



## Commission du Logement

### Procès-verbal de la réunion du 14 mai 2020

#### La réunion a eu lieu par visioconférence

#### Ordre du jour :

1. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 30 avril 2020
2. 7094 Proposition de loi portant modification de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006  
- Auteur : M. David Wagner  
- Décision sur la continuation des travaux
3. Etude de faisabilité en vue de la création d'un Observatoire Transfrontalier du Logement dans la Grande Région
4. Divers

\*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, 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, M. Marc Lies, M. Roy Reding, M. David Wagner

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Marc Baum, observateur

M. Henri Kox, Ministre du Logement

Mme Diane Dupont, M. Mike Mathias, du Ministère du Logement  
M. Patrick Bousch, Mme Magdalena Gorczynska, M. Antoine Paccoud, du  
« Luxembourg Institute of Socio-Economic Research » (LISER)

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. André Bauler, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Serge Wilmes

\*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

\*

## **1. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 30 avril 2020**

Le projet de procès-verbal de la réunion du 30 avril 2020 est adopté.

## **2. 7094 Proposition de loi portant modification de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006**

Le texte de la proposition de loi a été présenté au cours de la réunion du 12 mars 2020.

L'auteur de la proposition de loi, M. David Wagner, demande à ce que sa proposition de loi connaisse un traitement à l'instar d'un projet de loi déposé par le Gouvernement. Il rappelle que la possibilité de déposer une proposition de loi est une prérogative importante des membres de la Chambre des Députés.

M. David Wagner est désigné rapporteur de la proposition de loi, à l'unanimité des membres présents de la commission et chargé de la préparation du rapport de la commission relatif à ce texte.

## **3. Etude de faisabilité en vue de la création d'un Observatoire Transfrontalier du Logement dans la Grande Région**

L'Etude de faisabilité en vue de la création éventuelle d'un Observatoire Transfrontalier du Logement dans la Grande Région est présentée par les représentants du LISER. Les éléments de leur présentation sont repris dans le présent procès-verbal. L'Etude a été financée par la Chambre des Députés et le Ministère du Logement.

L'intérêt pour la création d'un Observatoire a été exprimé :

- lors de la conférence dédiée au logement organisée par la présidence luxembourgeoise du Conseil Parlementaire Interrégional en 2017 ;
- dans les recommandations du Conseil Parlementaire Interrégional (CPI/IPR) en 2018 ;
- dans la déclaration commune formulée dans le cadre du XVI<sup>e</sup> Sommet de la Grande Région en 2019.

L'Observatoire

- permettra de faire progresser la connaissance en matière de logement, en ce qui concerne:
  - le fonctionnement des marchés immobiliers des régions voisines du Luxembourg ;
  - les possibilités pour développer un marché de l'immobilier transfrontalier.
- sera un outil de veille et d'anticipation au service des acteurs politiques et institutionnels en charge de la politique du logement dans la Grande-Région.

### **Mission principale d'un Observatoire Transfrontalier du Logement**

Renforcer la collaboration entre les acteurs du logement dans la Grande Région pour collecter et analyser des données sur les conditions des logements, le marché immobilier et la mobilité résidentielle transfrontalière, et ce afin de soutenir les décideurs politiques dans la mise en place de politiques du logement prenant en compte les défis sociétaux liés à l'augmentation

des prix, à la demande croissante de logements abordables et aux besoins hétérogènes des ménages.

Environ 60 acteurs sont liés à l'habitat recensés dans la Grande Région :

- l'Etat et les organismes apparentés (par ex. les ministères et les agences nationales) ;
- les collectivités régionales et locales (par ex. les conseils régionaux, les groupements de communes, les communes) ;
- les établissements de recherche (par ex. les centres de recherche, les universités) ;
- les offices statistiques ;
- le monde associatif (les ADIL, les associations) ;
- les établissements de crédits.

*Un grand potentiel pour une intelligence collective, mais peu de collaborations ont été mises en place.*

### Partenariats potentiels

- Entre les différentes institutions étatiques et organismes apparentés
  - 2 Ministères au Luxembourg : du Logement, de l'Énergie et de l'Aménagement du territoire,
  - 2 Ministères en Allemagne : des Finances (Rhénanie-Palatinat), de l'Intérieur, des Bâtiments et du Sport (Sarre),
  - Région du Grand-Est et les départements de la Moselle et de la Meurthe et Moselle (France),
  - Région Wallonne (Belgique),
  - Banque d'investissement structurelle de Rhénanie-Palatinat (ISB),
  - Secrétariat du Sommet de la Grande Région (Luxembourg),
- les collectivités territoriales et locales
  - les intercommunalités et les agences d'urbanisme en France (Communauté d'agglomération Porte de France-Thionville, Agence d'Urbanisme AGAPE Lorraine Nord),
  - les collectivités régionales en Allemagne (par ex. Eifelkreise Bitburg-Prüm, commune d'Irrel en Rhénanie-Palatinat),
  - les intercommunalités en Belgique (par ex. IDELUX de la Province du Luxembourg),
  - EuRegio SaarLorLux+, le réseau de villes QuattroPole ou Tonicités,
- les établissements de recherche, centre d'études, les offices statistiques de la Grande Région
  - Observatoire de l'Habitat et Luxembourg Institute of Socio-Economic Research (Luxembourg),
  - Institut fédéral de recherche sur le bâtiment, les affaires urbaines et l'aménagement du territoire, BBSR (Allemagne),
  - Centre d'Etude sur l'Habitat Durable (Wallonie, Belgique),
  - Portail statistique de la Grande Région, SIG-Grande Région.

### Thèmes prioritaires

- Thèmes prioritaires pour la collaboration :
  - la mobilité résidentielle transfrontalière,
  - les conditions des logements,
  - l'observation des prix immobiliers à l'échelle transfrontalière,

- les besoins en logements (abordables) pour différentes populations cibles (étudiants, personnes âgées, ...),
- l'échange de bonnes pratiques.

Etudes potentielles :

- un état des lieux de la mobilité résidentielle transfrontalière pour mieux anticiper les besoins en logements, services et infrastructures,
- les conséquences sociales, économiques et environnementales de la mobilité résidentielle transfrontalière,
- l'impact des prix de l'immobilier luxembourgeois sur les territoires voisins,
- les logements vacants et les méthodes pour les identifier,
- la durabilité en matière de logement (définition, indicateurs, ...),
- les stratégies pour augmenter le stock de logements abordables (par ex. projets résidentiels multigénérationnels).

### Scénarios pour la création d'un Observatoire Transfrontalier du Logement dans la Grande Région

*Le plus grand défi :*

Comment mettre en place des collaborations entre différentes institutions situées à différents niveaux géographiques et administratifs de quatre pays qui :

- sont dotés de compétences différentes en matière d'habitat ;
- rencontrent différents défis par rapport au logement et par conséquent formulent des objectifs différents dans leur politique du logement ;
- disposent ou non de structures d'observation de l'habitat ;
- collectent des données sur le logement (réalisent des enquêtes, utilisent des données administratives) ou utilisent des statistiques collectées par des tiers ;
- collectent des données statistiques sur le logement à différentes échelles géographiques ou administratives (commune, district, région, ...) ;
- parlent français ou allemand mais rarement les deux ;
- et qui ont des niveaux d'expérience différents dans une collaboration internationale.

#### Trois scénarios pour la création d'un observatoire (2)

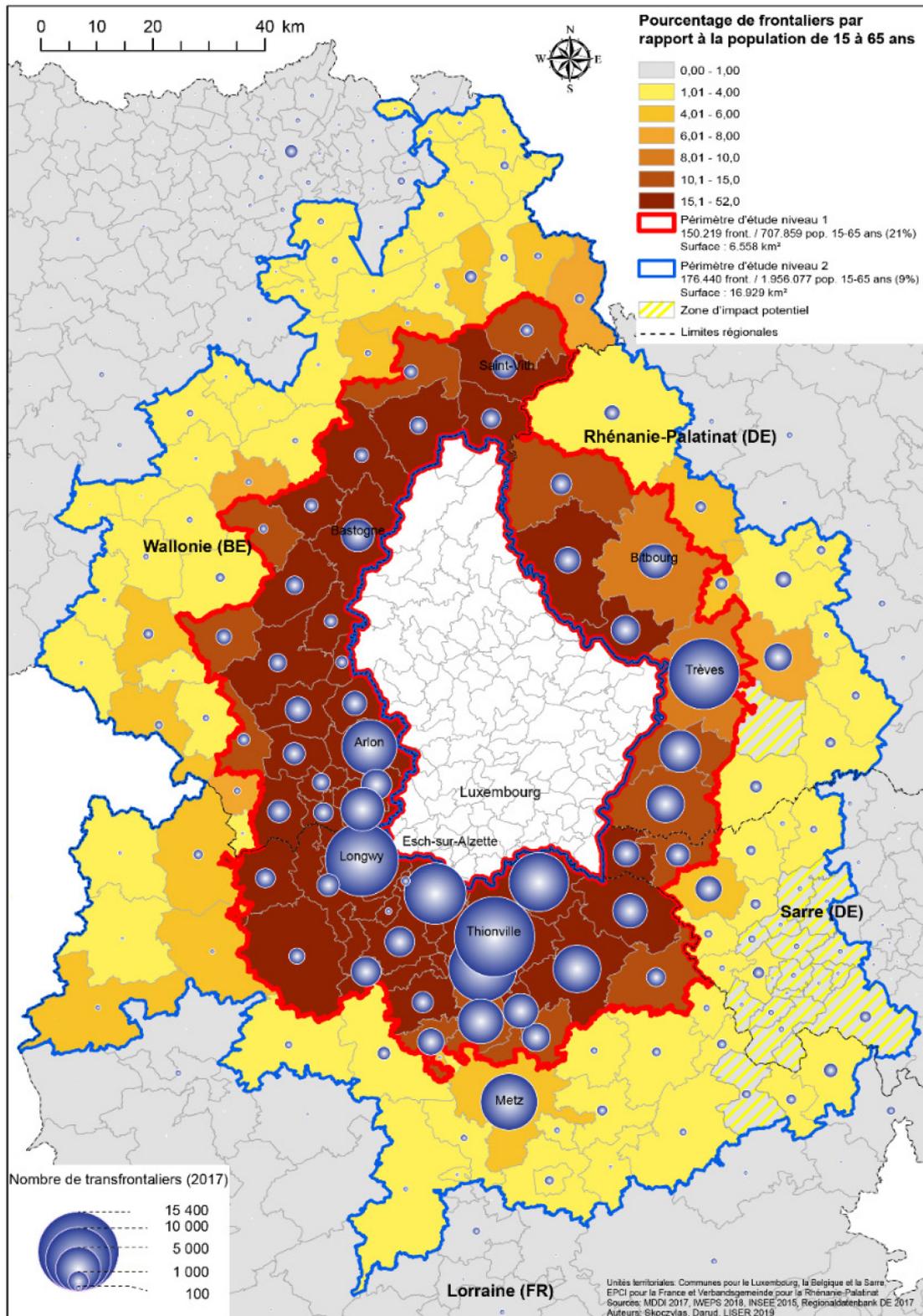
1. Créer un nouveau volet « études transfrontalières » dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat au Luxembourg
2. Renforcer la collaboration entre les acteurs de l'habitat dans la Grande Région par la mise en œuvre d'un projet INTERREG Grande Région
3. Créer une nouvelle structure d'observation indépendante dans la Grande Région : l'Observatoire Interrégional du Logement

#### Scénario 1. Nouveau volet « études transfrontalières » pour l'Observatoire de l'Habitat au Luxembourg

##### Objectifs :

- Observation transfrontalière faite par une structure d'observation nationale depuis le Luxembourg (Observatoire de l'Habitat) ;

- Collecte de statistiques clés (existantes) relatives au logement pour dresser une image générale sur l'habitat dans la zone transfrontalière du Luxembourg ;
- Observation centrée sur le Luxembourg (par ex. sur la politique transfrontalière, les prix immobiliers) et sur les besoins des décideurs politiques du Luxembourg.



## Scénario 1. Nouveau volet « études transfrontalières » pour l'Observatoire de l'Habitat au Luxembourg

### Forces

- Structure d'observation existante ;
- Compétences et une forte expérience du LISER dans la collecte de données et la préparation d'études orientées vers les décideurs politiques ;
- Compléter les lacunes d'information sur le marché immobilier et l'habitat à l'échelle transfrontalière ;
- Ressources humaines déjà existantes ;
- Le projet est peu coûteux ;
- Focalisation sur les besoins du Luxembourg.

### Faiblesses

- Collecte de données existantes limitée aux ressources disponibles en ligne (Opendata) ;
- Difficulté de proposer plusieurs nouveaux indicateurs tenant compte de l'accès aux données limité ;
- L'Observatoire de l'Habitat n'a pas de compétences dans l'harmonisation des données ;
- L'observation transfrontalière est financée uniquement par le Luxembourg.

### Opportunités

- Créer de nouvelles collaborations, par exemple avec les acteurs locaux intéressés par les premiers résultats du projet ;
- L'intérêt croissant pour les politiques transfrontalières dans la Grande Région pourrait renforcer et élargir le volet d'observation transfrontalière de l'Observatoire de l'habitat.

### Menaces

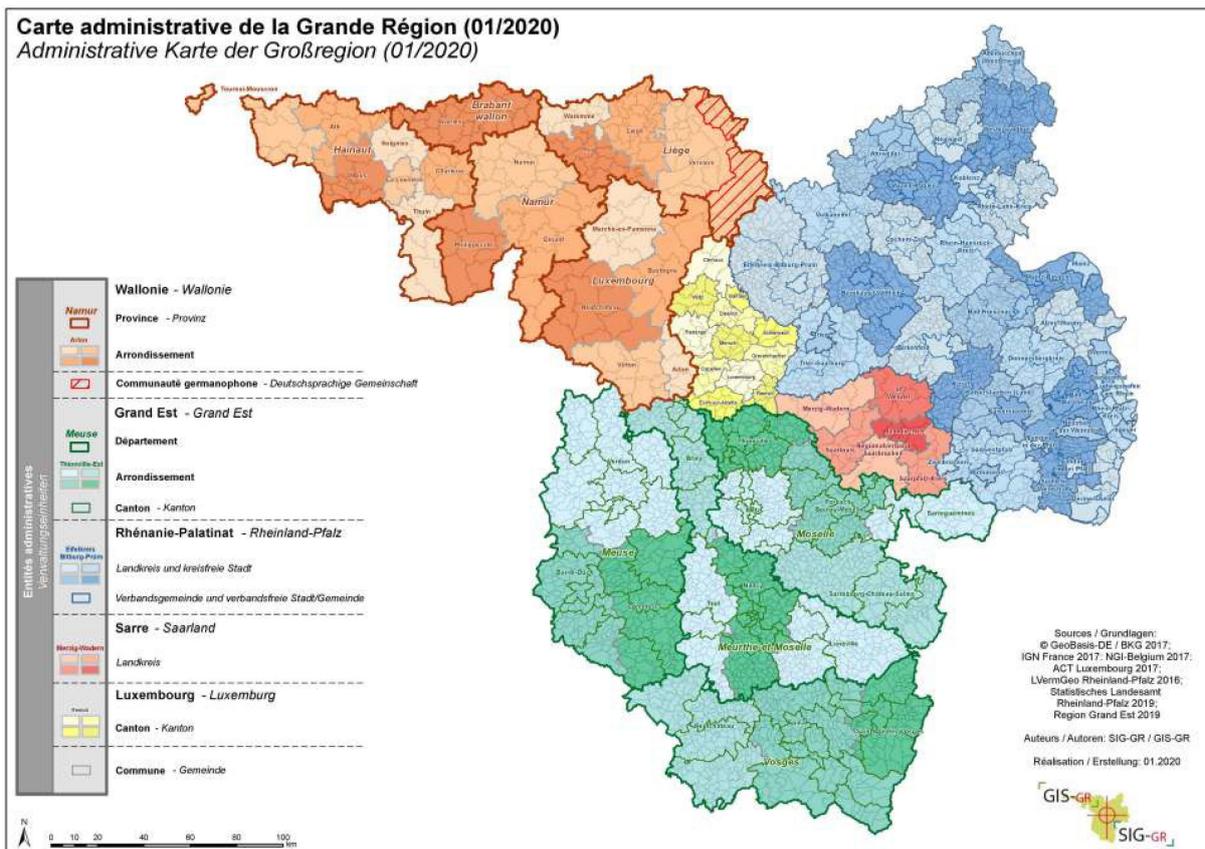
- Concurrence avec les autres entités d'observation dans la Grande Région travaillant en réseau, avec un financement plus élevé ;
- À tout moment, le Ministère du Logement peut proposer une nouvelle affectation du budget prévu pour les études transfrontalières.

## Scénario 2. Renforcement de la collaboration entre les acteurs de l'habitat dans la Grande Région par la mise en œuvre d'un projet INTERREG Grande Région

### Objectifs :

#### • Cofinancement à travers un Projet INTERREG:

- **observation transfrontalière en collaboration** avec des partenaires de la Grande Région;
  - o la collecte et l'harmonisation des statistiques
  - o la création d'indicateurs
  - o des études sur les conséquences socioéconomiques et environnementales de la mobilité résidentielle transfrontalière
  - o l'identification et l'échange de bonnes pratiques en matière d'habitat
- **observation centrée sur les différentes zones transfrontalières de la Grande Région et sur les besoins des décideurs politiques des différentes régions membres ;**
- l'Observatoire Transfrontalier informera les décideurs politiques en charge des **politiques du logement dans la Grande Région.**



## Scénario 2. Renforcement de la collaboration entre les acteurs de l'habitat dans la Grande Région par la mise en œuvre d'un projet INTERREG Grande Région

### Forces

- Mise en réseau d'acteurs spécialisés et mobilisation de compétences variées ;
- Travaux sur les différentes zones transfrontalières de la Grande Région qui alimentent les politiques de toutes les régions membres ;
- Approche transdisciplinaire et collaboration pluriniveaux.

### Faiblesses

- Gouvernance complexe, avec des acteurs de plusieurs types et de plusieurs pays ;
- Financement commun de la préparation, cofinancement commun du projet retenu ;
- Financement INTERREG limité dans le temps ;
- Gestion administrative et financière lourde et complexe.

### Opportunités

- Le cofinancement européen permettrait d'élargir les travaux liés à l'observation ;
- Créer des nouvelles collaborations, par ex. avec les acteurs locaux intéressés par les premiers résultats du projet ;
- Devenir un modèle d'Observatoire Transfrontalier ;
- L'intérêt croissant pour les politiques transfrontalières pourrait permettre la pérennisation de cette structure après la fin du projet INTERREG.

### Menaces

- Difficulté pour identifier des porteurs du projet en Allemagne, notamment en Sarre et en Rhénanie-Palatinat, où l'observation territoriale à une échelle fine n'existe pas ;

- Les nouveaux axes du programme INTERREG Grande Région 2021-27 ne sont pas encore définis ;
- Dépend de l'accord de chaque entité exécutive de la Grande Région pour le financement INTERREG.

\* \* \*

**Bonne pratique : le projet INTERREG VA « Wohnmonitor EMR »**

**Le projet d'Observatoire du Logement Transfrontalier Euroregio Meuse-Rhin a été lancé en 2019.**

**Objectifs :**

- renforcer l'EMR en tant que lieu de résidence,
- suivre les évolutions démographiques et des marchés du logement,
- contrecarrer la non-transparence transfrontalière existante et la séparation des marchés du logement nationaux.

**Partenaires du projet :**

- la Région Aachen Zweckverband (DE) – *le coordinateur du projet*,
- le Ministère de la Communauté Germanophone (BE),
- Liège Europe Métropole ASBL (BE),
- Province du Limbourg (NL).



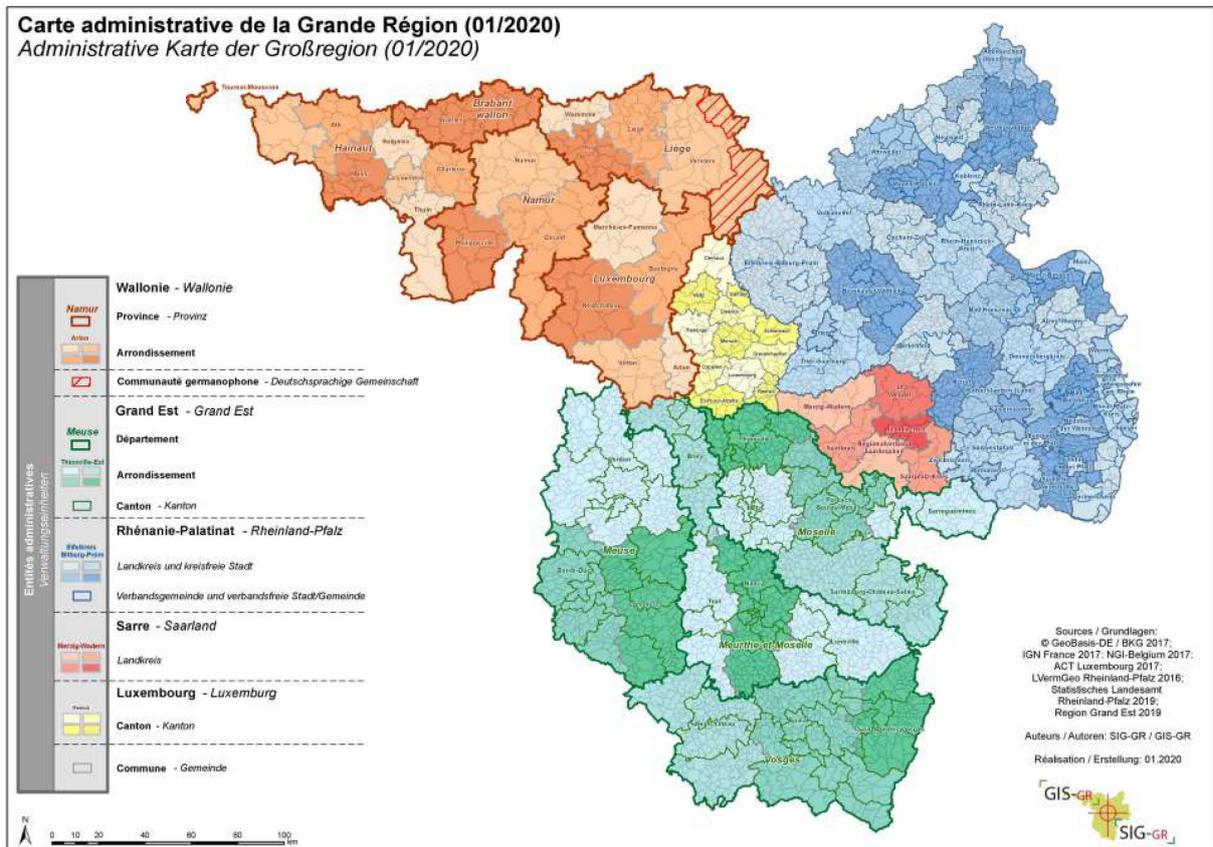
**Scénario 3. Une nouvelle structure d'observation indépendante dans la Grande Région : l'Observatoire Interrégional du Logement**

**Objectifs :**

- Observation et des analyses en matière d'habitat et de logement, comme dans le Scénario 2 \*, ainsi que :
  - **La collecte de nouvelles données**, si nécessaire,
  - **l'organisation de séminaires et d'ateliers de travail** avec les acteurs locaux pour identifier les sujets émergents, partager l'information, informer sur les résultats.
- Observation **centrée sur les besoins des décideurs politiques des différentes régions membres (pas uniquement des zones transfrontalières).**

(\* la collecte et l'harmonisation de statistiques

- o la création d'indicateurs
- o des études sur les conséquences socioéconomiques et environnementales de la mobilité résidentielle transfrontalière
- o l'identification et l'échange de bonnes pratiques en matière d'habitat.)



### Scénario 3. Une nouvelle structure d'observation indépendante dans la Grande Région : l'Observatoire Interrégional du Logement

#### Forces

- Nouvelle structure indépendante qui met en réseau les acteurs spécialisés et mobilise des compétences variées ;
- Pérennisation de l'observatoire grâce au financement régional ;
- Travaux sur les différents espaces de la Grande Région qui alimentent les politiques de toutes les régions membres ;
- Approche transdisciplinaire et collaboration pluriniveaux.

#### Faiblesses

- Gouvernance complexe, avec des acteurs de plusieurs types et de plusieurs pays ;
- Tous les partenaires du projet doivent se mettre d'accord pour financer la création de l'Observatoire ;
- Peut représenter un coût important pour les régions qui ne disposent pas de structures d'observation du logement.

#### Opportunités

- Devenir un modèle d'Observatoire Interrégional ;
- Créer des nouvelles collaborations, par ex. avec les acteurs locaux intéressés par les premiers résultats du projet ;

- Intérêt croissant pour les politiques transfrontalières dans la Grande Région pourrait renforcer le rôle d'Observatoire Interrégional.

### **Menaces**

- Actuellement les territoires et exécutifs de la Grande Région sont dotés de manière différente de structures d'observation, ce rééquilibrage demande une volonté politique d'allouer davantage de moyens financiers et de ressources humaines à certains partenaires.

### **Discussion**

M. Marc Lies (CSV) salue la réalisation de l'étude. Il demande si Eurostat ne pourrait pas jouer un rôle, au vu des différentes approches qui existent en matière d'analyse de la situation du logement dans les régions limitrophes.

M. Bousch est d'accord pour dire qu'il s'agit de trouver des thèmes communs et que les analyses structurelles portent sur ces thèmes communs. Les chercheurs du LISER ont donc demandé aux différents organismes intervenant dans l'analyse de la situation du logement quels éléments sont effectivement analysés. Il s'avère que tous collectent des données sur la démographie. Le logement rentre dans l'analyse du développement territorial et joue un rôle au niveau du financement des communes par rapport au Land.

Mme Gorczynska ajoute qu'il a été difficile de trouver des statistiques comparables (population, prix du logement ou du loyer, prix du terrain, mobilité transfrontalière, ...). Ces statistiques se réfèrent à différentes sources (annonces immobilières, loyers dans les logements sociaux, loyers figurant dans les contrats de bail, ...). Il faudrait donc voir comment on pourrait trouver des données comparables.

Quant à Eurostat, leurs données concernent tous les pays de l'Union européenne. L'Eurostat ne collecte pas des données relatives au logement et l'habitat sur la Grande Région. Il faudra donc s'adresser plutôt aux instituts statistiques qui collectent au niveau des différentes régions limitrophes du Luxembourg et établir un partenariat.

M. Mars Di Bartolomeo (LSAP) se trouve à l'origine de la naissance de l'étude quand, au sein du CPI, il a été constaté que les mouvements transfrontaliers sont réels, mais mal étudiés et mal connus. L'orateur remercie les chercheurs du LISER d'avoir établi cette étude de faisabilité d'un Observatoire Transfrontalier. M. Di Bartolomeo s'exprime en faveur de la poursuite des travaux en vue de la mise en place d'un Observatoire. Il a une préférence pour le scénario 2.

M. François Benoy (déi gréng) partage les vues de M. Di Bartolomeo en estimant qu'il faudra choisir un des scénarios proposés. Il annonce une préférence pour le scénario 1 ou 2.

M. le Ministre Henri Kox explique que l'Observatoire pourrait aider à analyser comment naissent les prix des terrains et des logements et quels sont les rôles des différents intervenants comme les communes. Il cite l'exemple de la commune de Perl qui définit les surfaces qui pourraient devenir constructibles (« Bauerwartungsland »). Elles deviennent la propriété de la commune, ce qui évite l'effet de spéculation.

Par rapport aux scénarii 1 ou 2, M. le Ministre suggère que soient définis, ensemble avec le LISER, les éléments qui permettraient d'obtenir rapidement des informations intéressantes pour le Luxembourg. Si le CPI / IPR manifeste un intérêt pour l'un ou l'autre scénario, il faut être sûr de la participation des autres régions voisines. M. le Ministre considère que la réalisation du scénario 3 est trop compliquée.

M. Lies plaide en faveur de la définition de paramètres clairs afin d'éviter un gâchis de ressources.

M. Di Bartolomeo rappelle que le CPI / IPR a émis une recommandation à l'adresse du Parlement interrégional. Il serait judicieux que les ministres en charge de la Grande Région se concertent pour décider sur les suites. L'orateur est convaincu que le concept de la Grande Région prend vie grâce à des réalisations concrètes comme un Observatoire du Logement.

M. le Ministre répond que le dossier a été continué à la Ministre Corinne Cahen pour l'informer de l'existence de l'étude de faisabilité. Le Ministère est très intéressé à pouvoir se familiariser avec les bonnes pratiques existantes dans les différentes régions.

## **5. Divers**

La proposition de M. le Ministre que la Commission du Logement se réunisse au moins une fois par semaine, est accueillie favorablement. Vu que la plage horaire fixe du jeudi est également utilisée par la Commission de la Culture, il faudra éventuellement se réunir parfois les jeudis à 8 h du matin.

M. Marc Lies demande que la commission parlementaire aborde dans les mois à venir les différents dossiers, tel le Pacte Logement. M. le Ministre répond que la phase de consultation est en cours, notamment avec le Syvicol. Une nouvelle réunion est prévue avec l'OAI. Le Ministère récolte et structure les différentes propositions des partenaires. La Chambre des Députés sera informée dès que les textes législatifs prendront forme. Malheureusement, les travaux ont pris du retard à cause des mesures de confinement.

\* \* \*

Luxembourg, le 12 juin 2020

La Secrétaire-administrateur,  
Francine Cocard

La Présidente de la Commission du Logement,  
Semiray Ahmedova