



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session ordinaire 2018-2019

LB/CE

P.V. LOG 08

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 16 septembre 2019

Ordre du jour :

1. Echange avec Mme la Ministre sur la révision des conditions de subventionnement de projets de construction d'ensembles de logements subventionnés
2. 7258 Projet de loi portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg
- Rapporteur : Monsieur Henri Kox

- Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'Etat
- Continuation des travaux de la commission
3. Divers

*

Présents : M. André Bauler, M. François Benoy, M. Yves Cruchten, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Franz Fayot, M. Max Hahn, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Henri Kox, M. Marc Lies, M. Charles Margue remplaçant M. Roberto Traversini, M. Roy Reding, M. David Wagner

Mme Sam Tanson, Ministre du Logement

MM Jérôme Krier et Mike Mathias, Ministère du Logement

M. Laurent Besch, de l'Administration parlementaire

Mme Nadine Besch, groupe politique déi gréng

Excusés : M. Frank Colabianchi, M. Roberto Traversini, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : M. Henri Kox, Président de la Commission

*

1. **Echange avec Mme la Ministre sur la révision des conditions de subventionnement de projets de construction d'ensembles de logements subventionnés**

Mme la ministre du Logement explique que comme le subventionnement de projets de construction d'ensembles de logements subventionnés se fait sur base de deniers publiques, il importe, dans un souci de transparence, d'informer les membres de la Commission du Logement sur la révision intervenue. Cela contribuera également à clarifier certains points ayant donné lieu à des fausses interprétations.

En guise d'introduction, elle précise que la multiplication récente des acteurs a entraîné une augmentation des demandes.

L'oratrice donne - il est prié de se référer à la présentation PowerPoint **annexé** au présent procès-verbal) - les explications complémentaires suivantes :

1. Constats sur les conditions de subvention

Elle explique qu'il existe **différents taux de subvention** en fonction de l'acteur. Ainsi, le Fonds du Logement et la Société Nationale des Habitations à Bon Marché bénéficient, en tant que promoteurs publics, d'un taux de subvention de 70 %, les administrations communales et les associations visées par l'article 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement bénéficient d'un taux de 75 % et les autres promoteurs privés, visés par l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, peuvent bénéficier d'un taux de subvention fixée dans le cadre d'une convention avec le ministère du Logement. Pour ces derniers, le taux de subvention varie en fonction des critères de rentabilité propre au projet concerné soumis en amont à vérification par le ministère du Logement. Cette vérification se fait, selon le cadre légal actuel, que pour les seuls promoteurs privés au sens de l'article 16 de la loi modifiée précitée.

Les modalités de fixation sont précisées aux articles 20 à 26 de la loi modifiée précitée.

Les **conditions de mise en location et les conditions de choix des locataires** sont réglées par les articles 27 à 30quater de la loi modifiée précitée.

2. Nécessité de se conformer à la législation européenne

Jusque récemment, la durée de la convention signée avec les associations tels que visés par l'article 30ter - en leur qualité de promoteur privé - pour des projets prévoyant une participation étatique à hauteur de 75 % était de vingt ans. Ainsi, le promoteur privé (*associations visées par l'article 30ter de la loi modifiée précitée*) ne devait apporter que 25 % du capital au moment de la réalisation de la construction d'ensembles de logements subventionnés pour ensuite être libre, à l'issue des vingt ans, à mettre les logements subventionnés sur le marché de l'immobilier et réaliser une plus-value.

La durée des conventions est désormais non plus de vingt ans mais de quarante ans.

En effet, les conditions propres à ces conventions, dont la durée, la hauteur de la subvention accordée et les conditions de loyer et la prise en compte des coûts d'entretien, doivent être paramétrées de sorte à être conformes aux prescriptions de la **Décision de la Commission 2012/21/EU** relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.

3. Défis pour une extension du parc des logements abordables

L'oratrice souligne qu'à raison de la particularité du marché luxembourgeois des logements, il est devenu nécessaire d'assurer une **certaine pérennité** au niveau des logements abordables subventionnés.

Il convient de ne pas ignorer non plus le volet relatif à la **gestion de ces logements**.

L'augmentation de la durée des conventions fixe à offrir une **perspective économique** aux investisseurs et à assurer le maintien de la **valeur patrimoniale des logements** auquel l'Etat aura contribué à hauteur de 75 %.

4. Quelques clarifications quant aux conventions

Il convient de préciser que **l'accord de principe donné**, que pour autant qu'il est demandé par le promoteur privé, par le ministère du Logement n'est pas une décision au sens juridique du terme.

L'oratrice estime que le règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement devra être revu manière ponctuelle.

Elle déclare avoir préféré reformer le cadre légal régissant le volet des projets de construction d'ensembles de logements subventionnés de manière globale et dans un seul trait.

De même, le modèle de conventions sera davantage peaufiné.

L'adoption du budget annuel 2019 au début de l'année 2019 a entraîné, pour plusieurs conventions, le report de la signature et donc du paiement afférent.

5. Quelques chiffres

Le **loyer moyen de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché** est de 4,2 euros par m² et le **loyer moyen des logements appartenant au Fonds du Logement** est de 5,6 euros par m². Cette différenciation s'explique en raison d'une typologie différente des logements.

En ce qui concerne le loyer moyen des **autres promoteurs**, il convient de noter qu'il varie entre 5 et 10 euros par m² pour ce qui est des promoteurs visés par l'article 30^{ter} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et entre 6,25 et 7,33 euros par m² pour les autres promoteurs privés.

6. La suite

Il est prévu d'organiser, lors de la Semaine Nationale du Logement (ayant lieu du 12 au 20 octobre 2019), trois ateliers de réflexion en vue de d'examiner des propositions du ministère du Logement.

Echange de vues

- ❖ M. Marc Lies (CSV) souligne la nécessité de continuer à inciter et à encourager les acteurs privés, qu'il s'agit d'un promoteur au sens de l'article 30^{ter} ou du promoteur privé au sens de l'article 16 de la loi modifiée précitée, à investir dans des projets de construction

d'ensembles de logements subventionnés au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

En même temps, il convient d'assurer une plus grande transparence portant sur plusieurs critères et conditions tel qu'édictés par le cadre légal applicable, dont notamment celui du bénéfice raisonnable. En ce sens, l'orateur s'interroge sur les modalités du calcul du bénéfice raisonnable, ainsi que sur les modalités de contrôle du respect du prix par m².

Au sujet de grands projets annoncés (comme celui de la Ville de Differdange), l'orateur aimerait avoir de plus amples détails quant aux modalités et critères pour déterminer les lots admis à la vente, ceux réservés pour être mis en location et ceux admis pour le bail emphytéotique.

Mme la ministre du Logement déclare partager ces réflexions concernant les exigences liées à la transparence et les mécanismes de contrôle, tout en soulignant qu'il importe, tout en menant les travaux préparatoires en vue de disposer à terme d'un nouveau cadre légal, de pouvoir continuer à agir et à entreprendre sous le cadre légal actuel.

Elle explique que dans le modèle des conventions a été revu et prévoit désormais des obligations plus explicites et comporte des critères relatifs au calcul du loyer. Cet ensemble fait désormais partie de la convention faisant naître, convient-il de le rappeler, par la signature des parties, des obligations contractuelles de part et autre.

Elle souligne que tout projets de construction d'ensembles de logements subventionnés tombant sous le champ d'application de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est traité de manière identique et égalitaire. Cela vise partant le projet envisagé par la Ville de Differdange, dont le ministère du Logement n'est pas saisi à l'heure actuelle.

Le représentant du ministère du Logement explique qu'un plafond égal au taux swap avec un indice 100 points est considéré par les services de la Commission européenne comme étant acceptable au regard des exigences posées par la décision 2012/21/EU. A l'heure actuelle, cela revient à un taux du rendement avoisinant les 2% (taux swap est actuellement est de l'ordre de 0,98% auquel on additionne, à titre de marge, un pour cent).

L'orateur précise que la décision 2012/21/EU précitée autorise d'autres modes de calcul, voire plafonds pour autant qu'il s'agit de coûts nets occasionnés par l'exécution des obligations de service public n'étant pas pris en charge par d'autres acteurs. D'autres pistes sont à l'étude par le ministère du Logement qui prennent en considérations des variables comme la valeur du bail arrivant à son échéance, la valeur du terrain, les frais d'architectes, les frais de rénovation calculés au prorata de la durée de vie du projet, l'amortissement, le montant des recouvrements fiscaux, la surface habitable par rapport au coût du terrain ou encore le taux du logement vacant.

La mise en calcul simulé en intégrant ces variables a permis d'identifier, sur une durée de quarante ans, une rentabilité identique à celle d'un projet de construction d'ensemble de logements non subventionné réalisé par un promoteur privé.

M. Marc Lies (CSV) demande la communication d'un ou de deux exemples de calcul. Il donne à considérer que le taux swap connaît des variations sur la durée qui ont nécessairement une incidence sur les opérations de refinancement.

Mme la ministre du Logement propose d'y revenir au moment de la présentation des modifications qu'il est proposé d'apporter au règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides

à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Elle souligne la nécessité que l'ensemble des différents paramètres devant être pris en considération soit équilibré quant à leur pondération en termes d'exécution d'une politique publique.

- ❖ M. Franz Fayot (LSAP) s'interroge, quant au calcul du bénéfice raisonnable, sur l'incidence en termes fiscaux. De même, il aimerait savoir si tous les véhicules juridiques puissent agir en tant que promoteur privé au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Mme la ministre du Logement informe les membres de la commission que le domaine de la fiscalité en matière du logement sera intégré dans le cadre de la réforme fiscal global. Un groupe de travail interministériel est en train de mener des réflexions à ce sujet.

Elle précise que la loi modifiée précitée n'exclut, sur le plan des sociétés commerciales, aucun véhicule juridique particulier en tant que promoteur privé potentiel.

- ❖ M. Yves Cruchten (LSAP) se demande si et dans quelle mesure les administrations communales agissant comme promoteur public au sens de la loi modifiée du 25 février 1976 concernant l'aide au logement se conforment aux dispositions du règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Mme la ministre du Logement explique qu'elle part du principe que ces administrations communales respectent ledit règlement grand-ducal modifié.

Elle précise que le cas de figure d'un projet d'un ensemble de construction d'ensemble bénéficiant, sur une durée moindre que quarante ans, d'un subventionnement nécessairement recalculé à un taux moindre (respect de l'équilibre normatif) est tout à fait loisible. A cet égard, le promoteur garde toute sa souveraineté pour décider ce qui lui convient le mieux.

- ❖ M. David Wagner (déi Lénk) s'interroge sur l'incidence budgétaire éventuelle que connaîtra le subventionnement de projets de construction d'ensembles de logements de sur les deniers publics suivant les variables énoncées ci-avant par le représentant du ministère du Logement pour être pris en considération dans la méthode de calcul restant à être défini. Il souligne que notamment la valeur foncière des terrains qualifiés de constructible, un des critères qu'il est proposé d'intégrer dans une méthode de calcul restant à être défini, a connu, sur les dernières trente années, une évolution spectaculaire.

Mme la ministre du Logement reconnaît que suivant le mode de calcul, cela pourrait certainement avoir une incidence sur le budget étatique. Or, elle souligne les effets bénéfiques qui pourraient en résulter en termes d'augmentation de l'offre de logements abordables.

- 2. 7258** **Projet de loi portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg**

Les membres de la Commission du Logement procèdent à l'examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État du 2 juillet 2019.

A) Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État du 2 juillet 2019

Amendement 1 – scission du projet de loi

La Commission du Logement a suivi la recommandation formulée par le Conseil d'État dans son avis du 9 octobre 2018 d'insérer l'ensemble des critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité dans un texte de loi particulier, à savoir le projet de loi 7258B. Les modifications à apporter aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement figurent dans le projet de loi 7258A.

Amendement 2 – article 2 du projet de loi 7258A

Article 14quater-1, paragraphe 1^{er}

Le Conseil d'État lève son opposition formelle suite à la substitution des termes « une personne » à ceux de « un ménage ».

Article 14quater-1, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 3

Les membres de la Commission du Logement maintiennent le terme « ménage » tout en insérant, dans un souci de cohérence terminologique, une définition à l'alinéa 2 du paragraphe 2 de l'article 14quater-1. Le Conseil d'État déclare lever son opposition formelle et souligne que la démarche de la Commission du Logement comporte l'avantage d'inclure la colocation dans le champ d'application légal.

Amendement 3

Article 14quater-1, paragraphe 2, alinéa 2

La Commission du Logement a maintenu le terme « demandeur » tout en apportant des précisions quant à la définition dudit terme.

Le Conseil d'État lève son opposition formelle. Cela vaut également pour son opposition formelle soulevée à l'encontre du terme « ménage ».

Article 14quater-1, paragraphe 2, alinéa 1^{er}

Le Conseil d'État lève son opposition formelle soulevée à l'encontre du terme « ménage » à l'image de ses observations consignées sous l'amendement 2 au sujet de l'article 14quater-1, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 3^o.

Amendement 4

Article 14quater-2, paragraphe 1^{er}, alinéa 2

Le Conseil d'État demande à ce que la formule consacrée en matière d'adaptation du coût de la vie soit employée de sorte que les termes « [...] ramené à la valeur au nombre indice cent du coût de la vie, suivant les modalités prévues par l'article 11 de la loi modifiée du 22 juin 1963

fixant le régime des traitements des fonctionnaires de l'État » par celles de « au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État ».

Le Conseil d'État fait observer que l'aide au financement d'une garantie locative en fonction d'un certain revenu est à considérer comme étant une mesure de lutte contre la pauvreté au sens de l'article 11, paragraphe 5 de la Constitution laquelle est réservée par la Constitution à la loi formelle. Il s'ensuit que « *les critères du seuil de revenu de la composition du ménage doivent être déterminés par la loi et non par le biais d'un renvoi à un tableau annexé à un règlement grand-ducal* ». Il maintient son opposition formelle.

Les membres de la Commission du Logement proposent, par voie d'amendement parlementaire, de déterminer les critères de revenu dans la loi et d'y annexer le tableau des seuils de revenu fixés en fonction de la composition du ménage.

Il convient de noter qu'une modification des seuils mentionnés dans cette annexe nécessitera, par voie de conséquence, une modification légale.

Suite à la demande de membres de la commission, le ministère du Logement a communiqué quelques exemples pour expliquer le tableau en question:

Type de ménage	UC	Seuils de revenu	
		en euros au nombre indice 100	en euros courants (indice 2018: 814,40)
Personne seule	1,0	365,00	2.972,56
2 personnes majeures sans enfant	1,5	547,50	4.458,84
Ménage avec 1 enfant	1,8	657,00	5.350,61
Ménage avec 2 enfants	2,1	766,50	6.242,38
Ménage avec 3 enfants	2,4	876,00	7.134,14
Ménage avec 4 enfants	2,7	985,50	8.025,91
Ménage avec 5 enfants	3,0	1.095,00	8.917,68
Ménage avec 6 enfants	3,3	1.204,50	9.809,45
+ par enfant au-delà du 6 ^e	+0,3	+109,50	+891,77

Exemple 1

Type de ménage: Personne seule

Revenu net mensuel: 2.089,75 €
(Salaire social minimum qualifié net)

Loyer payé: 750,00 €

Taux d'effort réel = $\frac{750}{2089,75} = 0,3589 = 35,89\%$

- Le taux d'effort est donc inférieur à 40%.
 - Le revenu net ne dépasse pas la limite de revenu de 2.972,56 euros.
- ⇒ Une aide au financement d'une garantie locative pourra donc être accordée pour un montant maximal de 2.250,00 euros (3x montant du loyer).

Exemple 2

Type de ménage: 2 adultes sans enfant
Revenu net mensuel: 3.000,00 €
Loyer payé: 1.250,00 €
Taux d'effort réel $= \frac{1250}{3000} = 0,4167 = 41,67\%$

- Le revenu net ne dépasse pas la limite de revenu de 4.458,84 euros.
 - Or, le taux d'effort est supérieur à 40%.
- ⇒ Une aide au financement d'une garantie locative ne pourra donc pas être accordée.

Exemple 3

Type de ménage: 2 adultes avec 2 enfants
Revenu net mensuel: 5.000,00 €
Loyer payé: 1.600,00 €
Taux d'effort réel $= \frac{1600}{5000} = 0,32 = 32,00\%$

- Le taux d'effort est inférieur à 40% du revenu net.
 - Le revenu net ne dépasse pas la limite de revenu de 6.242,38 euros.
- ⇒ Une aide au financement d'une garantie locative pourra donc être accordée au montant maximal de 4.800,00 (3x montant du loyer).

Amendement 5 – article 14^{quater}-5

L'ajout de la précision que le bénéficiaire de l'aide est informé par voie postale du montant de l'aide payée au bailleur à titre de garantie locative rencontre l'approbation du Conseil d'État.

Amendement 6 – intitulé du projet de loi 7258B

L'intitulé proposé du projet de loi 7258B ne donne pas lieu à observation.

Amendement 7 – article 1^{er}, 2, 3 et 4 du projet de loi 7258B

L'opposition formelle soulevée par le Conseil d'État tant à l'égard de l'utilisation du terme « *occupant* » que celui de « *gérant* » n'a plus lieu d'être comme les critères relatifs à la salubrité figureront désormais dans un texte de loi à part.

Amendements 8 à 10

Les modifications proposées ne donnent pas lieu à observation particulière de la part du Conseil d'État.

Amendement 11

Article 5 du projet de loi 7258B

Le Conseil d'État, à l'instar de ses observations consignées sous l'amendement 7, lève son opposition formelle.

Article 6 du projet de loi 7258B

Le Commission de Logement décide de ne pas prévoir une sanction en cas d'inobservation de l'obligation de tenir à jour un registre des occupants.

Elle fait sienne la suggestion de remplacer, à l'endroit du point 2°, les termes « *numéro d'identification national* » par ceux de « *numéro de la pièce d'identité* ».

Amendements 12 et 13

Les modifications proposées ne donnent pas lieu à observation de la part du Conseil d'État.

Observations d'ordre légistique

Les observations d'ordre légistique formulées par le Conseil d'État sont intégrées dans le corps du dispositif des projets de loi 7258A et 7258B.

B) Examen des amendements gouvernementaux proposés du projet de règlement grand-ducal déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitations (*dénoté ci-après le projet de règlement grand-ducal*)

Il est proposé d'examiner les amendements gouvernementaux tels que proposés (envoyés aux membres de la Commission du Logement par voie de transmis électronique en date du 12 septembre 2019).

Mme la ministre du Logement explique qu'elle souhaite, dans un souci d'exhaustivité et de transparence, soumettre lesdits amendements gouvernementaux, comme elle a déjà procédé avec le projet de règlement grand-ducal sous référence et celui fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les articles 14*quater*-1 et 14*quater*-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, aux membres de la commission. Elle précise que ces amendements n'ont pas encore été soumis aux membres du Gouvernement réuni en conseil avant d'avoir recueilli l'avis des membres de la Commission du Logement.

Le défi consiste à disposer d'un cadre juridique équilibré prenant en considération la situation actuelle et l'impératif de veiller à améliorer les conditions visant ce type de logement. Le ministère du Logement a eu de nombreuses entrevues avec les professionnels du secteur et avec des représentants de la ville de Luxembourg.

La modification majeure proposée stipule que dorénavant il n'y a plus que deux personnes adultes - il est permis que les parents occupent une chambre à coucher ensemble avec leur(s) enfant(s) mineur(s) - qui peuvent dormir dans une chambre à coucher. Il convient d'y ajouter la condition cumulative que la surface d'une chambre ne peut pas être inférieure à 9 m² par occupant.

Echange de vues

- ❖ M. Marco Lies (CSV) déclare accueillir favorablement le projet de règlement grand-ducal.

Il souligne le fait que l'obligation de relocation est désormais imposée dans le chef du propriétaire / exploitant de la chambre donnée en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Il s'interroge sur la lisibilité des dispositions relatives aux installations sanitaires telles que figurant à l'endroit des articles 11 et 15 du projet de règlement grand-ducal.

L'orateur est d'avis qu'il convient de prévoir que les chambres devraient disposer, à partir de sept occupants, d'une toilette avec lavabo situé en dehors de la salle de bains.

Le représentant du ministère du Logement explique que le libellé du texte tel qu'actuellement en vigueur vise à prendre en compte la réalité des configurations de ce type de logement telles que construites à l'époque.

- ❖ M. Roy Reding (ADR) estime opportun de distinguer entre les chambres meublées destinées à des séjours de courte durée - notamment pour couvrir les besoins d'habitation e.a. de stagiaires, d'apprentis en formation, de personnes en formation continue - et ceux destinées pour couvrir des besoins en termes de séjour plus longs et excédant une durée de six mois. Ainsi, il serait permis de prévoir des critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité distincts en fonction du type de destination des logements visés.
- ❖ M. Max Hahn (DP) s'interroge sur la problématique des salles communes si le nombre des occupants dépasse 9 personnes.

Le représentant du ministère du Logement renvoie à l'article 11, paragraphe 2 tel qu'il est proposé de l'amender (dispositif figurant en caractères gras) ; « *En présence d'un logement avec au moins deux chambres à coucher respectivement d'au moins deux chambres, le local collectif doit comprendre une équipe équipée d'une surface minimale de 8 m².*

En cas de cinq occupants ou plus, le local collectif doit comprendre une pièce de séjour d'une surface minimale de 10 m², augmentée de 1,5 m² par occupant supplémentaire. Cette pièce de séjour séparée des chambres n'est pas requise lorsque le local collectif comprend une cuisine équipée d'une surface minimale de 13 m² augmentée de 1,5 m² par occupant supplémentaire. ».

L'orateur précise que dans le texte réglementaire actuellement en vigueur, aucune disposition relative à des surfaces minima n'est prévu sauf pour le cas de figure où le nombre des occupants dépasse le nombre de six.

- ❖ M. Emile Eicher (CSV) s'interroge quant aux modalités de contrôle prévues ou à envisager compte tenu du constat que de nombreuses communes ne disposent pas d'un cadastre vertical.

Mme la ministre du Logement explique que des propositions de mesures en ce sens sont en train d'être élaborées.

- ❖ Mme Françoise Hetto-Gaasch (CSV) s'interroge sur l'applicabilité des prescriptions réglementaires en matière de luminosité.

Le représentant du ministère du Logement explique que les logements existants doivent être conformes aux dispositions telles que prescrites à l'article 5 du projet de règlement

grand-ducal alors que les logements de ce type en phase de construction ou d'élaboration sont tenus de respecter le cadre légal du droit de la construction.

- ❖ M. Marc Lies (CSV) renvoie à la problématique des aménagements des lucarnes et combles caractéristiques pour ce type de logement.

Le représentant du ministère du Logement explique que l'administration communale, en tant qu'autorité délivrant le permis de bâtir, peut, en application des prescriptions légales régissant la sécurité, imposer des aménagements en vue de prévoir des issues de secours et des dégagements intérieurs.

3. Divers

Aucun point divers n'a été abordé.

* * *

Le Secrétaire-administrateur,
Laurent Besch

Le Président de la Commission du Logement,
Henri Kox

Annexe : présentation PowerPoint du ministère du Logement du 16 septembre 2019

Commission Parlementaire

16 septembre 2019



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du logement

Index



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

1. Constats sur les conditions de subventionnement
2. Nécessité de se conformer à la législation européenne
3. Défis pour une extension du parc des logements abordables
4. Quelques clarifications quant aux conventions
5. Quelques chiffres
6. La suite

1. Constats sur les conditions du subventionnement



- a. Différents taux de subvention
- b. Différentes conditions de mise en location
- c. Conditions de choix des locataires
- d. Participation étatique de 75 % sur 20 années seulement

3

2. Nécessité de se conformer à la législation européenne



- a. Les conditions des conventions forment un ensemble, dont:
 - la durée de la convention,
 - la hauteur de la subvention,
 - les conditions de loyer et la prise en compte des coûts d'entretiens.
- b. Ces conditions doivent être paramétrées de façon à respecter la décision 2012/21/EU selon laquelle :

« le montant de la compensation [la subvention de l'État] ne doit pas excéder ce qui est nécessaire pour couvrir les coûts nets occasionnés par l'exécution des obligations de service public [la location des logements à des conditions abordables], y compris un bénéfice raisonnable ».

4

3. Défis pour le parc des logements abordables



- a. Préserver le plus longtemps possible l'abordabilité
- b. Mettre en place et financer la gestion de ces logements
- c. Offrir une perspective économique aux investisseurs
- d. Assurer le maintien de la valeur patrimoniale des logements auquel l'État aura contribué à raison de 75 %.
- e. Harmoniser les conditions de subventionnement et de mise en location des logements subventionnés

5

4. Quelques clarifications quant aux conventions



- a. Procédure des conventions pour Aides à la Pierre
 - a. Le ministère est saisi par un promoteur
 - b. Accord de principe (information sur l'éligibilité du projet)
 - c. Remise du dossier complet par le promoteur
 - d. Analyse du dossier
 - e. Proposition d'une convention avec les conditions de l'aide
 - f. Signature de la convention par le promoteur
 - g. Validation de l'engagement par le Contrôle financier
 - h. Le cas échéant extension des crédits budgétaires (->IGF)
 - i. Signature par la ministre
 - j. Paiements sur base des factures
- b. L'accord de principe n'est pas une décision
- c. Aucune modification de convention après la proposition de la convention (e.) sans accord du promoteur

6



a. Les loyers moyens demandés selon le type de promoteur

- le loyer moyen de la SNHBM se situe à 4,2 euros/m².
- le loyer moyen des logements du FDL à 5,6 euros/m² ceci en raison d'une typologie différente des logements.
- le loyer moyen des autres promoteurs se situe dans une fourchette variant entre 5 et 10 euros/m² pour les « promoteurs 30ter » et entre 6,25 et 7,33 euros/m² pour les autres « promoteurs privés ».

7



b. Les dernières conventions signées

- Conventions avec sociétés privées pour des logements pour jeunes/étudiants, depuis décembre 2018

Tiers	Date de proposition de la convention	Date de la signature ministérielle	Durée de la convention	Taux de la subvention
SCI Jonk Wunnen	30.10.2018	25.01.2019	20 ans	37,75 %
120, Luxembourg SA	12.03.2019	06.06.2019	20 ans	50 %

8

5. Quelques chiffres : les dernières conventions



- Conventions avec des organisations tombant sous l'art. 30ter de la loi de 1979, signées depuis décembre 2018

Tiers	Date de proposition de la convention	Date de la signature ministérielle	Durée de la convention	Taux de la subvention
Fondation Viktor Elz	03.12.2018	06.02.2019	20 ans	75 %
Oeuvres paroissiales St.Martin asbl	11.06.2019	01.07.2019	40 ans	75 %
Kierchefong Projet Wormeldange	31.07.2018	28.08.2019	20 ans	75 %
Kierchefong Projet Dudelange	31.07.2018	28.08.2019	20 ans	75 %

9

6. La suite



En octobre: discussion lors de la SNL en trois ateliers de réflexion et propositions du ministère avec les acteurs du terrain :

- **Atelier 1 :**
Bailleur social : introduction d'une convention couvrant le financement de la gestion des logements subventionnés
- **Atelier 2 :**
Paramètres pour le calcul d'un **loyer social** applicable pour les logements subventionnés
- **Atelier 3 :**
Conditions de **subventions pour la création de logements** subventionnés (constructions d'ensemble)

10



Merci pour votre attention.