

Dossier de presse

Crise du logement: le gouvernement doit enfin repenser sa politique fiscale!

La situation sur le marché du logement est plus tendue que jamais. Depuis des années, les prix d'achats et les loyers ne cessent d'augmenter, ayant comme conséquence qu'un nombre croissant de personnes n'ont plus les moyens de se loger au Luxembourg. Ce sont surtout les personnes à faible revenu et les jeunes n'ayant pas hérité un logement ou un capital de base, qui n'ont d'autre choix que de dépenser une proportion croissante de leur revenu pour se loger. Le problème est désormais présent parmi les classes moyennes, car les citoyen:ne:s aux revenus moyens sont également affecté:e:s par les prix élevés.

Les raisons de ce constat sont multiples. L'attractivité économique du Luxembourg a engendré une forte demande sur le marché du logement sans que l'offre y corresponde suffisamment. Aussi, dû à la politique des taux d'intérêts très bas, combiné aux rendements stables sur le marché du logement, les investissements dans la pierre sont désormais très attractifs comparé aux investissements dans le capital productif. L'explosion des prix du logement en est la conséquence.

La situation est aggravée par le fait que les pouvoirs publics disposent seulement d'un faible nombre de logements qui peuvent être loués à des prix abordables. Ceci va changer avec le Pacte Logement 2.0 qui prévoit qu'une partie des logements créés deviennent automatiquement propriété des pouvoirs publics, ce qui représente un changement de paradigme dans la politique du logement. Nous saluons ce mécanisme car il permet à l'Etat et aux communes d'instaurer à long terme un parc public de logements abordables. Nous y voyons un changement de paradigme important vers une politique du logement responsable sous l'égide des vert:e:s.

Le problème fondamental du déséquilibre entre l'offre et demande sur le marché du logement ne peut être résolu qu'avec la mobilisation de logements supplémentaires. Pour cela, une **approche différente s'impose en matière de politique fiscale**. Depuis des décennies, l'Etat soutient indirectement les grands propriétaires, les bailleurs/-resses et les spéculateurs/-rices dans leur quête de profits plus élevés et cela au détriment de la collectivité. Ainsi, au lieu de mobiliser des logements, la spéculation et la demande sont davantage alimentées.

Jusqu'à présent, les politicien:ne:s n'ont pas réussi à agir préventivement. Il est désormais d'autant plus important d'agir impérativement. L'ensemble du gouvernement doit prendre ses responsabilités et réformer en profondeur la politique fiscale dans le domaine du logement. Nous avons besoin d'un nouveau contrat social avec l'objectif de garantir un logement abordable à tous les citoyen:ne:s. Ceux et celles qui profitent fortement de la hausse des prix doivent apporter une contribution supplémentaire. Ainsi, le gouvernement doit réaliser les mesures suivantes au cours de cette période législative :

1. Investir au moins 2% du PIB dans le logement public et abordable

Afin d'augmenter l'offre de logements publics et abordables, l'Etat doit investir massivement au cours des années à venir, à la fois en créant des logements par le biais des promoteurs publics ou par la mise en place du Pacte Logement 2.0. Les communes ont la responsabilité de participer à la mise en œuvre du PL 2.0, mais l'Etat doit aussi garantir les fonds nécessaires. C'est uniquement en mobilisant ces investissements qu'il sera possible de garantir qu'à l'avenir, il y aura suffisamment de logements abordables pour les personnes les plus vulnérables dans notre société (personnes aux revenus modestes, familles monoparentales, réfugié.e.s, etc.) ainsi que pour les jeunes qui se trouvent au début de leur parcours professionnel.

Le Gouvernement devrait s'engager à investir à l'avenir au moins 2% du PIB dans le logement public et abordable. De tels objectifs existent aussi dans d'autres domaines, comme p.ex. l'objectif d'1% en matière de politique de coopération au développement.

Ces investissements peuvent être financés entre autres par l'introduction de nouvelles mesures fiscales, comme p.ex. la réforme de l'impôt foncier, l'introduction d'un impôt national sur les logements inoccupés, une taxation des grandes fortunes, une imposition plus conséquente des successions avec des exonérations respectives (p.ex. lors de la succession de PME) et la réduction d'avantages fiscaux pour investisseurs (p.ex. les revenus sur les actions). Une source de financement supplémentaire serait aussi la vente des participations étatiques aux banques qui ont été acquises pendant la crise financière.

2. Mobiliser des logements par une imposition des terrains constructibles

Au Luxembourg, il y a actuellement environ 2.900 hectares de terrains constructibles dans le périmètre de construction.¹ **Cela correspond à des logements potentiels pour environ 300.000 personnes.**² Cependant, une grande partie de ces terrains constructibles n'est pas utilisée depuis des décennies parce que leur valeur et donc le bénéfice potentiel des propriétaires augmente avec le temps. La spéculation est rentable et elle le restera sans mesures fiscales claires - voilà ce que les années passées nous ont confirmé.

Il faut donc enfin **mettre en place la réforme de l'impôt foncier** et y **intégrer une imposition substantielle des terrains constructibles à l'intérieur des périmètres de construction. Nous demandons au Gouvernement de déposer un projet de loi au cours de la période législative actuelle.** L'impôt devra se trouver au-dessus de l'augmentation annuelle moyenne de la valeur des terrains. Cela correspondrait donc à un taux entre 10% et 15%. C'est ainsi que les propriétaires pourront être incités à construire des logements et ainsi contribuer à l'augmentation de l'offre de logements.

Au niveau de l'imposition du logement, la réforme de l'impôt foncier ne devrait pas augmenter la charge fiscale sur le domicile. Pour tout autre logement dont la personne en question est propriétaire sans y vivre au quotidien, une augmentation de l'impôt pourrait être envisagée.

3. Lutter contre les logements vides grâce à un impôt spécifique national

Malgré la pénurie de logements au Luxembourg, beaucoup de logements restent vides. Il n'existe pas de chiffres officiels qui permettent de comprendre l'ampleur réelle de ce problème. Une raison pour l'inoccupation des logements sont les profits élevés lors de la vente et de la revente de logements, ce qui fait que certains propriétaires n'ont simplement pas besoin de revenus locatifs.

Afin d'encourager les propriétaires de logements inoccupés de mettre leur propriété immobilière sur le marché, les communes peuvent depuis 2009 taxer les logements vides. **Cependant, le bilan de cet instrument est aujourd'hui très décevant.** Seulement 8 communes parmi une centaine ont introduit une telle taxe et seulement

¹ Observatoire de l'habitat (2019) Note 23, S. 1 http://observatoire.liser.lu/pdfs/Note23_A4.pdf.

² COFIBU (2021) Rapport sur le budget de l'Etat 2021, S. 114.

4 communes collectent des données spécifiques concernant les logements inoccupés.³ **Cela montre qu'il faut mettre en place un impôt spécifique national combiné avec un registre national des logements inoccupés.** Les communes doivent évidemment aussi coopérer afin de collecter les données relatives aux logements vides, p.ex. à travers les informations sur les résidences dans les registres communaux.

4. Mettons fin aux avantages fiscaux pour les investisseurs dans l'immobilier

Chaque année, l'Etat perd des recettes fiscales de plusieurs millions en faveur de propriétaires et investisseurs immobiliers. Un des exemples les plus impressionnants est le régime de l' "Amortissement accéléré", par lequel les investisseurs peuvent déduire de l'impôt une grande partie de leur investissement. **En pratique, cela signifie que les revenus locatifs issus de biens immobiliers neufs ne sont que très peu voire pas du tout imposés** - contrairement aux revenus issus du travail. Dans certains cas, même le revenu imposable issu d'autres sources peut être réduit. Même si ce régime a été légèrement réformé début 2021, le principe reste le même et l'avantage injustifié qui est accordé aux investisseurs existe toujours.

Selon des calculs du ministère des Finances, l' "amortissement" mène chaque année à des pertes de recettes fiscales à hauteur de 50 millions d'euros.⁴ Pour comparer: le doublement de l'allocation de vie chère dans le contexte de la pandémie afin de soutenir les ménages aux revenus modestes a coûté 40 millions d'euros à l'Etat.⁵ **Le régime de l' "Amortissement accéléré" devrait donc être complètement aboli et les recettes fiscales supplémentaires devraient être investies dans l'agrandissement de l'offre de logements publics abordables.**

De plus, il est crucial de faire en sorte que les revenus issus de la location soient aussi correctement imposés. En 2017, l'inscription obligatoire des contrats de bail a été abolie. Par conséquent, l'Etat a perdu un instrument important pour contrôler si un contribuable profite de revenus locatifs ou pas. Nous proposons donc de réintroduire l'inscription obligatoire des contrats de bail, cependant sans les frais d'inscription.

³ Mathilde Obert (18.05.2021) Paperjam online <https://paperjam.lu/article/paradoxe-logements-inoccupes>.

⁴ Réponse du Ministre des Finances à la question parlementaire n°3069 du 30 octobre 2020.

⁵ Ministère des Finances (2021) évolution budgétaire au 30 juin 2021.

5. Promouvoir fiscalement la location à coût modéré

La "Gestion locative sociale (GLS)" permet aux propriétaires de louer leur logement à des prix abordables pour celles et ceux qui n'arrivent pas à se procurer un logement sur le marché privé. La GLS promet plusieurs avantages: le loyer est garanti, même pendant des périodes où le logement n'est pas occupé et les revenus locatifs sont exemptés de l'impôt à 50%.

Cependant, les loyers peuvent aussi être 40% moins élevés que sur le marché privé. En même temps, les propriétaires qui louent leur logement sur le marché privé profitent déjà d'avantages fiscaux. Par conséquent, bien que la GLS soit fiscalement avantageuse, elle reste souvent financièrement moins avantageuse que le marché privé.

Afin d'encourager les propriétaires à mettre leur logement en location à travers la GLS, celle-ci doit être financièrement avantageuse. **Par conséquent, il faut abolir les avantages fiscaux injustifiés lors de la location sur le marché privé et également élargir l'exemption de l'impôt des revenus locatifs issus par la GLS.**

L'avenir des jeunes est en jeu!

La crise du logement n'est pas seulement devenue la question sociale principale au Luxembourg, **elle est entretemps aussi une question de justice intergénérationnelle.** Si aujourd'hui, nous investissons suffisamment dans le logement public abordable et nous mettons en place les mesures fiscales nécessaires, **nous investissons aussi dans les chances d'avenir des jeunes et des prochaines générations.** Voilà pourquoi maintenant, après le changement de paradigme qui a été lancé au niveau de la création de logements publics abordables, il est nécessaire de mettre en place un changement fondamental au niveau de la politique fiscale.