



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session ordinaire 2018-2019

FC / CE

P.V. LOG 01

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 24 janvier 2019

Ordre du jour :

1. Présentation du programme gouvernemental - volet Logement
2. Organisation des travaux de la commission
3. Divers

*

Présents : M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Franz Fayot, M. Max Hahn, M. Henri Kox, M. Marc Lies, Mme Octavie Modert rempl. M. Serge Wilmes, M. Roy Reding, M. Roberto Traversini, M. David Wagner

M. Marc Goergen, observateur délégué

Mme Sam Tanson, Ministre du Logement
Mme Tania Fernandes, du Ministère du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusée : Mme Françoise Hetto-Gaasch

*

Présidence : M. Henri Kox, Président de la Commission

*

1. Présentation du programme gouvernemental - volet Logement

Après quelques mots d'introduction de M. le Président, Mme la Ministre présente les points saillants du programme gouvernemental en relation avec le logement.

Le logement constitue un des grands défis du nouveau Gouvernement qui se propose de travailler en étroite collaboration avec les partenaires du terrain, dont notamment les communes. Le Ministère du Logement se voit comme accompagnateur des acteurs publics et privés.

Le Gouvernement a l'intention de se donner tous les moyens pour accroître l'offre de logements publics à prix modérés notamment pour les personnes ne pouvant pas se loger sur le marché privé.

Le cadre général de l'action gouvernementale :

Mme la Ministre explique que le Gouvernement envisage une refonte complète de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement qui n'est plus d'actualité notamment au niveau des critères d'éligibilité (évolution des prix, évolution sociologique, durée des contrats de travail, etc.).

Les moyens en place seront renforcés en vue d'une augmentation de l'offre de logements à coût modéré.

Mme la Ministre s'est informée sur différents projets urbanistiques en construction. Elle estime que l'Etat doit donner l'exemple et attacher une attention particulière à la qualité urbanistique, la qualité de vie et la cohésion dans les quartiers, ainsi qu'à une amélioration de la qualité dans la construction, de la qualité énergétique et de la biologie de l'habitat en général.

Le Gouvernement estime que l'argent public investi dans le domaine du logement doit aller dans la création de logements et soutenir de ce fait le développement du logement à prix abordable.

Un accent sera mis sur le soutien des communes. Le Pacte Logement sera reformé. Au sein du Ministère du Logement sera créée une cellule « Conseil aux communes ». Le Gouvernement souhaite soutenir davantage les communes en matière d'acquisition de terrains et de création de logements.

Au niveau de la mobilisation de terrains, le Gouvernement souhaite adapter et simplifier le système actuel du droit de préemption. Suite à l'acquisition d'un tel terrain, il serait souhaitable qu'un projet y soit réalisé rapidement.

Un comité d'acquisition sera instauré sous la responsabilité du Ministère du Logement. Le Ministère souhaite en outre analyser la location temporaire de terrains à bâtir et instaurer un « *Baulandvertrag* ».

Les logements locatifs

Le Gouvernement a compris le besoin de définir avec précision ce qu'il faut entendre par « logements sociaux » et « logements à coût modéré ».

Il souhaite créer un guichet unique auquel peuvent s'adresser les demandeurs d'un logement social.

Le Gouvernement souhaite favoriser le développement de la création de logements à coût modéré et le développement de la gestion locative sociale.

Le Gouvernement souhaite créer une base légale pour la sous-location respectivement la colocation.

Il souhaite aussi mettre en place un système qui garantit que les frais d'agence ne soient plus imputés unilatéralement aux locataires.

Le rôle et les compétences des commissions de loyers se verront renforcés.

L'offre de logements

La vente de logements subventionnés se fera seulement avec bail emphytéotique.

Le Gouvernement veillera à une concertation entre l'action publique et l'initiative privée.

Le système de subventions pour tous les promoteurs sera revu de manière globale (refonte de la loi de 1979).

Il y aura un élargissement de l'offre de logements pour étudiants.

D'autres mesures concernent les formes de logement et la qualité de vie. Le Gouvernement souhaite créer un cadre légal pour les « Baugruppen » et les coopérations d'habitations. La mise à disposition de terrains par emphytéose devrait être facilitée si le projet est sans but de lucre. Le Gouvernement prévoit le lancement de projets innovants dans le cadre de l'habitat intergénérationnel.

La fiscalité

Le Gouvernement prévoit une réforme de l'impôt foncier, une analyse du crédit d'impôt (bèllegen Akt) et une analyse du plafond pour lequel le taux super-réduit de la TVA est applicable.

Les aides individuelles liées au logement

Le système sera soumis à une réforme globale, les montants des aides ainsi que des plafonds seront revus. Le but de cette réforme est un raccourcissement des délais grâce à la digitalisation des dossiers. Le système de la garantie de l'Etat sera analysé, ainsi que les critères du prêt climatique.

Certaines mesures en relation avec le logement concernent d'autres ressorts ministériels. Pour rappel, voici les ministères et les actions gouvernementales envisagées:

Ministère de l'Intérieur

- Responsabiliser davantage les communes dans la construction de logements sociaux et de logements abordables
- Répartition des finances favorisant la création de logements sociaux par les communes
- Prise en charge des coûts en relation avec des mesures de compensation écologique par le Fonds de compensation en cas de création de logements par une commune
- Les dispositions relatives à la règle des 10% respectivement des 30% de la surface brute à dédier au logement à coût modéré seront modifiées en poursuivant l'objectif de simplification des procédures, d'application unifiée au niveau national, de la création supplémentaire de terrains de construction publics et de renforcement du principe de l'égalité devant la loi
- Renforcement du principe que toute aliénation immobilière publique devra être conforme à l'intérêt général.

Ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région

- Promouvoir le « design for all »
- Le ministère de la Famille continuera sa coopération avec l'Agence immobilière Sociale (AIS) dans le cadre de la gestion locative sociale
- Diversifier et augmenter l'offre de logements dans le cadre de la gestion locative sociale
- Développement de la collaboration étroite avec le Ministère du Logement
- Attribution de logements sociaux menée, sur base de critères clairs et transparents à élaborer, avec tous les acteurs publics pour offrir davantage de logements aux bénéficiaires de protection internationale
- Pistes à explorer pour faciliter l'hébergement de bénéficiaires de protection internationale chez des particuliers

Ministère de l'Education nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse

- Augmentation de l'offre de logements pour jeunes et développement de concepts de logements alternatifs et abordables
- Développement de la collaboration étroite avec le Ministère du Logement

Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche

- Augmentation de l'offre de logements pour étudiants et jeunes chercheurs en étroite collaboration avec l'Uni, les communes et les promoteurs publics

Ministère de la Santé

- Diversification et augmentation de logements encadrés

Ministère de la Sécurité sociale

- Développement des investissements du Fonds de compensation dans le logement social à coût modéré

Ministère de l'Égalité entre les Femmes et les Hommes

- Encadrement des victimes dans une structure de logement protégée
- Renforcement de la collaboration avec le Ministère du Logement

Ministère des Finances

- Analyse de la possibilité d'appliquer le taux de TVA de 3% à un montant plafonné des rénovations de logements et de bâtiments âgés d'au moins 10 ans.

Ministère de la Mobilité et des Travaux publics

- Création d'une cellule de compétence pour la construction durable et l'économie circulaire

Ministère de l'Énergie et de l'Aménagement du territoire

- Mise en œuvre des quatre plans sectoriels en tenant compte des avis des communes
- Efforts de décentralisation poursuivis par le biais du soutien au développement de la Nordstad et mise en œuvre de zones prioritaires d'habitation
- Mise en œuvre d'une stratégie nationale de rénovation énergétique des bâtiments
- Elimination des obstacles au niveau des copropriétés

Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable

- Dans le cadre de la PRIME HOUSE : une évaluation environnementale des matériaux de construction complétée d'une évaluation des risques liés à la santé et par des critères d'économie circulaire

Ministère de la Justice

- Analyser la faisabilité d'étendre la garantie d'achèvement aux entreprises du secteur des assurances
- Revoir les dispositions légales dans le cadre de la garantie décennale pour combattre les abus

Ministère de la Digitalisation

- Accentuation de la simplification administrative en renforçant la « Cellule de facilitation urbanisme et environnement » et de la plateforme PAP.

Echange de vues

Un membre du groupe parlementaire CSV est d'accord pour dire que la situation dans le domaine du logement ne peut s'améliorer que si l'Etat et les communes travaillent main dans la main. Il est question de faciliter des projets publics et de conseiller les communes à l'instar du service myenergy.lu. Quelle forme prendra cet accompagnement des communes ?

Mme la Ministre répond que le ministère se donne les moyens humains pour assurer cet accompagnement. Les communes peuvent également s'inspirer du Plan sectoriel logement pour mettre en place des structures régionales.

Un suivi social des personnes occupant un logement social est nécessaire, selon l'orateur du groupe parlementaire CSV. Comment l'organiser concrètement ? Faut-il impliquer les offices sociaux ? Doit-on accepter que certaines personnes restent toute leur vie dans un logement social ? Mme la Ministre confirme que le suivi social est en effet primordial. Malheureusement, certains ménages ne seront jamais capables de trouver un logement sur le marché non subventionné et devront pouvoir continuer à profiter d'un logement social.

Quels instruments faut-il mettre en place pour éviter que les aides publiques contribuent en fin de compte à soutenir la hausse des prix des logements sur le marché ?

Y aura-t-il une adaptation des subventions aux promoteurs publics ? Ce taux est actuellement de 75 %, à quel niveau pourrait-il monter ?

Mme la Ministre est convaincue que le Pacte Logement réformé présentera les instruments adéquats. Le détail sera formulé suite aux conclusions du groupe de travail et aux discussions avec les députés.

- Le Fonds du Logement doit obtenir des compétences en matière de gestion locative sociale
- qu'est-ce que cela signifie ?

Mme la Ministre rappelle que des groupes de travail ont été mis en place au sein du ministère et qu'il s'agira de réfléchir aux solutions adéquates dans le contexte de la réforme de la loi de 1979.

Quelle est la définition exacte du « logement à coût modéré » ?

Quel pourcentage des logements sociaux disponibles sera donné en location, quelle part sera accessible à la vente ?

Mme la Ministre rappelle qu'il faut faire une distinction entre logement social et logement à coût modéré. Il lui est actuellement impossible de donner des chiffres précis. Le nombre de logements en location par rapport aux logements à vendre varie en outre d'une commune / d'une région à l'autre. Le terme de « coût modéré » mérite d'être défini avec davantage de précision.

Quelle somme du budget sera dédiée au logement social ? Quelles sont les priorités ministérielles ?

Mme la Ministre cite comme priorités la réforme de la législation de 1979 et la révision du Pacte Logement.

Un représentant du groupe parlementaire LSAP félicite le Gouvernement d'avoir tenu compte des remarques et suggestions émises par les députés au cours des débats d'orientation en séance publique.

Quelles mesures le Gouvernement a-t-il l'intention de prendre pour encourager les propriétaires à donner en location des maisons ou appartements vides ? Comment encourager des propriétaires à construire sur leurs terrains ?

Comment peut-on employer le droit de préemption en faveur du logement sachant que la main publique est saisie en fin de procédure seulement et ne peut pas acheter en dessous du prix offert par des promoteurs privés ?

Est-ce que les communes peuvent également recourir au fonds que l'Etat veut mettre à disposition en vue de la création de logements ?

Mme la Ministre répond que l'instauration d'un fonds devrait permettre à l'Etat d'agir sans devoir attendre la procédure de préemption.

Il serait souhaitable que davantage de communes réalisent des projets avec l'Etat. 50% des communes ne l'ont encore jamais fait.

Un membre de la sensibilité politique déi Lénk renvoie à la proposition de loi 7094 ayant pour but de modifier la loi sur le bail à usage d'habitation. Elle a comme objectif de faciliter l'accès au logement locatif

1) en interdisant au bailleur de mettre à charge du locataire les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, tels que les frais d'intervention d'une agence immobilière;
2) en baissant le montant maximum de la garantie locative à constituer par le locataire.

Des critiques à l'égard du Ministère concernent les moyens de lutte (insuffisants) à l'encontre de pratiques sur le marché privé (spéculation, terrains non aménagés, fonds spécialisés).

Mme la Ministre estime ne pas disposer des moyens adéquats pour faire baisser les prix des logements et terrains au vu d'un marché très dynamique et d'une forte demande.

En réponse à une question sur la mise en vigueur de taxes et de mesures fiscales spécifiques en présence de logements vides ou de terrains non bâtis, Mme la Ministre considère que l'instauration de taxes spécifiques s'avère difficile. Dans les communes de petite taille, il paraît

possible de savoir quels logements sont disponibles. Ceci devient néanmoins beaucoup plus difficile dans les grandes agglomérations. Les communes auraient donc besoin de données auxiliaires en provenance des fournisseurs d'eau, de gaz ou d'électricité pour contrôler si l'endroit est habité. La transmission de ces données n'est pas possible d'un point de vue légal.

M. le Président ajoute que, même s'il paraît difficile d'obliger les communes à réaliser des logements sociaux, il faut tout faire pour éviter qu'elles contribuent à la hausse des prix en vendant, au prix du marché, des terrains leur appartenant.

Un membre du groupe parlementaire LSAP souhaite savoir si le Gouvernement a l'intention d'intervenir contre des propriétaires qui acceptent que leurs logements soient utilisés à des fins administratives.

Est-il prévu de faire réaliser une étude sur les propriétaires des terrains (personnes privées ou structures commerciales ou fonds d'investissements) ?

Un membre du groupe parlementaire DP suggère que le Gouvernement se renseigne aussi à l'étranger sur les modèles de gestion de la situation dans les villes à l'étranger et cite l'exemple de Tübingen.

Mme la Ministre informe que des études sont en cours. Le marché luxembourgeois est sensible et avant d'agir, il faut évaluer les réactions potentielles.

2. Organisation des travaux de la commission

En principe, les réunions de la Commission du Logement auront lieu toutes les deux semaines, les jeudis à 10.30 heures, en alternance avec la Commission de la Culture. La prochaine réunion est prévue pour le 7 février 2019.

3. Divers

Situation au Fonds du Logement

Selon des informations parues dans la presse, le Fonds du Logement serait devenu la victime d'une escroquerie. Quelque 800.000 euros auraient été virés en deux étapes sur un compte bancaire polonais qui n'appartient pas à l'entreprise de construction luxembourgeoise à laquelle étaient en fait destinés les fonds.

Mme la Ministre informe que le Fonds du Logement a déposé plainte. La méthode et la fraude seraient assez fréquentes. L'oratrice informe dans ce contexte que les entreprises ne les signalent pas systématiquement au Parquet quand elles sont devenues victimes d'une telle arnaque pour des raisons diverses.

Après intervention auprès de la banque polonaise, le montant du 2^e virement est bloqué.

Pour conclure, Mme la Ministre relève qu'il y aurait eu également un « volet informatique ». Il faut néanmoins procéder à des recherches plus approfondies, afin de découvrir pourquoi ces virements ont pu être effectués sans que quelqu'un n'ait eu le réflexe de réagir.

* * *

Luxembourg, le 6 février 2019

La Secrétaire-administrateur,
Francine Cocard

Le Président
de la Commission du Logement,
Henri Kox