



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 13 mars 2017

Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 1^{er} février 2017
2. 6916 Projet de loi portant réorganisation de l'établissement public nommé «Fonds du Logement» - Rapporteur: Monsieur Max Hahn
- Analyse de l'avis complémentaire du Conseil d'Etat
- Organisation des travaux
3. Divers

*

Présents: M. Mars Di Bartolomeo remplaçant M. Frank Arndt, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Gilles Baum remplaçant M. Lex Delles, M. Max Hahn, M. Claude Lamberty, M. Marco Schank, M. Roberto Traversini, M. David Wagner

M. Marc Hansen, Ministre du Logement

Mme Diane Dupont, Mme Andrée Gindt, M. Jean-Paul Marc, du Ministère du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés: Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Frank Arndt, M. Lex Delles, M. Félix Eischen, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers

*

Présidence: M. Max Hahn, Président de la Commission

*

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 1^{er} février 2017

Le projet de procès-verbal est approuvé sans modification.

2. 6916 Projet de loi portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »

La commission approuve toutes les propositions émises par le Conseil d'Etat dans son avis complémentaire du 28 février 2017.

Au niveau de l'article 22, le Conseil d'Etat estime que «La lecture combinée de ces articles met à jour, aux yeux du Conseil d'Etat, une contradiction apparente entre l'article 22 sous avis et l'article 22 de la loi précitée du 25 février 1979.

Il est vrai que le projet de loi sous avis, une fois en vigueur, constituera une loi spéciale postérieure à la loi générale du 25 février 1979 et elle la primera dès lors.

Toutefois, et en vue de maintenir une cohérence entre les deux textes et ainsi d'éviter de potentielles discussions stériles, le Conseil d'Etat suggère un toilettage du texte des dispositions afférentes de la loi précitée du 25 février 1979».

La Commission du Logement donne à considérer que s'il est vrai que l'article 22 du projet de loi prévoit l'imputation d'éventuels bénéfices réalisés par le Fonds en distinguant selon ses activités de vente et de location subventionnées (bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement) et ses activités commerciales ordinaires, et que les articles 22 et 30 de ladite loi du 25 février 1979 prévoient également des règles d'affectation des surplus de recettes engendrées par les activités de vente et de location subventionnées des promoteurs concernés, le projet de loi, une fois en vigueur, constituera une loi spéciale postérieure à la loi générale du 25 février 1979 et la primera, tel que le relève le Conseil d'Etat.

Etant donné que les dispositions légales relatives aux aides à la construction d'ensembles devront être revues dans leur intégralité, il est proposé de ne pas procéder, dans le présent cadre, à un toilettage de texte ponctuel de ces dispositions figurant au chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979.

Dans son avis complémentaire du 28 février 2018, à l'endroit de son analyse de l'amendement 6 portant sur le paragraphe 8 (ancien, paragraphe 6 nouveau) de l'article 2, le Conseil d'Etat relève qu'il faudrait faire référence à la «décision 2012/21/UE de la Commission». La commission parlementaire propose d'insérer également le numéro de référence à l'article 30 nouveau. Il s'agit d'un ajout d'ordre rédactionnel qui sera signalé au Conseil d'Etat.

Suite au déplacement de l'article 16 qui deviendra l'article 19, les numéros des articles et tous les renvois dans les corps des libellés doivent être adaptés.

Le projet de rapport de la commission est finalisé en conséquence. Il sera soumis à la commission parlementaire jeudi, le 16 mars 2017. Le projet de loi pourrait figurer à l'ordre du jour de la séance publique du 21 mars 2017.

La Commission du Logement propose le modèle 1 pour les discussions.

3. Divers

M. le Ministre présente les dernières évolutions en matière de gestion locative sociale. L'outil comporte, suite à la mise en vigueur de la réforme fiscale, un impact financier réel. M. le Ministre souhaite dès lors rappeler les grands principes de cet instrument pour l'occupation de logements inhabités.

Il s'agit d'encourager des propriétaires privés de mettre en location des logements par le biais d'organismes conventionnés. Ces organismes mettent les logements à disposition de ménages à faible revenu.

Le Gouvernement espère ainsi mobiliser des logements non-occupés, inciter des propriétaires privés à louer en-dessous du loyer du marché, mais avec un loyer garanti et l'entretien régulier du logement. D'un point de vue national, le Gouvernement espère que la gestion locative sociale permet de lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale par le logement.

Les organismes conventionnés comprennent des

- fondations,
- associations sans but lucratif ayant pour objet social la promotion du logement,
- communes,
- syndicats de communes, et
- offices sociaux.

Les avantages sont

- pour les propriétaires:
 - un loyer garanti (même en cas de non-occupation),
 - un contrôle et l'entretien régulier du logement,
 - un accompagnement (social) des locataires, ainsi que
 - depuis 2017: exonération fiscale de 50 % sur les revenus locatifs ;
- pour les locataires:
 - accès à des logements abordables, ainsi que
 - l'accompagnement social.
- Pour les organismes conventionnés:
 - Un forfait de 100 € par mois et par logement
(Budget réalisé en 2016: 461.000 €).
- Pour la communauté:
 - une activation de logements supplémentaires
 - une augmentation de la mixité sociale, et
 - une augmentation de la disponibilité de logements abordables.

S'il est vrai que les propriétaires reçoivent des loyers moins élevés sur le marché conventionné que sur le marché privé, ils bénéficient cependant d'avantages fiscaux considérables. Des logements supplémentaires deviennent ainsi disponibles sur le marché, permettant de réduire l'exclusion sociale par le logement des ménages à revenu modeste. En plus, vu la situation des logements, l'outil permet d'augmenter la mixité sociale.

Les promoteurs ne sont concernés que dans la mesure où ils signent un contrat avec l'organisme pour occuper les logements. Ils ne bénéficient pas de l'avantage fiscal.

Echange de vues

Un membre du groupe parlementaire «déli gréng» confirme que, de plus en plus souvent, les propriétaires offrent aux organismes conventionnés des logements neufs. L'orateur informe aussi que des logements non occupés pendant un certain temps demandent des investissements considérables pour leur mise en état. Il serait donc préférable que les propriétaires évitent de laisser vacants des appartements ou maisons.

Un membre du groupe parlementaire LSAP rappelle que la durée d'occupation est limitée à trois ans. Que se passe-t-il au-delà de cette période? M. le Ministre rappelle que l'accompagnement social est censé contribuer à aider les ménages concernés à accéder aux aides (telles la subvention de loyer) et, dans l'idéal, au marché du logement

«classique». Les bénéficiaires d'une location sociale n'ont pas droit aux aides au logement.
Les loyers sont plafonnés.

* * *

Luxembourg, le 15 mars 2017

La secrétaire,
Francine Cocard

Le Président,
Max Hahn



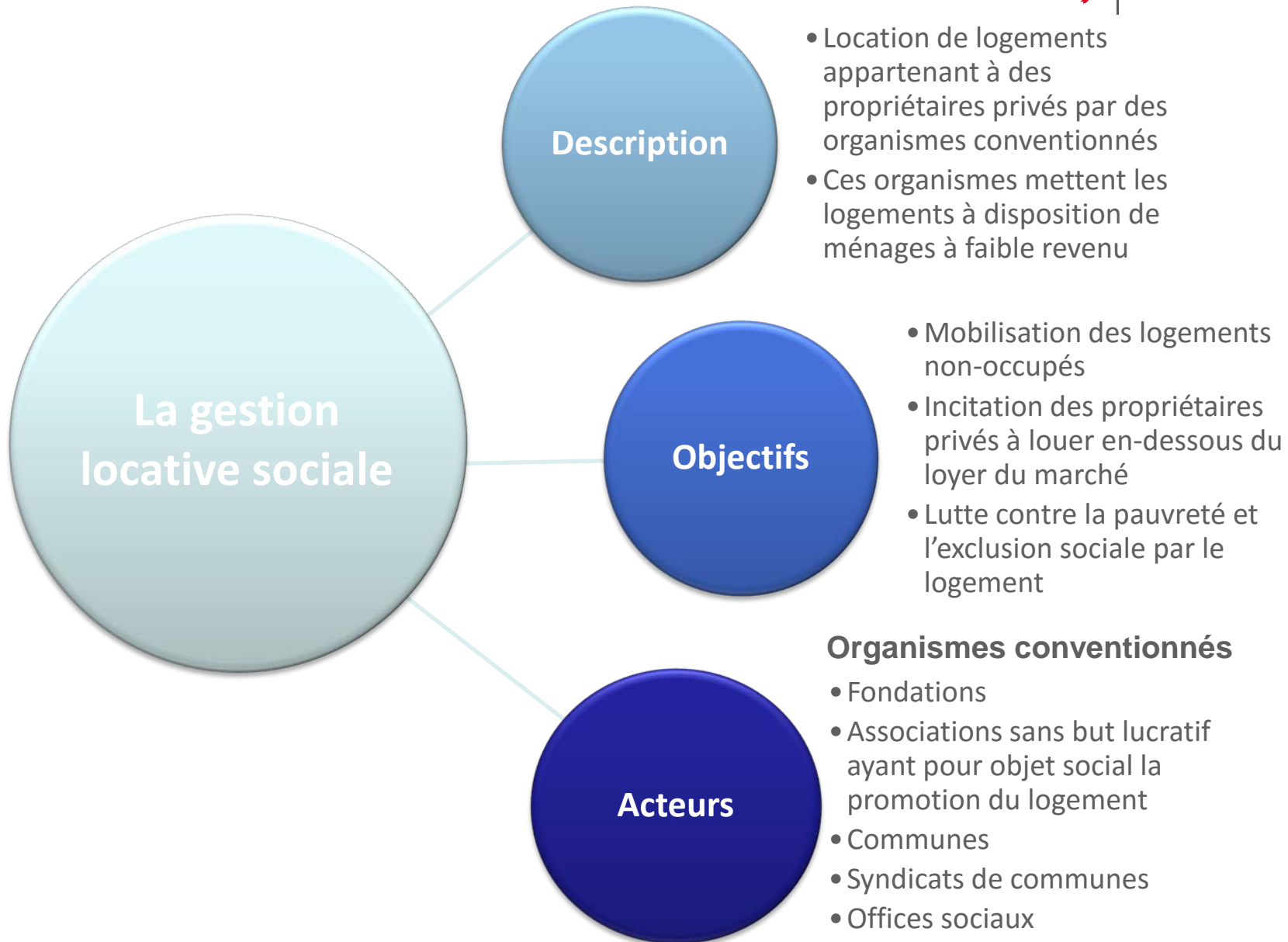
LA GESTION LOCATIVE SOCIALE - outil efficace pour l'occupation de logements inhabités

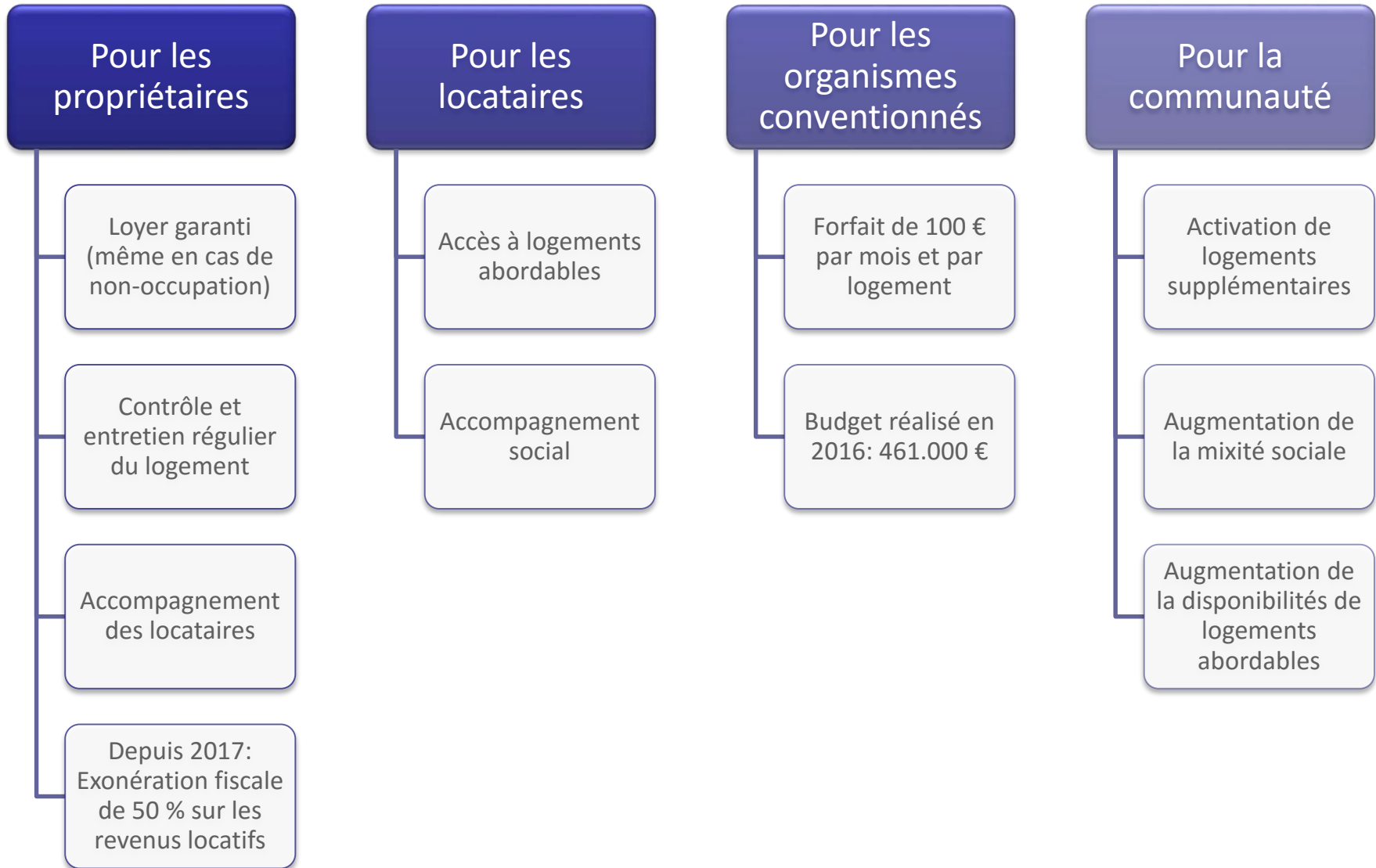
Conférence de presse

9 mars 2017



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement







Couple marié, un enfant - revenu imposable (hors loyer) 120.000 € - classe d'impôt 2

	Exemple 1	Exemple 2
➤ Location d'un logement d'une valeur de:	250.000 €	500.000 €
➤ Frais d'obtention* de	4.765 €	8.990 €
➤ Loyer annuel		
marché privé:	12.000 €	18.000 €
marché conventionné:	7.200 € (- 40 %)	12.600 € (- 30 %)
➤ Impôt global à payer		
si location via marché privé:	30.838 €	31.589 €
si location via marché conventionné:	28.334 €	28.585 €
➤ Conclusion:		
La différence de loyer de	4.800 €	5.400 €
n'est en fait qu'une différence de	2.296 €	2.396 €
<u>après impôt!</u>		

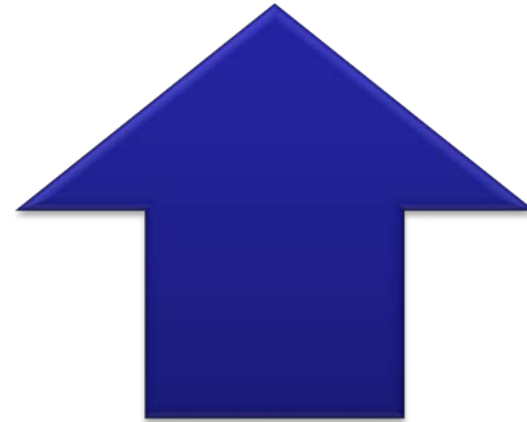
* frais déductibles en relation avec le bien en location (intérêts débiteurs, amortissements, entretien, etc.)



- Loyer moins élevé sur marché conventionné que sur marché privé



- + Avantages fiscaux considérables
- + Activation de logements supplémentaires
- + Réduction exclusion sociale par le logement
- + Augmentation mixité sociale





Partenaires conventionnés	Logements subventionnés en 2016	Participation étatique en 2016
Fondation pour l'accès au logement / Agence Immobilière Sociale	235	333.219 €
Fondation Caritas	40	50.950 €
Stëmm vun der Strooss asbl	7	8.400 €
Ville de Diekirch	11	13.100 €
Syndicat intercommunal Kordall (SIKOR)	47	45.250 €
Office social commun de Bettembourg, Frisange et Roeser	10	5.700 €
Office social NORDSTAD	11	4.050 €
Total	361	460.669 €

En phase de signature

Syndicat intercommunal *De Réidener Kanton*

Office social de Dudelange

Office social de Wiltz

Jugend- & Drogenhëllef

Wunnengshëllef

Evolution 2014 - 2017

