

Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

Réunion retransmise en direct¹

Procès-verbal de la réunion du 20 juin 2024

Ordre du jour :

1. Approbation des projets de procès-verbal de la réunion du 2 mai 2024 et de la réunion jointe (FIN/LAT) du 02 mai 2024
2. Présentation du rapport annuel 2023 de la Société nationale des habitations à bon marché
3. Divers

*

Présents : Mme Barbara Agostino, M. Gilles Baum, M. François Bausch, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Félix Eischen, M. Luc Emering, M. Max Hengel, M. Marc Lies, Mme Alexandra Schoos, M. David Wagner

M. Ben Polidori, observateur délégué remplaçant M. Marc Goergen

Mme Françoise Kemp remplaçant M. Alex Donnersbach

M. Dan Biancalana remplaçant Mme Paulette Lenert

M. Sven Clement, observateur

M. Guy Entringer, Directeur de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM)

Mme Jessica Gaspar, gestionnaire communication de la SNHBM

Mme Annick Rock, du Ministère du Logement, Présidente du Conseil d'Administration de la SNHBM

Mme Joëlle Merges, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Alex Donnersbach, M. Emile Eicher, Mme Paulette Lenert, Mme Lydie Polfer

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission

*

1. Approbation des projets de procès-verbal de la réunion du 2 mai 2024 et de la réunion jointe (FIN/LAT) du 02 mai 2024

Les projets de procès-verbal susmentionnés sont adoptés.

2. Présentation du rapport annuel 2023 de la Société nationale des habitations à bon marché

En guise de remarque préliminaire, M. François Bausch (« déi gréng ») tient à donner acte de ses protestations formelles contre le fait que les Ministres des Affaires intérieures, du Logement et de l'Aménagement du territoire ainsi que de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité ont présenté les mesures décidées par le Gouvernement dans le domaine du logement et de la simplification administrative en matière de construction en priorité à la presse, et d'informer les Députés seulement à posteriori¹. Une telle façon de procéder est inacceptable et fait preuve d'un manque de respect flagrant envers la Chambre des Députés.

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), explique que ces faits ont été évoqués lors de la réunion de la Conférence des Présidents de ce jour, au cours de laquelle il a été convenu que les Présidents des groupes politiques CSV et DP soulignent vis-à-vis de leurs collègues de parti, membres du Gouvernement, l'importance de donner la primeur des informations à la Chambre des Députés.

Les représentants de la Société nationale des habitations à bon marché (ci-après « SNHBM ») présentent par la suite le rapport annuel 2023 de leur société, pour le détail duquel il est renvoyé au document figurant en annexe du présent procès-verbal. L'année écoulée a été marquée par l'augmentation des coûts des matières premières et de la main-d'œuvre qui ont engendré une hausse du coût de la construction des logements. De plus, la diminution du pouvoir d'achat et les difficultés d'accès au crédit pour les particuliers ont considérablement impacté la capacité de la SNHBM à vendre les logements abordables en état futur d'achèvement.

Malgré ces défis, la société a maintenu ses prix fixes, absorbant ainsi les surcoûts liés aux matériaux et à la main-d'œuvre. Ainsi, en 2023, la SNHBM a comptabilisé 230 logements entamés contre 234 en 2022, 160 logements achevés contre 289 en 2022 et 951 logements en cours de construction contre 1 010 en 2022. Certains des chantiers ont subi des retards pour diverses raisons, empêchant leur achèvement selon les plannings prévisionnels de la société. Cela a entraîné un résultat financier négatif pour la SNHBM ; une première dans l'histoire de la société.

En tant que promoteur public et exerçant le rôle de « bailleur social », la SNHBM construit également des logements destinés à la location abordable. En 2023, elle gérait un parc locatif de 483 unités contre 441 en 2022. En juin 2024, ce chiffre s'élève à 532 unités.

Parmi les projets d'envergure à réaliser dans un futur proche, M. le Directeur de la SNHBM cite le projet « Itzigerknupp » à Luxembourg-Bonnevoie, le projet « JFK Sud » à Luxembourg-Kirchberg, le projet « Cité militaire » à Diekirch ainsi que les deux plans d'aménagement particulier restants à Elmen (commune de Kehlen). Alors que la SNHBM dispose actuellement d'une réserve foncière pour 3 067 logements, l'orateur signale l'importance d'identifier rapidement les terrains disponibles pour de futurs projets, sachant que la société a comme

¹ La réunion jointe des Commissions des Affaires intérieures, du Logement et de l'Aménagement du territoire ainsi que de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité a lieu le 24 juin 2024.

ambition de construire 400 unités de logement par an à partir de 2026/2027. Il importe que l'Etat augmente rapidement sa réserve foncière afin de permettre à la SNHBM de concrétiser ses objectifs et de construire davantage de logements abordables sur le territoire national.

Echange de vues

De l'échange de vues subséquent, il y a lieu de retenir succinctement les points suivants :

- M. Yves Cruchten (LSAP), prenant note des besoins en terrains à construire de la SNHBM, se renseigne sur les superficies requises, sachant que les projets réalisés par la société sont de manière générale de grande envergure. M. le Directeur de la SNHBM confirme que par le passé un seuil de 20 à 25 unités de logement devait être respecté pour chaque projet réalisé par la société. Son conseil d'administration vient d'annuler ce seuil, de sorte que la SNHBM pourra également réaliser des projets de plus petite envergure, en décidant au cas par cas lesquels lui semblent le plus opportun.

- En réponse à une question de M. Yves Cruchten, M. le Directeur de la SNHBM explique que sa société n'a à ce stade que peu profité de la cession de fonds prévue à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain en vue de la réalisation de logements abordables². Ceci s'explique par la crise générale du secteur de la construction et la baisse considérable des projets immobiliers en cours de réalisation. En tout état de cause, la SNHBM est prête à développer des projets, même de petite envergure, sur des terrains mis à sa disposition dans le cadre des mesures de cession prévues audit article 29bis.

- M. Marc Lies (CSV) souhaite connaître le point de vue de M. le Directeur de la SNHBM sur une extension du périmètre d'agglomération pour augmenter la réserve foncière à disposition de l'Etat et, partant, des promoteurs publics. M. le Directeur de la SNHBM explique que sa société est prête à réaliser des projets tant sur des terrains situés dans le périmètre d'agglomération qu'en dehors, pour autant que l'Etat augmente rapidement sa réserve foncière pour ne pas freiner la SNHBM dans son ambition de réaliser 400 unités de logement par an. Sachant que l'acquisition de terrains situés dans le périmètre d'agglomération risque d'être onéreuse, son extension pourrait s'avérer inévitable.

- M. François Bausch (« déi gréng ») estime qu'avant toute extension du périmètre d'agglomération, il convient de mobiliser le potentiel foncier existant. Si ces terrains non construits sont souvent en propriété privée, il existe des mécanismes appropriés pour les mettre à disposition de l'Etat, pour autant que les autorités publiques fassent preuve de détermination. L'intervenant exprime ses doutes quant au fait que le développement de terrains hors périmètre d'agglomération pourrait se faire à moindre prix, puisqu'il nécessite d'importants investissements dans l'aménagement d'infrastructures telles que l'installation de réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'électricité et de gaz etc.

- M. David Wagner (« déi Lénk ») fait ressortir une certaine ambiguïté entre les besoins en terrain de la SNHBM pour la réalisation de logements abordables, d'une part, et l'annonce de M. le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire de réaliser des logements

² L'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, tel qu'issu du Pacte logement 2.0, prévoit que pour chaque nouveau plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (« PAP NQ ») un certain pourcentage de la surface construite brute destinée au logement est réservé au logement abordable. Les terrains sur lesquels seront réalisés ces logements sont cédés gratuitement à la commune ou à l'Etat. En contrepartie, le degré d'utilisation du sol destiné au logement est augmenté de 10 pour cent par rapport au plan d'aménagement général (« PAG ») en vigueur.

abordables en partenariat avec des promoteurs privés³, d'autre part. M. le Directeur de la SNHBM estime qu'il revient à M. le Ministre de donner des explications sur cette question d'ordre politique.

- Mme Taina Bofferding (LSAP) pose la question de savoir si la SNHBM a été impliquée dans les projets de réalisation de logements abordables en partenariat public-privé, tels qu'annoncés par M. le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire. Répondant par l'affirmative à cette question, M. le Directeur de la SNHBM précise que les projets en question seront réalisés sur des terrains qui ne font pas partie de la réserve foncière à disposition de sa société.

- M. Marc Lies (CSV) se renseigne sur les dispositions en vigueur pour les acquéreurs d'un logement abordable qui, dans le contexte de la crise immobilière actuelle, peinent à revendre leur bien immobilier actuel. M. le Directeur de la SNHBM explique qu'il s'agit d'un sujet délicat, puisqu'il convient, d'une part, de faire respecter la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable⁴ et d'endiguer dans la mesure du possible la spéculation immobilière. Il faut tenir compte, d'autre part, de la situation de crise actuelle qui rend la revente de tout bien immobilier difficile. En tout état de cause, la SNHBM n'a à ce stade pas prononcé d'avertissement à l'adresse d'acquéreurs de logements abordables qui n'ont pas respecté les délais fixés dans la loi précitée.

- M. Ben Polidori (« Piraten ») se renseigne sur les modalités de rachat d'un logement par la SNHBM. M. le Directeur de la SNHBM explique que sa société vend ses biens sous le régime du droit d'emphytéose qui a une durée de 99 ans. Le client qui veut vendre son bien est obligé de le revendre à la SNHBM. Le prix de rachat est égal au prix que l'acquéreur a payé, majoré de l'évolution de l'indice du coût de la construction. Ne sont retenues toutefois que les majorations de l'indice intervenues après la troisième année qui suit l'achèvement de la construction. La moins-value résultant de l'usure du logement vendu (1 pour cent par an) est déduite du prix majoré.

- Constatant que la SNHBM a clôturé l'année 2023 avec un résultat financier négatif, M. David Wagner se renseigne sur l'opportunité d'une augmentation de son capital. M. le Directeur de la SNHBM estime qu'une telle démarche ne lui semble pas opportune à ce stade puisque le déficit enregistré en 2023 s'explique uniquement par les retards subis sur certains chantiers, ralentissant l'achèvement des projets en cours, et n'est pas de nature structurelle.

- M. Yves Cruchten souhaite savoir si la SNHBM envisage de promouvoir la vente de ses biens immobiliers sur des sites d'annonces immobilières. M. le Directeur de la SNHBM explique que cette démarche n'a pas été nécessaire dans le passé, où le marché de l'immobilier tournait à plein régime. Pour faire face à la crise immobilière actuelle, la société a lancé un nouveau site internet, visant à attirer davantage de clients potentiels éligibles pour des logements à coût abordable ou modéré. Si ces démarches s'avèrent insuffisantes, il n'est pas exclu d'annoncer les biens immobiliers sur les sites spécialisés.

- M. Ben Polidori se renseigne sur les critères d'éligibilité pour acquérir un logement abordable ou à coût modéré auprès de la SNHBM. M. le Directeur de la SNHBM explique que la loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du

³ Cette annonce fait partie du paquet de mesures présenté par les Ministres des Affaires intérieures, du Logement et de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité lors de la conférence de presse précitée.

⁴ L'article 7, paragraphe 1^{er}, point 2^o, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable dispose qu'« au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, l'acquéreur éligible et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ».

logement prévoit une modification des plafonds d'éligibilité pour l'achat de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré développés par des promoteurs publics. Cette proposition vise à permettre aux ménages dont le revenu net est inférieur au décile 7 (au lieu du décile 6) d'acquérir un logement destiné à la vente abordable, et aux ménages dont le revenu net est inférieur au décile 8 (au lieu du décile 7) d'acquérir un logement destiné à la vente à coût modéré. Cette mesure est limitée dans le temps et s'étale sur une année. L'orateur invite toute personne éligible à un logement abordable ou à coût modéré à soumettre sa candidature à la SNHBM.

- En réponse à une question de Mme Taina Bofferding, M. le Directeur de la SNHBM explique que les chiffres de vente récents semblent indiquer une légère amélioration du marché de l'immobilier : alors qu'un total de 45 actes de vente ont été signés au cours de l'année 2023, ce nombre est de 31 à la fin du mois de mai 2024.

- Interrogé par Mme Barbara Agostino (DP), M. le Directeur de la SNHBM explique que l'acquisition des terrains pour la construction des projets réalisés à Contern ou à Elmen résulte d'une démarche proactive de sa société. A noter que cette initiative reviendra dorénavant à l'Etat.

- Mme Alexandra Schoos (ADR) fait état des retards dans la construction de l'école prévue pour le quartier Elmen. L'intervenante pose la question de savoir comment éviter de tels inconvénients à l'avenir. M. le Directeur de la SNHBM rappelle que sa société est en charge de la réalisation des logements uniquement, la construction d'infrastructures telles qu'écoles ou maisons relais relève de la compétence des autorités communales responsables.

- M. Marc Lies souhaite savoir si la SNHBM souffre de la pénurie de main-d'œuvre dans le secteur des métiers du bâtiment. Répondant par l'affirmative à cette question, M. le Directeur de la SNHBM précise que sa société ne recrute pas d'ouvriers du bâtiment, mais des experts dans des domaines affiliés, tels que des ingénieurs techniques HVAC par exemple, pour lesquels le manque de main-d'œuvre se fait également sentir. La pénurie d'ouvriers du bâtiment pourrait cependant avoir un impact négatif sur la réalisation des projets immobiliers qui risque de se ralentir davantage.

- M. François Bausch aimerait connaître le point de vue de M. le Directeur de la SNHBM sur l'impact du nombre d'emplacements de stationnement sur les prix de vente des logements proposés par la SNHBM. M. le Directeur de la SNHBM explique que de nombreux plans d'aménagement général (PAG) imposent des unités de logement avec deux emplacements de stationnement. Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire poursuit toutefois l'objectif d'une réduction du nombre d'emplacements de stationnement privés des logements abordables, et recommande de se limiter à un emplacement par unité de logement abordable.

- En réponse à une question de M. Ben Polidori, M. le Directeur de la SNHBM explique qu'il est prévu d'entamer les travaux de chantier du projet « Cité militaire » à Diekirch en 2027. Le site vise à accueillir 184 logements, dont 60 appartements pour l'Armée, ainsi que des bâtiments administratifs, des commerces, une crèche et un parking souterrain.

3. Divers

M. Yves Cruchten, M. Sven Clement (« Piraten ») et M. David Wagner disent partager les protestations exprimées en amont par M. François Bausch pour ce qui est du manque de respect des Ministres des Affaires intérieures, du Logement et de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité vis-à-vis de la Chambre des Députés. Les orateurs soulignent qu'il est également inadmissible que M. le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire n'a pas assisté à la présente réunion lors de laquelle un certain

nombre de questions d'ordre politique ont été posées qui s'adressaient directement à M. le Ministre. Son absence est d'autant plus regrettable qu'il a assisté, dans sa fonction de Ministre de l'Education nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse, à des réunions de la Commission de l'Education nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse qui ont précédé la présente réunion.

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum, invite les intervenants à faire part de leurs observations lors de la réunion jointe des Commissions des Affaires intérieures, du Logement et de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité du 24 juin 2024. Mme Taina Bofferding et M. François Bausch estiment qu'il serait judicieux qu'à cette occasion les Ministres limitent leurs exposés à un minimum, de sorte que les Députés aient le temps nécessaire pour poser leurs questions. M. Marc Lies, en sa qualité de Président de la Commission des Affaires intérieures, dit partager ce point de vue et son intention de faire preuve de pragmatisme lors de la réunion jointe susmentionnée. Il est convenu qu'en amont de ladite réunion jointe, la documentation relative aux mesures décidées par le Gouvernement dans le domaine du logement et de la simplification administrative en matière de construction sera mise à disposition des Députés.

Procès-verbal approuvé et certifié exact

Présentation *PowerPoint* : « Bezielbar an nohalteg Wunnen » - rapport annuel 2023 de la SNHBM