



CHAMBRE DES DÉPUTÉS

Session ordinaire 2010-2011

AT/vg

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 19 janvier 2011

ORDRE DU JOUR :

1. Adoption des projets de procès-verbal des réunions du 14 octobre 2010 et des 10 et 24 novembre 2010
2. Adoption d'un projet de prise de position au sujet du rapport d'activité du Médiateur (2009-2010)
3. Echange de vues avec des représentants de la Chambre des Notaires
4. Divers

*

Présents : 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, M. Gilles Roth remplaçant M. Félix Eischen, M. Ben Scheuer, Mme Vera Spautz

M. Marco Schank, Ministre du Logement
M. Daniel Miltgen, du Ministère du Logement

Me Frank Molitor, Me Martine Schaeffer, Me Claude Schmartz, Me Robert Schuman, Me Patrick Serres, de la Chambre des Notaires

Mme Anne Tescher, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Félix Eischen, M. Henri Kox

*

Présidence : M. Marcel Oberweis, Président de la Commission

Luxembourg, le 19 janvier 2011

Dossier suivi par Anne Tescher
Service des Commissions
Tél. : + 352 466 966 264
Fax : + 352 466 966 364
Courriel : atescher@chd.lu

Commission du Logement
- Le Président -

Monsieur Laurent Mosar
Président de la Chambre des Députés

Concerne: Débat d'orientation sur le rapport d'activité du Médiateur (2009-2010)

Monsieur le Président,

Suite à votre lettre du 9 décembre 2010, j'ai l'honneur de vous informer que dans ses réunions du 8 novembre 2010 et du 19 janvier 2011, la Commission du Logement a examiné le rapport susvisé du Médiateur en présence de Monsieur le Ministre du Logement. La Commission a retenu les considérations suivantes :

D'un point de vue général, la Commission du Logement est d'avis que les critiques formulées par le Médiateur à l'égard du Ministère du Logement sont moins graves et moins nombreuses en comparaison avec le rapport d'activité de l'année précédente.

La Commission a pris acte que le Médiateur a été saisi essentiellement de réclamations relatives aux aides au logement ainsi qu'à l'attribution de logements sociaux locatifs par le Fonds du Logement.

Aides au Logement

Pour ce qui est des aides au logement, le Médiateur évoque deux cas dont il a été saisi.

M. le Ministre évalue de manière positive que sur 20.000 dossiers d'aides au logement introduits annuellement, ce qui revient au contrôle de 98.000 pièces, le Médiateur ne mentionne que deux réclamations dans son rapport d'activité.

Une première réclamation se rapporte à une subvention d'intérêt qui a été refusée pendant une certaine période parce que la personne demanderesse n'aurait pas donné suite à une demande d'information de la part du Service des aides au logement. La réclamante qui avait déménagé n'aurait pas remis en temps utile un certificat de changement de résidence. La réclamante a prétendu ne pas avoir eu connaissance d'une telle demande.

La Commission du Logement a entendu les explications suivantes du Ministère du Logement : une subvention d'intérêt a été accordée à la personne pendant 3 ans, bien qu'elle n'ait pas encore habité dans le logement. Lors de la révision biannuelle des dossiers, le Service des aides au logement a rappelé au demandeur de fournir un certificat de changement d'adresse dès le moment du déménagement. Le demandeur ayant omis d'envoyer un tel certificat dans les délais, le Service des aides au logement refuse d'accorder la subvention d'intérêt pour la période de juin 2008 à novembre 2008. Le demandeur ayant remis le certificat précité en décembre 2008, bénéficie évidemment de la subvention d'intérêt à partir de cette date.

Une deuxième réclamation se rapporte à un remboursement d'une bonification d'intérêt dont le versement avait été arrêté au motif qu'il n'existait pas de plan d'amortissement pour le type de crédit du demandeur.

La Commission du Logement a pris note des explications du Ministère du Logement : une bonification d'intérêt avait été accordée dans une première étape, ceci sur base d'un plan d'amortissement indiqué sur un certificat de la banque. Il s'est montré par la suite que ce certificat de la banque était incorrect et qu'aucun plan d'amortissement n'existait. La bonification d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du plan d'amortissement établi par l'établissement prêteur. Sans ce plan précité, aucune bonification ne peut être calculée, et la personne a donc été priée de rembourser les aides au logement déjà touchées. Le Médiateur continue à insister auprès du Ministre pour que ce dernier renonce à cette demande de remboursement.

Le Ministère du Logement est en correspondance avec le Médiateur depuis le 20 janvier 2010. Un dernier courrier a été adressé au Médiateur le 22 octobre 2010. Dans sa réponse du 29 octobre 2010, le Médiateur reste sur sa demande initiale en argumentant que toutes les conditions d'octroi de la bonification d'intérêt sont remplies. Le Ministre maintient pourtant sa position et continue à demander la restitution des aides déjà versées.

La Commission du Logement s'est par ailleurs renseignée à propos des moyens de contrôle du Service des aides au logement. En effet, le Service des aides au logement ne dispose que des informations que le client fournit lors de l'introduction de son dossier. Lors de la révision biannuelle des dossiers, le client confirme que sa situation n'a pas changé. Le Service des aides au logement ne reçoit aucune information, ni de la part des banques, ni de la part de l'Administration des contributions directes. Seul le notaire notifie au service si la vente d'un bien immobilier a eu lieu. De même, au niveau des subventions d'intérêt, le Service des aides au logement reçoit de la part de la banque l'information au sujet de l'octroi respectivement du refus du taux social, lequel est une condition nécessaire pour l'attribution de cette aide au logement. Il y a lieu de constater que des fraudes sont possibles et que des personnes touchent indûment des aides au logement.

Fonds du Logement

Dans son dernier rapport d'activité, le Médiateur avait souligné que la commission qui décide de l'attribution de logements locatifs vacants, doit déterminer les critères prépondérants pour l'attribution d'un logement et doit se prononcer, si possible, également sur l'agencement de ces critères.

Lors d'une entrevue avec le Ministre le Médiateur a demandé d'être informé des modalités de sélection actuellement appliquées par la commission. M. le Ministre informe la Commission du Logement qu'un catalogue des critères d'attribution sera finalisé mi-février 2011.

M. le Ministre informe la Commission du Logement que la commission consultative en charge de l'évacuation des différentes demandes adressées au Fonds du Logement fonctionne de manière efficace. Il comprend les craintes du Médiateur relatives à la flexibilité des critères d'attribution et admet que la méthode utilisée pour l'attribution de logements sociaux locatifs est un choix sensible. La définition des critères de priorité serait certes la méthode la plus simple, mais une méthode moins humaine et moins équitable puisque la situation des familles demanderesse ne serait pas prise en compte, craignant qu'ainsi des personnes nécessiteuses puissent être négligées. M. le Ministre est confiant que le catalogue des critères d'attribution élaboré par son administration servira à répondre à toutes les critiques du Médiateur.

*

Je vous saurais gré, Monsieur le Président, de bien vouloir transmettre la présente prise de position à Monsieur le Président de la Commission des Pétitions.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Marcel Oberweis
Président de la Commission du Logement

Transmis en copie pour information
- aux Membres de la Commission du Logement
- aux Membres de la Commission des Pétitions
- aux Membres de la Conférence des Présidents
Luxembourg, le 19 janvier 2011

Anne Tescher
Secrétaire de la Commission du Logement

1. Adoption des projets de procès-verbal des réunions du 14 octobre 2010 et des 10 et 24 novembre 2010

Les projets de procès-verbal susmentionnés sont adoptés.

2. Adoption d'un projet de prise de position au sujet du rapport d'activité du Médiateur (2009-2010)

La Commission adopte à l'unanimité sa prise de position (cf. annexe) au sujet du rapport d'activité du Médiateur.

3. Echange de vues avec des représentants de la Chambre des Notaires

Les membres de la Chambre des Notaires donnent un aperçu sur le rôle du notaire dans le secteur du logement dont il y a lieu de retenir les éléments suivants :

o Les fonctions du notaire

- Le notaire agit en toute impartialité, neutralité et indépendance vis-à-vis de toutes les parties, ce qui est garanti par l'engagement de sa responsabilité personnelle. Il est tenu de s'assurer de l'efficacité de l'acte auquel il prête son concours et doit veiller à l'accomplissement des formalités nécessaires à la mise en place des sûretés qui en garantissent l'exécution.

- Le notaire a une fonction de conseil, il est professionnellement tenu d'informer les parties. Avant de procéder à l'acte, le notaire vérifie l'état de l'objet immobilier (p.ex. présence éventuelle d'un bail ; immeuble ou terrain effectivement destiné à l'habitation) et informe les acquéreurs des conséquences sur leur situation patrimoniale individuelle et commune.

- Le notaire a en tant que officier public reçu une délégation de l'autorité de l'Etat. Il reste sous l'autorité de l'Etat par le biais du ministre de tutelle.

o Les honoraires

- D'un point de vue général, l'acquisition d'un bien immobilier entraîne les frais suivants :

- 6% du prix d'acquisition pour les droits d'enregistrement
- 1% du prix d'acquisition pour les droits de transcription
- l'honoraire du notaire lequel se calcule non pas proportionnellement par rapport au prix mais de manière dégressive (p.ex. pour un prix d'acquisition de 300.000 € l'honoraire est de 1450 € soit 0,48% du prix; pour un prix d'acquisition de 500.000 € l'honoraire est de 1650 € soit 0,33% du prix ; pour un prix d'acquisition de 750.000 € l'honoraire est de 1900 € soit 0,25% du prix).

- Les droits d'enregistrement et les droits de transcription sont réglés par le biais du notaire.

- Les tâches du notaire en matière immobilière deviennent plus complexes. Citons l'introduction du passeport énergétique ou encore le contrôle renforcé exigé par le notaire au niveau de la conformité des constructions d'un promoteur avec l'autorisation de bâtir.

- Au Luxembourg il y a 36 études de notaire qui emploient 268 personnes. Ce sont les études des régions rurales qui dépendent essentiellement des actes immobiliers.

- La Chambre des Notaires estime que les honoraires ne sont pas trop élevés et fournissent les arguments suivants :

- la rémunération du notaire reste limitée face à d'autres professionnels du secteur immobilier notamment par rapport aux promoteurs et aux agents immobiliers ;
- l'engagement de la responsabilité personnelle du notaire, ce qui n'est pas le cas pour d'autres professions du secteur du logement ;
- la grille d'honoraire n'a pas évolué depuis 25 ans, le bénéfice des notaires a uniquement augmenté grâce à la dynamique du marché immobilier et la hausse des prix ;
- à titre d'exemple, les honoraires en France et en Belgique sont plus élevés qu'au Luxembourg ;
- la réduction des honoraires du notaire ne facilitera aucunement l'accès à la propriété.

○ Les défis de la politique du logement

Selon la Chambre des Notaires les défis de la politique du logement sont les suivants :

- La définition précise du mètre-carré.
- Dans l'optique de la protection du consommateur, la Chambre des Notaires approuve que le programme gouvernemental envisage de rendre obligatoire une assurance de responsabilité et de dommages - biennale et décennale - pour les promoteurs.
- En ce qui concerne la vente en état futur d'achèvement, la Chambre des Notaires estime que les tranches de paiement en fonction de l'avancement des travaux devraient être revues.
- Lorsqu'un bien en état futur d'achèvement est revendu, le taux super-réduit de la TVA-logement n'est plus accordé au deuxième acquéreur. Or personne n'est au courant de cet inconvénient. Par ailleurs, si le promoteur n'a pas de numéro d'identification de TVA, le taux super-réduit de la TVA-logement n'est pas applicable.

○ Echange de vues

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

- Une définition du mètre-carré, à l'instar de la « loi Carrez » semble indispensable. L'expert gouvernemental informe que le Ministère du Logement vient de finaliser une législation à ce propos. La Chambre des Notaires sera appelée à aviser le projet dans les prochains délais.

- Il faut se débarrasser du préjugé que les frais qui incombent lors de l'acquisition d'un logement reviennent entièrement au notaire. La partie essentielle des frais est due au droit d'enregistrement et au droit de transcription et revient donc à l'Etat. Afin de faciliter l'accès à la propriété, il est proposé d'analyser la possibilité d'une réduction de ces taxes.

- L'importance de la fiabilité des données pour les statistiques est soulignée. Voilà pourquoi les prix enregistrés doivent être mis à disposition de l'Observatoire de l'Habitat, tel qu'il est déjà pratiqué pour la vente d'appartements. La Chambre des Notaires précise que seuls les prix enregistrés pour la vente d'appartements disposant d'un cadastre vertical sont exploitables, puisque la surface habitable doit être connue. Si une définition du mètre-carré était disponible, les prix enregistrés des maisons seraient exploitables à des fins statistiques.

- Au sujet de la TVA-logement, il est regretté que certains promoteurs refusent d'accorder le taux super-réduit *ab initio* et obligent ainsi les acquéreurs de payer le taux de 15% de TVA et d'entamer la procédure de remboursement. Or la législation relative au crédit d'impôt a instauré l'application directe du taux super-réduit de TVA. Il incombe dès lors au notaire d'informer le client à ce sujet.

- La Chambre des Notaires regrette que certains promoteurs travaillent de manière peu transparente en matière de TVA. En général, les coûts d'une nouvelle construction sont répartis en 3 catégories :

- le prix du terrain sur lequel le droit d'enregistrement et le droit de transcription est dû ;
- les frais d'architecte et d'ingénieur pour lesquels le taux de TVA de 15% s'applique, à l'instar du taux de TVA applicable à toutes les professions libérales ;
- les frais de construction pour lesquels le taux de TVA super-réduit de 3% est applicable dans les conditions définies.

Il y a lieu de constater que certains promoteurs ne ventilent pas le prix de vente selon les catégories précitées de sorte que les frais d'architecte et d'ingénieur ne sont pas indiqués de façon détaillée. Le taux super-réduit de TVA est appliqué à la facture en général et le taux de 3% s'applique de facto sur les frais d'architecte et d'ingénieur. C'est ainsi que les recettes de l'Etat sont affectées. Une réglementation s'impose afin d'éliminer de telles pratiques frauduleuses.

- Quant à l'interdiction de la vente combinée d'un terrain à un contrat de construction, il est renvoyé à la proposition de loi belge de modifier l'article 1599 du Code Civil. C'est ainsi que l'obligation d'une vente combinée est interdite, mais en vertu du principe de la liberté contractuelle, les parties concernées peuvent toujours opter pour une vente liée. Notons que l'avis du Conseil d'Etat belge n'est toujours pas disponible vu qu'une telle interdiction est assez complexe d'un point de vue juridique. Le Ministère du Logement est par ailleurs en contact avec le législateur belge au sujet de l'évolution de ce dossier.

Un membre de la Commission explique que la Commission européenne est en cours d'analyser le dossier de la vente liée en matière immobilière, ceci pour des raisons de distorsion de concurrence. Actuellement le droit de la concurrence interdit uniquement la vente liée qui se rapporte aux objets mobiliers.

- L'expert gouvernemental précise que suite à la mise en vigueur du Pacte logement, une mission supplémentaire a été attribuée aux notaires, à savoir la consultation des communes au sujet de l'exercice éventuel de leur droit de préemption avant la vente de terrain.

- Pour ce qui est de l'obligation d'une assurance de dommages pour les promoteurs telle que stipulée par le programme gouvernemental, l'expert gouvernemental informe qu'un projet de loi modifiant certaines dispositions du Code civil sera soumis sous peu pour approbation au Conseil de Gouvernement.

- Les communes sont confrontées à des actes du notaire pour unités qui n'existent pas lors de la demande de l'autorisation de bâtir. C'est ainsi que l'autorité des communes n'est pas respectée. Répondant à cette critique, la Chambre des Notaires précise que cette pratique n'est plus possible suite à l'obligation du cadastre vertical. Par ailleurs, il a été retenu, en accord avec l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT), que le contrôle de conformité des lots d'un immeuble à l'autorisation de bâtir relève de la compétence de l'ACT dans le cadre de son approbation d'un cadastre vertical.

- La Chambre des Notaires se prononce en faveur de l'instauration d'un cadastre volumétrique.

Luxembourg, le 4 février 2011

La secrétaire,
Anne Tescher

Le Président,
Marcel Oberweis

Annexe

Prise de position au sujet du rapport d'activité du Médiateur