



## CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2011-2012

---

CG/vg

### Commission du Logement

#### Procès-verbal de la réunion du 19 mars 2012

##### ORDRE DU JOUR :

1. Entrevue avec les représentants de la Chambre immobilière du Grand-Duché de Luxembourg (CIGDL) au sujet du logement social locatif
2. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 15 février 2012

\*

Présents : Mme Sylvie Andrich-Duval, M. André Bauler, M. Eugène Berger, Mme Claudia Dall'Agnol, M. Félix Eischen, M. Henri Kox, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, M. Marcel Oberweis, M. Ben Scheuer

Mme Tania Fernandes, du Ministère du Logement  
M. Carlo Hein, M. Claude Muller, M. Jean-Paul Scheuren, CIGDL  
Mme Isabelle Phalippou, clc

Mme Caroline Guezenec, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Jacques-Yves Henckes, Mme Vera Spautz

\*

Présidence : M. Marc Lies, Président de la Commission

\*

1. **Entrevue avec les représentants de la Chambre immobilière du Grand-Duché de Luxembourg au sujet du logement social locatif**

Sur base d'un document powerpoint repris en annexe, M. Jean-Paul Scheuren, Président de la Chambre immobilière du Grand-Duché de Luxembourg (CIGDL) présente l'évolution du marché du logement au cours des dernières années et les problèmes auxquels est

confrontée la CIDGL avant de décrire la proposition de démarche à suivre en matière de logement social locatif (nouveau pacte pour le logement social), élaborée par la CIDGL

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

- Plusieurs membres de la Commission partagent l'avis de la CIDGL sur la nécessité d'une approche scientifique du marché du logement et d'une professionnalisation de la branche de l'immobilier.
- Les membres de la Commission posent des questions relatives à la gestion et au financement des parcs immobiliers locatifs qui pourraient être créés selon le nouveau pacte pour le logement social, proposé par la CIDGL.

Un représentant de la CIDGL explique que le modèle proposé a pour fonction d'inciter des investisseurs à effectuer des investissements à faible rendement, mais à vocation sociale (investissements philanthropiques). Selon les informations de la CIDGL, les fonds nécessaires à la construction des logements sociaux manquants existent au Luxembourg.

- En ce qui concerne la collaboration (convention) entre les gestionnaires des parcs immobiliers locatifs proposés et les offices sociaux, évoquée à partir du slide 18 de la présentation, le Président de la CIDGL précise qu'elle servirait uniquement à la sélection des candidats bénéficiaires de logements de ces parcs qui, pour rappel, ne seront pas uniquement destinés à des personnes socialement faibles, mais également à des ménages à revenus faibles (sélectionnés en fonction des critères existant en matière d'accès aux logements à coût modéré). Le modèle proposé n'a pas pour but de remplacer ou d'empiéter sur les actions du Fonds du Logement ou de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché. Par le biais d'un droit de préemption, le modèle devra également offrir une possibilité d'accès à la propriété aux locataires.
- La CIDGL est d'avis que les informations figurant dans les actes notariés devraient être plus détaillées. Ces actes pourraient ainsi utilement comporter des renseignements, dans le cas de vente d'un immeuble, sur le prix du terrain, le prix de l'immeuble, le prix des annexes, la surface du logement et des terrasses, la classe énergétique de l'immeuble, etc.

La représentante du ministère du Logement signale que le ministère est en train de mener des travaux en faveur d'une amélioration des informations inscrites dans les actes notariés

- La CIDGL explique que les loyers sont restés plus ou moins stables au cours des dix dernières années et ce notamment en raison des taux d'intérêts peu élevés. La hausse ressentie au niveau des loyers à l'heure actuelle est en relation avec une amélioration de la qualité des objets mis en location.
- Quant à la position du ministère du Logement concernant le modèle proposé par la CIDGL, la représentante du ministère rappelle tout d'abord que, dans son programme gouvernemental, le gouvernement avait déjà prévu d'étudier « l'opportunité de la création d'une société de développement pouvant intégrer les activités de différents promoteurs publics en vue d'atteindre un meilleur équilibre entre l'offre et la demande de logements sociaux ou à coût modéré et, le cas échéant, d'en améliorer la gestion. ». Elle signale que les travaux du ministère du Logement en vue de la création d'une telle société sont assez avancés.

Le droit de préemption en faveur des locataires, prévu dans le modèle de la CIGDL, a également été soutenu par le gouvernement dans son programme. Ainsi, l'instrument de la location-vente fait partie des mesures du « Paquet Logement » présenté à la Commission au mois de mai 2011. Un avant-projet de loi portant sur la location-vente est en cours d'élaboration au sein du ministère du Logement.

En ce qui concerne la création d'un livret « Logement social locatif » tel qu'il est proposé dans le modèle de la CIGDL, le ministère du Logement pose la question de la masse critique de personnes disposées à ouvrir un tel livret. La CIGDL rétorque qu'à l'heure actuelle un grand nombre de citoyens disposent de comptes d'épargne-logement.

- Un représentant de la CIGDL, membre de la fédération immobilière internationale FIABCI, précise que cette fédération a adopté, il y a deux ans, une charte comprenant un volet concernant le logement social et dans lequel il est précisé que ce type de logement doit être promu aussi bien par le secteur public que le privé. Il s'engage à faire parvenir cette charte aux membres de la Commission.
- Un membre la Commission rappelle qu'au début des années 1970 les entreprises privées pouvaient bénéficier d'aides collectives au logement, mais que, suite à un certain nombre d'expériences négatives, le secteur privé a été exclu de ce bénéfice à partir de 1979. Il est d'avis qu'en cas d'application du modèle proposé par la CIGDL, un contrôle de son bon fonctionnement et de la qualité des logements proposés serait indispensable. La CIGDL partage ce point de vue.

La Commission décide de demander au Ministre du Logement de lui faire parvenir une prise de position détaillée quant au modèle présenté par la CIGDL.

## **2. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 15 février 2012**

Le projet de procès-verbal est adopté.

Luxembourg, le 29 mars 2012

La secrétaire,  
Caroline Guezennec

Le Président,  
Marc Lies

### Annexe :

Présentation de la CIGDL – 1. Le marché du logement : Nécessité d'une approche scientifique 2. Le logement social locatif

# LE MARCHE DU LOGEMENT

Nécessité d'une approche scientifique

1. Le marché du Logement – manque d'une approche académique
2. Le logement social locatif

## Quelques évolutions de la dernière décennie

- Transparence apparente du marché : athome – Observatoire de l’Habitat
- Modification des conditions d’acquisition (crédits)
- Augmentation du nombre d’acteurs: 400 agences actives
- Complexité et durée des procédures d’autorisation
- Passage à un marché « Acquéreur » (depuis début 2008)
- Passeport énergétique
- Pacte logement

# Les Constats

- Nécessité de professionnaliser la branche de l'immobilier
  - rôle de la Chambre immobilière et autres organisations professionnelles
  - Code de déontologie
  - Modèle d'évaluation immobilière
  
- Données fiables du secteur
  - Nombre et volume des transactions
  - Prix réels des transactions
  - Normes pour calcul des surfaces
  - Passeport énergétique: indicateur de qualité des bâtisses
  
- Étude sur la formation des prix de l'immobilier

# Charte de Qualité

- La Charte de Qualité couvre une centaine d'entreprises du secteur – membres de la CIGDL
- La chambre immobilière a été saisie de 2 plaintes en 2011. Un cas a été résolu et a donné lieu à un arrangement à l'amiable et le deuxième est en phase de traitement
- Campagne CIGDL 2011 menée en septembre-novembre dans différents médias :
  - presse quotidienne : Luxemburger Wort, La Voix, Tageblatt et Le Quotidien, D'Land et De Journal
  - presse spécialisée : Savoir Construire et Rénover, Wunnen et Magazine Immotop
  - Internet : atHome.lu et Immotop.lu
- En 2012, continuation de la Campagne de communication



# Les Constats

- Nécessité de professionnaliser la branche de l'immobilier
  - rôle de la Chambre immobilière et autres organisations professionnelles
  - Code de déontologie
  - Modèle d'évaluation immobilière
  
- Statistiques insuffisants sur le secteur
  - Nombre et volume des transactions
  - Prix réels des transactions
  - Normes pour calcul des surfaces
  - Passeport énergétique: indicateur de qualité des bâtisses
  
- Étude sur la formation des prix de l'immobilier

# Marché immobilier

## Tableau de Bord

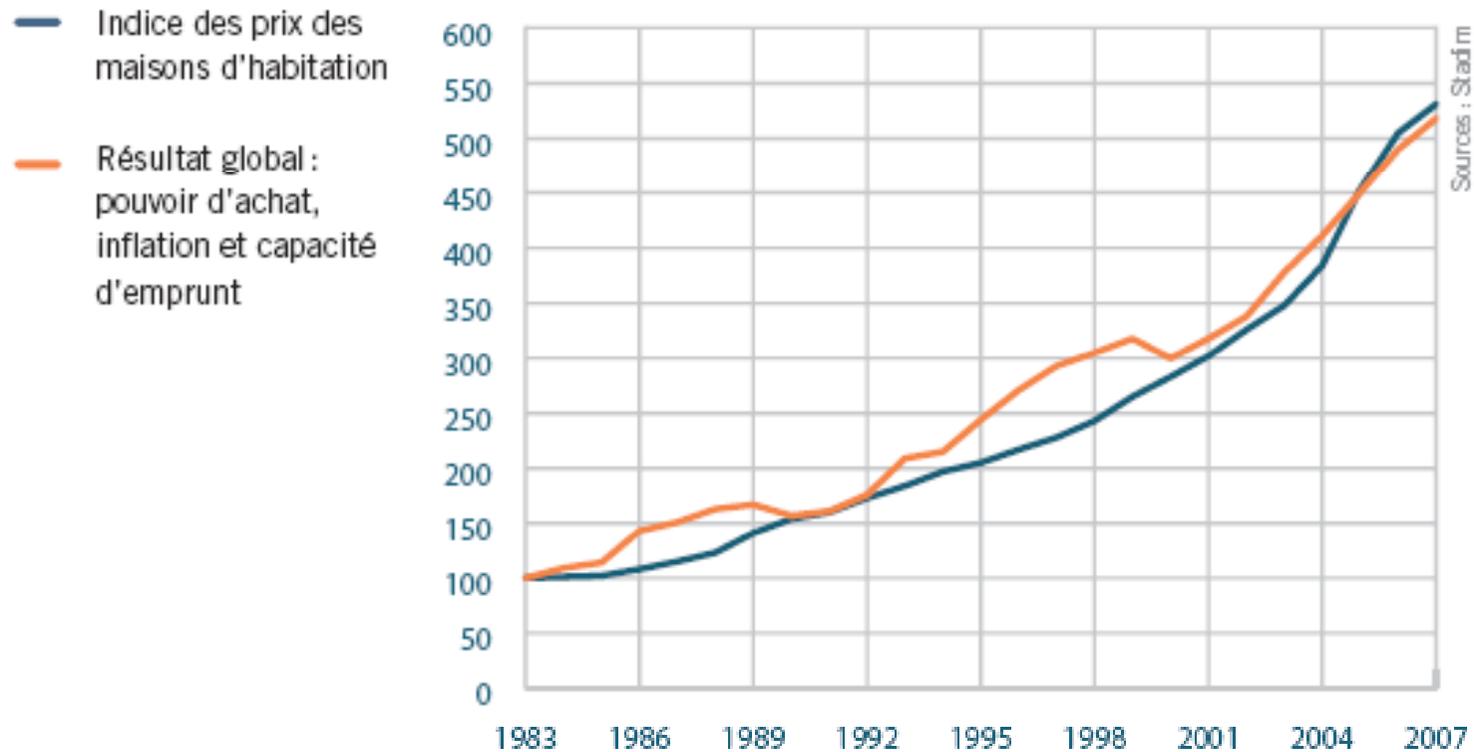
Évolution des prix	
Aspect spéculatif des opérations immobilières	
Évolution du pouvoir d'achat	
Évolution des taux d'intérêt	
Évolution parc immobilier	
Politique d'attribution des permis de construire	

# Les Constats

- Nécessité de professionnaliser la branche de l'immobilier
  - rôle de la Chambre immobilière et autres organisations professionnelles
  - Code de déontologie
  - Modèle d'évaluation immobilière
  
- Données fiables du secteur
  - Nombre et volume des transactions
  - Prix réels des transactions
  - Normes pour calcul des surfaces
  - Passeport énergétique: indicateur de qualité des bâtisses
  
- Étude sur la formation des prix de l'immobilier

# Marché résidentiel

## Explication de l'évolution des prix 1983-2007 (1<sup>er</sup> semestre)



1. Le marché du Logement – manque d'une approche académique
2. Le logement social locatif

# LE LOGEMENT SOCIAL LOCATIF

Un changement de paradigme

# Le logement social locatif

## - Proposition d'un Pacte social-

- Besoins non satisfaits
- Système actuel de financement
- Nouveau pacte social

## Le logement social locatif

- 27 000 ménages sont classés en « Revenus modestes »
  - 66 % locataires: 18 000 ménages
  - Les ménages à revenus faibles dépensent 49% pour le logement (contre 29% pour la moyenne)
  - Parc disponible: 2 557
    - » FDL: 1 647
    - » Ville d'Esch/Alzette: 361
    - » Ville de Luxembourg: 549
- ➔ **Besoin actuel de 15 000 logements locatifs à coût modéré = URGENT**

# Le système de subside actuel

	Promoteur public	Promoteur privé
Frais d'études de programme de construction (art. 21)	50%	50%
<b>Acquisition de terrain (art. 22)</b>	50%	/
Démolition Infrastructure (art. 23)	50%	50%
Place de jeux, espaces verts (art.23)	70%	70%
Intérêts (art. 26)	Pdt 2 ans	Pdt 2 ans
Garantie d'achèvement (art. 26)	Commune /FDL	/
Infrastructure de garde et d'éducation (art. 26bis)	50%	50%
<b>Logements locatifs sociaux (art. 27)</b>	70-75%	/
Exemption des droits de timbres (art. 66)	oui	non

## Besoin en financement

$$15\ 000 \text{ Logements} \times 300\ 000.-\text{€}$$

**= 4,5 Milliards**

Le Budget d'Etat ne peut répondre à cette  
demande:

prévu au budget 580 mio

=> Investissement max 830 mio

# Le nouveau Pacte social

- Sur base du modèle de la philanthropie
- Possibilité de trois types de structures:
  1. Fonds d'investissement spéciaux (SIF)
  2. Fondations
  3. Création d'un livret « Logement social locatif »
    - Incitation fiscale
    - rendement du dépôt plus faible
    - Dépôt à terme fixe: min 10 ans
- Nécessite l'abolition du monopole public dans le domaine du logement social locatif

## Création d'une nouvelle Offre

- Le logement locatif à coût modéré

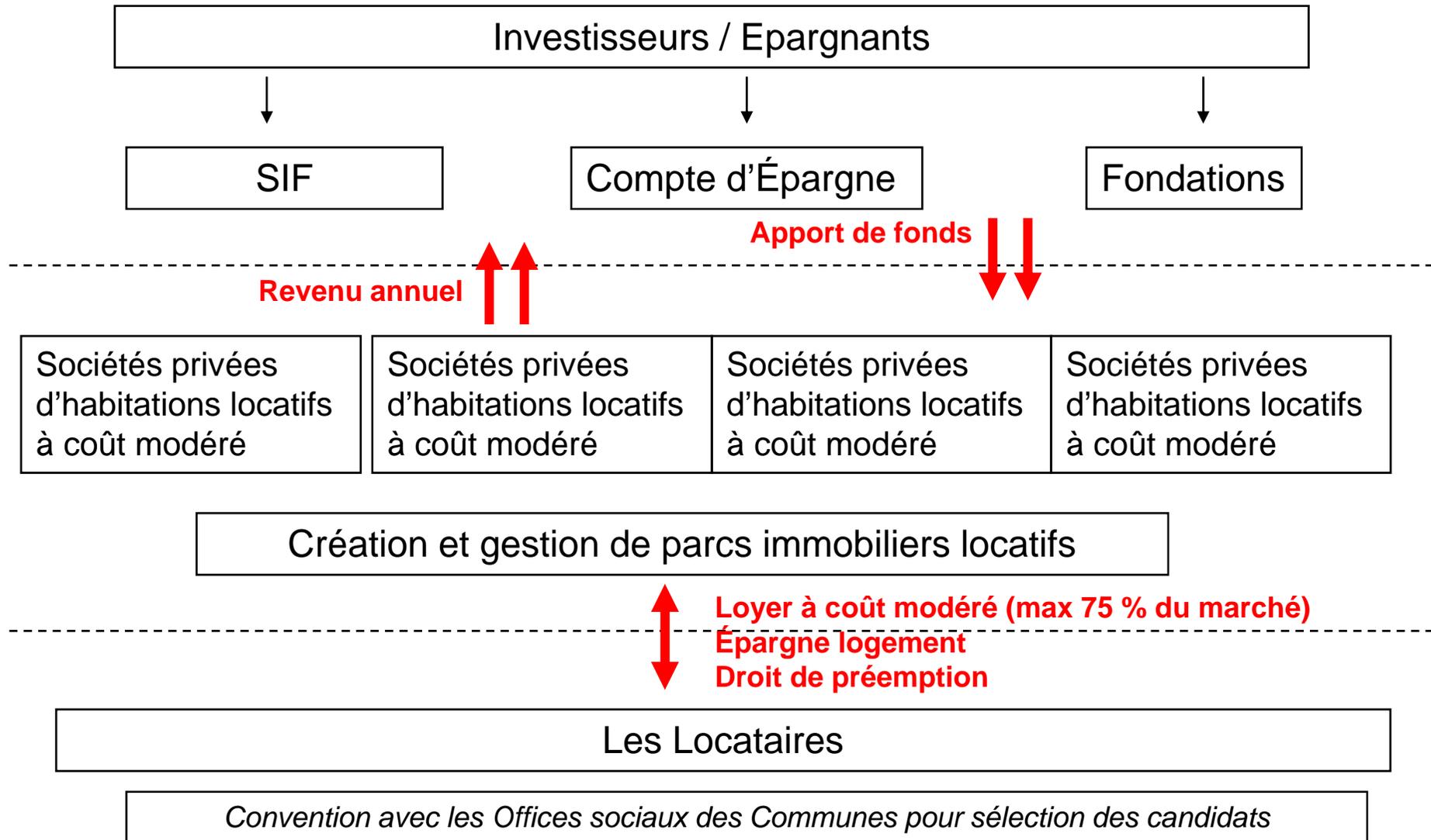
Prix du marché : Moyenne 1 127.-€



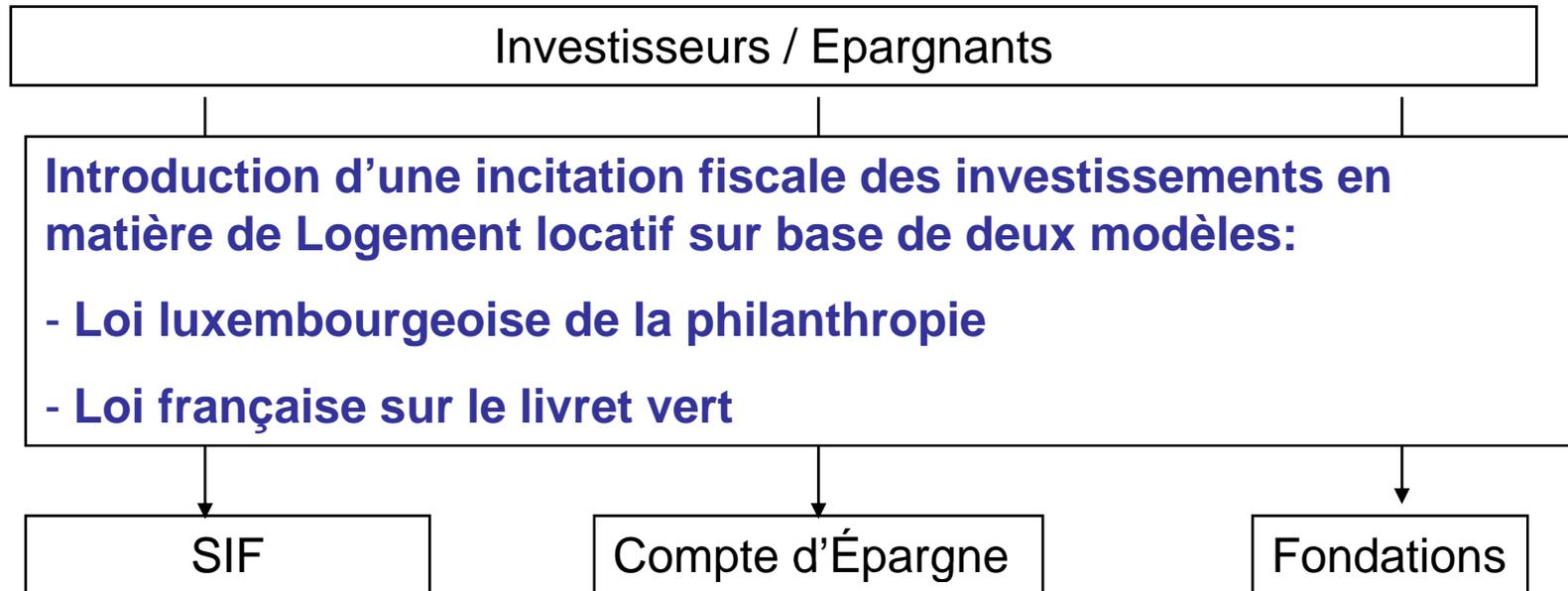
**Nouvelle Offre: max 75 % du  
prix du marché (Mietspiegel)**

Logement locatif social: Moyenne 450.-€

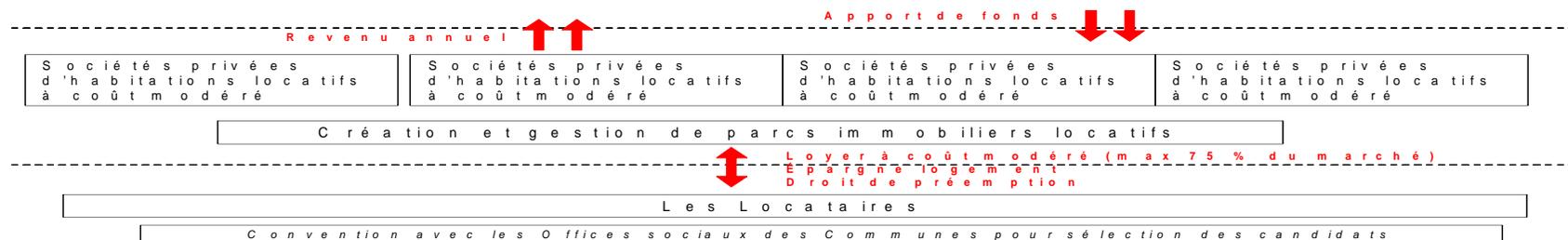
# Le nouveau Modèle



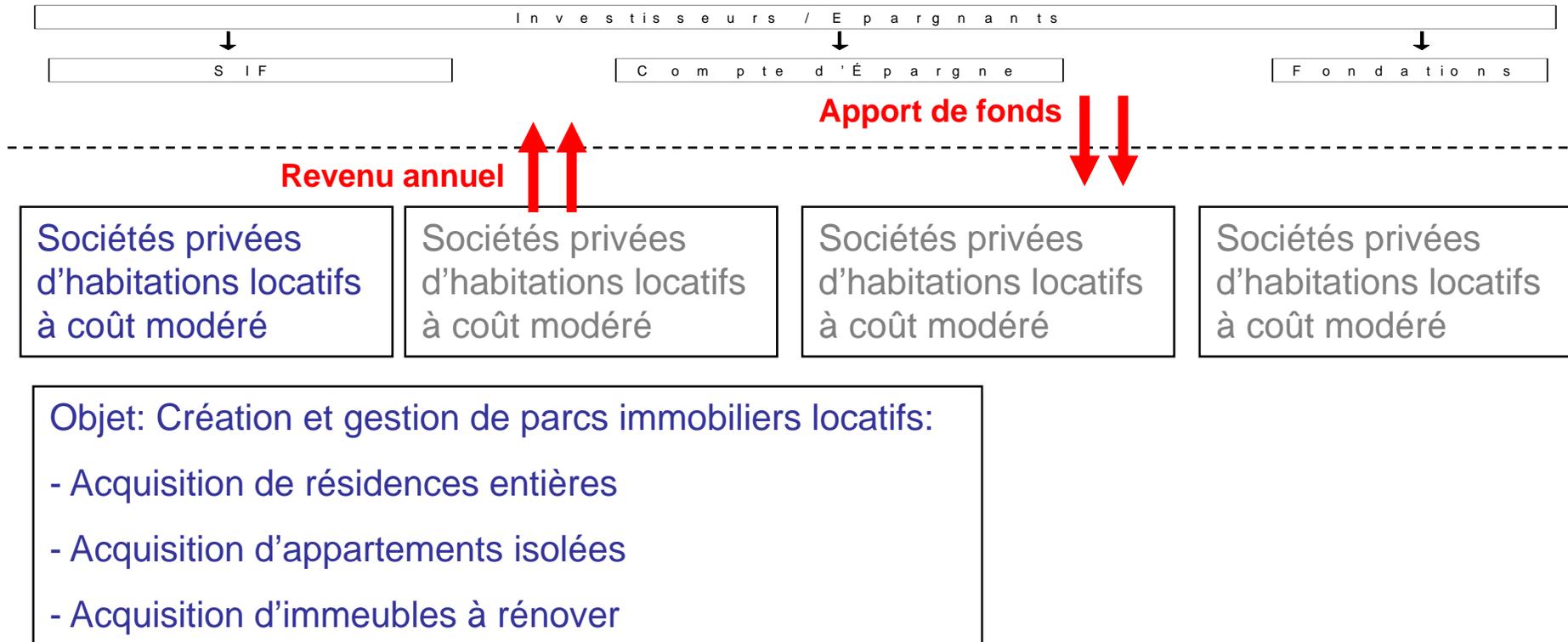
# Le nouveau Modèle



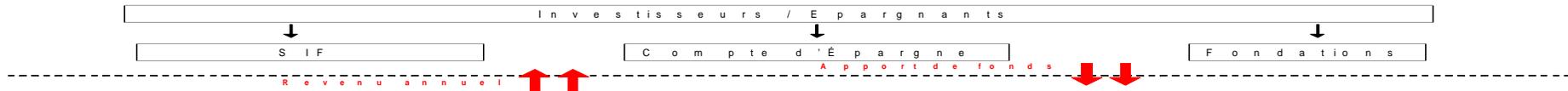
## CONSTITUTION D'UNE MASSE D'INVESTISSEMENT DESTINE AU LOGEMENT SOCIAL LOCATIF



# Le nouveau Modèle



# Le nouveau Modèle



Société privée d'habitations locatifs à coût modéré

Objet: Création et gestion de parcs immobiliers locatifs:

- Acquisition de résidences entières
- Acquisition d'appartements isolées
- Acquisition d'immeubles à rénover

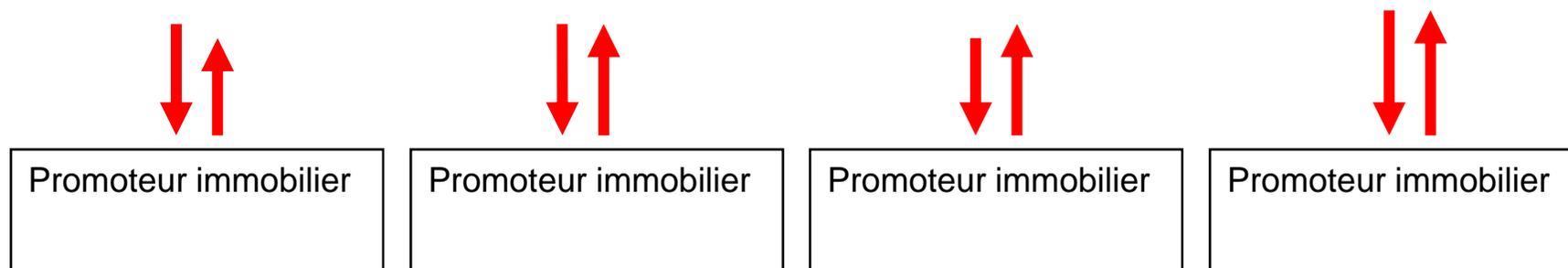
Convention avec les Communes pour projets

Conventions

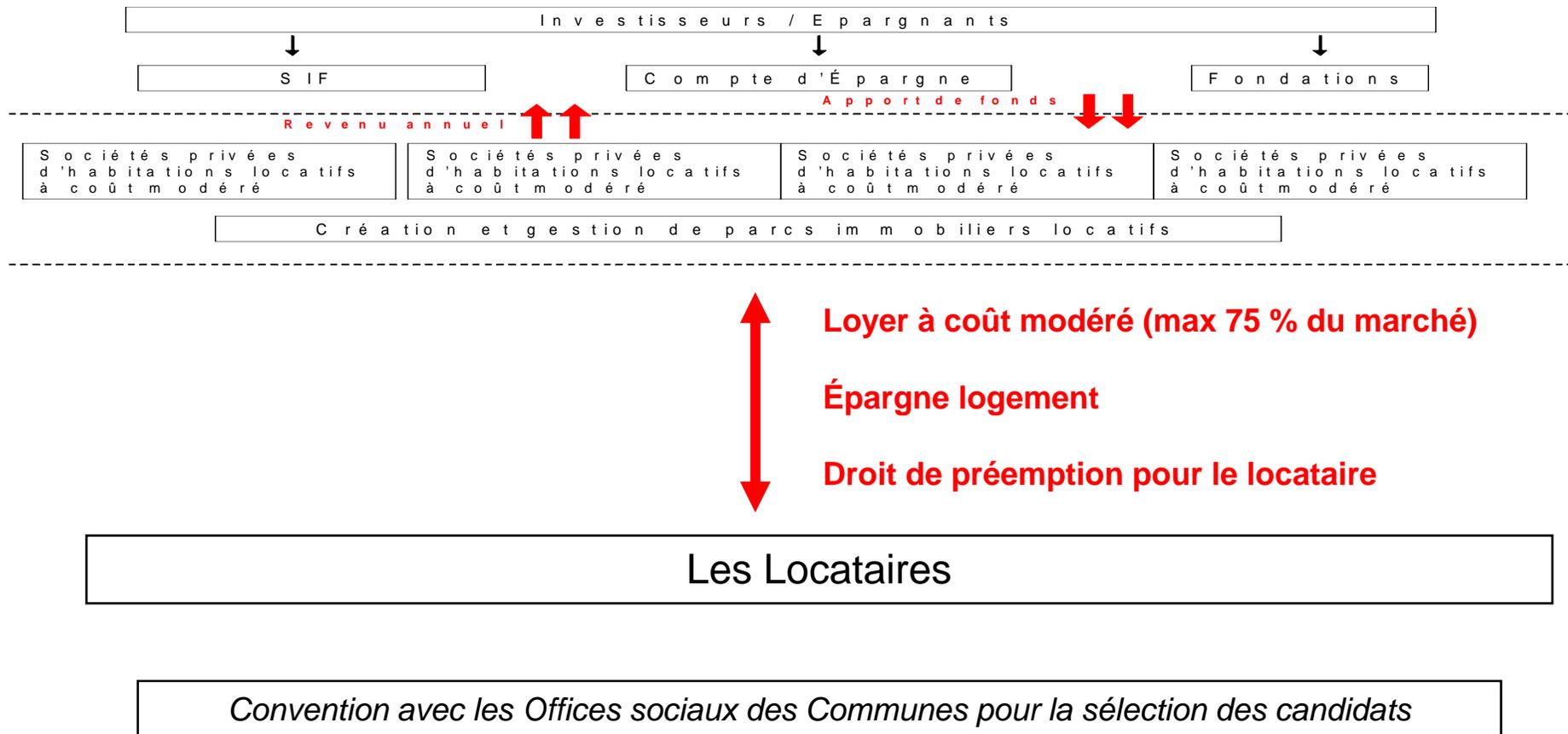


**COMMUNES**

## CAHIER DES CHARGES



# Le nouveau Modèle



## Situation Win-Win-Win

- **Pour les investisseurs:**
  - réponse réelle à une demande de projets de responsabilité sociale
  - Un return sur investissement garanti
- **Pour les banques dépositaires:**
  - Participation à des projets à responsabilité sociale
  - Création de relations longs termes, le locataire devient emprunteur
- **Pour l'État**
  - Réponse concrète à un problème majeur de la société
  - Maîtrise du coût du logement social locatif
  - Amélioration de la qualité énergétique des immeubles résidentiels
- **Pour le locataire**
  - Accès à des logements locatifs à coûts modérés
  - Possibilité d'avoir accès à la propriété par le droit de préemption
- **Pour le Promoteur**
  - Développement d'un nouveau secteur de l'immobilier

## Planning de mise en place

Présentation du projet au Gouvernement	12/2011
Discussions sur les modalités d'application	01-06/2012
Vote du projet de loi	Automne 2012
Création des premières sociétés dédiées « Logement social locatif »	Fin 2012
Mise à disposition des premiers logements	Début 2013

**Merci!**

## Le marché résidentiel - 2011

- 2011: Année de la reprise de l'activité
- Evolution des prix:
  - Vente: évolution plus dynamique au niveau des biens existants
  - Location: après plusieurs années de stagnation augmentation des loyers
- Manque d'informations et d'outils d'analyse du marché

## Le marché résidentiel – Perspectives 2012 –

- Diminution du nombre de nouveaux projets, mais l'offre reste conséquente
- Maintien du niveau de concurrence élevé
- Le volume des transactions devrait se maintenir
- Les prix vont se maintenir
- Un grand point d'interrogation: l'évolution des taux d'intérêts

## Le marché non résidentiel - 2011

- Marché dominé par des acteurs professionnels
- 2011: Année satisfaisante au niveau des volumes d'investissement et des prises de location
- Évolution des prix: légère reprise
- Taux de vacance: 6,8% en forte diminution

## Le marché non résidentiel – Perspectives 2012 –

- Peu de nouveaux projets arriveront à terme
- Le taux de vacance devrait encore baisser
- Le volume d'investissement devrait rester constant
- Les prix des loyers vont se maintenir avec une légère tendance à la hausse