



La tâche s'annonce longue et difficile pour le gouvernement dans sa chasse aux logements inoccupés. (photo: Editpress/Archives)

14 octobre 2021 07:00

Au Luxembourg

## La chasse aux logements inoccupés ouverte

*LUXEMBOURG - En planifiant la création d'un registre des logements inoccupés du pays, le gouvernement entend partir en croisade contre la spéculation immobilière.*

En complément de la taxe communale sur les logements inoccupés que seules... cinq communes (Esch-sur-Alzette, Diekirch, Beckerich, Esch-sur-Sûre et Redange-sur-Attert) sur 102 ont mise en place, le Premier ministre, Xavier Bettel, a annoncé mardi, que «la spéculation sur les terrains non bâtis et d'appartements non occupés fera l'objet d'une taxe». L'objectif est clair: faire éclater la bulle immobilière et voir le pouvoir public (État, commune), sinon prendre la main, à tout le moins exercer une influence tangible sur le marché.

Un des instruments prévus afin d'y parvenir est la création d'un registre national répertoriant tous les appartements du pays, en indiquant s'ils sont occupés ou non. Mais le travail se profile titanesque et de longue haleine, le gouvernement espérant «boucler les travaux préparatoires au projet de loi dans douze mois». Les autorités partent en effet de... nulle part: «Nous ne disposons aujourd'hui d'aucune donnée fiable», reconnaît le ministère du Logement.

### «Savoir si un logement existe»

Si des données existent bien au niveau des registres des bâtisses gérés par les communes, «nombre d'entre elles n'ont pas accès au cadastre vertical», déplore Émile Eicher, président du Syndicat des villes et communes (Syvicol). Ce document, «pourtant obligatoire, mais pas ou peu contrôlé», permet d'identifier précisément où les appartements se trouvent dans un immeuble, ainsi que leur nombre. «Car avant de savoir si un logement est occupé ou non, il faudrait d'abord tout simplement savoir s'il existe», lâche le président.

Émile Eicher dresse le constat que «si certaines communes – à l'image de Pétange, où les propriétaires fournissent toutes les données – sont très bien organisées, d'autres, comme Luxembourg-Ville, le sont beaucoup moins». Et d'illustrer son propos par l'exemple des «chambres de bistrot. À nouveau, si grâce au registre communal des personnes physiques, nous savons exactement combien de personnes sont logées, nous ignorons le plus souvent sur combien de logements elles se répartissent. Dans certains cas, nous avons même envoyé nos techniciens constater si les lieux sont habitables ou pas».

Bref, une base légale s'avère absolument nécessaire, vu le flou total qui entoure l'immobilier au pays. Incapable de «déterminer si le phénomène de l'inoccupation est ou non en croissance» ces dernières années, le ministère du Logement s'autorise tout juste à révéler que ce futur registre des logements inoccupés «sera mis à jour en temps réel» et qu'il sera alimenté par les communes. «Clairement, nous aurons besoin de moyens supplémentaires pour cela», rétorque Émile Eicher, appelé à une première réunion préparatoire sur le sujet, lundi, en compagnie de la ministre de l'Intérieur, Taina Bofferding. Le début d'un parcours long et sinueux...

#### 14 000 logements inoccupés?

Le Luxembourg compterait en tout quelque 244 200 logements privés, selon les données du Statec et du Liser publiées en 2021. En l'absence de données précises et fiables, l'État estime à 6% la part des logements laissés vides sur l'ensemble du territoire, soit un total de 14 600 biens. Mais il semble clair qu'une disparité s'opère, puisque ce taux était de 7,7% à Luxembourg-Ville en 2010 et de 7,1% à Esch-sur-Alzette en 2012, selon les données de l'Observatoire de l'habitat.