

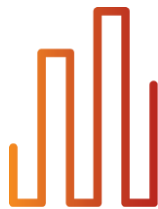
---

# Le verrou du foncier au Luxembourg

**Antoine Paccoud**

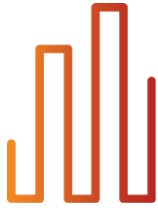
*LISER / Observatoire de l'Habitat*

*Les communes et le logement abordable, OAI, 21 avril 2021*



# Constats

- Selon *Eurostat*, l'indice des prix immobilier a doublé au Luxembourg entre 2010 et 2020 (+99.8%).
- Entre 2010 and 2019, les prix du foncier résidentiel ont augmenté plus vite que les prix des logements (*Logement en Chiffres, No. 9*).
- Le potentiel foncier théoriquement disponible pour l'habitat est resté globalement stable en 15 ans – aux alentours de 2.800 hectares (*Notes 9, 13, 18, 20 et 22 de l'Observatoire de l'Habitat*).
- Le taux d'effort pour le logement augmente dans les déciles inférieurs de la population, et surtout chez les locataires du secteur privé (*Note 25 de l'Observatoire de l'Habitat*).
- Le parc de logements sociaux est un l'un des plus restreints de la zone OCDE (*Études économiques de l'OCDE, 2019*).



# Le foncier au Luxembourg

Un consensus semble s'être établi : il faut **produire plus de logements (abordables)**.

➡ Mais ceci veut dire confronter la structure de la détention du foncier.

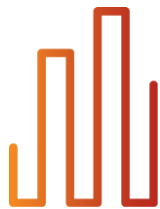
➡ Quelle est cette structure et comment affecte-t-elle la production de logements ?

**Deux caractéristiques principales** tirées de la *Note 23 de l'Observatoire de l'Habitat* :

A. Les acteurs privés détiennent la grande majorité des terrains constructibles :

- **72,5%** de la surface totale aux mains de personnes physiques ;
- **14,9%** aux mains de sociétés privées ;
- 11% détenus par les pouvoirs publics.

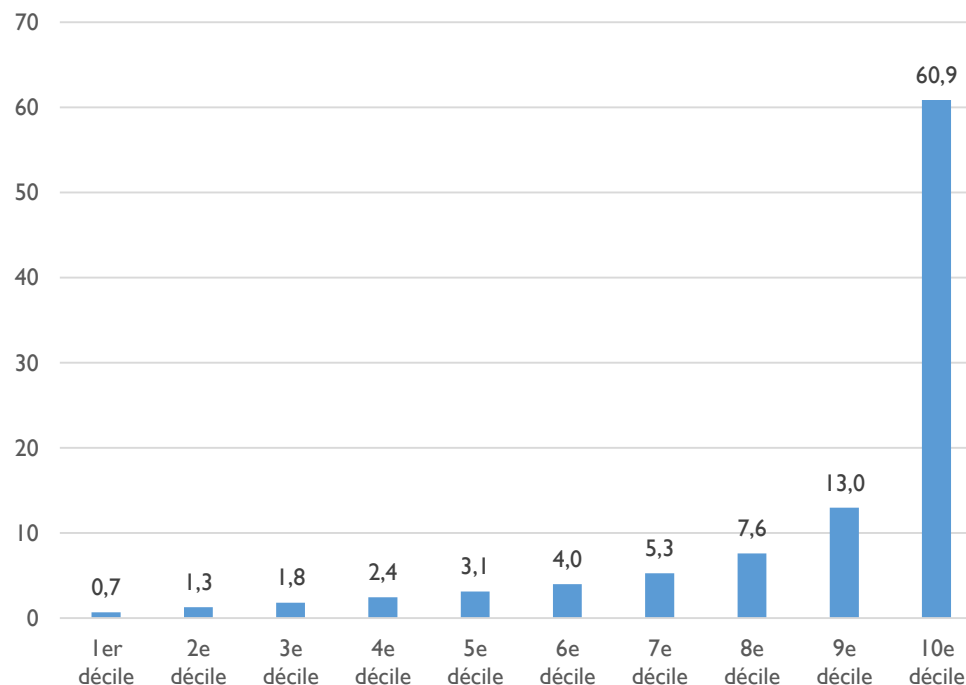
B. Parmi les propriétaires fonciers privés, il y a un très fort degré de concentration.

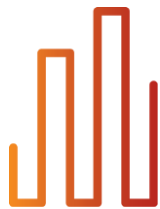


## Concentration du foncier

- **15.907** personnes physiques détenaient des terrains constructibles en 2016
- ↓
- **10.017** « groupes » de personnes sur la base des copropriétés
- ↓
- **2.132** détenaient 75% du total
- ↓
- **537** détenaient 50% du total
- ↓
- **89** détenaient 25% du total

Niveau national - part des déciles dans la valeur totale détenue par les personnes physiques (en %)





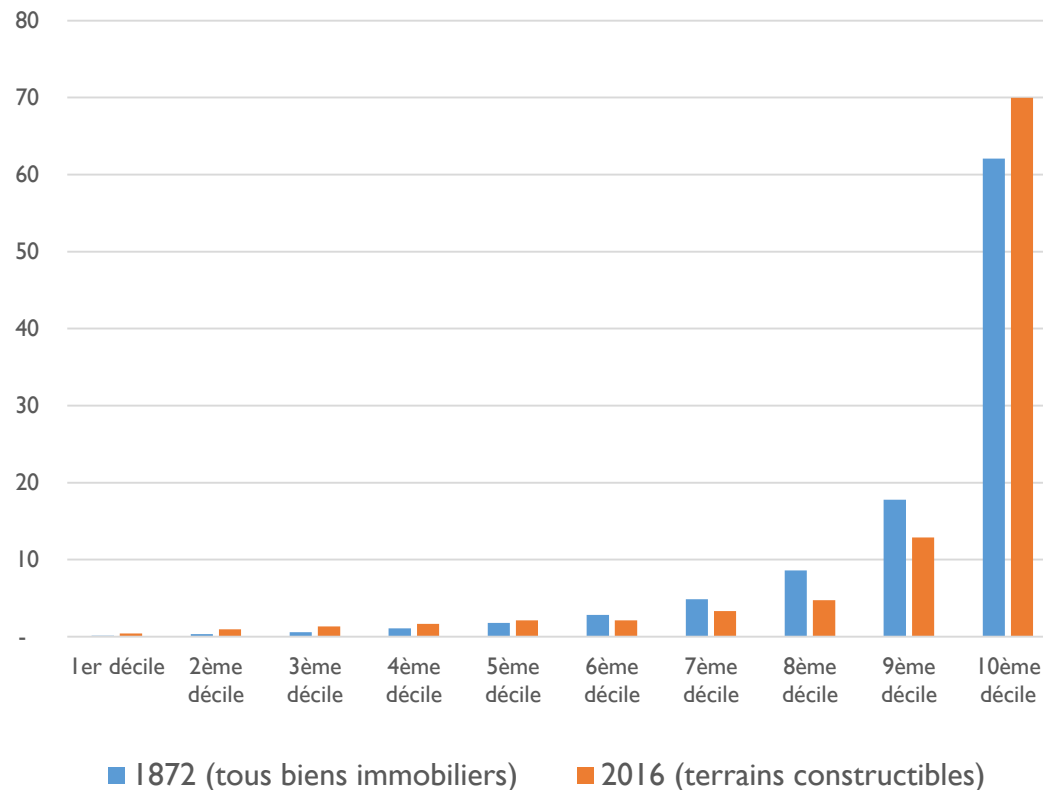
# Concentration du foncier

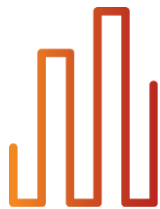
**Dudelange** : comparaison des inégalités dans la détention du foncier en 1872 et en 2016.

La structure de la détention du foncier évolue lentement, même dans un contexte fortement marqué par le développement industriel.

Rôle des mesures fiscales (succession en ligne directe exonérée, faible taxation foncière) et/ou de la politique d'aménagement ?

Dudelange - part des déciles dans la valeur totale détenue par les personnes physiques (en %)





## Concentration du foncier

Analyse du processus d'acquisition de foncier dans le cadre de la politique de diversification économique.

Même concentration du foncier, mais des durées différentes.

Différents types de propriétaires fonciers ou transition d'une approche 'dynastique' vers une approche 'financière' ?

	Acquéreur	Surface (ha)	Ventes	Vendeurs	Concentration foncière (top 20%)
<b>Kirchberg (1962-1975)</b>	Fonds Kirchberg	281	137	103	71%
<b>Echternach (1963)</b>	Monsanto	109	63	46	68,7%
<b>Dudelange (1974-2017)</b>	Etat	345	278	106	79,7%
<b>Bascharage (1979-1980)</b>	Etat	113	60	40	63,2%



# Foncier et production de logements

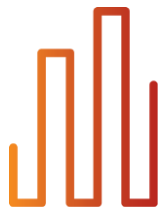
Analyse de 71 projets immobiliers de grande ampleur depuis 2007 :

- Peu de mouvement entre catégories ;
- Personnes physiques cumulent la détention du foncier et la promotion ;
- Transferts se concentrent sur un petit nombre d'acteurs.

➡ Double concentration ?

## Promotion immobilière

		Personne physique	Personne morale	Acteur public	Partenariat public-privé
Détention du foncier	Personne physique	15	20	-	-
	Personne morale	-	26	-	3
	Acteur public	-	-	7	-



# Foncier et production de logements

105 « groupes » aux possessions foncières et immobilières à la plus haute valeur à Dudelange en 2018.

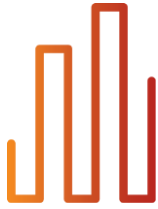
16 promoteurs et propriétaires fonciers impliqués dans la planification et la production de 6 lotissements depuis les années 1970.

Rôles interchangeable et importance de réseaux et d'intermédiaires pour accéder au foncier.

➡ Politique du logement au niveau communal ?

	Nombre	Part au sein des 105 groupes	Part de la valeur totale
<b>'Promoteurs'</b>	26	33,1%	7,6%
<b>Propriétaires fonciers</b>	49	56,9%	13%
<b>Multi-propriétaires immobiliers</b>	30	10%	2,3%





# Merci pour votre attention !

[antoine.paccoud@liser.lu](mailto:antoine.paccoud@liser.lu)

@douccap