Session ordinaire 2017-2018

FC/JCS P.V. LOG 14

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 23 février 2018

Ordre du jour :

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 23 janvier et 6 février 2018

2. Présentation par Monsieur Marc Hansen, Ministre du Logement

   - de différentes adaptations de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation;
   - des modifications apportées aux règlements grand-ducaux y afférents

3. Divers

*

Présents : Mme M. André Bauler rempl. M. Lex Delles, M. Alex Bodry rempl. M. Frank Arndt, Mme Taina Bofferding, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Henri Kox, M. Claude Lamberty, M. Paul-Henri Meyers, M. Marcel Oberweis rempl. M. Marco Schank, M. David Wagner

M. Marc Hansen, Ministre du Logement
M. Jean-Paul Marc, M. Romain Alff, du Ministère du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés : Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Frank Arndt, M. Yves Cruchten, M. Lex Delles, M. Marc Lies, M. Marco Schank

M. Roy Reding, observateur délégué

*

Présidence : M. Max Hahn, Président de la Commission

*

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 23 janvier et 6 février 2018

Les projets de procès-verbal sont approuvés. La commission est d'accord pour insérer au procès-verbal du 6 février une nouvelle version du tableau sur l'application du droit d'emphytéose afin de tenir compte du fait que cet instrument est également mis en œuvre à Wiltz. On compte donc un total de 63 projets réalisés dans 12 communes.

2. Présentation par Monsieur Marc Hansen, Ministre du Logement
- de différentes adaptations de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation;
- des modifications apportées aux règlements grand-ducaux y afférents

M. le Ministre informe que les ministres réunis en conseil ont adopté en date du mercredi 21 février 2018 certaines modifications législatives. Il s'agit
- de la modification des dispositions sur l'aide au financement d'une garantie locative et
- de l'adaptation à la situation actuelle des exigences minimales de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité en matière de location ou de mise à disposition à des fins d'habitation.

Les adaptations seront apportées à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et à la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Il s'agira aussi d'ajuster par la suite les règlements grand-ducaux traitant ces matières. Le projet de loi concernant les modifications aux législations de 1979 et de 2006 ainsi que les règlements grand-ducaux y afférents devraient être déposés sous peu.

M. le Ministre tient à présenter les nouvelles mesures aux membres de la Commission du logement, ceci en vue du débat de consultation sur la problématique du logement prévu pour le 1er mars 2018 à la Chambre des Députés.

Afin d'alléger les contraintes que rencontrent les particuliers pour accéder à un logement locatif sur le marché privé, le Ministère du Logement propose notamment de **redéfinir les critères d'attribution de l'aide au financement d'une garantie locative**. La garantie locative souvent exigée par le bailleur lors de la conclusion d'un bail sur le marché privé, représentant dans beaucoup de cas jusqu'à trois mois de loyer, peut être fournie par l'État si les demandeurs remplissent certaines conditions.

La garantie prend la forme d'un certificat dans lequel l'État s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel de la garantie, le montant exigé. En contrepartie, le locataire conclut avec un établissement financier un dépôt conditionné pour reconstituer le montant de la garantie par une épargne régulière. Les critères d'éligibilité que doivent remplir les demandeurs ont été révisés de façon à ouvrir cette aide à un public plus large.

La nouvelle limite de revenu pour bénéficier d'une aide sous forme de garantie locative est fixée dorénavant à un montant de 2.900 euros net pour une personne seule, et sera augmentée en fonction de la composition du ménage. En outre, le demandeur devra uniquement faire preuve d'un revenu régulier de trois mois au lieu de six mois actuellement.

Les nouveaux critères proposés permettent d'obtenir une aide si le taux d'effort consacré au paiement du loyer est inférieur à 40% du revenu net du ménage (au lieu d'un tiers à l'heure actuelle), sans que le loyer en soi soit plafonné, comme c'est le cas dans la réglementation actuelle qui exclut toute aide au-delà d'un loyer de 1.612,28 euros.

M. le Ministre cite en guise d'exemple un ménage avec deux enfants qui pourra solliciter une aide au financement d'une garantie locative jusqu'à un revenu net de 6.090,15 euros (contre

4.710,94 euros aujourd'hui) pour un loyer (s'élevant) jusqu'à 2.436,06 euros (contre 1.612,28 euros). Ceci implique que le nombre de demandeurs éligibles devrait substantiellement augmenter.

Une autre adaptation importante concerne la **refonte des dispositions légales sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité des logements locatifs ou mis à disposition à des fins d'habitation**. Ces critères, qui sont actuellement réglés dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, seront dorénavant définis dans le cadre de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité ont été élaborés par un groupe de travail interministériel ensemble avec des représentants du Syvicol et des deux plus grandes villes du pays.

Les critères revus seront plus clairement définis. La législation ainsi précisée a notamment pour objectif de responsabiliser davantage les propriétaires et exploitants des logements visés. Ainsi, en cas de décision de fermeture par le bourgmestre d'un logement ne répondant pas aux critères fixés par la loi, l'exploitant ou le propriétaire doit reloger les locataires. À défaut, la commune pourra procéder au relogement des locataires. Dans ce cas, les frais de ce relogement seront, pendant une durée maximale de trois mois, à charge du propriétaire ou de l'exploitant suivant le cas d'espèce. Les nouvelles dispositions prévoient toutefois une phase de transition de 2 ans qui devrait permettre à tout propriétaire de se mettre en conformité avec les nouvelles exigences.

De plus, le **taux de référence** devrait être adapté à la réalité du terrain étant donné qu'il se situe en-dessous du taux actuellement en vigueur sur le marché. Le taux de référence a été introduit en 2012 pour éviter que des ménages bénéficiant déjà d'un taux réduit (p.ex. en tant qu'employé d'une banque) ne bénéficient encore de la bonification d'intérêt de la part de l'Etat

M. le Ministre rappelle que la plupart des mesures seront traduites par voie de règlement grand-ducal et ne nécessitent dès lors pas l'approbation de la Chambre des Députés. Cependant, au vu du débat de consultation, prévu pour le 1er mars 2018, l'orateur a préféré en informer les députés.

M. le Ministre explique qu'il a également informé les associations actives dans le domaine du logement social et que leurs réactions étaient plutôt positives.

Discussion

Un membre du groupe parlementaire CSV note que dans le cas d'un relogement, les frais seront, pendant une durée de trois mois, à charge du propriétaire du logement insalubre. L'orateur demande ce qui se passera une fois les trois mois écoulés.

M. le Ministre répond que le délai est notamment prévu pour permettre au propriétaire d'assainir le logement.

Un autre membre du groupe parlementaire CSV demande comment la commune prend connaissance d'un logement insalubre. L'orateur rend attentif au fait que beaucoup de locataires ont peur de signaler de telles situations.

M. le Ministre répond que des (tierces) personnes signalent de telles situations et que les maires ont une responsabilité en matière de relogement des familles qui se trouvent dans de telles situations.

Suite à une remarque concernant les loyers, M. le Ministre rappelle les publications de l'Observatoire de l'Habitat/LISER qui a calculé les moyennes des loyers. Il note que les loyers annoncés pour de nouvelles locations ne correspondent pas à la moyenne des loyers (recensés) vus à travers le pays. M. le Ministre reconnaît que les loyers peuvent varier fortement d'une région à l'autre.

Un membre du groupe parlementaire déi gréng, de par son expérience, salue le fait que les propriétaires devront assumer leur responsabilité. Les responsables communaux peuvent demander l'avis des instances compétentes au Ministère de la Santé.
Les offices sociaux peuvent aussi jouer leur rôle. Les commissions des loyers devraient devenir plus actives en matière de loyers trop élevés par rapport à la qualité du logement.

Un membre du groupe parlementaire LSAP considère que les hébergements d'urgence ou logements temporaires sont très importants pour permettre aux communes de faire face à des situations d'urgence.

L'orateur craint que la pratique des sommes à remettre en liquide (officiellement comme garantie en vue d'une location) ne s'arrête pas, même quand elle sera défendue par la nouvelle disposition légale que le Gouvernement souhaite mettre en place.

Les représentants ministériels expliquent les dispositions concernant la garantie locative. Les clients peuvent s'informer sur les conditions et savoir s'ils peuvent bénéficier de la garantie locative avant même de se mettre à la recherche d'un logement. Le Service des aides au logement peut émettre une sorte d'autorisation sur un certain montant. En cas d'urgence, les offices sociaux peuvent également jouer leur rôle en préparant le dossier avant même que le client effectue ses recherches. Cette coopération entre le ministère et les instances communales permettent de réagir rapidement.

Suite à une question d'un membre du groupe parlementaire CSV, M. le Ministre répond que le Gouvernement a accordé une garantie locative dans 6% des dossiers. Il précise que de nombreux ménages ont, pendant un certain temps, épargné de l'argent sur un compte et disposent de fonds avant même de s'adresser au Ministère du Logement pour obtenir une aide au financement d'une garantie locative.

3. Divers

Aucun sujet n'a été abordé sous ce point.

* * *

Luxembourg, le 27 février 2018

La Secrétaire,
Francine Cocard

Le Président de la Commission du Logement,
Max Hahn