

Factsheet TVA Logement

Marché du logement : Agir sur l'offre

- consensus politique sur la nécessité d'intervenir au niveau de l'offre de logement et plus au niveau de la demande
- évolution démographique engendre besoin de 4.000 logements supplémentaires par an
- évolution démographique **et** renouvellement partiel du parc résidentiel engendre besoin de 6.000 logements par an
- réalité : entre 2002 et 2010, 2.800 logements ont été achevés en moyenne – demande non satisfaite d'au moins 1.200 logements par an.
- Selon les prévisions du Statec le besoin de logements se situe à 80.000 unités entre 2010 et 2020

Potentiel foncier : Les limites du faisable

- Plan Sectoriel Logement, 467 ha
 - A l'intérieur des périmètres des commune 2.701 ha sont potentiellement constructibles (Observatoire de l'Habitat)
 - Si l'on table sur une densité moyenne de 32,2 logements par (2004-2010) et si on considère le fait que seulement 63 % des terrains sont utilisés par un bâtiment résidentiel, reste : voies routières, espaces verts, trottoirs, etc.
 - Si potentiel de terrains = pleinement exploité on construira 64.266 logements (3168 ha x 63 % x 32,2 ha),
 - il existe toujours une demande insatisfaite de 15.733 logements
- donc nécessité d'intervenir au niveau de l'offre de logements
- l'investisseur qui investit dans le logement locatif crée du logement
- la hausse de la TVA se répercutera sur les loyers (soit à terme via la diminution de l'offre, soit immédiatement via les prix d'acquisition)

De bonnes raisons pour maintenir le taux super-réduit pour le logement locatif

- le Luxembourg reste tributaire du manque d'offre à tel point que le logement "ancien" mis sur le marché atteint 89 % du prix du marché du "neuf" (50 % en Allemagne)
- impact sur l'emploi : chaque tranche de 100.000 euros non réalisée équivaut à 1 emploi dans la construction
- le risque au travail noir est augmenté (7-15% en UE)
- les promoteurs publics ne sauront jamais combler le manque d'offre et les dépenses publiques vont augmenter alors que l'Etat devra distribuer davantage d'aides directes pour parer au besoin social