



## **Commission du Logement**

### **Procès-verbal de la réunion du 08 avril 2020**

#### **La réunion a eu lieu par visioconférence**

##### Ordre du jour :

L'impact des mesures pour endiguer la propagation du virus Covid-19 sur la situation du logement (demande de la sensibilité politique déi Lénk du 1<sup>er</sup> avril 2020)

- Échange de vues avec Monsieur le Ministre du Logement

\*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Françoise Hetto-Gasch, M. Marc Lies, M. Roy Reding, M. David Wagner

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Charles Margue, observateur

M. Henri Kox, Ministre du Logement

Mme Diane Dupont, M. Mike Mathias, du Ministère du Logement

M. Laurent Besch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Serge Wilmes

\*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

\*

**Demande de convocation au sujet de l'impact des mesures pour endiguer la propagation du virus Covid-19 sur la situation du logement (demande de la sensibilité politique déi Lénk du 1<sup>er</sup> avril 2020)**

**- Échange de vues avec Monsieur le Ministre du Logement**

La demande de la sensibilité politique déi Lénk a été faite conformément aux articles 23 (3) et 23 (4) du Règlement de la Chambre des Députés.

La sensibilité politique estime que les mesures prises par le Gouvernement dans le contexte de la pandémie du virus Covid-19 mettent en évidence voire renforcent un certain nombre de problèmes liés à la situation du logement au Luxembourg.

Le confinement de la population mis en place par le règlement du 18 mars 2020 met en lumière les conditions de vie inquiétantes des personnes sans-abris et mal-logées qui ne se retrouvent pas dans des conditions sanitaires adaptées pour se protéger du virus et d'en protéger leurs proches/prochains.

Les prix et loyers extrêmement élevés sur le marché du logement au Luxembourg qui représentent déjà en temps normal un fardeau financier redoutable pour une grande partie de la population risquent de surcharger nombre de résident.e.s touchées par les effets économiques de la pandémie.

Même si le Gouvernement a interdit les déguerpissements pour la durée de l'état de crise, apportant ainsi une certaine sécurité de logement aux locataires en défaillance de paiement, d'autres mesures en matière de logement sont envisageables.

Déi Lénk demandent que le Ministre responsable se prononce sur ces questions en commission parlementaire.

M. Wagner se réfère aussi à sa Question écrite n° 2012 du 20 mars 2020 au sujet de la situation de logement et accès à la fourniture d'énergie des personnes économiquement vulnérables dans le contexte des précautions prises par le Gouvernement face à la pandémie Covid-19 à laquelle le Gouvernement a fourni une réponse (voir ci-dessous). M. Wagner y rappelle que l'état de crise sanitaire dans lequel le pays se trouve risque de placer des personnes économiquement vulnérables dans une situation de détresse sociale aggravée, notamment au vu de l'impossibilité de régler leurs loyers.

En complément à sa question, M. Wagner souhaite savoir si le Gouvernement envisage loger des personnes sans abri dans des chambres d'hôtels qui sont actuellement non occupées vu que la fermeture de tous les hôtels. Qu'en est-il des personnes logeant dans des chambres à café ? Disposent-elles d'une kitchenette ou d'une possibilité de se préparer un repas chaud ?

M. le Ministre informe que pour répondre aux situations d'urgence de locataires ayant des pertes financières dues à la crise sanitaire engendrée par la pandémie du coronavirus, le Conseil de gouvernement du 27 mars 2020 a décidé de mettre en place un certain nombre de mesures (pour le détail, prière de se référer au communiqué joint en annexe). Le but des mesures est de prévenir des situations d'insolvabilité aussi bien au niveau des ménages privés qu'au niveau des sociétés commerciales. Il s'agit en outre de prévenir des situations de précarité, même s'il est impossible d'intervenir sur les montants des loyers.

Quant aux chambres situées au-dessus des cafés, la nouvelle loi sur la salubrité dans les logements (Loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation) prévoit des critères stricts. M. le Ministre dit ne pas avoir connaissance d'abus.

Conscient du fait que le déguerpissement n'est actuellement pas permis, M. Wagner demande ce qu'il en est de la résiliation éventuelle d'un contrat de bail avec effet après le confinement ? Un propriétaire pourrait craindre que son locataire puisse avoir des problèmes à cause des effets de la crise sanitaire. M. le Ministre rappelle qu'aussi bien les locataires que les propriétaires sont confrontés à un cas de force majeure et que le principe de la protection doit jouer, sauf s'il y avait un comportement abusif.

Deux autres questions de M. Wagner concernent davantage le domaine social, notamment les mesures prises en faveur des personnes sans abri, ainsi que les critères d'éligibilité pour obtenir une subvention de loyer. (Il est renvoyé dans ce contexte à la réponse de Mme la Ministre de la Famille suite à la question parlementaire 2014 de M. Marc Baum.)

M. le Ministre du Logement et M. le Ministre de l'Énergie ont répondu à la Question parlementaire 2012 par le biais d'une réponse commune. Ils rappellent que le Gouvernement a mis en œuvre une série de mesures protégeant les salariés de l'effet économique des mesures dues à la crise sanitaire engendrée par la pandémie du coronavirus. Ainsi, afin de maintenir l'emploi (...) une procédure facilitée et accélérée de demande de chômage partiel pour cas de force majeure liée à la crise du Covid-19 a été mise en place. Les demandes des entreprises qui ne peuvent plus exercer leurs activités suite aux décisions gouvernementales de mars 2020 seront directement traitées par l'ADEM. Dès que la demande est acceptée, l'ADEM versera une avance aux entreprises. Cette avance correspond à 80% des salaires des agents touchés par le chômage partiel et permettra aux entreprises d'obtenir rapidement des liquidités.

En complément, il a été décidé que l'indemnité de compensation qui correspond en principe à 80% du salaire normal de référence.

Une éventuelle différence entre le montant de l'indemnité de compensation et le salaire social minimum non-qualifié sera prise en charge par le Fonds pour l'emploi.

Par ces mesures, le gouvernement espère préserver dans la mesure du possible la capacité des ménages locataires à revenus modestes de subvenir à leurs obligations de paiement de loyer.

Parallèlement, le gouvernement a décidé de répondre aux situations d'urgence de locataires qui subissent des baisses de leur revenu dues à la crise sanitaire engendrée par la pandémie du coronavirus et d'avancer l'adaptation prévue de la subvention de loyer dont peuvent bénéficier les ménages à faible revenu, revenu à la hausse. Au cours de la présente réunion, M. le Ministre du Logement a une nouvelle fois encouragé les ménages à déposer une demande.

Finalement, le Ministre du Logement a lancé un appel aux bénéficiaires d'une aide au logement de faire valoir leur droit au recalcul des aides en cas de baisse de revenu et de s'adresser à cet effet au «Service des aides au logement».

Pour ce qui est des déguerpissements à l'encontre des locataires en défaut de paiement de leurs loyers, le Gouvernement a adopté dans le contexte de l'état de crise le Règlement grand-ducal du 25 mars 2020 portant suspension des délais en matière juridictionnelle et adaptation temporaire de certaines autres modalités procédurales qui prévoit que les déguerpissements ordonnés en matière de bail à usage d'habitation et de bail à usage commercial sont suspendus (voir article 5(1)).

En ce qui concerne l'approvisionnement en électricité ainsi qu'en gaz, les lois modifiées du 1<sup>er</sup> août 2007 relatives à l'organisation des marchés de l'électricité («Loi électricité») respectivement du gaz naturel («Loi gaz»), ainsi que la loi modifiée du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale, prévoient des procédures précises à suivre par les fournisseurs d'électricité et de gaz naturel ainsi que par les autorités communales en matière d'organisation de l'aide sociale. La loi de 2009 organisant l'aide sociale contient notamment un chapitre qui est réservé à la fourniture minimale d'énergie domestique et d'eau, et qui définit la prise en charge des clients résidentiels vulnérables en défaillance de paiement. (...) Que ce soit en état de crise ou non, les fournisseurs cherchent toujours à trouver des arrangements avec les clients résidentiels défaillants en leur proposant le cas échéant des paiements échelonnés avant de demander une déconnexion par le gestionnaire de réseau concerné.

Afin de limiter les risques d'exposition au COVID 19 des personnes sans-abris et en phase avec la campagne du « bleift doheem », il a été décidé de prolonger jusqu' à fin mai 2020 la Wanteraktioun (WAK), habituellement ouverte entre le 1<sup>er</sup> décembre et le 31 mars. Une

décision quant à une éventuelle prolongation de la WAK au-delà du 31 mai 2020 sera prise dans le courant du mois de mai, en cohérence avec la stratégie de déconfinement du gouvernement.

Outre la Wanteraktioun, la Stëmm vun der Strooss ainsi que la Vollekskichen continuent à distribuer des repas aux personnes les plus démunies. La structure d'accueil à la Gare « Parachute » est par contre fermée car les règles de distancement ne peuvent pas être respectées dans les locaux.

Dans les structures pour personnes sans-abri les mesures de prévention et les instructions en matière d'hygiène des autorités sont appliquées.

Par ailleurs, des aménagements spécifiques ont été mis en place pour permettre le distancement et les règles d'hygiène préconisés par les autorités sanitaires. Les équipes de nettoyage ont été renforcées et les protocoles de nettoyage en vigueur en situation de crise sanitaire sont appliqués. Il existe un contact régulier avec l'Inspection Sanitaire.

Concernant les foyers destinés aux demandeurs de protection internationale, l'Office national de l'accueil (ONA) et la Structure d'hébergement d'urgence Kirchberg (SHUK) mettent en œuvre les mesures de prévention recommandées par le Conseil de Gouvernement et appliquent strictement les instructions des autorités officielles dans toutes les structures d'hébergement sous leur responsabilité respective.

Au sein de la « Wanteraktioun » une procédure en trois phases a été mise en place en cas de symptômes ou de déclaration de la maladie. Dans les foyers pour demandeurs de protection internationale, les procédures et démarches sont les mêmes que celles à appliquer pour le reste de la population et tributaires des recommandations et décisions de l'Inspection sanitaire. En tout état de cause, les personnes concernées bénéficient des mêmes soins médicaux que les citoyens luxembourgeois.

En résumé, M. le Ministre confirme que toutes les mesures ont été prises pour trouver des réponses aux situations qui peuvent se présenter. Il renvoie également à la page web concernant les aides au logement. Le texte de ce communiqué est annexé au présent procès-verbal de réunion.

M. Mars Di Bartolomeo fait état de pénurie de moyens au niveau de certaines prestations d'aide au logement. Est-ce que ces problèmes ont pu être résolus ? M. le Ministre informe que les services du ministère font tout leur possible. Il a fallu tout réorganiser pour éviter la contagion, étant donné que le Service d'Aide au Logement est en contact direct avec le public.

M. Di Bartolomeo demande les raisons qui font que la subvention de loyer n'a pas connu le succès escompté. L'orateur demande que davantage d'efforts soient entrepris, de préférence avec les offices sociaux, pour mieux atteindre les ménages qui ont droit à cette aide.

M. le Ministre explique que 5300 ménages ont jusqu'à ce jour profité des aides. 34000 ménages pourraient en profiter. Il est prévu d'accentuer les informations envers le public. M. Marc Hansen (déi gréng) donne à considérer que les offices sociaux et les ministères n'ont pas le droit d'échanger les données sur les ménages qui ont droit au Revis ou à des aides pour des raisons de protection de données. Mme Françoise Hetto-Gaasch (CSV) estime que toutes les informations devraient être regroupées. M. Marc Lies (CSV) rappelle que son groupe a déposé une motion plaidant en faveur de la réforme de la législation sur les offices sociaux.

M. Di Bartolomeo souhaite savoir comment pourront être réglées les situations naissant des retards dans les projets de construction (impossibilité de déménager, obligation de payer un loyer et de rembourser la dette, problèmes de liquidités, ...). M. le Ministre répond qu'il s'agit

d'un cas de force majeure et qu'il faut faire appel au bon sens. Le Gouvernement réfléchit à la reprise des activités sur les chantiers, dans le respect des mesures sanitaires qui s'imposent. Existe-t-il, en temps de crise sanitaire, une aide concrète pour les personnes qui sont à la recherche d'un logement suite à un divorce p.ex. ? M. le Ministre rappelle qu'il existe, au niveau de la prise en charge des cas sociaux, une étroite collaboration entre les ministères. Est-ce que le Gouvernement réfléchit à des mesures pour soulager la situation des personnes qui vivent sur une surface restreinte avec des enfants et / ou des personnes âgées sans disposer de jardin. M. le Ministre répond qu'il est et reste autorisé de sortir pour se promener, dans le respect des règles sanitaires de distance entre individus. Ces mesures ont jusqu'ici porté leurs fruits et le Gouvernement pourra réfléchir à une stratégie de sortie du confinement.

Mme la Présidente demande s'il est vrai que le secteur de la construction reprendra ses activités le 20 avril et si le congé collectif est reporté en été.

M. le Ministre répond que les décisions sont prises au vu de l'évolution des chiffres de personnes infectées tout en sachant que chaque mesure montre ses effets que 15 jours plus tard et qu'il s'agit d'éviter une hausse massive des chiffres à la sortie du confinement. Il s'agit donc de trouver la bonne stratégie de sortie du confinement.

En guise de conclusion, M. le Ministre confirme que les travaux relatifs au Pacte logement continuent.

\* \* \*

Luxembourg, le 27 avril 2020

La Secrétaire-administratrice,  
Francine Cocard

La Présidente de la Commission du Logement,  
Semiray Ahmedova

## Covid-19: les mesures en matière d'aides au logement

### Communiqué 27.03.2020

La subvention de loyer dont peuvent bénéficier les ménages à faible revenu est adaptée à la hausse.

Dans le contexte de la crise du Covid-19, le ministre du Logement invite les ménages éligibles à faire les démarches nécessaires afin de bénéficier de la subvention de loyer, voire d'une augmentation de leur aide en cas de baisse de revenu.

Pour répondre aux situations d'urgence de locataires ayant des pertes financières, dues à la crise sanitaire engendrée par la pandémie du coronavirus, le Conseil de gouvernement du 27 mars 2020 a décidé de mettre en place les mesures suivantes en matière de logement:

#### 1. Hausse de la subvention de loyer

En date du 1er janvier 2016 a été introduite au Grand-Duché une subvention de loyer, qui peut être accordée aux ménages à faible revenu qui prennent en location un logement sur le marché privé national et dont le taux d'effort consacré au paiement du loyer est supérieur à 25% de leur revenu.

Au regard de l'évolution du marché de l'immobilier locatif, il était prévu d'adapter prochainement les tableaux relatifs à la subvention de loyer annexés au règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer.

Toutefois, suite aux mesures d'arrêt affectant beaucoup de secteurs économiques dues à la pandémie du coronavirus et au risque d'un nombre croissant de personnes devant subir une perte de revenu, il a été décidé d'avancer la mise en vigueur de cette adaptation des tableaux au 1er avril 2020.

Dans l'état de crise actuel, adapter le barème des loyers de référence et les plafonds retenus pour la subvention de loyer est une réponse adéquate aux restrictions économiques auxquels sont confrontés les locataires ne bénéficiant que de faibles revenus.

#### 2. Appel aux bénéficiaires d'une aide au logement de faire valoir leurs droits

Le ministère du Logement soutient les locataires et les propriétaires accédant à un logement par plusieurs aides spécifiques. Ces aides sont notamment liées à des conditions de revenu.

Au cas où les revenus des bénéficiaires baissent à cause des mesures mises en place par le gouvernement pour endiguer la propagation de la pandémie du Covid-19, ces aides peuvent alors - sous condition - être adaptées à la hausse.

Aussi, des ménages n'ayant jusqu'à présent pas pu profiter de ce type d'aide - parce que leurs revenus étaient trop élevés - deviennent éventuellement éligibles aux aides existantes.

"Je lance un appel aux locataires et aux propriétaires, dont les revenus ont substantiellement baissé à cause de la crise actuelle, de s'informer auprès du Guichet unique des aides au logement afin de vérifier s'ils peuvent bénéficier d'une aide au logement. Eventuellement, le service du ministère peut offrir un soutien important", déclare le ministre du Logement, Henri Kox.

Les aides qui peuvent être adaptées suite à une baisse de revenu sont:

- la subvention de loyer (en cas de location),
- la subvention d'intérêt (en cas d'accession à la propriété).

Pour toute information concernant les aides au logement le Guichet unique des aides au logement est joignable par courriel à l'adresse [guichet@ml.etat.lu](mailto:guichet@ml.etat.lu) et par téléphone: Hotline: 8002 1010.

### 3. Protection des locataires

Personne ne sera mis à la rue!

Il est rappelé, que dans le cadre de la suspension des délais en matière juridictionnelle, le gouvernement a décidé en date du 25 mars 2020 la suspension des déguerpissements en matière de bail à usage d'habitation.

Cette mesure permet d'éviter de mettre à la rue des personnes pendant l'état de crise.