; voir à ce sujet : Autorité de la concurrence (2023), Enquête sectorielle dans le secteur de l'immobilier résidentiel.

²¹ D'après l'Observatoire de l'habitat : « Ce sont les Fonds seuls qui montrent le plus haut niveau d'intérêt pour le développement de leurs terrains, suivis par les acteurs de l'immobilier seuls. Ces derniers ont la plus grande proportion de surface de terrain où un début des travaux pourrait intervenir d'ici à cinq ans » ; voir à ce sujet : Observatoire de l'habitat (2021), La détention du foncier constructible pour l'habitat au Luxembourg en 2020/2021 : distribution et typologie de propriétaires.

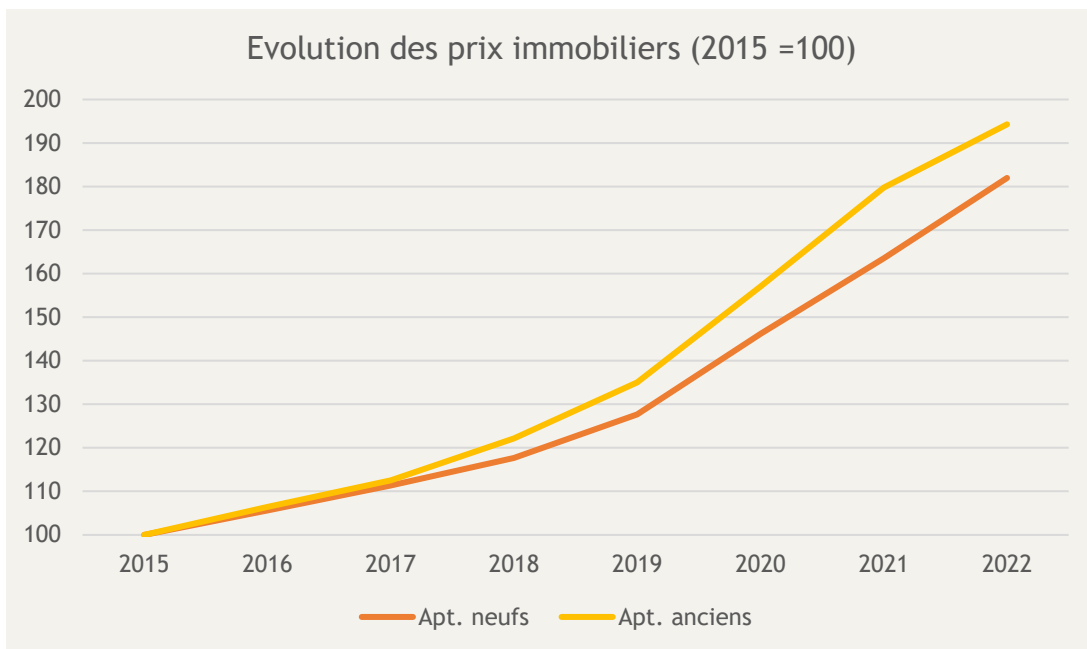
²² e.g. Le Gouvernement de Pierre Werner avait envisagé dès 1965 la construction de quelque 1.000 logements sur le plateau du Kirchberg ; le nouveau Gouvernement issu des élections législatives de 1970 estima que le coût de l'opération était trop élevé et remisa le projet qui se concrétisera, bien plus tard, à des prix bien supérieurs à ceux précédemment jugés comme exagérés.

²³ Voir à ce sujet : Feltgen, V. (2007). Stratégies foncières des communes au Luxembourg. L'exemple de Kopstal, Leudelange, Lintgen, Mondorf, Pétange, Remich, Roeser et Steinfort.

²⁴ Le pacte logement 2.0 impose aux communes signataires de disposer d'une stratégie pour le développement du logement abordable (Programmes d'action local logement).

²⁵ Il est également à déplorer qu'il n'existe plus au Luxembourg de véritables politiques du logement des employeurs ; voir à ce sujet : <https://fedil-echo.lu/carteblanche/quelques-reflexions-a-propos-de-la-question-immobiliere/>.

²⁶ Il semble(ra)it par ailleurs que les prix auxquels sont proposés des logements VEFA par le Fonds Kirchberg aient été au moins aussi dynamiques que ceux des promoteurs privés sur le territoire de la ville de Luxembourg entre 2015 et 2024 ; voir à ce sujet : https://mlogat.gouvernement.lu/lb/actualites.gouvernement+fr+actualites+toutes_actualites+communiques+2015+06-juin+12-prix-kirchberg.html et <https://www.kiem2050.lu/fr/logements-durables-abordables>



Source : Observatoire de l'habitat

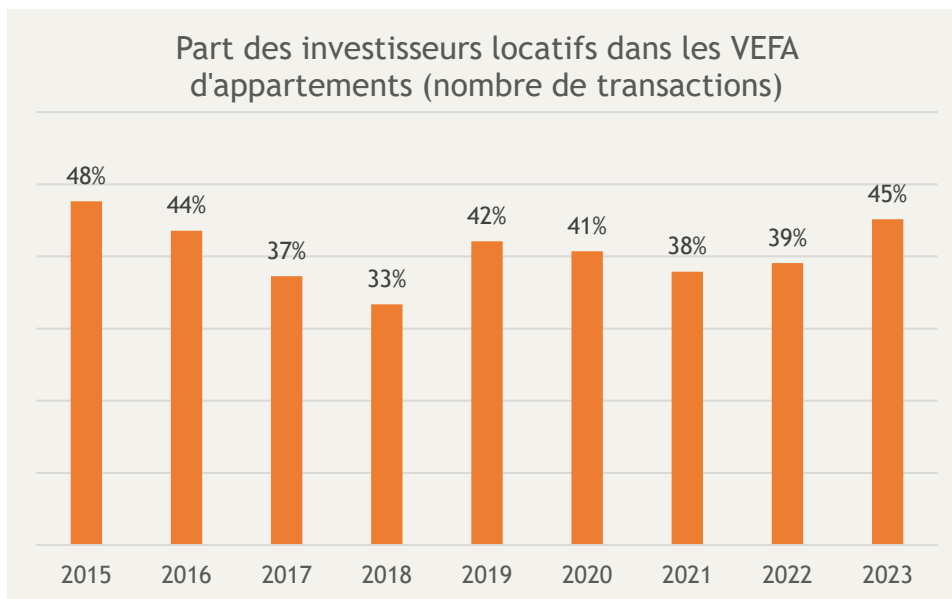
« Aider » les investisseurs locatifs : est-ce du gâchis ?

Amortissement accéléré puis pour usure, abattement immobilier spécial, déductibilité - non plafonnée - des intérêts débiteurs en relation avec le prêt contracté pour l'acquisition d'un logement donné en location, déductibilité des cotisations - obligatoires - au fonds des travaux, déductibilité des dépenses d'entretien et de réparation : les « aides » de l'État aux investisseurs locatifs sont de plus en plus décriées pour leurs coûts (budgétaire, d'opportunité, etc.) et parce que les difficultés croissantes des locataires, dont le tiers déclarent avoir des difficultés à joindre les deux bouts²⁷, donnent à penser qu'elles sont captées par les bailleurs et ne ruissellent pas.

Tout n'est pas pour autant à jeter dans les « coups de pouce » aux bailleurs. Certains de ces dispositifs ne constituent d'ailleurs que l'application logique de la législation fiscale aux investisseurs locatifs en droit de voir « considérés comme frais d'obtention les dépenses faites directement en vue d'acquérir, d'assurer et de conserver des recettes » (article 105, alinéa 1er L.I.R).

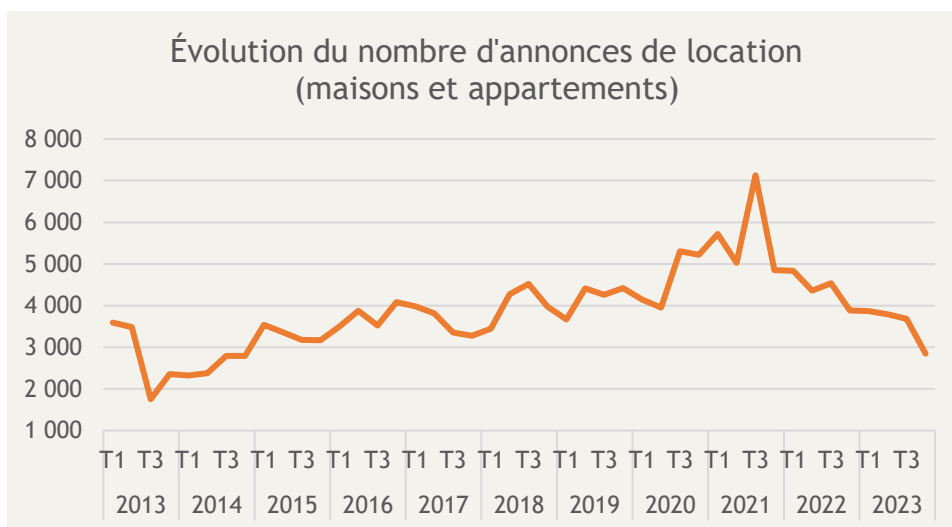
Aussi, en se portant acquéreurs en moyenne de 40% des appartements neufs, les investisseurs locatifs représentent un maillon essentiel du marché immobilier et sont à l'avant-garde de la viabilisation financière des projets de construction.

²⁷ Voir à ce sujet : Axel Redonnet (2024), En 2023, 26% des ménages avec enfants ont des difficultés à joindre les deux bouts.



Source : STATEC

Sans l'existence des dispositifs fiscaux qui incitent les ménages à flécher leur épargne vers l'investissement locatif, il n'est pas certain, compte tenu de la faiblesse du retour sur investissement instantané (i.e. rapport entre loyers et prix des VEFA), qu'assez de logements neufs destinés à la location seraient produits. Or, l'engorgement des listes d'attente auprès des promoteurs publics²⁸, l'incapacité de certains ménages (jeunes, familles monoparentales, ménages en situation de risque de pauvreté, immigrants nouvellement arrivés, etc.) d'accéder à la propriété et l'érosion de l'offre locative observée depuis plusieurs trimestres plaident pour le développement continu et soutenu d'une offre de logements locatifs privés.



Source : Observatoire de l'habitat

²⁸ 3.610 personnes sont inscrites pour une location auprès de la SNHBM alors que son parc locatif n'augmente que de 50 à 70 unités par an ; 4.818 demandes pour un logement locatif sont enregistrées auprès du Fonds du logement (FDL) alors qu'il n'attribue à la location qu'environ 140 logements/an.

Enfin, l'investissement locatif privé, en plus de soutenir l'emploi dans le secteur de la construction et de contribuer à augmenter le stock de logements disponibles, génère des recettes fiscales (TVA, droits d'enregistrement, impôts sur les revenus de location de biens) qui contribuent, *in fine*, à réduire le coût net des dépenses fiscales en faveur des bailleurs locatifs.

Quoiqu'imparfaits, les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif, qui certes pourraient/devraient être rationalisés²⁹, ont leur raison d'être et s'avèrent - à bien des égards - nécessaires !

Et si l'État (re)expropriait ?

Le mal de terres étant (considéré comme) le principal obstacle qui empêche la construction de logements et la modération des prix immobiliers, il est tentant de se demander si - pour augmenter sensiblement le stock de logements et bâtir à la hauteur du développement économique-démographique souhaité - l'État ne devrait pas lancer un vaste programme d'expropriation de foncier constructible en s'inspirant de ce qu'il avait réussi dans les années 60³⁰ lorsqu'il entendait, entre autres, créer une base matérielle pour réussir les noces du Luxembourg avec l'Europe.

Bien qu'il soit recommandé d'appliquer de grands remèdes aux grands maux, l'expropriation pour cause de crises(s) du logement n'est en rien une panacée.

Outre les obstacles juridiques - potentiellement nombreux dans le Luxembourg de 2024 - à franchir, exproprier massivement coûterait très cher aux caisses de l'État puisque la Constitution impose de verser une « juste » indemnité aux expropriés.

De plus, l'expérience tend à prouver que la détention de foncier résidentiel par des entités publiques ne suffit pas à garantir la construction de logements en grande quantité, ni la modération des prix immobiliers. Ainsi, alors que Ville de Luxembourg et le Fonds Kirchberg possèdent respectivement 83 et 50 hectares de foncier constructible en zone résidentielle, soit l'équivalent de 30% du foncier constructible à vocation résidentielle située sur le territoire de la commune de Luxembourg, se loger s'avère particulièrement cher à Luxembourg-Ville³¹ !

Notes pour plus tard

La « violence » de la crise actuelle prouve que les difficultés que traverse le marché du logement sont (véritablement) graves et qu'il est impérieux, au risque de mettre à mal le développement futur du Grand-Duché, de construire davantage de logements pour tous !

²⁹ Voir à ce sujet : Michel Wurth (2022), Créer un deuxième marché immobilier.

³⁰ Voir à ce sujet : Jean-Jacques Rommes (2023), Comment se préparer à loger un million d'habitants ?

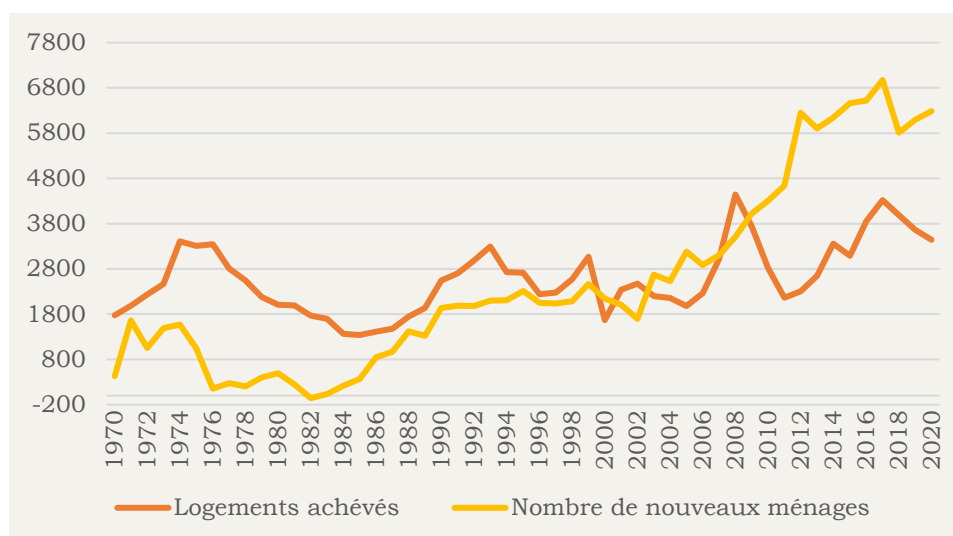
³¹ Il est toutefois un fait appréciable que la Commune de Luxembourg abrite 35% des logements locatifs abordables que compte le pays.

Continuum du logement



Source : Observatoire de l'habitat

Parce que devenir un État davantage bâtisseur et veiller à disposer d'une offre suffisante de logements à destination de toutes les bourses et couvrant tous les besoins est une tâche particulièrement complexe, les différents acteurs (État, communes, promoteurs privés, promoteurs sans but de lucre, banques, grands propriétaires fonciers, principaux employeurs, entreprises de construction, riverains et associations de défense du patrimoine adeptes de recours, etc.) impliqués dans la chaîne du logement devraient - officiellement - s'allier³² et accepter, tous, de sacrifier « quelque chose » sur l'autel de l'objectif supérieur de rapprocher, de nouveau, le nombre de logements achevés du nombre de ménages supplémentaires !



Source : STATEC

Aussi, la politique du logement devra(it) s'atteler - avec l'intérêt général et l'objectif supérieur de construire plus comme boussole - à finaliser les réformes engagées (impôts fonciers, aménagement communal et développement urbain (créneaux temporaires de viabilisation et de construction de logements), bail à usage d'habitation, droit de préemption, registres national et communaux des bâtiments et des logements, accélération des procédures liées à la construction, loi LOGABO, etc.) et (faire) admettre que si elle peut beaucoup, elle ne peut pas tout dans un petit pays riche où la démographie est très dynamique, le taux de risque de pauvreté en hausse, la taille moyenne des ménages en baisse et le droit de propriété quasi-sacré...

³² Voir à ce sujet : Fondation IDEA (2023), Grands Défis.

