



Madame Lydie POLFER
Bourgmestre de la Ville de Luxembourg
Hôtel de Ville
Place Guillaume II
L-2090 Luxembourg

Luxembourg, le 25 février 2025

Concerne : Question au Collège échevinal – Mobilisation des logements vides dans la Ville de Luxembourg

Madame la Bourgmestre,

Dans le cadre de l'exposition *Who's next ? – Sans-abrisme, architecture et les villes* organisée par Inter-Actions à *neimënster* du 26/11/2024 au 02/02/2025, un panneau présentant la Ville de Luxembourg marquait un taux d'inoccupation de logements de 7,7% pour l'année 2021.

Suite à ma demande, l'organisateur m'a renvoyé à un article paru dans L'Essentiel, se référant à des données du Statec et du Liser (voir annexes) se référant à 2010. À noter que, selon mes recherches, le chiffre de 7,7% n'est ni avancé dans le Programme d'action local « logement » (PAL), ni dans un autre document de la Ville de Luxembourg.

Les responsables de l'Agence immobilière sociale (AIS) estiment d'ailleurs que le nombre de logements vacants au niveau national se situe entre 10 000 et 20 000¹.

Je souhaite, en application de l'article 9 du règlement d'ordre intérieur du Conseil communal, soumettre les questions suivantes au Collège échevinal :

- **Confirmez-vous le taux d'inoccupation de logements à hauteur de 7,7% pour la Ville de Luxembourg ? Si non, à quelle hauteur l'estimez-vous ?**
- **Êtes-vous au courant des études du Statec et du Liser mentionnées dans l'Essentiel? Le cas échéant, pourquoi ces données n'ont pas été publiées dans des documents de la Ville de Luxembourg, notamment dans le PAL ?**
- **Étant donné la référence à l'année 2010, se pourrait-il que l'article fait référence au recensement commandité par la Ville de Luxembourg chez**


1

<https://www.tageblatt.lu/headlines/sozialwohnungen-statt-leerstand-was-die-gestion-locative-sociale-eigentuemern-bieten-kann/>

Ceps/Instead concernant les logements vacants, désaffectés et le cadastre des loyers?

- **Suite à une décision judiciaire constatant un vice de forme, cette étude n'avait pas été publiée... Sachant que ces informations seraient très utiles, le collège échevinal ne partage-t-il pas mon avis qu'il faudrait relancer une telle étude ?**
- **Contrairement à d'autres communes, notamment Esch/Alzette, Diekirch et Rédange/Attert, la Ville de Luxembourg n'a pas de taxe communale sur les logements inoccupés afin de les mobiliser pour le marché du logement. Le collège échevinal ne partage-t-il pas mon avis qu'une telle mesure serait nécessaire pour mobiliser des logements vides?**
- **Un autre outil efficace pour mobiliser des logements inhabités est la promotion de la gestion locative sociale. Quels sont les résultats concrets de l'actuelle convention de la Ville de Luxembourg avec l'Agence immobilière sociale (AIS), qui prend en charge que 4 employés². Ne partagez-vous pas mon avis qu'on devrait intensifier cette collaboration ?**
- **Quelles autres pistes le Collège échevinal envisage-t-il afin de mobiliser les logements inoccupés dans la Ville de Luxembourg?**

Je vous prie d'agréer, Madame la Bourgmestre, l'expression de mes salutations distinguées.



François BENOY
Conseiller communal déi gréng Stad

² https://rapan.vdl.lu/RA_02_2023_31_03/36/

Annexe 1: Panneau concernant la VdL dans le cadre de l'expo *Who's next?*

<p>siège majeur de l'Union de centre</p> <p>spères centre liévales et ses</p> <p>nombreuses sans-abris et ments récents ouvernement et et des services é par un</p> <p>omique ne forte</p>	<p>Population: 134.714 (capitale, 2023)</p> <p>Personnes dormant dans des abris: 65 (capitale, 2024)</p> <p>Personnes dormant dans la rue: 142 (capitale, 2024)</p> <p>Part de personnes bénéficiaires de l'indemnité chômage: 3,1% (capitale, 2023)</p> <p>Population bénéficiant d'une aide publique: 6,1 % (capitale, 2023)</p> <p>Population en dessous du seuil de pauvreté: 22,3 % (capitale, 2020)</p> <p>Réfugiés: 1.363 (capitale sans SHU Kirchberg, 2023)</p> <p>Parc de logements: 130.100 (pays 2011)</p> <p>Parc de logements occupés par des locataires: 28% (pays, 2023)</p> <p>Taux d'inoccupation: 7,7% (capitale, 2021)</p> <p>Densité: 2.617 d'habitants per km² (capitale, 2024)</p> <p>Prix moyen de vente d'appartements par m²: 10.930 € (capitale, 2023)</p> <p>Surface moyenne par personne: 85 m² (pays, 2023)</p> <p>Revenu annuel moyen: 67.950 € (capitale, 2023)</p> <p>PIB par habitant: 118.000 € (pays, 2023)</p>	<p>Population: 134.714 (capital, 2023)</p> <p>People sleeping in shelters: 65 (capital, 2024)</p> <p>People sleeping rough: 142 (capital, 2024)</p> <p>Percentage of people receiving unemployment benefit: 3.1% (capital, 2023)</p> <p>Population receiving public aid: 6.1% (capital, 2023)</p> <p>Population below poverty line: 22.3% (capital, 2020)</p> <p>Refugee population: 1,363 (capital with SHU Kirchberg, 2023)</p> <p>Total housing stock: 130,100 (country, 2011)</p> <p>Renter-occupied housing stock: 28% (country, 2023)</p> <p>Vacancy rate: 7.7% (capital, 2021)</p> <p>Density: 2,617 inhabitants / km² (capital, 2024)</p> <p>Average selling price of apartments per m²: 10,930 € (capital, 2023)</p> <p>Average m² / person: 85 m² (country, 2023)</p> <p>Average annual salary: € 67,950 (capital, 2023)</p> <p>GDP per capita: € 118,000 (country, 2023)</p>
--	--	--

Annexe 2: Article paru dans L'Essentiel

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 Stateg 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.

(Jean-François Colin/L'essentiel)