

Luxembourg, le 20 février 2020

Objet : Projet de loi n°7495¹ portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement. (5367CCH)

*Saisine : Ministre du Logement
(12 novembre 2019)*

Avis de la Chambre de Commerce

Le projet de loi sous avis a pour objet la création d'un « Fonds spécial de soutien au développement du logement » (ci-après le « fonds »), fonds spécial de financement dédié à la création de logements abordables à travers les aides à la pierre prévues dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

En bref

- La Chambre de Commerce salue la création d'un fonds spécial, dans la mesure où un tel instrument est davantage en adéquation avec des projets de construction de logements d'envergure qui ne se limitent pas à une année budgétaire.
- La Chambre de Commerce insiste pour que les moyens budgétaires mis à la disposition de ce fonds, et donc *in fine*, de la politique du logement abordable, soient à la hauteur de la problématique.

Le fonds aurait pour mission de contribuer, selon l'article 2 du projet de loi sous avis, à l'augmentation de l'offre de logements abordables par la participation financière dans les domaines suivants:

1. la construction d'ensembles de logements au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2. la constitution par l'Etat d'une réserve foncière à des fins de développement de logement ;
3. la revalorisation, l'assainissement et la viabilisation d'anciens sites industriels en vue de la création de logements ;
4. l'amélioration de la qualité du logement et de l'habitat de manière à ce qu'ils répondent aux objectifs du développement durable ;
5. d'autres missions en rapport avec des projets de logement d'intérêt général lui confiées par le Gouvernement en conseil.

¹ [Lien vers le texte du projet de loi n°7495 sur le site de la Chambre des Députés](#)

Il serait alimenté, en vertu de l'article 4, principalement par les dotations budgétaires annuelles, à travers une vingtaine d'articles budgétaires prévus dans la loi budgétaire.

Considérations générales

Le déséquilibre manifeste auquel fait face le marché du logement luxembourgeois, tant en ce qui concerne le parc locatif que le parc subventionné et l'accès à la propriété, ne tend pas à se résorber et rend problématique l'accès au logement pour de nombreux ménages, en raison notamment des prix élevés, et ce malgré un revenu moyen luxembourgeois parmi les plus élevés d'Europe. En outre, la situation du marché du logement impacte directement le marché du travail, une pression importante sur les salaires étant induite par le coût élevé, et ses hausses récurrentes, du logement sur le sol grand-ducal. Par conséquent, ce sont les entreprises qui supportent actuellement une partie de l'inefficience du marché du logement. De plus, elles sont doublement pénalisées puisque le coût de l'immobilier est également une charge croissante pour elles. Cette situation pourrait décourager à terme l'installation, de travailleurs ou d'entreprises, sur le sol luxembourgeois.

Pour réduire, ou tout au moins cesser d'aggraver, ce déséquilibre, la Chambre de Commerce réitère son appel à 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.

Par conséquent, elle accueille favorablement le projet de loi sous avis qui affiche comme ambition, *in fine*, « *d'augmenter de façon substantielle l'offre de logements abordables, notamment destinés à la location, afin de venir en aide aux ménages ayant les revenus les plus modestes* »². Il s'agit donc d'un pas dans la bonne direction, même si ne sont concernés que les logements abordables.

En outre, tout comme les auteurs du projet de loi sous avis, la Chambre de Commerce estime que la création de ce fonds permettra, d'une part, d'atténuer les contraintes découlant du principe de l'annualité de la loi budgétaire et, d'autre part, d'augmenter la transparence des moyens alloués au logement. En effet, concernant en particulier ce dernier point, un rapport sur le fonctionnement et les activités du fonds, ainsi qu'un programme pluriannuel des dépenses du fonds, devra être présenté annuellement par le ministre ayant le logement dans ses attributions à la Chambre des Députés.

La Chambre de Commerce se réjouit également que soient allouées au fonds des missions parfaitement en phase avec les considérations climatiques actuelles, la 4^e mission du fonds visant « *l'amélioration de la qualité du logement et de l'habitat de manière à ce qu'ils répondent aux objectifs du développement durable* » en étant un parfait exemple.

Si la Chambre de Commerce peut approuver le projet de loi sous avis quant à son principe, elle insiste pour que les moyens budgétaires mis à la disposition du fonds, et donc *in fine*, à la politique du logement abordable soient à la hauteur de la problématique et des ambitions du Gouvernement.

² Exposé des motifs.

A titre résiduaire, l'article 7 du projet de loi sous avis proposant une modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, il convient de reformuler son intitulé en ajoutant la partie soulignée : « Projet de loi portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement et portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ».

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis, sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

CCH/DJI