



CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2011-2012

CG/vg

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 16 janvier 2012

ORDRE DU JOUR :

1. Nomination d'un nouveau président de la commission (Art. 20, paragraphe (1) du Règlement de la Chambre des Députés)
2. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 13 octobre 2011
3. 6353 Débat d'orientation sur le rapport d'activité du Médiateur (2010-2011)
 - Rapporteur : Monsieur André Bauler
 - Entrevue avec Monsieur le Ministre du Logement au sujet des constatations du Médiateur concernant le logement (point 1.2.2. du rapport d'activité du Médiateur)
4. Divers

*

Présents : Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Marc Angel remplaçant Mme Vera Spautz, M. André Bauler, M. Eugène Berger, Mme Claudia Dall'Agnol, M. Félix Eischen, M. Jacques-Yves Henckes, M. Henri Kox, M. Marc Lies, M. Marcel Oberweis, M. Ben Scheuer

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

Mme Caroline Guezennec, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Paul-Henri Meyers, Mme Vera Spautz

*

Présidence : M. Marc Lies, Président de la Commission

*

1. **Nomination d'un nouveau président de la commission (Art. 20, paragraphe (1) du Règlement de la Chambre des Députés)**

Sur proposition du groupe politique CSV, les membres de la Commission du Logement désignent à l'unanimité M. Marc Lies comme nouveau président de la Commission.

Le nouveau président souligne l'importance du thème du logement et souhaiterait que la concrétisation des mesures annoncées par le ministère du Logement, notamment dans le cadre du « paquet logement », s'accélère. Il revendique une harmonisation de l'impôt foncier, ainsi qu'une plus grande influence du ministère du Logement dans le volet urbanistique des projets de construction au sein des communes du pays.

2. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 13 octobre 2011

Le projet de procès-verbal est adopté.

3. 6353 Débat d'orientation sur le rapport d'activité du Médiateur (2010-2011)

Le Ministre apporte des précisions quant aux différents problèmes soulevés par le Médiateur dans la rubrique « Logement » (p. 24-26) du volet 1.2.2 « Logement et Classes moyennes » de son rapport d'activité.

Aides au logement :

Longueur des délais et insuffisance d'explications :

Le Médiateur déplore la longueur des délais de réponse du Ministère du Logement ainsi que le manque ou l'insuffisance de motivation des décisions prises en matière d'aides au logement.

Monsieur le Ministre signale avoir rencontré le Médiateur à plusieurs reprises pour discuter et trouver des solutions aux problèmes soumis au Médiateur par des particuliers.

Il attire l'attention sur le fait que le Service des aides au logement, comptant 45 personnes, traite environ 33.000 dossiers par an et que, malgré ce nombre considérable de dossiers, les problèmes ou plaintes sont plutôt rares.

Le Ministre ajoute que les textes législatifs appliqués par la Commission d'aides individuelles au logement sont en grande partie anciens et peu adaptés à la prise en compte des évolutions sociétales. L'entrée en vigueur du *règlement grand-ducal du 5 mai 2011 concernant l'aide au logement* a apporté des améliorations certaines dans le traitement des dossiers ; d'autres adaptations législatives sont encore nécessaires.

Il constate finalement que le délai de traitement d'un dossier est souvent fonction de la rapidité à laquelle le demandeur d'aide au logement fait parvenir des pièces manquantes au Service des aides au logement.

Discrimination des personnes en instance de divorce pour cause déterminée par rapport à celles en instance de divorce par consentement mutuel :

Le Médiateur a été saisi à trois reprises de réclamations émanant de personnes impliquées dans une procédure de divorce pour cause déterminée (procédure pouvant se prolonger sur plusieurs années). Les aides au logement leur étaient refusées au motif qu'elles ne pouvaient pas produire une pièce prouvant le prononcé du divorce ou un certificat de première comparution.

Le Médiateur a donné à considérer au Ministre du Logement que de cette façon le Service des aides au logement opère une discrimination des personnes qui se trouvent dans une instance de divorce pour cause déterminée par rapport à celles qui se trouvent dans une instance de divorce par consentement mutuel, ces dernières ayant le droit de bénéficier des aides dès lors qu'elles disposent d'un certificat de première comparution. Un tel certificat n'existe que dans une procédure de divorce par consentement mutuel. Le Médiateur a souligné que cette exigence était d'autant plus étonnante qu'une première comparution n'implique nullement la prononciation du divorce.

Le responsable du Service des aides au logement explique qu'une partie des problèmes de ce type sont désormais résolus par le biais du *règlement grand-ducal du 5 mai 2011 concernant l'aide au logement* lui permettant d'accorder une continuation provisoire des aides au logement pendant deux ans en cas de divorce (à condition que le bénéficiaire continue à habiter dans le logement, qu'il ait repris à lui seul le prêt hypothécaire et qu'il soit le propriétaire exclusif du logement). Si après deux ans le divorce n'a pas encore été prononcé, mais qu'il existe une ordonnance de référé-divorce, la commission analysera la situation une nouvelle fois et décidera si cette dernière donne droit à la poursuite du paiement des aides concernées.

Vu la complexité des cas et des procédures de divorce, un groupe de travail a été instauré au sein du ministère du Logement pour analyser l'ensemble des situations de divorce existantes et envisageables afin de formuler des propositions d'adaptation des textes législatifs concernés. Ces propositions devraient être finalisées sous peu.

Refus du paiement d'une aide au financement d'une garantie locative en raison d'un loyer trop élevé :

Le Service des aides au logement a refusé l'aide au financement de la garantie locative à une famille (de 6 personnes), parce que le loyer du logement était trop élevé.

Le Médiateur a rappelé au Ministre que, suivant l'intention du législateur, l'objectif de l'aide au financement d'une garantie locative est de prêter secours aux ménages à revenu modéré ou faible qui ne sont pas en mesure de payer la garantie locative. Il s'agit en plus d'une aide à titre de prêt, qui doit être remboursée par les bénéficiaires. Suite à l'intervention du Médiateur et vu la taille du ménage concerné, le Ministre a finalement accepté de venir en aide aux réclamants.

Le responsable du Service des aides au logement précise encore que le cas de cette famille avait déjà fait l'objet d'un examen particulier par la Commission d'aides individuelles au logement en raison de son revenu apparemment trop élevé pour pouvoir bénéficier de l'aide en question. Il s'est cependant avéré par la suite que le revenu pris en compte comprenait le paiement exceptionnel de jours de congé et que la limite de revenu n'était donc pas dépassée.

En réponse à une question, le responsable du Service des aides au logement indique que 136 garanties locatives ont été accordées et 166 demandes refusées en 2011.

Suspension des aides au logement en raison de l'absence d'une information :

A l'issue des discussions menées entre le Médiateur et le Ministre du Logement au sujet d'un cas de suspension des aides au logement en raison de l'absence d'une information, le Ministre a admis que l'ancien règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 sur les aides au logement n'était pas très explicite au sujet de l'étendue de l'obligation d'information contrairement au *règlement grand-ducal du 5 mai 2011 concernant l'aide au logement*. Le paiement des aides pendant la période litigieuse a été accordé.

Fonds du Logement

Absence de critères prépondérants à la base de l'attribution des logements sociaux :

Comme les années précédentes, le Médiateur a été saisi de quelques réclamations relatives à des demandes en attribution d'un logement social.

Il déplore n'avoir toujours pas reçu d'informations précises quant aux critères prépondérants qui sont à la base de l'attribution des logements sociaux. Il estime qu'à défaut de tels critères il sera difficile, sinon impossible, à la Commission consultative d'expliquer aux citoyens concernés les raisons objectives d'attribution respectivement de refus d'attribution d'un logement vacant.

Dans sa réponse écrite, le Président du Fonds du Logement a répondu que la Commission consultative était soucieuse de la transparence et du traitement non discriminatoire des demandeurs, qu'elle ne procédait pas au classement automatique des demandes de logement, mais qu'elle opérait sur base des critères prévus dans la réglementation en vigueur, c'est-à-dire sur base des articles 10 et 11 du règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie. Or, la liste des critères (établie notamment en fonction des critères socio-familiaux, financiers, la précarité du logement, etc.) n'étant pas exhaustive et les critères pas quantifiables, les décisions d'attribution de logement sont prises en tenant compte de la situation sociale des demandeurs et de toutes les autres particularités du dossier.

Le Médiateur s'est déclaré insatisfait de cette prise de position qui ne répond nullement à son souci de voir le Fonds traiter les dossiers en toute transparence et objectivité.

Le responsable du Fonds du Logement explique qu'entre 1979 et 1998 le texte du règlement grand-ducal précisant les critères d'attribution des logements sociaux était extrêmement rigide. Les modifications apportées en 1998 ont conduit à l'instauration d'une commission consultative chargée de l'attribution des logements sociaux à la suite d'une enquête sociale. Le Médiateur critiquant le manque de transparence de cette approche, le Fonds du Logement a développé un nouvel instrument en s'inspirant d'un système de critères appliqué en Wallonie. Une description détaillée de ce nouvel instrument octroyant des points en fonction de critères objectifs et de critères sociaux, dorénavant appliqué par la Commission d'attribution des logements sociaux, est reprise en annexe. Le Fonds du Logement la transmettra également au Médiateur pour information.

*

Monsieur le Ministre informe les membres de la Commission des mesures suivantes :

- A l'image des quatre réunions d'information régionales qu'il a tenues en 2010, il se prépare à rencontrer les représentants des communes du pays au printemps 2012. Trois nouvelles communes ont récemment adhéré au « Pacte logement ».
- Depuis le 1^{er} janvier 2012, l'Etat a procédé à certaines améliorations des modalités d'octroi de la subvention d'intérêt, afin de renforcer son soutien financier auprès des ménages propriétaires dont le revenu est modeste.

En effet, le taux de base (plus communément appelé «taux social»), qui s'élevait dernièrement à 2%, a été modifié et en compensation, le taux maximal de la subvention d'intérêt a été majoré de 0,45%. Dès lors, l'obtention de la subvention d'intérêt ne dépend

plus de l'octroi d'un prêt hypothécaire au taux social par son établissement de crédit, ce qui rend l'allocation de la subvention d'intérêt plus juste et permet à un plus grand nombre de ménages remplissant les conditions d'accéder à cette aide individuelle au logement. Les demandeurs d'une subvention d'intérêt dont le dossier a été refusé parce qu'ils ne bénéficiaient pas d'un taux social peuvent dorénavant présenter une nouvelle demande auprès du Service des aides au logement.

Pour le calcul de la subvention d'intérêt, les prêts hypothécaires sont pris en considération jusqu'à concurrence de 175.000 euros. Le taux de la subvention d'intérêt, qui est déterminé en fonction du revenu et de la situation de famille des bénéficiaires, peut varier entre 0,575% et 2,45%.

Cette mesure devrait coûter environ 3,6 millions d'euros à l'Etat.

4. Divers

- Proposition de loi 6280 modifiant la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation

Dans son avis du 16 décembre 2011, le Conseil d'Etat recommande le réexamen de la proposition de loi sous rubrique et la résolution de la problématique se trouvant à sa base dans le cadre de la législation relative à l'aménagement communal et au développement urbain.

Monsieur le Ministre explique que ses services juridiques procèdent actuellement à une analyse des propos du Conseil d'Etat pour trouver une issue à la suggestion de ce dernier. Il informera la Commission du résultat de cette analyse dès qu'elle sera achevée (dans environ 1 mois).

Un membre de la Commission propose que la commission parlementaire concernée par l'aménagement communal soit associée à une éventuelle modification de la proposition de loi.

- L'état des travaux de la Commission fera l'objet d'une prochaine réunion.

Luxembourg, le 30 janvier 2012

La secrétaire,
Caroline Guezennec

Le Président,
Marc Lies

Annexe :

Nouveau système de critères d'attribution prépondérants à la base de l'attribution de logements sociaux



(ANNEXE 1.12 – D)

Prise de position au sujet du
rapport d'activité de l'Ombudsman du 1^{er} octobre 2010 au 30 septembre 2011
concernant les critères d'attribution prépondérants
qui sont à la base de l'attribution de logements sociaux.

Inspirée par un système établi dans le « Mémento du logement en région Wallonne », la Commission consultative prévue à l'article 6 du règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 s'est dotée d'un instrument octroyant des points selon un nombre de critères repris dans le « Bordereau d'attribution » (voir fiche en annexe).

Ledit bordereau reprend, d'une part, des critères dont la valeur en points découle des données recueillies dans le formulaire de demande en vue de l'obtention d'un logement locatif ainsi que des documents à fournir. Il s'agit des rubriques 1 à 6 du bordereau, à savoir :

- L'ancienneté de la candidature
- La (non) adaptation du logement
- Le taux du loyer (prenant en compte tous les membres de la composition familiale ainsi que les revenus du ménage)
- Le pourcentage du loyer payé actuellement par rapport au revenu du ménage
- L'âge du chef de famille au moment de la demande
- La durée de résidence au Luxembourg au moment de la demande

D'autre part, la Commission se base sur le rapport de l'enquête sociale et considère dans ce contexte les critères suivants (rubriques 7 et 8 du bordereau) :

- Le contexte socio-familial
- Le contexte professionnel et financier
- La région de relogement souhaitée par le candidat-locataire,
- L'état de santé (entre autres, la mobilité) par rapport à l'accès au logement,
- L'état d'insalubrité et d'habitabilité

La candidature ayant cumulé le maximum de points de priorité lors de l'assignation sera bénéficiaire du logement vacant. Les dossiers des candidats-locataires n'ayant pas été retenus seront réexaminés lorsqu'un logement adapté à leur situation familiale sera disponible dans le secteur sollicité.

Les membres de la Commission
Décembre 2011

Adresse postale:
Le Fonds du Logement
L-2942 Luxembourg
tél: 26 26 44-1
fax: 22 31 31
fonds.logement@flcm.lu
www.fondsdulogement.lu

BCEE : IBAN LU18 0019 1002 0500 7000
BGLL : IBAN LU59 0030 1191 5674 0000
BILL : IBAN LU35 0020 1002 7360 0000
CCPL : IBAN LU34 1111 1205 9120 0000

Fonds pour le développement du logement et de l'habitat.
74, Mühlenweg L-2155 Luxembourg

