

**Objet : Proposition de loi n°7257 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil. (5281SMI)**

*Saisine : Ministre du Logement  
(30 avril 2019)*

|                                       |
|---------------------------------------|
| <b>AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE</b> |
|---------------------------------------|

La proposition de loi n°7257 sous avis (ci-après la « Proposition de loi »), déposée par Messieurs les députés Marc Baum et David Wagner en date du 13 mars 2018, a pour objet de modifier la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après la « Loi modifiée du 21 septembre 2006 »).

Les auteurs de la présente proposition, partant du constat que le Luxembourg fait face à « *une crise aigüe de l'habitat* », ont déposé cette Proposition de loi avec pour objectif principal d'intervenir au niveau de la fixation des loyers locatifs afin d'enrayer la hausse continue de ces derniers.

S'il est vrai que le marché national de l'immobilier présente un certain nombre de particularités dues notamment à l'attractivité économique du pays et à la croissance démographique sans précédent y relative, nécessitant une réflexion approfondie quant à l'intervention du législateur tant au niveau de l'offre que de la demande, et si la Chambre de Commerce peut globalement approuver les constats opérés par les auteurs, elle ne peut cependant se rallier aux solutions préconisées par la présente Proposition de loi.

Il convient dans un premier temps de rappeler le cadre législatif actuel de la fixation des loyers de logements d'habitation (I) avant d'étudier les critiques relevées à l'encontre du système actuel par les auteurs (II) ainsi que les propositions formulées (III). Finalement, la Chambre de Commerce analysera de manière critique l'impact éventuel des mesures proposées (IV).

**I) Le cadre législatif actuel de la fixation des loyers de logements d'habitation**

La fixation des prix des loyers d'immeubles à usage d'habitation est encadrée par les dispositions de l'article 3 de la Loi modifiée du 21 septembre 2006.

**Ainsi, la location d'un logement à usage d'habitation ne peut actuellement pas rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans le logement<sup>1</sup>.**

A défaut d'accord entre parties, le capital investi est celui engagé :

- dans la construction initiale du logement et de ses dépendances telles que garages, emplacements de stationnement, jardin, grenier et cave, qui sont mis à la disposition du locataire et dont le coût est établi au jour de leur achèvement ;

---

<sup>1</sup> Article 3 paragraphe 1<sup>er</sup> de la Loi modifiée du 21 septembre 2006

- dans les travaux d'amélioration, dont le coût est établi au jour de l'achèvement des travaux, lesquels ne peuvent comporter des réparations locatives ou de menu entretien ;
- dans le terrain sur lequel l'habitation est sise, dont le coût est fixé à celui du jour de son acquisition ; le prix du terrain pouvant toutefois également être fixé forfaitairement par le bailleur à 20% du capital investi.

Le capital investi ainsi déterminé est réévalué au jour de la conclusion du bail ou au jour de l'adaptation du loyer par multiplication avec le coefficient correspondant du tableau des coefficients de réévaluation prévus par l'article 102 alinéa 6 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

**En outre, si la construction du logement remonte à quinze ans ou plus, le capital investi réévalué** déterminé d'après les modalités décrites ci-avant, **est diminué de 2 % par période de deux années supplémentaires**, à moins que le bailleur ne prouve avoir investi des frais équivalents dans l'entretien ou la réparation du logement<sup>2</sup>.

**La législation actuelle prévoit cependant une exception à ce mécanisme de plafonnement pour les logements dits « de luxe ».**

On entend par logements « de luxe », les logements « *avec confort moderne, non-standard* :

- dont le loyer mensuel est supérieur à 269 euros, valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1<sup>er</sup> janvier 1948 ;

ou

- dont le capital investi, fixé conformément à l'article 3, paragraphes (2), (3) et (4) de la Loi du 21 septembre 2006 :

- par m<sup>2</sup> de surface utile, calculée conformément aux dispositions prévues par la législation sur la publicité foncière en matière de copropriété, d'un logement faisant partie d'une copropriété, est supérieur à 618 euros, valeur au nombre cent de l'indice des prix de la construction en 1970 ; ou
- par m<sup>2</sup> de surface utile d'habitation, calculée conformément aux dispositions prévues par la législation concernant l'aide au logement, des maisons unifamiliales, est supérieur à 450 euros, valeur au nombre indice cent de l'indice des prix de la construction en 1970 »

et

- dont le contrat de bail stipule clairement que le logement en question est un logement « de luxe » n'étant pas soumis au plafonnement prévu par la Loi modifiée du 21 septembre 2006<sup>3</sup>.

Ainsi, à l'heure actuelle, le loyer annuel maximal est établi, en principe, sur la base d'un capital investi par le propriétaire, réévalué et éventuellement décoté.

<sup>2</sup> Article 3 paragraphe 3 de la Loi modifiée du 21 septembre 2006

<sup>3</sup> Article 6 de la Loi modifiée du 21 septembre 2006

## **II) Les critiques et limites du système actuel selon les auteurs de la Proposition**

Il est vrai que sur la période de 2000 à 2010 les loyers des appartements ont connus une augmentation de près de 44,9%<sup>4</sup>. Sur la même période, les loyers des maisons ont quant à eux augmenté de 76,3%.

Cette hausse continue des loyers impacte indubitablement les revenus disponibles des ménages qui consacrent une part croissante de ceux-ci pour le logement. Ainsi, en 2016, 18.600 ménages dépensaient plus d'un tiers de leur revenu pour le loyer et 35.020 y consacraient plus du quart<sup>5</sup>. Cette situation conduit de plus en plus de locataires à des difficultés financières et complique l'accès au logement pour de nombreuses personnes.

Aux termes de l'exposé des motifs de la présente Proposition de loi, l'encadrement actuel du prix des loyers en fonction du prix de l'immobilier se serait avéré insuffisant et aurait engendré une hausse des loyers corrélative à celle des prix de l'immobilier.

Selon les auteurs de la présente Proposition, les prix d'acquisition de biens immobiliers ont en effet tellement augmenté dans une grande partie du pays que même les loyers respectant le plafond maximum annuel de 5% du capital investi par le propriétaire atteignent des montants exorbitants dépassant les capacités financières de beaucoup de locataires.

En outre, les auteurs relèvent que le plafond de 5% instauré ne protégerait pas suffisamment les locataires et ne serait pas nécessairement respecté alors que, bien que cette disposition soit d'ordre public, elle n'est considérée que comme étant soumise à une nullité relative ne pouvant être invoquée que par la personne bénéficiant de cette protection, à savoir le locataire.

Les locataires pouvant donc renoncer à la protection conférée par cette disposition, ceux-ci se verraient en pratique, compte tenu de la pénurie sur le marché locatif national, contraints d'accepter les loyers demandés par les propriétaires sans jamais invoquer d'éventuelles violations du plafond légal de 5%.

En outre, la notion actuelle de « logement de luxe », définie notamment par rapport au capital investi, serait inadaptée et reviendrait en pratique à englober la grande majorité des logements offerts à la location, les exemptant ainsi du respect du plafond légal de 5%.

## **III) Les solutions proposées par la présente Proposition**

Sur base des constats précédents, auxquels la Chambre de Commerce peut se rallier, la présente Proposition de loi suggère de modifier la Loi modifiée du 21 septembre 2006 autour de 5 mesures phares, à savoir :

### **1) Introduction d'un coefficient d'ajustement de la valeur du capital investi**

Comme exposé précédemment, sous l'empire de la législation actuelle, le montant maximal du loyer est déterminé en fonction du capital investi par le propriétaire, réévalué au jour de la conclusion du bail (en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation), éventuellement décoté après 15 années suivant la construction, et ensuite tous les deux ans,

<sup>4</sup> STATEC, « Le logement en chiffres », numéro 6 / juin 2017, figure 8

<sup>5</sup> Cf. dossier parlementaire n°7186 concernant le projet de loi portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

à raison de 2% à chaque échéance, et ce, sauf si le propriétaire/bailleur a investi des frais équivalents dans l'entretien ou la réparation de ce logement.

La réévaluation du capital investi en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation permet de considérer l'évolution des prix pendant la période comprise entre le moment de l'investissement et la date de début du bail. Néanmoins, selon les auteurs de la présente Proposition de loi, il conviendrait d'ajouter un mécanisme qui considérerait également la flambée des prix de l'immobilier, cette envolée des prix de l'immobilier ayant des répercussions sur le montant des loyers.

La Proposition de loi sous avis suggère par conséquent d'introduire un facteur d'ajustement supplémentaire dans le calcul du montant du loyer annuel maximum qui permettrait d'atténuer l'incidence de l'envolée des prix de l'immobilier dans la détermination des loyers.

Ce facteur d'ajustement devrait ainsi considérer la différence entre l'évolution des prix de l'immobilier résidentiel et l'évolution du coût de la vie, ce dernier étant mesuré par l'indice des prix à la consommation. Ce facteur d'ajustement devrait selon les auteurs dépendre de l'année d'investissement et varier en fonction de la région. En effet, comme l'évolution du prix de l'immobilier résidentiel varie fortement en fonction de la région de situation de l'immeuble, il y aurait lieu de prendre en considération l'évolution régionale du prix de l'immobilier résidentiel dans la détermination de ce facteur d'ajustement.

La Proposition de loi vise donc à ajuster le montant du capital investi, tel que fixé en fonction de l'article 3 paragraphe 2 de la Loi modifiée du 21 septembre 2006, à l'aide d'un facteur d'ajustement, le « *coefficient de l'indice régional du prix de l'immobilier résidentiel* », afin de neutraliser une partie due à la hausse des prix sur le marché de l'immobilier, c'est-à-dire une partie de la portion dépassant l'évolution normale du coût de la vie, afin de déterminer ainsi une valeur ajustée, qui, après réévaluation et décote, tel que prévu par l'article 3 paragraphe 3 de la législation en vigueur, constituerait à l'avenir la valeur de référence du loyer.

La notion de « capital investi » serait par conséquent remplacée pour la détermination du loyer maximum annuel par la notion de « valeur de référence du loyer », correspondant au montant du capital investi, divisé par le coefficient de l'indice de l'évolution du prix de l'immobilier résidentiel applicable au jour de l'achèvement de la construction, respectivement des travaux d'amélioration.

Aux termes de l'exposé des motifs de la Proposition de loi sous avis, les coefficients régionaux du prix de l'immobilier résidentiel devront être établis et publiés annuellement par le STATEC à partir de l'année de référence 1995.

Il est à noter que le taux maximal que le revenu annuel de la location d'un logement à usage d'habitation pourra rapporter au bailleur demeurerait quant à lui fixé à 5% de la nouvelle « valeur de référence du loyer ».

## 2) Inscription obligatoire du capital investi et de la valeur de référence du loyer dans tout nouveau contrat de bail

La présente Proposition de loi prévoit également qu'avant la conclusion du premier contrat de bail après l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions, de même que sur demande d'un locataire actuel, le propriétaire/bailleur devra établir ou faire établir le capital investi conformément aux dispositions de l'article 3 paragraphe 2 de la Loi modifiée du 21

septembre 2006, soit par un expert assermenté en bâtiment, soit par un service public d'évaluation des valeurs de références du loyer à créer auprès du ministère du logement.

Le capital investi ainsi établi par l'expert assermenté ou le service public du ministère du logement servira de base pour être ajusté à l'année de référence 1995, être réévalué et éventuellement décoté afin de déterminer la valeur de référence du loyer.

Cette procédure ne devra pas être répétée pour chaque nouveau contrat, sauf en cas d'investissement ayant une incidence sur le capital investi.

De même, la présente Proposition de loi prévoit également d'inscrire dans le contrat de bail même – pour tout contrat conclu après l'entrée en vigueur de la future loi – obligatoirement les montants du capital investi, ajusté, réévalué et décoté, de même que la valeur de référence du loyer au jour de la conclusion du bail.

Concernant les baux en cours, chaque locataire pourra demander au bailleur le montant du capital investi, ajusté, réévalué et décoté, et la valeur de référence qui en découle. Ces données seront à communiquer endéans un mois par le bailleur au locataire.

Il est proposé également qu'une copie de chaque contrat de bail conclu ou modifié après l'entrée en vigueur de la présente loi soit envoyée à la future commission nationale des loyers<sup>6</sup> afin de permettre un suivi plus précis de l'évolution des loyers.

### 3) Interdiction de dépasser le rendement maximal de 5% de la valeur de référence pour tout nouveau bail

Le paragraphe 1 de l'article 3 de la Loi modifiée du 21 septembre 2006 dispose actuellement que « *la location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans le logement.* »

Comme d'ores et déjà indiqué, la Proposition de loi sous avis suggère le remplacement de la notion de « capital investi » par celle de « valeur de référence ».

De plus, la Proposition de loi entend rendre l'application de cette disposition obligatoire pour tout bail conclu à compter de l'entrée en vigueur de la réforme par l'ajout d'une disposition spécifique prévoyant que : « *Pour tout contrat de bail conclu après l'entrée en vigueur de la présente loi, et aussi longtemps que persiste une crise du logement, le prix du bail ne peut être supérieur au revenu annuel inscrit à l'article 3 paragraphe 1<sup>er</sup>. Les montants perçus de trop en vertu de cette disposition depuis la prise d'effet du contrat, sont à rembourser au locataire, augmentés des intérêts légaux* ».

La Chambre de Commerce s'interroge sur la plus-value opérée par l'ajout du nouvel article 3 bis qui apparaît redondant avec l'article 3 paragraphe 1<sup>er</sup> de la Loi modifiée du 21 septembre 2006 que la présente Proposition n'entend pas abroger.

Si l'application des nouvelles dispositions aux baux conclus à compter de l'entrée en vigueur de celles-ci est relativement claire, la Chambre de Commerce avoue ne pas clairement comprendre l'incidence voulue par les auteurs sur les baux en cours lors de l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions.

---

<sup>6</sup> Cf. point III) 5) du présent avis

En effet, si, comme le comprend la Chambre de Commerce, l'article 3 paragraphe 1<sup>er</sup> de la Loi modifiée du 21 septembre 2006 se trouve maintenu, le nouveau plafond de 5% de la valeur de référence du loyer serait également applicable aux baux en cours. Les locataires pourront-ils alors exiger l'ajustement de leur contrat de bail en cours à la nouvelle valeur de référence du loyer? Pourront-ils éventuellement solliciter du propriétaire le remboursement du trop payé depuis l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions?

**Si telle est la volonté des auteurs, la Chambre de Commerce doit s'opposer fermement à toute velléité d'application immédiate des dispositions de la Proposition de loi aux contrats en cours alors que cela remettrait en cause l'équilibre de contrats négociés et conclus sous l'empire d'une toute autre législation et serait contraire au principe de sécurité juridique.**

4) Redéfinition de la notion de « logement de luxe » et définition de la notion de « crise du logement »

Selon la définition actuelle de l'article 6 de la Loi modifiée du 21 septembre 2006, un logement de luxe est un logement « *avec confort moderne, non-standard, – dont le loyer mensuel est supérieur à 269 €, valeur au nombre 100 de l'indice pondéré du coût de la vie au 1<sup>er</sup> janvier 1948 (2.137,31 € indice actuel de 7,9454) ;– ou dont le capital investi dans la construction par m<sup>2</sup> est supérieur à 618 €, valeur au nombre 100 de l'indice des prix de la construction en 1970 (soit 4.715 € indice actuel de 7,7982) pour un logement faisant partie d'une copropriété, ou bien supérieur à 450 € (soit 3.434 € indice actuel) pour des maisons unifamiliales.*»

La Proposition de loi sous avis prévoit de remplacer les montants fixes inscrits dans cet article par les montants relatifs ci-après:

- « 269 € » est à remplacer par « 200% du loyer moyen de la région » ;
- « 618 € » est à remplacer par « 200% de la valeur de référence moyenne d'un logement faisant partie d'une copropriété de la région » ;
- « 450 € » est à remplacer par « 200% de la valeur de référence moyenne d'une maison unifamiliale de la région ».

Le loyer moyen de la région, de même que la valeur de référence moyenne d'un logement faisant partie respectivement d'une copropriété et d'une maison unifamiliale, seront déterminés par le STATEC, sur la base de critères à fixer par règlement grand-ducal.

En outre, la présente Proposition de loi entend insérer une définition de la notion de « crise du logement » au sein de la législation. Sera ainsi considérée comme crise du logement : « *la situation dans laquelle cinq pourcent des ménages, qui sont locataires du marché privé, sont obligés, soit de dépenser plus d'un tiers des revenus pour se loger, soit d'habiter dans un logement surpeuplé ou ne répondant pas aux critères de qualité d'un logement standard* ».

5) Création d'une commission nationale des loyers

Finalement, la présente Proposition de loi propose de créer une commission nationale des loyers. Tout comme la commission communale des loyers, la commission nationale des loyers pourra être saisie pour déterminer le montant du capital investi, ajusté, réévalué et décoté, ainsi que la valeur de référence du loyer. Ainsi, dans le cas où la détermination du

capital investi par la commission communale des loyers resterait contestée, la commission nationale des loyers procéderait à une nouvelle détermination, ceci dans un souci d'harmonisation des décisions et afin d'éviter que le Juge de paix ne doive statuer de suite sur ces litiges.

La commission nationale des loyers serait composée d'un président, qui serait un juriste du ministère du logement et de 9 assesseurs, dont 4 membres représentant les locataires, 4 membres représentant les propriétaires et investisseurs et un représentant de l'Etat. La commission nationale serait dotée des moyens, y compris des experts, nécessaires à accomplir ces missions dans des délais convenables. Tout comme en ce qui concerne la commission communale des loyers, la Proposition de loi sous avis prévoit qu'un recours devant le Juge de paix sera ouvert contre les décisions de la commission nationale.

La commission nationale des loyers centraliserait également les contrats de bail à usage d'habitation, contrôlerait l'application correcte de la loi et mettrait les données statistiques, anonymisées, à disposition de l'Observatoire de l'Habitat, du STATEC et d'autres centres de recherche et de statistique, afin d'améliorer le monitoring du marché de la location.

La commission nationale des loyers serait également en charge du contrôle de la salubrité et de la qualité du logement, en fonction de critères à préciser par règlement grand-ducal.

De même, la commission nationale des loyers aura une mission d'information des locataires et des bailleurs ainsi que d'assistance juridique et d'expertise aux commissions communales des loyers.

#### **IV) Un constat pertinent mais une réponse en partie inadaptée**

La Chambre de Commerce partage les constats opérés par les auteurs de la présente Proposition de loi et souligne depuis longtemps la nécessité d'une action politique réfléchie et concertée afin d'enrayer la hausse effrénée des prix des biens immobiliers et des loyers au Luxembourg, les difficultés croissantes pour accéder à un logement pouvant en effet constituer à terme un frein au développement économique du pays.

La Chambre de Commerce doute cependant de l'efficacité à terme d'un renforcement du plafonnement des loyers de baux d'habitation ainsi que de l'effectivité des mesures visant à empêcher le dépassement du plafond maximal de 5% de la valeur de référence et prône l'adoption de mesures visant à influencer simultanément sur l'offre et la demande sur le marché national.

##### **1) L'incidence négative d'un renforcement du plafonnement des loyers**

La Chambre de Commerce redoute que la pondération du capital investi envisagée par la présente Proposition de loi dans le cadre de la détermination du loyer maximal possible pourrait impacter fortement la rentabilité de la location d'immeubles à usage d'habitation.

Une telle situation pourrait en effet dissuader certains investisseurs et par voie de conséquence, impacter négativement l'offre sur le marché de la location.

La Chambre de Commerce rappelle que le marché de la location concerne des personnes ne pouvant ou ne voulant pas, notamment pour des raisons financières ou de flexibilité professionnelle, acquérir un bien au Luxembourg. Les locataires ne seront donc bien

souvent pas des acquéreurs potentiels pour les biens qui seraient éventuellement délaissés par les investisseurs.

Ainsi, les biens n'étant plus acquis par des investisseurs seront des biens qui n'entreront tout simplement pas sur le marché locatif national, renforçant encore les difficultés sur ce marché.

Compte tenu des dernières projections en terme de besoin en constructions nouvelles pour les prochaines années au Luxembourg<sup>7</sup> afin de faire face à l'accroissement de la population, estimé à 6.400 unités par an entre 2020 et 2030, soit le double du nombre de logements achevés au cours des trois dernières années, la Chambre de Commerce est également d'avis qu'il n'est aucunement le moment de dissuader d'éventuels investisseurs sous peine d'impacter négativement le nombre de nouvelles constructions.

En effet, une telle situation où les investisseurs délaisseraient l'achat ou la construction de logements neufs à des fins de location pourrait tendre encore davantage la situation sur le marché immobilier national, où le nombre insuffisant de logements construits contribuerait encore à accentuer la hausse des prix d'achat, et *in fine*, le prix des loyers pour les biens qui seront proposés à la location.

Finalement, la Chambre de Commerce estime également qu'une baisse de la rentabilité de l'investissement locatif pourrait éventuellement contraindre les propriétaires à diminuer leurs efforts d'entretien et de rénovation de leurs immeubles, conduisant à terme à une dégradation du parc locatif et par voie de conséquence des conditions de vie des locataires.

2) L'absence de sanction réelle en cas de dépassement du plafond maximal de 5% de la valeur de référence

Tel que le relevaient les auteurs de la présente Proposition de loi, compte tenu de la situation tendue sur le marché immobilier national, les locataires renoncent bien souvent à se prévaloir du plafond de 5% actuellement fixé par la Loi modifiée du 21 septembre 2006 et à faire valoir leurs droits en découlant vis-à-vis de leur propriétaire.

La Chambre de Commerce redoute que la disposition de la présente Proposition de loi destinée à renforcer le respect de ce plafond ne connaisse le même sort.

En effet, le droit pour le locataire de solliciter de son propriétaire le remboursement des loyers payés au-delà du plafond maximal de 5% découle d'ores et déjà implicitement de la détermination d'un plafond légal de 5% de sorte que la présente proposition n'apporte aucune plus-value par rapport à la situation actuelle.

S'agissant d'un droit conféré au locataire, son exercice demeurera donc soumis à la seule volonté de celui-ci d'agir à l'encontre de son propriétaire. A situation inchangée sur le marché immobilier national, et les mêmes causes ayant bien souvent les mêmes effets, la Chambre de Commerce voit mal pourquoi à l'avenir les locataires useraient davantage de ce droit que de celui dont ils disposent déjà aujourd'hui.

---

<sup>7</sup> Fondation Idea, Décryptage N°1, juin 2019, "Logement au Luxembourg: le pire serait-il à venir?"



### 3) La nécessité d'agir simultanément sur l'offre et la demande

Finalement, la Chambre de Commerce rappelle qu'au regard de l'actuelle pénurie de logements au Grand-Duché de Luxembourg, toute action uniquement basée sur une facilitation de l'accès à la location ou à la propriété n'aura pour effet que d'augmenter la demande sur un marché immobilier national d'ores et déjà saturé.

Il en est de même de toute mesure qui pourrait dissuader certains investisseurs d'investir dans l'immobilier locatif, susceptible de diminuer l'offre sur le marché.

Face à l'inévitable accroissement de la demande dans les années à venir, toute action susceptible de faire baisser l'offre sur le marché ne risquerait dès lors *in fine* que d'avoir pour effet de favoriser davantage l'augmentation des loyers et des prix de l'immobilier.

A défaut de vision globale, toute mesure ponctuelle engendrera toujours le risque d'accroître les déséquilibres et d'accélérer *in fine* la hausse des prix de l'immobilier.

Aussi, pour réduire, ou tout au moins cesser d'aggraver, ce déséquilibre, elle estime qu'il est primordial, et urgent, d'implémenter **une politique du logement davantage axée sur l'offre** afin de rétablir un meilleur équilibre entre l'offre et la demande sur le marché immobilier national. Les mesures et dispositifs, certes louables en termes de but, mis en place par le Gouvernement luxembourgeois jusqu'à présent, n'ont pas engendré les bénéfices escomptés ; notamment parce qu'il s'agit d'une politique en faveur de la demande, définie dans un vase clos sans aucune garantie que l'offre de logements puisse suivre au même rythme. Il est manifeste que la politique du Gouvernement en matière de logement, qui se concentre quasi-exclusivement sur la demande, n'a réussi ni à endiguer la pénurie de logements, ni à stabiliser un tant soit peu les prix. Le goulot d'étranglement ne se situe pas seulement au niveau de la construction, mais également au niveau de l'autorisation de construire. Des mesures concrètes et rapides s'avèrent dès lors, là aussi, indispensables.

La Chambre de Commerce préconise finalement également la mise en place **d'une gouvernance nationale du logement**. Par-là, la Chambre de Commerce entend une stratégie nationale mais aussi des pratiques d'échange régionales. Aujourd'hui, cette gouvernance fait défaut et les meilleures intentions définies au niveau de l'Etat risquent d'être rendues inopérantes, ou tout au moins ralenties, à défaut d'interaction avec le niveau local.

\* \* \*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce n'est pas en mesure d'approuver la proposition de loi sous avis.

SMI/DJI