

Revendications pour contrecarrer la crise du logement

Présentation de l'Union des syndicats OGBL et LCGB
du 26 octobre 2026



1. Multiplication des investissements dans le logement abordable

- Parc abordable sous-développé : environ 3 % du parc résidentiel.
- Priorité : investissement massif et logements durablement en main publique.
- Efforts récents positifs, mais insuffisants face au déséquilibre logements/ménages.



1. Multiplication des investissements dans le logement abordable

Données

- Fonds pour le soutien au logement abordable : 224 M€ en 2024 → 474 M€ en 2025.
- Trajectoire prévue : 500 M€ en 2026 → 570 M€ en 2027-2028 → 465 M€ en 2030.
- Comparaison 2026-2030 : Fonds d'équipement militaire à 761 M€/an en moyenne, contre 521 M€/an pour le logement abordable ; écart cumulé : 1,2 Md€.
- Hausse des investissements surtout portée par les acquisitions en VEFA ; production du Fonds du logement et de la SNHBM insuffisante.
- Plan européen : encouragement à réserver une part des nouveaux projets au logement social et abordable.



1. Multiplication des investissements dans le logement abordable

Revendications

- Budget logement abordable au moins au niveau des dépenses de défense.
- Investissements massifs, durables et programmation pluriannuelle plus ambitieuse.
- PAP « nouveau quartier » : relever les surfaces minimales réservées au logement abordable, notamment le taux de 20 % pour les zones nouvellement constructibles.
- Référence : Vienne, quota de deux tiers lors de reclassements comparables.
- Réserves foncières publiques : intensifier les efforts d'acquisition.
- Renforcer le plan sectoriel logement.
- Participation obligatoire des communes.



2. Lutter contre la rétention du foncier constructible

- **Foncier cher : obstacle à la construction publique et privée.**
- **Concentration de la propriété : facteur facilitant spéculation et rétention.**
- **Objectif : mobiliser les terrains et maîtriser leur poids dans le prix final des logements.**



2. Lutter contre la rétention du foncier constructible

Données

- Depuis 2010 : hausse du foncier supérieure à celle des logements neufs et existants.
- Observatoire de l'habitat, note n° 32, juillet 2023 :
- 13 297 personnes physiques propriétaires de plus de 10 m² : 2 746 ha, valeur totale de 22,9 Md€.
- 1 000 plus grands propriétaires : 46,9 % des surfaces détenues par les personnes physiques ; patrimoine foncier moyen de 10,2 M€.
- 100 plus grands propriétaires : 13,2 % des surfaces ; moyenne de 28,8 M€.
- 1 140 sociétés : 816,8 ha, valeur totale de 7,1 Md€.
- 10 plus grandes sociétés : 47,9 % des surfaces détenues par les sociétés ; moyenne de 324 M€.
- Plan européen : encouragement aux mesures fiscales contre la spéculation.

2. Lutter contre la rétention du foncier constructible

Revendications

- **Impôt sur la rétention foncière ambitieux et fortement progressif.**
- **Mise en œuvre rapide et renforcement du projet de loi n° 8082A.**
- **Refus d'un dispositif sans effet pendant au moins dix ans.**
- **Application anticipée ; progressivité accrue selon la durée de rétention.**
- **Assiette cohérente et complète ; exemptions limitées au maximum.**



3. Réorienter l'imposition du patrimoine immobilier des transactions vers une imposition récurrente

Données

- Imposition récurrente du patrimoine immobilier particulièrement faible en comparaison internationale.
- Fiscalité sur les transactions : environ 7 % du montant ; risque de frein à la fluidité du marché.



3. Réorienter l'imposition du patrimoine immobilier des transactions vers une imposition récurrente

Revendications

- **Rééquilibrage progressif : moins taxer les transactions, davantage la détention.**
- **Actualiser l'impôt foncier (IFON).**
- **Encadrer les taux communaux par une fourchette précise.**
- **Ajouter un volet national progressif sur le patrimoine immobilier total détenu au Luxembourg.**
- **Inclure la détention directe et indirecte : fonds, sociétés et autres structures d'investissement.**



4. Mobiliser les logements inoccupés

- **Données nationales encore lacunaires.**
- **Évaluations communales : environ 7 à 10 % du parc, selon la commune.**
- **Priorité : remise en circulation rapide des logements vacants.**



4. Mobiliser les logements inoccupés

Revendications

- **Introduire un impôt progressif sur les logements inoccupés.**
- **Référence : taxe annuelle spécifique mise en place à Esch-sur-Alzette.**



5. Contrôler l'évolution des loyers

- **Coûts du logement : pression croissante sur les revenus.**
- **Plafonnement actuel inopérant.**
- **Réforme urgente et protection renforcée des locataires.**



5. Contrôler l'évolution des loyers

Données

- **Taux d'effort logement, 2016 → 2023 : locataires du marché privé, 31,8 % → 39,3 %.**
- **Locataires du premier quintile de niveau de vie : taux d'effort de 40,1 % → 55,6 %.**
- **Loyers annoncés des appartements, deuxième trimestre 2026 : +0,6 % sur le trimestre ; +5,8 % sur un an.**
- **Publics particulièrement exposés : jeunes, primo-arrivants et ménages contraints de changer de logement.**



5. Contrôler l'évolution des loyers

Revendications

- **Enregistrement obligatoire des baux, loyers et capitaux investis.**
- **Plateforme de dépôt obligatoire ; actualisation annuelle en cas de modification du bail.**
- **Contrôle proactif, sans démarche préalable du locataire.**
- **Dépassement du plafond légal : sanctions et remboursement des sommes indûment perçues.**
- **Contrôle des usages abusifs de la loi, notamment des résiliations pour besoins familiaux.**
- **Professionnalisation des commissions des loyers.**
- **Évolution des loyers davantage liée au pouvoir d'achat des locataires.**
- **Réforme en profondeur de la loi sur le bail, notamment pour les nouveaux contrats.**



6. Recadrer la législation actuelle en matière de VEFA

- **Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) : marché dysfonctionnel.**
- **Freins : coûts de construction, taux d'intérêt et perte de confiance des acquéreurs.**
- **Problèmes : faillites, chantiers inachevés, garanties défaillantes et irrégularités notariales.**



6. Recadrer la législation actuelle en matière de VEFA

Données

- **Deuxième trimestre 2026 : 225 ventes en VEFA.**
- **Baisse de 35,5 % sur un an.**
- **Baisse de 68 % par rapport à la moyenne des deuxièmes trimestres 2017-2021, proche de 694 ventes.**



6. Recadrer la législation actuelle en matière de VEFA

Revendications

- Réforme globale : contrats, obligations professionnelles, paiements et garanties.
- Chaque appel de fonds conditionné à une attestation d'avancement des travaux par un professionnel agréé indépendant.
- Interdiction effective des paiements anticipés ; contrôles et sanctions dissuasives.
- Notaires : obligations renforcées de vérification et de conseil ; responsabilité effectivement engagée en cas de manquement.
- Garantie d'achèvement opérationnelle : déclenchement précis, délais impératifs et organisation de la reprise du chantier.
- Priorité à l'achèvement ; substitution par une garantie de remboursement strictement encadrée.
- Si achèvement impossible : remboursement rapide et complet.
- Protection des acquéreurs de bonne foi contre les sommes indûment encaissées, sans déresponsabiliser les professionnels.
- Délais de livraison et motifs de prolongation mieux encadrés ; indemnisation effective des retards injustifiés.



7. Promotion de l'assainissement énergétique des logements occupés par les ménages moins aisés

- **Retards de rénovation énergétique.**
- **Ménages modestes sont les premiers touchés : logements locatifs peu rénovés ou manque de moyens pour rénover leur propre logement.**
- **Nécessité de renforcer l'accompagnement financier.**



7. Promotion de l'assainissement énergétique des logements occupés par les ménages moins aisés

Données

- Suppression du prêt climatique à taux zéro lors de la dernière réforme.
- Top-up social des aides Klimabonus Wunnen : 16 dossiers approuvés entre le 1^{er} janvier 2025 et le 15 mai 2026.
- 186 000 € au total ; environ 11 600 € par dossier.
- Majoration trop dégressive : de 100 % à 10 % entre le premier et le cinquième décile de revenu, ou le sixième selon le projet en commission.



7. Promotion de l'assainissement énergétique des logements occupés par les ménages moins aisés

Revendications

- Renforcer la subvention d'intérêt des prêts climatiques.
- Réintroduire, le cas échéant, le prêt à taux zéro pour les ménages éligibles au Top-up social.
- Augmenter les majorations du Top-up social.
- Revoir la formule de calcul liée au revenu pour atténuer sa dégressivité.



8. NON à l'amortissement accéléré 3 x 6

- **Coût fiscal élevé ; effet fortement régressif.**
- **Efficacité non évaluée et non démontrée.**
- **Risques d'effets d'aubaine ; aucune garantie de logements supplémentaires ou abordables.**
- **Projet de budget 2027 : plafond de 600 000 € susceptible de favoriser les petits appartements au détriment des logements familiaux.**
- **Régime actuel plus équitable : taux inférieur et limitation à deux biens par contribuable (limitation à deux biens maintenue -> 3x6?).**



8. NON à l'amortissement accéléré 3 × 6

Revendications

- Réorienter l'équivalent du coût fiscal vers la production de logements abordables ou le soutien financier aux primo-acquéreurs occupants.



9. Lutter contre la concentration accrue du secteur de la construction résidentielle et le risque de pratiques anticoncurrentielles

Revendications

- Surveillance étroite par l'Autorité de la concurrence ; intervention si nécessaire.
- Points de vigilance :
 - petite taille du marché luxembourgeois ; forte concentration foncière, notamment chez certains grands promoteurs.
 - Faillites et acquisitions d'entreprises fragilisées depuis 2022.
 - Renforcement de la position des acteurs majeurs et risques de pratiques anticoncurrentielles.

