

N° 8353¹

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification

1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;

2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;

4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS

(26.2.2024)

RESUME STRUCTURE

Selon les résultats de la dernière enquête de conjoncture menée par la Chambre des Métiers, l'activité économique dans la construction continue de diminuer de manière préoccupante. En effet, c'est surtout la hausse rapide et importante des taux d'intérêts qui a conduit à une réduction significative des ventes au niveau de l'immobilier résidentiel. Les données du STATEC en matière d'emploi montrent d'ailleurs que le secteur (y compris la promotion immobilière) accuse actuellement une réduction du nombre de postes à hauteur de 1.200 salariés. Même si le nombre de faillites est resté stable au cours de l'année 2023, les radiations d'entreprises sont en train d'augmenter significativement. Il semble que de nombreux chefs d'entreprises choisissent, au regard des difficultés actuelles, de procéder à un arrêt volontaire de leur activité plutôt que d'attendre la déclaration en faillite de leur entreprise.

Dans ce contexte difficile, la Chambre des Métiers salue l'annonce du Gouvernement du 24 janvier 2024 de déclarer certaines branches d'activités du secteur de la construction en crise sur une période limitée, donnant un accès conditionné au chômage partiel de source conjoncturelle, afin d'éviter le chômage des salariés concernés.

Dans le même ordre d'idées, elle accueille favorablement la volonté du Gouvernement de prendre des mesures visant à redynamiser l'activité dans la construction à court terme, mesures qui font partie du présent projet de loi et de projets de règlements grand-ducaux dont la Chambre des Métiers a été saisi de façon concomitante.

Suite à la réunion nationale « logement » du 22 février 2024, la Chambre des Métiers s'attend également à une série de mesures à moyen et à long terme visant à soutenir l'activité du bâtiment tout en engageant une offensive logement, e.a. par une accélération et une réforme des procédures administratives.

Le paquet sous avis comporte des mesures fiscales et non fiscales agissant à court, moyen et long terme et qui ont été élaborées en collaboration avec tous les partenaires – publics et privés. Elles concernent ainsi autant les particuliers que le secteur de la construction et les investisseurs.

Le projet sous avis prévoit les mesures fiscales suivantes :

- augmentation du crédit d'impôt, communément appelé « Bëllegen Akt », à 40.000 euros (mesure limitée à l'année 2024)*

- introduction d'un nouveau crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement pour des acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire (mesure limitée à l'année 2024)
- réintroduction de l'imposition des plus-values au 1/4 du taux global pour des plus-values immobilières (mesure limitée à l'année 2024)
- réintroduction du régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière sous certaines conditions (mesure limitée à l'année 2024)
- augmentation du taux de l'amortissement accéléré à 6% (mesure limitée à l'année 2024)
- augmentation du montant maximal de la déductibilité fiscale des intérêts débiteurs correspondant à l'habitation occupée par le propriétaire ou destinée à être occupée par le propriétaire (projet de règlement grand-ducal)
- relèvement de l'exonération fiscale en ce qui concerne les revenus locatifs provenant de la gestion locative sociale de 75% à 90%
- introduction d'une exemption partielle des primes accordées par un employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale par ce salarié.

Par ailleurs, le présent projet de loi prévoit l'adaptation d'une série d'aides individuelles à destination des particuliers.

La Chambre des Métiers salue expressément le présent paquet de mesures arrêté par le Gouvernement, en ce que celui-ci vise à renforcer le secteur de la construction et, ce faisant, de maintenir les emplois. Dans un contexte de crise, il s'agit effectivement de relancer la réalisation de logements et l'activité de construction, notamment à travers un soutien renforcé et temporaire de la demande.

Dans cette logique, les mesures annoncées s'adressent aux acquéreurs-occupants et acquéreurs-investisseurs potentiels, de même qu'aux locataires.

Si la Chambre des Métiers accueille donc favorablement ce train de mesures dans sa globalité, elle regrette toutefois que les adaptations à apporter aux aides individuelles liées à l'acquisition de logements ne soient pas limitées dans le temps afin d'exercer un effet stimulant maximal sur l'activité de la construction.

Par ailleurs, au regard de l'ampleur de la crise, elle propose des mesures supplémentaires comme le lancement par le Gouvernement d'un large programme de rachat de projets de construction privés (existants) comprenant à côté des projets d'envergure des projets de taille réduite accessibles aux entreprises artisanales et l'introduction d'une garantie d'Etat sur le différentiel entre le seuil de prévente requis, soit 80%, et les logements vendus en prévente en vue de débloquent des projets de construction de logements. Elle regrette par ailleurs que le plafond en matière de TVA-logement reste figé à 50.000 euros, malgré l'évolution des prix au fil des années et malgré le fait que le taux super-réduit de TVA est un élément important dans la lutte contre le travail clandestin.

Au-delà des mesures conjoncturelles comprises dans le paquet arrêté par le Gouvernement, la Chambre des Métiers soutient la politique structurelle esquissée lors la réunion nationale logement en date du 22 février 2024 visant à augmenter l'offre de logements, y compris abordables, et accélérer et moderniser les procédures d'autorisation.

Dans ce contexte, elle salue l'ambition d'arrêter des mesures concrètes dans un délai de 3 mois.

*

Par leur lettre du 8 février 2024, Monsieur le Ministre des Finances et Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire ont bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet du projet de loi repris sous rubrique.

*

1. CONSIDERATIONS GENERALES

Selon les résultats de la dernière enquête de conjoncture menée par la Chambre des Métiers¹, l'activité économique dans la construction continue de diminuer de manière préoccupante, au point qu'elle se retrouve confronté au risque d'une crise historique s'expliquant tout d'abord par la hausse rapide et importante des taux d'intérêts qui a conduit à une réduction significative des ventes au niveau de l'immobilier résidentiel. En effet, comparé à la moyenne des années 2014 à 2020, le marché luxembourgeois enregistre une baisse des ventes de plus de 1.400 appartements en construction au cours des 3 premiers trimestres de l'année 2023.

Selon la Chambre des Métiers, ce n'est qu'une question de temps avant que plus d'entreprises ne soient confrontées à davantage de difficultés financières. Les données du STATEC en matière d'emploi montrent d'ailleurs que le secteur (y compris la promotion immobilière) accuse actuellement une réduction du nombre de postes à hauteur de 1.200 salariés et il est fort probable que ce ne soit que le début. Même si le nombre de faillites est resté stable au cours de l'année 2023, les radiations d'entreprises sont en train d'augmenter significativement. Il semble que de nombreux chefs d'entreprises choisissent, au regard des difficultés actuelles, de procéder à un arrêt volontaire de leur activité plutôt que d'attendre la déclaration de faillite de leur entreprise.

Dans ce contexte difficile, la Chambre des Métiers salue l'annonce du Gouvernement du 24 janvier 2024 de déclarer le secteur de la construction en crise sur une période limitée (du 1er février 2024 au début des congés collectifs d'été en juillet 2024), plus particulièrement dans les branches d'activités « construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels (code NACE 41.200) » et « démolition et préparation de sites (code NACE 43.1) », donnant un accès conditionné au chômage partiel de source conjoncturelle, afin d'éviter le chômage des salariés concernés.

Dans le même ordre d'idées, elle accueille favorablement la volonté du Gouvernement de prendre des mesures visant à redynamiser l'activité dans la construction à court terme, mesures qui font partie du présent projet de loi et des projets de règlements grand-ducaux, dont la Chambre des Métiers a été saisi de façon concomitante.

Suite à la réunion nationale « logement » du 22 février 2024, la Chambre des Métiers s'attend également à une série de mesures à moyen et à long terme visant à soutenir l'activité du bâtiment tout en engageant une offensive logement, e.a. par une accélération et une réforme des procédures administratives. A travers ses enquêtes, la Chambre des Métiers va suivre l'évolution du niveau de l'activité dans le secteur de la construction avec ses 4.000 entreprises et 60.000 salariés.

En réponse à ce constat de difficultés économiques notables, le Gouvernement a donc arrêté un premier paquet de mesures qui poursuivent un triple but. Tout d'abord, il vise à renforcer le secteur de la construction et de l'artisanat afin de maintenir les emplois dans le secteur. Ensuite, ce paquet a pour objectif d'augmenter l'offre de logements et de soutenir en conséquence les personnes pour acquérir ou louer un logement.

Ce paquet comporte des mesures fiscales et non fiscales agissant à court, moyen et long terme et qui ont été élaborées au courant des dernières semaines en collaboration avec tous les partenaires – publics et privés. Elles concernent ainsi autant les particuliers que le secteur de la construction et les investisseurs.

1.1. Mesures fiscales

Le projet sous avis prévoit les mesures fiscales suivantes :

- augmentation du crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement des actes notariés immobiliers, communément appelé « Bëllegen Akt », à 40 000 euros (mesure limitée à l'année 2024) ;
- introduction d'un nouveau crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement pour des acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire (mesure limitée à l'année 2024) ;
- réintroduction de l'imposition des plus-values au 1/4 du taux global pour des plus-values immobilières (mesure limitée à l'année 2024) ;

¹ <https://www.cdm.lu/mediatheque/media/situation-economique-au-4e-trimestre-2023>

- réintroduction du régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière sous réserve que celle-ci soit transférée sur un immeuble de remplacement destiné à des fins de gestion locative sociale ou sur un immeuble respectant les exigences relatives aux classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale A+ (mesure limitée à l'année 2024) ;
- augmentation du taux de l'amortissement accéléré à 6% (mesure limitée à l'année 2024) ;
- augmentation du montant maximal de la déductibilité fiscale des intérêts débiteurs correspondant à l'habitation occupée par le propriétaire ou destinée à être occupée par le propriétaire (projet de règlement grand-ducal) ;
- relèvement de l'exonération fiscale en ce qui concerne les revenus locatifs provenant de la gestion locative sociale de 75% à 90% ;
- introduction d'une exemption partielle des primes accordées par un employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale par ce salarié.

1.2. Autres mesures de soutien

Par ailleurs, le présent projet de loi prévoit l'adaptation d'une série d'aides individuelles à destination des particuliers.

- Loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement
 - ◆ Adaptation des plafonds à l'évolution du niveau de vie corrigé
 - ◆ Adaptation du montant maximal de la subvention de loyer pour les ménages avec enfants
 - ◆ Aides relatives à l'accession à la propriété
 - Augmentation des limites de revenu pour les primes d'accession à la propriété (et par extension les primes d'épargne)
 - Subvention d'intérêts : Augmentation du taux maximal de la subvention d'intérêt et augmentation de la limite de revenu
 - ◆ Garantie de l'État :
 - Conditions d'épargne
 - Adaptation du taux de prêt maximal à 6%
 - Modification des paramètres et limites de la garantie de l'État
- Loi du 7 août 2023 relative au logement abordable
 - ◆ Adaptation des plafonds d'éligibilité.

*

2. OBSERVATIONS PARTICULIERES

Dans la suite du présent avis, la Chambre des Métiers se permet d'apprécier les principales mesures du projet de loi, notamment en ce qui concerne leur impact (potentiel) sur l'activité du secteur de la construction et l'accès au logement.

2.1. Introduction du « Crédit d'impôt location » (CIL)

Le projet sous avis se propose d'introduire, un nouveau crédit d'impôt, appelé « crédit d'impôt location », sur les droits d'enregistrement pour des acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire.

Cet avantage fiscal est limité dans le temps et s'applique, avec effet rétroactif, aux seuls actes notariés d'acquisition passés pendant l'année 2024.

Dans la mesure où l'objectif du dispositif consiste en la dynamisation du marché de la construction à court terme, les « acquisitions » visées dans ce contexte se limitent aux ventes en état futur d'achèvement en raison du contexte particulier observé sur ce segment du marché.

Un contrat de bail devra être conclu pour une durée minimale de deux ans.

Le montant maximal de l'avantage fiscal par acquéreur est fixé à 20.000 euros.

La Chambre des Métiers constate que le nouveau crédit d'impôt prend la forme d'un « Bëllegen Akt » pour l'investissement dans le logement locatif et constitue de ce fait le pendant de celui applicable pour l'acquisition de la résidence principale.

De par sa nature, cette mesure conduit à une réduction des droits d'enregistrement encourus par les acquéreurs-investisseurs, de sorte qu'elle devrait avoir pour effet de stimuler l'activité de la construction.

Cependant, la Chambre des Métiers regrette que le bénéfice du CIL se limite aux personnes physiques en excluant les personnes morales.

Par ailleurs, elle est d'avis qu'il faudrait, pour exercer un effet plus important sur l'activité de la construction, relever le montant prévu par le présent projet, pour le porter par exemple à 40.000 euros.

2.2. Augmentation du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » [pour l'acquisition d'une résidence principale]

Il est proposé d'augmenter le crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement des actes notariés immobiliers, communément appelé « Bëllegen Akt », de 30.000 à 40 000 euros pour les acquisitions d'immeubles documentées entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024.

S'agissant d'une mesure que la Chambre des Métiers avait proposée elle-même pour relancer la demande dans le secteur de la construction, elle l'approuve même si elle aurait préféré porter le crédit d'impôt à 50.000 euros.

D'après le projet sous avis, le déchet fiscal cumulé de l'augmentation du crédit d'impôt à des fins d'habitation principale et de l'introduction d'un crédit d'impôt à des fins de location, est estimé à 40 millions d'euros pour l'année budgétaire 2024.

D'après la Chambre des Métiers ce déchet fiscal de deux crédits d'impôts est peu élevé comparé à celui résultant de la majoration des plafonds en relation avec la déductibilité des intérêts débiteurs ; ceci d'autant plus que les premières mesures devraient contribuer à stimuler l'activité de la construction ce qui n'est pas le cas pour la seconde.

2.3. Réduction du taux d'imposition des plus-values au quart du taux global

Il est également proposé de réintroduire l'imposition des plus-values au quart du taux global pour des plus-values immobilières réalisées entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024.

Afin d'accélérer les effets incitatifs de la mesure du quart-taux précitée, et afin de limiter la spéculation immobilière, le projet propose d'adapter le délai de spéculation dans le cadre d'une vente d'immeubles d'une période de deux ans à une période de cinq ans. Ce nouveau délai serait applicable à partir de l'année d'imposition 2025.

La Chambre des Métiers approuve la présente mesure qui correspond à une proposition de l'UEL, proposition qu'elle soutenait également en tant que membre de l'organisation précitée. Elle note que d'après les auteurs du projet l'augmentation de la durée de détention minimale a pour objectif de réduire la spéculation.

Comme le rappellent lesdits auteurs, la baisse temporaire du taux d'imposition qui avait déjà été d'application pour la période du 1er juillet 2016 au 31 décembre 2018, a pu stimuler à l'époque l'offre de terrains à bâtir et de logements, et a également contribué à une hausse des ventes immobilières.

Selon le projet sous avis, la mesure ne devrait pas impliquer de moins-value budgétaire globale en ce sens que la moins-value fiscale directement liée à la réduction du taux d'imposition des plus-values immobilières sera compensée par l'augmentation du nombre de transactions immobilières.

2.4. Augmentation du taux de l'amortissement accéléré des logements construits en vue de leur location

Il faut relever que les dispositions du présent projet de loi en relation avec l'amortissement accéléré sont à lire conjointement aux dispositions du projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999 portant exécution de l'article 106, alinéas 3 et 4 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (base d'amortissement forfaitaire et taux d'amortissement pour immeubles locatifs).

Le taux de l'amortissement accéléré sera augmenté à 6%. Les dispositions projetées ont pour objectif de revenir à la mise en compte, du point de vue du montant et de la durée d'application, d'une déduction – plafonnée – d'un amortissement supplémentaire de 4% en l'année de l'achèvement (au prorata des mois entiers au cours desquels les immeubles ou parties d'immeubles bâtis sont considérés comme achevés) et les six années suivantes, qui s'ajoute à l'amortissement de 2% fixé par voie réglementaire pour les immeubles ou parties d'immeubles bâtis éligibles.

Le bénéficiaire de cet « abattement construction spécial » est le contribuable qui réalise un revenu net imposable au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis qui sont affectés au logement locatif.

Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés sont ceux pour lesquels le contribuable a signé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 un acte de vente en état futur d'achèvement et dont l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de 6 ans. Ainsi, l'abattement est donc accordé au titre de 7 années d'imposition au plus.

Le montant de l'abattement construction spécial s'élève à 4% de la somme des valeurs qui se trouvent à la base du calcul de l'amortissement de 2% en vertu de l'article 106, alinéa 4 L.I.R., au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés par l'alinéa 2 affectés au logement locatif.

Le montant de l'abattement est plafonné à un montant de 250.000 euros.

La Chambre des Métiers approuve cette mesure, alors qu'elle avait elle-même proposée de relever le taux de l'amortissement accéléré à 6% sur une durée de 6 ans au cours d'une période limitée de 12 mois. Cependant, sa proposition ne prévoyait pas de plafond.

Au regard du projet sous avis, elle constate que le Gouvernement met en œuvre un nouveau régime spécifique pour 2024 qui résulte de la combinaison entre :

- le taux d'amortissement prévu dans le cadre du projet de règlement grand-ducal précité (2%)
- avec, pendant une certaine durée, le nouvel « abattement construction spécial » à introduire par le projet de loi sous avis (4%).

Vu la crise du logement et l'urgence impérieuse de relancer la demande, la Chambre des Métiers ne peut que souscrire à la limitation du bénéfice de la présente mesure aux immeubles ou parties d'immeubles bâtis acquis par vente en état futur d'achèvement.

Le plafond de 250.000 euros lui semble approprié, d'autant plus qu'il s'applique uniquement à l'abattement et non pas au taux global résultant du mécanisme, soit 6%. Ce montant est atteint pour une valeur amortissable de 6.250.000 euros.

Or, au regard de l'insécurité juridique associée à la notion d'« achèvement » d'un logement, la Chambre des Métiers préférerait de la remplacer par celle de la « date de la remise des clés ».

Selon le projet de loi, le déchet fiscal de l'amortissement accéléré temporaire à hauteur de 6% est estimé à 8 millions d'euros par an.

2.5. Immunisation des plus-values immobilières transférées sur des logements utilisés pour la gestion locative sociale ou sur des logements appartenant à la classe de performance énergétique A+

Un régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière sera temporairement réintroduit pour l'année 2024 sous réserve que celle-ci soit transférée sur un immeuble de remplacement destiné à des fins de gestion locative sociale ou sur un immeuble respectant les exigences relatives aux classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale A+.

Le projet sous avis précise le cadre juridique et les conditions qu'un règlement grand-ducal doit respecter en ce qui concerne le régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value sur un bien de remplacement. A relever que la Chambre des Métiers a été saisie en parallèle du projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu qui poursuit précisément cet objectif.

La Chambre des Métiers approuve le régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière, mais constate cependant que la mesure prévue par l'accord de coalition est moins restrictive, en ce sens que son bénéfice n'était pas conditionné au transfert sur un immeuble de remplacement destiné à des fins de gestion locative sociale ou sur un immeuble respectant les exigences de niveau A+ :

« (...) le Gouvernement consultera la Commission européenne afin de s'accorder sur les possibilités d'(...) une introduction des transferts des plus-values immobilières à l'intérieur du pays. »

Ainsi, la Chambre des Métiers est d'avis que la classe de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale « A+ » est trop restrictive et qu'il faudrait prévoir au minimum une classe « A ». En effet, un certain nombre de projets de construction ont d'ores et déjà été autorisés en classe « A » et, par ailleurs, l'exigence de la classe « A+ » représente un surcoût par rapport à la classe « A ».

Concernant le projet de règlement grand-ducal portant exécution des dispositions légales visées, la Chambre des Métiers accueille favorablement le fait qu'il prévoit que les immeubles acquis ou constitués en remploi doivent être des immeubles nouvellement construits. Ainsi, la mesure pourra contribuer à redynamiser le marché du logement et l'activité de construction.

D'après le projet de loi sous avis, l'effet budgétaire du régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière, sous certaines conditions, est très difficile à estimer de façon exacte vu qu'il dépend du comportement individuel des investisseurs. Un déchet fiscal forfaitaire de 5 millions d'euros a été pris en compte.

2.6. Augmentation de l'exemption des revenus nets provenant de la gestion locative sociale

Le projet sous avis prévoit également une augmentation de l'exemption des revenus locatifs nets en rapport avec des logements loués à travers des organismes conventionnés œuvrant dans le domaine de la gestion locative sociale de 75% à 90%.

Par ailleurs, l'exemption des revenus locatifs nets est étendue à la gestion locative sociale via les communes. Cette modification donne ainsi suite à l'accord de coalition 2023-2028 qui prévoit que « [cette] exemption sera étendue en cas de location de logements via les communes ».

Quant à son impact budgétaire, le projet de loi le chiffre à 0,5 million d'euros par année d'imposition.

La présente mesure ne soulève pas d'observation spécifique de la part de la Chambre des Métiers.

2.7. Extension du régime de l'exemption d'impôt sur les plus-values au Fonds du logement

La disposition de l'article 29 de la loi modifiée du 22 octobre 2008 sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat, initialement dite « loi pacte logement » avait déjà prévu une exemption des bénéfices de spéculation au sens de l'article 99bis ou des bénéfices de cession au sens de l'article 99ter L.I.R. pour les immeubles aliénés par des personnes physiques à l'État, une commune ou un syndicat de communes, à l'exception des terrains aliénés via l'exercice d'un droit de préemption au sens de la loi de 2008. Aux termes du présent projet, cette exemption est maintenue et englobe désormais les aliénations au Fonds du Logement. Par contre, les immeubles aliénés via l'exercice d'un droit de préemption légal, que ce soit celui prévu par la loi de 2008 ou un autre droit de préemption légal, sont imposables comme bénéfice de spéculation au sens de l'article 99bis ou comme bénéfice de cession au sens de l'article 99ter L.I.R.

D'après la Chambre des Métiers, la mesure aidera le Fonds du Logement (FdL) à étendre sa réserve foncière. Toutefois, elle se demande si elle ne risque pas d'enfreindre le principe de l'égalité par rapport à d'autres acteurs actifs dans ce même domaine.

Les auteurs du projet tablent dans le cadre de la présente mesure sur un déchet fiscal forfaitaire de 5 millions d'euros.

2.8. Prime locative

Afin de faciliter l'entrée sur le marché de travail de jeunes professionnels, et de diversifier les éléments de rémunération à disposition des employeurs dans leur recherche de candidats adéquats, il est proposé de mettre en place une exemption partielle des primes accordées par un employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale par ce salarié.

Le montant maximal de la prime est de 1.000 euros par mois et l'exemption s'élève à 25%. Elle s'adresse aux salariés qui sont âgés de moins de 30 ans et l'exemption se limite aux salariés bénéficiant d'un salaire annuel maximal égal à 2,5 fois le montant du salaire social annuel minimum pour travailleurs qualifiés.

Malgré le fait que la prime locative pourrait être un élément favorisant l'entrée sur le marché du travail de jeunes salariés qualifiés, la Chambre des Métiers note que le paiement d'une telle prime, qui ne serait pas à interpréter comme une libéralité à la discrétion de l'employeur, représentera une charge relativement limitée dans les entreprises de grande taille, disposant de réserves suffisantes, alors qu'elle constitue une charge proportionnellement plus grande pour les entreprises artisanales de petite taille. De ce fait, l'avantage compétitif supposé s'y rattacher peut vite s'avérer un désavantage compétitif à terme, étant donné que la prime locative en question risque d'être interprétée comme faisant partie intégrante du salaire, avec pour conséquence la nécessité pour l'employeur de garantir cet avantage au-delà des limites d'âge et de salaire annuel prévus par le projet de loi sous rubrique (voire même au-delà de l'existence d'un contrat de bail dans le chef du salarié concerné) et donc d'avoir un impact substantiel sur les charges futures à supporter par les entreprises concernées.

Vu ces risques juridiques inhérents, la Chambre des Métiers se demande si la présente mesure aura le succès escompté. Partant le projet de loi devrait définir ce qui se passe lorsque les conditions de l'exemption partielle viennent à disparaître, situation ne pouvant aucunement engendrer une augmentation de la charge salariale pour l'employeur.

2.9. Aides individuelles

Dans le contexte de crise actuel, la Chambre des Métiers accueille favorablement ces mesures qui devraient, avec les mesures fiscales commentées ci-avant, contribuer à relancer la demande de logements et partant l'activité du secteur de la construction. En soutenant notamment les futurs propriétaires-occupants, elles jouent un rôle complémentaire à ceux soutenant les investisseurs. Toutefois, contrairement aux mesures visant ces derniers, la Chambre des Métiers constate que la plupart des adaptations relatives aux aides individuelles n'est limitée dans le temps. Toutefois, le fait de conférer à ces mesures un caractère temporaire aurait exercé un effet plus stimulant sur la demande dans un climat d'affaires morose.

Par ailleurs, un large subventionnement de la demande après la relance dont question ci-avant risque d'alimenter la hausse des prix des logements, engendrant un effet qui doit être qualifié de contre-productif.

*

3. CONCLUSIONS

La Chambre des Métiers salue expressément le présent paquet de mesures arrêté par le Gouvernement, en ce que celui-ci vise à renforcer le secteur de la construction et, ce faisant, de maintenir les emplois. Dans un contexte de crise, il s'agit effectivement de relancer la réalisation de logements et l'activité de construction, notamment à travers un soutien renforcé et temporaire de la demande.

Dans cette logique, les mesures annoncées s'adressent aux acquéreurs-occupants et acquéreurs-investisseurs potentiels, de même qu'aux locataires.

Le paquet comporte des mesures fiscales et non fiscales agissant à court, moyen et long terme. Celles-ci ont été élaborées en collaboration avec tous les partenaires – publics et privés.

Si la Chambre des Métiers accueille favorablement ce train de mesures pris dans sa globalité, elle regrette toutefois que les adaptations à apporter aux aides individuelles liées à l'acquisition de logements ne soient pas limitées dans le temps afin d'exercer un effet stimulant maximal sur l'activité de la construction.

Par ailleurs, au regard de l'ampleur de la crise, elle propose des mesures supplémentaires comme le lancement par le Gouvernement d'un large programme de rachat de projets de construction privés (existants) comprenant, à côté des projets d'envergure, des projets de taille réduite accessibles aux entreprises artisanales et l'introduction d'une garantie d'Etat sur le différentiel entre le seuil de prévente requis, soit 80%, et les logements vendus en prévente en vue de débloquer des projets de construction de logements. Elle regrette par ailleurs que le plafond en matière de TVA-logement reste figé à

50.000 euros, malgré l'évolution des prix au fil des années et malgré le fait que le taux super-réduit de TVA est un élément important dans la lutte contre le travail clandestin.

Au-delà des mesures conjoncturelles comprises dans le paquet arrêté par le Gouvernement, la Chambre des Métiers soutient la politique structurelle esquissée lors la réunion nationale logement en date du 22 février 2024 visant à augmenter l'offre de logements, y compris abordables, et accélérer et moderniser les procédures d'autorisation.

Dans ce contexte, elle salue l'ambition d'arrêter des mesures concrètes dans un délai de 3 mois.

*

La Chambre des Métiers approuve le projet de loi lui soumis pour avis sous la réserve des observations ci-avant formulées.

Luxembourg, le 26 février 2024

Pour la Chambre des Métiers

Le Directeur Général,
Tom WIRION

Le Président,
Tom OBERWEIS

