**N° 5696**

**CHAMBRE DES DEPUTES**

**Session ordinaire 2007-2008**

**-----------------------------------------------------------------------------------------**

**PROJET DE LOI**

**portant:**

**1. promotion de l’habitat et création d’un pacte logement avec les communes,**

**2. sur le droit d’emphytéose et le droit de superficie,**

**3. modification**

**a) de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l’évaluation des biens et valeurs;**

**b) de la loi modifiée du 1er décembre 1936 sur l’impôt foncier;**

**c) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l’aide au logement;**

**d) de la loi modifiée du 10 décembre 1998 portant création de l’établissement public dénommé „Fonds d’assainissement de la Cité Syrdall“;**

**e) de 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;**

**f) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal**

**et le développement urbain;**

**g) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d’habitation**

**et modifiant certaines dispositions du Code civil**

**\* \* \***

Le présent projet poursuit principalement deux objectifs, l’un à court terme et l’autre à moyen et à long terme.

A court terme, le projet vise à augmenter l’offre de logements et de terrains à bâtir avec comme conséquence une stabilisation voire une réduction du coût de l’habitat.

A moyen et à long terme, l’objectif du projet consiste à doter les instances publiques de réserves foncières leur permettant d’intervenir sur le marché du foncier en cas d’offre insuffisante afin d’éviter une flambée des prix à laquelle nous assistons aujourd’hui. Pour atteindre ces objectifs, le projet de loi propose une série de mesures dont les unes sont plutôt de nature à encourager l’offre sur le marché immobilier, tandis que les autres ont un caractère plutôt dissuasif à la rétention d’immeubles dans un but spéculatif.

**Mesures incitant les communes à se développer**

La participation des communes au développement du logement est cruciale pour garantir une politique dynamique de l’habitat. Le pacte logement que le Gouvernement se propose de conclure avec les communes constitue l’axe central du projet de loi. Il implique d’une part pour les communes de viser par la création de nouveaux logements une augmentation de leur population au-delà d’une croissance normale tout en respectant certaines conditions dans le développement de leur territoire, et d’autre part, pour le Gouvernement de participer au financement des équipements s’imposant par cet accroissement moyennant paiement d’une contribution par habitant dépassant la croissance normale.

Par ailleurs, le projet de loi propose de relever de 40% à 50% la contribution de l’Etat à l’acquisition de terrains par les communes destinés à la construction de logements sur base d’un contrat d’emphytéose ou de droit de superficie. Cette contribution restera entièrement acquise à la commune même en cas de lotissement des terrains par un promoteur privé.

**Mesures favorisant la création de réserves foncières par les instances publiques**

Afin de mettre les instances publiques en mesure de se constituer des réserves foncières leur permettant d’agir en cas de besoin sur l’offre du marché foncier, le projet prévoit un droit de préemption au profit de l’Etat, des communes et du Fonds de logement. Ce droit n’est pas général, mais est limité par pouvoir préemptant à des terrains se trouvant dans des zones bien déterminées. Notons que le droit de préemption des instances publiques s’exerce au prix du marché, c’est-à-dire au prix auquel le vendeur aurait réussi à céder son terrain à un particulier.

Une autre mesure qui devrait encourager les particuliers à céder leurs terrains à un acquéreur public consiste en l’exemption fiscale de la plus-value et du bénéfice de spéculation réalisés sur cette cession si elle s’effectue au profit d’un acquéreur public. Cette mesure devrait permettre aux pouvoirs publics de se constituer des réserves foncières à un prix inférieur au prix du marché puisque l’exemption fiscale permet au vendeur une plus grande marge sur le prix de venteréellement touché.

**Mesures devant contribuer à réduire le prix des logements**

Les précisions apportées à la législation sur le bail emphytéotique et le droit de superficie devraient inciter les particuliers à avoir à l’avenir plus souvent recours à ces instruments lors de l’acquisition d’un logement. L’emphytéose et le droit de superficie permettent de neutraliser en quelque sorte le prix du terrain ce qui devrait contribuer à réduire sensiblement la valeur actuelle du logement à acquérir.

L’obligation pour le promoteur d’un lotissement dépassant 1 ha de réserver 10% de la surface au logement à coût modéré ne devrait pas seulement assurer une certaine mixité sociale de la population locale, mais également contribuer à un accroissement substantiel de l’offre de logements de cette catégorie permettant à davantage de personnes à revenu modeste d’accéder à la propriété d’un logement.

Une des mesures imposées par le pacte logement aux communes devrait résider dans l’obligation d’une utilisation plus rationnelle du foncier avec pour conséquence une réduction du coût des constructions.

**Mesures devant avoir une incidence directe sur l’offre d’immeubles**

Les taxes spécifiques pouvant grever les immeubles bâtis non-affectés au logement et les terrains à construire laissés en friche pour des raisons de spéculation, ont pour objectif d’amener leurs propriétaires à offrir ces immeubles sur le marché immobilier. Il en est de même de la taxe obligatoire de non-affectation à la construction des terrains viabilisés.

L’actualisation de l’impôt foncier devrait également constituer un élément encourageant les propriétaires de terrains à bâtir de faire fructifier leur patrimoine en le vendant ou en y construisant un immeuble plutôt que de le laisser en friche et improductif.

L’objectif du présent projet n’est pas d’amener une réforme en profondeur de la loi sur l’aménagement communal et le développement urbain en vue de simplifier les mesures et de raccourcir les procédures de réalisation de PAG et de PAP. Tel sera l’objet d’un projet de loi à part en préparation par le Ministre de l’Intérieur. En attendant cette réforme, le présent projet prévoit quelques mesures ponctuelles raccourcissant la procédure d’obtention d’un PAP ce qui devrait avoir une influence directe sur le volume d’offre de terrains à construire et par conséquent le prix du foncier.

Le projet prévoit encore quelques adaptations des législations sur l’aménagement communal, sur l’aide au logement ainsi que sur le bail à loyer qui constituent plutôt des modifications formelles aux textes actuels que des mesures destinées à promouvoir la politique du logement du Gouvernement.