

SOMMAIRE

National

Zoom	2-3
National	4-5
Grand-Duché	6-12
Echos	28

Horizons

International	1-3
Europe	4
Grand Angle	5
Culture	6-7
Météo	12

Économie

Economie et finance	1-3
Fonds d'investissement	3-8

Sport et loisir

Sport	1
Tennis	2-3
Omnisports	4-5
Football	6-7

LaVoix

2, rue Christophe Plantin, L-2988 Luxembourg; téléphone: 49 93-1, téléphone de la rédaction: 49 93-94 00; télécopieur de la rédaction: 49 93-773; e-mail de la rédaction: voix@voix.lu, site sur Internet: www.voix.lu

ÉDITEUR

saint-paul luxembourg s.a., Luxembourg, 2, rue Christophe Plantin, L-2988 Luxembourg

ARCHIVES

Service de documentation de la rédaction. Tél. 4993-251. E-mail: archive@saint-paul.lu

ANNONCES

Tél.: 49 93-600, fax: 49 93-666.

RÉGIE PUBLICITAIRE

Tél.: 49 93-9000, fax: 49 93-9090.

EXPÉDITION ET ABONNEMENTS

Prix de l'abonnement par trimestre: 36 euros; abonnement combiné avec d'Wort: 67 euros, frais de port pour l'étranger en sus. Prix de vente par numéro: 0,80 euro, France/Belgique: 1 euro. Tél.: 49 93-93 93, fax: 49 93-93 94. E-mail: abos@saint-paul.lu

© by saint-paul luxembourg s.a. TNS Plurimedia 2006: 25.400 lecteurs quotidiens (7% des résidents âgés de 15 ans et plus)



2005 tirage moyen: 8.390 exemplaires diffusion moyenne: 6.014 exemplaires

Trouver un pied-à-terre au Luxembourg ressemble trop à un chemin de croix

Logement: en quête de bonnes mesures

Les prix du logement, voilà un sujet actuellement sur toutes les lèvres au Luxembourg.

Au moment où le gouvernement s'apprête à appliquer une nouvelle politique dans l'espoir de trouver un remède à l'escalade des prix d'achat et de ceux de la location, quatre experts du secteur ont été invités à livrer leur point de vue sur la question «Le logement est-il devenu un luxe?», à l'occasion de la troisième table ronde des Chantiers de La Voix, organisée avant-hier, dans les locaux du groupe saint-paul. Pourquoi le logement, bien de première nécessité, est-il

devenu quasi inaccessible pour certains? Qui peut encore se payer le luxe d'acheter une maison ou un appartement? Quels sont les remèdes susceptibles de freiner l'escalade des prix? Le débat qui s'est déroulé face à un public d'invités composé, entre autres, de promoteurs privés, de banquiers ou de représentants du ministère du Logement, a permis d'obtenir des éléments de réponse aux questions que se posent de nombreux citoyens, inquiets de savoir si la génération à venir sera encore en mesure de s'offrir un toit au Grand-Duché.

Le logement n'est pas un produit de luxe puisqu'il est un produit de première nécessité et même un droit, mais son acquisition ou sa location se révèle un luxe pour un nombre croissant de candidats à l'accès à la propriété. Telle est la conclusion à laquelle sont arrivés les quatre orateurs ayant participé mardi soir au débat organisé au groupe saint-paul dans le cadre des Chantiers de La Voix devant un parterre de personnes intéressées et de spécialistes. Avec un bémol pour l'un des intervenants: Georges Krieger, avocat et président de l'Union des propriétaires, estime le phénomène relativement normal, en tout cas «pas aussi catastrophique que l'on veut bien le faire croire».

Si problème il y a, il est avant tout géographique, dans la ceinture de la capitale et au sud. Mais Georges Krieger se refuse à entrer dans les comparatifs avec les régions voisines en Belgique et en France. «Si l'on veut faire une telle étude, il faut comparer avec des

agglomérations de même taille, disposant de la même structure économique et sociale, comme Berne ou Zurich. Et là, on se rend compte que la situation n'a rien d'anormal».

Autre son de cloche: Léon Contato, directeur de la Société nationale des habitations à bon marché, confirme la cherté croissante à travers sa propre expérience du marché immobilier: «Il y a cinq ans, un acheteur empruntait pour 20 ans. Aujourd'hui, huit crédits hypothécaire sur dix se font sur 25 ans et on tend même vers les 30 ans. La durée des crédits ne fait que s'allonger et leur montant augmente».

Même constat chez Patrick Bousch, responsable du département Geode (Géographie et développement) du CEPS/INSTEAD régulièrement en charge d'enquêtes sur le logement. «Les prix flamboyent au point qu'une partie de la classe moyenne risque de se retourner vers le logement social». Alors que dans le même temps



Pendant une heure tente, les experts ont débattu des mesures pour freiner la hausse des prix (Photos: Marc Wilwert)

Claudine Speltz, qui préside la Chambre immobilière, se demande s'il est normal, alors que le prix du terrain représente la moitié du prix, que l'on «continue à construire de grandes villas sur de grands terrains au lieu de favoriser le jumelé et le résidentiel».

Car la cherté est pour l'essentiel provoquée par la flambée des prix des terrains. Pour faire pression sur la hausse, les orateurs ne voient que deux solutions: donner plus d'importance au logement social et que l'Etat prenne «la maîtrise du sol et, dans une

période transitoire, régule le marché par des outils fiscaux», martèle Claudine Speltz qui s'insurge encore: «Trouvez-vous normal qu'à chaque extension du périmètre constructible, des propriétaires réalisent des plus-values énormes sur des prés à vaches devenus terrains constructibles à un moment où on a baissé l'imposition des plus-values».

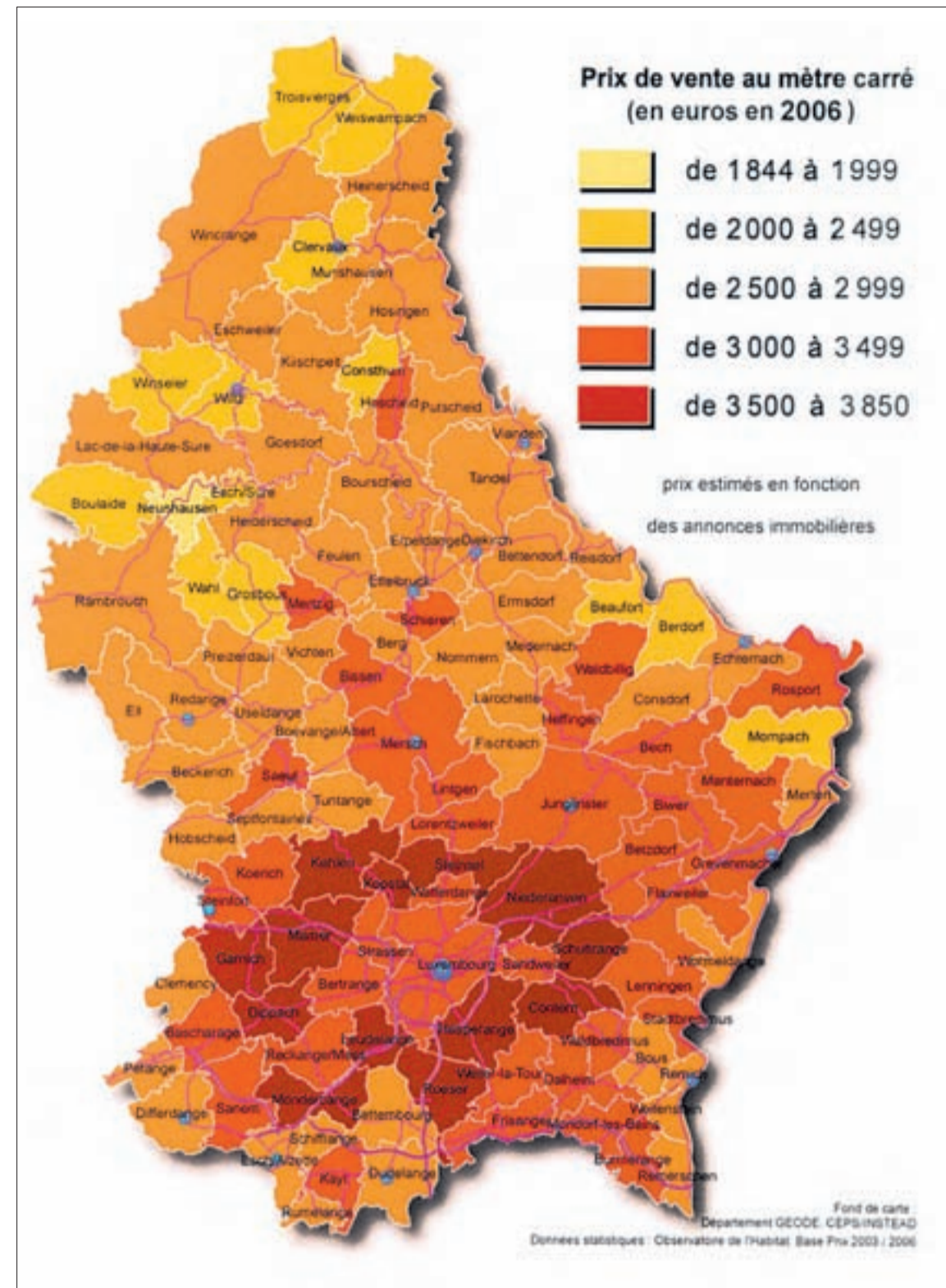
Il est clair que les gouvernements successifs ont sous-estimé le poids que pouvait jouer le logement social et que l'Etat prenne «la maîtrise du sol et, dans une

cas pas en l'efficacité du manement du bâton, sous la forme d'une taxe sur la rétention immobilière. «Si j'ai un terrain et on m'octroie une taxe, je laisserai faire en me disant que je garde tout de même le terrain et la répercuterai le moment venu sur l'acheteur. Toute forme d'impôt pousse les prix vers le haut».

Et de proposer une autre formule, tout en regrettant que le gouvernement ne fasse jamais d'étude sur l'impact de mesures qu'il entend prendre car l'idée de voir l'Etat et les communes se précipiter sur le marché pour acheter des terrains afin d'en faire des réserves foncières lui semble curieuse: «voilà qu'un nouvel acteur, qui a des sous, se jette sur le marché! Effet à la hausse garanti».

Sa réflexion est simple: puisqu'il y a surchauffé sur la vente, il faut jouer sur le locatif car les deux marchés, quoique séparés, sont interdépendants. Et le moment lui semble d'autant plus opportun que le locatif est en pleine déprime. Si on le rend attractif, les acheteurs potentiels sont prêts à attendre plus longtemps pour acheter, ce qui atténuerait la demande. Dans trois ans, nous saurons si l'option gouvernementale était la bonne.

Jean-Marie Denninger



Prix de vente des maisons annoncés en 2006 par commune

Près de 3.000 euros le mètre carré

Une carte géographique bardée de rouge, cela signifie que dans la moitié du pays, en moyenne, les prix des maisons au mètre carré sont supérieurs à 3.000 euros. Tel est le résultat d'une recherche de l'observatoire de l'habitat réalisée à la lumière des petites annonces immobilières, qu'a avancée Patrick Bousch pour étayer son discours.

Des 18.433 annonces immobilières parues dans les journaux entre la mi-2005 et la mi-2006, le prix moyen d'une maison s'élevait à

526.000 euros, soit 2.892 euros du m². Impossible selon M. Bousch de faire une compilation des prix des terrains car on n'en trouvait pas ou pratiquement pas dans les annonces des journaux. Une rareté à l'origine de l'explosion des prix.

A l'heure actuelle, les communes les plus chères – de 3.500 à 3.850 € (représentées en brun sur la carte) – sont au nombre de treize. Elles sont toutes situées autour de la capitale. Il s'agit de Leudelange, Mondrange, Roeser, Hesperange, Contern, Schuttrange, Nie-

deranven, Steinsel, Kopstal, Kehlen, Mamer, Garnich et Dippach. En l'espace de trois ans, les zones rouges se sont propagées comme une traînée de poudre: en 2003, en effet, seules les communes de Strassen, Bertrange, Kopstal et Niederanven présentaient des prix supérieurs à 3.000 €. A l'inverse de celle de 2006, la carte géographique de 2003 est majoritairement constituée de zones jaunes ou oranges, indiquant des prix inférieurs à 3.000 €.

MB

Claudine Speltz



«Le logement social devrait faire dix pour cent du marché. Il ne représente qu'un pour cent.»

Patrick Bousch



«L'Etat s'est dessaisi du dossier de l'accession. Les perdants sont les ménages.»

Georges Krieger



«Toute forme d'impôt pousse les prix vers le haut.»

Léon Contato



«On a construit 2.400 logements par an sur un objectif de 3.000. C'est largement insuffisant.»

Package LOGI CONFORT le confort assuré

Prêt au logement à la BCEE : Votre coup de coeur sera le nôtre !

150 JOER

SPUERKEESS

Aert Liewen. Ar Bank.

Banque et Caisse d'Épargne de l'Etat, Luxembourg, établissement public autonome, 1, Place de Metz, L-2954 Luxembourg, R.C.S. Luxembourg B 30775, www.bcee.lu.

Semaine Nationale du Logement: 29.09. - 02.10.2006 STAND 2845

Prêt au logement à la BCEE : Votre coup de coeur sera le nôtre !

150 JOER

SPUERKEESS

Aert Liewen. Ar Bank.

Banque et Caisse d'Épargne de l'Etat, Luxembourg, établissement public autonome, 1, Place de Metz, L-2954 Luxembourg, R.C.S. Luxembourg B 30775, www.bcee.lu.