



CHAMBRE DES DÉPUTÉS

Session ordinaire 2009-2010

AT/vg

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 27 avril 2010

ORDRE DU JOUR :

1. Adoption des projets de procès-verbal des réunions des 6 et 13 avril 2010
2. Echange de vues avec des représentants de l'"Unité Logements Etudiants" de l'Université du Luxembourg
3. Divers

*

Présents : M. André Bauler, M. Eugène Berger, Mme Claudia Dall'Agnol, M. Félix Eischen, M. Léon Gloden, M. Jacques-Yves Henckes, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, M. Marcel Oberweis, M. Ben Scheuer

M. Daniel Miltgen, du Ministère du Logement
M. Marc Rousseau, de l'Université du Luxembourg
Mme Anne Christophe, de l'Université du Luxembourg

Mme Anne Tescher, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Henri Kox, Mme Vera Spautz

M. Marco Schank, Ministre du Logement

*

Présidence : M. Marcel Oberweis, Président de la Commission

*

1. Adoption des projets de procès-verbal des réunions des 6 et 13 avril 2010

Les projets de procès-verbal des réunions des 6 et 13 avril 2010 sont adoptés.

2. Echange de vues avec des représentants de l'"Unité Logements Etudiants"

de l'Université du Luxembourg

Les représentants de l'Université du Luxembourg présentent leurs services en matière de logements pour étudiants, pour lesquels il est renvoyé à la présentation Powerpoint, reprise en annexe, pour de plus amples détails. De l'échange de vues subséquent il y a lieu de retenir les éléments suivants :

- L'Université dispose actuellement de 428 logements répartis parmi 27 résidences. Le nombre de logements par résidence varie entre 8 et 71 logements, la moyenne étant de 16 logements par résidence. L'objectif est de trouver un équilibre entre un nombre réduit d'occupants afin de garantir une atmosphère conviviale, d'une part, et un seuil minimal de logements, d'autre part, permettant ainsi de rationaliser les frais d'entretien, notamment au niveau des concierges.

- La demande d'un logement se fait entièrement en ligne, les étudiants ne devant pas se déplacer au Luxembourg au préalable. Le contrat de location est le seul document qui existe en version papier.

- Un défi majeur pour l'Université est de trouver les logements pour étudiants. L'Université établit un contrat de bail avec le propriétaire et offre ensuite ces logements en sous-location aux étudiants. Le propriétaire a ainsi le revenu du loyer garanti et offre éventuellement son immeuble à un loyer plus modéré. L'Université n'est donc jamais propriétaire des immeubles, mais loue conformément aux dispositions de la législation sur les baux à loyer. Le loyer que l'étudiant doit payer est calculé sur base du loyer payé par l'Université, additionné des charges locatives, et divisé finalement par le nombre de chambres de l'immeuble. Les logements pour étudiants ne sont donc pas subventionnés.

- Les logements de l'Université ont été exclusivement destinés aux étudiants venant de l'étranger, l'Université accueillant d'ailleurs des étudiants de 90 nationalités différentes. Dorénavant, des étudiants luxembourgeois ayant des trajets longs peuvent également bénéficier d'un logement d'étudiant de l'Université.

- A côté des immeubles qu'elle loue elle-même, l'Université a mis en place une plate-forme sur son site internet reprenant des offres de logement que des particuliers lui ont fait parvenir. L'adresse des logements n'y étant pas publiée, l'étudiant intéressé doit contacter l'Université pour de plus amples détails. Ce système a l'avantage que le propriétaire d'immeuble a la garantie qu'il s'agit effectivement d'un étudiant. C'est le propriétaire qui choisit finalement lui-même son locataire. Le seul inconvénient de cette méthode est que l'Université ne peut garantir une certaine qualité du logement.

-Les représentants de l'Université regrettent d'ailleurs que le marché immobilier pour logements d'étudiants ne soit pas assez transparent. Il faut veiller à ce que l'offre de logements insalubres à des loyers pharamineux ne se multiplie. En ce qui concerne l'état des logements, le règlement grand-ducal du 25 février 1979 détermine les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location. En vue d'influencer les loyers et rendre le marché plus transparent, le représentant de l'Université propose d'introduire un forfait pour la déduction fiscale des revenus provenant de la location de chambres d'étudiant.

- Il faut promouvoir la colocation au Luxembourg, en incitant les propriétaires à mettre à disposition leurs logements pour ce type de location. Il s'agit d'établir des contrats individuels avec chaque colocataire, la gérance des locataires incombant ainsi au propriétaire. Des membres de la Commission invoquent que les colocations ne sont pas transparentes, puisque le plus souvent, un seul occupant est déclaré à la commune.

- Par ailleurs, la Commission estime qu'il faut encourager les étudiants à déclarer leur lieu de résidence à la commune. Il est évoqué que souvent, les parents des étudiants étrangers s'opposent à cette déclaration puisqu'elle modifierait leur composition de ménage et entraînerait éventuellement des conséquences fiscales comme par exemple en France. Un membre de la Commission suggère que le législateur devrait introduire soit la notion du résident, soit une autre formule en évitant la référence au domicile légal.

- La coopération entre l'Université et les communes en matière de logements pour étudiants se fait par le biais de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, laquelle prévoit une participation financière de l'Etat pouvant s'élever jusqu'à 100% des coûts. Avant que les communes commencent les travaux de construction ou de rénovation d'un immeuble, l'Université donne son accord de principe en ce qui concerne la location. C'est suite à cet accord que les communes introduisent leur demande de subvention auprès de l'Etat. Les communes souhaitant investir dans des logements pour étudiants sont nombreuses.

- Il devient de plus en plus difficile de trouver des logements à proximité des campus universitaires. De même, les étudiants ne sont que peu favorables à un logement dans un village sans infrastructures et loin des villes.

- L'expert gouvernemental précise qu'en vertu d'une modification de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, les *asbl* peuvent bénéficier des subventions jusqu'à 75% des coûts et les communes et autres promoteurs publics, notamment la SNHBM et le Fonds du Logement, jusqu'à 100% des coûts. Le Fonds du Logement loue ses chambres à un taux de 2% du capital investi. Une partie importante de ce revenu est destinée à l'entretien et aux réparations de l'immeuble, dont l'usure est d'ailleurs plus prononcée pour les logements d'étudiants.

- L'*asbl* « Wunnraum fir Stagiaires », qui possède des maisons à Clausen, Beggen et à la rue Siggy vu Lëtzebuerg à Luxembourg-Ville, loue principalement aux stagiaires des institutions européennes. L'*asbl* « Wunnraum fir Studenten » a été dissoute et l'Université a repris ses logements, à l'exception des trois résidences précitées et reprises par l'*asbl* « Wunnraum fir Stagiaires ».

- Des logements pour étudiants sont également construits sur le site Nonnewisen à Esch-sur-Alzette. Les membres de la Commission pourront s'informer à ce propos lors de la visite prévue pour le 18 mai 2010.

- Le taux d'occupation des logements loués par l'Université est actuellement de 66%. Ceci s'explique par le fait que plusieurs résidences n'ont pu être finalisées qu'au semestre d'été. Or, pendant ce semestre, il n'y pas de demandes puisque les étudiants sont déjà logés. Dès automne 2010, le taux d'occupation augmentera pour atteindre un taux idéal de 80%.

- L'Université mènera en mai 2010 une enquête de satisfaction auprès des étudiants qui ont été logés par son service logement. Lors d'une seconde étape en hiver de cette année, une enquête à propos de tous les services relatifs à la vie étudiante sera menée. C'est à ce niveau que les étudiants logés chez des particuliers pourront exprimer leur degré de satisfaction.

- L'Université conclut ses contrats de sous-location avec les étudiants pour un semestre. Une prolongation du contrat ne peut se faire que si l'étudiant a payé tous ses loyers. Les vacances d'été ne sont d'ailleurs pas incluses dans le semestre d'été et le contrat doit également être prolongé pour cette période. Ces trois échéances de prolongation sont donc un moyen de pression au cas où l'étudiant ne paierait pas les loyers.

- Les logements sont attribués en fonction de la date des demandes, les premières demandes étant traitées d'abord.

- Le plan quadriennal (P4) de l'Université envisage la disponibilité de 600 chambres pour étudiants en 2013. Le Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche s'est d'ailleurs fixé comme objectif un nombre de logements correspondant à 20% des étudiants inscrits à l'Université. Ce rapport se situe au Luxembourg actuellement à environs 10%, tandis qu'à l'étranger il est de 15% à 20%, ce qui est d'ailleurs le *benchmark* européen. Les représentants de l'Université estiment que l'augmentation de ce rapport dépend des ressources financières que le Ministère mettra à disposition.

3. Divers

M. le Président informe qu'un échange de vues au sujet des frais en relation avec l'acquisition d'un bien immobilier et plus précisément les frais de notaire pourra faire l'objet d'une réunion de la Commission en juin.

Luxembourg, le 3 mai 2010

La secrétaire,
Anne Tescher

Le Président,
Marcel Oberweis

Annexe :

Présentation Powerpoint « Les logements des étudiants de l'Université du Luxembourg »

Les logements des étudiants de l'Université du Luxembourg

SEVE – Service des Etudes et de la Vie Etudiante

Scolarité

- Inscriptions
- Diplômes
- Promotion
- Etudes doctorales
- Bourses
- Alumni

Mobilité

- Etudiants
- Chercheurs

Vie étudiante

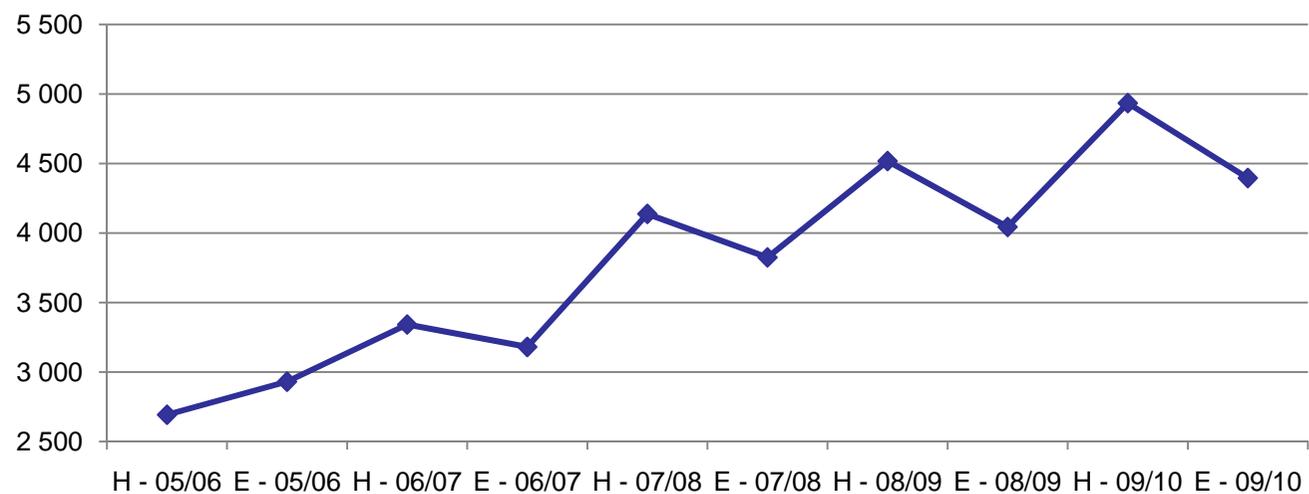
- Logements
- Culture/sport
- Soutien
psychologique

L'université en quelques chiffres

1. Nombre d'étudiants

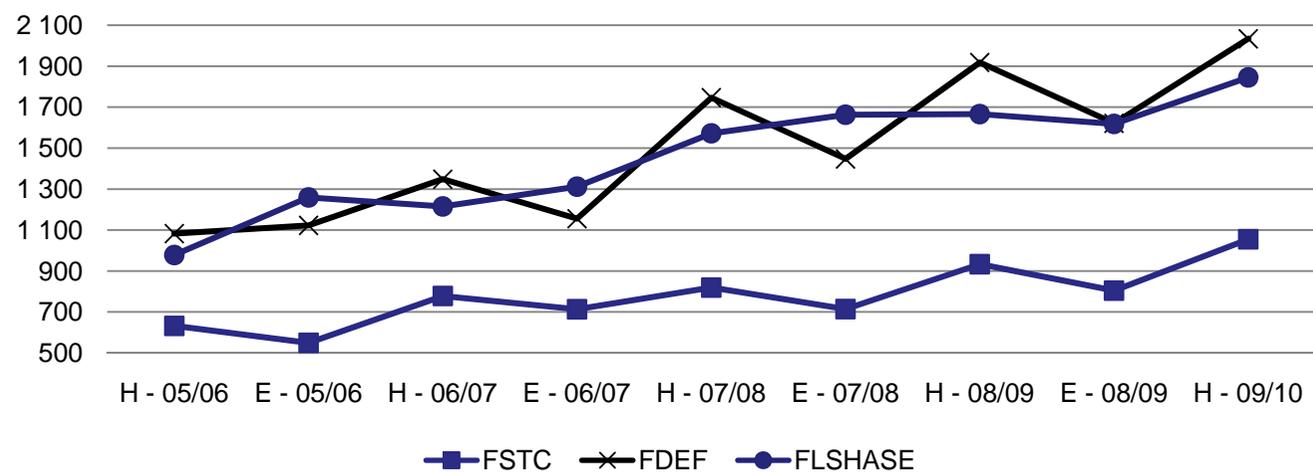
Semestre	H 05/06	E 05/06	H 06/07	E 06/07	H 07/08	E 07/08	H 08/09	E 08/09	H 09/10	E 09/10
Total	2.692	2.930	3.341	3.180	4.137	3.824	4.517	4.043	4.934	4.395

Evolution du nombre d'étudiants



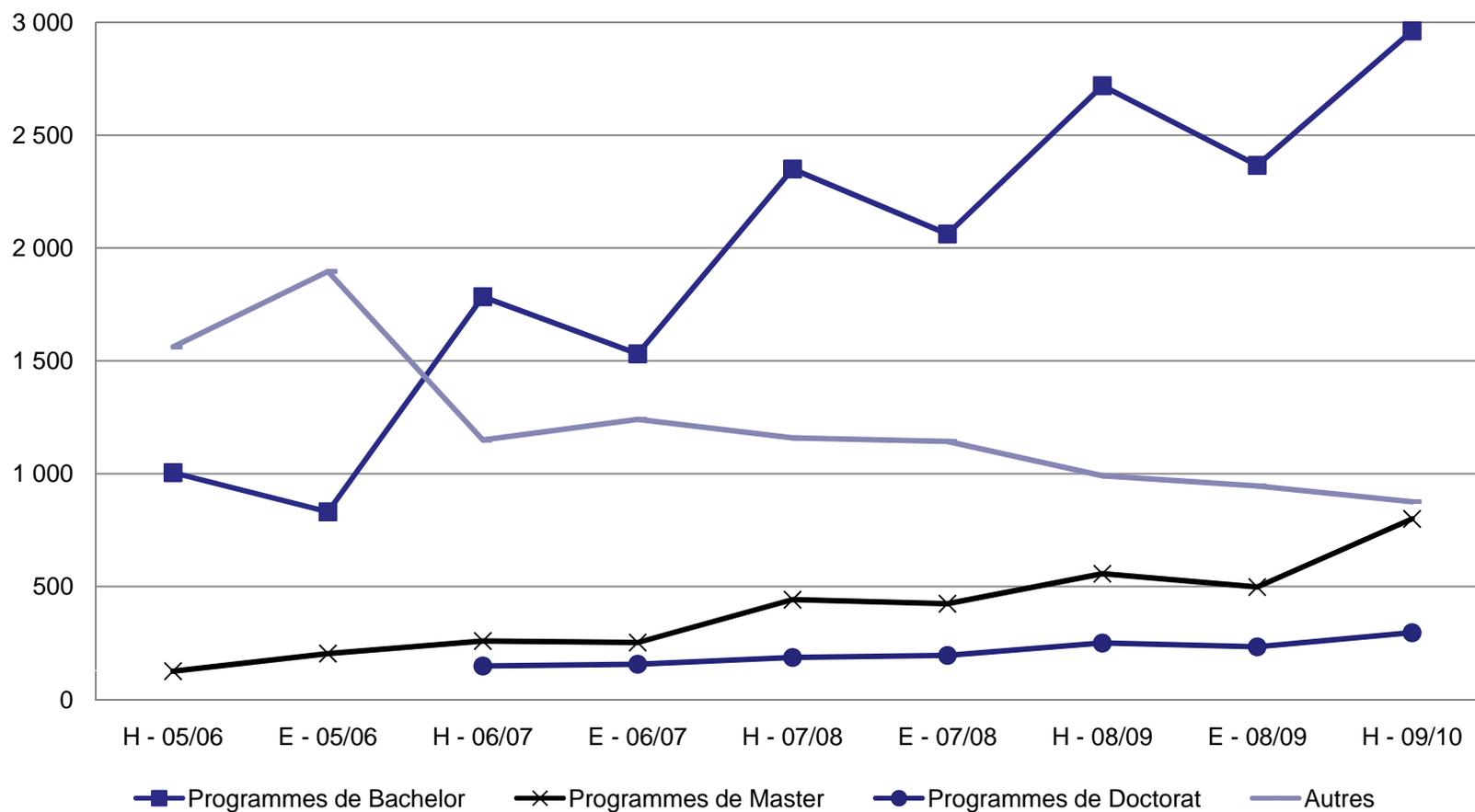
L'université en quelques chiffres

Evolution par faculté



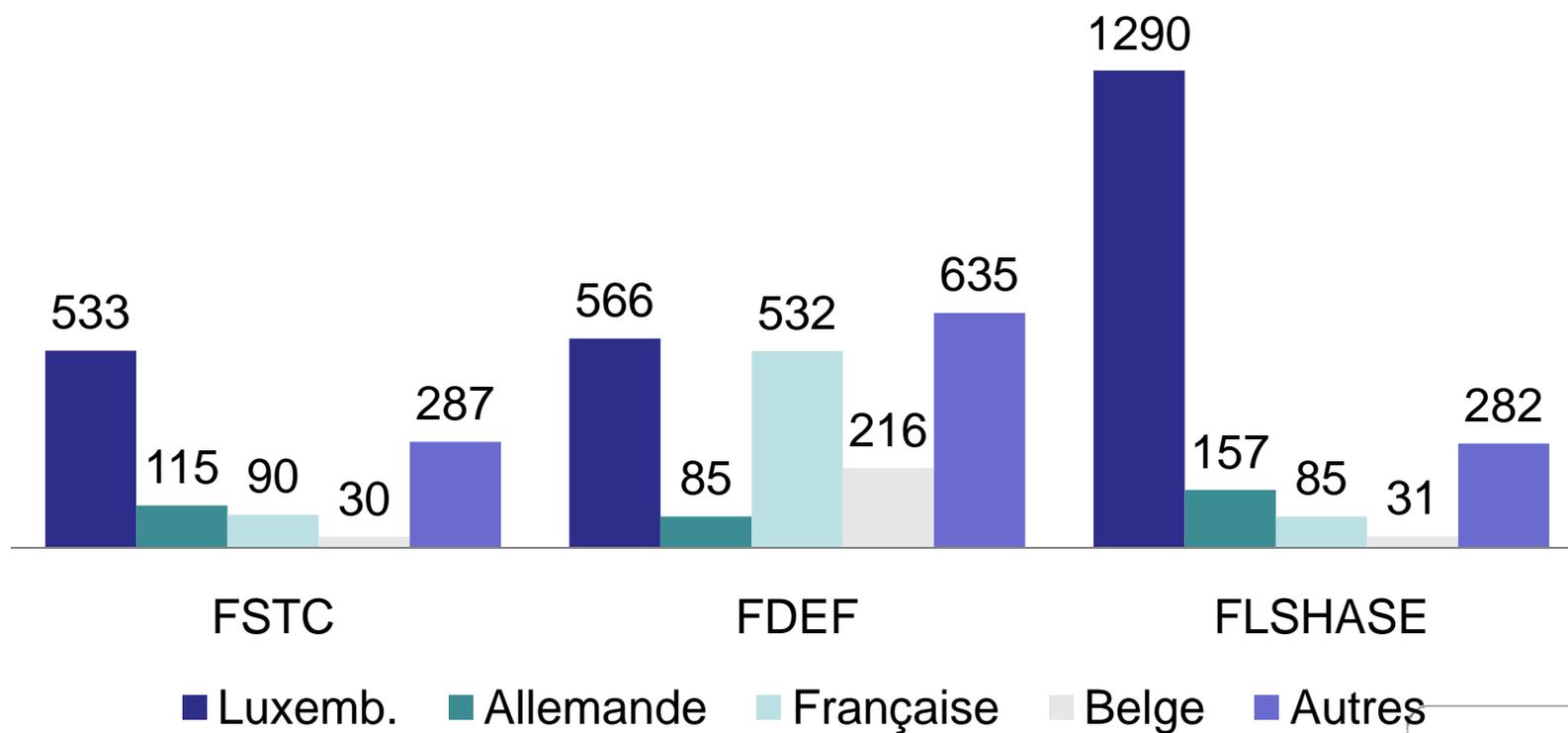
L'université en quelques chiffres

Evolution par type de programme



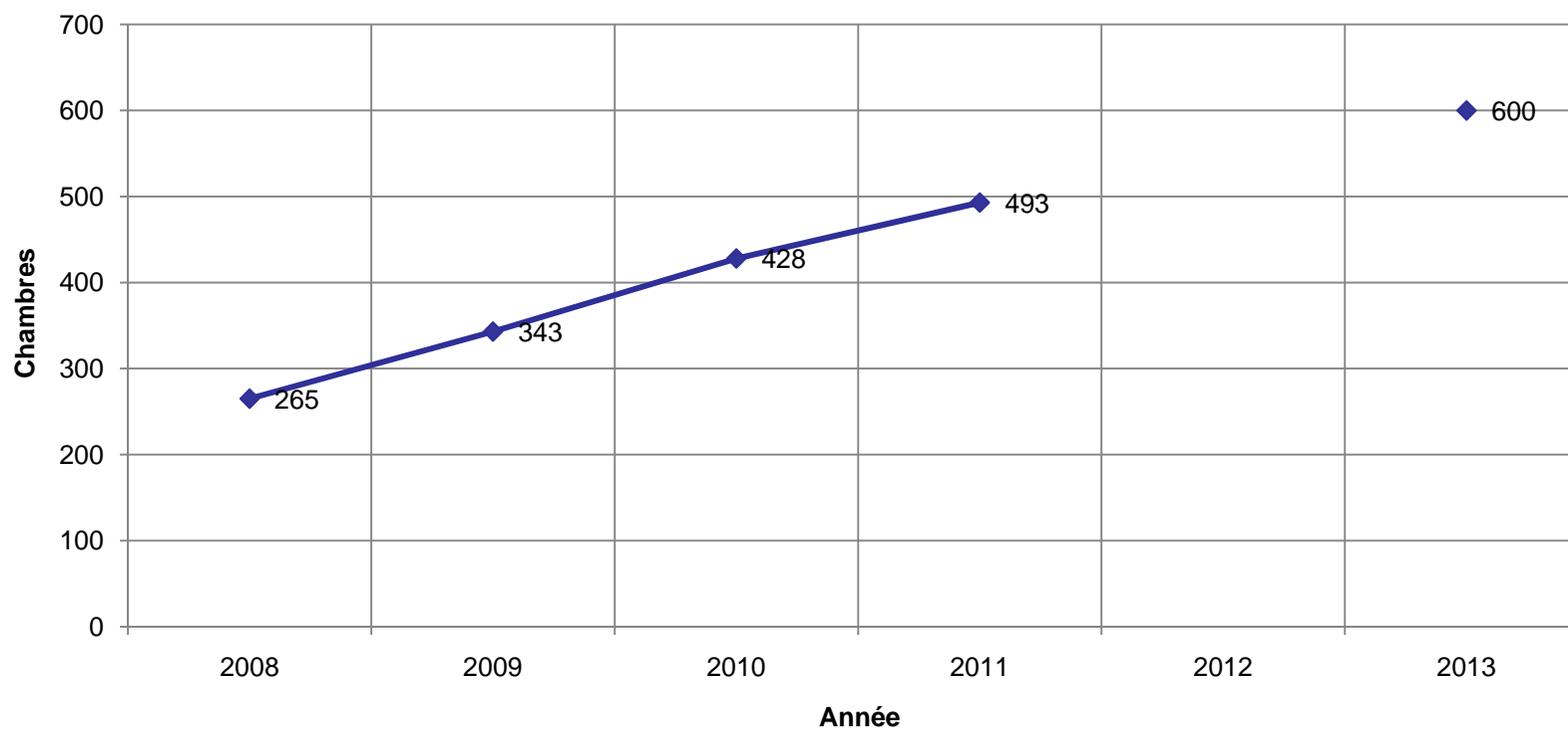
L'université en quelques chiffres

Critère nationalités H 09-10



Les logements étudiants

Progression du nombre des chambres selon P4



Les types de logements

1. Chambre individuelle – cuisine commune, sanitaires communs (+/- 15 m²)
1. Chambre individuelle – cuisine commune, sanitaires individuels
2. Chambre individuelle – kitchenette et sanitaires partagés à deux
3. Studios équipés (+/- 22 m²)

Les types de logements

Exemple: maison Anne Franck, 8 chambres, cuisines et sanitaires communs



Les types de logements

Exemple: Résidence des Dominicaines, 71 chambres , kitchenettes et sanitaires en binômes



Les types de logements

Exemple: Maison Dommeldange, 17 chambres, sanitaires privatifs, cuisines communes



Les types de logements

Exemple: résidence Glesener
Studios équipés



Les chambres



Les chambres



Cuisine



Salle de bains



Studio



Studio



L'attribution des chambres

Seve - unité Logement:

1 coordinateur

2 assistantes

2 concierges

1 outil informatique développé sur mesure,
lié à la base de données des étudiants

L'attribution des chambres

1. Inscription en ligne en tant qu'étudiant
2. Demande de logement
3. Vérification par le système des disponibilités
4. Attribution des chambres
5. Paiement de la caution
6. Emission du contrat

L'attribution – Hiver 2009-2010

Total étudiants	Hiver 2009/2010
	308
Répartition par sexe	
Féminin	167
Masculin	141
Nombre d'étudiants par faculté	
Faculté FSTC	107
Faculté FDEF	122
Faculté FLSHASE	79
Total	308
Nombre d'étudiants par type de programme	
Programmes de Bachelor	141
Programmes de Master	111
Programmes de Doctorant	56
Autres (collaborateurs scientifiques, stagiaires UL, CRP)	23

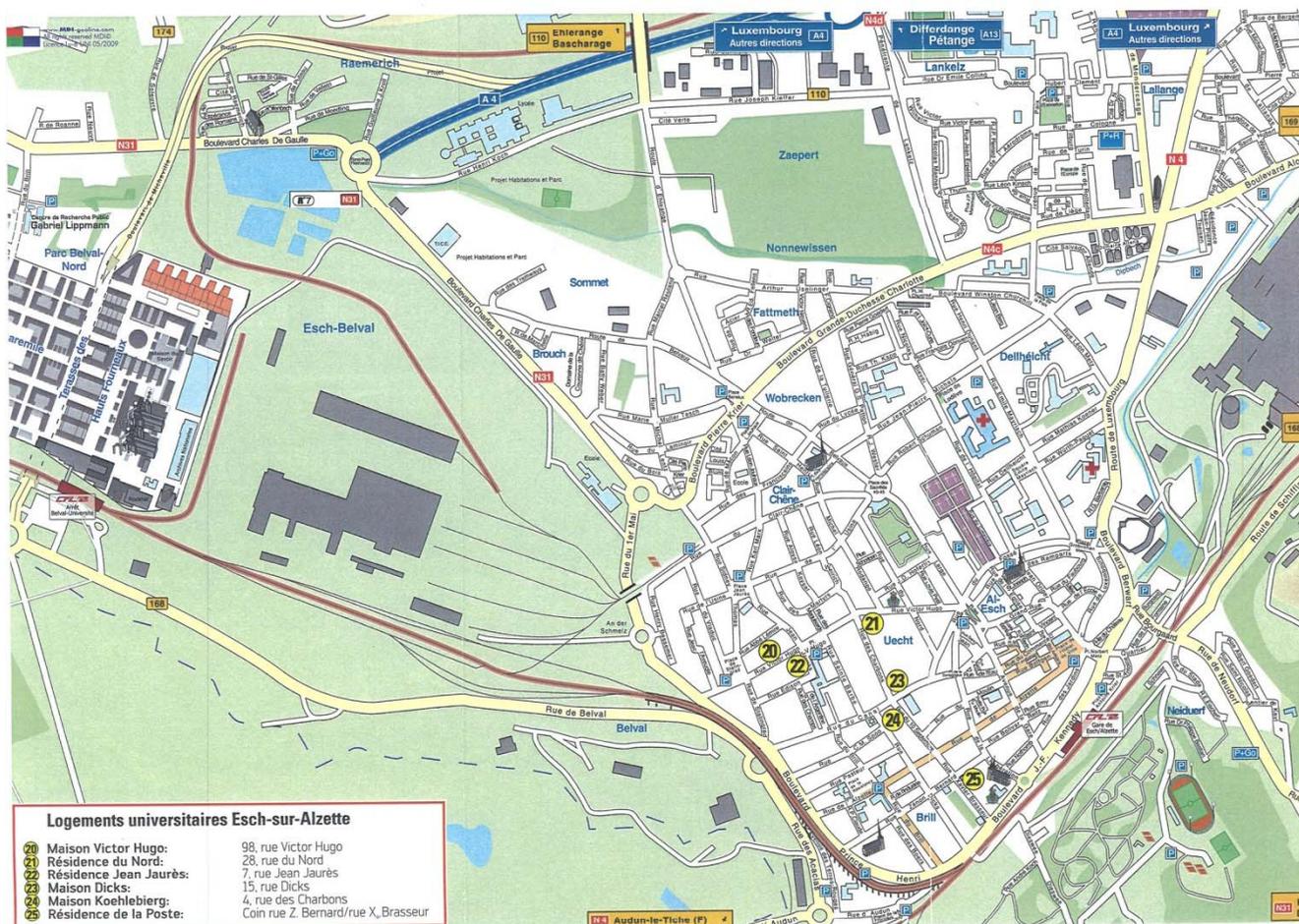
Répartition géographique : Luxembourg



Logements universitaires Luxembourg-Ville

- | | | |
|----|------------------------------|------------------------------------|
| 1 | Maison Dommeldange: | 38, rue de Beggen |
| 2 | Maison Reckenthal: | 18, rue de Reckenthal |
| 3 | Maison Jean-Baptiste Fresez: | 23, rue Jean-Baptiste Fresez |
| 4 | Résidence des Dominicaines: | 102a, avenue Pasteur |
| 5 | Maison Limpertsberg: | 145, avenue de la Faïencerie |
| 6 | Maison Tramsschapp: | 87, avenue Pasteur |
| 7 | Maison Antoine Zinnen: | 7, rue Antoine Zinnen |
| 8 | Maison Erasmus: | 18, rue Ermesinde |
| 9 | Maison Neudorf: | 140, rue de Neudorf |
| 10 | Résidence Jean l'Aveugle: | 7, montée de la Pétrusse |
| 11 | Maison Streckeisen: | 72, boulevard de la Pétrusse |
| 12 | Résidence Adolphe Fischer: | Coin rue M. Rodange/rue A. Fischer |
| 13 | Maison Anne Frank: | 1, rue Jean Jaurès |
| 14 | Résidence Robert Schuman: | 3, rue de la Toison d'Or |
| 15 | Résidence Glesener: | 30, rue Glesener |
| 16 | Appartement Gare: | 144, rue Adolphe Fischer |
| 17 | Résidence Lucilinburhuc: | 21, route de Thionville |
| 18 | Maison William Turner: | 6, rue William Turner |
| 19 | Maison Gasperich: | 14, rue Julien Vesque |

Répartition géographique : Esch



L'habitat privilégié par l'Université

- **Conforme à son profil**
 - De petites unités - en général 35 chambres maximum (exception Dominicaines)
 - Bon standards de confort: Internet, entretien des espaces communs, buanderies, connectées au réseau de transport en commun...

L'habitat privilégié par l'Université

- **Conforme au profil des étudiants**
Résidences Bachelor / Master / Doctorant
- **International : mixité des occupants**

L'organisation

- L'université n'est pas propriétaire
- Sous-location des chambres aux étudiants

Nos partenaires

- Particuliers
- Communes
- Fonds du logement

Les chiffres clés

- Loyer étudiants: entre 180 et 665 EUR
- Loyer moyen: 370 EUR
- Taux d'occupation idéal: 83% (10 mois/an)
- Taux d'occupation actuel: +/- 66 %
(nouvelles résidences...)

Les perspectives

- Le P4 de l'Université
- Les objectifs du MESR
- Belval