



CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2010-2011

MW,AT/PR

Commission de la Famille, de la Jeunesse et de l'Egalité des chances et **Commission du Logement**

Procès-verbal de la réunion du 14 octobre 2010

ORDRE DU JOUR :

Echange de vues dans la suite de la visite de l'Office social de la Ville d'Esch-sur-Alzette

Pauvreté des jeunes - volet logement

*

Présents : Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Marc Angel, M. Eugène Berger, M. Jean Colombera, Mme Claudia Dall'Agnol, M. Marc Spautz (en rempl. de M. Emile Eicher), Mme Viviane Loschetter, M. Mill Majerus, M. Paul-Henri Meyers, M. Gilles Roth (en rempl. de M. Jean-Paul Schaaf), membres de la Commission de la Famille, de la Jeunesse et de l'Egalité des chances

M. André Bauler, M. Eugène Berger, Mme Claudia Dall'Agnol, M. Léon Gloden, M. Jacques-Yves Henckes, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, M. Marcel Oberweis, membres de la Commission du Logement

Mme Marianne Weycker, de l'Administration parlementaire

Excusée : Mme Vera Spautz, membre de la Commission de la Famille, de la Jeunesse et de l'Egalité des chances, membre de la Commission du Logement

*

Présidence : M. Mill Majerus, Président de la Commission de la Famille, de la Jeunesse et de l'Egalité des chances, M. Marcel Oberweis, Président de la Commission du Logement

*

La présente réunion s'inscrit dans le cadre de la visite de la Commission de la Famille, de la Jeunesse et de l'Égalité des chances de l'Office social de la Ville d'Esch-sur-Alzette en date du 15 juin 2010. La Commission s'est rendue compte du problème auquel sont confrontés de nombreuses gens qui ne peuvent financer un logement à louer et encore moins à acheter.

Il faut être conscient que la population de notre pays est en augmentation constante (9 000 personnes en 2009). La conséquence en est une situation encore plus difficile pour ces gens, puisque le marché de l'immobilier se trouve sous une pression encore plus élevée. Une conséquence en est que beaucoup de gens vont habiter dans les régions frontalières sur le territoire des pays voisins, avec tous les problèmes y relatifs.

La Commission du Logement a appris au cours d'un échange de vues avec l'Observatoire de l'Habitat, en date du 17 juin 2010, qu'un nombre considérable de logements au pays ne sont pas habités. Concernant la Ville de Luxembourg, 2 500 propriétaires de tels logements n'ont pas répondu au questionnaire envoyé dans ce contexte.

Les derniers chiffres actualisés, communiqués à l'occasion de la semaine nationale du logement, se présentent comme suit : le prix d'achat moyen pour une maison s'élève à 660 000 euros avec des variations importantes à travers le pays. Ainsi, il se situe entre 850 000 euros (Niederanven) et 374 000 euros (Troisvierges). Le loyer mensuel s'élève en moyenne pour les maisons à 2 210 euros et pour les appartements à 1 130 euros.

L'Agence immobilière sociale (AIS) a été créée pour combattre la pénurie de logements pour les gens qui ne disposent que de moyens financiers très limités. Au cours de la première année depuis sa création, 700 demandes lui ont été adressées et 140 personnes ont trouvé un logement par l'intermédiaire de l'AIS.

Le Ministre du Logement souhaite agir, mais se trouve aussi confronté à des barrières au niveau des communes. Il faut voir comment obtenir une politique communale de logement plus dynamique et proactive.

Les deux commissions jointes sont invitées à réfléchir sur l'élaboration d'une note, par laquelle elles interviennent auprès du Gouvernement en faveur des gens à faible revenu. Il faut exiger la mise à disposition d'urgence de logements non occupés. Cette mesure serait par ailleurs bénéfique au commerce et à l'artisanat. En particulier, les moyens financiers nécessaires devront provenir du fonds de financement des mécanismes du Protocole de Kyoto, au lieu d'investir 30 millions d'euros dans la réhabilitation énergétique de maisons en Estonie (cf. aussi question parlementaire n° 0831 du 6 août 2010 de Monsieur le Député Eugène Berger).

La visite de l'Office social à Esch a montré qu'il existe une « géographie » de la pauvreté. Certaines villes du sud du pays sont concernées dans une plus forte mesure, tandis que dans la capitale, la situation diffère selon le quartier. On remarque aussi un mouvement de la pauvreté du sud vers le nord, ceci pour deux raisons : le prix des logements est plus abordable au nord qu'au sud et au centre ; par ailleurs, il s'agit souvent de vieilles maisons que des Luxembourgeois ont héritées, mais où ceux-ci ne veulent pas habiter eux-mêmes.

La pauvreté touche forcément aussi des enfants. La Commission rappelle dans ce contexte son intention de visiter le projet-pilote Bébé+ de la Commune de Differdange en collaboration avec l'association Initiativ Liewensufank a.s.b.l..

Une députée suggère de faire une liste des moyens existants et d'examiner si ces moyens sont utilisés de manière efficace. Il convient de distinguer entre le niveau local et le niveau étatique ; les communes doivent agir, mais ont parfois besoin du soutien de l'Etat, voire

d'adaptations de la législation pour pouvoir devenir actives. Une réunion jointe avec la Commission des Affaires intérieures, de la Grande Région et de la Police serait utile.

L'idée de dresser une liste des moyens existants est pleinement approuvée par un député qui rend attentif à un autre problème non négligeable, à savoir celui de la pauvreté relative, dû aux prix sur le marché immobilier. En effet, les classes moyennes sont toujours considérées comme appartenant à la partie de la population qui se porte bien et qui n'a pas besoin des différentes aides. Cependant, une famille avec deux enfants et un revenu moyen ne peut pas se payer un logement approprié dans un rayon de dix kilomètres de la capitale. Une réflexion s'impose d'ouvrir l'accès aux logements de la SNHBM (Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A.) également à ces personnes, qui ne bénéficient très souvent que de subventions d'intérêt et ne peuvent profiter des autres aides.

A côté des logements non habités (désaffectés), les logements « mésaffectés » constituent un problème encore plus grand. Il s'agit de logements utilisés notamment comme bureaux. Des outils pour y remédier existent, à savoir la législation sur le bail à loyer (loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil) et le Pacte logement (Loi du 22 octobre 2008 portant: 1. promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, 2. sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie, 3. modification a) de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs; b) de la loi modifiée du 1er décembre 1936 sur l'impôt foncier; c) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement; d) de la loi modifiée du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé «Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall»; e) de la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation; f) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain; g) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil).

La mentalité chez beaucoup de jeunes est également une des raisons du problème de la pénurie de logements. En effet, de nombreux jeunes souhaitent posséder très vite un logement, au lieu de louer dans un premier temps, et l'achètent souvent dans la région frontalière en cas d'insuffisance de moyens financiers face aux prix immobiliers dans notre pays. En outre, des problèmes peuvent apparaître en raison d'une sous-estimation des frais accessoires à payer en plus du remboursement du prêt (eau, électricité, chauffage), ou encore en raison d'une augmentation des intérêts.

Dans le même contexte se pose la question de savoir dans quelle mesure le souhait d'avoir son propre logement constitue aussi un facteur d'intégration, s'agissant de ressortissants étrangers. Il faut se demander alors également à quel prix ce souhait doit se réaliser.

Il y a accord sur la nécessité de règles déterminant un standard minimum pour les logements, et en particulier ceux destinés à être loués. Partant, une analyse de la législation existante est de mise. Les communes doivent aussi effectuer des contrôles pour veiller au respect de ces règles et pour éviter des situations malsaines de logement, comme tel est le cas de logements non équipés de façon appropriée et/ou habités par un nombre de personnes trop élevé par rapport à la surface habitable.

Quant aux logements sociaux acquis avec le soutien du Ministère du Logement, il faut atteindre, à l'aide des offices sociaux, une uniformisation des critères suivant lesquels ces logements sont attribués. Actuellement, ces critères diffèrent d'une commune à l'autre. Par ailleurs, le suivi social des locataires doit être assuré.

Les critères pour bénéficier des subventions d'intérêt datent de 1982 ; la question d'une révision sera discutée à la Commission du Logement dans le cadre du projet de loi 6187 qui

vient d'être déposé. Il faut d'ailleurs réfléchir sur une révision des subventions en matière d'aide au logement en général, de même que sur les taxes. Il s'avère que des logements sociaux sont occupés par plus de personnes que celles qui sont déclarées pour ces logements, afin de pouvoir continuer à profiter des conditions favorables (depuis que le critère n'est plus le revenu individuel, mais le revenu du ménage). La conséquence en est que ces logements sont bloqués pour des personnes socialement faibles.

Dans l'attente du Plan directeur sectoriel Logement, et par la suite des nouveaux PAG (plans d'aménagement général) et PAP (plans d'aménagement particulier), certains logements sont retenus pour des raisons de spéculation. Ainsi, des logements en plus ou moins mauvais état sont laissés inoccupés pour pouvoir, le cas échéant, les remplacer ultérieurement par des logements plus rentables.

Le Plan directeur sectoriel Logement sera aussi utile, en ce qui concerne la question de la mise à disposition de logements sociaux à des familles des classes moyennes (cf. ci-dessus).

Le groupe parlementaire DP propose depuis longtemps des allocations de logement pour les enfants des résidents, en compensation d'une baisse générale des allocations familiales.

Il est rappelé que l'argument essentiel à l'encontre de cette proposition est la crainte d'une augmentation des loyers.

Quant aux logements inoccupés et aux terrains non encore bâtis, les raisons en sont multiples : la crainte de voir détruire son bien immobilier par des locataires, la durée actuellement considérable jusqu'à l'adoption des PAG et PAP, ou encore l'incapacité de s'occuper de ses immeubles (notamment personnes âgées en gériatrie) ; dans ce dernier cas, on peut s'imaginer que l'AIS assure la gestion des immeubles que des personnes concernées souhaiteraient mettre à disposition pour être loués.

Il ne faut pas oublier que l'Etat utilise lui-même des logements d'habitation comme bureaux.

Pour le cas où les propriétaires ne disposent pas des moyens financiers nécessaires pour rénover les immeubles loués, il faut réfléchir dans quelle mesure le pouvoir public peut aider. S'agissant souvent de cas spécifiques, une solution à cette problématique ne sera pas trouvée uniquement en légiférant. Ceci vaut en général pour la pénurie de logements ; moins en multipliant par voie législative les aides aux personnes à faible revenu, il convient de faire en sorte que suffisamment de logements à un prix abordable soient disponibles sur le marché, d'autant plus que même sont concernées des personnes ayant un revenu moyen (cf. ci-dessus – classes moyennes).

La pauvreté touche la plupart des familles monoparentales, le plus souvent la mère avec les enfants. Dans le cadre de la loi du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale, qui entre en vigueur le 1^{er} janvier 2011, les communes devraient inclure le volet du logement à côté du service social classique presté par les offices sociaux. Elles sont appelées à agir, par exemple, en réservant des logements pour des cas d'urgence; en contrôlant les logements pour lesquels les offices sociaux prennent en charge le loyer, en songeant plus particulièrement aux « chambres de café ».

Il sera utile d'établir un cadastre des logements inoccupés, tout en agissant avec délicatesse (cf. personnes en gériatrie) et dans le respect du droit de propriété.

Luxembourg, le 3 janvier 2011

La Secrétaire,
Marianne Weycker

Le Président de la Commission de la Famille,
de la Jeunesse et de l'Egalité des chances,
Mill Majerus

Le Président de la Commission du
Logement,
Marcel Oberweis