

Heure du logement 30.10.2025 (logement social au Luxembourg) – Foire aux questions

Le Luxembourg rencontre également des problématiques sur le logement abordable, notamment sur les objectifs de construction de logement par an en termes quantitatif (env. 6 500 log./an, objectif rarement atteint). Plusieurs solutions ont été envisagées, dont la GLS (Gestion Locative Sociale), par l'intermédiaire d'organismes publics qui gèrent du logement privé encadré pour répondre aux besoins du marché. Est-ce que ce type de solutions est envisagé sur le versant français ?

Il existe le levier de l'usufruit social où le bailleur va porter durant 9, 12, ou 15 années, un logement pour le restituer à son propriétaire a posteriori. Il existe des dispositions qui restent minimales. Il y a également un dispositif qui s'apparente à du logement social « déguisé ». Il s'agissait à l'origine d'un dispositif de défiscalisation (Loi Pinel) qui permet au propriétaire d'un logement d'obtenir un crédit d'impôt sur le bien acquis, en contrepartie d'un engagement en vue de louer le bien sur une période de 9, 12, ou 15 ans, avec des loyers codifiés. Ce dispositif est un complément de logement social, sans l'accompagnement du logement social. Ce type de leviers demeure néanmoins assez marginal.

La présentation illustre bien la volonté de certains acteurs du logement social, en particulier de VIVEST, de proposer des logements de qualité sous tous ses acceptions (qualité de vie, accompagnement, performance environnementale ...). C'est loin d'être simple au quotidien, en particulier en ce moment dans un contexte de tensions observables sur le marché du logement en général. Les recettes sont toujours connues longtemps à l'avance, par contre les dépenses peuvent très vite évoluer en fonction du contexte géopolitique. C'est ce qui explique la difficulté de développer du logement social. Comment expliquer cette difficulté ?

Très concrètement, les prêts sont indexés sur le taux du livret A. L'épargnant qui voit son taux du livret A augmenter sera, en toute logique, satisfait (il aura plus d'intérêts en fin d'année). Par contre, le bailleur verra le remboursement de ses prêts augmenter aussi. Il s'agit là d'un effet ciseaux. L'augmentation du taux de rémunération du livret A peut mettre à mal une opération immobilière en entier. Par ailleurs, entre le moment de la conception d'une opération et le moment de sa livraison, il faut souvent compter une période de 4 à 5 ans. Sur cette période, il peut se passer une multitude de choses qui peuvent bouleverser l'acte de construire. Par exemple, le coût de construction s'élevait à 1 300€ le m² il y a une dizaine d'années. Aujourd'hui, le coût du mètre carré est de 2 400 €. Les coûts de construction ont quasiment été multipliés par 2. Pour autant, est-ce que les salaires ont été multipliés par 2 ? Est-ce que les dispositifs fiscaux successifs ont permis de maîtriser cette augmentation en termes de coûts de construction ? La réponse est NON. De ce point de vue, l'objectif des 500 000 nouveaux logements par an est extrêmement ambitieux, sinon un vœu pieux.

En comparaison avec le RENLA qui entrera bientôt en vigueur au Luxembourg, il y a également une seule demande de logement social à faire en France, demande qui sera transmise à tous les bailleurs sociaux. Cela a facilité et simplifié l'accès au logement social pour les personnes. Qu'en pensez-vous ?

Le fait qu'il y ait un seul point d'entrée au logement social, en France comme au Luxembourg a indéniablement contribué à simplifier l'accès au logement social. Cependant, il y a, en France, un décrochage entre les demandeurs de logement social, dont le nombre ne cesse de croître, et le nombre de logement disponibles qui stagne. Cet écart démontre que le logement social continue à apparaître comme un secteur attractif auprès d'une partie de plus en plus importante de la population. À noter que 80% de la population en France est éligible au logement social !