



# **ALERTE CONSTRUCTION**

**CONFERENCE DE PRESSE CONJOINTE  
CHAMBRE DES METIERS & FEDERATION DES ARTISANS  
7 JUILLET 2023**

# Portrait de la construction

- **Construction**
  - Nombre d'entreprises: 4.000
  - Emploi: 60.000
  - PIB: 6%
- **Construction = secteur-clé de l'économie qui intervient dans la construction de**
  - Logements
  - Bâtiments industriels, de bureaux, ...
  - Infrastructures publiques (établissements scolaires, hôpitaux, ..)
  - Infrastructures de transports (réseau routier, ferroviaire, ...)
- **Spécificité: construction sur commande; chaque immeuble = prototype**

## Construction dans un contexte de poly-crise

- Mars 2020 : **pandémie**
- Février 2022 : **guerre en Ukraine et crise énergétique**
- Construction confrontée à **trois facteurs défavorables** :
  - Explosion des coûts sur tous les fronts : énergie, matériaux, frais de personnel
  - Augmentation des taux d'intérêt → rend d'autres types d'investissements que l'investissement immobilier plus attractifs
  - Climat d'incertitude plombant la demande (surtout l'investissement dans le logement locatif)

# Situation économique de la construction

## Perspectives peu favorables

- **Baisse du nombre d'actes de vente d'appartements neufs** [Source: STATEC]
  - Baisse de presque **48 %** sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 (1<sup>er</sup> trimestre 2023 VEFA quasi à l'arrêt)
  - Baisse la plus forte enregistrée depuis **2007**
- **Baisse importante du volume bâti autorisé de logements** [Source: STATEC]
  - Baisse en 2022 de **23 %** par rapport à 2021
  - Niveau le plus faible depuis **2010**
- **Chute du volume de nouveaux crédits immobiliers** [Source: BCL]
  - Chute du volume de nouveaux crédits de **40 %** sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2022
  - Baisse la plus forte jamais enregistrée, dépassant les - 30 % observés lors de la crise financière (2008)

# Conférence de presse en décembre 2022

## Alerte Construction

- La situation économique de la construction risque de s'empirer rapidement et dramatiquement après congés collectifs
- Baisses observées en 2022 (autorisation de bâtir + transactions VEFA) vont affecter le secteur fortement 2<sup>e</sup> moitié de 2023
- Estimation du secteur pour l'année 2023: **la production diminuera de 1.500 unités** (en passant de 3.800 à 2.300 logements achevés)

# Conséquences négatives sur l'emploi et les finances publiques

## Impact de la non-réalisation significative de logements

- **4.600 emplois sont menacés dans la construction**
  - Baisse du nombre d'heures intérimaires travaillées
- **Baisse des rentrées fiscales**
  - Droit d'enregistrement
  - TVA
  - Coût indemnisation chômage

**Coût total 300 mio €**

Le montant de 300 mio € ne concerne pas les conséquences financières indirectes

# Mesures d'urgence temporaires

FDA et CDM ne cessent de réclamer

## Mesures d'urgences temporaires à prendre sur 12 mois

### Objectifs

- Ne pas ralentir la cadence de construction
- Affaïssement de la production / offre de logements accentuerait les tensions sur le marché du logement
  - Augmentation des loyers
- Ce manque supplémentaire de logements ne pourra que très difficilement être résorbé
- Frein au développement économique du pays

# Assises Logement du 22 février / Tripartite du 3 mars

## 2 seules mesures annoncées

- Augmentation du plafond du crédit d'impôt en matière de droits d'enregistrement (« **Bëllegen Akt** ») de **20.000 à 30.000 €**
- Adaptation du plafond des **intérêts d'un prêt immobilier** en relation avec l'habitation occupée ou destinée à être occupée par le propriétaire
  - De 2.000 à 3.000 € (à partir année d'imposition 2023)

## Critique

Aucune mesure pour **stimuler directement l'investissement** dans la  **pierre et redynamiser le marché du logement**

# **Paquet de mesures visant à soutenir le secteur**

## **Maintenir les investissements publics à un niveau élevé**

- Accélérer projets en phase d'élaboration

## **Appel aux communes à s'associer à la démarche du G**

- Petits projets, travaux de rénovation énergétique, soutenir artisan local

## **Renforcement du régime d'aides pour la rénovation énergétique des communes**

- Accélérer rénovation énergétiques bâtiments communaux, future obligation de rénovation pour secteur public

# Paquet de mesures visant à soutenir le secteur

## Accélérer et simplifier mise en œuvre projets de décarbonisation et rénovation énergétique des logements

- Révision du règlement type sur les bâtisses
- Digitalisation et simplification administrative des demandes d'aides Klimabonus
- Projet-pilote rénovation énergétique «zesumme renovéieren» à Differdange
- Projet-pilote de rénovation de copropriétés

# Paquet de mesures vivant soutenir le secteur

## Commentaires

- 1<sup>er</sup> pas dans la bonne direction
- Maintien des investissements publics à un niveau élevé

## mais

- **Beaucoup d'appels à projets – projets pas réalisables à court terme**
- **Manque de «leadership», de coordination générale** dans mise en œuvre du paquet global
- **Quid planning de réalisation** des projets?

**A nouveau aucune mesure prise pour stimuler directement l'investissement dans la pierre et redynamiser le marché du logement** 11

---

## **Prises de décisions complémentaires fortes avant les élections**

- Crise impactera en premier **entrepreneurs de construction**, par la suite les E de la **fermeture du bâtiment**, du **génie technique** et du **parachèvement**
- **Signature** d'un **plan de maintien dans l'emploi** après les congés collectifs?
- Besoin urgent de **compléter** le **paquet** de la «**Task Force Logement**»
- **Mesures fortes** pour **rendre attractif** l'**investissement** dans la  **pierre**
- **Urgence!** **Soutenir** le **secteur** pour **maintenir l'emploi**
- **Appel** aux **communes** de **lancer** les **soumissions**
- **Eviter** le **flux** des **travailleurs** vers **d'autres activités**
- **Maintien** des **salariés** pour **assurer** **transition énergétique** et **digitale**
- Arrêter **amalgame malsain** entre **promoteurs** et **entreprises de construction**
  - **Promoteurs** assurent **financement** et la **vente** de logements
  - **Entreprises de construction** assurent la **production**

La Chambre des Métiers et la Fédération des Artisans réitèrent leur demande de **mesures d'urgence temporaires** pour stabiliser la situation

## Prises de décisions complémentaires fortes avant les élections

- Crise impactera en premier **entrepreneurs de construction**, par la suite les E de la **fermeture du bâtiment**, du **génie technique** et du **parachèvement**
- **Signature** d'un **plan de maintien dans l'emploi** après les congés collectifs?
- Besoin urgent de **compléter** le **paquet** de la «**Task Force Logement**»
- **Mesures fortes** pour **rendre attractif** l'investissement dans la **Pierre**
- Arrêter **amalgame malsain** entre **promoteurs** et **entreprises de construction**
  - **Promoteurs** assurent **financement** et la **vente** de logements
  - **Entreprises de construction** assurent la **production**

La Chambre des Métiers et la Fédération des Artisans réitèrent leur demande de **mesures d'urgence temporaires** pour stabiliser la situation

## Mesures d'urgence temporaires (1)

### 1. Abolir les frais d'enregistrement sur la quote-part de la construction déjà réalisée

- Ne pas pénaliser gens qui achètent des logements réalisés sur stock
- Supprimer les frais d'enregistrement de 7% sur la quote-part de la construction déjà réalisée (idem à la vente en état de futur achèvement – VEFA)
- Face à la pénurie actuelle de logements: **ne pas ralentir la cadence de construction** de logements
- Permettre aux constructeurs de constituer des stocks de logements
- Maintenir les salariés dans l'emploi

# Mesures d'urgence temporaires

## 2. Revoir les mesures annoncées à l'égard des investisseurs dans le logement locatif

- Mesures décidées ou envisagées envoient des signaux négatifs aux investisseurs dans la pierre
- **Coup de frein supplémentaire**

### Propositions

- **Reconsidérer la baisse de l'amortissement accéléré de 4% à 2%** (le taux de 4% pouvant être appliqué au maximum 2 fois)
- **Maintien du statu quo concernant le rendement maximal du capital investi dans le cadre du bail à loyer**

## Mesures d'urgence temporaires (3)

### 3. TVA Logement 3%

- Introduit en 2002 sur les travaux de construction et de rénovation de logements affectés à des fins d'habitation principale avec un plafond de 50.000 €
- Entretiens: hausse sensible des prix du logement & augmentation du taux de TVA « Zweitwohnung » de 15% à 17%
- **Proposition:** rehausser le plafond actuel de 50.000 à 100.000 € par logement créé ou rénové

## Mesures d'urgence temporaires (4)

### 4. TVA Logement pour la construction de logements locatifs neufs

- Depuis le 1er janvier 2015: taux super-réduit de 3% n'est plus applicable à la « Zweitwohnung »
- Application du taux de 17%
- **Proposition:** réintroduire temporairement le taux de TVA de 3% sur la construction de logements locatifs (neufs)



**MERCI**