

Les 10 pistes de la Chambre des Métiers pour améliorer l'accès au logement

Face au constat de la difficulté de bon nombre de ménages à trouver un logement à un prix abordable, la Chambre des Métiers a procédé à une analyse du marché immobilier résidentiel afin d'en expliquer les raisons. Pénurie de terrains à bâtir et procédures administratives longues et complexes apparaissant comme les principaux facteurs expliquant l'inadéquation entre l'offre et la demande, la Chambre des Métiers a profité d'un petit-déjeuner presse organisé le 18 mars 2016 en ses locaux pour tenter de dégager 10 pistes qui permettraient d'atténuer ce phénomène.

Parmi les principales mesures présentées figure celle de la nécessité d'une réelle **simplification des procédures d'autorisation**. La Chambre des Métiers déplore ainsi que le projet de loi « Omnibus » n'ait toujours pas été voté, et ce même si sur certains points, elle aurait souhaité davantage d'ambition de la part du Gouvernement dans sa démarche de simplification. Elle a par ailleurs rappelé la nécessité que soit couvert en la matière le volet environnemental.

Insistance a également été portée sur la **mobilisation de terrains à bâtir, mobilisation qui pourrait passer tant par des mesures incitatives que par des mesures coercitives**. En ce sens, la Chambre des Métiers a salué l'introduction temporaire, par la réforme fiscale envisagée, d'une moindre imposition des plus-values de cessions d'immeubles, même si elle en aurait souhaité une période d'application plus longue. Elle s'est en outre clairement prononcée en faveur d'une extension des périmètres d'agglomération. En effet, si, à première vue, le potentiel foncier théorique disponible à l'intérieur des périmètres d'agglomération semble élevé, la Chambre des Métiers se doit de relever qu'il est loin d'être assuré que ces terrains seront effectivement mis sur le marché en temps utile. Qui plus est, ses estimations ont montré que même une mobilisation complète de ce potentiel ne suffira pas pour faire face à la demande de logements telle que projetée par le STATEC.

Par ailleurs, et bien qu'en principe la Chambre des Métiers soit réticente quant à l'introduction de nouvelles taxes, elle soutient l'idée d'une taxe communale sur la rétention des terrains et sur les logements inoccupés. Ainsi, elle estime envisageables tant une sensibilisation des communes à la mise en place d'une taxe communale qu'une réforme du « Pacte Logement » - qui permettrait de conditionner l'attribution de la contribution financière versée par l'Etat aux communes à l'introduction des taxes précitées -, voire la mise en œuvre d'une telle taxe au niveau national.

En outre, et au vu du fait que les prix du foncier sont le principal facteur responsable du renchérissement des logements, une piste à suivre pourrait être celle d'une réduction de la quote-part du terrain dans le prix des logements. Les communes, et surtout les villes, devraient ainsi **augmenter, dans les quartiers où cela**

s'avère approprié, la densité du bâti, en revoyant par exemple les hauteurs maxima constructibles.

Dans un autre ordre d'idées, la Chambre des Métiers a prôné en faveur d'une **augmentation du parc de logements à coût modéré**. Ceci peut ainsi passer par un **encouragement du locatif**, avantageux puisque non seulement les ménages concernés n'ont pas besoin de fonds propres, mais qu'en outre il permet d'atteindre une rotation plus élevée des habitants.

Dans cette lignée, la Chambre des Métiers a salué l'intention d'augmenter la production de logements à coût modéré de la SNHBM et du Fonds du logement, même s'il reste à s'assurer du fait que ceux-ci disposeront des moyens nécessaires pour atteindre les objectifs fixés. Elle a également approuvé la mesure consistant à prévoir lors de la vente de logements avec emphytéose un droit de préemption dans le chef des promoteurs publics, avec la réserve selon laquelle il serait toutefois utile, pour contrecarrer la spéculation sur ces objets, que le mode de détermination du prix de vente auquel le logement pourrait être cédé après la période de détention minimale soit inséré dans les contrats de vente initiaux. **La mise sur un pied d'égalité des promoteurs publics et privés** en matière d'aides étatiques prévues dans le cadre des logements à coût modéré a de surcroît été évoquée, égalité qui nécessiterait une modification de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Parmi les pistes proposées figure également celle visant à associer le secteur privé dans la réalisation de logements à coût modéré et de **prévoir des sources de financement alternatives**. L'idée, qui fut d'ailleurs déjà formulée par d'autres acteurs, serait de faire appel aux épargnants et investisseurs pour collecter des fonds. Ces derniers seraient alors alliés à des entreprises privées pour réaliser des logements locatifs à coût modéré. Ceux-ci pourraient ensuite être attribués à des ménages selon des critères à définir par les communes. Néanmoins, dans la mesure où, dans ce modèle, le rendement brut dont bénéficieraient les investisseurs et épargnants risquerait d'être peu élevé, il conviendrait d'introduire des incitatifs fiscaux, tels qu'une exonération partielle des revenus générés, garantissant ainsi un rendement net acceptable.

Enfin, l'accès au logement pourrait être amélioré par une **stimulation de la création de logements locatifs**, qui pourrait passer par le fait que la durée d'application du taux d'amortissement de 6% soit relevée de 6 à 11 ans mais aussi par un **ciblage plus précis des aides individuelles au logement**.

Luxembourg, le 18 mars 2016

Communiqué par la Chambre des Métiers

Liliane ESTEVES
Responsable Communication
2 Circuit de la Foire Internationale
BP 1604
L-1016 LUXEMBOURG
Tél.: +352 42 67 67 - 217
Fax: +352 42 67 87
E-mail: liliane.esteves@cdm.lu