

Avis OAI

sur le projet de loi n°8353 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 ;**

ainsi que sur les projets de règlements grand-ducaux 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) ;**
 - exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;**
 - exécution de l'article 115, numéro 13c, de la loi modifiée du 4 décembre concernant l'impôt sur le revenu ;**
- modification du règlement grand-ducal modifié du 19 décembre 1969 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation faisant partie du domaine agricole ou forestier de l'exploitant agricole ou forestier ;**
- modification du 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.**

Sommaire	Page
1. Considérations générales	3
2. Méthodologie	5
3. Avis sur le projet de loi n°8353 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement	5
4. Avis sur le 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)	5
5. Avis sur le 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	5
6. Avis sur le projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 115, numéro 13c, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu	6
7. Avis sur le projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal modifié du 19 décembre 1969 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation faisant partie du domaine agricole ou forestier de l'exploitant agricole ou forestier	6
8. Avis sur le projet de règlement grand-ducal portant modification du 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	6

1. Considérations générales

Dans une conjoncture quasiment à l'arrêt pour le secteur de la construction, fait reconnu selon de multiples faisceaux (baisse de recettes de l'Etat dans ce domaine, dégradation de la situation économique des membres OAI et fort ralentissement de leur activité...), l'OAI et ses membres rappelle que **la crise du logement doit désormais être considérée comme la priorité des priorités et se trouve être toujours le défi majeur pour l'équité sociale et à terme la compétitivité économique du Luxembourg.**

L'OAI milite pour une maîtrise foncière publique et pour une politique de l'équité⁽¹⁾. Il convient de mobiliser les terrains à bâtir par une panoplie d'instruments juridiques et fiscaux, en luttant contre la spéculation et l'oligarchie foncière⁽²⁾.

L'enjeu est l'avenir même du Luxembourg. Comme pointé par les observateurs économiques, « *le coût élevé de l'immobilier induit une pression importante (et inappropriée) sur les salaires en plus de représenter une charge directe croissante pour les entreprises qui sont de plus en plus confrontées à une pénurie de sites d'implantation. Si la situation devait continuer à se dégrader, il en résulterait une perte continue de compétitivité et d'attractivité de l'économie luxembourgeoise, poussant les travailleurs et les entreprises à revoir leur décision de s'y installer* »⁽³⁾.

L'OAI renvoie à ce sujet à ses propositions antérieures, en particulier à ses « **18 propositions de l'OAI en matière de logement** » de 2018, dont la plupart restent d'actualité, et autres publications, dont on peut faire le bilan⁽⁴⁾.

Il s'agit, entre autres :

- un guichet unique en matière d'autorisations dans le secteur de la construction ;
- la digitalisation accrue des procédures d'autorisation ;
- la simplification du Plan d'Aménagement Général (PAG) et des Règlements des Bâtisses ;
- la mobilisation des terrains publics constructibles ;
- l'augmentation raisonnable de la densité et de la hauteur des constructions ;
- taxer des terrains non construits à des fins spéculatives ;
- l'augmentation massive d'un parc locatif social restant dans la main publique ;
- établir aussi un pacte logement avec les acteurs du secteur privé ;
- remettre l'architecture à sa juste valeur et dans la culture.

Récemment, l'OAI a pu présenter ses propositions au nouveau Gouvernement :

- L'OAI partage les initiatives prises afin de rétablir la confiance des investisseurs et du secteur de la construction, et de relancer la demande en matière de logement, qui est actuellement au point mort, avec l'objectif **d'éviter de graves conséquences en matière d'emploi dans le secteur de la construction.**
- L'OAI indique qu'elle accueille favorablement toutes mesures et actions concrètes, fiscales et non-fiscales (structurelles), ayant un effet rapide voire immédiat en la matière, tout en

⁽¹⁾ cf. carte blanche RTL du 12 avril 2021 « Mir hunn d'Léisung vum Problem „Abordabelt Wunnen“: Kommt mir trauen eis elo » de Pierre HURT, Directeur OAI <https://www.rtl.lu/meenung/carte-blanche/a/1703944.html>

⁽²⁾ https://www.oai.lu/files/Avis/2021/Position_OAI_logement_abordable_soignons_enfin_le_mal_de_terres_20210702.pdf

⁽³⁾ Cf. article de Mme Christel Chatelain (affaires économiques de la Chambre de commerce du Luxembourg), 6 août 2019, « Politique du logement : faire tomber les murs ... entre Ministères ... » : <https://www.fondation-idea.lu/2019/08/06/politique-du-logement-faire-tomber-les-murs-entre-ministeres/>

⁽⁴⁾ Cf. page 10 du Bulletin OAI n°86 : https://www.oai.lu/files/Actualites/2018/Bulletin_OAI_86_PAGES_BD.pdf

rappelant qu'il faudra prévoir un **monitoring sur l'efficacité des mesures** à effectuer après 1 à 2 ans.

- L'OAI propose également de réfléchir à la mise en place d'un **Fonds pour investir dans la création de logements abordables** (notamment locatifs...), mécanisme rappelant l'ancienne loi Rau. De plus, l'**intégration des promoteurs et des entreprises privés** dans un effort de création massif de logements abordables pour pallier à la crise du logement est à faciliter de manière urgente (des conditions d'accès aux projets de ces types d'acteurs devant bien-sûr être étudiées telle que p. ex. un plafonnement du bénéfice escompté par l'opérateur économique privé, ...).
- Afin de créer un levier sur la situation existante, l'OAI prône d'avancer de manière concertée avec les acteurs du terrain, en établissant une méthodologie de légiférer et de réglementer selon les principes d'un **code de la construction** au Luxembourg et une normalisation adéquate : fluidifier toutes les procédures par un « Baurecht » cohérent.
- L'OAI rappelle que **simplifier les démarches administratives** pour toutes les parties prenantes, libèrent des ressources pour mettre la qualité des projets et leur plus-value réelle pour notre vivre-ensemble au centre de nos préoccupations.

Dans le cadre du « Logementsdësch », l'OAI s'est vu confier une importante mission de diagnostic des blocages sur le terrain : contradictions et incohérences entre différentes dispositions, respectivement simplifications à y apporter, problèmes procéduraux ralentissant voire bloquant l'avancement des dossiers, problèmes touchant le champ d'application de la législation par les administrations, pistes potentielles afin d'accélérer les procédures actuelles...

Ce diagnostic pourra offrir une base en matière de simplification administrative aux groupes de travail interministériels qui viennent d'être mis en place sous l'égide du ministère des Affaires intérieures et servira de fondement à une loi de type Omnibus pour corriger ces incohérences et pour établir des hiérarchies claires.

- L'OAI anticipe et indique qu'il serait également intéressant d'entamer, suite à de premières mesures urgentes afin de soigner l'hémorragie actuelle liée au logement, une réflexion sur les standards parfois trop élevés appliqués au Luxembourg en vue d'alléger la construction.
- L'OAI pourra faire des propositions sur des réductions voire des suppressions pour revenir à des **standards plus sobres**. La délégation OAI rapporte qu'il existe des initiatives très intéressantes en Allemagne à ce sujet comme le Gebäudety E – Einfach, Experimentel⁽⁵⁾.
- Enfin au regard de la devise des autorités actuelles « construire plus vite et plus » la délégation OAI souligne, afin de ne pas sacrifier sur l'autel de la célérité la qualité, que le Luxembourg dispose de tous les atouts pour ouvrir la voie et être un moteur dans ce domaine, aussi par un « Baurecht » performant qui favorise la **création de qualité** : un programme de la qualité architecturale et technique, « Nouveau Bauhaus européen »⁽⁶⁾, pour des constructions expérimentales et simples !

L'OAI se félicite que sa position ait été suivie quant à l'élaboration d'un paquet complet, regroupant lois et règlements grand-ducaux d'exécution, afin d'éviter des phases d'incertitude qui favorisent la judiciarisation du secteur.

⁽⁵⁾ <https://www.stmb.bayern.de/med/pressemitteilungen/pressearchiv/2023/223/index.php>

⁽⁶⁾ <https://www.umweltbundesamt.de/forschungsprojekt-adneb-neues-europaeisches-bauhaus> et

<https://www.stmwi.bayern.de/wirtschaft/mittelstand/kultur-und-kreativwirtschaft/neues-europaeisches-bauhaus/>

2. Méthodologie

Sur sollicitation conjointe du Ministère des Finances et du Ministère du Logement et de l'Aménagement du Territoire, le présent avis a été établi notamment suite à l'analyse par le Conseil de l'Ordre et par le groupe de travail OAI « Plan sectoriel Logement ».

3. Avis sur le projet de loi n°8353 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement.

A l'article 21, l'OAI salue la nouvelle proposition, du point de vue du montant et de la durée d'application, d'une déduction plafonnée en relation avec un amortissement supplémentaire de 4 pour cent 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 pour cent fixé par voie réglementaire pour les immeubles ou parties d'immeubles bâtis éligibles.

Néanmoins, l'OAI juge que le taux d'amortissement est encore trop faible et s'avèrera malheureusement encore non attractif pour un investisseur ou un constructeur. La période plus importante prévue au cours de laquelle un abattement sera possible reçoit l'assentiment de l'OAI.

4. Avis sur le 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).

Ce projet de règlement grand-ducal ne soulève pas d'observation de la part de l'OAI.

5. Avis sur le 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.

L'article 6 de ce projet de règlement grand-ducal procède comme suit :

« Les plus-values sont à transférer soit sur des immeubles acquis ou constitués situés au Grand-Duché de Luxembourg utilisés à des fins de gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, soit sur des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies par le règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments. »

L'OAI se pose la question pourquoi une plus-value, dégagée par la réalisation d'immeubles bâtis ou non-bâtis faisant partie du patrimoine privé du contribuable, ne puisse être exclusivement affectée qu'aux types de bâtiments cités dans le paragraphe de l'article 6 cité ci-dessus. L'OAI propose la possibilité d'opérer un transfert dans le cadre d'un régime de transfert en neutralité fiscale sur d'autres types d'immeubles d'habitation afin de doper les investissements.

6. Avis sur le projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 115, numéro 13c, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Ce projet de règlement grand-ducal ne soulève pas d'observation de la part de l'OAI.

7. Avis sur le projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal modifié du 19 décembre 1969 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation faisant partie du domaine agricole ou forestier de l'exploitant agricole ou forestier.

L'OAI préconise d'intégrer aussi les domaines viticoles qui peuvent être assimilés en tant qu'exploitant de ressources naturelles issues de la terre au domaine agricole ou forestier.

8. Avis sur le projet de règlement grand-ducal portant modification du 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.

Ce projet de règlement grand-ducal ne soulève pas d'observation de la part de l'OAI.

* * * *

L'OAI est en mesure de marquer son accord sur le présent projet de loi sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

Luxembourg, le 16 avril 2024

Pour l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils

Michelle FRIEDERICI
Présidente



Patrick NOSBUSCH
Vice-Président



Pierre HURT
Directeur

