



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 23 janvier 2018

Ordre du jour :

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 17 novembre, 20 novembre, 1^{er} et 4 décembre 2017
2. Débat de consultation sur la problématique du logement
- Entrevue avec M. le Ministre du Logement
3. Divers

*

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

M. Marc Hansen, Ministre du Logement

M. Jean-Paul Marc, Mme Andrée Gindt, M. Romain Alff, du Ministère du Logement
Mme Diane Dupont, Présidente du conseil d'administration du Fonds du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés: M. Yves Cruchten, M. Félix Eischen, M. Henri Kox, M. Marc Lies

M. Roy Reding, observateur délégué

*

Présidence: M. Max Hahn, Président de la Commission

*

1. **Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 17 novembre, 20 novembre, 1^{er} et 4 décembre 2017**

Les projets de procès-verbal sont approuvés.

2. Débat de consultation sur la problématique du logement

- Entrevue avec M. le Ministre du Logement

En septembre 2017, le Ministre du Logement avait remis à la Chambre des Députés un document de synthèse (ensemble avec la demande gouvernementale d'organiser un débat de consultation) pour permettre aux députés de présenter leurs vues respectives sur la problématique du logement abordable et de proposer leurs nouvelles solutions en la matière.

Dans ce document, le ministère avait fait l'inventaire d'instruments nouveaux, tels que la subvention de loyer, la «*Klimabank*», le «*Baulückenprogramm*» et les instruments spécifiques au logement dans la réforme fiscale, dont la réduction de l'imposition sur la plus-value. Le document reprend également des instruments existants comme le droit de préemption, l'emphytéose ou l'expropriation et soumet l'ensemble de ces instruments à un examen afin d'analyser si et dans quelle envergure l'éventail à disposition trouve son application sur le terrain.

En septembre, M. le Ministre avait déjà annoncé que le document pourra faire l'objet d'une actualisation au cas où, entre son édition en septembre 2017 et le débat de consultation, de nouvelles pistes se concrétiseraient. La présente réunion a pour but de présenter les dernières évolutions en matière de politique du logement.

Une prochaine réunion, fixée au 6 février 2018, portera sur les résultats du dernier monitoring du «Pacte Logement». Le but dudit monitoring a été, d'une part, de vérifier le respect des conditions inscrites dans les conventions «Pacte Logement» et, d'autre part, de mesurer l'impact des dispositions de la loi précitée. Le monitoring du «Pacte Logement» porte sur une révision des projets de logements et d'équipements collectifs ainsi que les instruments pour la mise en œuvre du «Pacte Logement».

Le débat de consultation est prévu pour fin février/début mars 2018.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi dite «Pacte Logement», 97 communes ont procédé à la signature du pacte proprement dit. Dans le cadre de la déclaration d'intention signée en novembre 2015 par le secrétaire d'État au Logement à l'époque, Marc Hansen, le Ministre de l'Intérieur, Dan Kersch, et le président du Syvicol, Emile Eicher, un groupe de travail «Pacte Logement 2.0» a été créé en 2016 en vue de préparer un nouveau concept «Pacte Logement». Ce groupe de travail se compose de représentants du Ministère du Logement, du Ministère de l'Intérieur, du Ministère du Développement durable et des Infrastructures - département de l'Aménagement du Territoire et du Syvicol. Il reprendra ses travaux dès que les nouveaux représentants du Syvicol auront été désignés.

Echange de vues

Le Gouvernement soutient la prise en location, par des organismes exerçant la gestion locative sociale (comme, par exemple, l'Agence immobilière sociale), de logements

appartenant à des propriétaires privés en vue de la mise à disposition de ces logements à des personnes exposées à la précarité, la pauvreté et/ou l'exclusion sociale notamment du fait de leurs difficultés de trouver un logement abordable. Le loyer demandé par les organismes exerçant la gestion locative sociale (p.ex. Agence immobilière sociale) et qui sont conventionnés avec le Ministère du Logement ne peut pas dépasser 10 euros / m².

M. le Président rappelle que plusieurs interlocuteurs de la commission parlementaire avaient soulevé le fait que des propriétaires de studios ne souhaitent pas louer à un prix aussi bas, alors que les loyers deviennent trop élevés pour des maisons faisant plus de 150 m².

M. le Ministre répond que les 10 euros par mètre carré constituent un maximum. Les mesures concernant le logement social ont été analysées ensemble avec les partenaires du ministère. Une nouvelle convention fixe les montants comme suit:

- 550 euros au maximum pour un studio,
- 670 euros pour un appartement avec une chambre à coucher,
- la règle des 10 euros au maximum par m² reste en vigueur pour les logements dépassant cette taille.

Ces montants se situent en dessous des loyers sur le marché libre.

M. le Ministre se félicite que de plus en plus d'organismes ont souhaité devenir partenaires du ministère (15 au lieu de 7 organismes) et que la liste des logements à disposition s'est allongée notablement (quelque 500 logements au lieu de 350).

- Quid une liste d'attente commune pour les promoteurs sociaux?

M. le Ministre explique que les personnes qui cherchent un logement à prix modéré souhaitent accroître leurs chances en s'inscrivant sur plusieurs listes. Or, les partenaires du ministère essaient de répondre à des problèmes qui diffèrent largement selon les besoins du public auquel ils s'adressent (Jugend- an Drogenhëllef, Stëmm vun der Strooss...). Pour des raisons de protection des données, il n'est pas possible de savoir vers quel organisme orienter une personne qui est à la recherche d'un logement, ce qui explique que des inscriptions doubles peuvent en résulter.

- Pourquoi les promoteurs privés ne réalisent-ils pas davantage de logements sociaux?

M. le Ministre rappelle que les promoteurs privés peuvent déjà profiter d'une convention avec le Ministère du Logement. Cependant, le ministère doit s'assurer que le caractère social d'un logement reste acquis. De même, le ministère doit s'assurer qu'un actionnaire ne réalise pas une plus-value lors de la vente de parts dans une société qui détient un patrimoine réalisé avec des deniers publics.

Les fabriques d'église sont très actives dans la création de logements.

- Pourquoi l'absence de soutien financier pour les coopératives immobilières?

Le système des aides au logement n'est pas applicable aux coopératives. Les coopératives d'habitation reposent en effet sur le concept d'une société commerciale à

laquelle les membres de la coopérative apportent un capital pour faire construire un bloc de logements. Ceux-ci appartiennent donc à la coopérative et les habitants paient un loyer couvrant les frais de fonctionnement du bâtiment. Si un habitant veut partir, il récupère son capital initial. Les sociétaires ne peuvent pas obtenir d'aide à la pierre. En plus, les banques sont réticentes pour accorder un prêt à une forme de société dont les actionnaires ne sont pas connus ni solidairement responsables. La Ville de Luxembourg a fait connaître son intention d'initier un tel projet. Le Gouvernement réfléchit à la possibilité d'accorder des garanties de l'Etat pour les sociétaires qui veulent emprunter de l'argent.

- Le représentant de déi gréng n'est pas en faveur d'une révision vers le haut des loyers pour de petits logements, estimant que les propriétaires gagnent trop d'argent par rapport à la taille du studio ou de l'appartement. Il n'est néanmoins pas en mesure de proposer une solution alternative sauf à suggérer que les promoteurs sociaux ne louent pas de tels objets.

M. le Ministre rappelle que les 550 euros constituent un loyer maximum et que les prix du marché varient selon la situation respective des logements (Luxembourg-Ville ou commune limitrophe ou en région plus rurale, etc.).

Un membre du groupe CSV souligne le rôle que devraient jouer les communes dans le contexte du logement social. Est-ce que le Ministre prévoit de refaire le tour du pays pour encourager les communes à jouer leur rôle? Quelles autres initiatives ministérielles sont prévues? Quelles autres mesures seraient possibles pour encourager les communes à s'engager?

M. le Ministre est d'avis que les communes manquent souvent de courage. Elles pourraient investir davantage dans la création de logements locatifs, mais ne suivent pas peut-être par peur de crispier des électeurs.

Constructions d'ensemble: 4700 nouvelles unités ont été construites dont 55 à 60% par les communes. 63 communes sont encore actives dans le domaine. Le ministère ne peut que les inciter en leur rappelant que le Gouvernement rembourse 75% des sommes investies dans les logements locatifs. M. le Ministre rappelle que le débat devrait servir à récolter l'opinion des députés sur les idées émises dans le document ministériel distribué en vue du débat de consultation.

Le ministère a prévu un certain nombre de rendez-vous avec les communes dans les prochains mois. Il est difficile de savoir ce que le Gouvernement pourrait faire en plus, mais certaines pistes mériteraient d'être poursuivies.

M. le Ministre est d'avis que les communes ne devraient pas poursuivre une logique mercantile. Investir dans le logement revient en fait à faire de la politique sociale dans l'intérêt général.

M. le Ministre rappelle que les outils dont dispose une commune devraient être connus (droit de préemption, moyens de financement public, bail emphytéotique), mais qu'ils ne sont pas employés systématiquement.

Un membre du groupe parlementaire CSV donne à considérer que la difficulté de trouver un logement freine aussi l'intégration ou la réintégration sociale après une séparation, une cure ou un accident de la vie. Le ministère dispose-t-il de chiffres concernant ces personnes qui se trouvent dans la double difficulté ? Existe-t-il des aides spéciales en faveur de ces groupes de personnes?

M. le Ministre répond que le Fonds du Logement, suite à sa réorganisation, s'est efforcé de remettre en place le suivi spécifique duquel ont pu bénéficier ces personnes. Le Fonds dispose de conventions avec les associations et organismes qui assurent le suivi de ces personnes. Les associations bénéficient de subsides spécifiques. Les organismes disposent en plus de conventions spéciales avec le ministère et peuvent demander des aides pour assurer la gestion des dossiers, pour pouvoir employer une assistante sociale etc.

Un membre du groupe parlementaire LSAP esquisse la situation qui se présente actuellement pour Wiltz. La ville accueillera plusieurs milliers de nouveaux habitants et connaîtra donc une forte progression du nombre de ses habitants. La question de la mixité sociale ne saurait par conséquent être négligée.

Il faudra prévoir des infrastructures supplémentaires, dont notamment une nouvelle école pour quelque 300 enfants. Or, celles-ci devront être réalisées parallèlement avec les logements. La commune devra donc s'endetter considérablement, de l'ordre de 50 millions d'euros d'emprunt pour un budget annuel de 25 millions.

M. le Ministre répond qu'il est rare que soient réalisés des projets d'une telle envergure et qu'il faudra tirer des conclusions des expériences faites.

M. le Ministre répond qu'il faut bien évidemment mener la discussion, mais a l'impression que certaines communes prennent la mixité sociale comme argument pour refuser de créer des logements locatifs à loyer modéré. M. le Ministre rappelle que les logements dits « sociaux » / subventionnés ne concernent plus seulement les familles nombreuses ou personnes à bas revenu. Les loyers sont calculés au prorata des salaires et les nouveaux ensembles sont donc susceptibles d'intéresser un public varié. Souvent, les familles souhaitent simplement se rapprocher d'un lieu de travail.

Un représentant du groupe parlementaire DP est d'avis que le suivi social est primordial et qu'il demande beaucoup d'efforts de la part des communes.

L'orateur souhaite avoir confirmation que pour des projets de construction dépassant la surface d'un hectare, la commune peut demander à ce que soient réalisés 25 logements sociaux.

M. le Ministre confirme que la commune peut, par le biais d'une convention, fixer un loyer ou se réserver un droit de préemption, tout en sachant que l'Etat contribue au financement d'acquisitions de terrains ou de logements par la commune à raison de 75% du prix payé.

Comment éviter une concentration de logements à coût modéré dans une même résidence? M. le Ministre est d'accord pour dire qu'il faut veiller à une certaine répartition des logements et que la commune devra établir un plan de gestion de ces logements.

Un orateur aimerait savoir comment un demandeur peut évaluer l'éligibilité de son dossier pour une aide au logement.

Le représentant ministériel du Service des aides au logement explique que le promoteur introduit d'abord ses plans. Le Service des aides au logement analyse ensuite si ces logements remplissent les conditions légales. Le client reçoit alors un courrier sur base d'un pré-accord pour qu'il puisse s'adresser à une banque en vue de l'établissement d'un plan de financement.

3. Divers

Aucun sujet n'a été abordé sous ce point.

Luxembourg, le 6 février 2018

La Secrétaire,
Francine Cocard

Le Président de la Commission du Logement,
Max Hahn