

Luxembourg, le 15 juin 2024

Résolution « Les défis du logement au Luxembourg »

Commission de l'Économie et du Travail

(version originale)

Notre pays dynamique et prospère, le Luxembourg, est confronté depuis de nombreuses années à des défis critiques en matière de logement. La hausse des prix, la disponibilité limitée de logements abordables et le besoin impérieux de mettre en place des solutions durables ont inscrit cette question au premier plan de notre commission économique. En réponse à ces préoccupations pressantes, la présente résolution vise à s'attaquer à la crise du logement au Luxembourg, en proposant des politiques et des stratégies qui peuvent avoir un impact tangible et durable sur la vie des résidents au Luxembourg.

L'objectif principal de cette résolution est d'améliorer la disponibilité des logements, en les rendant plus accessibles et plus abordables pour tous les membres de notre société. Ce faisant, nous nous efforçons de garantir que chaque individu, indépendamment de son milieu socio-économique, puisse bénéficier d'un logement décent.

Grâce à des efforts de collaboration et à une réflexion innovante, nous cherchons à créer un avenir durable, meilleur et plus résilient pour le logement au Luxembourg.

Le Parlement des Jeunes :

- A. Reconnaissant que le secteur de la construction au Luxembourg fait face à une crise significative caractérisée par un déclin de la demande de biens immobiliers¹.
- B. Constatant les enjeux du secteur immobilier luxembourgeois, y compris, mais sans s'y limiter :
 - a. La forte croissance des prix des logements;
 - b. La surévaluation des prix des logements;
 - c. La forte diminutions du nombre de prêts immobiliers;
 - d. L'endettement élevé des ménages;
 - e. La détérioration des conditions de prêt au cours des dernières années.
- C. Reconnaissant le manque d'incitations à s'installer dans des régions moins densément peuplées du pays, en raison du manque d'infrastructures, de mobilité, d'emplois et de connectivité².
- D. Constatant que l'augmentation des loyers empêche les locataires d'accumuler suffisamment de capital pour devenir eux-mêmes propriétaires.
- E. Préoccupé par les nombreux obstacles bureaucratiques présents dans le secteur de la construction, qui entravent les initiatives à la fois aux niveaux local et national.
- F. Constatant avec inquiétude que la hausse des prix de l'immobilier touche principalement³ :
 - a. Les citoyens à faibles revenus;
 - b. Les étudiants originaires d'autres pays;
 - c. Les jeunes du Luxembourg.
- G. Alarmé par le nombre de faillites dans le secteur de la construction, qui influe directement sur le rythme de construction des logements⁴.
- H. Alerté par l'insuffisance des subsides pour les familles nombreuses, ce qui entrave

¹ <https://delano.lu/article/construction-sector-declared-t>

² https://gouvernement.lu/fr/actualites/toutes_actualites/communiques/2023/10-octobre/05-logement-observatoire.html

³ <https://www.luxtimes.lu/luxembourg/rent-or-buy-both-getting-more-expensive-in-luxembourg/1294143.html>

⁴ <https://delano.lu/article/35-rise-in-luxembourg-construc> et <https://today.rtl.lu/news/luxembourg/a/2173095.html>

leur accès à un logement adapté⁵

- I. Préoccupé par l'absence d'une plateforme permanente entre le ministère du Logement et les acteurs du secteur du logement, y compris⁶ :
 - a. Les entreprises du secteur de la construction;
 - b. Les acteurs de la société civile.

Le Parlement des Jeunes :

1. Encourage des politiques et des mesures de relance afin de stimuler la demande dans le secteur de la construction et de rétablir sa santé. Les mesures possibles incluent, mais sans s'y limiter :
 - a. La réduction temporaire des taxes sur les matériaux de construction;
 - b. Des initiatives telles que des aides au logement pour les primo-accédants afin de stimuler la demande de biens immobiliers;
 - c. L'octroi de prêts à faible taux d'intérêt pour les projets de construction.
2. Encourage le gouvernement :
 - a. À limiter le plafond de loyer annuel de 5 % du capital investi à 3,5 % pour les investisseurs institutionnels;
 - b. À porter ce plafond à 10 % pour les investisseurs non institutionnels.
3. Recommande la mise en place de stratégies supplémentaires pour développer les infrastructures et les possibilités d'emploi dans les zones moins densément peuplées, incluant, mais sans s'y limiter :
 - a. Le renforcement des infrastructures publiques;
 - b. L'amélioration de la connectivité;
 - c. Le développement d'opportunités d'emplois durables;
 - d. L'introduction de mesures incitatives, telles que des avantages fiscaux pour les PME.
4. Recommande la mise en œuvre d'un programme adapté du modèle viennois de logement social coordonné par le ministère du Logement et fondé sur les principes suivants :
 - a. logement abordable, en garantissant des loyers et des coûts de construction abordables,
 - b. financement durable, en garantissant un retour sur les investissements dans ce programme,

⁵ https://gouvernement.lu/fr/actualites/toutes_actualites/communiqués/2023/10-octobre/05-logement-observatoire.html

⁶ <https://logement.public.lu/fr/actualites/2023/02/assises-du-logement-2023.html>

- c. coopération avec des établissements et des entreprises de construction à faible rentabilité, limitant l’accent mis sur le profit des entreprises de construction responsables,
 - d. acquisition à long terme de terrains aménageables et maintien de réserves importantes de terrains aménageables à tout moment;
 - e. accessibilité :
 - i. aux citoyens des classes moyennes et inférieures,
 - ii. aux citoyens en situation de handicap,
 - iii. prioritaire aux personnes ou familles composées d'individus auxquels l'État a accordé le statut de prestation d'assistance sociale de base.
5. Demande les réformes législatives ou constitutionnelles nécessaires pour permettre la création d'une administration centrale chargée de traiter les demandes de construction et de développement du logement afin de faciliter et d'accélérer les projets de nouvelles constructions et d'éviter les obstacles superflus imposés par les conseils municipaux.
6. Exige l'établissement d'une stratégie de réduction des obstacles bureaucratiques dans le secteur de la construction, une concertation avec les communes en mettant en œuvre des procédures simplifiées axées sur le numérique aux niveaux local et national afin de faciliter les processus d'approbation, les inspections et l'octroi de permis, et de les rendre plus efficaces.
7. Recommande d'améliorer la situation du logement pour les étudiants, notamment :
 - a. D'améliorer l'offre actuelle de logements fournis par l'Université du Luxembourg;
 - b. D'initier des partenariats public-privé pour augmenter la disponibilité de logements étudiants;
 - c. De proposer des subventions ciblées pour les étudiants en besoin.
8. Demande la mise en place d'un mécanisme de soutien financier ou d'un filet de sécurité pour les entreprises du secteur de la construction, dont :
 - a. Des réductions d'impôts;
 - b. Des subventions aux entreprises confrontées à des difficultés financières;
 - c. L'octroi de crédits d'impôt aux entreprises de ce secteur.
9. Exige l'extension des programmes d'aide financière aux familles qui cherchent à acheter ou à louer des logements adaptés à leur taille et à leurs besoins, notamment :

- a. L'augmentation des subventions pour les familles nombreuses⁷;
- b. La mise en place d'avantages fiscaux, évalués au cas par cas, pour les familles qui se sont récemment agrandies ou qui ont d'autres besoins spécifiques en matière de logement et qui acquièrent un nouveau logement.

10. Propose la création d'un conseil consultatif permanent, regroupant le ministère du Logement et d'autres acteurs du secteur du logement ou des acteurs concernés par le logement.

En conclusion, face à la crise persistante du logement au Luxembourg, notre résolution offre une approche globale et pragmatique pour remédier à cette situation urgente. En examinant de près les défis rencontrés, nous avons identifié des solutions concrètes et réalisables. Elles comprennent des initiatives telles que des politiques de relance pour dynamiser le secteur de la construction, des plafonds de loyer pour garantir l'accessibilité, ainsi que des stratégies visant à développer les infrastructures et les possibilités d'emploi dans les régions moins peuplées.

En adoptant cette résolution, le Parlement des Jeunes envoie un message d'engagement fort pour améliorer la situation du logement au Luxembourg. Nous sommes convaincus que des mesures innovantes et des actions concertées peuvent transformer la crise du logement en une opportunité pour instaurer un avenir où chaque individu, indépendamment de sa situation socio-économique, a accès à un logement décent.

Ensemble, nous pouvons bâtir un Luxembourg où les familles prospèrent, où les jeunes bénéficient de perspectives prometteuses et où le logement devient un droit fondamental pour tous les citoyens. En unissant nos forces et en travaillant de concert, nous pouvons concrétiser cette vision et façonner un avenir plus juste et plus prospère pour notre société.

⁷ Au moins trois enfants