

## Logement abordable : Soignons enfin le « mal de terres » !

Pierre Hurt \*

### **La maîtrise foncière sous la main publique des communes et davantage de terrains à viabiliser : un levier indispensable pour résoudre la crise du logement.**

La crise du logement ne pourra être résolue avec des mesurées timorées. Il faut s'attaquer au cœur du problème, à savoir la rétention des terrains par une poignée de propriétaires privés, véritable « oligopole foncier »<sup>(1)</sup>, et lutter contre la spéculation immobilière<sup>(2)</sup>. A Luxembourg-Ville, 11 familles et autant de sociétés possèderaient 63% des terrains pour une valeur de 3,8 milliards d'euros !

L'enjeu est l'avenir même du Luxembourg. Comme pointé par les observateurs économiques, « *le coût élevé de l'immobilier induit une pression importante (et inappropriée) sur les salaires en plus de représenter une charge directe croissante pour les entreprises qui sont de plus en plus confrontées à une pénurie de sites d'implantation. Si la situation devait continuer à se dégrader, il en résulterait une perte continue de compétitivité et d'attractivité de l'économie luxembourgeoise, poussant les travailleurs et les entreprises à revoir leur décision de s'y installer* ».<sup>(3)</sup>

Avoir accès à un logement devrait surtout être un droit fondamental et le foncier ne devrait pas être simplement une denrée commerciale ou un objet spéculatif pour les fonds d'investissement. Ce changement de paradigme requiert du courage politique et l'instauration d'un plus juste équilibre entre l'intérêt public et le droit de propriété.

Pour torpiller toute réforme ambitieuse à leur désavantage, les riches propriétaires fonciers brandissent inlassablement, comme un bouclier d'airain, l'intangibilité de leur droit de propriété.

Le droit de propriété est bien entendu un droit fondamental, consacré par la Constitution<sup>(4)</sup> et protégé également par la Cour Européenne des Droits de l'Homme (CEDH).<sup>(5)</sup> Il n'est toutefois pas un droit absolu : le législateur peut l'encadrer, fixer des limites et même adopter des mesures incisives, comme pour tout droit ou toute liberté, afin de rétablir un équilibre avec les intérêts publics. Plusieurs instruments juridiques sont à disposition des pouvoirs publics, dont certains sont évoqués ci-après.

Nul ne songe bien évidemment à remettre en cause le droit de propriété, attribut d'un pays démocratique respectueux des libertés individuelles. Le débat ne concerne pas davantage le petit propriétaire foncier qui entend réserver un terrain à ses enfants ou petits-enfants. L'objectif est la lutte contre la spéculation et la rétention de terrains par des oligarques fonciers.

Il est urgent de corriger les abus et de lutter contre la spéculation. Avec la hausse annuelle de 14,5% enregistrée en 2020, la personne qui possède un terrain d'une valeur de 500.000 euros a gagné plus de 70.000 euros en un an, sans rien faire. Cela représente 6.000 euros par mois rien qu'en plus-value.<sup>(6)</sup>

Les propriétaires fonciers sont devenus les « enfants gâtés » de la croissance luxembourgeoise. Il est temps de se préoccuper des « enfants oubliés », en particulier des jeunes qui ne sont pas tous nés avec une cuillère d'or dans la bouche, et des ménages à faibles revenus, confrontés à des prix immobiliers qui les écrasent voire les contraignent à l'exil.

### ***La procédure d'expropriation***

A juste titre, la procédure d'expropriation est très strictement encadrée par la loi.<sup>(7)</sup> L'indemnité versée au propriétaire exproprié doit être juste. La jurisprudence avait souligné qu'elle devait aussi être préalable.<sup>(8)</sup> Mais depuis une loi du 24 octobre 2007 portant révision de l'article 16 de la Constitution, l'indemnité ne doit plus être préalable.

La fixation du montant de la « juste indemnité » est souvent le nœud gordien du litige.<sup>(9)</sup> Il faut préciser qu'un changement substantiel et dévalorisant dans les attributs de la propriété (tel que le reclassement d'une zone constructible en une zone non constructible) est assimilable à une expropriation.<sup>(10)</sup>

Mais qu'en est-il lorsque le propriétaire reçoit un avantage par un nouveau classement de son terrain qui en augmente sa constructibilité ou valeur ?<sup>(11)</sup> On est en droit de considérer qu'il ne devrait pas s'enrichir à la faveur d'opérations publiques d'aménagements urbains.

En France, la Cour de Cassation a eu l'opportunité de décider que « les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation, les expropriés ne peuvent cependant bénéficier de la plus-value apportée à leurs immeubles par les opérations d'urbanisme prévues par l'autorité expropriante ».<sup>(12)</sup>

En d'autres termes, la plus-value apportée à leurs immeubles par les opérations d'urbanisme prévues par l'autorité expropriante ne devrait pas profiter aux expropriés.

Par conséquent, il paraît juridiquement tout à fait envisageable d'étendre les terrains disponibles pour la construction par voie d'expropriation. Les adaptations législatives possibles n'ont rien d'utopique. Il s'agira surtout de neutraliser tout effet spéculatif qui pourrait dissuader l'administration expropriante.<sup>(13)</sup>

L'expropriation ne devrait évidemment être utilisée qu'en dernier recours, par exemple si un projet public immobilier porte sur plusieurs parcelles de différents propriétaires et qu'un seul propriétaire ou une poignée bloquent tout le projet (ou essaient de faire monter déraisonnablement les « enchères » pour le prix de vente), alors que les autres acceptent de céder leurs terrains à un prix acceptable.

### *Le droit de préemption reconnu à certains organismes (dont le Fonds du Logement)*

Le droit de préemption remonte à la loi sur le Pacte Logement de 2008, lequel est en passe d'être réformé dans le nouveau Pacte Logement actuellement en projet.<sup>(14)</sup> Il est rappelé qu'il ne vise pas (notamment) les ventes entre époux ou au sein de la famille.<sup>(15)</sup>

La jurisprudence administrative a eu l'occasion d'apporter des précisions, mais a également suscité des polémiques.<sup>(16)</sup> En effet, à maintes occasions, les juridictions administratives ont annulé l'exercice du droit de préemption, principalement en raison de vices de procédure, et ont rendu l'instrument de facto inopérant.<sup>(17)</sup> Des améliorations sont donc à apporter à cet instrument.

Dans une affaire récente concernant le Fonds du Logement, le juge administratif a toutefois précisé qu'il ne pouvait être exigé de l'administration, la nécessité de disposer (au moment de l'exercice du droit de préemption), d'un projet concret ou a fortiori des plans d'un projet (ce qui serait d'ailleurs impossible dans le cas de terrains situés dans des zones non encore urbanisées)<sup>(18)</sup>. Néanmoins, la motivation à la base de l'exercice du droit de préemption doit être conforme aux conditions légales et pouvoir être retracée.<sup>(19)</sup>

En revanche, « le législateur ayant limitativement énuméré les objectifs susceptibles d'être poursuivis par l'exercice du droit de préemption, la conséquence logique en est que ce droit ne peut pas être exercé dans un objectif de simple thésaurisation », en d'autres termes de se constituer une réserve foncière pour l'avenir. Or la puissance publique doit disposer d'une telle prérogative pour se constituer une réserve foncière pour l'avenir, de sorte que le législateur doit corriger cette incohérence.<sup>(20)</sup>

Tout en admettant la complexité de la problématique juridique, on est en effet en droit de s'interroger : la constitution d'une réserve foncière publique communale, n'est-elle pas en soi un motif d'intérêt général susceptible de justifier un droit de préemption sur certains terrains ? La loi devrait être modifiée en ce sens. Évidemment, la commune devrait obligatoirement réserver ces terrains à la réalisation de logements abordables et concrétiser un projet dans un délai raisonnable. Il ne serait pas admissible que le terrain acquis par la main publique ne soit pas utilisé à terme pour un projet d'urbanisme concret.<sup>(21)</sup>

En pratique, le problème politique posé est celui de la réticence de certaines communes à faire usage de cet instrument. On pourrait toutefois imaginer un mécanisme permettant à l'Etat de se substituer à

la commune si nécessaire, quitte à adapter le « sacro-saint » principe de l'autonomie communale. Un tel mécanisme existe en France<sup>(22)</sup> et a été validé par la Cour Constitutionnelle.<sup>(23)</sup>

En tout état de cause, la préemption est actuellement une solution coûteuse, car l'administration doit acheter au prix du marché, et difficile à mettre en œuvre. Une réforme s'impose à ce sujet.

Quant à la finalité des logements construits sous l'impulsion publique après acquisition de terrains par voie de préemption, l'OAI estime qu'il faut surtout développer le parc locatif social d'habitation (à loyer abordable) restant la propriété de l'Etat ou des communes. La cohésion sociale est un des enjeux primordiaux sur lequel il faut agir pour ne pas perdre en qualité de vie et préserver la paix sociale.

### ***Le contrat d'aménagement (« Baulandvertrag »)***

Il importe d'augmenter massivement l'offre de terrain à bâtir et l'accession aux terrains à bâtir. A cette fin, les contrats d'aménagement (« Baulandverträge ») ont un rôle très important à jouer. Cet instrument suscite de vifs débats dans le cadre de l'actuel projet de loi n°7139 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.<sup>(24)</sup>

Le nouveau « Baulandvertrag » vise l'accélération de la construction de logements. Pour le résumer simplement, le mécanisme consiste surtout à reclasser en zone constructible des terrains privés, avec en contrepartie l'obligation pour le propriétaire de viabiliser le terrain et d'y construire des logements dans un certain délai.

La teneur définitive de la loi en projet n'est pas encore figée. Dans sa mouture actuelle, des « sanctions » sont prévues si les propriétaires respectivement ne viabilisent pas ou ne construisent pas sur leurs terrains dans la limite des délais fixés par les dates butoirs déterminées.<sup>(25)</sup> Ainsi, par exemple à défaut d'entamer des travaux de construction de logements dans un certain délai, les terrains à bâtir visés pourront uniquement accueillir des constructions qui répondent à une mission d'intérêt général dans le domaine du logement, notamment des logements sociaux.

Le reclassement de fonds non constructibles (par exemple en zone verte) en une zone destinée à être urbanisée dédiée prioritairement à l'habitation induit une augmentation importante de la valeur des fonds concernés, de sorte qu'en contrepartie, on peut légitimement imposer aux propriétaires une servitude concernant la viabilisation desdits terrains.

On ne peut toutefois que critiquer le fait que le taux de logements, qui devraient être abordables, ait été diminué. Par exemple, si au moins 25 unités sont construites, ce ne sont plus 30% qui devront être abordables, comme cela avait été retenu avant, mais juste encore 20%. Le projet de loi est toutefois encore en discussion.

### ***La fiscalité***

Le levier fiscal pour inciter les propriétaires à céder des terrains a consisté pendant trop longtemps à faire des cadeaux fiscaux (tels que des allègements fiscaux des plus-values sur cessions d'immeubles), ce qui n'a produit aucun effet favorable aux intérêts publics, voire n'a abouti qu'à attiser la spéculation.

En matière fiscale, l'exemple le plus polémique a été l'institution des FIS immobiliers, dont certains seront enfin soumis à taxation, alors que le gouvernement déplorait tardivement, pour justifier cette mesure, « la possibilité pour certains acteurs d'agir sur le marché de l'immobilier en étant quasiment exonéré d'impôt alors que d'autres doivent payer l'impôt normal ».<sup>(26)</sup>

Une telle approche questionne également l'équité de la politique fiscale, alors qu'il est anormal que les revenus fonciers soient fiscalement autant favorisés par rapport aux revenus du travail.

Ce n'est pas davantage en donnant massivement des subsides (par exemple des aides aux locataires) que le problème de l'accession au logement va se régler.<sup>(27)</sup> Au contraire, de telles mesures sont finalement répercutées sur les prix et ne font qu'aggraver la flambée des prix des loyers.

Les faveurs fiscales doivent être restreintes aux résidences principales et doivent cibler essentiellement les primo-accédants, et non pas bénéficier aux multipropriétaires.

Plus largement, le logement et l'immobilier résidentiel ne devraient pas être une marchandise et le pouvoir politique doit recouvrer sa force et sa légitimité. La ville de Vienne a bien compris que le logement ne peut être laissé aux lois de la concurrence (pas moins de 62 % du 1,8 million de Viennois sont locataires d'une habitation à loyer modéré, qu'elle soit destinée aux classes populaires ou aux classes moyennes).<sup>(28)</sup> Elle ne compte pas céder aux pressions de la Commission européenne, qui l'accuse régulièrement de distorsion de concurrence. En concurrençant les promoteurs, la municipalité régule l'ensemble du marché et empêche la formation d'une bulle immobilière. Le modèle viennois n'est peut-être pas adapté au modèle luxembourgeois, car plus orienté vers l'accession à la propriété. Il illustre néanmoins le fait que la crise du logement n'est pas une fatalité et dépend de choix politiques.

L'argument que l'exiguïté du territoire du Grand-Duché de Luxembourg, combinée à une forte immigration, expliquerait mécaniquement et même justifierait les niveaux élevés des prix du logement, est simpliste. Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, 626.000 personnes vivaient au Luxembourg sur une superficie de 2.586 :km<sup>2</sup>, soit une superficie comparable à celle de la Sarre (de 2.568 km<sup>2</sup>), dont la population frôle le million d'habitants. Des solutions politiques existent.

Il est notamment patent que le parc locatif social et public au Luxembourg, un des plus faibles en Europe, doit être massivement développé.<sup>(29)</sup>

Une solution fiscale simple et efficace existerait pour stimuler la mise sur le marché de terrains : une fiscalité bien plus lourde ciblant les multipropriétaires et corrélée à la durée de rétention des terrains constructibles, à travers une réforme de l'impôt foncier.

Le taux d'imposition effectif sur la possession des biens immobiliers est parmi les plus bas de l'Union européenne, alors que l'Observatoire de l'habitat constate un degré de concentration élevé de la valeur du potentiel foncier (l'intégralité du potentiel foncier serait ainsi détenue par seulement 15.907 personnes).

### Conclusion

Nous avons rapidement besoin d'un instrument qui amène un changement fondamental : une grande partie des terrains à bâtir doit être mobilisée dans l'intérêt général, puisque seuls environ 11 % sont entre les mains de l'État.

Les exemples de bonnes pratiques internationales montrent la voie à suivre pour sortir de la crise du logement lorsque les responsables politiques sont prêts à franchir le pas.

L'Autriche a une bonne solution dans ce contexte. Il est basé sur le modèle d'un fonds foncier public, qui permet une extension intelligente du périmètre du bâtiment : les communes ou l'Etat achètent ou échangent des parcelles nouvellement incluses dans le périmètre constructible et ce, pour le prix reflétant la valeur du terrain au jour de la transaction, à savoir le cas échéant au prix d'un terrain non constructible.

L'Etat ou la commune doivent bien entendu garantir que les terrains resteront toujours dans le domaine public et ne seront pas utilisées à des fins spéculatives. A l'inverse, il serait tout autant inacceptable que le propriétaire d'un terrain non constructible réalise une plus-value à la faveur d'investissements publics futurs le valorisant, dans le cadre d'une opération d'aménagement urbain, impliquant le reclassement ainsi que de substantiels investissements et travaux de viabilisation, sous la houlette de la puissance publique.

Plus largement tout doit être mis en œuvre pour que le Luxembourg préserve le « triple A du vivre ensemble », incluant la qualité architecturale, un développement harmonieux et résilient ainsi que la mixité sociale.

Par ailleurs, s'il est vrai qu'il y a un problème de quantité de logements à fournir à un prix abordable dans les années à venir, il ne faut pas faire fi de la question de la qualité du logement, qui est un élément essentiel dans les débats à mener.

Économiser sur la conception ou la construction annule les bienfaits sociétaux d'un cadre de vie de qualité et n'impacte que très marginalement le prix final du logement. Une conception figée du logement, devenu stéréotypé, ne doit pas davantage s'imposer. Il convient de favoriser l'innovation et non d'obtenir le produit le plus standard possible, en s'inscrivant dans une logique purement gestionnaire. Si le seul outil dont on dispose est un marteau, tout finit par ressembler à un clou.

Les membres de l'OAI, dont en première ligne les architectes, ingénieurs-conseils, et urbanistes, sont des prestataires de services à l'écoute des clients et maîtres d'ouvrage pour développer des modèles de logement adaptés à notre société. Il s'agit de créer des logements aux plus près des usagers, en tenant compte des évolutions sociales et de la qualité des espaces – y inclus les espaces publics - et leur intégration dans le tissu urbain et social.

Le droit au logement est un droit fondamental et la politique doit traiter prioritairement cette question d'intérêt public, sans céder aux intimidations des tenants de l'oligarchie foncière.

(\* **Pierre HURT** est le directeur de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils [www.oai.lu](http://www.oai.lu))

<sup>(1)</sup> Comme relevé par la Chambre des Salariés (CSL) dans une note parue en février 2020, l'intégralité du potentiel foncier se trouve dans les mains de seulement 15.907 personnes, et une partie critique de ce parc foncier est détenue par quelques investisseurs ou héritiers fortunés qui peuvent, en conséquence, exercer une forte pression systémique sur l'évolution des prix du foncier : <https://www.csl.lu/bibliotheque/publications/a7becd7953.pdf>.

<sup>(2)</sup> Une analyse superficielle pourrait mener à la conclusion que l'exiguïté du territoire et la croissance ont mené à une situation somme toute « logique » : la demande est plus forte que l'offre, donc les prix augmentent. Cependant, pour l'année 2016, l'Observatoire de l'habitat du Liser avait estimé le potentiel foncier à l'intérieur des périmètres de construction des communes luxembourgeoises à 2.959 ha. 11 % de ces surfaces appartenaient à des entités publiques et 16,5 % à des sociétés.

<sup>(3)</sup> Cf. article de Mme Christel Chatelain (affaires économiques de la Chambre de commerce du Luxembourg), 06.08.2019, « Politique du logement : faire tomber les murs ... entre Ministères ... » : <https://www.fondation-idea.lu/2019/08/06/politique-du-logement-faire-tomber-les-murs-entre-ministeres/>

<sup>(4)</sup> Aux termes de l'article 16 de la Constitution « Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et moyennant juste indemnité, dans les cas et de manière établis par la loi ».

<sup>(5)</sup> Aux termes de l'article 1<sup>er</sup> du premier protocole additionnel à la CEDH intitulé : « Protection de la propriété » : « Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international. Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les Etats de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes. ».

<sup>(6)</sup> Cf. Gilles Hempel, directeur de l'AIS (Agence immobilière sociale), Luxemburger Wort 20.05.2021.

<sup>(7)</sup> La loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique : <http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1979/03/15/n3/jo>

<sup>(8)</sup> Arrêt de la Cour Constitutionnelle no 16/03 du 7 février 2003 : <http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/acc/2003/02/07/n1/jo>

<sup>(9)</sup> Le caractère intégral de la réparation matérielle implique que l'indemnisation prenne en compte non seulement la valeur vénale du bien exproprié, mais aussi les conséquences matérielles dommageables qui sont en relation directe avec l'expropriation.

<sup>(10)</sup> Arrêt de la Cour Constitutionnelle n° 101/13 du 4 octobre 2013 : <http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/acc/2013/10/04/n1/jo>

<sup>(11)</sup> La captation de la plus-value est un élément crucial du développement urbain durable, car elle redistribue les inégalités (économiques). Grâce aux revenus de la plus-value, la commune peut par exemple investir plus de moyens dans la qualité de l'espace urbain, ou utiliser ces fonds pour acheter de nouveaux terrains.

<sup>(12)</sup> Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 25 janvier 2018, 16-25.138, Publié au bulletin : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036635409>

<sup>(13)</sup> Le principe actuel, en cas de contentieux, est que « l'indemnité d'expropriation doit être fixée conformément au droit commun, c'est-à-dire en tenant compte de la nature et de l'état de l'immeuble au jour du transfert de propriété, c'est à-dire *au jour du jugement* qui ordonne l'expropriation, en tenant compte de la valeur de l'immeuble au moment où l'indemnité est accordée ».



Dans une affaire, le Fonds du Logement avait soutenu « qu'il devrait être fait abstraction de la hausse des prix sur le marché immobilier due à une spéculation effrénée qui n'était pas prévisible à la date de l'expropriation ». La Cour d'appel du Luxembourg, dans un jugement du 28 novembre 2007, a considéré au contraire que le Juge devrait tenir compte « de toutes les évolutions sur le plan économique survenues depuis l'expropriation et notamment de la hausse des prix de l'immobilier » entre la date d'expropriation et celle du jugement d'expropriation (Cour d'appel, 28 novembre 2007).

<sup>(14)</sup> Projet de loi n°7648 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables.

<sup>(15)</sup> Cf. article 25 de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.

<sup>(16)</sup> Il est fait référence à l'arrêt très remarqué du 21 janvier 2020 (numéro 43240C du rôle) (<https://ja.public.lu/40001-45000/43240C.pdf>). La Circulaire ministérielle aux administrations communales no 3778 du 5 mars 2020 publiée à la suite de cet arrêt avait fait grand bruit, certains responsables politiques déclarant « Le droit de préemption communal en danger » (cf. article paru dans le Luxemburger Wort du 28.08.2020).

<sup>(17)</sup> Les annulations résultent majoritairement du fait que les procédures pour l'exécution correcte du droit de préemption par les administrations communales sont soumises à des délais serrés et à nombreuses contraintes.

<sup>(18)</sup> Les demandeurs soutenaient que, pour pouvoir valablement exercer son droit de préemption, le Fonds du Logement devrait démontrer l'existence d'un projet concret ou en voie de concrétisation.

<sup>(19)</sup> Tribunal administratif N° 40914a du rôle, 3 mars 2021 : <https://ja.public.lu/40001-45000/40914a.pdf>

<sup>(20)</sup> Le Code de l'urbanisme français permet la réservation, dans les zones urbaines et à urbaniser, d'emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit assorti d'un droit de délaissement au profit des propriétaires concernés. Ceci constitue également une piste qui mérite d'être explorée, comme l'a souligné le Syvicol dans son avis complémentaire au sujet de l'actuel projet de loi n°7139 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2014 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. L'achat du terrain par un promoteur public, permettrait ainsi de réaliser de manière certaine la construction de logements locatifs sociaux répondant à une mission d'intérêt général.

<sup>(21)</sup> Cour européenne des Droits de l'homme (CEDH) 2 juillet 2002, Motais de Narbonne c. France, req. n° 48161/99). La CEDH a condamné l'État français à indemniser les propriétaires de la privation de la plus-value liée à l'augmentation importante de la valeur des terrains au cours de cette période. L'arrêt ne remet toutefois pas en cause le procédé de la réserve foncière.

<sup>(22)</sup> En France, le préfet peut se substituer à la commune après une « procédure de constat de carence » (article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation), soit parce qu'elle n'a pas tenu les engagements de construction ou de réalisation de logements locatifs sociaux figurant dans le programme local de l'habitat, soit parce que, à défaut de programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser n'a pas été atteint. Le constat de la carence de la commune a pour effet de conférer au préfet le pouvoir de se substituer à la commune pour « conclure une convention avec un organisme en vue de la construction ou l'acquisition des logements sociaux nécessaires à la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat. »

<sup>(23)</sup> France, Cour Constitutionnelle, Décision n° 2013-309 QPC du 26 avril 2013.

<sup>(24)</sup> En l'état actuel du projet, certains estiment que le terme de « Baulandvertrag » ne serait plus vraiment justifié, le mécanisme juridique envisagé se rapprochant davantage d'une servitude (via les outils de servitude déterminant un créneau temporaire de viabilisation (« CTV ») et déterminant un créneau temporaire de construction de logements (« CTL »)).

<sup>(25)</sup> Plan d'aménagement général (PAG).

<sup>(26)</sup> Cf. Paperjam, article écrit par Camille Frati, publié Le 26.10.2020, intitulé « Que va rapporter la taxation des FIS Immobilier ».

<sup>(27)</sup> D'avis budgétaire en avis budgétaire, la Banque centrale du Luxembourg (BCL) répète invariablement le même message. Les mesures en faveur de la demande seraient « contreproductives » : « Ce n'est pas par des mesures sous forme notamment de subsides et de dépenses fiscales que la progression des prix peut être enrayerée ; au contraire, de telles mesures en étant finalement répercutées sur les prix ne font que l'aggraver ».

<sup>(28)</sup> A Vienne, les locataires déboursent entre 300 et 750 euros par mois seulement pour se loger, selon la taille de leur habitation, lorsqu'ils ont la chance de remplir les critères d'attribution. Or, cette profusion d'offre subventionnée profite à tout le monde : en concurrençant féroce les promoteurs, la municipalité régule en effet l'ensemble du marché et empêche toute formation d'une dangereuse bulle immobilière (source : [https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2019/01/29/vienne-l-utopie-realisee-du-logement-pour-tous\\_5416087\\_4811534.html](https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2019/01/29/vienne-l-utopie-realisee-du-logement-pour-tous_5416087_4811534.html)).

<sup>(29)</sup> Selon l'OCDE, le Luxembourg se situe avec 1,6 % de logements sociaux locatifs parmi les derniers au classement des pays recensés.