



CHAMBRE DES DÉPUTÉS  
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session ordinaire 2019-2020

FC/LW

P.V. LOG 12

## Commission du Logement

### Procès-verbal de la réunion du 11 juin 2020

**La réunion a eu lieu par visioconférence**

Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 14 mai 2020
2. 7484 Proposition de loi  
modifiant la loi du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, et portant modification :
  1. de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché;
  2. de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;
  3. de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;
  4. de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée;
  5. de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects- Décision sur les suites à donner au dossier
3. 7485 Proposition de loi
  1. modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement
  2. modifiant la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »- Désignation d'un rapporteur  
- Présentation du texte et des avis si disponibles  
- Organisation des travaux
4. 7486 Proposition de loi portant modification d'une disposition en matière d'impôts directs  
- Décision sur les suites à donner au dossier
5. 7487 Proposition de loi modifiant la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes  
- Désignation d'un rapporteur  
- Présentation du texte et des avis si disponibles  
- Organisation des travaux
6. 6830 Proposition de loi modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement  
- Décision sur les suites à donner au dossier
7. Divers

\*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, Mme Simone Asselborn-Bintz remplaçant M. Mars Di Bartolomeo, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Emile Eicher, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, M. Marc Lies, M. Roy Reding, M. David Wagner

M. Marc Goergen, observateur délégué  
Mme Cécile Hemmen, observatrice

M. Henri Kox, Ministre du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

M. Marc Reiter, attaché parlementaire du groupe politique CSV

Excusés : M. Mars Di Bartolomeo, M. Félix Eischen, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Serge Wilmes

\*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

\*

## 1. **Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 14 mai 2020**

Le projet de procès-verbal est approuvé.

2. **7484 Proposition de loi**  
**modifiant la loi du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, et portant modification :**
- 1. de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché;**
  - 2. de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;**
  - 3. de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;**
  - 4. de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée;**
  - 5. de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects**

Vu que cette proposition de loi touche uniquement à des mesures fiscales (crédit d'impôt), M. le Ministre propose que le dossier parlementaire soit renvoyé à la Commission des Finances et du Budget. La même remarque vaut pour le dossier parlementaire 7486 (voir ci-dessous).

Le sujet pourrait déjà être abordé au cours de la réunion jointe des deux commissions parlementaires prévue pour lundi prochain à 10.30 heures.

M. Marc Lies (CSV), auteur de la proposition de loi, présente brièvement le contenu de son texte.

En 2002, le gouvernement a introduit un abattement, appelé « crédit d'impôt », sur les droits d'enregistrement et de transcription pour toutes les personnes voulant acquérir un bien immobilier à des fins d'habitation personnelle.

Cette mesure a été introduite afin de diminuer les frais accessoires à l'acquisition d'un logement.

Depuis l'introduction du crédit d'impôt en 2002, le crédit d'impôt n'a, jusqu'à présent, jamais été adapté. Or, depuis 2002, les prix immobiliers ont fortement évolué.

Vu la flambée des prix immobiliers depuis 2002, flambée qui a eu des répercussions directes sur le montant des droits d'enregistrement, il est proposé d'adapter le montant du crédit d'impôt à la hausse afin d'alléger ainsi les charges des personnes physiques désireuses d'acheter un logement à des fins d'habitation personnelle.

Le Conseil d'Etat critique l'absence d'une fiche financière. M. Lies estime l'incidence budgétaire à 452 millions d'euros si le maximum de l'abattement était à chaque fois accordé.

### **3. 7485 Proposition de loi**

**1. modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

**2. modifiant la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »**

#### **a) Désignation d'un rapporteur**

L'auteur de la proposition de loi est désigné rapporteur de son texte.

#### **b) Présentation du texte**

La proposition de loi propose l'introduction d'une solution intermédiaire entre la location et la vente appelée « location avec option d'achat ».

Les logements concernés par la location avec option d'achat sont les logements neufs et/ou existants construits par des promoteurs publics. Un pourcentage fixe de logements du parc locatif sera réservé pour la location avec option d'achat.

Avec la location avec option d'achat, les jeunes sont dans une première phase locataires. Dans une deuxième phase, ils ont l'option d'acquérir le logement qu'ils occupent.

Pendant la phase locative de cinq ans au maximum, le logement est à disposition du ménage qui verse un loyer respectivement une redevance aux promoteurs publics composée de la part locative (pour couvrir une partie des frais) et d'une épargne. L'épargne ainsi constituée devient l'apport personnel lors de la levée d'option d'achat pour l'acquisition du bien et son montant sera déduit du prix de vente. En cas de levée de l'option d'acquisition, le logement est cédé sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de préemption d'une durée de 99 années.

Si l'acquéreur potentiel décide de ne pas acheter le bien à l'issue de la période locative de cinq ans, il doit libérer le logement. Il doit notifier cette décision au promoteur public six mois avant l'expiration du bail par voie de lettre recommandée. L'épargne constituée par le ménage pendant la période de location lui est restituée.

La période locative de cinq ans peut exceptionnellement être reconduite dans le seul cas où l'acquéreur potentiel ne disposerait pas de fonds personnels suffisants pour obtenir un prêt auprès d'un établissement de crédit. Dans ce cas précis, la période locative peut être reconduite pour une nouvelle durée de cinq ans au maximum.

Pendant ce temps, l'acquéreur potentiel s'engage à fournir un plus grand effort au niveau de l'épargne. Si l'acquéreur potentiel n'arrive pas à bout de ce terme à obtenir un prêt auprès d'un établissement de crédit, le contrat de location avec option d'achat pour le bien en question sera résilié et le locataire devra libérer le logement. L'épargne constituée par le ménage pendant la première et la deuxième période locative lui est restituée.

Cette nouvelle formule d'achat en deux temps est, dès lors, une réponse supplémentaire aux besoins des jeunes. Elle est destinée aux personnes bénéficiant d'aides individuelles étatiques conformément à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le loyer des logements donnés en location par les promoteurs publics est fixé et adapté en fonction du revenu disponible et de la composition du ménage occupant, ainsi que de la surface habitable du logement. En principe, le loyer demandé ne doit pas dépasser le montant fixé dans le cadre de la gestion locative sociale.

Un contrat de location avec option d'achat doit faire l'objet d'un acte authentique à signer devant notaire. Cet acte doit être inscrit au bureau des hypothèques. Un règlement grand-ducal déterminera le contenu du contrat de location avec option d'achat et les conditions et modalités de location, de gestion et de vente des logements visé par la location avec option d'achat.

Les logements avec option d'achat peuvent être créés par les promoteurs publics, à savoir la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, le Fonds du Logement et les communes ou syndicats de communes.

## **Discussion**

M. Lies souligne qu'une combinaison des formules de location sociale avec suivi social et la location avec option d'achat permettrait à de jeunes familles de faire des économies sur les frais de logement et de se construire une épargne qui leur permettrait d'acquérir leur logement.

M. Marc Hansen (déi gréng) demande si le logement pourrait, suite à son acquisition par la famille, être revendu sur le marché privé. M. Lies croit que des promoteurs privés ne sont pas intéressés à s'engager dans le soutien et le suivi social. Les logements qui pourraient servir à la location-achat doivent être construits par des promoteurs publics et rester entre des mains publiques. L'organisme en question doit pouvoir racheter le logement.

M. le Ministre explique que la politique gouvernementale en matière de logement cible clairement le soutien des locataires. L'Etat, ensemble avec les promoteurs publics, souhaite dès lors créer un maximum de logements abordables ouverts à la location. Actuellement, les prix en vigueur chez les promoteurs publics se situent autour de 5,6 euros / m<sup>2</sup>.

Un deuxième volet concerne la réalisation de logements à coût modéré pour la vente (en emphytéose). M. le Ministre renvoie au projet Elmen, présenté lors de la réunion du 27 mai 2020.

Ces logements ne doivent pas retourner sur le marché privé, mais rester entre les mains d'instances publiques.

Ces démarches ne sont pas rentables pour les promoteurs privés.

M. le Ministre rappelle que le Conseil d'Etat a exprimé des oppositions formelles relatives au texte de la proposition de loi. La formule lui semble dès lors non adaptée pour lutter contre le manque de logements abordables.

M. le Ministre est également d'avis que les choix privés des couples font que de nombreuses familles se séparent au cours des premières 10 années de leur mariage. Chaque modèle de financement doit tenir compte de ces réalités sociales.

M. Lies trouve dommage que la formule de la location-achat ne soit pas davantage considérée par le Gouvernement.

L'orateur plaide une nouvelle fois pour un suivi social et financier des couples / familles à revenu modeste pour leur permettre de pouvoir se loger sur le 2<sup>e</sup> marché.

M. Lies rappelle que la terminologie « coût modéré » n'est pas définie avec suffisamment de précision pour permettre aux communes d'imposer des conditions aux promoteurs privés.

Il faudrait en outre que l'Etat se donne davantage d'outils pour assurer le suivi des familles à revenu modeste.

M. le Ministre répond que le Gouvernement ne partage pas l'avis que la mise à disposition d'un logement social n'incite pas à vouloir sortir de cette assistance. Le Gouvernement est convaincu que le suivi social a évolué de manière positive et vaut la peine d'être étudié.

M. le Ministre propose que le sujet soit aussi abordé dans le cadre d'une réunion jointe avec la Commission de la Famille.

En ce qui concerne l'enveloppe budgétaire, il semble clair que les mesures prises pour faire face à la pandémie du Covid-19 vont amener le Gouvernement à réorganiser les dépenses prévues pour les prochains mois.

La terminologie de « coût modéré » doit en effet être repensée pour tenir compte de la mixité qui correspond à la composition sociale du Grand-Duché. Certains ménages disposent d'un revenu trop élevé pour bénéficier des aides sociales, mais pas assez élevé pour pouvoir se loger sur le premier marché.

Plusieurs communes ont rejoint l'Etat dans ses démarches de créer des logements abordables dans l'espoir que ces projets d'envergure contribueront à soulager les pressions sur le marché des logements.

#### **4. 7486 Proposition de loi portant modification d'une disposition en matière d'impôts directs**

Vu que cette proposition de loi touche uniquement à des mesures fiscales, M. le Ministre propose que le dossier parlementaire soit renvoyé à la Commission des Finances et du Budget.

#### **5. 7487 Proposition de loi modifiant la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes**

##### **a) Désignation d'un rapporteur**

M. Lies est désigné rapporteur de la proposition de loi dont il est l'auteur.

##### **b) Présentation du texte**

La proposition de loi modifie l'article 29 de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes en introduisant une exemption totale de la plus-value au titre de l'impôt sur le revenu en cas de cession d'un terrain au profit du Fonds du Logement.

## **Discussion**

M. le Ministre explique que les experts du Ministère du Logement effectuent un travail considérable dans l'acquisition de terrains qui peuvent ensuite être utilisés pour la création de logements. Les experts ont établi une fiche technique permettant l'analyse systématique de terrains offerts sur le marché. Si le terrain ne se prête pas au logement, il peut éventuellement servir à une autre finalité publique (vocation économique, agricole, ...).

### **6. 6830 Proposition de loi modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

Le groupe parlementaire CSV, par courrier de ce jour, demande le retrait de cette proposition de loi du rôle de la Chambre des Députés qui date de 2015. Le groupe parlementaire considère que ses propositions concernant l'hygiène et la salubrité des logements ont été insérées dans la législation de 1979.

L'orateur rappelle aussi le nombre élevé de motions que son groupe a déposées et qui traitent du même sujet.

### **7. Divers**

#### Projet de loi 7598 :

La commission prend acte de la demande gouvernementale de faire voter le projet de loi jeudi 18 juin 2020. L'avis du Conseil d'Etat serait disponible le 12 juin 2020. Sous réserve d'un avis favorable de la Haute Corporation, le projet de rapport pourrait donc être rédigé au cours du week-end pour être adopté au cours de la réunion jointe de lundi 15 juin 2020.

La réunion suivante est fixée à jeudi le 18 juin à 8 heures du matin.

Le rôle des offices sociaux dans le suivi des ménages à revenu modeste pourra faire l'objet d'une réunion jointe avec la Commission de la Famille, probablement début juillet.

\* \* \*

Luxembourg, le 12 juin 2020

La Secrétaire-administratrice,  
Francine Cocard

La Présidente de la Commission du Logement,  
Semiray Ahmedova