



CHAMBRE DES DÉPUTÉS

Session ordinaire 2009-2010

AT/vg

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 13 avril 2010

ORDRE DU JOUR :

1. Adoption du procès-verbal de la réunion du 2 mars 2010
2. Echange de vues avec des représentants de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché
3. Divers

*

Présents : M. André Bauler, M. Eugène Berger, Mme Claudia Dall'Agnol, M. Léon Gloden, M. Jacques-Yves Henckes, M. Henri Kox, M. Marc Lies, M. Roger Negri remplaçant Mme Vera Spautz, M. Marcel Oberweis, M. Gilles Roth remplaçant M. Félix Eischen, M. Ben Scheuer

M. Guy Entringer, de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché
M. Jérôme Krier, du Ministère du Logement
Mme Anne Tescher, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Félix Eischen, M. Paul-Henri Meyers, Mme Vera Spautz
M. Marco Schank, Ministre du Logement

*

Présidence : M. Marcel Oberweis, Président de la Commission

*

1. Adoption du procès-verbal de la réunion du 2 mars 2010

Ce point n'a pas été abordé.

2. Echange de vues avec le directeur de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM)

o Présentation de la SNHBM

La SNHBM a été créée en 1919. L'Etat est l'actionnaire principal, les autres actionnaires étant le Fonds de Compensation, la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat, la Ville de Luxembourg, la Ville d'Esch-sur-Alzette, la Ville de Differdange et la Ville de Dudelange.

La SNHBM construit des logements destinés aussi bien à la vente qu'à la location. La vente reste pourtant l'activité principale et le parc locatif ne s'élève qu'à 160 logements en 2009.

La philosophie de la SNHBM est d'acheter des terrains à long terme, situés en dehors du périmètre d'agglomération, et de se constituer ainsi une réserve foncière qui sera incluse dans les PAG au cours des années.

Les prestations de la SNHBM vont de l'acquisition de terrains, de la planification et de la construction d'immeubles par ses propres architectes jusqu'à la vente des logements. La Société ne tombe pas sous la législation du marché public et n'est par conséquent pas obligée de choisir d'office l'offre la moins chère. Les travaux de construction à effectuer sont attribués par voie d'adjudication.

La SNHBM a 35 collaborateurs. Les décisions d'envergure sont prises par le Conseil d'administration, l'Etat y étant représenté, et le directeur gère les affaires courantes.

o Conditions de vente de la SNHBM

Les conditions de vente auprès de la SNHBM sont les suivantes :

- Ne pas être propriétaire d'un autre logement.
- Le logement doit servir d'habitation principale et permanente.
- Au moins 60% des acquéreurs doivent être éligibles à une aide étatique au logement, qui est attribuée selon des critères de revenu. 40% des acquéreurs ne doivent pas nécessairement obtenir une aide au logement. La SNHBM a cependant fixé un plafond de revenu, lequel n'est pas public, en vue de l'attribution de ces logements.
- L'acquéreur s'engage à occuper personnellement l'appartement pendant un délai de 12 ans respectivement de 19 ans pour les maisons unifamiliales. Pendant ce délai, il lui est interdit de donner le logement en location. Au cas où le propriétaire est obligé de revendre son immeuble avant les délais ci-avant indiqués, la Société bénéficie d'un droit de préemption. Seul l'indice de la construction est pris en considération pour la détermination du prix de vente. Il n'y a donc aucun effet de spéculation au niveau du prix.
- Les maisons unifamiliales sont réservées prioritairement aux familles ayant des enfants à charge.
- Les maisons et les appartements sont vendus sur base d'un bail emphytéotique. Ce n'est que par cet instrument que la SNHBM peut offrir des logements à coûts modérés. Lorsque le bail emphytéotique arrive à terme, il est soit prolongé, soit la SNHBM exerce son droit de préemption et achète l'immeuble. Pour M. le directeur, le bail emphytéotique est de grande utilité, les clients de la SNHBM n'étant pas réticents par rapport à cet instrument, bien au contraire.

o Financement de l'SNHBM

La Société ne touche ni subvention ni aide directe de l'Etat ou des collectivités locales. Par contre, les projets qu'elle réalise bénéficient des subventions prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Ces aides reviennent de ce fait intégralement aux acquéreurs d'un logement.

La Société a débuté en 1919 avec un capital initial limité et réalise ses projets jusqu'à présent grâce à ce montant, ayant ainsi ni de dette, ni d'intérêt débiteur à rembourser. La SNHBM est exempte d'impôts et ne verse pas de dividende aux actionnaires.

M. le directeur souligne que le financement de l'SNHBM n'est pas garanti éternellement. La Société doit acquérir les terrains qu'elle offre sur base d'un bail emphytéotique. La participation financière de l'Etat s'élevant à 50%, la SNHBM doit pouvoir assurer la moitié des prix d'acquisition des terrains.

En résumé, la participation financière publique est réalisée par deux moyens :

- Les aides à la construction d'ensembles : la participation étatique est de 50% aux frais d'infrastructures et aux frais d'études.
- Une « bonification secteur social » que la SNHBM est en mesure d'accorder. Seuls les bénéficiaires d'une prime de construction peuvent profiter de cette bonification.

En ce qui concerne la détermination des prix de vente des logements, seuls les frais de construction et les frais de fonctionnement de la SNHBM sont repris dans le prix final. Il n'y a aucun rapport avec les prix du marché immobilier.

- Différence entre la SNHBM et le Fonds du Logement

La philosophie des deux promoteurs publics est différente. Tandis que le Fonds du Logement fait réaliser ses projets par des architectes externes, étant ainsi en mesure de mettre en œuvre des projets de taille limitée, la SNHBM assure elle-même la conception des projets et la coordination des chantiers. Voilà pourquoi la Société a retenu un seuil minimal de 20 à 24 logements par projet en vue de la rentabilité de l'investissement administratif.

- Projets réalisés avec les communes

La SNHBM coopère étroitement avec les communes. A titre d'exemple, la commune de Mamer avait acheté un terrain pour pouvoir le mettre à disposition de la SNHBM, qui a pris en charge la construction d'immeubles et la vente de logements par l'emphytéose.

Un second cas de figure est qu'une commune vend son terrain à la SNHBM, mais ceci selon des conditions plus avantageuses par rapport au marché immobilier. Tel a été le cas pour des projets à Kehlen, à Dudelange et à Junglinster.

M. le directeur est d'avis que la partie de 10% réservée au logement social pour chaque PAP de superficie supérieure à un hectare, tel qu'il est stipulé par le Pacte logement, devrait être construite par un promoteur public afin de garantir une certaine qualité et des prix abordables. L'orateur suggère que les communes acquièrent cette partie de 10% destinée au logement social.

- Parc locatif de la SNHBM

Le parc locatif de la Société est constitué de 160 logements. Vu l'âge de ces immeubles, la SNHBM a décidé de réaliser d'importants travaux de rénovation, notamment pour 9 immeubles (72 logements) à Bonnevoie. Ces immeubles rangeront dans la classe énergétique D après les travaux de rénovation.

La SNHBM envisage de renforcer ses activités au niveau de la location, ce qui est d'ailleurs une demande du Ministre du Logement. M. le directeur fait remarquer que même si la location de logements sociaux est subventionnée par l'Etat, la SNHBM doit assurer une partie des coûts. A l'heure actuelle, la SNHBM arrive encore à garantir ce financement, mais il s'agit de dégager des formules de financement à l'avenir.

La Commission est d'avis qu'il ne faut pas seulement des primes pour l'acquisition de logements mais qu'il faut subventionner davantage la location. Cette proposition est d'ailleurs reprise dans le programme gouvernemental.

- Futurs projets et réserves foncières

La SNHBM est entre autres propriétaire de terrains, situés dans le périmètre d'agglomération, à Bonnevoie, au Domaine du Kiem à Luxembourg-Kirchberg et à Contern.

Elle vient d'acquérir 25 hectares à Olm et possède des réserves foncières importantes à Schuttrange. Les procédures ont été entamées afin d'intégrer ces terrains dans le PAG des deux communes précitées. C'est à ce niveau que la SNHBM dépend de la volonté des ministères compétents.

Pour M. le directeur, l'augmentation de l'offre est le seul remède permettant d'améliorer la situation au marché immobilier. C'est également dans cette direction que les pouvoirs publics doivent impérativement œuvrer.

- Coûts élevés des infrastructures

Le coût des infrastructures est une difficulté majeure pour l'SNHBM. En général, on estime ces frais entre 7000€ et 10.000€ par are net. Or, la tendance montre une augmentation considérable de ces frais et M. le directeur cite l'exemple d'un projet de 30 maisons unifamiliales à Dudelange entraînant des frais d'infrastructures de 19.000€ par are net, engendrés également par des travaux importants en matière de la gestion de l'eau.

Un membre de la Commission estime que ces frais d'infrastructures liés à la gestion de l'eau incombaient auparavant aux communes. Parallèlement il faut veiller à ce que les terrains se prêtent effectivement à la construction et n'entraînent pas des frais d'infrastructures supplémentaires à cause de leurs réalités géophysiques (p.ex. éviter la construction dans une région de sources).

- Procédures et simplification administrative

Lors de l'élaboration des PAP, la SNHBM doit coopérer avec le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région, avec le Département de l'Environnement du Ministère du Développement durable ainsi qu'avec l'Administration de la gestion de l'eau. M. le directeur estime que les décisions de ces trois acteurs ne sont pas nécessairement cohérentes et qu'il est impérieux de simplifier les procédures. Alors que la coopération avec les acteurs précités est en train de s'améliorer, une simplification administrative au niveau des PAP et PAG s'impose.

- Standards énergétiques du logement social

La SNHBM veille à la qualité des logements construits. Au niveau des critères énergétiques, la Société s'engage à respecter un seuil minimal de la classe énergétique B. Pour de plus amples détails, il est renvoyé à la réponse du Ministre du Logement à question parlementaire n°490 de M. Henri Kox du 3 mars 2010, reprise en annexe du présent procès-verbal.

La construction selon un standard énergétique élevé entraîne l'augmentation du coût initial du logement, en estimant que la classe énergétique B engendre des frais supplémentaires de 10% à 15%. Or, un prix initial plus élevé n'est pas toujours évident pour la clientèle de logements sociaux. La SNHBM a entamé les discussions avec le Ministère de l'Economie en vue d'introduire des subventions à ce propos.

La SNHBM s'est fixée comme objectif la construction selon un standard énergétique triple A jusqu'en 2020. La Société s'intéresse également à la construction des maisons « énergie plus » dans l'avenir. M. le directeur estime que la mentalité des futurs acquéreurs ne s'est pas encore accommodée à la nécessité des standards énergétiques de basse consommation.

Des vues divergentes au sujet des standards énergétiques du logement social se dégagent de l'échange de vues subséquent, dont il y a lieu de retenir les positions suivantes :

- La majorité des membres de la Commission estiment qu'un promoteur public devrait assumer un rôle de précurseur au niveau des standards énergétiques.
- Certains membres font pourtant valoir que le coût initial plus élevé constitue un obstacle sérieux pour la clientèle du logement social. Il faut en premier lieu garantir qu'un maximum de personnes puisse acquérir un logement avant de considérer des critères énergétiques des constructions.
- Le groupe parlementaire *déi greng* s'oppose à la critique que la construction à basse consommation d'énergie aux coûts initiaux plus élevés ne serait pas adéquate pour le logement social. La réduction de la consommation énergétique et donc des frais courants doit être reprise dans les calculs. Ce calcul doit être effectué à long terme et surtout dans l'optique que le prix du pétrole va augmenter dans les prochaines années. C'est dans ce contexte que les subventions doivent être repensées, notamment en vue de réduire le coût initial des logements sociaux.
- Le groupe parlementaire DP renvoie dans ce contexte à sa proposition de créer une sorte de « banque climatique » de l'Etat (*Klimabank*) en vue de renforcer les subventions dans ce domaine.
- La Commission retient qu'il faudrait mener le débat dans les prochains délais au sujet du financement et du subventionnement des standards énergétiques écologiques pour les logements sociaux.

- Plan sectoriel logement – densité des constructions

Dans le cadre du Plan sectoriel logement et notamment au niveau des critères de densité des constructions pour des communes prioritaires et complémentaires, M. le directeur fait remarquer qu'il faudra prendre en considération la demande croissante en appartements par rapport au besoin en maisons. Ceci s'explique par le nombre croissant de ménages célibataires.

- Politique d'acquisition de terrains par la SNHBM

Certains membres de la Commission restent critiques par rapport à la méthode d'acquisition des terrains par la SNHBM pour les raisons suivantes :

- Il faut en premier lieu mobiliser les terrains au sein du périmètre d'agglomération avec les instruments du pacte logement (p.ex. taxes spécifiques pour des immeubles non affectés au logement et les terrains à construire laissés en friche). Il faut garder à l'esprit que l'élargissement constant du périmètre d'agglomération pour le promoteur public vaut alors également pour un promoteur privé. De même, il n'est pas utile dans le cadre de l'aménagement du territoire que les PAP modifient continuellement le PAG des communes.
- Les actions de la SNHBM ne devraient pas aller à l'encontre de la politique nationale de l'aménagement du territoire.

- M. le directeur fait valoir que la SNHBM n'a pas les moyens financiers pour acheter des terrains situés dans le périmètre d'agglomération. L'orateur précise d'ailleurs que la Société avait déjà acheté une grande partie de ses terrains avant la mise en place des instruments tels que l'IVL ou les plans sectoriels. La SNHBM respecte bien évidemment les principes de la politique nationale de l'aménagement du territoire et se renseigne dorénavant auprès du ministère compétent avant toute acquisition de terrain.

o Coopération avec les communes

La SNHBM offre aux communes de lui conférer la tâche de construction de logements sociaux puisqu'elle a les moyens et l'expérience. D'autres avantages pour les communes sont les suivants :

- la SNHBM s'occupe de la vente des logements, selon les critères retenus ensembles avec l'administration communale (p.ex. préférence accordée aux habitants des communes);
- la SNHBM assure la garantie décennale ;
- la SNHBM s'occupe de la surveillance du chantier.

Ainsi les administrations communales peuvent promouvoir le logement social sans devoir assumer les tâches supplémentaires. La SNHBM envisage d'ailleurs d'élargir ses activités et de réaliser des projets à travers tout le pays.

3. Divers

Certains membres de la Commission proposent de discuter les mesures annoncées par le Gouvernement lors des négociations de la tripartite, et précisément les mesures qui touchent au logement (« Bëllegen Akt », bonification d'intérêts). M. le Président est d'avis qu'il faudrait d'abord attendre le résultat des négociations de la tripartite.

M. Eugène Berger réitère sa proposition de mener un échange de vues au sujet de tous les coûts engendrés par l'acquisition d'un bien immobilier, notamment l'honoraire des notaires et les frais de l'acte. M. le Président propose de mettre ce sujet à l'ordre du jour d'une des prochaines réunions.

Luxembourg, le 20 avril 2010

La secrétaire,
Anne Tescher

Le Président,
Marcel Oberweis

Annexe :

Réponse du Ministre du Logement à la question parlementaire n°490 du 3 mars 2010 de M. Henri Kox concernant les standards énergétiques des constructions réalisées par la SNHBM



Monsieur Laurent Mosar
Président de la Chambre des Député-e-s
Luxembourg



Luxembourg, le 3 mars 2010

Monsieur le Président,

Par la présente et conformément à notre règlement interne, je me permets de poser une question parlementaire à Messieurs les Ministre du Logement et du Développement durable.

La Société Nationale des Habitations à Bon Marché réalisera sous peu un ensemble de logements à basse consommation d'énergie sur un terrain situé dans la commune de Junglinster. Or il s'avère que le système de chauffage prévu dans ces logements est un chauffage au mazout.

Alors que la Société Nationale des Habitations à Bon Marché est considérée comme promoteur public au sens de la loi concernant les aides au logement, j'aimerais poser les questions suivantes à Monsieur les Ministre :

- Combien de Logements les promoteurs publics ont-ils construits au cours des 5 dernières années ?
- Quels sont les critères énergétiques appliqués pour ces logements ?
- Existe-il une évaluation des coûts en énergie, surtout en ce qui concerne le chauffage, auxquels les occupants de ces logements doivent faire face ?
- Dans l'affirmative, comment se situent les différents promoteurs publics les uns par rapport aux autres après comparaison de ces coûts ?
- Dans la négative et sachant que les coûts du chauffage au mazout vont augmenter dans les années prochaines, Messieurs les Ministres jugent-ils acceptables de vendre ces logements à des personnes à revenus modérés ? Ne s'agirait-il pas dans ce cas précis d'une forme de publicité mensongère ?

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations les meilleures.

Henri Kox,
député



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère d'État
La Ministre aux Relations avec le Parlement

Luxembourg, le 14 avril 2010

Monsieur le Président
de la Chambre des Députés

Luxembourg



Personne en charge du dossier:
Nicole Sontag-Hirsch
☎ 247 - 82952

Réf.: 2009 - 2010 / 0490 - 03

Objet: Réponse à la question parlementaire n° 0490 du 3 mars 2010
de Monsieur le Député Henri Kox.

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous transmettre en annexe **la réponse de Monsieur le Ministre du Logement** à la question parlementaire sous objet, concernant les standards énergétiques des constructions réalisées par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché.

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

Pour la Ministre aux Relations
avec le Parlement

Daniel Andrich
Conseiller de Gouvernement 1^{re} classe



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

Luxembourg, le 14 AVR. 2010

Le Ministre aux Relations avec le Parlement SERVICE CENTRAL DE LÉGISLATION	
Reg.:	SCL:
Entré le: 14 AVR. 2010	
CE:	CHD:
A traiter par:	
Copie à:	

Madame la Ministre
aux Relations avec le Parlement
Service Central de Législation
43, boulevard Roosevelt
L-2450 Luxembourg

Ntr.réf. : QP 0490 / 382-526 / DM-nk

Concerne: Question parlementaire n° 0490 du 3 mars 2010, posée par l'honorable Député Henri KOX concernant les standards énergétiques des constructions réalisées par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché.

Madame la Ministre,

En réponse à votre lettre du 8 mars 2010 en relation avec l'objet sous rubrique, j'ai l'honneur de vous faire parvenir, en annexe à la présente, ma réponse à la question posée par l'honorable Député Henri KOX.

Veuillez agréer, Madame la Ministre, l'expression de mes sentiments très distingués.

Le Ministre du Logement

Marco SCHANK

Transport en commun: toutes les lignes en direction du Centre Aldringen / rue des Bains

6, boulevard Royal
L-2449 Luxembourg

Adresse postale:
L-2916 Luxembourg

Tél.: (+352) 247-84812/84819
Fax: (+352) 247-84840
Fax: (+352) 26 20 13 27

www.logement.lu

Réponse de Monsieur Marco SCHANK, Ministre du Logement à la question parlementaire no 0490 du 3 mars 2010 posée par l'honorable Député Henri KOX concernant les standards énergétiques des constructions réalisées par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché.

Par son courrier du 29 mars 2010, Monsieur le Président du Conseil d'Administration de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM) fournit les réponses suivantes :

« Au cours des cinq dernières années, la SNHBM a construit et vendu au total 407 logements répartis comme suit :

Année	Maisons unifamiliales	dont classe énergétique	Appartements	dont classe énergétique		
		B		B	D	E
2005	26	----	49	----	----	----
2006	57	5	81	----	----	----
2007	30	7	0	----	----	----
2008	18	18	67	----	19	48
2009	16	16	63	42	21	----

A part la construction de nouveaux logements, la Société a également entamé des travaux de rénovation de ses 9 immeubles locatifs sis à Bonnevoie. En effet, ces immeubles datent des années 1950 et sont actuellement rénovés de fond en comble. A ce jour, la rénovation de 20 appartements, sur un total de 72, est achevée et les immeubles sont classés dans la catégorie énergétique D.

Fin 2008, la Société a par ailleurs décidé que tout nouveau projet de la Société devait être élaboré suivant les critères de la classe énergétique B. Ceci signifie que tous les logements sont équipés d'une ventilation contrôlée à double flux avec récupération de chaleur. Pour certains projets, des panneaux solaires sont également installés pour la production d'eau chaude. Tous les logements construits au cours des cinq dernières années sont chauffés avec des chaudières à gaz.

Les frais de chauffage d'une maison unifamiliale (surface entre murs extérieurs de 140 m²) de la classe énergétique B se situent à environ 540 euros par an.

Au sujet de notre projet à Junglinster, aucune décision quant au système de chauffage n'a encore été prise. Actuellement différents scénarios sont étudiés prenant en compte les indications suivantes :

Système de chauffage	Coût d'acquisition HTVA	Frais de chauffage et de production d'eau chaude annuels	Subventions étatiques
Chaudière à condensation à gaz	5.568 euros	539 euros	100 euros
Chaudière à condensation au fuel	11.864 euros	669 euros	----
Pompe à chaleur (air/eau)	16.951 euros	792 euros	Max. 3.000 euros

».

Pour être complet, le Ministre du logement attire l'attention de l'honorable Député sur les dispositions suivantes de l'article 5, alinéa 2 du règlement grand-ducal du 24 mars 2010 arrêtant le 9^{ème} programme de constructions d'ensembles de logement subventionnés :

« Toute convention prévoyant la construction de nouveaux logements et signée après l'entrée en vigueur du présent règlement doit contenir une clause prévoyant que les logements dont l'autorisation à bâtir sera demandée après ladite entrée en vigueur doivent atteindre la classe B pour l'indice de dépense d'énergie primaire, pour l'indice de dépense d'énergie chauffage et pour l'indice de dépense d'émissions de CO₂, telle que définie à l'annexe du règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation ».