

N° 8149¹

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROPOSITION DE LOI

visant à redynamiser le marché immobilier

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS

(14.4.2023)

RESUME STRUCTURE

Le Luxembourg, comme la majorité des autres pays européens, est aujourd'hui confronté à une situation de poly-crise : flambée des coûts des intrants, inflation élevée, taux d'intérêts en hausse. Ce contexte difficile crée un climat d'incertitude généralisé qui pèse sur le moral des consommateurs et des investisseurs.

C'est ainsi que le secteur de la construction se trouve face à une crise dont les contours ont commencé à se dessiner au courant de l'année 2022. Aussi les représentants du secteur ont-ils tiré la sonnette d'alarme lors d'une conférence de presse conjointe organisée par la Chambre des Métiers et la Fédération des Artisans en date du 19 décembre 2022.

Son objectif consistait à sensibiliser le public en général, et les responsables politiques en particulier, quant à la situation critique à laquelle le secteur risque d'être confronté en 2023 si des actions politiques correctrices n'étaient pas mises en œuvre. Pour pallier ce risque, les acteurs avaient proposé 6 mesures d'urgences temporaires.

De son côté, le comité de coordination tripartite a, entre autres, décidé de certaines mesures en matière de logement.

La Chambre des Métiers voudrait rappeler que plusieurs paramètres indiquent clairement une détérioration rapide de l'environnement économique de la construction.

Tout d'abord, la chute du volume bâti autorisé dans le domaine résidentiel de 27% sur les trois premiers trimestres de l'année 2022 traduit clairement la forte baisse de la demande. De même, le nombre de ventes d'appartements neufs dégringole de 64% entre le troisième trimestre 2019 et le même trimestre en 2022.

Concernant l'indicateur de confiance des consommateurs, le sous-indice relatif à l'« intérêt à faire actuellement des achats importants » atteint son plus bas niveau depuis sa première publication en 2002, ce qui montre parfaitement le climat d'incertitude régnant auprès des ménages. Or, pour endiguer l'accélération des prix, la banque centrale européenne a décidé d'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.

Finalement, la Chambre des Métiers se doit de souligner que plusieurs annonces politiques du Gouvernement ont exercé un effet psychologique négatif sur les investisseurs.

Tous les éléments énumérés ci-avant forment un cocktail toxique qui fait que la demande s'écroule, celle des acheteurs potentiels désireux d'occuper ce logement, mais avant tout celle des investisseurs.

Si jusqu'à présent les effets sur le secteur de la construction étaient plutôt limités, la situation risque de s'empirer très rapidement en 2023. Ceci pourrait être le cas vers le milieu de l'année courante lorsque les carnets de commandes se seront vidés sans que de nouvelles commandes ne soient entrées.

Selon les résultats de l'enquête de conjoncture de la Chambre des Métiers du 1^{er} trimestre 2023, qui seront présentés le 4 mai prochain, le carnet de commandes ne cesse effectivement de se rétrécir. Cette situation est d'autant plus préoccupante que la rentabilité moyenne d'une entreprise de la filière de la construction se situe sur les dernières années entre 5 et 9 pourcents.

Si une crise profonde devait toucher le secteur de la construction, elle risque de s'étendre pour affecter l'économie nationale sous différents angles.

Ainsi, un effet direct se manifesterait sous forme d'une vague de faillites, qui au-delà d'un amincissement du tissu économique, s'accompagnerait de pertes d'emplois significatives, et par conséquent d'une hausse du chômage. Ce dernier élément ne doit en aucun cas être sous-estimé, alors que la construction risque de perdre nombre de salariés qualifiés qui, soit repartiront vers leur pays d'origine, soit s'orienteront vers d'autres secteurs économiques.

Or, les phénomènes décrits ci-dessus conduiront inévitablement à une réduction de la capacité de production de la construction qui donnera lieu à un choc d'offre au moment où la demande de logements se redressera, avec à la clé des augmentations substantielles des prix de vente et des loyers liés à une insuffisance de l'offre. Une telle évolution, en exacerbant la pénurie de logements abordables, freinera (davantage) le développement économique du pays.

Finalement, il ne faut pas négliger le fait que plusieurs établissements de crédit sont largement exposés aux risques inhérents au marché immobilier.

Pour pallier une crise du secteur de la construction qui entraînerait des conséquences néfastes, la Chambre des Métiers lance un nouvel appel au Gouvernement pour prendre les mesures qui s'imposent. Mesures qui devront redynamiser le secteur en stimulant la demande tout en devant remplir deux caractéristiques essentielles pour être efficaces.

Elles devront intervenir à court terme pour préserver le tissu économique de dommages qui nécessiteront beaucoup de temps à « cicatriser ».

Par ailleurs, ces mesures devront présenter un caractère temporaire pour exercer sur une durée restreinte un effet incitatif maximal sur la demande (en allemand on parle de « Lenkungseffekt »).

A cet égard, la Chambre des Métiers ne peut que mettre en garde contre une attitude attentiste qui mènerait à un préjudice économique irréversible à moyen terme.

La proposition de loi sous avis prévoit certaines mesures fiscales spécifiques visant à redynamiser le marché immobilier, mesures qui s'appliqueraient lors des années d'imposition 2023 et 2024.

TVA Logement 3%

La présente proposition de loi entend réintroduire le taux super-réduit pour la création de logements locatifs pour redynamiser les investissements privés dans la création de logements.

Comme la Chambre des Métiers avait proposé elle-même une diminution temporaire du taux de TVA en faveur des investissements dans le logement locatif en décembre 2022, elle continue à soutenir une telle mesure pour le cas où elle serait conforme aux directives européennes en la matière.

Crédit d'impôt sur les actes notariaux (« Bëllegen Akt »)

La proposition de loi sous avis entend augmenter le montant du crédit d'impôt de 20.000 à 50.000 euros.

Dans ce contexte, la Chambre des Métiers se doit de relever que, même si les prix immobiliers ont connu une hausse très prononcée depuis 2002, le montant du crédit d'impôt n'a pas été ajusté à cette évolution. Par contre, la montée des prix des logements a clairement eu des répercussions favorables sur les recettes de l'Etat perçues au titre des droits d'enregistrement.

Si d'un point de vue économique, on pourrait argumenter qu'une hausse du crédit d'impôt constitue une subvention de la demande de logements risquant d'accélérer l'augmentation des prix, la situation actuelle est telle que la demande s'est largement écroulée. De la sorte, il serait, aux yeux de la Chambre des Métiers, judicieux, en vue de la redynamiser, d'augmenter de manière temporaire le plafond du « Bëllegen Akt ».

Or, l'accord tripartite précité a d'ores et déjà prévu cette mesure. Toutefois, il entend augmenter le crédit d'impôt à 30.000 euros, alors que la présente proposition vise à le porter à 50.000 euros.

Au regard de la gravité du risque économique pour la construction, la Chambre des Métiers se prononce pour le relèvement temporaire du crédit d'impôt à 50.000 euros.

Amortissement accéléré

En vue d'inciter la création de logements locatifs, il est proposé d'augmenter le taux de l'amortissement accéléré à 6%.

Du fait que la demande de la part des investisseurs dans le logement locatif est en chute libre, ce qui ne manquera pas d'avoir des effets néfastes sur le secteur de la construction, la Chambre des Métiers plaide en faveur de la hausse temporaire du taux d'amortissement accéléré à 6%. Même si le prédit taux a récemment été revu à la baisse, elle estime que les responsables politiques devront, face à la situation économique précaire du secteur de la construction, prendre des décisions fortes afin de préserver cette partie du tissu économique et en fin de compte des emplois qui manqueront une fois que la demande retrouvera son élan.

Autres mesures envisagées par la proposition de loi

Deux autres mesures se retrouvent au niveau de l'exposé des motifs, mais ne figurent pas dans le texte de la proposition de loi proprement dit.

– TVA-logement : relèvement du plafond de 50.000 à 100.000 euros

Les auteurs de la présente proposition de loi invitent le Gouvernement à porter la limite de la faveur fiscale de 50.000 euros à 100.000 euros par logement créé ou rénové.

La Chambre des Métiers salue une telle mesure qu'il conviendrait de mettre en œuvre pour le cas où elle est conforme aux directives européennes en la matière.

– Doubler le plafond annuel des intérêts passifs déductibles en rapport avec l'habitation occupée par le propriétaire

En vue de tenir compte de la hausse des taux d'intérêts, les auteurs de la proposition de loi suggèrent de doubler le plafond annuel des intérêts passifs déductibles en rapport avec l'habitation occupée par le propriétaire.

La Chambre des Métiers constate que la même mesure a été retenue dans le cadre du récent accord tripartite. Si elle atténue la charge d'intérêts des ménages ayant contracté un prêt hypothécaire, la Chambre des Métiers est cependant d'avis qu'elle n'est pas de nature à stimuler la demande des ménages pour acquérir des logements à construire en cette période difficile.

Autres mesures préconisées par la Chambre des Métiers

Tout d'abord, la Chambre des Métiers réitère sa proposition visant à abolir de façon temporaire les frais d'enregistrement de 7% sur la quote-part de la construction déjà réalisée comme c'est le cas dans le cadre d'une vente en état de futur achèvement (VEFA).

Par ailleurs le « Fonds spécial de soutien au développement du logement » pourra être utilisé pour acquérir des projets privés qui ont été « gelés » suite à la chute brutale de la demande. Si ces projets respectent les conditions des logements abordables publics, une telle démarche aurait l'avantage d'agrandir le parc de logements de l'Etat au meilleur prix et de préserver en même temps des emplois dans le secteur de la construction.

Enfin, la Chambre des Métiers demande le retrait des amendements gouvernementaux en relation avec la réforme de la législation concernant le bail à loyer, notamment des dispositions en relation avec le taux de rendement maximum et le calcul du capital investi. Les entreprises de construction ont effectivement constaté que cette annonce politique, ensemble avec d'autres facteurs défavorables comme la hausse rapide et conséquente des taux d'intérêts, ont conduit à la chute libre de la demande dans le logement locatif.

Par sa lettre du 13 février 2023, Madame la Ministre des Finances a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet de la proposition de loi repris sous rubrique.

*

1. UN CONTEXTE ECONOMIQUE DIFFICILE POUR LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

Le Luxembourg, comme la majorité des autres pays européens, est aujourd'hui confronté à une situation de poly-crise : flambée des coûts des intrants, inflation élevée, taux d'intérêts en hausse. Ce contexte difficile crée un climat d'incertitude généralisé qui pèse sur le moral des consommateurs et des investisseurs.

C'est ainsi que le secteur de la construction se trouve face à une crise dont les contours ont commencé à se dessiner au courant de l'année 2022. Aussi les représentants du secteur ont-ils tiré la sonnette d'alarme lors d'une conférence de presse conjointe organisée par la Chambre des Métiers et la Fédération des Artisans en date du 19 décembre 2022.

Son objectif consistait à sensibiliser le public en général, et les responsables politiques en particulier, quant à la situation critique à laquelle le secteur risque d'être confronté en 2023 si des actions politiques correctrices n'étaient pas mises en œuvre. Pour pallier ce risque, les acteurs avaient proposé 6 mesures d'urgences temporaires, à savoir :

- abolir les frais d'enregistrement de 7% sur la quote-part de la construction déjà réalisée, comme pour la vente en état de futur achèvement – VEFA ,
- « Fonds spécial de soutien au développement du logement » : utiliser ce fonds pour acquérir des projets privés mis en « on hold »,
- TVA Logement 3% : rehausser le plafond actuel de 50.000 à 100.000 euros par logement créé ou rénové,
- TVA Logement pour la construction de logements locatifs neufs : réintroduire temporairement le taux de TVA de 3%,
- crédit d'impôt sur les actes notariaux (« Bëllegen Akt ») : augmenter le crédit d'impôt de 20.000 à 30.000 euros,
- revoir les mesures annoncées à l'égard des investisseurs dans le logement locatif
 - ♦ reconsidérer la baisse de l'amortissement accéléré de 4% à 2% (le taux de 4% pouvant être appliqué au maximum 2 fois),
 - ♦ lier le rendement maximal du capital investi (plafond) à l'évolution des taux d'intérêts (bail à loyer).

De son côté, le récent accord tripartite a, parmi d'autres mesures, retenu trois actions concrètes¹ :

- augmentation du plafond du crédit d'impôt en matière de droits d'enregistrement, dit « Bëllegen Akt » de 20.000 à 30.000 euros,
- adaptation des plafonds des intérêts d'un prêt immobilier en relation avec l'habitation occupée ou destinée à être occupée par le propriétaire à partir de l'année d'imposition 2023,
- augmentation de l'exonération des logements soumis à la gestion locative sociale.

Les deux premières mesures sont également commentées dans la suite du présent avis.

1.1. Une tempête trouvant son origine dans un cocktail toxique de facteurs défavorables s'annonce

La Chambre des Métiers voudrait rappeler que plusieurs paramètres indiquent clairement une détérioration rapide de l'environnement économique de la construction.

Tout d'abord, la chute du volume bâti autorisé dans le domaine résidentiel de 27% sur les trois premiers trimestres de l'année 2022 traduit clairement la forte baisse de la demande. De même, le

¹ Accord entre le Gouvernement, l'UEL et les organisations syndicales OGBL, LCGB et CGFP à l'issue de la réunion du Comité de coordination tripartite du 3 mars 2023 ; Solidaritétspak 3.0

nombre de ventes d'appartements neufs dégringole de 64% entre le troisième trimestre 2019 et le même trimestre en 2022.

Concernant l'indicateur de confiance des consommateurs, le sous-indice relatif à l'« intérêt à faire actuellement des achats importants » atteint son plus bas niveau depuis sa première publication en 2002, ce qui montre parfaitement le climat d'incertitude s'étant emparé des ménages. Ce dernier est certainement lié à la guerre en Ukraine et à la hausse de l'inflation que le conflit a suscitée. Or, pour endiguer l'accélération des prix, la banque centrale européenne a décidé des augmentations successives et conséquentes des taux d'intérêts, ce qui a deux implications majeures.

D'un côté, la hausse des taux d'intérêts renchérit le coût de financement des biens immobiliers, tant pour les acheteurs souhaitant occuper eux-mêmes le logement, que pour les investisseurs.

D'un autre côté, la progression des taux d'intérêt rend certains investissements financiers plus attractifs, au détriment des investissements dans le logement locatif.

Finalement, la Chambre des Métiers se doit de souligner que plusieurs annonces politiques du Gouvernement ont exercé un effet psychologique négatif sur les investisseurs :

- la baisse du taux d'amortissement accéléré à 2%, sauf dérogation spécifique²,
- la réduction du taux de rendement maximal au niveau du bail à loyer³.

Tous les éléments énumérés ci-avant forment un cocktail toxique qui fait que la demande s'écroule, celle des acheteurs potentiels désireux d'occuper ce logement, mais avant celle des investisseurs.

Si jusqu'à présent les effets sur le secteur de la construction étaient plutôt limités, la situation risque de s'empirer très rapidement en 2023. Selon la Chambre des Métiers, ceci pourrait être le cas vers le milieu de l'année courante lorsque les carnets de commandes se seront vidés sans que de nouvelles commandes ne soient entrées. En fait, le processus pourrait déclencher un effet domino qui touchera tour à tour :

- les promoteurs immobiliers, architectes et bureaux d'études actifs lors de la phase de planification des logements à construire ;
- les entrepreneurs de construction érigeant l'enveloppe des immeubles et la fermeture du bâtiment ;
- les secteurs des installations techniques et du parachèvement.

Selon les résultats de l'enquête de conjoncture de la Chambre des Métiers du 1^{er} trimestre 2023, qui seront présentés le 4 mai prochain, le carnet de commandes ne cesse de se rétrécir. Cette situation est d'autant plus préoccupante que la rentabilité moyenne d'une entreprise de la filière de la construction se situe sur les dernières années entre 5 et 9 pourcents.

1.2. Une crise de la construction risque de causer un préjudice économique majeur

Si une crise profonde devait toucher le secteur de la construction, elle risque de s'étendre pour affecter l'économie nationale sous différents angles.

Ainsi, un effet direct d'une telle crise se manifesterait sous forme d'une vague de faillites, qui au-delà d'un amincissement du tissu économique, s'accompagnerait de pertes d'emplois significatives, et par conséquent une hausse du chômage.

Ce dernier élément ne doit en aucun cas être sous-estimé, alors que la construction risque de perdre nombre de salariés qualifiés qui, soit repartiront vers leur pays d'origine, soit s'orienteront vers d'autres secteurs économiques.

Or, les phénomènes décrits ci-dessus conduiront inévitablement à une réduction de la capacité de production de la construction qui donnera lieu à un choc d'offre au moment où la demande de logements se redressera, avec à la clé des augmentations substantielles des prix de vente et des loyers liés à une insuffisance de l'offre. Une telle évolution, en exacerbant la pénurie de logements abordables, freinera (davantage) le développement économique du pays.

² Loi du 23 décembre 2022 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2023

³ Amendements gouvernementaux au projet de loi modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (document parlementaire N°7642⁸)

Finalement, il ne faut pas négliger le fait que plusieurs établissements de crédit sont largement exposés aux risques inhérents au marché immobilier.

1.3. Le Gouvernement devra déclencher une « relance-choc »

Pour pallier une crise du secteur de la construction qui entraînerait des conséquences néfastes, la Chambre des Métiers lance un nouvel appel au Gouvernement pour prendre les mesures qui s'imposent. Mesures qui devront redynamiser le secteur en stimulant la demande tout en devant remplir deux caractéristiques essentielles pour être efficaces.

Elles sont urgentes, ce qui signifie qu'elles devront intervenir à court terme pour préserver le tissu économique de dommages qui nécessiteront beaucoup de temps à « cicatriser ».

Par ailleurs, ces mesures devront présenter un caractère temporaire pour exercer sur une durée restreinte un effet incitatif maximal sur la demande (en allemand on parle de « Lenkungseffekt »).

A cet égard, la Chambre des Métiers ne peut que mettre en garde contre une attitude attentiste qui mènerait à un préjudice économique irréversible à moyen terme.

La proposition de loi sous avis prévoit certaines mesures fiscales spécifiques visant à redynamiser le marché immobilier, mesures qui s'appliqueraient lors des années d'imposition 2023 et 2024.

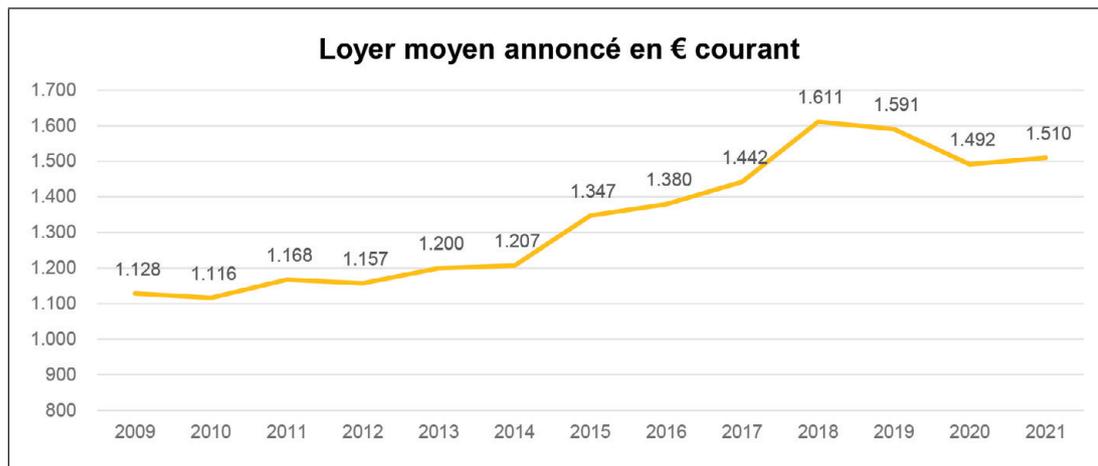
*

2. OBSERVATIONS PARTICULIERES

2.1. TVA Logement 3%

Dans le cadre du paquet de mesures qualifié de « Zukunftspak » qui fut adopté en 2015, le Gouvernement avait décidé une hausse du taux de la TVA-logement de 3% à 17% pour l'acquisition et la construction de logements destinés à la location. La présente proposition de loi entend réintroduire le taux super-réduit pour la création de logements locatifs pour redynamiser les investissements privés dans la création de logements.

De prime abord, la Chambre des Métiers voudrait rappeler qu'elle s'était à l'époque clairement opposée à l'augmentation du taux de TVA mentionnée ci-avant, alors qu'elle produirait des effets contreproductifs se matérialisant notamment à travers une accélération de la hausse des loyers. Les données en relation avec les loyers moyens annoncés semblent d'ailleurs confirmer la matérialisation de ce scénario.



Comme elle avait proposée elle-même une diminution temporaire du taux de TVA en faveur des investissements dans le logement locatif en décembre 2022, elle continue à soutenir une telle mesure pour le cas où elle serait conforme aux directives européennes en la matière.

2.2. Crédit d'impôt sur les actes notariaux (« Bëllegen Akt »)

Tout d'abord, il faut rappeler qu'en 2002, le Gouvernement de l'époque avait introduit un abattement fiscal, appelé « crédit d'impôt », sur les droits d'enregistrement et de transcription pour les personnes souhaitant acquérir un bien immobilier à des fins d'habitation personnelle. Depuis lors, toute personne résidante au Luxembourg peut bénéficier, lors de la passation de l'acte notarié portant acquisition d'une habitation personnelle, d'un crédit d'impôt à faire valoir sur les droits d'enregistrement et de transcription normalement dus. La loi en vigueur limite ce crédit d'impôt à 20.000 euros et à 40.000 euros pour un couple. Cette enveloppe peut être utilisée pour un ou plusieurs achats immobiliers.

La mesure ayant été introduite afin de diminuer les frais accessoires à l'acquisition d'un logement, il échet de constater que depuis son introduction en 2002, le montant du crédit d'impôt n'a jamais été adapté. Ainsi, la proposition de loi sous avis entend l'augmenter de 20.000 à 50.000 euros.

La Chambre des Métiers se doit de relever que, même si les prix immobiliers ont connu une hausse très prononcée depuis 2002, le montant du crédit d'impôt n'a pas été ajusté à cette évolution. Par contre, la montée des prix des logements a clairement eu des répercussions favorables sur les recettes de l'Etat perçues au titre des droits d'enregistrement.

Si d'un point de vue économique, on pourrait argumenter qu'une hausse du crédit d'impôt constitue une subvention de la demande de logements risquant d'accélérer l'augmentation des prix, la situation actuelle est telle que la demande s'est largement écroulée. De la sorte, il serait, aux yeux de la Chambre des Métiers, judicieux, en vue de la redynamiser, d'augmenter de manière temporaire le plafond du « Bëllegen Akt ». Ainsi, l'allègement de la charge financière en découlant pour les personnes physiques désireuses d'acheter un logement à des fins d'habitation personnelle devrait inciter les clients potentiels à acquérir un logement.

Or, l'accord tripartite précité a d'ores et déjà prévu cette mesure. Toutefois, il entend augmenter le crédit d'impôt à 30.000 euros, alors que la présente proposition vise à le porter à 50.000 euros.

Au regard de la gravité du risque, la Chambre des Métiers se prononce pour le relèvement temporaire du crédit d'impôt à 50.000 euros.

2.3. Amortissement accéléré

En vue d'inciter la création de logements locatifs, il est proposé d'augmenter le taux de l'amortissement accéléré de 4% à 6%.

La Chambre des Métiers se permet tout d'abord de rappeler que le préfixe taux a été abaissé, hors dérogation spécifique, à 2% à travers la loi du 23 décembre 2022 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2023.

Or, il faut souligner que cette décision est intervenue à un moment particulièrement inopportun, dans un contexte marqué par un sentiment d'incertitude généralisé, des hausses conséquentes et rapides des taux d'intérêt et l'annonce politique d'une réduction du taux de rendement maximal en ce qui concerne les baux à loyer.

Du fait que la demande de la part des investisseurs dans le logement locatif est en chute libre, ce qui ne manquera pas d'avoir des effets néfastes sur le secteur de la construction, la Chambre des Métiers plaide en faveur de la hausse temporaire du taux d'amortissement accéléré à 6%. Même si le préfixe taux a été revu à la baisse par la loi précitée, elle estime que les responsables politiques devront, face à la situation économique précaire du secteur de la construction, prendre des décisions fortes afin de préserver cette partie du tissu économique et en fin de compte des emplois qui manqueront une fois que la demande retrouvera son élan.

2.4. Autres mesures envisagées par la proposition de loi

Dans la suite du présent avis, la Chambre des Métiers voudrait encore commenter deux mesures se retrouvant au niveau de l'exposé des motifs, mais qui ne figurent pas dans le texte de la proposition de loi proprement dit.

2.4.1. TVA-logement : relèvement du plafond de 50.000 à 100.000 euros

Selon la législation actuellement en vigueur, la faveur fiscale résultant de l'application directe du taux super-réduit de 3% respectivement du remboursement jusqu'au taux de 3% ne peut excéder 50.000 euros par logement créé ou / et rénové.

Or, le coût du logement a considérablement augmenté au cours des dernières années. Le relèvement du taux de TVA en 2015 de 15% à 17% a eu un impact négatif en termes de coûts sur les constructions destinées à l'habitation principale. Avec cette hausse, le plafond du montant pour lequel les propriétaires peuvent bénéficier de la faveur fiscale a diminué de 416.667 euros à 357.143 euros. Le Gouvernement n'a cependant pas adapté le montant maximum de l'avantage fiscal suite à l'augmentation du taux de TVA, qui reste fixé à 50.000 euros. Cette non-adaptation se traduit par des dépenses supplémentaires pour les propriétaires concernés et pénalise les ménages désirant acquérir des constructions leur servant de résidence principale.

Les auteurs de la présente proposition de loi invitent le Gouvernement à modifier en parallèle le règlement grand-ducal du 21 décembre 2012⁴ en portant la limite de la TVA remboursable par logement créé ou rénové de 50.000 euros à 100.000 euros.

La Chambre des Métiers salue une telle mesure qu'il conviendrait de mettre en œuvre pour le cas où elle est conforme aux directives européennes en la matière.

D'un côté, elle pourrait stimuler la demande de logements nouvellement construits et donc stabiliser l'activité du secteur de la construction, à fortiori si la mesure est limitée dans le temps.

D'un autre côté, elle pourrait inciter les propriétaires à rénover leurs logements et contribuer à améliorer leur performance énergétique.

2.4.2. Doubler le plafond annuel des intérêts passifs déductibles en rapport avec l'habitation occupée par le propriétaire

En vue de tenir compte de la hausse des taux d'intérêt, les auteurs de la proposition de loi suggèrent de doubler le plafond annuel des intérêts passifs déductibles en rapport avec l'habitation occupée par le propriétaire. Le plafond précité serait ainsi porté à 4.000 euros pour l'année de l'occupation et les cinq années suivantes, à 3.000 euros pour les cinq années subséquentes et à 2.000 euros pour les années suivantes⁵.

La Chambre des Métiers constate que la même mesure a été retenue dans le cadre du récent accord tripartite. Si elle atténue la charge d'intérêts des ménages ayant contracté un prêt hypothécaire, la Chambre des Métiers est cependant d'avis qu'elle n'est pas de nature à stimuler la demande des ménages pour acquérir des logements à construire en cette période difficile.

2.4.3. Autres mesures préconisées par la Chambre des Métiers

Tout d'abord, la Chambre des Métiers réitère sa proposition visant à abolir de façon temporaire les frais d'enregistrement de 7% sur la quote-part de la construction déjà réalisée comme c'est le cas dans le cadre d'une vente en état de futur achèvement (VEFA).

Par ailleurs le « Fonds spécial de soutien au développement du logement » pourra être utilisé pour acquérir des projets privés qui ont été « gelés » suite à la chute brutale de la demande. Si ces projets respectent les conditions des logements abordables publics, une telle démarche aurait l'avantage d'agrandir le parc de logements de l'Etat au meilleur prix et de préserver en même temps des emplois dans le secteur de la construction.

4 Règlement grand-ducal du 21 décembre 2012 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 30 juillet 2002 concernant l'application de la taxe sur la valeur ajoutée à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principale et aux travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt de logements affectés à des fins d'habitation principale et fixant les conditions et modalités d'exécution y relatives

5 Modification du règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation occupée en vertu du droit de propriété ou occupée à titre gratuit ou en vertu d'un droit de jouissance viager ou légal

Finalement, la Chambre des Métiers demande le retrait des amendements gouvernementaux précitées en relation avec la réforme de la législation concernant le bail à loyer, notamment des dispositions en relation avec le taux de rendement maximum et le calcul du capital investi. Les entreprises de construction ont effectivement constaté que cette annonce politique, ensemble avec d'autres facteurs défavorables comme la hausse rapide et conséquente des taux d'intérêt, ont conduit à la chute libre de la demande dans le logement locatif.

*

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

Luxembourg, le 14 avril 2023

Pour la Chambre des Métiers

Le Directeur Général,
Tom WIRION

Le Président,
Tom OBERWEIS

