

La nécessité de mesures fortes en vue d'éviter une crise dans la construction et une accentuation de la pénurie de logements

La proposition de loi n°8149 déposé le 8 février 2023 visant à redynamiser le marché immobilier est salué par la Chambre des Métiers. L'absence de prise de décisions politiques fortes et temporaires aura des conséquences négatives importantes sur les entreprises du gros œuvre, de l'équipement technique et du parachèvement et au-delà.

Dans le contexte difficile marqué par la flambée des coûts des entrants, l'inflation élevée, les taux d'intérêt en hausse, et un manque de confiance des consommateurs et des investisseurs, la Chambre des Métiers a avisé favorablement la proposition de loi lui soumis pour avis par la Ministre des Finances en date du 13 février 2023. Cette proposition prévoit certaines mesures fiscales temporaires visant à redynamiser le marché immobilier, à savoir la réintroduction du taux super-réduit de TVA pour la création de logements locatifs, l'augmentation du crédit d'impôt sur les actes notariaux (« Bëllegen Akt ») de 20.000 à 50.000 euros et l'augmentation du taux de l'amortissement accéléré à 6% visant à inciter la création de logements locatifs.

Ces mesures faisant l'objet de la proposition de loi se recourent avec les mesures proposées dès décembre 2022 par les représentants de l'Artisanat en ce qu'elles visent à produire les mêmes effets, à savoir créer un signal positif en direction des acquéreurs-occupants et investisseurs, et renforcer ainsi le soutien temporaire de la demande de logements, notamment locatifs. Ceci est d'autant plus important que sur le terrain certaines annonces politiques gouvernementales ont eu un effet psychologique négatif sur les investisseurs tout en renforçant ainsi la chute libre de la demande.

Un cocktail toxique de facteurs risque de provoquer une crise dans la construction

Le récent accord tripartite a certes prévu certaines mesures, lesquelles n'auront toutefois aucun effet sur la création de nouvelles unités de logements. En revanche, plusieurs paramètres indiquent clairement une détérioration rapide de l'environnement économique de la construction : baisse du volume bâti autorisé dans le domaine résidentiel de 27% sur les trois premiers trimestres de l'année 2022, chute du nombre de ventes d'appartements neufs de 64% entre le troisième trimestre 2019 et le même trimestre en 2022. A cela s'ajoute que pour endiguer l'accélération des prix, la Banque Centrale Européenne a décidé des augmentations successives et conséquentes des taux d'intérêts, ce qui, d'un côté, renchérit le coût de financement des biens immobiliers, et, d'un autre côté, rend certains investissements alternatifs plus attractifs, au détriment des investissements dans le logement locatif. Sans oublier que certaines annonces

politiques du Gouvernement ont eu un effet négatif sur les investisseurs, notamment les amendements déposés dans le cadre de la réforme du bail à loyer.

Le cocktail toxique en résultant fait que la demande s'écroule, celle des acheteurs-occupants, mais aussi celles des investisseurs.

Une crise dans la construction aurait d'importantes répercussions économiques et sociales

La situation des PME du secteur de la construction risque d'empirer rapidement et de se matérialiser par une forte chute des carnets de commandes en raison de l'absence de nouvelles commandes. Les résultats de l'enquête de conjoncture réalisée par la Chambre des Métiers pour le 1^{er} trimestre 2023, lesquels seront présentés le 4 mai prochain, confirment la détérioration observée ces derniers mois.

Or, il ne faut pas sous-estimer l'étendue d'une crise dans le secteur de la construction, susceptible d'avoir de multiples effets. Même si les entreprises font tout leur possible pour garder leurs salariés, elles risquent de finir par perdre pied.

Une perte d'emploi aurait pour effet une réduction de la capacité de production, avec un choc d'offre à la clé au moment où la demande de logements se redressera, se traduisant alors par des augmentations significatives des prix de vente et des loyers liées à une insuffisance de l'offre. Une telle évolution, en exacerbant la pénurie de logements abordables, freinera (davantage) le développement économique du pays.

Il est urgent de ne plus attendre pour prendre des mesures fortes et temporaires

Pour éviter le pire, il faudra adopter les mesures esquissées dans la proposition visant à redynamiser la demande, lesquelles devront toutefois respecter deux impératifs pour être efficaces, à savoir, d'une part, intervenir à court terme pour préserver le tissu économique de dommages qui nécessiteront beaucoup de temps à « cicatriser », et d'autre part, présenter un caractère temporaire pour exercer sur une durée restreinte un effet incitatif maximal sur la demande (« Lenkungseffekt »).

L'abolition de façon temporaire des frais d'enregistrement de 7% sur la quote-part de la construction déjà réalisée (par analogie à la vente en état de futur achèvement) et l'acquisition par le « Fonds spécial de soutien au développement du logement » de projets privés « gelés » suite à la chute brutale de la demande sont deux mesures supplémentaires préconisées par la Chambre des Métiers, sans oublier le retrait des amendements gouvernementaux en relation avec la réforme du bail à loyer, notamment des dispositions ayant trait au taux de rendement maximum.

Luxembourg, le 14 avril 2023

Communiqué par la Chambre des Métiers

Dina POST

Responsable Projets Marketing, Communication & Relations publiques

2, Circuit de la Foire Internationale

BP 1604 L-1016 LUXEMBOURG

Tél.: +352 42 67 67 - 281

E-mail: presse@cdm.lu