

N° 7218¹⁴

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2019-2020

PROJET DE LOI

portant modification de :

- 1° la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier ;
- 2° la loi du 1er avril 2015 portant création d'un comité du risque systémique et modifiant la loi modifiée du 23 décembre 1998 relative au statut monétaire et à la Banque centrale du Luxembourg ;

en vue d'instaurer des mesures macroprudentielles portant sur
les crédits immobiliers résidentiels

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA CHAMBRE DES METIERS

(11.10.2019)

RESUME STRUCTURE

Les amendements gouvernementaux sous avis apportent des clarifications au projet de loi n° 7218 relatif à la fixation de conditions pour l'octroi de crédits liés à des biens immobiliers à usage résidentiel situés sur le territoire du Luxembourg.

La Chambre des Métiers approuve le projet de loi, ainsi que les amendements gouvernementaux sous avis, dans la mesure où les mesures macro-prudentielles ont pour but de garantir la stabilité du système financier national.

Néanmoins, elle estime qu'il faut également relever le défi posé par l'évolution dynamique des prix sur le marché immobilier résidentiel en prenant des mesures adéquates pour augmenter l'offre de logements et en atténuant de façon proactive le risque systémique d'un marché immobilier sous tension.

*

Par sa lettre du 29 juillet 2019, Monsieur le Ministre des Finances a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet du projet de loi repris sous rubrique.

Le projet de loi n°7218 déposé en décembre 2017 vise à compléter le dispositif législatif en matière d'outils macro-prudentiels à disposition des autorités luxembourgeoises et ce par l'introduction de mesures devant contribuer à assurer la stabilité financière du système financier national, mesures pouvant être utilisées spécifiquement en cas d'une menace émanant d'évolutions dans le secteur immobilier.

Les mesures visent la fixation de conditions pour l'octroi de crédits relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel situés sur le territoire du Luxembourg.

Les amendements gouvernementaux sous avis donnent suite à l'opposition formelle du Conseil d'Etat et ont pour objet :

- de fixer les conditions cumulatives qui doivent être remplies pour permettre à la Commission de surveillance du secteur financier (CSSF) de recourir aux mesures macro-prudentielles proposées par le projet de loi n°7218 ;
- d'encadrer le champ d'application de ces mesures ; et
- de définir des niveaux plafond et plancher pour les différentes mesures.

La CSSF peut fixer des conditions pour l'octroi de crédits relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel, si (1) « l'activation de ces mesures permet de contrer des dysfonctionnements du système financier national ou permet de diminuer l'accumulation de risques pour la stabilité financière nationale provenant d'évolutions dans le secteur immobilier au Luxembourg et que si aucune des autres mesures [...] ne permettrait de prendre en compte de manière adéquate ces risques » et si (2) le comité du risque systémique juge que les évolutions des prix immobiliers, du volume d'emprunts hypothécaires et des rapports visés au paragraphe 2 de l'article 59-14bis indiquent un dysfonctionnement du système financier national ou un risque pour la stabilité financière nationale.

Les amendements gouvernementaux précisent par ailleurs que les mesures ne s'appliquent pas aux contrats de crédit en cours au moment de la décision de la mesure prise par la CSSF. En outre, ils introduisent des corridors pour chaque rapport mentionné à l'article 59-14bis. Ainsi, par exemple lorsque la CSSF définit une limite maximale pour le rapport entre les charges d'emprunt annuelles totales et le revenu annuel total disponible de l'emprunteur, cette limite doit se situer entre 35% et 75%.

La Chambre des Métiers salue les clarifications que les amendements gouvernementaux apportent au projet de loi n°7218.

Elle regrette cependant que d'autres points évoqués dans son avis n'aient pas été pris en considération.

Ainsi, selon la Chambre des Métiers, le défi de l'évolution dynamique des prix sur le marché immobilier résidentiel, et le risque systémique qui en découle, ne peuvent pas être résolus par l'introduction de mesures macro-prudentielles. Il faut plutôt prendre les mesures appropriées pour augmenter l'offre de logements.

L'évolution du prix du logement est la conséquence d'une offre qui est freinée par un manque de terrains constructibles disponibles sur le marché immobilier et par de lourdes procédures administratives et ce face à une très forte demande de logements liée à un solde migratoire largement positif.

La Chambre des Métiers constate par ailleurs que ni le projet de loi n°7218, ni les amendements gouvernementaux sous avis ne tiennent compte d'une nouvelle mission de la CSSF qui vient de lui être confiée par la loi du 23 décembre 2017 portant transposition de la directive 2014/17/UE et qui consiste à promouvoir des mesures encourageant l'éducation des consommateurs en matière d'emprunt responsable et de gestion de l'endettement, tout particulièrement en ce qui concerne les contrats de crédit immobilier.

*

La Chambre des Métiers ne peut approuver les amendements gouvernementaux lui soumis pour avis que sous la réserve expresse de la prise en considération de ses observations ci-avant formulées.

Luxembourg, le 11 octobre 2019

Pour la Chambre des Métiers

Le Directeur Général,
Tom WIRION

Le Président,
Tom OBERWEIS