

Réforme du Fonds du Logement: un promoteur public mieux outillé pour affronter les défis

La Chambre des Métiers accueille favorablement l'entrée en vigueur de la loi du 24 avril 2017 destinée à améliorer l'organisation et le fonctionnement du Fonds du Logement. Un promoteur public plus efficient n'est cependant qu'un moyen parmi tout un arsenal de mesures qui devront être mises en œuvre afin de mieux maîtriser l'évolution des prix immobiliers résidentiels.

La Chambre des Métiers soutient la réforme du Fonds du Logement, ...

En date du 1^{er} juillet 2017 est entré en vigueur la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » qui a pour objectif d'améliorer l'organisation et le fonctionnement de cette structure, en mettant l'accent sur sa gouvernance, la transparence de sa gestion et de l'emploi des ressources qui lui sont allouées.

Dans la mesure où la pénurie de logements abordables est un des principaux défis auxquels est confronté le Luxembourg, une intervention plus poussée des promoteurs publics constitue une des pistes à poursuivre pour répondre à une demande boostée par l'évolution démographique.

Pour la Chambre des Métiers, la pénurie de logements sociaux et de logements à coût modéré s'explique, entre autres, par une production historique annuelle peu élevée de la part des promoteurs publics, par l'accent politique qui a été mis par le passé sur la vente de logements subventionnés, logements qui après la durée de détention minimale ont été cédés à des prix proches du prix du marché. L'ensemble de ces éléments est responsable d'un stock de logements sociaux et de logements à coût modéré peu élevé.

La Chambre des Métiers accueille favorablement la réorganisation du fonds telle qu'initiée par le Gouvernement en ce qu'elle vise à doter le Fonds du Logement des ressources appropriées et de renforcer sa gouvernance afin d'augmenter la production de logements. Un autre point positif est que le Fonds sera amené à appliquer systématiquement pour la passation de ses marchés la législation sur les marchés publics, ce qui contribue à accroître la transparence de ces procédures.

Face à l'ampleur du défi posé, la Chambre des Métiers est d'avis qu'un fonctionnement plus transparent et plus efficace du Fonds constitue une condition nécessaire, bien que non suffisante pour augmenter l'offre de logements abordables.

... de même que d'autres initiatives lancées par le Gouvernement ...

Ainsi, en considérant la thématique dans sa globalité, l'action du Fonds ne représente qu'un moyen parmi tout un arsenal de mesures qui devront être mises en œuvre afin de mieux maîtriser l'évolution des prix immobiliers résidentiels.

Dans ce même contexte, la Chambre des Métiers note avec satisfaction que certaines mesures qu'elle avait proposées en 2016 dans le cadre de ses « 10 pistes pour améliorer l'accès au logement » ont été ou sont en cours d'être mises en œuvre. Ainsi, elle a accueilli favorablement l'atténuation de la charge fiscale en cas de cession d'immeubles, ce qui contribuera sans doute à stimuler la mise sur le marché de terrains à bâtir.

Par ailleurs, un projet de loi, récemment déposé, introduit l'instrument des contrats d'aménagement (« Baulandverträge »), une mesure devant également accroître l'offre foncière destinée à la réalisation de logements.

... tout en estimant que d'autres mesures devront encore suivre

La Chambre des Métiers considère que des mesures supplémentaires à celles évoquées ci-avant devront toutefois être adoptées pour affronter l'insuffisance persistante de logements abordables.

Devant le constat que même la hausse spectaculaire, et louable, de la production de la part des promoteurs publics ne résoudra pas à elle seule cette pénurie, il s'agit d'impliquer davantage le secteur privé.

En l'absence d'une collaboration renforcée avec ce dernier, le rattrapage des retards accumulés par le passé sera trop long, surtout si l'on part de l'hypothèse d'un solde migratoire qui se maintiendra à un niveau élevé. A cet égard, la Chambre considère qu'il serait utile et nécessaire de développer des modèles de financement alternatifs s'appuyant sur des incitants fiscaux.

Enfin, et afin d'accroître la réactivité de l'offre face à une demande résidentielle très dynamique, les responsables politiques devront persévérer dans leurs efforts visant à simplifier les procédures d'autorisation et de réduire les délais y relatifs.

Luxembourg, le 5 juillet 2017

Communiqué par la Chambre des Métiers

Liliane ESTEVES
Conseiller de Direction & 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