

déi Lénk

Communiqué

Luxembourg, le 9 février 2024

Le paquet de logement est un écran de fumée.

Le nouveau paquet logement est un acte d'activisme qui ne changera rien à la situation catastrophique du marché du logement. Le gouvernement continue de s'appuyer sur le marché privé et sur des allégements fiscaux qui se sont déjà révélés contre-productifs par le passé. Les promoteurs continueront de bénéficier d'une politique adaptée à leurs besoins. Les locataires et les petits propriétaires doivent lutter pour joindre les deux bouts.

Luc Frieden l'avait laissé entendre très tôt : son gouvernement lancerait une grande offensive pour sortir le secteur de la construction de la crise. Fin janvier, le moment était venu. La presse a été appelée pour couvrir une longue conférence de presse, qui s'est rapidement transformée en un exercice d'auto-encensement. Après cela, les députés de la commission du logement ont été rapidement convoqués pour découvrir le chef-d'œuvre. Bref, Luc Frieden et ses ministres ont fait comme s'ils avaient réussi un grand coup. À première vue, de nombreuses mesures ont été annoncées et les premières sont déjà en cours de procédure législative. Mais est-ce que tout cela est aussi grandiose que le prétend le gouvernement ? déi Lénk dit clairement : non.

Et il y a une raison simple à cela : le gouvernement continue de s'appuyer sur le marché privé et s'engage très peu, de sorte que de nombreuses mesures ne dépasseront jamais le stade de l'annonce. Pour le CSV et le D, le logement est un domaine économique banal, qui doit générer des bénéfices pour attirer les investisseurs privés. Dans cette logique, il existe une hiérarchie claire : l'investisseur est en haut et le locataire en bas. Et donc rien ne changera à la situation actuelle. Les gros continuent d'en profiter, les petits n'auront rien.

Tant que les loyers ne seront pas plafonnés par la loi, cela continuera, car les pressions sur le marché locatif augmentent et les personnes aux salaires les plus bas risquent d'en être écarté. Les communes doivent également apporter leur contribution en achetant des logements individuels aux particuliers piégés par un prêt de transition. Bien entendu, l'État doit aussi augmenter les ressources des communes. Enfin, l'État doit construire davantage pour mettre sur le marché des logements locatifs plus abordables et ainsi influencer également les prix. Afin de ne pas dépendre des promoteurs privés et des entreprises de construction, l'État a également besoin de sa propre entreprise de construction, qui pourrait mobiliser les ouvriers du bâtiment grâce à de bonnes conditions de travail.

Si l'on regarde maintenant qui sont les gagnants et les perdants du paquet de mesures, notre analyse devient encore plus claire. Les mesures fiscales issues de la pseudo-offensive du gouvernement favorisent proportionnellement les promoteurs et autres grands investisseurs. La concentration sur le marché immobilier est ainsi renforcée, ce qui signifie que le pouvoir des promoteurs augmente à nouveau. Rappelons encore une fois le rapport de l'Autorité de la concurrence, dans lequel s'exprime le soupçon que les promoteurs parlent entre eux et que règnent ainsi des conditions de cartel. Concernant l'achat des appartements dits VEFA, il faut noter que le gouvernement veut gagner du temps, car l'augmentation de l'amortissement accéléré sur les appartements VEFA signifie que l'État sera confronté à la concurrence des acheteurs privés. S'y ajoute le fameux quart taux qui incite, par le biais d'une baisse de l'impôt sur la plus-value, les propriétaires à vendre. Or, qui, hormis les promoteurs et les grands investisseurs, est susceptible d'acheter sur le marché actuel ? Considérant que les entreprises bénéficieront du chômage partiel pendant un certain temps, on peut supposer qu'ils attendront simplement une amélioration des indicateurs économiques (une baisse des taux d'intérêt par exemple) pour pouvoir revendre de manière rentable.

Les perdants sont essentiellement les locataires et les petits propriétaires qui annulent leur prêt. Les locataires bénéficient à peine de quelques ajustements de la subvention loyer qui ne changeront absolument rien à leur situation. Il en va de même pour les petits propriétaires avec des crédits de transition, qui restent coincés.

Nous sommes désormais dans la situation où les personnes aux revenus faibles ou moyens, qui n'ont rien hérité, ne peuvent même plus obtenir un prêt bancaire pour acheter quelque chose à la SNHBM. Le paquet de logements n'est qu'un coup d'épée dans l'eau. Si 80 % de la population a besoin de garanties et d'aide de l'État pour acheter, ça sent le roussi.