

Communiqué de presse

Entrevue Chambre Immobilière – Ministre Taina Bofferding

En date du vendredi 10 juin 2022, La Chambre Immobilière a rencontré Madame la Ministre Taina Bofferding. La fédération, affiliée à la clc, souhaitait avant tout exprimer son soutien à la Ministre dans ses différentes approches concernant la mobilisation de ressources en faveur du logement.

Ainsi, la Chambre Immobilière salue tout particulièrement l'approche prise dans le cadre de la loi dite « Pacte logement 2.0 » et plus précisément de l'article 29bis de la loi modifiée du 4 août 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. En effet, la mesure de compensation proposée est une piste extrêmement intéressante qu'il s'agit d'affiner.

Madame la Ministre Taina Bofferding a ensuite mis l'accent sur plusieurs autres textes en voie de préparation :

- La réforme de l'impôt foncier avec une volonté de lutter contre la spéculation foncière et les logements laissés vacants. Le principe de l'imposition sera le potentiel de construction (« Baupotenzial ») de chaque terrain.
- Le Baulandvertrag avec son obligation de construction
- L'introduction de Wohnungsbaugesellschaften sur le modèle autrichien (Vienne) en PPP avec le secteur privé

Elle confirme que le besoin non satisfait en logement abordable pour différentes situations de revenus est un sujet capital pour le gouvernement et son Ministère. Elle souhaite impliquer fortement les Communes dans ces réflexions et les faire participer activement à la recherche de solution.

La Chambre immobilière a rappelé ses positions sur ces sujets :

- La Chambre immobilière critique la spéculation foncière et considère que ses membres ne sont pas ceux qui font de la rétention. Elle informa alors la Ministre qu'elle a invité le LISER à étudier les dossiers auprès des plus grands promoteurs luxembourgeois pour détecter les raisons des délais dans les procédures. Cette offre est cependant restée lettre morte à ce jour.
- La Chambre immobilière soutient la réforme de l'impôt foncier et surtout toute forme de lutte contre la spéculation et les logements vacants. Elle tient à rappeler qu'elle avait, lors de l'abolition de la TVA à 3% pour les logements en location, invoqué préférer une modification de l'impôt foncier. Elle souhaiterait qu'à l'introduction de la réforme de l'impôt foncier il soit réfléchi à revenir sur une TVA à 3% sur les logements loués, quitte à ce que cela soit lié à des conditions de loyer à coût modéré à définir.
- La Chambre immobilière plaide depuis de nombreuses années pour une ouverture du segment du logement conventionné aux acteurs publics. Ceci afin de faire face à un besoin colossal de logements à coût modéré en location. Elle se propose d'étudier le modèle de PPP sous forme

de Wohnungsbaugesellschaften qui pourrait être une forme utile pour associer les acteurs privés à la lutte contre cette pénurie croissante de logements abordables.

- La Chambre Immobilière plaide enfin pour le maintien crucial à un niveau élevé de création de nouveaux logements pour faire face à la demande élevée en logement.

La Chambre immobilière réitère aussi sa proposition de généraliser l'approche de la compensation sur les zones urbanisées : p.ex. ajouter dans des zones à définir par les autorités communales un ou deux étages à allouer exclusivement à du logement abordable. La charge foncière de ces surfaces pourrait être immunisée de sorte à ce que le prix de ces logements sera fortement réduit. En effet, aujourd'hui la compensation et, partant la création de logements abordables, se limite aux PAP Nouveaux Quartiers et aux terrains nouvellement affectés au logement ; en est exclus le tissu urbanisé. Dans le cadre d'une densification du tissu urbain, il serait envisageable de prévoir la possibilité d'augmenter le volume constructible des bâtisses tout en limitant l'affectation des nouvelles surfaces ainsi créées au seul logement abordable et social.

La Ministre précise qu'une ouverture vers les quartiers existants serait possible, mais compliqué à obtenir pour le moment.

La Chambre Immobilière souhaite aussi mettre en évidence que certains freins restent encore à lever pour une application cohérente de la mesure de compensation : certains PAG prévoient des dispositions dimensionnelles qui limitent les capacités de construction et la possibilité de créer les logements prévus par la compensation : il s'agit en l'occurrence du nombre maximum de logements par unité, le nombre d'emplacements de stationnement par logement, voire les surfaces moyennes et minimales pour les logements.

La Chambre Immobilière est satisfaite de cette entrevue constructive et agréable et se réjouit des prochaines discussions à mener avec La Ministre.