



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 21 septembre 2017

Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 6 juillet 2017
2. Présentation par M. le Ministre d'un document de travail en vue de la préparation du débat de consultation sur la problématique du logement
3. 7186 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement
 - Désignation d'un rapporteur
 - Présentation du projet de loi dont l'adaptation des modalités concernant la subvention de loyer
4. Divers

*

Présents: Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Mars Di Bartolomeo remplaçant M. Frank Arndt, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Lex Delles, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Claude Lamberty, M. Marc Lies, M. Marcel Oberweis remplaçant M. Paul-Henri Meyers, M. Marco Schank, M. Roberto Traversini, M. David Wagner

M. Marc Hansen, Ministre du Logement

M. Romain Alff, Mme Diane Dupont, M. Jean-Paul Marc, du Ministère du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés: M. Frank Arndt, M. Paul-Henri Meyers

*

Présidence: M. Max Hahn, Président de la Commission

*

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 6 juillet 2017

Le procès-verbal de la réunion du 6 juillet 2017 est approuvé.

2. **Présentation par M. le Ministre d'un document de travail en vue de la préparation du débat de consultation sur la problématique du logement**

Le 23 mai 2017, le Ministre du Logement a demandé à la Chambre des Députés de bien vouloir organiser un débat de consultation sur la problématique du logement, conformément à l'article 90¹ du Règlement de la Chambre des Députés. Par courrier du 30 mai 2017, la préparation des discussions en séance publique relatives au débat de consultation a été renvoyée à la Commission du Logement.

Le 4 juillet 2017, la Commission du Logement a reçu une documentation (établie par le secrétariat général de la Chambre des Députés) sur les débats et discussions relatifs à la problématique du logement ayant eu lieu au cours des dernières années.

Au cours de la présente réunion, M. le Ministre du Logement remet aux membres de la commission un document de synthèse réunissant les sujets et aspects abordés au cours des maintes discussions sur le sujet. Le Ministère y a également formulé ses attentes en vue du débat en séance publique (voir en annexe).

M. le Président de la commission propose que les membres prennent au moins trois semaines pour analyser le document avant que la commission organise la suite de ses travaux.

M. le Ministre explique que le consensus national de vouloir agir contre la pénurie de logements abordables est à l'origine de la volonté du Gouvernement de récolter les avis et idées des membres de la Chambre des Députés. Le document élaboré par le Ministère du Logement doit servir d'outil pour se familiariser avec les instruments existants en matière de politique de logement, mais aussi de s'orienter par rapport aux aspects qui furent déjà abordés au cours des débats précédents.

Le document comprend également des statistiques et décrit les pistes envisagées ou des idées émises par l'un ou l'autre député. Les attentes du Gouvernement sont formulées plus loin dans le document (voir pp. 48 ff.).

Un représentant du groupe parlementaire LSAP soulève la question de l'organisation des travaux de la commission parlementaire. Il suggère que la commission reçoive des interlocuteurs du terrain et des experts. Il est rappelé que de telles entrevues sont soumises à l'accord préalable de la Conférence des Présidents de la Chambre des Députés.

Un membre de la sensibilité politique «déi Lénk» demande qu'un document retraçant les travaux de la commission parlementaire soit établi.

Un membre du groupe parlementaire LSAP estime qu'il est primordial que soit analysé l'impact des mesures d'aide existantes ou ayant existé, notamment aussi par rapport à l'évolution des prix. L'orateur demande que la commission parlementaire puisse disposer d'un comparatif entre l'évolution des aides par rapport à l'évolution des prix. Il souhaite, en outre, que le Gouvernement fournisse des chiffres concernant les plafonds en vigueur au niveau des différentes aides existantes.

M. le Ministre souligne qu'il se tient, ensemble avec les agents du Ministère, à disposition pour toutes informations complémentaires. Il considère que cela ne fait pas de sens de demander pour la nième fois la mise à disposition de davantage de surfaces constructibles.

¹ **Art. 90.-** (1) La Chambre peut organiser des débats de consultation à la demande du Gouvernement.

(2) Pour ce débat, le temps de parole global est fixé conformément à l'article 37.

(3) Le Gouvernement prendra la parole le premier.

M. le Président de la Chambre des Députés souligne que la Conférence des Présidents attache une grande importance à ce débat.

3. 7186 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

En date du 1^{er} janvier 2016, une nouvelle aide sous forme de subvention de loyer a été introduite au Grand-Duché.

La population cible de la nouvelle aide a été définie selon 3 critères:

- le revenu du ménage se situe en-dessous du seuil de faible revenu (défini comme la moyenne arithmétique du salaire social minimum (SSM) non-qualifié et le salaire social minimum qualifié = 1.768 euros en 2015);
- la présence d'un taux d'effort supérieur à 33% du revenu net disponible;
- le ménage est locataire sur le marché privé au Grand-Duché.

La formule de calcul de la subvention de loyer repose actuellement sur l'hypothèse qu'un ménage consacre au maximum 33% de ses revenus disponibles au paiement du loyer - sans prise en compte des charges locatives - si l'on suit la logique de la formule de calcul retenue en 2015 pour la subvention de loyer.

Le nombre total de ménages dans la population cible a été évalué en 2014 à environ 19.000 ménages. Pour 2016, la population cible totale a été évaluée à 18.600 ménages.

Or, à la date du 1^{er} juillet 2017, le taux des bénéficiaires de l'aide a seulement été d'environ 11% de la population cible: 2.005 décisions d'octroi de l'aide ont été prises, alors que le nombre de bénéficiaires potentiels avait été estimé à 18.600.

Le Gouvernement a constaté que, jusqu'à ce jour, très peu de ménages bénéficiaires de la majoration RMG ont sollicité une subvention de loyer.

Au 1^{er} juillet 2017, 5.027 demandes en obtention d'une subvention de loyer ont été introduites auprès du service des Aides au logement du Ministère du Logement, ce qui équivaut à un taux de recours/demande d'environ 27% parmi la population cible.

Selon un rapport d'Eurofound de 2015, le taux de non-recours est généralement compris entre 20% et 70% pour des aides de type «housing allowances» dans les autres pays européens. Le non-recours à l'aide s'explique notamment par les facteurs suivants:

- une très forte mobilité (entrante et sortante) au sein de la population cible des locataires sur le marché privé;
- le défaut ou la difficulté d'accès à l'information pour la population cible des ménages aux revenus les plus modestes parmi les résidents du Grand-Duché;
- la peur d'une stigmatisation;
- le découragement lié à la difficulté - réelle ou perçue - d'introduire un dossier de demande d'une subvention de loyer.

Au moment de l'introduction de la nouvelle aide, l'Observatoire de l'Habitat² n'avait pas pris en considération un tel taux de non-recours lors de l'évaluation du nombre potentiel de ménages cibles.

Le Gouvernement a dès lors constaté que la nouvelle aide ne connaît pas le succès escompté.

² <http://observatoire.liser.lu/index.cfm>

Au vu de la situation actuelle sur le marché locatif, les auteurs du projet de loi sont toutefois d'avis que la subvention de loyer mérite un meilleur succès. Le Gouvernement propose donc à la Chambre des Députés d'élargir le champ de la population cible - et donc le nombre de ménages bénéficiaires potentiels d'une subvention de loyer.

Pour atteindre cet objectif, il est proposé:

- 1) de réduire le taux d'effort minimal pour être éligible à une subvention de loyer de 33% à 25%;
- 2) de modifier les composantes prises en compte dans le calcul du revenu du ménage demandeur de l'aide: les transferts sociaux ne sont plus considérés pour le calcul du revenu du ménage demandeur;
- 3) d'abolir la condition de 6 mois de revenus réguliers: il suffit que le ménage demandeur dispose dorénavant de seulement 3 mois de revenu au moment de la décision d'octroi de l'aide mensuelle;
- 4) de modifier le seuil de faible revenu retenu pour l'éligibilité de l'aide, en fonction des différents types de ménage: ce seuil sera fixé pour une personne seule à 2.500 euros; pour les autres types de ménage, la limite supérieure des revenus est obtenue en multipliant ce montant par le nombre d'unités de consommation du ménage.

Avec ces propositions, la nouvelle population cible est estimée à 28.620 ménages non bénéficiaires du RMG, respectivement à 35.020 ménages incluant les bénéficiaires du RMG.

La part de la population cible dans l'ensemble des locataires du marché privé augmenterait ainsi de 34,8% à 64,9%.

La refonte de la subvention de loyer agit donc simultanément sur les prédits quatre paramètres pour permettre un élargissement homogène de la population cible, qui touche l'ensemble des types de ménage: personnes seules, familles monoparentales, ménages avec enfant(s), etc.

A cet effet, certaines dispositions relatives à la subvention de loyer prévues dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont adaptées, à côté des modifications qui doivent être apportées simultanément au règlement d'exécution de l'article 14quinquies de ladite loi.

M. le Ministre explique qu'à partir de la date d'entrée en vigueur de la présente loi, pour être éligible à l'obtention d'une subvention de loyer, les ménages demandeurs de l'aide ne doivent plus consacrer un taux d'effort supérieur à 33% de leur revenu pour le paiement de leur loyer, mais seulement un taux d'effort supérieur à 25%.

La moyenne sera calculée sur trois mois.

Comme la notion de «revenu» pris en considération pour le calcul de la subvention de loyer est adaptée - les transferts sociaux (p.ex. allocations familiales, allocation d'éducation, allocation de maternité, boni pour enfant, allocation de vie chère) ne seront dorénavant plus ajoutés à la somme des revenus d'un ménage à retenir pour le calcul de la subvention du loyer -, il est jugé approprié de biffer les mots «net disponible» dans la base légale de l'aide.

L'entrée en vigueur des nouvelles dispositions légales en matière de subvention de loyer est prévue pour le 1^{er} janvier 2018.

Monsieur le Ministre renvoie au Bulletin de l'Observatoire de l'Habitat (nr.1/2017) qui analyse les prix annoncés pour les locations, pour rappeler que les prix varient fortement selon les régions.

Discussion

Le représentant de «déli Lénk» rappelle que les propriétaires sont réticents à accepter des locataires qui doivent dépenser plus de 40% de leur revenu pour payer un loyer. L'orateur demande si des situations de chômage sont prises en considération. M. le Ministre répond par l'affirmative.

Un représentant du groupe parlementaire CSV trouve lamentable que des familles avec plusieurs enfants aient des problèmes à trouver un logement décent. Il renvoie une nouvelle fois à la problématique des chambres louées au-dessus des bistrotts à des prix souvent exorbitants.

M. le Ministre répond qu'il faudrait se référer aux données fournies par le STATEC et le LISER.

Un représentant du groupe parlementaire LSAP est d'avis qu'il faut faire une différence entre des logements occupés à loyers raisonnables et des logements accessibles à prix raisonnables (qui sont rares). L'orateur fait également état de situations où la banque refuse un prêt à une famille qui ne dispose pas de garanties alors que le loyer qu'elle paie est supérieur à la somme qu'elle devrait rembourser. Il semblerait aussi que les communes évitent les démarches administratives à entreprendre par les offices sociaux en matière de logement. Il serait peut-être plus utile qu'une administration ou a.s.b.l. (comme l'Agence Immobilière Sociale) prenne à charge de telles démarches. M. le Ministre rappelle, en plus, que la compétence de déterminer le pourcentage de logements sociaux réside auprès d'une commune. Certaines communes souhaitent protéger une mixité sociale, au détriment de familles à la recherche d'un logement.

Une représentante du groupe parlementaire CSV demande si le Ministère a organisé des formations spéciales à l'adresse des assistants sociaux et autres personnels communaux qui sont en contact direct avec le grand public. M. le Ministre répond que le taux de non-recours est une réalité pour toutes les sortes d'allocations et d'aides. Le Gouvernement tentera d'y remédier par de nouvelles campagnes d'information.

Un membre du groupe parlementaire LSAP propose que les ménages déboutés soient recontactés suite à la mise en vigueur de la nouvelle législation et que leurs demandes soient reprises en considération.

4. Divers

La prochaine réunion aura lieu vendredi 29 septembre 2017 à 8 heures.

* * *

Luxembourg, le 21 septembre 2017

Le Secrétaire-Administrateur,
Francine Cocard

Le Président de la Commission du Logement,
Max Hahn

ANNEXE :

Extrait du document de synthèse en vue du débat d'orientation (attentes au débat de consultation et document de synthèse présenté lors d'une réunion de commission le 27 octobre 2015).



DEBAT DE CONSULTATION

Document de synthèse

7. Attentes au débat de consultation

Comme les pistes à explorer soulevées lors du dernier débat de consultation en juin 2015 sont en partie encore à l'étude et ne devraient pas à nouveau être développées et surtout parce que certains instruments existants ne sont pas appliqués pour pouvoir influencer concrètement la situation sur le terrain, je me permets de formuler des attentes précises au débat projeté.

Les attentes au débat de consultation peuvent être formulées autour des sujets suivants, pour lesquels j'invite les Honorables Députés à me faire des suggestions précises.

Quelles sont les nouvelles pistes qui doivent être creusées pour agir contre la pénurie de logements abordables ?

Quelles sont les nouvelles propositions des Honorables Députés pour combattre la spéculation ?

Au vu de l'éventail d'instruments à disposition des communes, tels que le droit de préemption, l'obligation de construire, la taxe d'occupation, la taxe de non-affectation à la construction ..., et constatant que ces instruments sont très peu utilisés, quels moyens seraient susceptibles d'être mis à disposition des communes pour encourager une application plus conséquente de ces instruments ?

Ayant entendu les différentes positions quant à l'expropriation et en ayant expliqué dans ce document cet outil et son application au niveau local, je me permets de demander aux Honorables Députés - tout en sachant que le droit de propriété est un droit hautement protégé et fortement ancré dans les textes légaux - s'ils entendent, et si oui par quels moyens, faciliter l'application d'outils relevant à ce droit, comme l'expropriation pour encourager la réalisation de logements abordables. Comment ces outils relevant au droit de propriété peuvent être plus systématiquement appliqués au niveau national alors qu'ils trouvent très rarement leur application au niveau communal ? Comment et sous quelles conditions concrètes et réalisables l'expropriation souhaitée par l'un ou l'autre devrait se faire ?

Dans le programme des constructions d'ensembles 60 communes sur 105 ont des projets de logements subventionnés en cours. Presque la moitié des communes ne s'engagent actuellement pas dans la construction subventionnée, alors que la législation leur permettrait de récupérer jusqu'à 75% de leur investissement. Est-ce que les députés voient des pistes qui pourraient motiver les communes à participer davantage ?

Au vu de la proposition récurrente de certains députés de créer de nouvelles structures pour développer de grands projets urbains, comment devraient être outillées ces structures pour pouvoir constituer les réserves foncières nécessaires à alimenter les promoteurs publics et autres structures en vue de la réalisation efficiente de logements subventionnés ? Est-ce que les Honorables Députés voient une réelle plus-value dans une Société Nationale du Développement Urbain ou dans une structure comparable agissant sur le plan communal ? Quels autres moyens seraient à la disposition d'une telle structure pour pourvoir au seul besoin crucial qui guide chaque promoteur : l'acquisition de terrains constructibles ?

Est-ce que les Honorables Députés approuvent ou non que les tissus urbains existants peuvent être densifiés conséquemment et qu'une densification plus élevée pourra être envisagée dans de nouveaux quartiers dans certaines agglomérations ?

Est-ce que les Honorables Députés sont pour ou contre une ouverture plus large du périmètre de construction pour augmenter l'offre de terrains à bâtir ?

En vue d'accélérer les procédures administratives autour des PAP et autorisations à bâtir, est-ce que les Honorables Députés peuvent identifier des étapes précises dans le parcours d'autorisation qui à leur avis semblent superflues, voire qui méritaient un allègement ?

Vu que les taxes au niveau communal ne semblent pas trouver leur application systématique, est-ce que les Honorables Députés approuvent ou non l'instauration d'une taxe nationale sur les terrains vagues, se trouvant dans le périmètre de construction, respectivement sur les maisons inoccupées ? Dans l'affirmative, est-ce que les Honorables Députés peuvent décrire un ordre de grandeur des taxes qu'ils considèrent appropriées et livrer leur appréciation des critères à appliquer, des moyens de contrôle à mettre en place et des sanctions à appliquer en cas de non-déclaration ?

Les promoteurs publics rencontrent souvent des difficultés à convaincre les responsables communaux pour la réalisation de logement locatifs sociaux. Est-ce que les Honorables Députés, qui sont souvent détenteurs d'un mandat communal, peuvent exposer les raisons de cette réticence et exposer des pistes qui pourraient convaincre les communes à agir de façon plus responsable dans ce domaine pour donc soutenir l'ambition au niveau national qui est de privilégier la réalisation de logements locatifs sociaux ?

Autour de la discussion de la limitation des loyers sur le marché privé (*Mietpreisbremse*), quelles sont les propositions concrètes des Honorables Députés pour la mise en œuvre pratique d'une telle limitation des loyers, ainsi que les moyens de contrôle à mettre en place et les sanctions envisagées.

Par quels moyens les Honorables Députés envisagent-ils une application plus conséquente de la limitation existante des loyers, à savoir la limite de 5% du capital investi, et peuvent-ils livrer des idées précises quant au contrôle des loyers réellement payés ? Est-ce que les Honorables Députés considèrent que les commissions des loyers existantes constituent un moyen efficace pour lutter contre le dépassement de la limitation des loyers et considèrent-ils qu'une saisie plus systématique de la commission des loyers dans leur constellation existante est raisonnable, sachant que la majorité des affaires aboutissent devant la justice de paix ? Est-ce que les Honorables Députés ont des idées précises pour réformer ou renforcer cette instance ?

Quelles sont les propositions concrètes des Honorables Députés pour arriver à un modèle de soutien des ménages les plus faibles qui leur permettraient de migrer d'un logement social à très faible loyer vers une solution intermédiaire et finalement vers le marché locatif privé, voire avoir accès à la propriété privée ? Comment les Honorables Députés jugent-ils le règlement grand-ducal fixant le loyer social actuel et quelles seraient les adaptations éventuelles à prévoir ?

**8. Annexe : document de synthèse présenté lors d'une commission
parlementaire logement le 27 octobre 2015**

NR	prévu	Pistes et mesures proposées dans le cadre du débat sur l'orientation de la politique du logement (subventions et logements locatifs)	Remarques et blocs de texte provenant de la feuille de route du 26 juin 2015
1		Société de développement avec les communes (subventions et logements locatifs)	Intégration du Syvicol dans le conseil d'administration du Fdl dans le cadre du projet de loi du Fdl.
2		Mise sur le marché de terrains communaux par des soumissions publiques	A l'avenir, le secteur public ne devra plus vendre sa réserve foncière, mais promouvoir d'avantage l'instrument du bail emphytéotique. Cet instrument donne la possibilité de diminuer le coût du logement en neutralisant le coût du terrain qui représente actuellement déjà dans certaines régions plus que la moitié du prix de vente d'un objet immobilier.
3	x	Cahiers des charges clairs et précis avec indication des prix de vente	Les cahiers des charges sont actuellement en élaboration par un architecte du ministère du Logement. Sachant qu'il s'agit d'une ligne de conduite pour aider les acteurs concernés de pouvoir mieux planifier des logements à coût modéré, resp. subventionnés, par le ministère du Logement. A cette fin, il est proposé de prévoir des critères de qualités ainsi que des critères d'équipements des logements, la manière de procéder dans le cadre de la demande d'aides à la pierre, un récapitulatif des aides à la pierre ainsi que des indications de prix en vue de l'adaptation suivant la finalité des logements différents cahiers des charges sont prévu et ceci selon typologie comme p.ex. vente, locatif social, locatif étudiants etc...
4	x	Gestion locative sociale (à la AIS)	Après l'entrée en vigueur de l'amendement de la loi sur le bail à loyer, les logements gérés par un organisme de liée au logement au Grand-Duché de Luxembourg, l'Etat souhaite soutenir toute initiative de prise en location de logements appartenant à des propriétaires-bailleurs privés, et publics en l'occurrence, et la mise à disposition de ces logements à toute personne exposée à la précarité, la pauvreté et/ou l'exclusion sociale. Dans ce contexte, le ministère du Logement vient de signer une convention avec le syndicat intercommunal SIKOR regroupant les communes Differdange, Käerjeng, Pétange et Sanem en vue du soutien financier de l'AIS Kordall.
5	x	Promotion du bail emphytéotique	Actuellement une participation financière jusqu'à 50% du coût d'acquisition est prévue dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant les aides au logement. Les deux promoteurs publics ne font pas de vente en pleine propriété mais sur base d'un bail emphytéotique. Dans un futur proche il est prévu que les promoteurs gardent leur droit de rachat pour une durée similaire à celle de la durée du bail (50-99 ans).

6	x	Promotion de nouvelles formes de logement tel que coopératives d'habitations, logement intergénérationnel, colocation...	Un projet concret est en cours d'élaboration avec Caritas, le Fonds Kirchberg et la SNHBM en vue de réaliser un projet de coopérative immobilière.
7	x	Développer le service du conseil pour les communes (construction d'ensembles) auprès du ministère du Logement (surtout pour petites communes sans service technique)	Il est prévu de sensibiliser d'avantage les responsables communaux, mais aussi le personnel responsable des communes, afin de faire mieux connaître les aides à la pierre desquelles les communes pourraient profiter. A cette fin le ministère vient d'embaucher deux nouveaux collaborateurs. Une sensibilisation politique et technique se fera également dans le cadre de réunions régionales prévues pour début janvier.
8	x	Simplification des procédures d'autorisations (PAP/PAG)	Le ministère du Logement n'est pas compétent en la matière, mais est en contact permanent avec les ministères compétents afin de veiller sur la simplification des procédures.
9	x	Subvention de loyer	La subvention de loyer est en cours de traitement dans la commission du logement.
10	x	<i>Mietspiegel et Präisscadaster</i>	Le ministère du Logement est en train d'analyser le besoin du <i>Mietspiegel</i> afin de pouvoir définir les données à utiliser. Il faut connaître l'objectif final d'un tel <i>Mietspiegel</i> afin de bien définir les paramètres nécessaires. Par différents moyens techniques à explorer en définitive, un <i>Mietspiegel</i> serait réalisable rapidement, mais nécessiterait une collaboration étroite avec une autre administration (ACD). Des pourparlers dans ce contexte sont en planification.
11	x	Logements pour jeunes, <i>Einliegerwohnungen</i>	Le ministère du Logement et le ministère de l'Education nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse ont lancé un programme pour la création de logements pour jeunes gens en phase de transition. Depuis début 2014, les ministères ont identifié 27 pistes possibles. Jusqu'à présent 83 logements pour jeunes gens sont en planification. En mai 2015, les 14 premiers logements à Ettelbruck, qui sont gérés par Nordstadjugend asbl, ont été inaugurés. Deux autres projets regroupant une trentaine de logements, dont l'achèvement est prévu pour 2016 resp. 2017, seront réalisés par la commune de Mondrange et soutenus de façon substantielle par les deux ministères. Le ministère du Logement veille à ce que la construction de logements soit également prévue sur des sites appartenant à l'Etat.

12	x	Logements accessibles pour personnes âgées	La loi modifiée du 25 février 1979 concernant les aides au logement prévoit actuellement des aides à la pierre pour la construction de logements pour personnes âgées et jusqu'à concurrence de 75% pour les communes. Il est évident que cette aide n'est pas assez connue dans les communes. A cette fin le ministère fera le tour des régions afin de mieux informer les communes.
13		Logements expatriés, <i>boarding houses</i>	Des initiatives privées sont en train de se créer dans ce domaine. Reste à clarifier le problème de l'enregistrement dans le registre communal des occupants qui ne forment pas un ménage tel quel.
14		Coopération + intense entre Communes /AIS /offices sociaux -> 5,67€/nuît/pers	Une étroite collaboration est proposée au communes dans le cadre de la gestion locative sociale. Les derniers jours, 3 conventions ont été signées dans ce contexte et ceci avec des asbl et une commune.
15	x	Remembrement urbain dans le cadre des PAP = >1ha (10% logements à coût modéré)	Sujet à approfondir avec le Syvicol dans le cadre du pacte logement 2.0

On constate que, p.ex. au Kirchberg, des tours de bureaux ne posent pas de problème, sachant qu'à l'étranger, tel que à Vienne ou à Francfort, il y a de bons exemples de projets réalisés avec une énorme densité sans que ces biens aient un caractère de "HLM". Le ministère du Logement entend organiser une conférence pour le grand public à ce sujet, afin de mieux sensibiliser les responsables politiques, les acteurs du secteur mais aussi les citoyens sur les avantages de telles constructions, tout en sachant que de telles constructions ne peuvent être envisagée dans un environnement purement urbain.

Baulückenprogramm

La définition retenue par le ministère du Logement, le ministère de l'Intérieur, et le MDDI-Environnement est la suivante : une lacune dans le tissu urbain existant (dent creuse/ *Baulücke*) est un terrain qui cumulativement répond aux conditions suivantes : 1) le terrain est entièrement viabilisé au sens de l'article 23 al.2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 2) le terrain se prête à la réalisation de logements et se situe dans une zone destinée à l'habitat. Il est immédiatement constructible moyennant une autorisation de construire, sans préalablement faire l'objet d'un PAP « nouveau quartier », sans préjudice des dispositions d'autres lois (comme p.ex. celles relatives à la protection de la nature et des ressources naturelles, aux permissions de voirie, aux sites et monuments, à l'eau, etc.). 3) cette définition est seulement valable pour l'élaboration et l'application du programme national *Baulücken*. Quelques constats doivent être faits : environ 83% de la surface des *Baulücken* appartiennent à des personnes physiques, ces terrains sont souvent utilisés comme investissement en capital à long terme pour les enfants ou les propriétaires eux-mêmes, la propriété privée a une haute priorité pour la population, généralement il est avancé que « de toute façon les propriétaires ne veulent pas vendre ». Le programme de recherche allemand REFINA (*Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement*) a détecté la même problématique dans des villes allemandes. Afin de trouver une solution, un projet pilote a été initié dans 3 communes en Bavière et Baden-Wurtemberg. Environ 50% des propriétaires contactés ont participé à ce projet. À peu près d'un quart des propriétaires se sont décidés de vendre ou de construire sur leurs terrains, c.-à-d. qu'ils ont mis leur terrain à disposition du marché. Dans le cadre du *Baulückenprogramm* il est indispensable que les communes prennent leur responsabilité afin d'entamer des projets tel que présentés ci-dessus. Aussi est-il primordial que les propriétaires privés sont intégrés dans le processus.

suite voir ligne suivante

17	x	<p>Baulücken doit motiver privés à vendre (alignement imposition + value)</p>	<p>Dans le cadre des conférences régionales du ministère, les communes auront une présentation de l'outil d'identification des <i>Baulücken</i> dans leur commune. Le ministère donnera un conseil initial en ce qui concerne l'approche à adopter envers les propriétaires et pourra faire le lien avec REFINA, afin que la commune puisse élaborer sa stratégie en collaboration avec cet institue expérimenté en la matière.</p>
18		<p>Adaptation de l'amortissement accéléré pour le logement locatif</p>	<p>Il est à souligner que le ministère est en étroite collaboration avec le ministère des Finances afin d'analyser des pistes possibles au niveau d'instruments financier en ce qui concerne la création de logement locatif à coût modéré</p>

19	x	Projets d'envergures	<p>Fonds du logement - site du Laminoir L'objectif est de créer un quartier moderne et innovant sur une ancienne friche et de créer des synergies avec la commune de Dudelange et toute la région. Le site en question est d'une envergure de 39 ha dont 18,7 ha sont constructibles avec un potentiel prévisible de 1.000 logements.</p> <p>Le Fonds du Logement a lancé en 2009 un concours international et en 2012 l'équipe lauréate a finalisé le plan directeur pour le site.</p> <p>Il est prévu de procéder par étapes. Le premier PAP A avec 120 logements pourra éventuellement entrer en procédure dans un avenir proche et, sauf incident majeur lors des procédures administratives, les premiers logements pourront éventuellement être construits en 2017.</p> <p>Fonds du logement - Site des friches à Wiltz En 2010, le schéma directeur <i>Wunnen mat der Wooltz</i> d'une envergure de 28 ha et comportant au moins 700 logements a été finalisé.</p> <p>La première phase sera lancée prévisionnellement en septembre 2015 avec le PAP « GETZ ».</p> <p>Société Nationale des Habitations à Bon Marché - Site « Sigelsriech » à Olm, commune de Kehlen Les planifications pour ce projet d'envergure ont commencé en 2015.</p> <p>Dans la commune de Kehlen à Olm, la SNHBM réalisera un projet pilote avec quelque 1.000 logements pour environ 2.500 habitants. Un groupe de travail interministériel prépare l'élaboration d'un plan directeur de ce site. Les terrains sont en possession de la SNHBM et un classement en zone habitable devrait se faire en 2015.</p> <p>SNHBM - Projets « Réimerwee », « Bd. John F. Kennedy » et « Kiem » à Luxembourg-Kirchberg En date du 12 juin 2015, Madame Maggy Nagel, ministre du Logement et Monsieur François Bausch, ministre du Développement durable et des Infrastructures, ont présenté la nouvelle politique des prix de logement concernant les nouveaux quartiers d'habitation au Kirchberg, en présence des responsables du Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg et de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché.</p> <p>Il a été précisé que le quartier Kirchberg se voit, parallèlement au réaménagement de l'avenue Kennedy en boulevard urbain, résolument orienté vers une meilleure mixité de bureaux, de commerces et depuis un certain nombre d'années, de logements. En effet, le nombre actuel d'habitations qui est de 1.400, sera porté à environ 6.500 dans le futur. Dû au fait que les terrains qu'il gère appartiennent à l'Etat et sont donc disponibles dans l'immédiat, le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg est un acteur très important dans la</p>
----	---	----------------------	---

		<p>construction rapide de logements abordables.</p> <p>Il a été insisté sur le fait qu'au vu du coût actuel d'un logement neuf au Kirchberg (7.150 €/m2), le gouvernement a pris la décision, et cela dans l'intérêt d'une politique de logement à coût abordable, de fixer les prix de cession pour les logements à vendre sur le marché libre à 4.200 €/m2 et celui des logements subventionnés (50% des logements projetés, réalisés par la SNHBM) à 3.250 €/m2.</p> <p>Les ventes des logements sur le marché libre ainsi que les ventes des logements subventionnés sont soumises à un certain nombre des conditions. La cession se fait sous la forme d'un bail emphytéotique courant pour une durée de 99 ans. Les acquéreurs doivent occuper personnellement le logement et de façon permanente. En ce qui concerne les logements subventionnés, le Fonds Kirchberg ou la SNHBM bénéficient d'un droit de rachat.</p> <p>Il a été précisé que 3 projets d'envergure seront réalisés au Kirchberg d'ici 2020, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> -PAP Quartier Kiem à 820 logements, procédure actuellement en cours, 50% logements subventionnés ; -PAP Réimerwee à 560 logements, procédure à débiter à court terme, 70% logements subventionnés -PAP JFK Sud à 260 logements, procédure à débiter à court terme, 70% logements subventionnés
20	<p>x</p> <p>Encourager collaboration entre ministères pour accélérer procédures</p>	<p>Le ministère du Logement n'a aucune compétence en ce qui concerne les procédures administratives dans le cadre d'un projet de construction. Il est donc très difficile pour ce ministère de procéder à un raccourcissement des procédures.</p> <p>Néanmoins, le ministère du Logement veille à ce qu'aucune nouvelle contrainte en matière de procédure administrative dans le cadre de projets de logements soit imposée et intervient de façon proactive dans les discussions pour alléger les procédures.</p>

21	x	<p>Baulandvertrag</p> <p>Les contrats dits <i>Baulandvertrag</i> (contrat d'aménagement) sont conclus entre la commune et le propriétaire du bien. Le but de ce contrat consiste à veiller à ce que les terrains qui sont déjà bien connectés aux réseaux communaux (rues, alimentation en eau, évacuation des eaux usés etc.) soient viabilisés à court ou moyen terme.</p> <p>Les <i>Baulandverträge</i> stipulent la valorisation des terrains par le propriétaire endéans une période définie. Les sanctions en cas de non-respect des clauses du contrat peuvent varier. Soit la commune pourra exercer un droit de préemption, soit une pénalité conventionnelle sera due, soit le terrain concerné sera reclassé en zone verte ou zone d'aménagement différé.</p> <p>En règle générale, le <i>Baulandvertrag</i> est conclu lors d'un reclassement d'un terrain de zone verte en zone constructible. Cet instrument a fait ses preuves dans d'autres pays, notamment en Styrie en Autriche.</p> <p>Il s'agit d'un instrument à prévoir dans la loi relative à l'aménagement communal et plus particulièrement au niveau du titre 6 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.</p> <p>Cette partie de ladite loi sera révisée plus globalement vu que la partie consacrée au remembrement urbain, aujourd'hui élément clef pour l'activation du foncier, n'est pas très efficace. Le projet de texte pour le contrat d'aménagement est en cours d'élaboration en étroite collaboration avec le ministère de l'Intérieur, qui a compétence en la matière.</p>
22	x	<p>Logements de service</p> <p>Entre février et août 2015 l' AIS a visité 50 logements de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 32 logements de service ont été pris en charge par l' AIS • 17 logements de service ne correspondent pas aux critères de l' AIS et ne seront donc pas pris en charge par celle-ci. • 29 « conventions de mise à dispositions » ont été signées par l' AIS et les nouveaux locataires (respectivement se trouvent encore en procédure). • L' AIS doit encore faire l'état des lieux resp. la remise des clés pour 1 logement de service. • A partir de juin 2015, 16 logements de service ont déjà été occupé par les nouveaux locataires (clients de l' AIS). <p>Dans les prochains jours 5 visite de logements de service seront faites. Une actualisation des logements de services actuellement non-habités est en cours auprès du ministère des Finances.</p>
23	x	<p>Screening aides</p> <p>Une pré-étude a été confiée au LISER. Le screening de toutes les aides au logement sera lancé sous peu.</p>

24	x	Klimabank / Prêt à taux 0	Un groupe interministériel, présidé pour des raisons de compétence par le ministère des Finances, élabore actuellement une future structure pour une banque climatique. Dans ce contexte, différentes pistes sont examinées. Un premier module pour la création d'un tel instrument pourra constituer le <i>KlimaPrêt</i> mis en place pour l'assainissement énergétique d'un logement.
25		Commission d'agence 3% à revoir	Une concertation pour un échange de vues avec Yves Cruchten est prévue
26		Garantie locative : réduction à 2 mois	idem
27	x	Mietpreisbremse à 5% - quid contrôle efficace	<p><i>Cette contribution vient d'une note qui a été annexée à un courrier en matière fiscale, envoyée au ministère des Finances en juillet 2015 (on attend toujours une réponse dudit ministère), à voir si cette proposition peut déjà être présentée aux députés.</i></p> <p>La limitation du rendement admis de 5% du capital investi au niveau des baux d'habitation semble être peu suivie et respectée sur le marché locatif.</p> <p>Le dépassement du rendement au-delà de la limite autorisée est constaté surtout pour des biens plus anciens (20 ans et plus), ne correspondant plus aux standards et aux normes énergétiques actuels. Aucun contrôle efficace n'a jamais été mis place pour inciter les propriétaires à respecter la limite et l'initiative de saisir la commission des loyers doit primordialement venir du locataire, sous réserve qu'il soit au courant de l'existence d'un tel organe et qu'il a le courage de confronter son propriétaire avec ce sujet.</p> <p>En pratique le locataire évite d'entrer en conflit avec son propriétaire et accepte le loyer, comme il a pu se faire une idée de la situation du marché et des loyers pratiqués, lors de sa recherche d'un logement.</p> <p>La limite de rendement est donc inefficace parce qu'en pratique inexistante, faute de respect et de contrôle.</p> <p>Objectif d'une imposition sur les revenus locatifs : imposer les revenus locatifs en relation avec leur importance de rendement généré, tout en encourageant les investissements de départ et surtout les investissements réalisés tout au long de l'exploitation, destinés à garder un niveau qualitatif élevé. Le particulier devra continuer à considérer l'investissement locatif comme un placement intéressant et le volume des investissements privés doit rester sur un niveau élevé.</p> <p>Proposition : abolition de la limite de 5% du capital investi et imposition graduelle des revenus suivant le rendement locatif réalisé par objet.</p>

28	x	Commission des loyers nationale	<p>Dans le cadre de l'abolition des districts et des commissaires de districts, les commissions des loyers seront présidées depuis le 1er octobre 2015 par un représentant du ministère du Logement. Lors d'une deuxième étape les missions et la structure des futures commissions des loyers seront révisées. La piste de la commission des loyers nationale sera examiné dans le même contexte. Une réunion de concertation avec les anciens commissaires de district a été organisée pour la prise en charge des dossiers et archives par le ministère du Logement.</p>
29		Droit de préemption lié à des règles précises de calcul ou avis expert	<p>Dans le cadre de rachats de logements par le FdL et la SNHBM des règles précises prévues déjà dans l'acte de vente sont prévues et appliqués lors de l'exercice effectif du droit de préemption</p>
30		Bëllegen Akt suivant situation du revenu	<p>Suite à l'échec du « projet de loi déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager l'amélioration de l'efficacité énergétique dans le domaine du logement » il a été faite au ministre du logement en 2012 la proposition suivante: « Dans le but d'atteindre une sélectivité plus importante au niveau des transferts sociaux (déclaration faite par le Gouvernement à plusieurs reprises pendant les dernières semaines), il pourrait être intéressant de faire dépendre le crédit d'impôt du revenu des administrés. » En cas d'intérêt, actuellement cette piste pourrait être suivie et intégrée dans notre liste de mesures fiscales pour le ministère des Finances.</p>