

La Chambre de Commerce continue à douter de l'effet réducteur du pacte logement sur les prix

Elément perturbateur

La Chambre de Commerce suit de très près les discussions autour du «pacte logement», un projet de prime importance pour le pays, lit-on dans un communiqué de presse diffusé hier. La Chambre a passé au crible les amendements au texte par la Commission parlementaire des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement après le verdict très négatif du Conseil d'Etat. Du point de vue de la Chambre de Commerce, «le projet continue de prévoir de nombreuses mesures susceptibles de perturber le marché du logement».

Exemple: le droit de préemption prévu au profit de certains acteurs publics et la réservation d'une partie des grands projets immobiliers à la construction de logements à coût modéré risquent d'être invalidés pour atteinte au droit à la propriété. «Il n'est par ailleurs pas acquis que les mesures prévues dans le projet de loi aboutiront à une stabilisation, voire une baisse des prix sur le marché du logement», note la Chambre, qui déplore que ses propositions n'aient pas été retenues et que les études annoncées sur l'état actuel du marché et sur l'impact des mesures prévues au projet de loi, ne sont toujours pas disponibles.

La Chambre de Commerce partage les doutes du Conseil d'Etat exprimés dans son avis complémentaire du 18 mars 2008 quant à la compatibilité de certains mécanismes prévus dans le projet de loi avec les libertés fonda-

mentales. Ainsi, le droit de préemption institué au profit de l'Etat, des communes et du Fonds de Logement en cas de transmissions de certains terrains resterait fragilisé en raison d'une possible atteinte au droit de la propriété. La Chambre de Commerce se sent confortée dans son analyse par le Conseil d'Etat qui souligne que le droit de préemption serait à réserver aux autorités communales. «Un droit de préemption aussi large, ainsi que la procédure longue et fastidieuse qui conditionne son exercice risqueront de faire augmenter davantage les prix des terrains», souligne la Chambre, qui estime qu'en cas de maintien de ce droit, il devrait être assorti d'une obligation de construire des logements dans un certain délai. «Une telle obligation éviterait que les entités préemptant ne retiennent ces terrains, ce qui contribuerait à son tour à une surchauffe des prix», argumente la Chambre de Commerce.

Toujours contraire à la Constitution

Le même risque d'atteinte au droit de propriété «et de surcoût aux principes fondamentaux d'une économie de marché tant soit peu libérale» se poserait pour la disposition obligeant tout promoteur d'un projet immobilier d'une certaine taille d'en réserver

une partie à la construction de logements à coûts modérés. La Chambre de Commerce estime, de concert avec le Conseil d'Etat, que le but de cette mesure, à savoir la mixité sociale, est certes louable. Cependant, elle ne serait juridiquement et sociologiquement acceptée par le public qu'à la condition que les moyens mis en œuvre pour l'atteindre soient «au-delà de tout soupçon d'illégalité et n'entraîneront pas une augmentation des prix des autres logements».

Les dispositions fiscales du projet de loi continuent de l'avis de la Chambre de Commerce d'être contraires à la Constitution et au droit communautaire, car elles favoriseraient «déséquilibrément» les pouvoirs publics au détriment des promoteurs privés. Ce déséquilibre entre acteurs publics et acteurs privés ne se justifierait que si la preuve était apportée que les premiers construiraient per se des logements plus vite et moins chers que les promoteurs privés, ce qui reste à prouver.

Réfléchir sur les intérêts débiteurs

Les différentes taxes communales et la réforme de l'impôt foncier devraient selon la Chambre exclure les situations non spéculatives de rétention de terrains ou de non construction. Dans le cas contraire, elles ris-

queraient d'être ressenties comme inéquitable. Le risque que le surcoût soit répercuté par les vendeurs sur les acheteurs serait réel.

La Chambre de Commerce pense avec les auteurs du projet de loi que les communes devraient jouer un rôle plus important dans la politique du logement. Les aides étatiques au profit des communes prévues dans le projet de loi risqueraient cependant de s'avérer insuffisantes. La piste esquissée par le Conseil d'Etat de prévoir une prise en charge étatique des intérêts débiteurs des emprunts contractés par les communes mériterait une réflexion approfondie. La Chambre de Commerce avait proposé des solutions permettant de stimuler le marché du logement qui seraient moins perturbatrices de la libre concurrence et permettraient une symbiose des promoteurs publics et privés en matière de construction de logements, telles qu'une simplification administrative majeure permettant de réduire la durée de planification des projets de construction, et donc leur coût, une exonération fiscale des constructions de logements à coût modéré applicable à tous les promoteurs et un plus grand recours aux partenariats public-privé pour la réalisation de projets de construction. Le projet en cours serait, lui, davantage un élément perturbateur qu'une «panacée en termes de réduction des prix sur le marché du logement».