

Luxembourg, le 20 mars 2024

**Objet :** **Projet de loi n°8353<sup>1</sup> portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification**

- 1. de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;**
- 2. de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;**
- 3. de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;**
- 4. de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.**

**Projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999 portant exécution de l'article 106, alinéas 3 et 4 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (base d'amortissement forfaitaire et taux d'amortissement pour immeubles locatifs).**

**Projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.**

**Projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 115, numéro 13c, de la loi modifiée du 4 décembre concernant l'impôt sur le revenu.**

**Projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal modifié du 19 décembre 1969 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation faisant partie du domaine agricole ou forestier de l'exploitant agricole ou forestier.**

**Projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation occupée en vertu du droit de propriété ou occupée à titre gratuit ou en vertu d'un droit de jouissance viager ou légal<sup>2</sup>. (6589GKA/DLA)**

*Saisine : Ministre des Finances et Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire  
(8 février 2024)*

## **Avis de la Chambre de Commerce**

Le projet de loi sous avis, ainsi que les projets de règlements grand-ducaux sous avis (ci-après le « Paquet Logement »), poursuivent trois objectifs. Tout d'abord, le Paquet Logement vise à soutenir le secteur de la construction et de l'artisanat afin de maintenir les emplois dans le secteur. Ensuite, il a pour but d'augmenter l'offre de logements. Finalement, le Paquet Logement vise à soutenir les particuliers afin de leur permettre d'acquérir ou de louer un logement.

---

<sup>1</sup> [Lien vers le texte du projet de loi sur le site de la Chambre des Députés](#)

<sup>2</sup> [Lien vers le texte des projets de règlements grand-ducaux sur le site de la Chambre de Commerce](#)

## En bref

- La Chambre de Commerce accueille favorablement l'orientation générale du Paquet Logement qui vise à redynamiser l'ensemble du marché immobilier.
- Elle est cependant d'avis qu'il y a lieu de mettre en œuvre sans tarder des réformes plus structurelles afin de disposer d'une politique du logement holistique qui garantira un niveau d'offre durablement plus élevé.
- Dans ce contexte, elle salue la volonté du Gouvernement d'adopter très rapidement une nouvelle série de mesures, élaborées avec le secteur privé.
- La Chambre de Commerce souhaite toutefois réitérer son appel à inclure davantage les entreprises privées dans le marché de la location et de la vente de logements abordables.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi, ainsi que les projets de règlements grand-ducaux sous avis.

## Considérations générales

Tout d'abord, la Chambre de Commerce estime qu'il est d'une nécessité absolue d'adopter des mesures dans le domaine du logement qui sont à la hauteur des enjeux actuels et qui répondent également à l'ampleur du défi conjoncturel auquel le secteur de la construction se voit confronté à court terme.

En effet, la hausse des taux d'intérêt de long terme, qui a débuté en 2021, continue d'avoir des répercussions très significatives sur les ménages et leur capacité d'emprunt. Il en résulte que la demande pour la location se substitue de plus en plus aux intentions d'achat des ménages sur le marché du logement. Cette tendance va de pair avec une diminution continue du nombre moyen d'actes de vente par trimestre qui s'observe depuis le 3<sup>e</sup> trimestre 2021. Par ailleurs, la baisse des transactions est particulièrement forte et inquiétante<sup>3</sup> sur le marché de la vente d'appartements en construction. Ces tendances impactent forcément directement la demande qui est adressée au secteur de la construction sur le marché des nouvelles constructions.

La Banque centrale européenne<sup>4</sup> (BCE) a mis en exergue l'ampleur potentielle de l'impact que les hausses des taux d'intérêt pourraient provoquer sur le plan des marchés immobiliers de la Zone euro. Selon son analyse, une hausse de +1% des taux hypothécaires provoque au bout de deux ans en moyenne une baisse de 8% dans l'investissement immobilier résidentiel de la Zone

<sup>3</sup> D'après les données du STATEC, le nombre moyen d'actes de vente d'appartements par trimestre dans le segment du neuf a ainsi été de 800 en 2019, de 724 en 2020 et de 606 en 2021. Ce chiffre a chuté de façon inquiétante et se situe à 446 pour l'année 2022. Ceci correspond à une chute de plus de 44% entre 2019 et 2022.

<sup>4</sup> European Central Bank (2022), Economic Bulletin Issue 6, 2022.

euro, et même une chute jusqu'à 15% dans un environnement de taux d'intérêt bas<sup>5</sup>. Aux yeux de la Chambre de Commerce, ces ordres de grandeur démontrent que le défi est de taille et qu'il est urgent d'adopter des mesures afin de relancer le marché de la vente des nouvelles constructions. En effet, les constructions non réalisées aujourd'hui sont les logements manquants de demain.

Par ailleurs, le rapport d'analyse « *Le marché immobilier résidentiel au 3<sup>e</sup> trimestre 2023* » publié par l'Observatoire de l'habitat<sup>6</sup> dresse un bilan des évolutions de l'activité, des prix de vente et des loyers annoncés sur l'immobilier résidentiel au 3<sup>e</sup> trimestre 2023. Il en ressort, malheureusement sans surprise, que le niveau d'activité reste très inférieur à celui des années précédentes sur l'ensemble des segments immobiliers et fonciers résidentiels<sup>7</sup>.

Il s'agit donc d'éviter que l'activité de la construction résidentielle connaisse un trou d'air, avec à la clé des effets secondaires dommageables en termes de faillites d'entreprises, sur le plan de l'emploi et au niveau de la croissance potentielle du secteur de la construction. Éviter ces phénomènes, c'est également éviter un affaiblissement potentiellement durable de la capacité de production de logements du pays dans son ensemble. La Chambre de Commerce estime par conséquent que les perspectives pour le secteur de la construction constituent un défi prioritaire, à traiter moyennant une politique contracyclique pour relancer le marché des nouvelles constructions.

Et davantage, le logement est un enjeu d'attractivité national, car la crise du logement est un des principaux freins au recrutement. C'est également un enjeu majeur de la compétitivité du pays puisque le pouvoir d'achat, la production de richesses et les recettes fiscales pâtissent des faillites et du chômage induits par cette crise.

La Chambre de Commerce accueille dès lors très favorablement l'orientation générale du Paquet Logement qui vise à redynamiser le marché immobilier. La Chambre de Commerce se réjouit de la rapidité de réponse du Gouvernement aux défis soulevés par la crise actuelle.

En outre, suite à la réunion nationale « logement » qui s'est tenue en date du 22 février 2024, la Chambre de Commerce salue la volonté du Gouvernement d'adopter très rapidement une nouvelle série de mesures, qui seront élaborées conjointement avec le secteur privé. Dans ce contexte, la Chambre de Commerce est d'avis qu'il y a lieu de mettre en œuvre sans tarder des réformes plus structurelles afin de disposer d'une politique du logement holistique qui garantira un niveau d'offre durablement plus élevé. En conséquence, elle estime que certaines mesures devraient être adaptées, notamment en allant vers une simplification administrative dans le cadre des différentes démarches administratives et procédures environnementales et d'urbanisme et que certains autres leviers devraient être sérieusement étudiés. Il s'agit à titre d'exemple d'un ajustement en profondeur du projet de loi relatif au bail à loyer et de l'augmentation du plafond de la faveur fiscale en matière de la TVA logement de 3% de 50.000 euros à 100.000 euros, en conformité avec la législation européenne.

---

<sup>5</sup> De nombreuses études confirment en effet que les prix et l'investissement sur les marchés immobiliers sont des facteurs qui affichent une variabilité accrue et qui réagissent plus fortement si des hausses de taux d'intérêt se matérialisent dans un environnement de taux d'intérêt très faibles au départ.

<sup>6</sup> [Lien vers le rapport d'analyse précité publié par l'Observatoire de l'habitat](#)

<sup>7</sup> A savoir le nombre de ventes est en baisse de -31,9% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2022 pour les appartements existants, de -47,3% pour les maisons existantes, de -56,4% pour les terrains à bâtir et enfin de -59,9% pour les appartements en construction. Dans le même temps, les prix de vente sont en très forte baisse, -13,6% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2022 selon l'indice hédonique du STATEC. La baisse des prix s'observe sur l'ensemble des segments, même si les évolutions des prix restent hétérogènes, à savoir -7,7% pour les appartements en construction, -12,3% pour les appartements existants et -18,7% pour les maisons existantes. Sur le marché de la location, les loyers annoncés des appartements se sont stabilisés depuis deux trimestres. La hausse des loyers annoncés reste toutefois nette sur douze mois, +4,1% pour les appartements et +4,0% pour les maisons entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2022 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2023.

Quant au Paquet Logement, ce dernier contient des mesures à la fois fiscales et non fiscales agissant, selon l'exposé des motifs, à court, moyen et long terme, et qui ont été élaborées au courant des dernières semaines en collaboration avec tous les partenaires publics et privés. Elles concernent autant les particuliers que le secteur de la construction et les investisseurs.

### **Concernant les mesures fiscales**

La Chambre de Commerce constate avec satisfaction que le Paquet Logement propose de nombreuses mesures fiscales afin de relancer le secteur du marché immobilier.

#### **a) Augmentation du crédit d'impôt issu du « *Bëllegen Akt* »**

Le Paquet Logement propose d'augmenter le crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement des actes notariés immobiliers « *Bëllegen Akt* » de 30.000 à 40.000 euros pour les acquisitions d'immeubles documentées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024.

La Chambre de Commerce estime que cette mesure constitue un pas dans la bonne direction. D'un point de vue qualitatif, une augmentation du crédit d'impôt issu du « *Bëllegen Akt* » de 30.000 à 40.000 euros permet d'augmenter l'accessibilité au logement des ménages, et la mesure a par ailleurs le mérite d'être plus avantageuse pour des primo-accédants. De plus, elle devrait vraisemblablement aussi augmenter la demande pour des acquisitions sur le marché national du logement qui a reculé dans le sillage du contexte conjoncturel actuel.

Néanmoins, même si la Chambre de Commerce estime que cette mesure constitue un pas dans la bonne direction, elle ajoute toutefois qu'une augmentation du crédit d'impôt « *Bëllegen Akt* » ne semble *a priori* pas constituer une mesure très efficace pour stimuler de façon ciblée la demande sur le marché de la vente des nouvelles constructions. En effet, une hausse du crédit d'impôt constituera un avantage pour chaque personne physique qui procédera à une première acquisition d'un bien immobilier, et ce indépendamment qu'il s'agisse d'un logement existant ou neuf. Cela revient donc à subventionner de façon générale la demande pour des achats des acquéreurs potentiels qui peuvent en bénéficier, et non la demande pour des logements vendus en état futur d'achèvement (VEFA) en particulier, afin de stimuler les perspectives d'activité pour la construction. Cette absence de caractère ciblé entraînera par ailleurs un impact budgétaire conséquent. La Chambre de Commerce note finalement qu'un autre inconvénient du crédit d'impôt « *Bëllegen Akt* » est qu'il n'intègre pas de dimension de sélectivité sociale.

Étant donné que la situation conjoncturelle à laquelle la construction est confrontée aujourd'hui constitue un défi urgent, la Chambre de Commerce soutient la hausse du crédit d'impôt de 30.000 à 40.000 euros. Elle est cependant heureuse de constater que cette mesure reste une mesure limitée dans le temps.

Alternativement, elle souhaite attirer l'attention sur une autre mesure qui pourrait être retenue, à savoir une suppression temporaire et complète des frais d'enregistrement en cas d'acquisition de logements en vente en état futur d'achèvement. Une telle mesure aurait le mérite de redynamiser le marché immobilier national de façon ciblée, en rendant l'acquisition de biens immobiliers à construire plus attractive. À noter par ailleurs que cette mesure permettrait aux constructeurs de poursuivre les travaux et de réaliser des logements sur stock, sans que l'acheteur subisse des frais d'enregistrement et de transcription plus élevés.

#### **b) Introduction d'un crédit d'impôt location**

Le Paquet Logement introduit un nouveau crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement pour des acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire. Ce nouveau crédit d'impôt

est également limité dans le temps et ne s'appliquera qu'aux acquisitions documentées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024. Par ailleurs, le montant de l'abattement ne pourra être supérieur à 20.000 euros par acquéreur-investisseur (personne physique) et ce crédit d'impôt location se limite aux ventes en état futur d'achèvement.

Etant donné que le but d'une « *redynamisation du marché immobilier* » doit être de générer avant tout un impact positif sur le marché des nouvelles constructions pour éviter/freiner une chute du niveau d'activité, la Chambre de Commerce approuve la mesure dans son ensemble ainsi que la limitation du crédit d'impôt location aux ventes en état futur d'achèvement. Elle regrette cependant que ce nouveau crédit d'impôt s'applique uniquement aux acquéreurs-investisseurs personnes physiques. De même, elle aurait apprécié un montant d'abattement plus élevé.

### **c) Réintroduction de l'imposition des plus-values au quart du taux global**

Le Paquet Logement propose également de réintroduire l'imposition des plus-values au quart du taux global pour des plus-values immobilières réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024.

Comme indiqué dans le commentaire de l'article 14 du projet de loi sous avis, en ce qui concerne la vente d'immeubles bâtis et non bâtis faisant partie du patrimoine privé de personnes physiques, il y a lieu de distinguer le bénéfice de spéculation, réalisé endéans une certaine période suivant l'acquisition ou la constitution de l'immeuble (article 99bis de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, ci-après la « LIR »), et le revenu provenant d'une aliénation à titre onéreux après ce délai (article 99ter de la LIR).

Le Paquet Logement a pour objectif de soumettre temporairement les bénéficiaires de cession réalisés dans le cadre de l'article 99ter de la LIR à un taux d'impôt réduit qui s'élève au quart du taux global<sup>8</sup>. Afin d'accélérer les effets incitatifs de la mesure du quart-taux global et de limiter la spéculation immobilière, il est aussi proposé d'adapter au niveau de l'article 99bis de la LIR le délai de spéculation dans le cadre d'une vente d'immeubles d'une période de deux ans à une période de cinq ans. Ce nouveau délai sera applicable à partir de l'année d'imposition 2025.

Etant donné que, comme le précisent les auteurs du Paquet Logement, cette mesure avait déjà été d'application pour la période allant du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 31 décembre 2018 et qu'elle avait pu à l'époque stimuler l'offre de terrains à bâtir et de logements, et également contribué à une hausse des ventes immobilières<sup>9</sup>, la Chambre de Commerce ne peut qu'approuver et soutenir la mesure sous revue.

### **d) Réintroduction de la neutralité fiscale des plus-values immobilières**

Dans le même ordre d'idées, le Paquet Logement réintroduit temporairement pour l'année 2024 le régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière, et ce sous réserve que celle-ci soit transférée sur un immeuble de remplacement destiné à des fins de gestion locative sociale ou sur un immeuble de remplacement qui est un bâtiment d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale.

Si la Chambre de Commerce approuve la réintroduction temporaire du régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière, elle se demande toutefois si les conditions d'accès à cette mesure, à savoir le transfert sur un immeuble de remplacement destiné à des fins de gestion

<sup>8</sup> L'impôt sur bénéfice de cession est égal à 1/4 du taux moyen résultant de l'imposition de tous les revenus du contribuable.

<sup>9</sup> Voir réponse du Ministre des Finances à la question parlementaire n°115 du 19 décembre 2018 concernant l'imposition au quart du taux global des plus-values.



locative sociale ou sur un immeuble de remplacement qui est un bâtiment d'habitation atteignant le niveau A+, ne sont pas trop contraignantes et si par conséquent elles pourront produire l'effet escompté sur la redynamisation du marché immobilier. Elle approuve que les immeubles acquis ou constitués en remplacement doivent être des immeubles nouvellement construits.

#### **e) Augmentation du taux d'amortissement accéléré**

Afin d'inciter la création de logements locatifs, les auteurs du Paquet Logement souhaitent rendre plus attractif le régime d'amortissement accéléré dont peuvent bénéficier les propriétaires de certains logements locatifs. Ils proposent ainsi d'augmenter le taux d'amortissement accéléré à 6% pour une période de 6 ans pour les acquisitions d'immeubles à construire durant l'année 2024. Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés sont ceux pour lesquels le contribuable a signé entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024 un acte de vente en état futur d'achèvement et dont l'achèvement remonte au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition à moins de 6 ans. Le montant de l'abattement est plafonné à un montant de 250.000 euros. Ce montant est atteint lorsque l'abattement se calcule sur des valeurs amortissables de 6.250.000 euros.

Force est de constater que depuis l'année d'imposition 2021, le taux de cet amortissement a été réduit à 4% de la valeur du bien pour des immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif et dont l'achèvement remonte, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, à moins de 5 ans. Puis, plus récemment, dans le cadre du budget 2023, le Gouvernement a limité le bénéfice de ce taux temporaire de 4% à deux immeubles (ou parties d'immeubles), pour les biens acquis ou constitués après le 31 décembre 2022. Passé le délai prévu d'application du taux temporaire de 5 ans, le taux d'amortissement est de 2%. Il convient de rappeler que la Chambre de Commerce a déploré, au cours des dernières années, la diminution du taux d'amortissement accéléré, tout comme l'encadrement plus restrictif de ce dispositif qui a été opéré par les autorités. Elle est dès lors heureuse de la mesure proposée.

Compte tenu du contexte économique difficile pour le secteur immobilier qui est notamment marqué par la hausse des taux d'intérêt et l'envolée des coûts de la construction, la Chambre de Commerce est d'avis que la réintroduction du taux d'amortissement accéléré temporaire à 6% pourrait, combinée avec les autres mesures du Paquet Logement, inciter plus d'investissements dans l'immobilier locatif et mettre sur le marché des constructions supplémentaires et, par voie de conséquence, stimuler l'augmentation de l'offre sur le marché immobilier national. Etant donné que de nombreux ménages se réorientent actuellement vers la location dans le sillage du resserrement des conditions de financement pour l'achat, la Chambre de Commerce ne peut que saluer et soutenir l'augmentation temporaire du taux d'amortissement accéléré à 6% qui pourrait inciter davantage les investissements dans l'immobilier locatif.

#### **f) Introduction de la prime locative**

Le Paquet Logement propose d'introduire une nouvelle prime locative. Il s'agit de mettre en place une exemption partielle des primes accordées par un employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale par ce salarié afin de faciliter l'entrée sur le marché de travail de jeunes professionnels ainsi que de diversifier les éléments de rémunération à disposition des employeurs dans leur recherche de candidats adéquats.

Il est à noter que le montant maximal de la prime locative est fixé à 1.000 euros par mois entier et à temps plein et l'exemption de la prime locative s'élève à 25%. Par ailleurs, le bénéfice de l'exemption est réservé aux salariés qui sont âgés de moins de 30 ans et dont le salaire annuel maximal est égal à 2,5 fois le montant du salaire social annuel minimum pour les travailleurs qualifiés.

La Chambre de Commerce se félicite de cette mesure qui pourrait permettre aux employeurs d'attirer des candidats adéquats aux profils recherchés, compte tenu du coût du logement locatif considéré souvent comme un élément décisif dans la décision d'accepter ou non un emploi au Luxembourg. Il pourrait toutefois être pertinent de prévoir, à long terme, une revue à la hausse du seuil de 1.000 euros, de manière à garantir l'efficacité de cet incitatif, tant pour les employeurs que pour les employés. De plus, il pourrait être utile d'opérer une réflexion plus large sur l'opportunité d'intégrer à cet incitatif les frais de mobilité durable des employés.

#### **g) Augmentation du plafond annuel des intérêts passifs déductibles**

Pour un prêt immobilier d'une personne physique en relation avec l'habitation occupée ou destinée à être occupée par le propriétaire, le règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation occupée en vertu du droit de propriété ou occupée à titre gratuit ou en vertu d'un droit de jouissance viager ou légal prévoit que des intérêts débiteurs peuvent être fiscalement déduits chaque année comme des frais d'obtention.

Les auteurs du Paquet Logement proposent d'augmenter les 3 plafonds annuels de déduction qui se monteraient à 4.000 euros pour l'année de la fixation de la valeur locative et les 5 années suivantes, à 3.000 euros pour les 5 années subséquentes et à 2.000 euros pour les années suivantes.

Si la Chambre de Commerce soutient la mesure et son orientation générale, elle propose toutefois que cette mesure soit adaptée afin d'être plus ciblée. En effet, d'une part, cette mesure représenterait un avantage pour l'ensemble des ménages avec un crédit immobilier en cours, y compris les gens qui ont contracté un emprunt à taux fixe pendant la période des taux d'intérêt historiquement bas, et d'autre part, la modification des plafonds pour les intérêts déductibles ne semblerait pas constituer une mesure efficace pour stimuler de façon ciblée la demande sur le marché de la vente des nouvelles constructions.

#### **h) Augmentation de l'exemption des revenus locatifs**

La Chambre de Commerce note que le Paquet Logement prévoit également d'augmenter l'exemption des revenus locatifs nets en rapport avec des logements loués à travers des organismes conventionnés œuvrant dans le domaine de la gestion locative sociale de 75% à 90%. La Chambre de Commerce soutient cette mesure en ce qu'elle pourrait augmenter l'offre de biens destinés à la location sur le marché national du logement.

### **Concernant les mesures relatives aux aides individuelles au logement**

Outre les mesures fiscales, le Paquet Logement propose aussi des mesures relatives aux aides individuelles au logement. Pour ce faire, il propose de modifier, d'une part, la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement et, d'autre part, la loi du 7 avril 2023 relative au logement abordable.

#### **a) Modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement**

Le Paquet Logement prévoit de modifier la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement afin de procéder à :

- l'adaptation du plafond des aides individuelles à l'évolution du niveau de vie corrigé ;
- l'adaptation du montant maximal de la subvention de loyer pour les ménages avec enfants ;

- l'augmentation des limites de revenu pour les primes d'accession à la propriété (et par extension les primes d'épargne) ;
- l'augmentation du taux maximal de la subvention d'intérêt et augmentation de la limite de revenu ;
- l'adaptation des conditions d'épargne relatives à la garantie de l'Etat ;
- l'adaptation du taux plafond à 6% pour la garantie de l'Etat ;
- la modification des paramètres et limites de la garantie de l'Etat.

### **b) Modification de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable**

Les dispositions du Paquet Logement proposent d'adapter les plafonds d'éligibilité pour la vente abordable et la vente à coût modéré des logements de promoteurs publics ayant bénéficié d'une participation financière. Ainsi, il est proposé de rendre éligibles à l'acquisition d'un logement en vente abordable les communautés domestiques disposant d'un revenu net inférieur au décile 7 (au lieu du décile 6) et de rendre éligibles à l'acquisition d'un logement en vente à coût modéré les ménages disposant d'un revenu net inférieur au décile 7 (au lieu du décile 6).

La Chambre de Commerce accueille favorablement les mesures proposées relatives aux aides individuelles au logement et au logement abordable. Elles devraient, ensemble avec les mesures fiscales prévues par le Paquet Logement, entraîner des répercussions favorables sur l'ensemble du marché immobilier.

Néanmoins, la Chambre de Commerce souhaite réitérer son appel à inclure davantage les entreprises privées dans le marché de la location et de la vente de logements abordables. Cette intégration est essentielle pour augmenter l'offre disponible et stimuler le secteur de la construction dans le contexte actuel. En effet, le champ d'action des promoteurs privés dans le domaine du logement abordable demeure encore restreint. L'implication des sociétés privées pourrait néanmoins compenser les capacités de construction restreintes des promoteurs publics. En effet, au Luxembourg, la croissance du nombre de logements abordables achevés annuellement s'avère très faible. A titre de rappel, les estimations du STATEC prévoyaient une demande potentielle de logements se situant entre 5.600 et 7.500 unités par an<sup>10</sup>, compte tenu de l'installation annuelle d'environ 12.000 personnes. Par ailleurs, la dernière étude du STATEC « *Des autorisations de bâtir en berne en 2023* » témoigne d'un phénomène parallèle quant à la baisse des autorisations à bâtir. A titre d'exemple, dans le résidentiel, en 2023, avec à peine plus de 4.450 logements autorisés, on atteint un niveau similaire à 2015, alors que le Luxembourg recensait près de 560.000 habitants contre plus de 660.000 au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Ce phénomène témoigne d'un manque de réponse criant aux besoins en logements du pays.

### **Concernant la fiche financière**

Quant à la fiche financière et au poids que représenteront les différentes mesures du Paquet Logement sur les finances publiques, la Chambre de Commerce regrette qu'une estimation, selon plusieurs scénarios, du déchet fiscal 2024 soit manquante. En effet, elle soutient toutes les mesures proposées et souligne leur caractère temporaire pour certaines (uniquement sur 2024), afin d'apporter un réel boost au secteur, mais souhaite rappeler la nécessité de viser une meilleure sélectivité des mesures dans un contexte où la dette publique n'a jamais été aussi élevée.

\* \* \*

---

<sup>10</sup> François Peltier (2019). « *Projections des ménages et de la demande potentielle en logements : 2018-2060* », Economie et Statistiques Working Paper du STATEC n°106, avril 2019



Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi et les projets de règlements grand-ducaux sous avis.

GKA/DLA/DJI