

Transmis pour information aux honorables membres de la

- Conférence des Présidents
- Commission des Pétitions
- Commission du Logement

Luxembourg, le 18 mars 2022



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère d'État

Le Ministre aux Relations avec le Parlement

Monsieur le Président
de la Chambre des Députés
Luxembourg

Luxembourg, le 17 JAN. 2022

Personne en charge du dossier:

Jean-Luc Schleich

☎ 247 - 82954

SCL : PET 1892 - 84 / sp

Objet : Pétition n° 1892 - Pétition pour des forfaits au mètre carré des prix de logements pour assurer un accès au logement abordable pour toute la population.

Monsieur le Président,

Comme suite à la demande afférente de la Commission des Pétitions du 14 décembre 2021, j'ai l'honneur de vous faire parvenir en annexe la prise de position de Monsieur le Ministre du Logement à l'égard de la pétition n° 1892 relative à l'objet sous rubrique.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

Le Ministre aux Relations
avec le Parlement



Marc Hansen



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

Monsieur Marc Hansen
Ministre aux Relations avec le Parlement
Service Central de Législation

5, rue Plaetis
L-2338 Luxembourg

Luxembourg, le 13 JAN. 2022

Dossier suivi par:
Andrée Gindt
☎ 247-84813
andree.gindt@ml.etat.lu

n/réf.: 2022/SCL/CHD_Pétition.1892-Pétition pour des forfaits au mètre carré/AG_sa

Objet : Prise de position Pétition 1892 - Pétition pour des forfaits au mètre carré des prix de logements pour assurer un accès au logement abordable pour toute la population.

Monsieur le Ministre,

Je fais suite à votre courrier du 5 janvier 2022 en relation avec l'objet sous rubrique et j'ai l'honneur de vous transmettre en annexe à la présente la prise de position du Ministre du Logement quant à ladite pétition, en vous priant de bien vouloir la transmettre à la Commission des Pétitions de la Chambre des députés.

En vous remerciant pour vos bons soins, veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma haute considération.

Pour le Ministre du Logement

Le Ministre aux Relations avec le Parlement SERVICE CENTRAL DE LEGISLATION	
Reg.: 84	SCL:
Entré le: 13 JAN. 2022	
CE:	CHD:
A traiter par: SANDY	
Copie à:	

Mike Mathias
Premier Conseiller de Gouvernement



Prise de Position du Ministre du Logement relative à la Pétition ordinaire 1892

Conformément à l'article 165 (9) du Règlement de la Chambre des députés et suite au courrier de la Chambre des députés qui est parvenu au ministère en date du 22 décembre 2021, le Ministre du Logement prend position par rapport à la pétition ordinaire 1892 déposée le 30 mai 2021 à 23 h 49.

La pétition ordinaire 1892

Le pétitionnaire propose de « *légiférer dans l'urgence absolue afin d'imposer des forfaits au mètre carré abordables (un prix maximal au mètre carré par région)* ».

Plus précisément, le pétitionnaire demande qu'un « *prix maximal qui s'appliquera tant aux acquisitions qu'aux biens mis en location* » :

- 1) *Le prix maximal au mètre carré devra être réparti au niveau du terrain et au niveau de la construction mais en aucun cas une plus-value sera possible. La plus-value est remplacée par une indexation ;*
- 2) *Les propriétaires actuels ne doivent pas être lésés par ce nouveau système. L'État paiera la différence du prix maximal au mètre carré par région et le prix d'acquisition initial payé par les propriétaires ».*

En outre, il suggère de légiférer de façon à « *empêcher les investisseurs résidant à l'étranger d'acheter des biens immobiliers (spéculation)* » et de limiter le « *nombre de propriétés maximal* » pour les investisseurs locaux « *qui retirent beaucoup de biens aux primo-accédants* ».

La prise de position du Ministre du Logement

Indépendamment de la crise sanitaire, se loger au Luxembourg à des prix décents est de plus en plus difficile, et ceci particulièrement pour les résidents disposant de revenus modestes. Le problème d'accès au logement abordable touche ainsi une partie croissante de la population, comme le montrent les études que le ministère du Logement a fait réaliser par l'Observatoire de l'habitat.

Les frais pour le logement contribuent au risque de pauvreté et impactent ainsi la cohésion sociale. Mettre en œuvre des réponses adéquates et effectives à ce défi constitue dès lors une priorité pour l'action gouvernementale. Un grand nombre de mesures ont été mises en œuvre et des projets de loi fondamentaux viennent d'être déposés à la Chambre des députés. Le gouvernement est confiant que la mise en œuvre de ces mesures au cours des années à venir constitue une réponse durable et effective au défi posé.

Les pistes proposées par le pétitionnaire ne constituent cependant pas une réponse adéquate aux problèmes rencontrés sur le marché immobilier. En effet, et abstraction faite de toutes considérations sociales, juridiques ou autres, faire payer par l'Etat la différence entre des prix du marché et des prix maximaux fixés arbitrairement par voie législative n'impactera d'aucune façon sur l'évolution des prix

du marché et fera porter par le budget de l'Etat une charge financière très importante sans aucun effet sur la production de logements ou sur les prix demandés.

Mesures prises par le gouvernement

Afin que toute personne puisse vivre dignement et disposer d'un logement approprié (droit fondamental fixé dans le projet de réforme constitutionnel), l'Etat doit prendre les initiatives nécessaires pour permettre à toute personne de disposer d'un logement décent.

Ainsi, le ministère du Logement est en train de mettre en œuvre une stratégie pour la promotion du logement abordable qui constitue une véritable offensive destinée à poser un cadre clair et cohérent pour le développement du logement abordable au Luxembourg. Parmi les mesures mises en œuvre dans ce contexte, il y a notamment lieu de citer la mise en place :

- du Fonds spécial de soutien au développement du logement qui permet une meilleure gestion des deniers publics destinés dans le domaine des participations étatiques ;
- du Pacte logement 2.0 qui renforce de façon substantielle le soutien financier et logistique apporté aux communes qui s'engagent dans la création de logements abordables, de la mobilisation du potentiel foncier et résidentiel et de l'amélioration de la qualité de vie ;
- d'une série de lois de financement assurant à long terme la mise en œuvre des grands et moyens projets de développement de logements publics par la SNHBM à Elmen et par le Fonds du Logement à Wiltz, Dudelange, Mamer et Biwer.

Il y a également lieu de mettre en exergue plus particulièrement deux projets de loi qui ont été déposés en décembre dernier :

A. Le logement abordable : vers un parc de logements publics abordables

Dossier parlementaire 7937

Ce volet de la réforme de la législation du 25 février 1979 a pour **objectif de dynamiser la création de logements abordables en main publique** et associative pour donner une perspective au nombre croissant de ménages qui ont des problèmes pour se loger décemment. Ce projet de loi dresse le cadre nécessaire pour réussir ce défi. En effet, le gouvernement est d'avis que le Luxembourg a besoin d'un parc de logements qui restent durablement abordables. C'est notamment ainsi que le droit au logement et, par là, la cohésion sociale pourront être assurés à moyen et long terme tel que l'a souligné le ministre du Logement lors de la conférence de presse du 6 janvier 2022.

Les éléments clés du projet de loi relatif au logement abordable sont :

- modernisation du système des participations financières « Aides à la pierre » ;
- introduction des concepts de bailleur social et de bail abordable ;
- mise en place d'un registre national des logements abordables « RENLA ».

B. Les aides individuelles au logement : un système d'aides plus simple et généreux

Dossier parlementaire 7938

Ce volet de la réforme de la législation du 25 février 1979 a pour **objectif de mieux protéger les populations vulnérables à la recherche de logements sur le marché privé** et qui sont toujours davantage touchées par la flambée des prix. En réformant le système des aides individuelles au logement dans sa globalité, l'objectif primordial est non seulement de simplifier le système des aides, mais de les rendre en même temps plus généreuses et équitables.

Les éléments clés du projet de loi relatif aux aides individuelles au logement sont :

- révision des critères d'éligibilité et des conditions d'octroi pour faire bénéficier un plus grand nombre ;
- augmentation des montants et plafonds pour alléger le taux d'effort ;
- simplification et digitalisation administratives du système dans son ensemble.

Avec ces deux projets de loi sur le logement abordable et les aides individuelles, le gouvernement réalise la promesse faite dans l'accord de coalition. À savoir : réformer de fond en comble la législation d'aide au logement. Ensemble avec le Pacte logement 2.0, la création du Fonds spécial pour le logement, l'adoption d'une série de lois de financement de projets d'envergure nationaux (Elmen, Wunne mat der Wooltz, Wältgebond et Neischmelz...), l'offensive lancée du logement abordable public est ainsi complétée.

Finalement, avec la **prochaine réforme du bail à loyer** et l'introduction prévue d'une **taxe à la mobilisation des terrains non construits et des logements inoccupés**, une autre étape importante dans le changement de paradigme est ainsi amorcée. Cette politique ciblée est un fort engagement vers le droit au logement, afin de garantir un « vivre-ensemble » digne, durable et de qualité pour tous.