

La Chambre de Commerce rend son avis sur le Pacte Logement

A remanier en profondeur

Après la Chambre des Métiers et la Chambre des Employés Privés, la Chambre de Commerce vient de rendre son avis sur le projet de loi concernant le pacte logement dont le but est de combattre le déséquilibre actuel entre l'offre et la demande de logements et de tenter de stabiliser, voire de faire reculer les prix de l'immobilier au Grand-Duché. Tout à fait louable, soutient la Chambre de Commerce. Or, elle critique sévèrement une partie des instruments destinés à oeuvrer dans ce sens. Ainsi, la Chambre de Commerce estime le pacte logement prématuré. Une réforme d'une telle ampleur du cadre légal entourant le marché immobilier nécessiterait au préalable une analyse détaillée de la situation actuelle du marché foncier et un bilan sur toutes les mesures prises au cours des dernières décennies en ce domaine.

En même temps que le plan sectoriel logement

«En l'absence d'un tel état des lieux, les retombées de la réforme projetée risquent d'être nulles, voire contreproductives. Pour des raisons de cohérence évidentes, le projet de loi, qui aura des répercussions économiques et financières non négligeables sur le marché foncier, devrait être adopté en même temps que le plan sectoriel Logement annoncé



Photo: AP

et de logements à disposition. Elle exige en outre que soit élaboré, après concertation des professionnels de la construction, un règlement des bâtisses standardisé qui s'imposera à toutes les communes.

En outre, il conviendra de doter le Luxembourg d'outils de suivi permettant à tous les acteurs de disposer à tout moment de données fiables sur l'état du marché du logement et de mesurer l'impact des mesures prises en matière de politique de logement.

Selon la Chambre de Commerce, il serait préjudiciable à la sécurité juridique que le projet de loi pro-

et de logements à disposition. Elle doute néanmoins que les moyens financiers prévus soient suffisants pour permettre aux communes de mener une politique active de logement. En outre, un nombre non négligeable d'entre elles manquent de moyens financiers, humains et de compétences techniques. Il est par ailleurs regrettable que le montant de l'aide ne prenne pas en considération la situation financière individuelle de chaque commune signataire d'un pacte logement. A ces égards, une réflexion quant à une réduction du nombre de communes et une organisation plus rationnelle du

ment fiscal et d'aides étatiques que les promoteurs publics de logements.

Supprimer les «petits» PAP

Un coût non négligeable du prix du foncier serait causé par des démarches administratives longues et fastidieuses au résultat souvent aléatoire, nécessaires pour rassembler toutes les autorisations indispensables à la réalisation d'un projet immobilier. La Chambre de Commerce invite dès lors les rédacteurs du projet de loi à une simplification administrative plus courageuse et à une modification plus substantielle de la loi du 19 juillet 2004. Elle demande la suppression de l'exigence du mandat à 100% portant sur tous les terrains du lotissement projeté dont doivent justifier les promoteurs privés. Elle suggère entre autres la suppression de l'établissement d'un plan d'aménagement particulier pour les projets immobiliers de faible envergure.

Outre l'absence d'une fiche d'impact budgétaire détaillée, la Chambre de Commerce déplore que le projet de loi ne contienne pas de projections sur l'impact escompté des mesures prévues sur le prix du foncier. Certaines d'entre elles risqueraient en effet de faire augmenter les prix du foncier et des logements: le droit de préemption des acteurs publics par exemple. Pour atténuer ces risques, la Chambre de Commer-

pour l'année 2008 et le règlement type de règlement des bâtisses, qui détermineront quant à eux les aspects urbanistiques du développement du territoire. Ces deux derniers outils devraient témoigner d'une autre politique d'urbanisation, tendant principalement vers la densification et le renouvellement urbain de l'existant», note la Chambre, qui appelle à ce que la préparation du plan sectoriel de logement qui déterminera cette nouvelle politique se fasse en étroite collaboration avec tous les acteurs politiques et économiques concernés.

Un règlement des bâtisses standardisé

Ce plan sectoriel devra aussi tenir compte des besoins en zones d'acti-

cede à la modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, alors même que le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire a d'ores et déjà annoncé une autre réforme de cette loi et de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.

Afin d'encourager les communes à procéder à des programmes de construction, le projet de loi prévoit que l'Etat accorde à chaque commune qui s'engage à augmenter sa population au-delà d'un certain plancher une aide unique en capital. La Chambre de Commerce soutient le principe d'une plus grande association des communes dans une politique active du logement. Elle partage le constat que les communes devraient mettre davantage de terrains

territoire national s'impose.

Distorsion de concurrence

La Chambre de Commerce dénonce que le projet de loi favorise de manière disproportionnée les promoteurs publics de logements au détriment des promoteurs privés. La somme des mesures prévues par le projet de loi entraînant une distorsion de concurrence au détriment des promoteurs privés qui est inacceptable dans une économie libérale de marché. D'un point de vue juridique, le doute serait de mise sur la compatibilité de certaines de ces mesures avec la Constitution et le droit communautaire. La Chambre de Commerce exige d'assurer à tous les promoteurs – publics et privés – qui investissent dans des logements à coût modéré les mêmes avantages en termes de traite-

ce propose que la procédure de préemption soit mise en œuvre dès le stade du compromis de vente, et qu'elle porte impérativement sur tout le projet immobilier. Aussi, la Chambre de Commerce propose d'imposer aux communes une obligation de construire les terrains acquis dans un certain délai.

D'autres sources probables de renchérissement seraient: l'augmentation du taux d'imposition des plus-values immobilières, l'augmentation considérable de l'impôt foncier sur les terrains à bâtir; l'introduction d'une taxe communale de non affectation qui ne serait pas harmonisée sur tout le territoire et l'obligation pour les promoteurs de construire 10% de logements à coût modéré pour tout PAP supérieur à un hectare. A remanier en profondeur dès lors.