



FEDERATION
DES ARTISANS

CONFÉRENCE DE PRESSE

17 juillet 2014

Enquête TVA Logement Locatif

**«Méi Wunnengen amplatz méi
Steieren!»**

Fédération des Artisans:

Nous représentons les intérêts de 6.300 entreprises employant 80.000 salariés

Nous sommes l'organisation faîtière qui rassemble 52 associations professionnelles qui sont animées par 500 bénévoles

Nous nous engageons pour un cadre légal et réglementaire qui permet aux PME de se développer et de créer de la plus-value au niveau économique et sociétal.

Contexte

- Annonce du Gouvernement de vouloir abolir le taux super-réduit de TVA sur les logements destinés à la location
- Entrevues avec les responsables, discussions
- Demande de retrait
- Recherche de « compromis » pour éviter des situations non voulues (transition, énergie...)
- Opposition maintenue car effets sur l'activité dans la construction, le volume bâti, l'emploi, le travail noir...

Contexte

- Enquête facebook, ouverte au grand public
- Implication de nos membres: enquête auprès des professionnels
- Présentation des résultats de l'appréciation des entreprises artisanales actives dans la branche
- Secteur dynamique en ce qui concerne la création d'emplois
- Secteur prêt à s'investir pour aller de l'avant (LUXBUILD 2020)

Gouvernement: C'est une question de marge des promoteurs

- Peut-être, mais notre analyse et sondage se fondent sur les appréciations des artisans
- Le gouvernement limite son analyse au logement secondaire
- Tonalité polémique avec centrage sur les promoteurs
- « Le Gouvernement ne peut pas subventionner le 4^e, 5^e ou 6^e appartement destiné à la location »
- TVA = impôt grevant chaque bien ou service le fait de prélever moins ne correspond pas à une subvention

Gouvernement: C'est une question de marge des promoteurs

- TVA = taxe sur la consommation, or le logement constitue un investissement
- Pas d'argumentaire (initialement tout le logement aurait été visé...)
- Pas de dialogue avec les parties concernées en amont de l'annonce
- Pas d'analyse d'impact
- Pas de chiffres fiables
- Pour un secteur d'activité générant un impact budgétaire considérable
- Finalement: l'investissement sera moins attractif

Fédération des Artisans: On vise les promoteurs et on touche les entreprises artisanales et les locataires

- TVA Logement Locatif n'est pas une affaire de logement secondaire
- Une augmentation de la TVA sur un marché où l'offre est chroniquement inférieure à la demande va mener à:
 - une diminution des investissements
 - une augmentation des loyers
 - une perte d'emplois dans le secteur de la construction
 - une recrudescence du travail clandestin

Quelle attitude des consommateurs et des syndicats?

- L'artisanat de la construction et les promoteurs ne sont PAS les seuls concernés
- Opposition de la part de l'ULC
- Syndicats, LCGB s'est clairement prononcé contre
- L'initiative se tournera in fine contre le locataire avant tout!

Le marché du logement au Luxembourg

- Consensus politique sur la nécessité d'intervenir au niveau de l'offre de logements et non plus au niveau de la demande.
- La seule évolution démographique engendre un besoin de 4.000 logements supplémentaires par an.
- L'évolution démographique **et** le renouvellement partiel du parc résidentiel engendre un besoin de 6.000 logements par an.
- La réalité : entre 2002 et 2010, 2.800 logements ont été achevés en moyenne – demande non satisfaite d'au moins 1.200 logements par an.

MANQUE STRUCTUREL DU CÔTÉ DE L'OFFRE

- Le Gouvernement annonce une véritable offensive au niveau du logement
- Plan sectoriel logement
- Zones prioritaires
- Logements locatifs
- Logements sociaux
- Nous soutenons cette politique et nous sommes prêts à collaborer
- Par le passé les promoteurs publics n'ont jamais réussi à construire des volumes susceptibles d'exercer une quelconque influence sur les prix
- Par ailleurs, une première appréciation du contenu du plan sectoriel logement montre **que les surfaces disponibles ne sont pas suffisantes pour combler le besoin de logements projetés**

Potentiel foncier constructible : La pression sur l'offre est là pour rester

- Densité moyenne de 32,2 log/ha
- Valeur moyenne historique, plan sectoriel prescrit des valeurs **inférieures: pas de densification!**
- Initiatives, NIMBY(?), tribunaux...
- Seulement 63 % des terrains « consommés » le sont par la construction d'un bâtiment résidentiel
- Reste: voies routières, trottoirs, espaces verts

Logements pouvant être construits :

- $3.168 \text{ ha} \times 32,2 \text{ log/ha} \times 63 \% = \text{+/- } 64.000$ logements
- Horizon 2030
- Selon les prévisions du Statec le besoin de logements se situe à **80.000** unités entre 2010 et 2030
- Manque de **+/-16.000** logements

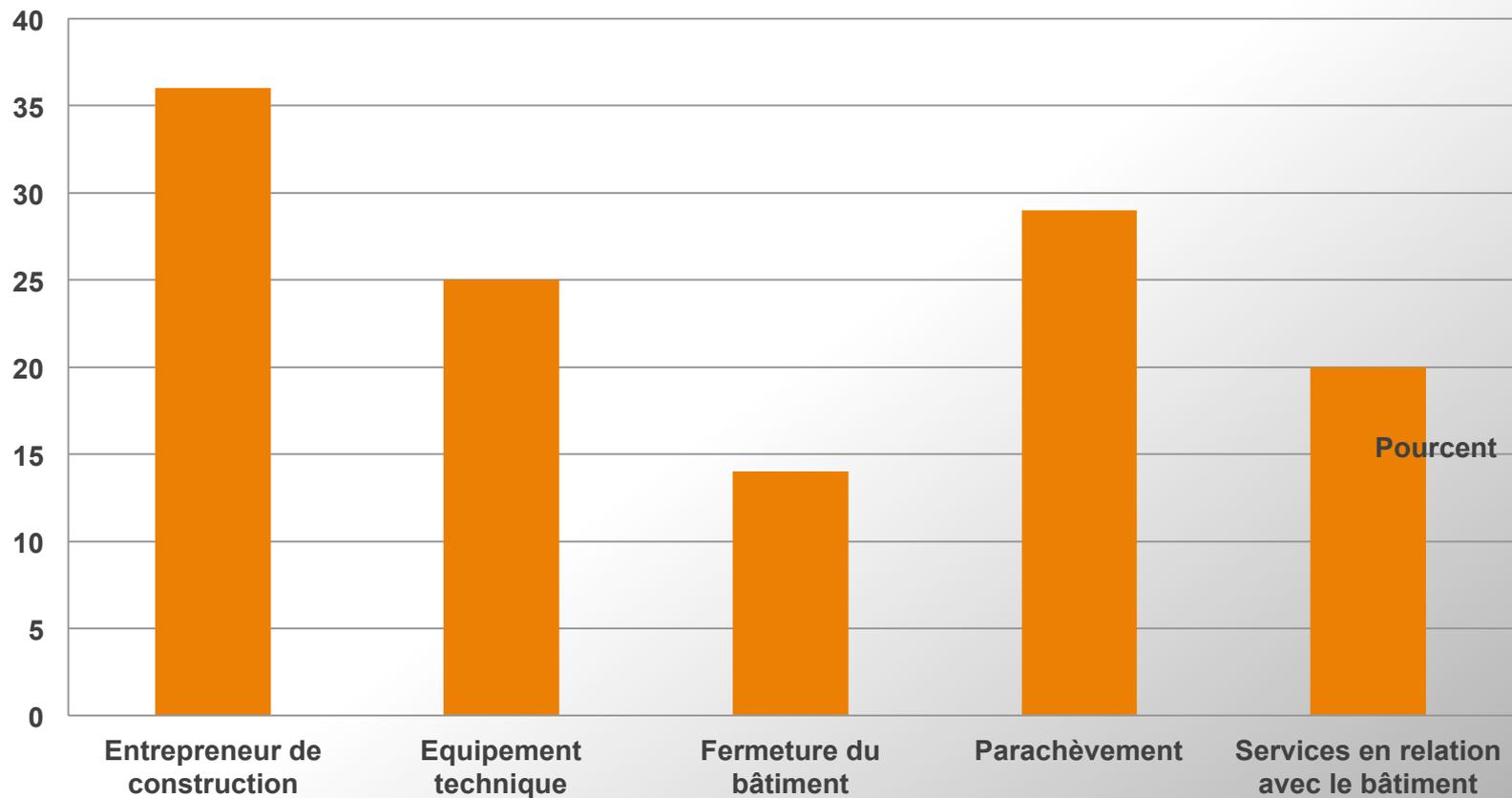
***OFFRE DE LOGEMENTS CONTINUE A ÊTRE
INSUFFISANTE***

Nécessité d'agir au niveau de l'Offre :

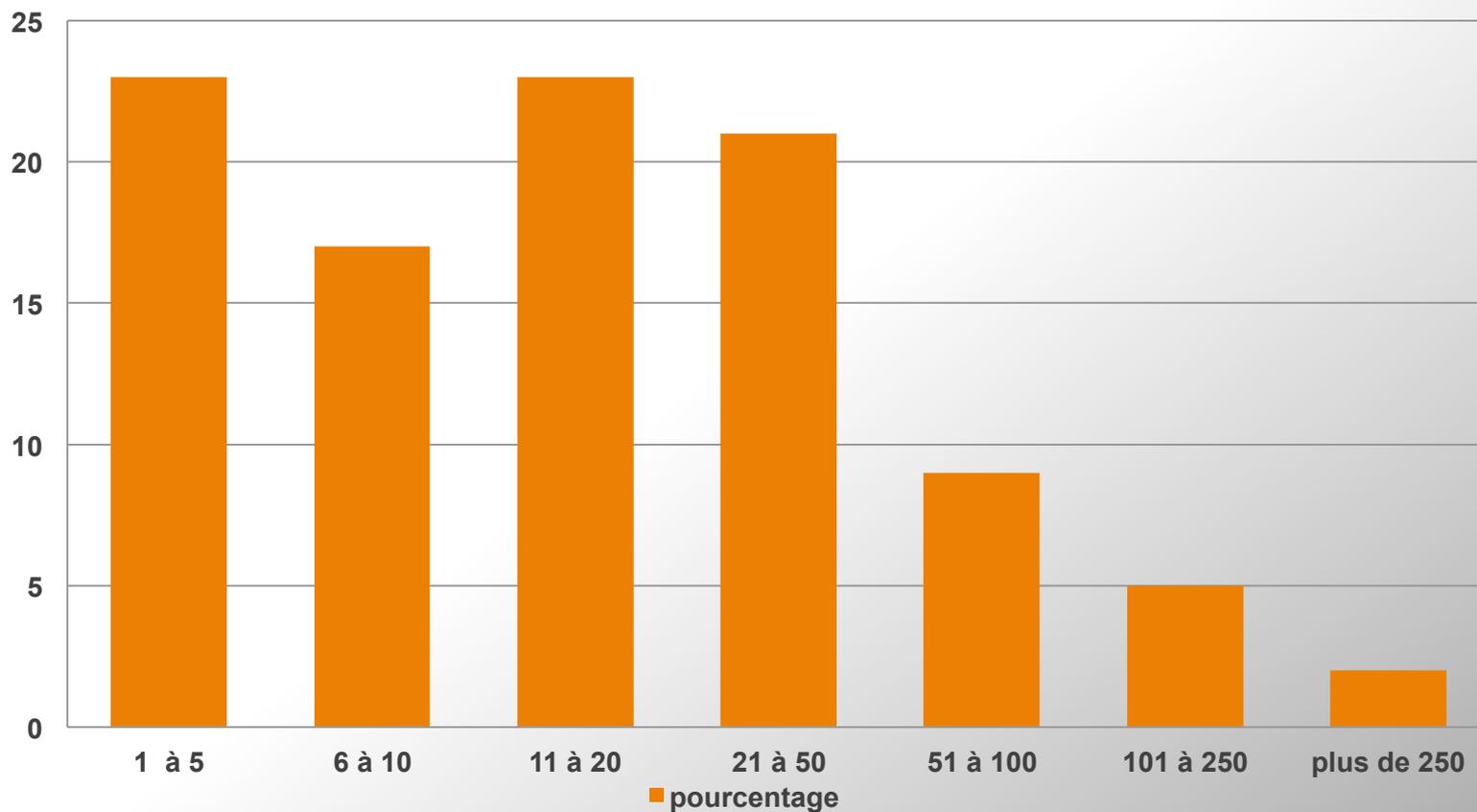
- L'investisseur qui investit dans le logement locatif crée du logement!
- Les prix et les loyers sont déterminés par l'offre et de la demande!
- $D > O$: Augmentation des prix et des loyers!
- L'action du gouvernement vient s'inscrire dans ce marché tendu
- Élasticité de la demande, réduction volumes et offre

Les Résultats de l'Enquête réalisée auprès de 500 entreprises de la filière de la Construction

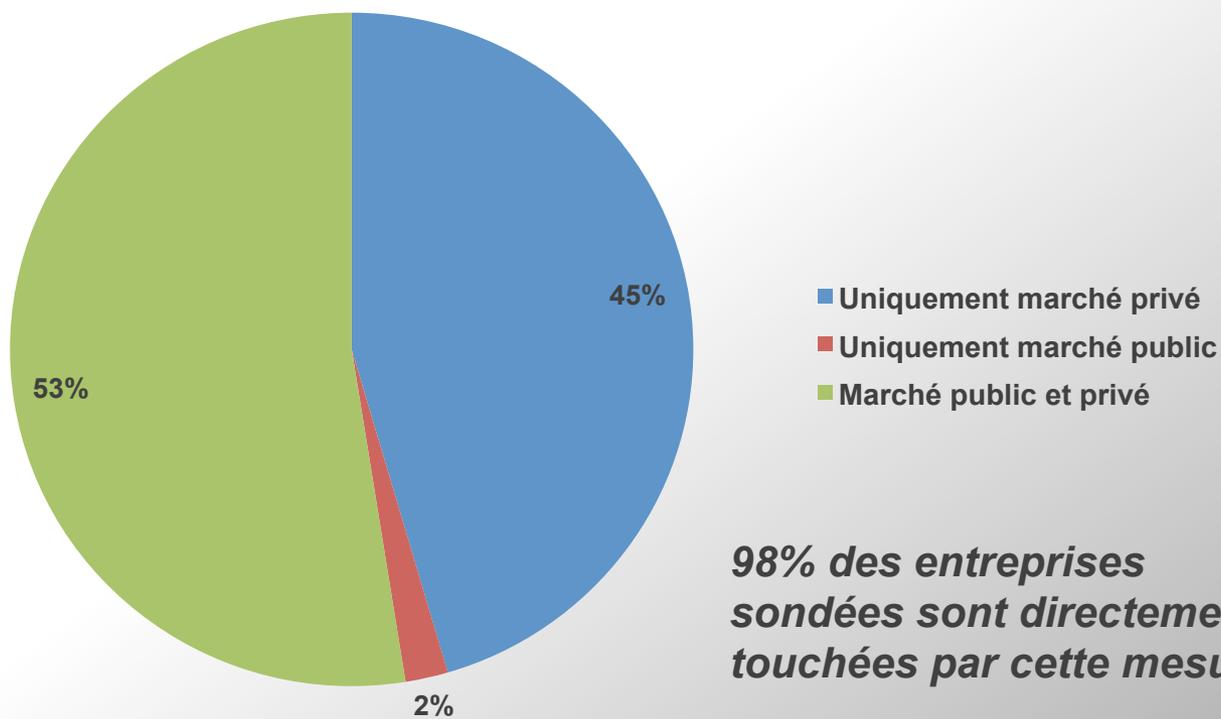
Secteur d'activité



Nombre de salariés

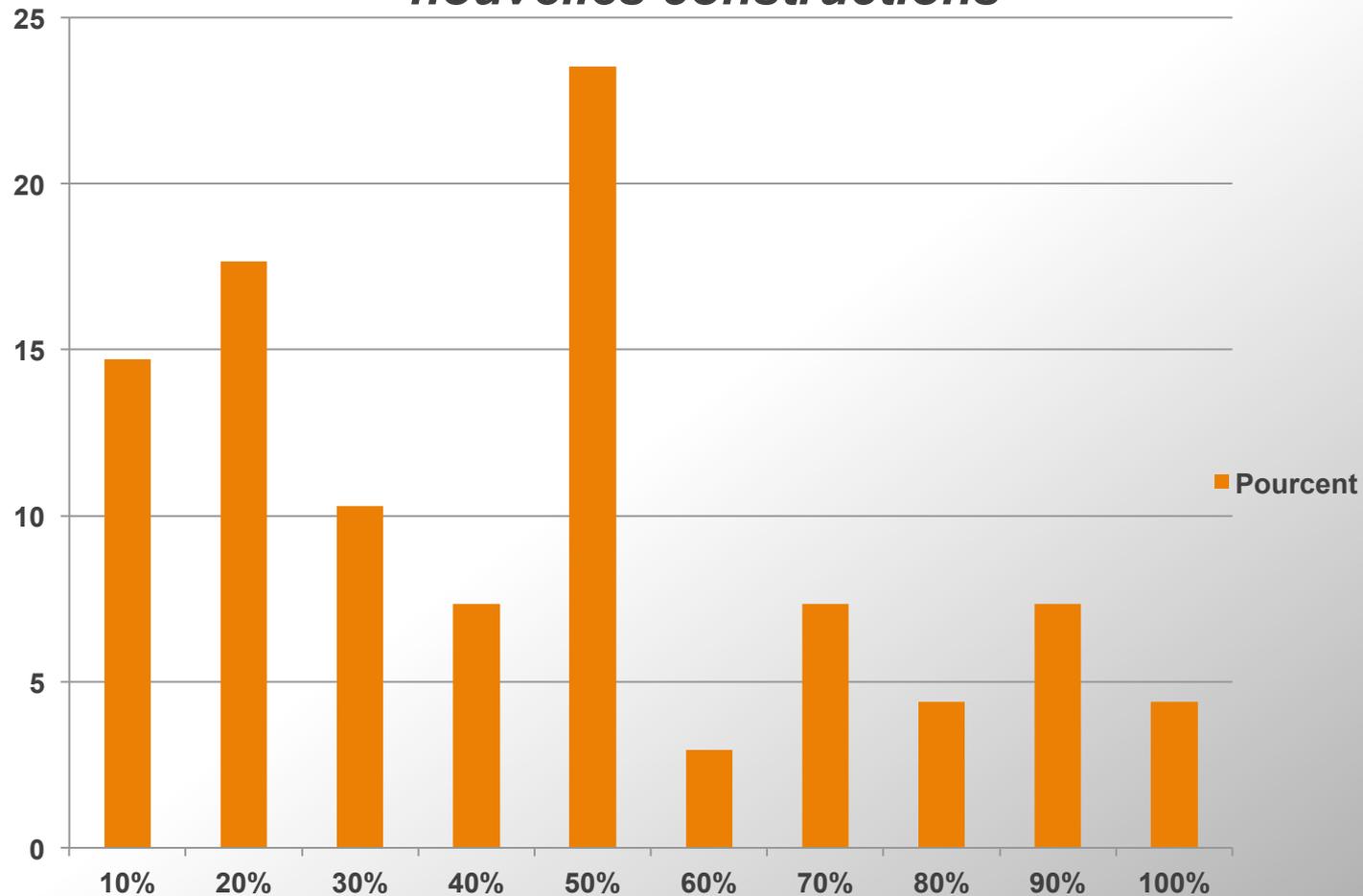


Activité par marché



98% des entreprises sondées sont directement touchées par cette mesure.

Quote part du logement locatif dans les nouvelles constructions



Quote part « logement locatif » dans nouvelles constructions

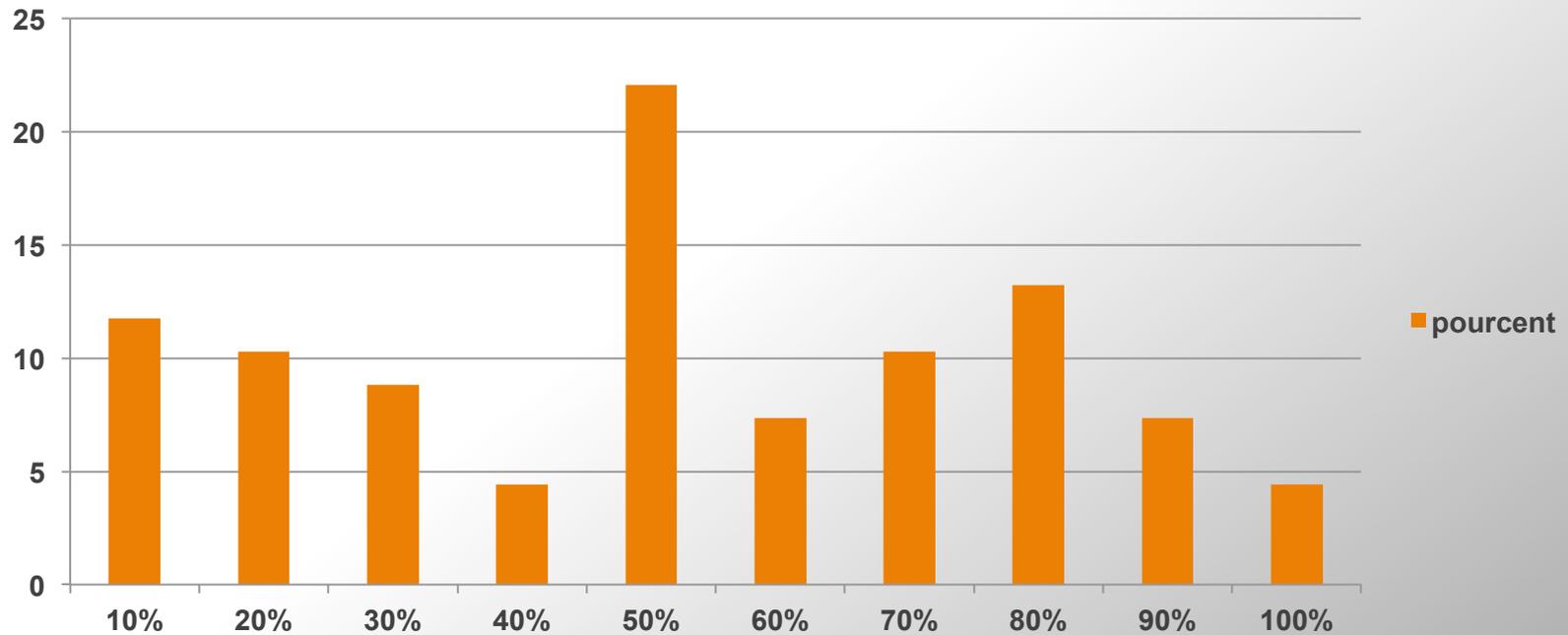
Pour **50 % entreprises** la quote part « locatif » représente moins de **50 %** de leur activité.

Pour **23 % des entreprises** la construction de logements locatifs représente exactement **50 % de leur activité**.

Pour **26,5 % des entreprises** la construction de logement locatif représente **plus de 50 % de leur activité**.

Quasiment toutes les entreprises sont actives sur ce marché. Pour 50 % d'entre-elles, la création de logement locatif constitue l'activité principale.

Quote part logement locatif dans renovation / assainissement



Quote part « logement locatif » dans rénovations / assainissements

Pour 35 % des entreprises la rénovation de logements locatifs représente moins de 50 % de leur activité.

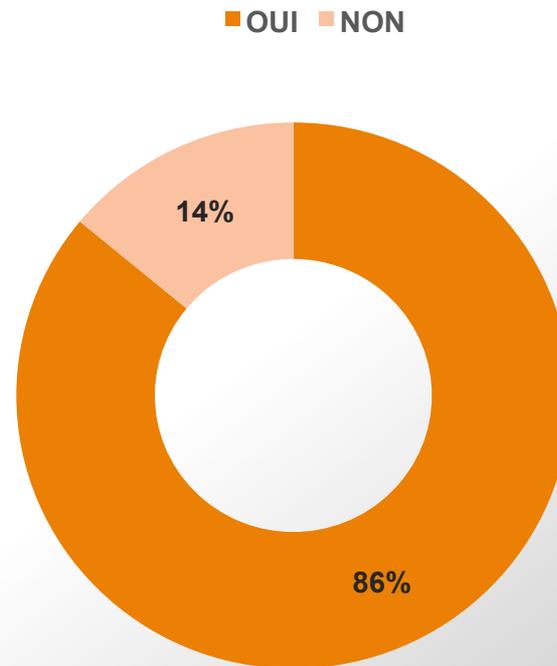
Pour 22 % pourcent des entreprises la rénovation de logements locatifs représente exactement 50 % de leur activité.

Pour 43 % des entreprises, la rénovation de logements locatifs représente plus de 50 % de leur activité.

Pour 65 % des entreprises les rénovations de logements loués représente le gros de l'activité de l'entreprise dans le domaine de la rénovation.

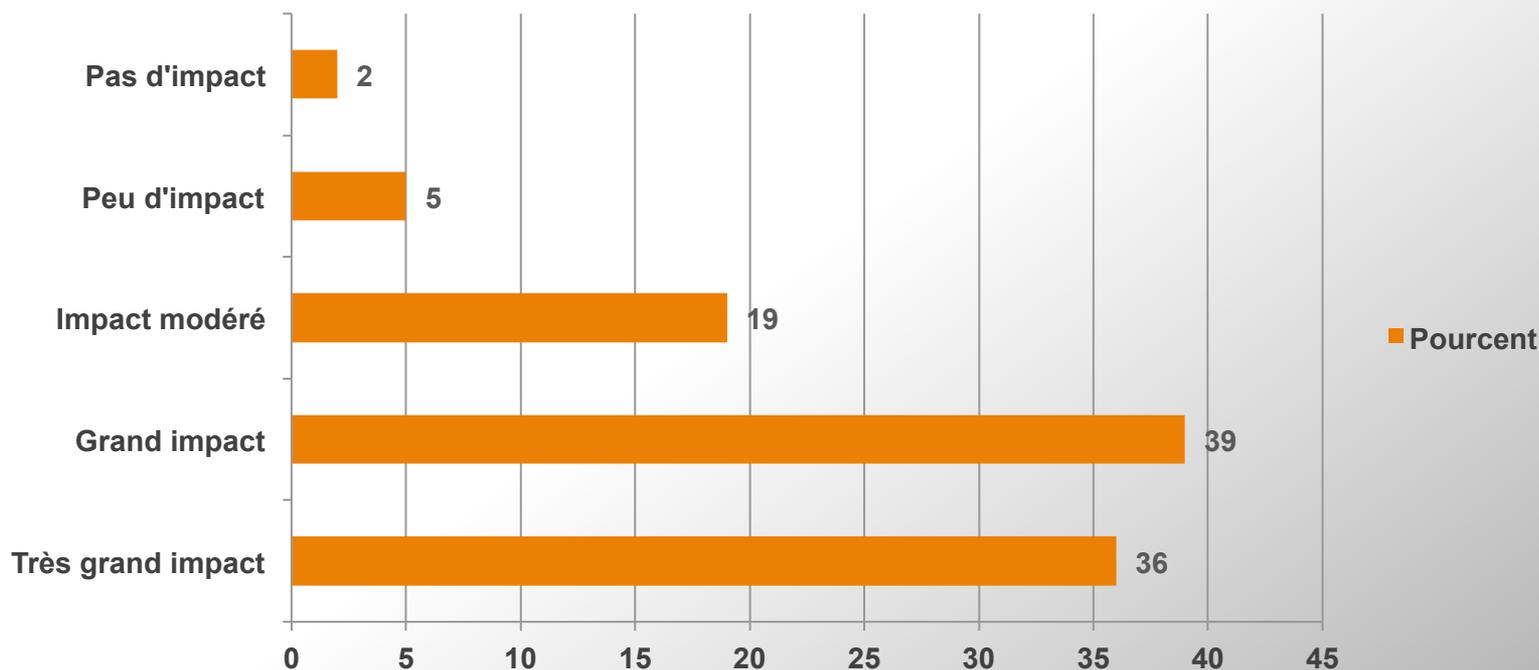
➤ Travail clandestin

Degré d'information sur mesure prévue



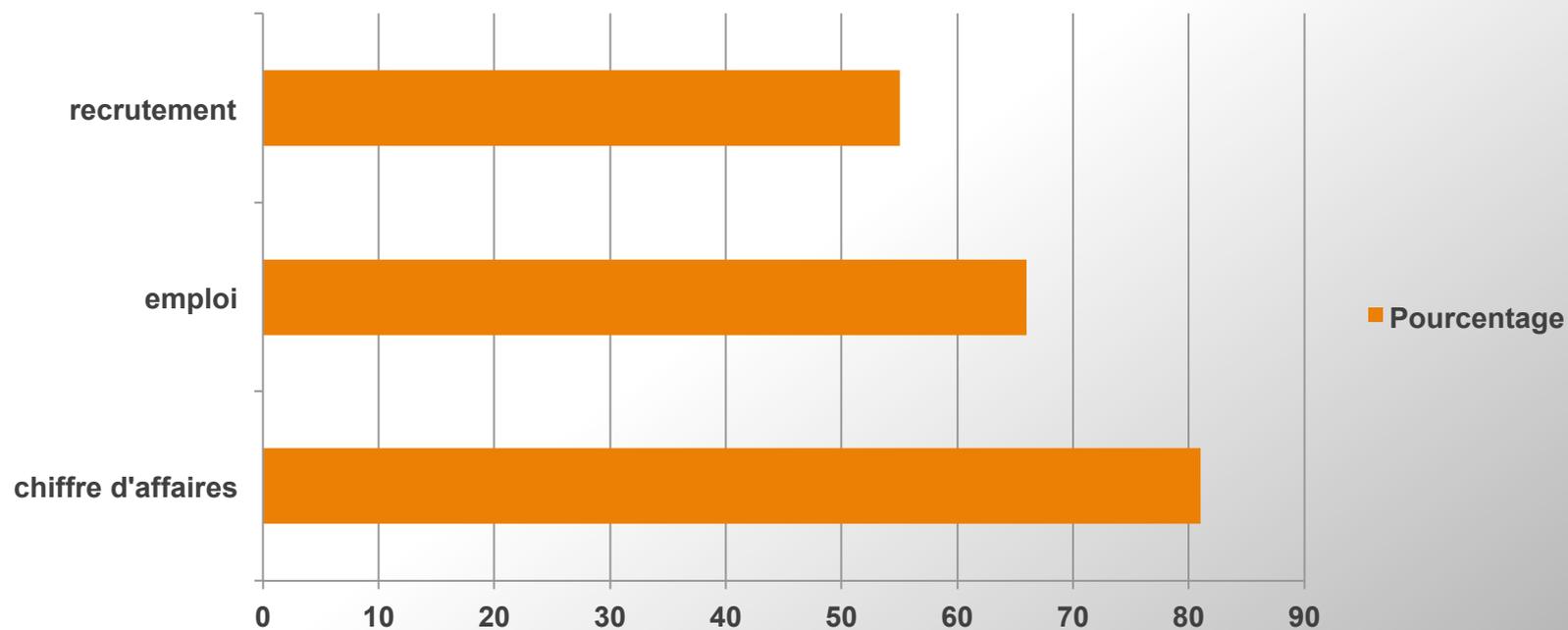
Répercussions sur les entreprises

Comment jugez-vous l'impact de cette mesure sur votre entreprise?



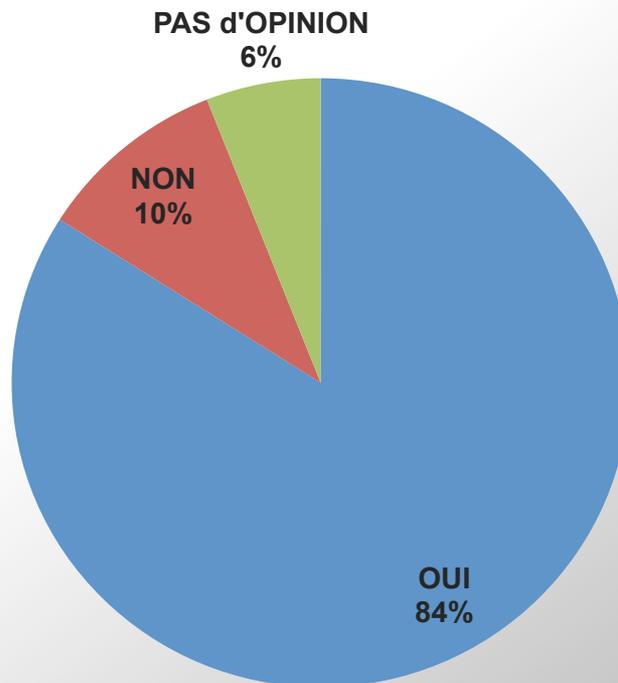
75 % des entreprises s'attendent à un grand ou même très grand impact. Seulement 7 % s'attendent à un impact limité ou pas d'impact sur l'entreprise.

Conséquences de la mesure attendues au niveau de mon:

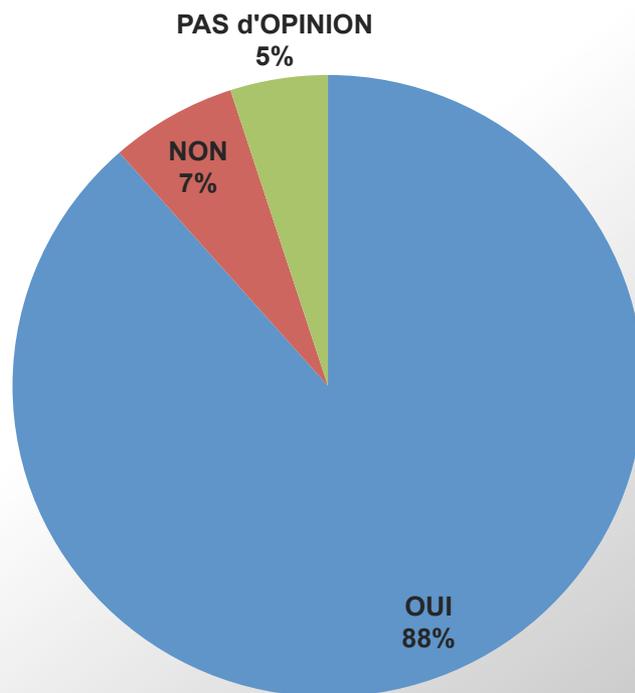


Répercussions sur le marché du logement et le travail clandestin

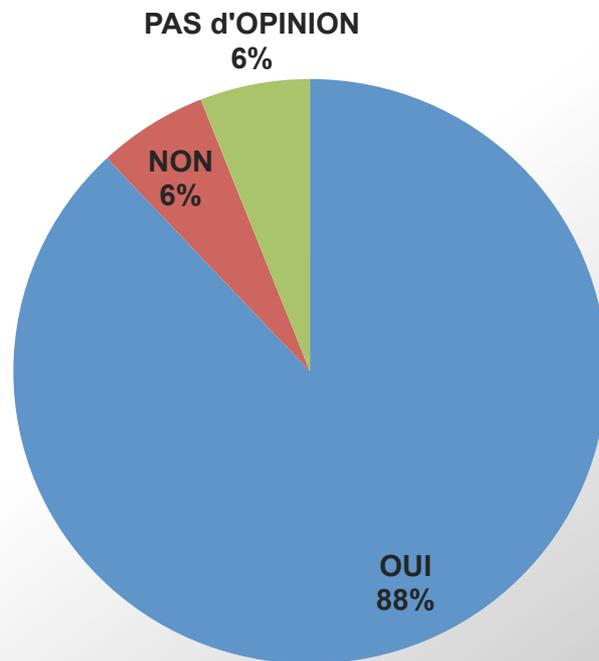
Est-ce que vous êtes d'avis que ce projet mènera à une réduction du volume bâti suite à une diminution des investissements?



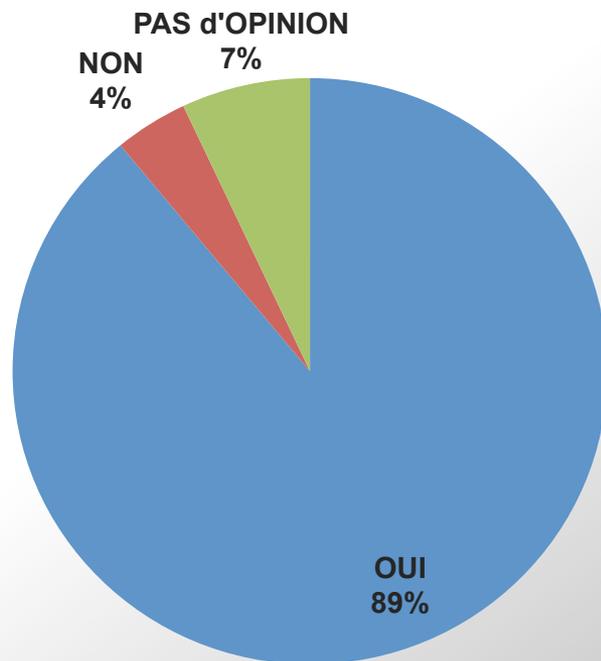
Est-ce que vous êtes d'avis que ce projet mènera à une augmentation généralisée du prix du logement?



Est-ce que vous êtes d'avis que ce projet mènera à une augmentation des loyers?



Estimez-vous que le travail au noir va encore augmenter suite à cette mesure?



En résumé:

- **75 % des entreprises s'attendent à d'importantes, voire de très importantes répercussions sur leur entreprise.**
- **81 % des entreprises s'attendent à une réduction de leur chiffre d'affaires.**
- **66 % des entreprises s'attendent à un impact négatif sur leur emploi.**
- **88 % estiment que les loyers et les prix du logement vont augmenter.**
- **89 % des entreprises s'attendent à une recrudescence du travail clandestin.**

Sondage Facebook: Enquête TVA Logement Locatif: 3 à 17 %



Quelque 800 internautes luxembourgeois ont jusqu'à présent participé à notre sondage lancé sur facebook le 9 et 10 juillet:

- 83 % sont d'avis que le projet du gouvernement d'augmenter la TVA sur le logement locatif fera grimper les loyers.
- 71 % des internautes sont d'avis que la mesure du gouvernement aura un impact négatif sur l'emploi dans la construction.
- 76 % estiment que le projet du gouvernement mènera à une augmentation sensible du travail clandestin.

Suites et conséquences

A court et à moyen terme les entreprises prédisent une diminution du volume bâti, une augmentation des prix de la construction et des loyers par le jeu de l'élasticité de la demande et d'une rentabilité en baisse.

Les projets du gouvernement pour augmenter l'offre, comme p.ex. le plan sectoriel logement sont des projets qui se concrétiseront à long terme.

Même dans un scénario optimiste le statec chiffre la demande non-satisfaite à l'horizon 2030 à 16.000 logements. La pression sur l'offre restera entière à long terme.

Effets d'annonce: signes contradictoires, marché nerveux, incertitudes.

Les effets sur l'emploi seront à terme probablement négatifs.

Sur un marché qui est caractérisé par un manque de logements, une augmentation de la TVA mènera systématiquement à:

- un recul des investissements
- un recul du volume bâti
- une compression de l'offre
- une augmentation des loyers
- un recul de l'emploi dans la construction
- une explosion du travail clandestin: moins de travail pour les entreprises et moins de recettes fiscales pour l'Etat

Effets négatifs pour tout le monde

- Si la stratégie consiste à augmenter l'offre de logements à un prix abordable, l'augmentation de la TVA sur le logement locatif est certainement le mauvais choix.
- Faute d'appréciation du gouvernement dans un domaine complexe et sensible. Le prix de cette politique hasardeuse devra être payé par les entreprises artisanales et les locataires.
- Persuadée du bien fondé de son argumentation et compte tenu des enjeux pour les entreprises artisanales, la Fédération des Artisans continuera son action de sensibilisation et envisage d'autres actions en vue de voir le retrait du projet.



FEDERATION
DES ARTISANS
ASSOCIATION SANS BUT LUCRATIF

**TVA
LOGEMENT
LOCATIF**
3% 17%

**Ce projet gouvernemental
nuit gravement à la santé
des entreprises artisanales**