



CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2011-2012

CG/af

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 05 octobre 2012

ORDRE DU JOUR :

1. Echange de vues, en présence de M. le Ministre du Logement, avec des représentants de la Fédération des artisans au sujet de la politique du logement
2. Discussion au sujet d'un problème rencontré par une personne privée dans le cadre de l'application de la loi sur le bail à loyer
3. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 16 juillet 2012

*

Présents : Mme Claudia Dall'Agnol, M. Fernand Diederich remplaçant Mme Vera Spautz, M. Félix Eischen, M. Jacques-Yves Henckes, M. Henri Kox, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, M. Robert Weber remplaçant M. Marcel Oberweis

M. Marco Schank, Ministre du Logement

M. Daniel Miltgen, Ministère du Logement

M. Christian Colas, M. Christoff Delli Zotti, M. Patrick Koehnen, Fédération des Artisans

M. Norry Dondelinger, M. Roland Kuhn, Chambre des Métiers

Mme Caroline Guezennec, Administration parlementaire

Excusés : Mme Sylvie Andrich-Duval, M. André Bauler

*

Présidence : M. Marc Lies, Président de la Commission

*

1. Echange de vues, en présence de M. le Ministre du Logement, avec des représentants de la Fédération des artisans au sujet de la politique du logement

Après une brève introduction de M. Roland Kuhn, M. Patrick Koehnen, directeur adjoint de la **Fédération des Artisans** (FDA), présente en détail le contenu du document repris en annexe (annexe 1), distribué aux membres de la Commission à l'issue de la réunion.

En résumé, la note réalisée par la Fédération des artisans se base sur les statistiques des dernières années pour arriver aux constats suivants :

Identification des raisons de l'augmentation du coût du logement :

Les prix du logement augmentent, d'une part, en raison d'une augmentation de la demande de logements, liée à la forte croissance de la population, la baisse de la taille des ménages et un environnement financier favorable à l'investissement immobilier. En ce qui concerne l'offre de logements, d'autre part, il apparaît qu'environ 2.700 ha de terrains seraient disponibles pour l'habitat (dont environ 79% appartiennent à des personnes physiques), mais qu'ils sont mis sur le marché de manière insuffisante. La faible densité des constructions a également un impact négatif sur l'offre de logements.

Entre 1995 et 2010, le prix de l'immobilier résidentiel a augmenté de 190% (soit +7% par an). Sur cette même période, le coût de construction a quant à lui augmenté de +2,3% par an. Les prix immobiliers résidentiels croissent en général plus rapidement que les revenus des ménages.

La FDA en conclut que l'augmentation du coût du logement est surtout alimentée par le renchérissement des terrains à bâtir et par une offre immobilière n'arrivant pas à suivre la forte demande. Selon elle, une stabilisation des prix des logements passe inéluctablement par un déblocage de l'offre des terrains.

Mesures à prendre pour agir sur les prix du logement :

1. Agir sur les procédures d'autorisation (voir point 4.1 de l'annexe 1):

- Simplifier les procédures d'autorisation
- Réaliser un «règlement sur les bâtisses»-type
- Mieux coordonner les procédures : créer une « Cellule de coordination de projets d'Urbanisme et d'Environnement »
- Dans la procédure PAG : éviter d'appliquer l'étude SUP (Strategische Umweltprüfung) de façon dogmatique

2. Introduire des mesures volontaristes pour favoriser la mobilisation de terrains à bâtir (voir point 4.2 de l'annexe 1)

- Augmenter la densité du bâti
- Mobiliser des « Baulücken »
- Stimuler davantage l'offre de logements locatifs
- Etendre les périmètres d'agglomération

3. Introduire des mesures coercitives pour favoriser la mobilisation de terrains à bâtir (voir point 4.3 de l'annexe 1)

- Mettre en œuvre l'instrument de l' « obligation de construire »

- Introduire des taxes communales sur la rétention de terrains et de logements inoccupés
- Reclasser des terrains
- Adapter le plan sectoriel Logement (dispositions transitoires, suppression d'une annexe)

4. Recadrer les aides individuelles au logement (voir point 4.4 de l'annexe 1)

5. Recadrer l'action des promoteurs publics (voir point 4.5 de l'annexe 1)

Quant aux procédures d'autorisation, les membres de la FDA en déplorent non seulement la complexité, mais également les délais particulièrement longs qui découlent de leur application par les communes.

*

Monsieur le Ministre fournit les précisions et informations suivantes :

- Le projet de loi modifiant différentes lois dont celle en matière de protection de la nature et des ressources naturelles (...) (doc. parl. n° 6477) a été déposé le 14 septembre 2012 et devrait être soumis au vote de la Chambre des Députés avant l'été 2013. Le projet de loi comprend trois volets dont celui de la simplification administrative. Il est notamment prévu de modifier l'article 5 de la loi actuelle permettant dorénavant au ministre de n'approuver un projet de modification de la délimitation de la zone verte découlant du vote du conseil communal conformément à l'article 14 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal que partiellement et ainsi d'éviter une reprise de la procédure d'approbation ab initio et partant un coût et une charge administrative disproportionnés pour les différents acteurs. Les articles 12 et 12bis ne requièrent plus qu'une étude d'impact respectivement une évaluation des incidences pour les interventions majeures susceptibles d'affecter de manière significative l'environnement naturel et précisent en même temps les informations à fournir dans le cadre d'une telle étude d'impact ou évaluation des incidences. L'article 17 sera modifié de façon à lever l'interdiction formelle de destruction de biotopes à l'intérieur des périmètres d'agglomération, cela moyennant autorisation du ministre et, le cas échéant, l'obligation de la mise en œuvre de mesures compensatoires (objectifs fixés par la déclaration gouvernementale). Le projet de loi prévoit également la mise en place du système du « Oekobonus », cadre rigoureux à la mise en place des mesures compensatoires.
- La rapidité (ou la lenteur) des procédures d'autorisation dépend fortement de la qualité des dossiers de PAG et PAP soumis aux communes.
- En 2009, le traitement d'un dossier en matière d'établissements classés (dit commodo incommodo, classe 1) prenait en moyenne environ 178 jours. Ce délai est passé à 127 jours actuellement et ce malgré une augmentation de 12% du nombre de dossiers soumis.
- Le ministère du Logement travaille sur un projet de révision des aides au logement qui prendront désormais en compte des critères de développement durable (volets écologiques, économiques et sociaux).
- Quant à la « taxe communale spécifique sur des immeubles non occupés, le ministère du Logement a récemment soumis une proposition de texte au ministère de l'Intérieur qui la

transmettra après vérification aux communes pour les encourager à introduire une telle taxe.

- Les quatre nouveaux avant-projets de plans sectoriels pourront être publiés après le vote de la loi concernant l'aménagement du territoire (projet de loi n° 6124) ; ils devront ensuite être avisés par les communes. Le « plan sectoriel logement » préconisera une façon de construire plus dense. A l'heure actuelle, 552 hectares de terrain (dont 2/5 intra-PAG) ont pu y être répertoriés et 39 communes prioritaires, susceptibles de croître à un rythme plus soutenu que d'autres, ont été identifiées.

*

De **l'échange de vues** subséquent à la présentation, il y a lieu de retenir les éléments suivants :

- Il est précisé que l'augmentation du coût de construction de 2,3% sur les 15 dernières années (évoquée ci-dessus) tient compte des honoraires des architectes et ingénieurs.
- Plusieurs membres de la Commission signalent qu'un certain nombre de projets de construction soumis aux communes sont dénués de bon sens et poursuivent manifestement l'objectif du profit maximal.
- Le représentant de l'ADR signale que sa sensibilité politique s'oppose à l'introduction d'une « taxe communale spécifique ».
- Le représentant du parti politique déi gréng rappelle que la motion déposée le 11 juillet 2012 et renvoyée à la Commission du Logement demande l'élaboration d'une proposition de réforme de l'impôt foncier.
- Il propose qu'au Luxembourg soit introduit le modèle de la « Baulanderweiterung » appliqué dans certains Länder allemands et selon lequel seul l'Etat peut viabiliser les nouveaux terrains.
- Il est précisé en réponse à une question portant sur les autorisations de bâtir d'immeubles de bureaux et le nombre maximal de places de parking par m² de bureaux autorisables par les communes, que 5 communes (Luxembourg, Hesperange, Bertrange, Leudelange et Strassen) ont conclu un accord à ce sujet (Parkraummanagement).
- Quant à la proposition de la FDA de stimuler l'offre de logements locatifs en relevant la durée de l'amortissement pour les immeubles affectés au logement locatif de 6 à 11 ans (règlement grand-ducal du 19 novembre 1999), le représentant du ministère du Logement donne à considérer que le Luxembourg est déjà le seul pays du monde dans lequel le patrimoine foncier peut être amorti. En effet, 80% du prix d'acquisition d'un immeuble peut faire l'objet d'un amortissement fiscal, alors que la charge foncière peut porter sur 50% du prix d'acquisition, surtout au Centre du pays.
- Le Ministre rappelle qu'il est prévu d'accorder à l'avenir certaines aides aux promoteurs privés dans le cadre de la construction de logements sociaux. Une campagne d'information à leur égard sera bientôt organisée.
- Le ministre indique qu'en 2008 1.700 ménages (dont 28% de luxembourgeois) ont quitté le Luxembourg pour devenir propriétaire dans une région frontalière.
- En réponse à une question, les représentants de la FDA confirment que les entreprises de construction luxembourgeoises ne sont que peu actives en Allemagne en raison des

difficultés qu'elles rencontrent pour trouver un accord au niveau de la cotisation à la « Urlaubskrankenkasse » (14% du revenu détaché en Allemagne) exigée par l'Allemagne, alors que les entreprises luxembourgeoises cotisent déjà à ce titre au Luxembourg. Les entreprises luxembourgeoises seraient ainsi pénalisées par une double cotisation et en verraient leur compétitivité baissée sur le marché allemand. Elles ne rencontrent pas ce problème du côté français où la qualité des constructions luxembourgeoises est très appréciée.

- Interrogés au sujet de la santé du secteur de la construction, les représentants de la FDA caractérisent la situation actuelle de dramatique pour les artisans luxembourgeois. D'une part, ils rencontrent des problèmes de planification de leurs ressources en raison des incertitudes et lourdeurs administratives et, d'autre part, il leur est de plus en plus difficile de gagner des soumissions publiques (qui se font d'ailleurs de plus en plus rares). Ils déplorent encore le dumping social pratiqué par leurs concurrents allemands sur le marché luxembourgeois et souhaiteraient que l'attribution d'un badge social aux ouvriers du secteur du bâtiment ait lieu le plus rapidement possible. Ils concluent que chaque augmentation des salaires luxembourgeois en fonction de l'index ébranle la compétitivité des entreprises luxembourgeoises par rapport à ses concurrents étrangers.
- L'évacuation du projet de loi déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager l'amélioration de l'efficacité énergétique dans le domaine du logement (entre autres par le biais d'un amortissement accéléré) et portant modification de plusieurs lois (doc. parl. n° 6336) dépend de l'évolution des travaux de la Commission des Finances et du Budget.
- Les données renseignées dans le document repris en annexe 2 résultent d'une enquête réalisée par la FDA auprès de 11 entreprises luxembourgeoises.

2. Discussion au sujet d'un problème rencontré par une personne privée dans le cadre de l'application de la loi sur le bail à loyer

Un document concernant le sujet sous rubrique a été transmis par le Président de la Chambre des Députés au Président de la Commission le 17 août 2012 et aux membres de la Commission le 1^{er} octobre 2012.

Le représentant du ministère signale avoir remis à la personne concernée un formulaire de demande en vue de l'obtention d'un logement social cet été, mais qu'aucune demande n'a été soumise au Fonds du logement par cette personne à ce jour.

Un membre de la Commission suggère qu'il soit davantage recouru à la médiation dans ce genre de dossier.

3. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 16 juillet 2012

Le procès-verbal est adopté.

Luxembourg, le 15 octobre 2012

La Secrétaire,
Caroline Guezennec

Le Président,
Marc Lies

Annexes :

- 1- Dossier Logement – Fédération des Artisans et Chambre des Métiers
- 2- Enquête Logement – Fédération des Artisans et Chambre des Métiers

Enquête Logement

(01.10.2012)

ANNEXE A

Résultats de l'enquête

Nombre de logements en phase de planification/développement ou en procédure d'autorisation

	Appartements	Maisons unifamiliales	Total
en phase de planification/développement	3 198	1 936	5 134
en procédure d'autorisation	2 622	965	3 587
Total	5 820	2 901	8 721

Surface totale des logements en phase de planification/développement ou en procédure d'autorisation (en m²)

	Appartements	Maisons unifamiliales	Total
en phase de planification/développement	301 436	384 732	686 168
en procédure d'autorisation	256 896	179 734	436 630
Total	558 332	564 466	1 122 798

Entreprises ayant participé à l'enquête:

Crea Haus SA	Kuhn SA
Eifel-Haus Luxembourg SA	Loginter
Félix Giorgetti Sàrl	Stugalux SA
HT-Lux SA	Thomas et Piron SA
Jans Constructions	Top Invest
Konrath Building Concepts	

Estimation pour l'ensemble des entreprises (hyp. échantillon représente 30% du marché)

Nombre de logements en phase de planification/développement ou en procédure d'autorisation

	Appartements	Maisons unifamiliales	Total
en phase de planification/développement	10 660	6 453	17 113
en procédure d'autorisation	8 740	3 217	11 957
Total	19 400	9 670	29 070

Surface totale des logements en phase de planification/développement ou en procédure d'autorisation (en m²)

	Appartements	Maisons unifamiliales	Total
en phase de planification/développement	1 004 787	1 282 440	2 287 227
en procédure d'autorisation	856 320	599 113	1 455 433
Total	1 861 107	1 881 553	3 742 660

Durée des procédures d'autorisation (après l'acquisition des terrains)

	Durée (en mois)		
	minimale	maximale	moyenne
Négociation du projet avec la commune	3	84	38
Procédure PAP / modification PAG	8	120	31
Convention (avec la commune)	1	48	12
Autorisation de construire	1	62	7
Durée totale	20	168	87

	Durée (en ans)		
	minimale	maximale	moyenne
Négociation du projet avec la commune	0,3	7,0	3,2
Procédure PAP / modification PAG	0,7	10,0	2,6
Convention (avec la commune)	0,1	4,0	1,0
Autorisation de construire	0,1	5,2	0,6
Durée totale	1,7	14,0	7,3

Questionnaire confidentiel

1. Nombre de logements en phase de planification/développement

Appartements: _____ unités de logements _____ m² (au total)

Maisons unifamiliales: _____ logements _____ m² (au total)

2. Nombre de logements en procédure d'autorisation¹

Appartements: _____ unités de logements _____ m² (au total)

Maisons unifamiliales: _____ logements _____ m² (au total)

3. Quelle était la durée des procédures d'autorisation pour 3 projets récents (après l'acquisition des terrains par votre entreprise)?

Projet 1 localisé dans le canton de _____:

Etape de la procédure	Durée de l'étape (mois)
Négociation du projet avec la commune	
Procédure PAP / modification PAG (le cas échéant)	
Convention (avec la commune)	
Autorisation de construire	
Commentaire:	

Projet 2 localisé dans le canton de _____:

Etape de la procédure	Durée de l'étape (mois)
Négociation du projet avec la commune	
Procédure PAP / modification PAG (le cas échéant)	
Convention (avec la commune)	
Autorisation de construire	
Commentaire:	

¹ Prière de prendre en compte seulement les projets pour lesquels:
- soit votre entreprise est elle-même propriétaire des terrains en question,
- soit les terrains ont déjà fait l'objet d'un compromis de vente.

Projet 3 localisé dans le canton de _____ :

Etape de la procédure	Durée de l'étape (mois)
Négociation du projet avec la commune	
Procédure PAP / modification PAG (le cas échéant)	
Convention (avec la commune)	
Autorisation de construire	
Commentaire:	

Prière de renvoyer le présent questionnaire moyennant l'envoi-réponse ci-joint

Personne de contact : M. Paul TESCHER (tél.: (352) 42 67 67 - 228)



Dossier Logement

**„Et sin net d’Praisser vum Bauen déi de
Wunnengsbau méi deier maachen, mais
d’Praisser vum Bauland, bedingt duerch
eng ze limitéiert Offer“**

version provisoire

4 octobre 2012

Table des matières

1. Pourquoi le coût du logement augmente-t-il ?	1
1.1. Pourquoi la demande de logements connaît-elle une hausse prononcée ?	1
1.2. Analyse de l'offre	3
1.2.1. <i>Nombre de logements construits</i>	3
1.2.2. <i>Disponibilité foncière</i>	3
1.3. Les prix du logement sont-ils déconnectés des fondamentaux économiques ? Assistons-nous à la création d'une bulle immobilière ?	5
2. Pourquoi l'offre ne suit-elle pas la demande de logements ?	11
3. L'exode des résidents luxembourgeois dans la Grande Région : mythe ou réalité ?	12
4. Comment agir sur les prix du logement ?	14
4.1. Agir sur les procédures d'autorisation	14
4.2. Introduire des mesures volontaristes pour favoriser la mobilisation de terrains à bâtir	17
4.3. Introduire des mesures coercitives pour favoriser la mobilisation de terrains à bâtir	18
4.4. Recadrer les aides individuelles au logement	20
4.5. Recadrer l'action des promoteurs publics	20
5. Réduire la facture énergétique à travers l'assainissement énergétique des logements existants	22

Résumé

„Et sin net d’Praisser vum Bauen déi de Wunnengsbau méi deier maachen, mais d’Praisser vum Bauland, bedingt duerch eng ze limitéiert Offer“

L’objectif de la présente note est d’analyser les déterminants de la hausse des prix du logement et de proposer des mesures destinées à mieux maîtriser l’évolution de ceux-ci.

La forte demande de logements est surtout imputable à l’augmentation très prononcée de la population, principalement sous l’effet de l’immigration. Elle s’explique également par la baisse de la taille moyenne des ménages et un environnement financier propice à l’investissement immobilier, notamment des taux d’intérêt historiquement bas.

D’après les projections du STATEC, le nombre de ménages, et partant la demande potentielle de logements, connaîtra une hausse de 82.000 unités à l’horizon 2030.

De l’autre côté, le potentiel foncier disponible pour l’habitat qui s’élève à 2.701 ha pourrait, s’il était pleinement exploité, se traduire en une offre de logements permettant d’y accueillir quelque 81.000 ménages.

Ces données relatives à l’offre et la demande potentielle de logements font ressortir que le problème ne se situe pas sur le plan du potentiel de terrains constructibles, mais au niveau d’une mise sur le marché insuffisante de ces terrains et d’une densité trop réduite des constructions !

Diverses analyses montrent que les prix immobiliers résidentiels augmentent en général plus rapidement que les revenus des ménages et les prix à la construction.

Une étude de la BCL tendrait même à suggérer des signes de surévaluation persistants des prix de l’immobilier luxembourgeois et ce malgré le processus de normalisation entamé dans le sillage de la crise économique, même si ces résultats doivent être interprétés avec prudence.

L’analyse des organisations de l’artisanat montre la corrélation entre l’évolution des prix immobiliers résidentiels et celle du solde migratoire.

Finalement, l’ensemble des données et études suggère que la hausse des prix du logement, alimentée avant tout par le renchérissement des terrains à bâtir, est due à une offre immobilière n’arrivant pas à suivre la forte demande.

Le goulot d’étranglement sur le plan de l’offre de logements se situe au niveau de procédures d’autorisation longues, complexes et coûteuses, et d’une disponibilité insuffisante de terrains.

De ce fait, il semble logique que **le moyen le plus efficace pour parvenir à une meilleure maîtrise des prix réside dans une politique ayant pour objectif de soutenir et de débloquer l’offre de terrains.**

1. Pourquoi le coût du logement augmente-t-il ?

marché du logement obéit aux mêmes règles que tout autre marché non réglementé

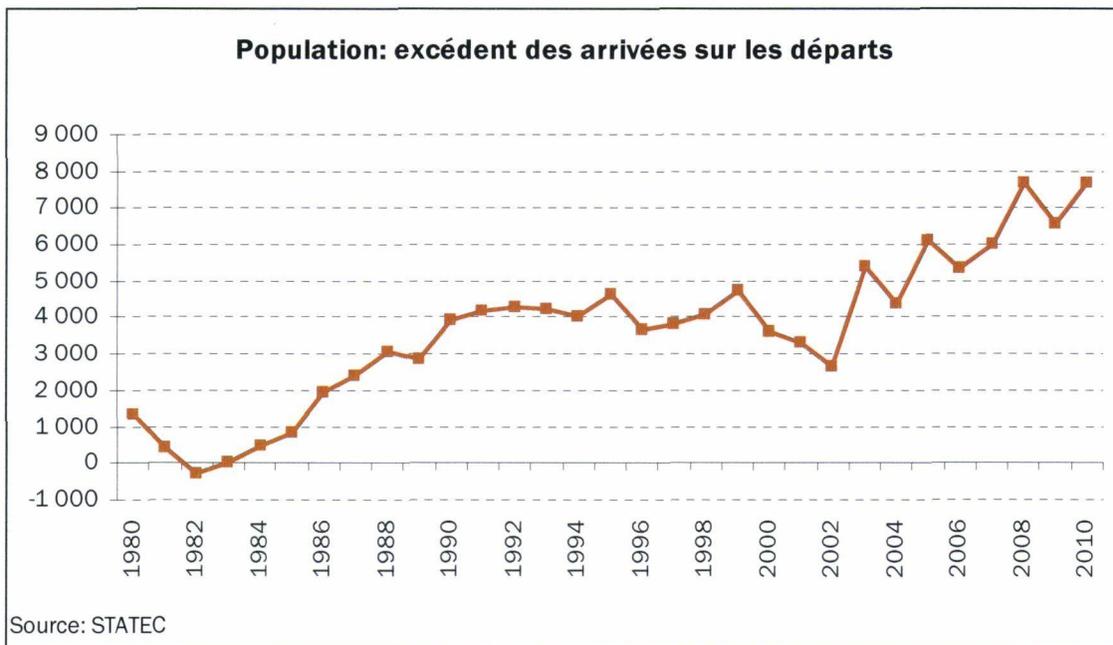
prix du logement = résultante de la confrontation entre l'offre et la demande

quels sont les facteurs responsables de la hausse du coût du logement ?

1.1. Pourquoi la demande de logements connaît-elle une hausse prononcée ?

Facteur démographique

immigration



Période	Excédents des arrivées sur les départs
1980-1989	13 069
1990-1999	41 506
2000-2009	51 153

Facteurs sociologiques

Taille moyenne des ménages recule

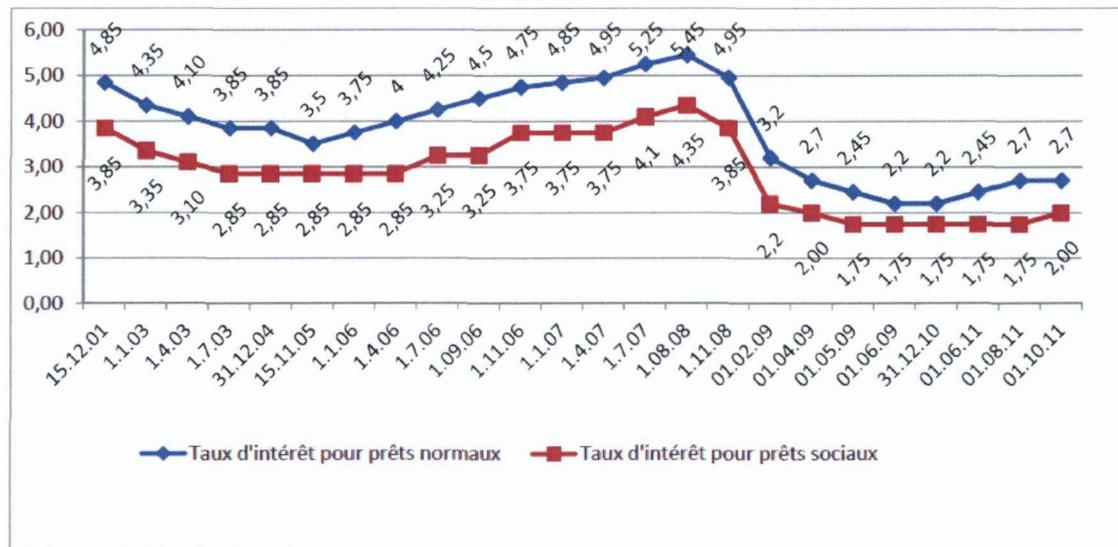
Elle passe de 3,6 en 1947 à 2,4 en 2010 et, selon les projections du STATEC, à 2,2 en 2030

Raisons : mises en couples plus tardives des jeunes, unions plus fragiles, remises en couple moins fréquentes après rupture, vieillissement de la population (ménages de personnes âgées < moyenne)

Facteurs financiers

Hausse des revenus + niveau des taux d'intérêt + primes, subventions

Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2001 et 2011



Source et graphique : Ministère du Logement

La forte demande de logements est surtout imputable à la hausse très prononcée de la population, principalement sous l'effet de l'immigration. Elle s'explique également par la baisse de la taille moyenne des ménages et un environnement financier propice à l'investissement immobilier, notamment des taux d'intérêt très bas.

Les besoins (Source : STATEC)

Projections démographiques → 2030 : population de 647.000

Taille moyenne des ménages : passe de 2,43 à 2,23 (2010 - 2030)

Accroissement du nombre de ménages → 2030 : + 82.000

Besoins en logements 2010-2030 :

+/- 4.000 logements nouveaux /an (augmentation du nombre de ménages) +

+/- 123 logements /an (maintien du taux de vacance jugé nécessaire)

+/- 2.280 logements /an (besoins de remplacements- 0,85% du stock))

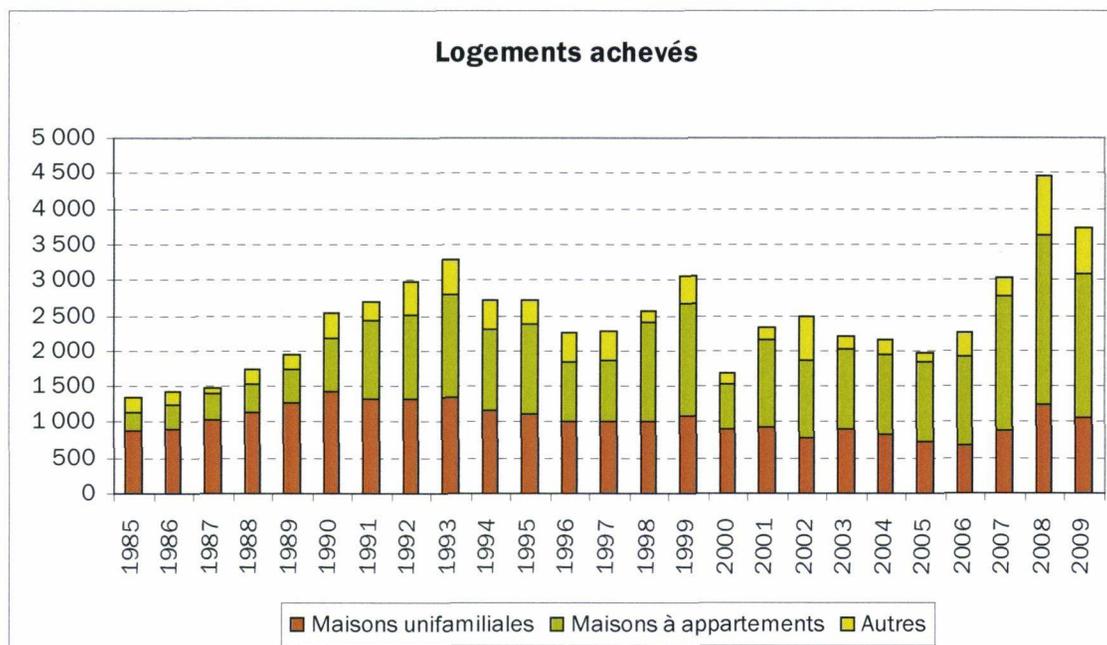
+/- 6.500 unités / an

Compte tenu de l'évolution passée du nombre de logements construits et vu que la croissance économique des années à venir devrait se situer nettement en-dessous de sa moyenne historique, les organisations de l'artisanat sont d'avis que le besoin de 6.500 logements supplémentaires par an est surévalué et que la réalisation de 4.000 logements par an devrait suffire pour combler les besoins.

D'ailleurs, au cours des 25 dernières années ce dernier seuil n'a été dépassé qu'une seule fois. La moyenne décennale de logements construits s'élève à 2.600 unités.

1.2. Analyse de l'offre

1.2.1. Nombre de logements construits



2008 : année record en ce qui concerne l'achèvement de logements (plus de 4.400 unités contre une moyenne décennale de 2.600 unités)

Part des appartements a tendance à augmenter (1985 : 19% ; 2009 : 54%)

Surface habitable par logement : données douteuses – à vérifier

1.2.2. Disponibilité foncière¹

Terrains disponibles pour l'habitat en 2010 :

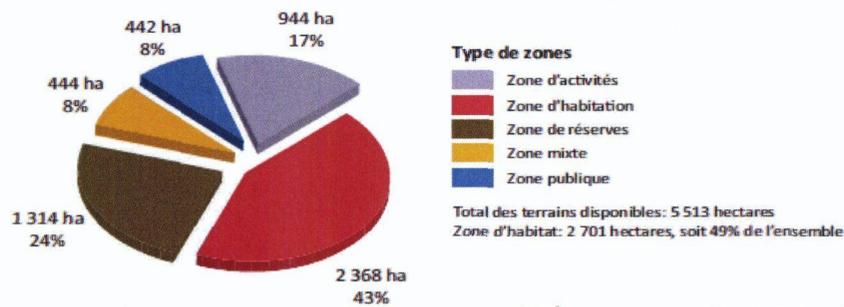
2.368 ha (dans zones d'habitation)

333 ha (75% de la superficie des zones mixtes)

2.701 ha (=49% des terrains disponibles à l'intérieur du périmètre d'agglomération)

¹ Source : Note de l'observatoire de l'habitat ; N° 18 ; Le potentiel foncier constructible théorique au Luxembourg en 2010

Terrains disponibles théoriquement par zone d'affectation de PAG dans les périmètres d'agglomération en 2010



Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (Base disponibilité foncière 2010)

Les types de propriétaires des terrains disponibles pour l'habitat en 2007 au Grand-Duché de Luxembourg²

Type de propriétaires	Mobilisation rapide		Mobilisation lente		Disponibilité totale	
	en hectares	en %	en hectares	en %	en hectares	en %
Personnes physiques	732	80,58	1 408	78,11	2 139	78,94
Personnes morales	82	8,99	207	11,45	289	10,62
Administrations communales	31	3,43	92	5,04	123	4,50
Propriétaires mixtes	9	0,97	31	1,71	40	1,46
Etat	3	0,34	16	0,87	19	0,69
Divers Fonds	1	0,16	2	0,09	3	0,12
SNHBM	1	0,12	2	0,11	3	0,12
Sans indication ²⁵	49	5,41	47	2,61	96	3,55
Total	908	100	1 804	100	2 712	100

Sources : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (Base disponibilité foncière 2007), Administration du Cadastre et de la Topographie 2009.

Majorité des terrains appartient à des personnes physiques (79%)

Une minorité de terrains appartient aux pouvoirs publics (+/-5%)

Organisations de l'artisanat :

Ces chiffres contredisent l'idée très populaire que les promoteurs ou les entreprises de construction seraient à l'origine d'une rétention des terrains et ce pour des motifs de spéculation.

² Les données sur les terrains disponibles pour l'habitat de ce tableau dévient de celles du graphique précédent, alors que les premières datent de l'année 2007 et les secondes de l'année 2010.

Estimation du nombre de personnes / ménages qui pourraient être logés si l'ensemble du potentiel foncier était viabilisé :

Disponibilité foncière (ha) x Densité moyenne (logements / ha) x Nombre de personnes par logement

= 2.701 ha x 30 logements/ha x 2,33

= 189.000 personnes (81.000 ménages)

Degré de mobilisation(Source : Observatoire de l'habitat)

Terrains rapidement mobilisables (< 2 ans) =

- «Baulücken»
- ensembles de terrains où des PAP sont approuvés

Terrains théo. disponibles pour l'habitat rapidement mobilisables : 758 ha

Terrains théo. disponibles pour l'habitat lentement mobilisables : 1.943 ha

Organisations de l'artisanat :

Estimation du nombre de personnes / ménages qui pourraient être logés si l'ensemble du potentiel foncier rapidement mobilisable était viabilisé :

Disponibilité foncière (ha) x Densité moyenne (logements / ha) x Nombre de personnes par logement

= 1.943 ha x 30 logements/ha x 2,33

= 136.000 personnes (58.000 ménages)

Le potentiel foncier disponible pour l'habitat pourrait donc, s'il était pleinement exploité, se décliner en une offre de logements permettant d'y accueillir quelque 81.000 ménages.

D'après les projections du STATEC, la demande potentielle de logements à l'horizon 2030 imputable à la hausse du nombre de ménages s'élèverait à 82.000 unités.

Ces données relatives à l'offre et la demande potentielle de logements font ressortir que le problème ne se situe pas sur le plan du potentiel de terrains constructibles, mais au niveau d'une mise sur le marché insuffisante de ces terrains et d'une densité trop réduite des constructions !

1.3. Les prix du logement sont-ils déconnectés des fondamentaux économiques ? Assiste-t-on à la création d'une bulle immobilière ?³

augmentation durable des prix ≠ condition suffisante à l'identification d'une bulle

Problématique : hausse des prix résulte-t-elle ?

- d'un déséquilibre entre une demande de logements soutenue et une offre limitée → hausse apparaît justifiée par les conditions du marché
- d'un comportement spéculatif alimenté par des anticipations continues de hausse des prix déconnectées des fondamentaux économiques → situation = bulle immobilière.

³ Source : BCL ; Bulletin BCL 2011-3 p41

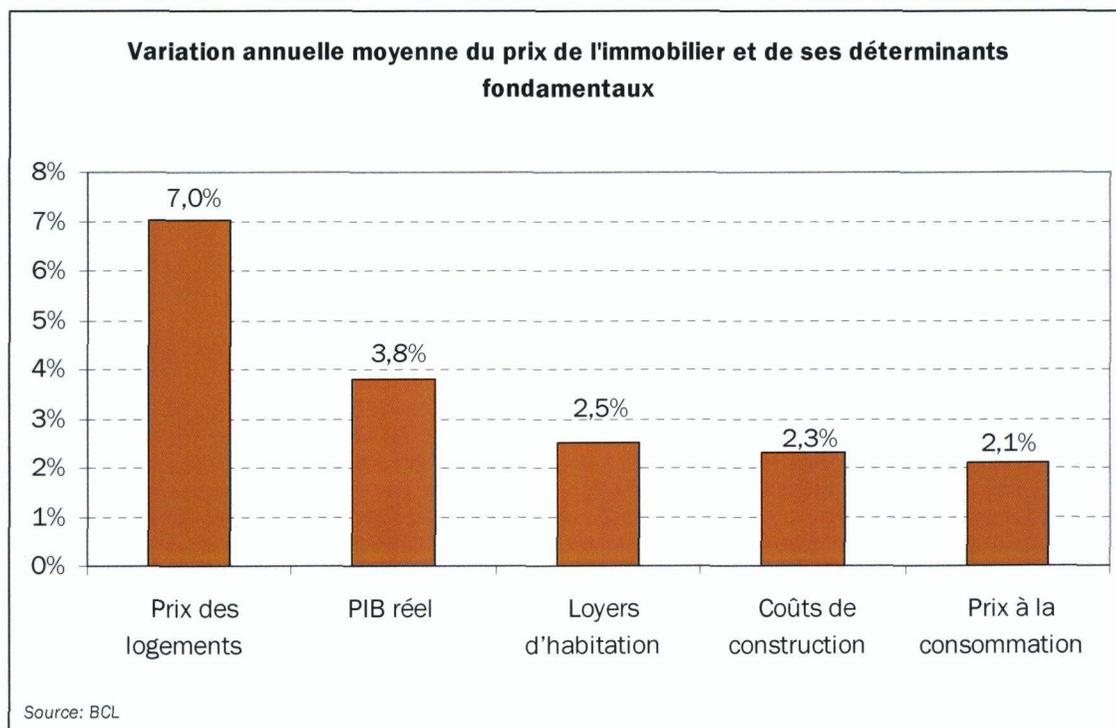
Banque centrale du Luxembourg

La BCL a réalisé ses propres études sur l'évolution des prix immobiliers, dont les principaux résultats sont présentés ci-après.

Evolution du prix de l'immobilier résidentiel et de ses déterminants entre 1995-2010 (en %)

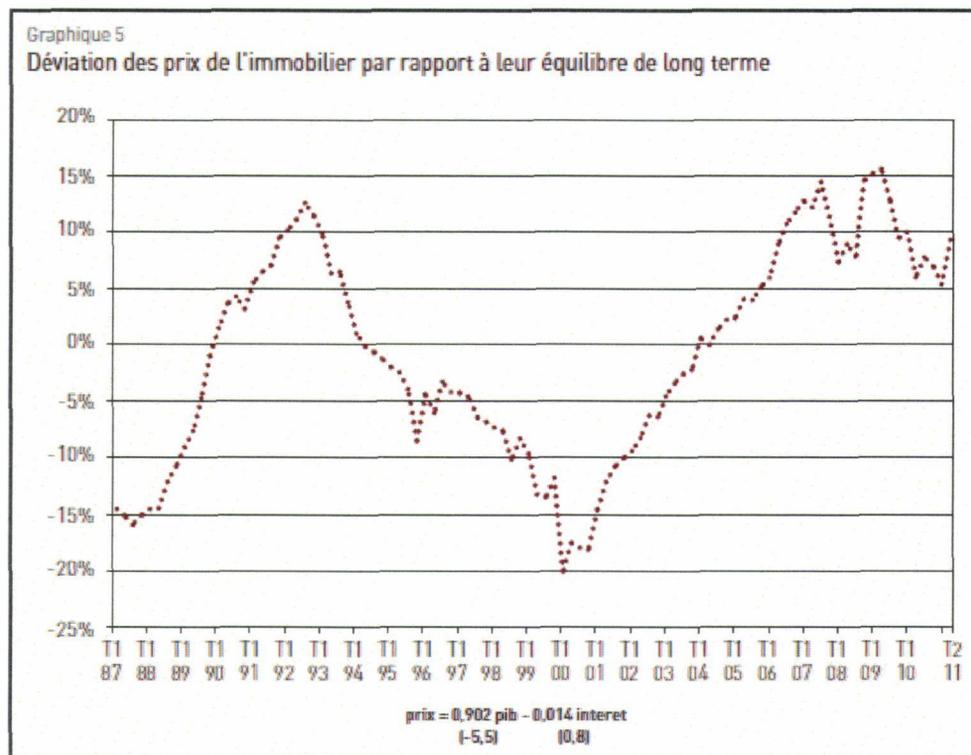
	Sur l'ensemble de la période	En rythme annuel
Prix des logements	189,9	7,0
PIB réel	76,2	3,8
Prix à la consommation	35,8	2,1
dont : loyers d'habitation	45,3	2,5
Coûts de construction	41,3	2,3
Permis de bâtir	46,4	3,4
Population	24,3	1,5
Emploi	66,0	3,4

Sources : STATEC, calculs BCL



Remarque des organisations de l'artisanat :

La cause principale de la hausse des prix des logements est à rechercher dans l'augmentation des prix des terrains. Selon les acteurs du secteur de la construction, l'incidence des terrains dans le prix des logements est passée de 10%-15% il y a 20 ans à 30%-50% aujourd'hui ! Dans certains quartiers de la Ville de Luxembourg elle peut même atteindre 60%.

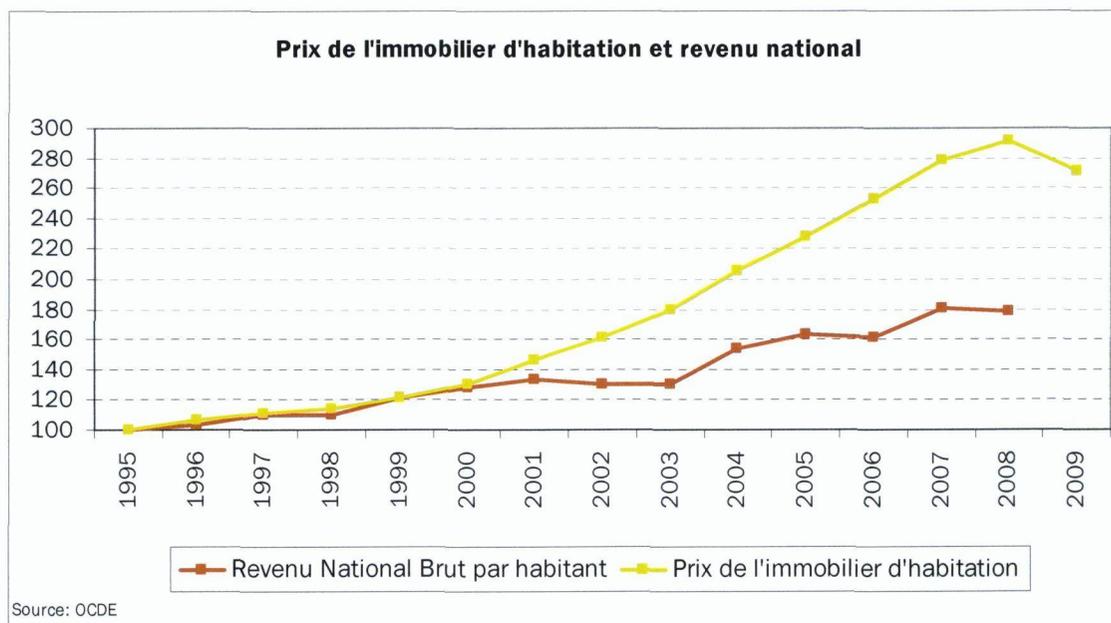


Modèle BCL : relation entre prix réel de l'immobilier résidentiel + (PIB réel + taux d'intérêt réel de court terme) :

- à partir de 2005 : prix = entrés dans une phase de surévaluation
- depuis 2009 : période d'ajustement
- fin 2010 : prix demeuraient légèrement surévalués.

Conclusion BCL :

Etude tendrait à suggérer des signes de surévaluation persistants des prix de l'immobilier luxembourgeois et ce malgré le processus de normalisation entamé dans le sillage de la crise économique et financière. Il convient toutefois d'appréhender ces résultats avec prudence (hétérogénéité des sources statistiques et lacunes)



OCDE⁴ :

Coût élevé du logement est dû à :

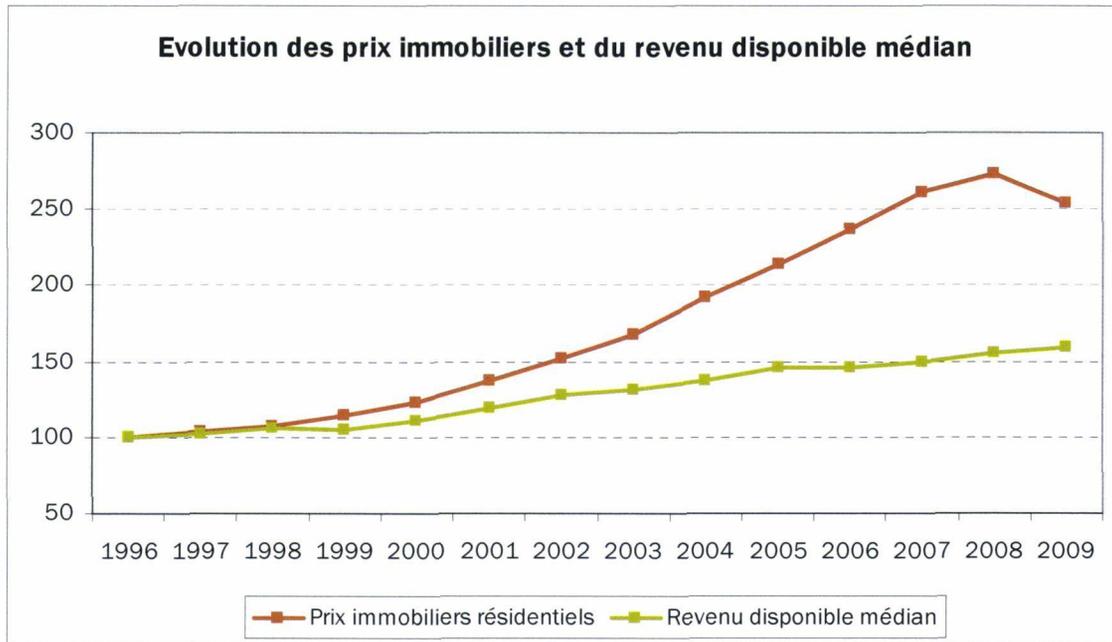
- la réglementation en vigueur et le niveau exceptionnellement bas des impôts fonciers (encourageant la rétention des terrains)
- les propriétaires fonciers actuels n'ont aucun intérêt à voter en faveur de politiques locales favorisant une augmentation de l'offre de logements
- les procédures administratives sont très lourdes, couvrent de multiples domaines administratifs et exigent une coordination complexe entre différents acteurs
- la politique du logement a été entravée par le fait que l'application du droit d'expropriation est bloquée depuis 2003 et que le droit de préemption n'existe que depuis l'introduction de la loi «Pacte logement» à la fin de 2008
- la fiscalité luxembourgeoise est très favorable aux propriétaires occupants

Organisations de l'artisanat :

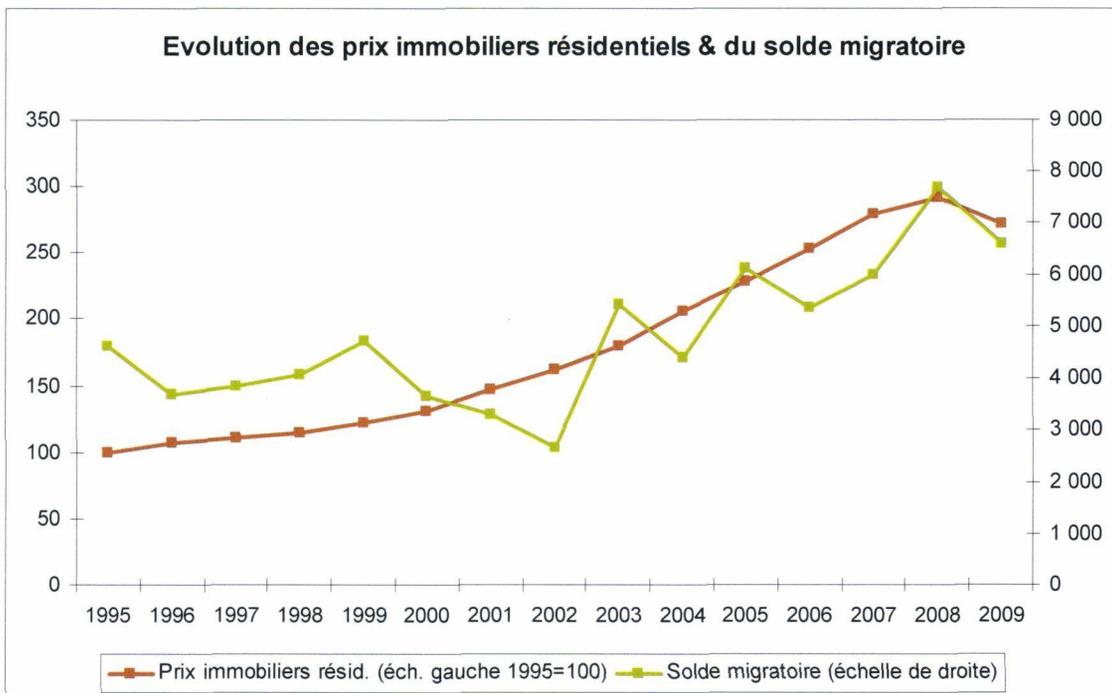
Les prix immobiliers augmentent plus rapidement que le revenu disponible médian, paramètre plus précis que le revenu national brut par habitant.

Evolution des revenus ne semble donc pas être le principal facteur explicatif de la hausse des prix

⁴ Source : Etudes économiques de l'OCDE - Luxembourg ; Volume 2010/5 (mai 2010)



L'envolée des prix immobiliers après 2001 coïncide avec la hausse prononcée du solde migratoire, donc de la demande de logements.



Pour résumer, des analyses effectuées par la BCL et l'OCDE il ressort que les prix immobiliers résidentiels augmentent en général plus rapidement que les revenus des ménages.

L'étude de la BCL tendrait même à suggérer des signes de surévaluation persistants des prix de l'immobilier luxembourgeois et ce malgré le processus de normalisation entamé dans le sillage de la crise économique, même si ces résultats doivent être interprétés avec prudence.

Une analyse des organisations de l'artisanat montre la corrélation entre l'évolution des prix immobiliers résidentiels et celle du solde migratoire. L'ensemble des données et études suggère que la hausse des prix du logement, alimentée avant tout par le renchérissement des terrains à bâtir, est due à une offre immobilière n'arrivant pas à suivre la forte demande. De ce fait, il semble logique que le moyen le plus efficace pour parvenir à une meilleure maîtrise des prix réside dans une politique ayant pour objectif de soutenir / débloquer l'offre de logements.

2. Pourquoi l'offre ne suit-elle pas la demande de logements ?

2 facteurs principaux expliquent que l'offre n'arrive pas à suivre la demande :

- procédures d'autorisation de plus en plus complexes. 2 effets négatifs :
 - ◆ délais des procédures se sont allongés : ↑ coût de préfinancement
 - ◆ procédures requièrent de plus en plus d'études et de rapports : ↑ coût
- pénurie de terrains disponibles pour être construit

Déficiences au niveau de la gouvernance en matière d'aménagement du territoire :

Loi sur l'aménagement du territoire datant de 1999 prévoit la réalisation de plans sectoriels. En 2012, aucun de ces plans n'a été mis en œuvre.

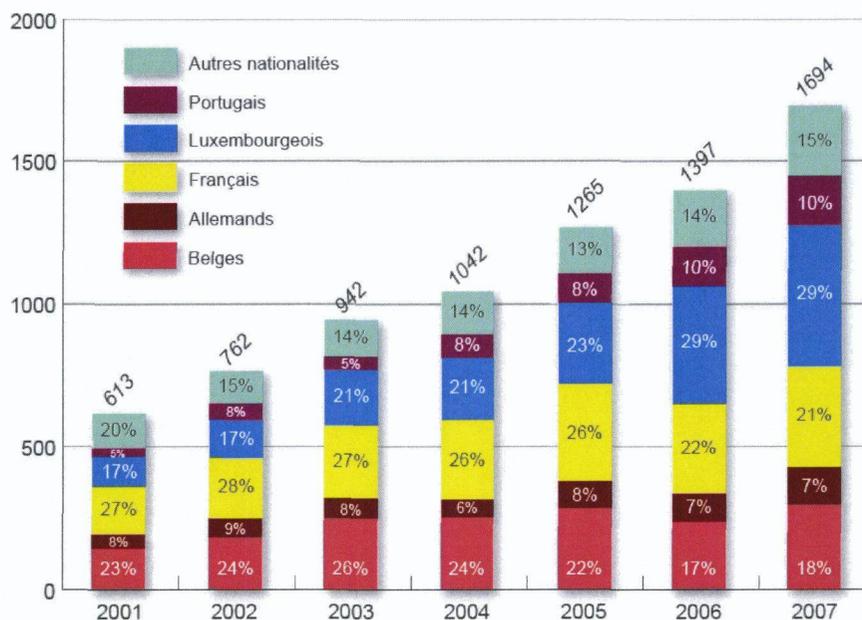
Loi de 2004 sur l'aménagement communal prévoit la refonte obligatoire des PAG. Fin 2011, seulement 6 communes y ont procédé.

Le goulot d'étranglement sur le plan de l'offre de logements se situe au niveau de procédures d'autorisation longues, complexes et coûteuses, et d'une disponibilité insuffisante de terrains.

3. L'exode des résidents luxembourgeois dans la Grande Région : mythe ou réalité ?⁵

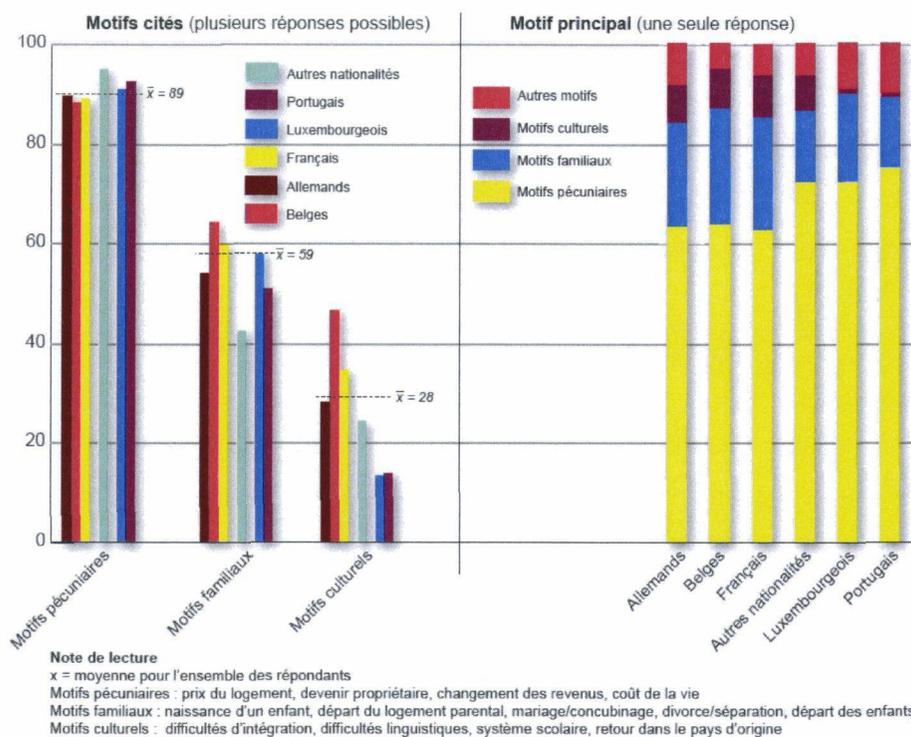
mobilité résidentielle des actifs résidents du Luxembourg vers les pays voisins est un phénomène marginal (2001-2007 : +/- 7.700 personnes), mais phénomène en progression constante

Nombre de migrants par année de départ et par nationalité



⁵ Source : Note de l'Observatoire de l'habitat ; N° 14 ; Des actifs résidents devenus frontaliers

Motifs du départ



Motifs du départ :

- considérations financières (89%)
- devenir propriétaire (67% = locataires au Grand-Duché avant leur départ, 43% après déménagement)
- avoir un logement plus spacieux (52% ont gagné 2 pièces ou + ; 43% ont gagné > 50 m² de surface habitable ; 36% ont gagné > 5 ares de terrain).

4. Comment agir sur les prix du logement ?

4.1. Agir sur les procédures d'autorisation

Simplifier les procédures d'autorisation

Simplifier les procédures administratives prévues par la :

- loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
- loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés
- loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.

Réformes ont été / sont en train d'être réalisées. Elles ne vont pas assez loin.

Les organisations de l'artisanat estiment qu'idéalement il faudrait une refonte complète de l'ensemble des procédures en vue de les simplifier.

Ainsi, la réforme législative de 2011 a simplifié les procédures prévues par la loi de 2004 concernant l'aménagement communal, mais les règlements grand-ducaux pris pour l'exécuter sont d'une complexité telle qu'ils anéantissent les avantages procéduraux que devait procurer la loi de 2011.

Par ailleurs, les problèmes se situent souvent au niveau des dispositions transitoires en ce qu'ils mènent à la coexistence de 2 ou 3 régimes légaux différents. Exemple : la loi de 2004 sur l'aménagement communal a introduit des dispositions transitoires par rapport à la loi antérieure datant de 1937. Or, entre-temps, ces dispositions transitoires ont elles-mêmes été modifiées à 3 reprises (2005, 2008 et 2011).

Un autre inconvénient apparaît si en cours de procédure un «problème» est détecté par une autorité compétente. Dans ce cas, l'entreprise est souvent contrainte de recommencer la procédure, ce qui entraîne des pertes de temps et des coûts supplémentaires. De surcroît, en raison des difficultés prémentionnées causées par les dispositions transitoires, il se peut que la nouvelle procédure à entamer tombe sous le champ d'application d'un autre régime légal. Une procédure simplifiée devrait être prévue pour éviter le retour à la case de départ.

Cf document UEL contenant des propositions de simplification

Réaliser un règlement sur les bâtisses type

Les règlements sur les bâtisses diffèrent d'une commune à l'autre

Accélérer l'élaboration d'un règlement type

Objectif : Uniformiser les structures des règlements sur les bâtisses, afin d'éviter des discussions d'interprétation

Mieux coordonner les procédures : créer une «Cellule de coordination de projets d'Urbanisme et d'Environnement»

Mission principale : assurer la coordination et le suivi des demandes d'autorisation entre les porteurs de projets de construction + les administrations publiques concernées

Objectifs poursuivis :

- réduire en général les coûts des projets de construction induits par la complexité et la longueur des procédures
- augmenter l'offre de logements,
- réinstaurer une certaine sécurité juridique dans la planification des projets de construction,
- analyser les causes des retards dans les procédures / situations de blocage et proposer des solutions d'amélioration,
- augmenter l'activité économique,
- renforcer la compétitivité.

Mise en place d'un guichet unique dédié à l'urbanisme : décision politique prise lors de la réunion bipartite du 15 décembre 2010 entre le Gouvernement et l'UEL

Situation actuelle : devant les réticences de certains acteurs quant à la mise en œuvre de ce projet, les travaux préparatoires semblent s'enliser

Procédure PAG : éviter d'appliquer l'étude SUP («Strategische Umweltprüfung») de façon dogmatique

Les délais

D'après la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, le Ministre de l'Environnement «décide ou donne son avis, selon les cas, de/sur l'ampleur et le degré de précision des informations que le rapport sur les incidences environnementales doit contenir. Les autres autorités ayant des responsabilités spécifiques en matière d'environnement sont également entendues en leur avis.»

Selon les déclarations du Ministre, la durée de traitement minimal de ces dossiers est de 5 mois, cette dernière peut cependant excéder 1 an. Les organisations de l'artisanat ont par contre connaissance de dossiers pour lesquels ce délai était d'un an et demi. Dans ce contexte, elles demandent :

- l'engagement volontaire du Ministre de respecter un délai de 4 mois pour rendre l'avis en cause,
- sinon, la modification de la loi précitée en y insérant un délai de 4 mois

Le degré de précision

Par ailleurs, elles sont d'avis que le degré de précision des informations que le rapport sur les incidences environnementales doit contenir est trop élevé, alors que, comme l'indique son nom, la SUP ne constitue qu'une étude à caractère stratégique. Les organisations de l'artisanat estiment que, telle qu'elle est appliquée, elle va au-delà de ce qui est utile et nécessaire.

Le contingentement de la surface de consommation du sol

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PAG, et plus précisément pour évaluer le potentiel foncier d'une commune, le Plan national pour un développement durable (PNDD), un document qui par ailleurs n'a pas de caractère légalement contraignant, est utilisé par les autorités compétentes pour freiner le développement des communes en invoquant un contingent de consommation du sol journalière qui serait alloué proportionnellement à chaque commune.

Or, ce contingent repose sur un raisonnement «basique», partant d'une limite nationale de consommation du sol par jour et qui est ensuite déclinée sur les communes du pays. De toute façon, cette méthode d'imposer à chaque commune la même consommation de surface proportionnellement à son territoire perpétuera la consommation non durable de sols critiquée par le PNDD et va à l'encontre des préceptes de celui-ci en ce qu'il prône une situation où les gens devront habiter le plus près de leur lieu de travail, afin de limiter les effets néfastes d'une mobilité accrue sur le développement durable.

Aucune différence n'est opérée quant à l'utilisation du sol, en l'occurrence si ces terrains sont destinés à accueillir des infrastructures publiques ou des logements. Les organisations de l'artisanat optent pour une approche moins dogmatique en la matière, alors qu'il est très clair que cette politique de rationnement des terrains à bâtir contribue, à travers un «plafonnement» de l'offre, à une hausse des prix des terrains à bâtir, et par ricochet des prix du logement.

Le phasage du PAG

En fonction de l'impact environnemental global de certaines surfaces analysées, le rapport sur les incidences environnementales d'une commune devra se prononcer sur le phasage du PAG, afin de promouvoir dans une première phase une urbanisation des surfaces avec un faible impact et de classer les zones plus délicates d'un point de vue environnemental comme zone d'aménagement différé, respectivement en déclassant celles dont l'impact sera difficile à atténuer, voire à compenser.

Les organisations de l'artisanat constatent que cette façon de procéder risque d'avoir des effets pervers, alors que les propriétaires des terrains concernés, en étant parfaitement au courant que leurs terrains sont destinés à être urbanisés, et même à quelle période, exigeront des prix exorbitants lorsqu'il s'agira de mettre ceux-ci sur le marché.

Placer la simplification des procédures d'autorisation sous la responsabilité directe du Premier Ministre

Pour achever des progrès notables en matière de simplification des procédures d'autorisation, et ce dans des délais rapprochés, les organisations de l'artisanat insistent à ce que ce dossier soit placé sous la responsabilité directe du Premier Ministre.

Impliquer les organisations de l'artisanat dans la politique nationale de l'aménagement du territoire

Les organisations de l'artisanat proposent l'institution de réunions biennuelles avec le Ministre de l'Intérieur et le Président de la Commission d'aménagement. Elles sont en effet convaincues qu'un dialogue institutionnalisé permettrait d'éviter un certain nombre de problèmes pratiques liés à l'application et à une interprétation

divergente par les différents acteurs de la législation et de la réglementation en matière d'aménagement du territoire.

4.2. Introduire des mesures volontaristes pour favoriser la mobilisation de terrains à bâtir

Augmenter la densité du bâti

Augmenter, dans les quartiers où il s'avère approprié, les coefficients d'utilisation maximal du sol (CMU, COS, unités de logements). Avantages :

- réduire l'incidence des terrains dans coût du logement (freiner hausse des prix)
- réduire la consommation de sols par logement (développement durable)

Mobilisation de « Baulücken »

S'inspirer des expériences positives de la Ville de Luxembourg (construction de 125 logements)

- concours
- construction par un groupe «architecte indépendant – promoteur - constructeur».

Ce projet pourra également être initié dans d'autres communes.

Inconvénient : beaucoup de communes ne disposent pas ou uniquement de peu de terrains

Artisanat : ces programmes pourraient être lancés avec les propriétaires de terrains qui n'appartenant pas à la commune.

Stimuler davantage l'offre de logements locatifs

Afin de stimuler la création de logements locatifs, les organisations de l'artisanat proposent de modifier le règlement grand-ducal du 19 novembre 1999 en ce sens que pour les «immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif» le ~~taux~~ ^{taux} d'amortissement de ~~6%~~ ^{6 ans} soit relevé à ~~10%~~ ^{11 ans}.

Pour éviter un déchet fiscal trop important, le montant fiscalement déductible pourrait être plafonné.

Etendre les périmètres d'agglomération

En 2010, 11% (28.400 ha) de la surface totale du pays se trouvent à l'intérieur des périmètres d'agglomération des communes.

Cette solution radicale serait à envisager si les autres mesures devaient s'avérer inefficaces pour freiner la hausse des coûts du logement provoquée par l'envolée des prix des terrains à bâtir. Il s'agit bien d'une solution de dernier recours !

Objectifs :

- augmenter l'offre de terrains
- exercer un impact sur l'évolution haussière des prix

En plus : On pourrait prévoir le reclassement de terrains à bâtir en zone verte si les propriétaires s'opposaient à des projets de création de logements

4.3. Introduire des mesures coercitives pour favoriser la mobilisation de terrains à bâtir

2^e facteur responsable de la hausse du coût du logement : mise sur le marché insuffisante de terrains à bâtir

Simplification des procédures = inefficace en l'absence de mesures tendant à mobiliser plus de terrains.

Mettre en œuvre l'instrument de l' « obligation de construire »

La loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal prévoit l'« obligation de construire ».

Le conseil communal peut ordonner l'affectation à la construction de terrains non bâtis situés dans les zones destinées à être bâties définies par le PAG. Si dans les 3 ans, l'ordre définitif du conseil communal n'a pas été suivi d'effet, le début des travaux faisant foi, la commune a deux options :

- soit elle entame la procédure d'expropriation à son propre profit, sur la base d'un projet d'aménagement, d'un programme et d'un cahier des charges des ventes et des locations. Cette procédure d'expropriation peut, avec l'accord du conseil communal, également être entamée par l'État.
- soit elle perçoit du propriétaire, de l'emphytéote ou du superficiaire une taxe annuelle de non - affectation à la construction.

D'après les informations dont disposent les organisations de l'artisanat, cette mesure n'est pas appliquée.

Selon elles, la présente mesure pourrait avoir des effets préjudiciables pour les entreprises de construction sans qu'aucune faute leur incombe. Exemple : l'entreprise ne peut lancer la construction d'une résidence aussi longtemps que le taux de pré-vente requis, qui se situe entre 60% et 70%, n'aura pas été atteint. La question qui se pose est si, théoriquement du moins, le conseil communal pourrait dans ce cas ordonner l'affectation à la construction du terrain en question.

Introduire des taxes communales sur la rétention de terrains et les logements inoccupés

La loi du 22 octobre 2008 (loi « pacte logement ») prévoit la « taxe communale spécifique sur certains immeubles », un mécanisme comprenant 2 volets :

- taxe visant à inciter les propriétaires de logements inoccupés de les faire occuper (dernière estimation : 5.600-6.000 logements inoccupés) : logements inoccupés > 18 mois,
- taxe ayant pour objectif d'affecter des terrains à bâtir à la construction de logements : terrains viabilisés qui sont > 3 ans susceptibles de faire l'objet d'une autorisation de construire + pour lesquels travaux de construction n'ont pas encore débutés.

Situation actuelle : jusqu'à présent peu de communes ont envisagé l'introduction de telles taxes, à part Beckerich, Esch-sur-Alzette + Ville de Luxembourg

Etat de la nation 2012 : Ministre du Logement + Ministre de l'Intérieur élaboreront un vade-mecum fixant les critères pour taxation des logements

Artisanat : pour atteindre une masse critique surtout les villes, et d'une manière générale, les centres de développement et d'attraction devraient introduire un tel mécanisme en vue d'augmenter l'offre de logements.

Reclassement de terrains

Utiliser l'instrument prévu par le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 : les «zones d'urbanisation prioritaire», instrument introduit dans le cadre de la réforme de la législation sur l'aménagement communal

Les terrains à bâtir sont reclassés en «zone d'aménagement différé» s'ils ne sont pas urbanisés endéans 6/12 ans (si les propriétaires s'opposent à des projets de création de logements)

Inconvénient : la commune doit avoir procédé à la refonte de son PAG pour le rendre conforme à la législation de 2004, avant de pouvoir appliquer cet instrument. Seulement 6 communes se trouvaient dans ce cas de figure (situation au 31 décembre 2011)

Le plan sectoriel «logement»

Objectif : mieux coordonner au plan national + communal la création de logements

La refonte des PAG pour les rendre conformes à la loi de 2004 implique que ces PAG doivent également être conformes aux plans sectoriels (= argument de plus pour accélérer leur mise en vigueur)

Lors de la mise en place du plan sectoriel "Logement", il s'agit de tenir compte par des dispositions transitoires pragmatiques de la situation existante au moment de son entrée en vigueur. En effet :

- il faut à tout prix éviter que le plan sectoriel n'hypothèque la réalisation de projets initiés depuis de longue date ;
- le fait que les plans sectoriels se superposent aux PAG des communes rendra nécessaire une nouvelle modification de ceux-ci.

On pourrait s'inspirer du nouveau régime d'aides en matière des énergies renouvelables qui prévoit des dispositions transitoires garantissant que les investissements planifiés et entamés, mais non finalisés sous l'ancien régime continuent à être soumis notamment aux exigences techniques en vigueur sous l'ancien régime.

Projet de loi réformant la loi du 21 mai 1999 sur l'aménagement du territoire : l'exécution des plans déclarés obligatoires est d'utilité publique et l'Etat peut requérir l'expropriation des fonds.

Or, le plan sectoriel n'existant que sous forme d'avant projet, et même si elles approuvent en principe cet instrument, les organisations de l'artisanat se réservent le droit d'analyser de manière critique certains de ses éléments.

Ainsi, il faudrait supprimer l'annexe intitulée "critères de qualité dans le logement collectif afin de garantir une qualité de vie et de sédentarité des habitants" du fait que ces critères conduiront à un renchérissement considérable du logement. Exemple : dimension de la cave $\geq 9-10$ % de la surface nette du logement ; un appartement de 100m² devrait dès lors disposer d'une cave d'une surface de 10 m²

4.4. Recadrer les aides individuelles au logement

Il est un fait qu'en 2010, 59 % des aides au logement (montant total de 58 mio euros) n'étaient soumises à aucune condition de revenu, ce qui témoigne d'un octroi beaucoup trop large et indifférenciée de ces aides, bref d'une politique de l'arrosoir

Introduire pour l'ensemble des aides individuelles au logement des critères respectant les principes de :

- sélectivité sociale (aides = fonction du revenu)
- développement durable (consommation de surfaces au sol + performance énergétique des bâtiments)

Des aides étatiques accordées à une large part de la population risquent d'être inefficaces + de stimuler la hausse des prix du logement.

4.5. Recadrer l'action des promoteurs publics

- Il faudrait recentrer les missions des promoteurs publics sur la construction de logements à coût modéré
 - ◆ le "Fonds" devrait se concentrer sur son "core business" = logement à coût modéré
 - ◆ pourquoi le "Fonds" fait-il de l'urbanisme ?
 - ◆ pourquoi le "Fonds" effectue-t-il des ventes ?
 - ◆ le Fonds peut vendre 40 % de ses objets sur le marché privé
- Les promoteurs publics devraient exclusivement s'orienter vers la construction de logements locatifs. Avantages :
 - ◆ Ménages concernés n'ont pas besoin de fonds propres, ce qui facilite leur accès à une habitation.
 - ◆ Le logement locatif permet d'atteindre une plus grande fluidité sur ce segment de marché

Le programme pluriannuel, dit "programme de construction d'ensembles de logements subventionnés" fixe sur une période pluriannuelle, généralement 5 ans, la construction de logements destinés à la location et à la vente

Suivant le dernier avenant approuvé le 15 juin 2012 par le Conseil de gouvernement, l'Etat semble continuer à favoriser la vente de logements au lieu de la location :

- Construction de logements destinés à la vente: 5.849
Communes: 624
SNHBM: 2.832
Fonds: 2.393
- Construction de logements destinés à la location : 3.786
Communes: 1.072
SNHBM: 504
Fonds: 1.767
Autres promoteurs: 291
ASBL et fondations: 152

- Le Gouvernement devrait fixer des objectifs contraignants au Fonds, comme p. ex. mettre sur le marché 500 logements / an (100 logements / an depuis sa création en 1979).
- Recadrer le logement à coût modéré en observant les principes suivants:
 - ◆ Introduire une définition précise du logement à coût modéré, afin de clairement délimiter le champ d'action des promoteurs publics
 - ◆ Elaborer un cahier de charges standardisé pour la construction de logements (standardisation des immeubles → ↓ coûts de construction)
 - ◆ La mixité sociale devrait se définir non pas par référence à un (ensemble d') immeuble(s), mais par référence à un quartier
 - ◆ Revoir les règles d'attribution extrêmement généreuses (surface habitable + nombre de pièces)
- Un logement à coût modéré devra garder son statut en cas de revente : les organisations de l'artisanat dénoncent la pratique des promoteurs publics consistant à vendre des logements à coût modéré aux personnes éligibles, sans soumettre la revente à des conditions strictes en vue d'assurer que l'habitation garde le statut de logement à coût modéré. En effet, on peut observer que les premiers propriétaires vendent après une période de 10 ans les logements qu'ils n'ont pu acquérir que grâce au subventionnement public, en réalisant des plus-values similaires que les propriétaires vendant des logements non subventionnés. Dans ce contexte, les organisations de l'artisanat exigent que l'acte de vente conclu avec le premier propriétaire contienne un droit de préemption dans le chef des promoteurs publics et que, s'il n'est pas exercé, le prix de vente ne pourra dépasser le prix de vente initial, en tenant compte de l'amortissement du bien immobilier, ce montant étant toutefois réévalué pour prendre en compte l'inflation.
- recadrer les aides du «Fonds» : la loi n'encadre pas les 40% de logements qu'il peut vendre sur le marché non subventionné, activité qu'il peut dès lors, en principe, conduire dans les mêmes conditions que tous les autres entrepreneurs - constructeurs et donc en situation de concurrence avec ceux-ci, tout en bénéficiant néanmoins des avantages qui lui sont reconnus par la loi.
- mettre les promoteurs publics et privés sur un pied d'égalité en matière d'aides étatiques
 - ◆ l'article 15 de la loi modifiée concernant l'aide au logement du 25 février 1979 stipule que les promoteurs privés ont droit, dans le domaine du logement social, aux mêmes aides étatiques que les promoteurs publics
 - ◆ l'article 27 de la même loi stipule que ce sont uniquement les promoteurs publics qui peuvent bénéficier jusqu'à concurrence de 70 % du prix de construction ou du prix d'acquisition de logements destinés à être loués
 - ◆ modifier les articles visés de manière à ce qu'il n'ait plus d'ambiguïté sur l'attribution d'aides étatiques

5. Réduire la facture énergétique à travers l'assainissement énergétique des logements existants

- Quid du projet de loi N° 6336 du 18 octobre 2011 qui devrait introduire un amortissement accéléré au taux de 10 % par an au cours des 8 premières années du coût de l'assainissement énergétique des immeubles données en location ?
- Quid de l'introduction de la TVA-logement 3 % pour la rénovation énergétique des logements dont la construction date de moins de 20 ans ?
- Autres revendications:
 - ♦ introduire un "abattement pour investissement d'assainissement énergétique" pour le propriétaire d'un immeuble
 - l'abattement dont bénéficiera le propriétaire devra être équivalent à l'avantage fiscal dont bénéficiera l'investisseur suite à l'introduction de l'amortissement accéléré
 - une telle mesure toucherait 70 % du parc immobilier national, alors que l'amortissement accéléré ne concerne que le logement locatif, donc 30 % des logements (seulement 2 % de constructions nouvelles par an, important d'agir au niveau des immeubles existants).
 - ♦ introduire une "suspension du droit d'enregistrement"
 - modèle incitatif visant à favoriser le rachat d'un bien immobilier par les professionnels de la branche en vue de sa revente après l'avoir complètement rénové (rénovation/assainissement énergétique du parc immobilier existant);
 - lors de la phase de transmission intermédiaire, il est proposé de neutraliser/suspendre les droits d'enregistrement de 7,2 % dus au moment de la conclusion de l'acte d'achat du bien immobilier par le professionnel de la branche;
 - le professionnel n'est en fait pas le consommateur final, mais il est à considérer comme un intermédiaire dans la revente du bien immobilier.
 - en fait, il s'agit d'instaurer un régime identique à celui des "zones franches" mis en place pour le stockage de biens de valeur.
 - solution proposée par les organisations de l'artisanat :
 - *se baser sur le système actuel, acte d'achat avec clause de revente, droit d'enregistrement de 7,2%⁶
 - *introduire la condition de "l'assainissement énergétique" de l'immeuble
 - *remboursement intégral du droit d'enregistrement de 7,2% endéans une durée maximale de revente de 5 ans.

⁶ en cas revente endéans 2 ans :
 en cas de revente endéans 2-4ans
 en cas de revente après 4 ans

remboursement de 6 %
 remboursement de 4,8 %
 remboursement de 0 %