



## CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2011-2012

---

CG/vg

### Commission du Logement

#### Procès-verbal de la réunion du 16 juillet 2012

##### ORDRE DU JOUR :

1. Entrevue avec Monsieur le Ministre du Logement au sujet de l'avancement des travaux du Ministère du Logement
2. 6280 Proposition de loi modifiant la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation  
- Discussion
3. Adoption des projets de procès-verbal des réunions du 19 mars, du 21 mai et du 4 juillet 2012

\*

Présents : M. André Bauler, M. Eugène Berger, Mme Claudia Dall'Agnol, M. Félix Eischen, M. Henri Kox, M. Marc Lies, M. Gilles Roth remplaçant Mme Sylvie Andrich-Duval, Mme Vera Spautz  
M. Ben Fayot, auteur de la proposition de loi 6280

M. Marco Schank, Ministre du Logement

M. Jérôme Krier, M. Daniel Miltgen, du Ministère du Logement

Mme Caroline Guezennec, Administration parlementaire

Excusés : Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Jacques-Yves Henckes, M. Paul-Henri Meyers, M. Marcel Oberweis, M. Ben Scheuer

\*

Présidence : M. Marc Lies, Président de la Commission

\*

1. **Entrevue avec Monsieur le Ministre du Logement au sujet de l'avancement des travaux du Ministère du Logement**

En guise d'introduction, Monsieur le Ministre rappelle que la croissance annuelle de la population du Luxembourg d'environ 2% l'an (1,93% en 2011) constitue un défi de taille pour le Ministère du Logement.

En ce qui concerne le **Pacte Logement**, le Ministre précise qu'entre 2008 et 2011, un montant total de 111,85 millions d'euros a été versé aux communes signataires de la convention Pacte Logement. Le budget prévisionnel de 2012 prévoit une dépense d'environ 41,6 millions d'euros à ce titre.

Quant aux mesures du **Paquet Logement**, le Ministre fournit les informations supplémentaires suivantes par rapport à celles déjà évoquées au cours de la réunion du 21 mai 2012:

- le 15 juin 2012 le Gouvernement en Conseil a adopté un projet de loi relatif à la création d'une Société nationale de développement urbain (SNDU) (de droit privé): une partie du Fonds du logement actuel sera regroupée dans une nouvelle structure, le Fonds du logement national SA (essentiellement en charge de la gestion de son parc locatif), l'autre partie sera intégrée dans la SNDU. Le but de cette société consiste à faire en sorte que la puissance publique dispose d'un outil technique, administratif, financier et commercial pour dynamiser l'offre de logements. Elle sera habilitée à créer des filiales (pour des projets spécifiques) et les communes, instituts financiers et personnes privées pourront en devenir actionnaires. Un premier projet d'envergure à réaliser par la SNDU serait le projet « Nordstad ». La finalisation du projet de loi est en cours ;
- un projet de loi relatif à la mesure introduisant une allocation de loyer, destinée à soutenir temporairement des locataires d'un logement, sera bientôt déposé ;
- la mesure permettant la participation de personnes physiques, désirant devenir propriétaires de leur logement, dans une société coopérative immobilière sera intégrée dans le projet de révision de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- l'introduction de l'éco-prêt à taux zéro pour le financement d'un assainissement énergétique pour les ménages à faible revenu fera l'objet d'un projet de loi spécifique qui devrait bientôt être déposé.

Rappelant le modèle du « Pacte social » proposé par la Chambre immobilière du Luxembourg, ouvrant le domaine du logement social locatif aux promoteurs privés (voir le procès-verbal de la réunion du 15 mars 2012), le Ministre signale que le niveau de loyer visé dans ce pacte est encore de loin supérieur à celui offert par le Fonds du Logement. Malgré cela, la révision de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ouvrira de nouvelles possibilités (sous conditions) aux promoteurs privés dans le domaine du logement social locatif.

Le Ministre signale que par le biais du *Règlement grand-ducal du 28 juin 2012 modifiant et complétant le 9e programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat*, 800 logements supplémentaires ont été ajoutés au 9<sup>e</sup> programme.

De l'échange de vues subséquent, il y a lieu de retenir l'élément suivant :

- En réponse à une question portant sur la motion Nr 4 concernant les logements sociaux en locatif dans chaque Ville et Commune (voir annexe), rejetée au cours de la séance plénière du 11 juillet 2012, Monsieur le Ministre indique, d'une part, que des études à ce sujet sont en cours et, d'autre part, qu'il souhaite attendre de voir si les communes qui se sont engagées à agir dans le secteur des logements sociaux respectent cet engagement, avant d'intervenir par le biais de la législation. Il encourage les communes à jouer elles-mêmes le rôle de promoteur public.

La représentante du groupe LSAP approuve le texte de la motion mis à part sa dernière phrase portant sur d'éventuelles sanctions à infliger aux communes. Elle se demande encore pourquoi l'Etat ne pourrait pas fixer des quotas en matière de logements sociaux en locatif, alors qu'elle semble le pouvoir en matière de demandeurs d'asile à accueillir par chaque commune.

## **2. 6280 Proposition de loi modifiant la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation**

M. Ben Fayot présente le contenu de sa proposition de loi qui consiste tout d'abord à clarifier et encadrer plus strictement les dispositions légales de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, destinées à protéger les habitations et à faire en sorte que les habitations qui existent dans les quartiers de la ville servent effectivement à la fin pour laquelle elles ont été créées, et non pas à tirer un maximum de profit par tous les moyens possibles..

Dans son avis du 16 décembre 2012, le Conseil d'Etat déclare partager les préoccupations de l'auteur de la proposition de loi concernant le problème de l'affectation non conforme des immeubles réservés à l'habitation selon les instruments normatifs de l'aménagement communal et est d'avis qu'il faut y trouver une parade efficace. Il persiste cependant à soutenir que la loi sur le bail à usage d'habitation n'est pas la place adéquate pour résoudre ce problème et recommande donc de résoudre le problème soulevé dans le cadre de la législation relative à l'aménagement communal et au développement urbain.

Quant à la proposition de M. Fayot de supprimer l'exception accordée par la loi aux bureaux des services publics, le Conseil d'Etat y est, comme dans le passé, favorable.

Monsieur le Ministre déclare que le Gouvernement partage, d'une part, les préoccupations exprimées dans la proposition de loi et, d'autre part, l'avis du Conseil d'Etat. Il ajoute que les modifications entreprises dans le sens de la proposition de loi devront être accompagnées d'une adaptation de la loi communale. Des discussions au sujet de la suppression éventuelle de l'exception accordée par la loi aux bureaux des services publics sont en cours au sein du Gouvernement.

La Commission attend l'avis du Gouvernement.

## **3. Adoption des projets de procès-verbal des réunions du 19 mars, du 21 mai et du 4 juillet 2012**

Les projets de procès-verbal sont adoptés.

Luxembourg, le 8 août 2012

La secrétaire,  
Caroline Guezennec

Le Président,  
Marc Lies

Annexe :

Motion Nr 4 « Logements sociaux en locatif dans chaque Ville et Commune »

Dépôt:

**Henri Kox**

Groupe parlementaire

déi gréng

Débat d'orientation sur la  
politique du logement

Luxembourg, le 11 juillet 2012

### MOTION Nr 4

#### Logements sociaux en locatif dans chaque Ville et Commune

**La Chambre des Député-e-s,**

- considérant les difficultés que connaît un nombre croissant de personnes pour accéder au logement ;
- considérant que pour un nombre croissant de personnes les aides et primes étatiques ne suffisent pas à rendre l'accès à la propriété possible ;
- considérant qu'en dépit des efforts étatiques en matière de création de logements subventionnés de nombreuses personnes ne peuvent pas accéder à la propriété ;
- considérant que l'évolution du prix du locatif reflète l'évolution à la hausse des prix à la construction ;
- considérant que pour ces mêmes personnes et pour ces raisons le locatif reste souvent aussi inaccessible que l'achat d'un immeuble ;
- considérant que les seuls mécanismes du marché, même réglementés par l'intervention publique, ne suffiront pas à assurer l'accès au marché du logement locatif pour les personnes les plus démunies ;
- considérant que les villes et communes ont une responsabilité à assumer en la matière ;

**invite le Gouvernement**

- à étudier une législation spécifique qui définit la part du parc immobilier qui, à terme et pour chaque ville et commune du pays, devra être en propriété publique et disponible en locatif à des conditions plus favorables que celles du marché ;
- à prévoir que les villes et communes devront veiller à ce que les buts définis soient atteints ;
- à tenir les villes et communes pour responsables au cas où ces buts ne seraient pas atteints.

Adam  
C. ADAM

LOSCHÉ  
Losche

Henri Kox  
député

Mix. B.  
FRANZ

GIRA  
GIRA

Baumert R.

V. LOSCHETTER  
V. LOSCHETTER