

Projet de loi modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation.

Avis de la Chambre des Métiers

Par sa lettre du 16 mai 2025, 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.

Ce projet de loi vise à pérenniser la hausse du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » du montant de 30 000 euros à 40 000 euros ; mesure prise par le Gouvernement en janvier 2024 dans le cadre du premier paquet de mesures visant à renforcer le secteur de la construction et de l'Artisanat, afin de maintenir les emplois dans le secteur, d'augmenter l'offre de logements et de soutenir en conséquence les personnes dans l'acquisition ou la location d'un logement.

Les auteurs du projet de loi proposent de relever de façon permanente ce montant compte tenu de l'évolution des prix immobiliers et de l'objectif initial de la mesure.

Ils indiquent par ailleurs que dans la situation où un acquéreur a déjà épuisé la totalité ou bien une partie du crédit d'impôt de 30 000 euros précédemment en vigueur lors d'une acquisition, cet acquéreur bénéficiera, lors d'acquisitions ultérieures réalisées après l'entrée en vigueur de la loi, de son solde disponible auquel s'ajoutera la majoration du montant du crédit d'impôt de 10 000 euros.

La Chambre des Métiers salue cette décision, tout en regrettant qu'il s'agisse de la seule mesure de ce paquet qui soit pérennisée.

Force est de constater que l'arsenal de mesures mis en œuvre par le Gouvernement destiné à résorber la crise du secteur du logement semble commencer à produire des effets. Cette politique ambitieuse a permis d'atténuer partiellement les effets néfastes d'une situation qui reste toutefois critique dans le secteur des VEFA. En effet, la demande demeure faible et l'accès au financement reste toujours un enjeu majeur pour de nombreux acheteurs.

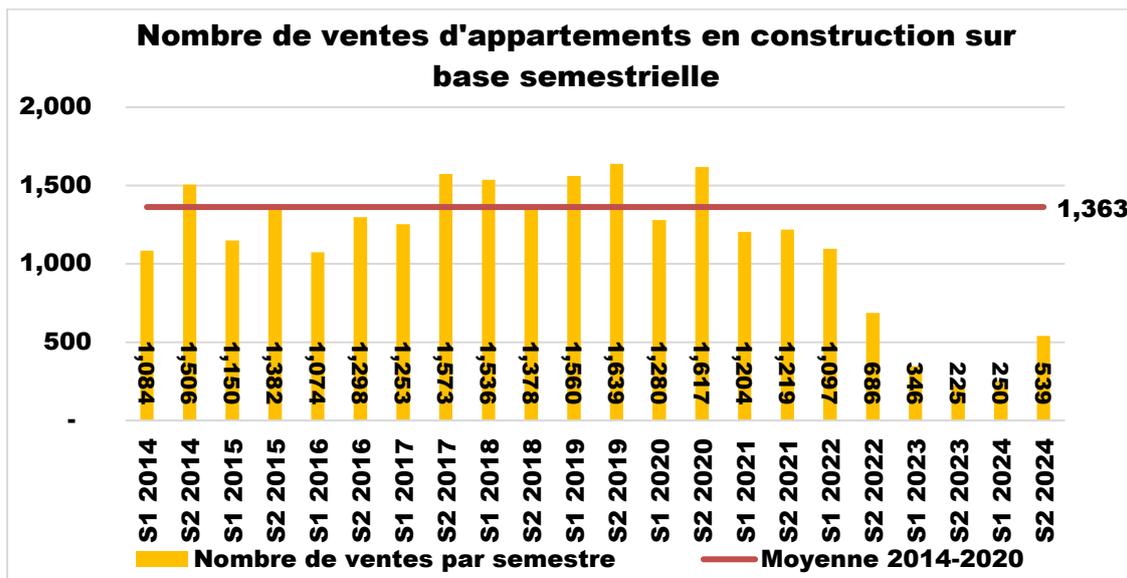
Au regard de l'évolution de l'activité sur les marchés immobiliers et fonciers résidentiels, elle déplore donc que le Gouvernement prévoie la suppression de toutes les mesures fiscales à l'exception du « Bëllegen Akt » pour l'acquisition d'une résidence principale. Selon la Chambre des Métiers, une suppression radicale des mesures fiscales risque d'étouffer la reprise venant tout juste de s'amorcer et de peser encore davantage sur les entreprises déjà en difficulté avec le risque de nouvelles faillites et suppressions d'emplois et donc une perte de confiance aggravée des acquéreurs. Selon elle, une stratégie de suppression progressive des mesures fiscales prévoyant une transition maîtrisée vers leur abolition complète aurait été préférable.

Selon les derniers résultats de l'enquête de conjoncture de la Chambre des Métiers, le secteur de la construction, qui a accusé une perte de 4 586 emplois au cours de l'année 2024, reste impacté négativement par la situation économique actuelle¹. L'accroissement modéré du volume des transactions immobilières observé depuis le début de l'année 2024 se maintient mais continue de porter principalement sur les biens existants et non sur les nouvelles constructions (VEFA). Les effets sur le dynamisme de l'activité dans le secteur de la construction s'en trouvent considérablement réduits. La demande semble encore stagner à un niveau insuffisant, ce qui affecte négativement la confiance et l'emploi dans le secteur.

Les derniers chiffres de l'Observatoire de l'habitat³ montrent une augmentation du nombre de VEFA vendues au 4^e trimestre 2024. Cependant, cette hausse reste faible en comparaison avec les chiffres enregistrés au cours des périodes précédentes. En effet, depuis 2022, près de 5 350 logements en moins ont été vendus par rapport à la moyenne 2014-2020.

Les chiffres fournis par le STATEC concernant l'évolution des prix moyens des logements indiquent une poursuite de l'augmentation des prix des biens anciens depuis le creux atteint fin 2023. A l'inverse, la tendance baissière observable depuis le 3^e trimestre de 2023 sur le prix moyen des logements neufs semble s'être maintenue au cours de l'année 2024. Ainsi, une baisse annuelle de 2,4 % a été enregistrée sur ce type de biens. Ces données montrent donc que les mesures ont eu un effet bénéfique mais encore modéré sur la demande, sans avoir un impact négatif sur les prix.

¹ Chambre des Métiers, Situation économique au 1er trimestre 2025 : Perspectives en demi-teinte pour l'Artisanat : une reprise encore incertaine pour la construction, <https://www.cdm.lu/mediatheque/media/situation-economique-au-1er-trimestre-2025-perspectives-en-demi-teinte-pour-lartisanat-une-reprise-encore-incertaine-pour-la-construction>



Evolution du nombre de ventes d'appartements en construction sur base semestrielle, S1 2014 – S2 2024

Pour soutenir le secteur de la construction et endiguer durablement la crise du logement, le Gouvernement doit trouver une combinaison de mesures ciblées qui stimule la demande privée à court terme en rétablissant la confiance dans le marché.

Une politique volontariste en matière d'investissement demeure la voie principale de sortie de crise dans le secteur du logement et de la construction. Dans ce contexte, la Chambre des Métiers recommande l'extension du programme d'achat étatique de VEFA entre autres à des lots de taille plus petite ainsi que le développement de projets regroupant partenaires publics et privés afin que toutes les capacités de financement puissent être mises à contribution pour soutenir le secteur.

D'autres propositions ambitieuses pourraient émerger afin d'améliorer l'accès pour les primo-acquéreurs. Un prêt à taux zéro destiné à l'acquisition d'une VEFA permettant de financer une partie du prêt sans intérêts pourrait être mis en place. Une autre piste serait l'introduction de la possibilité de louer les logements construits sur stock pendant une période limitée de 3 ans sans que le futur acquéreur ne perde le bénéfice de la TVA logement de 3 %.

* * *

A l'exception des remarques énoncées ci-dessus, la Chambre des Métiers n'a aucune observation particulière à formuler relativement au projet de loi lui soumis pour avis

Luxembourg, le 10 juin 2025

Pour la Chambre des Métiers

Tom WIRION
Directeur Général

Tom OBERWEIS
Président