

REÇU
Par Miff Christian, 15.06, 18/03/2021

Monsieur Fernand Etgen
Président de la Chambre des Députés
Luxembourg

Luxembourg, le 18 mars 2021

Monsieur le Président,

Conformément à l'article 83 de notre règlement interne, nous vous prions de bien vouloir transmettre la question parlementaire suivante à Monsieur le Ministre du Logement.

Lors de la séance publique du 9 mars 2021, tous les partis politiques représentés à la Chambre des Députés ont pour une énième fois constaté l'urgence de la crise du logement au Luxembourg. Jusqu'à présent les moyens employés par les différents gouvernements n'ont pas réussi à résoudre ce problème. La Wallonie, région voisine du Luxembourg, connaît un problème similaire. Ainsi, le 4 mars 2021, le Gouvernement wallon a adopté de nouvelles mesures pour lutter contre la crise du logement et notamment contre les logements inoccupés. Cette région belge a décidé de mettre en place un système pour détecter les logements inoccupés (à travers des seuils minimaux de consommation d'eau et d'électricité) pour les sanctionner le cas échéant par des amendes substantielles.

Dans ce contexte, nous aimerions poser les questions suivantes à Monsieur le Ministre du Logement.

- Monsieur le Ministre peut-il nous fournir les données actuelles sur les logements inoccupés au Luxembourg ? Combien de personnes pourraient être logées si on utilisait tous les logements inoccupés ?
- Est-ce qu'un instrument comme celui mis en place en Wallonie pourrait être un exemple pour le Luxembourg ?
- Monsieur le Ministre est-il d'avis qu'un tel instrument pourrait être un complément nécessaire à la taxe sur les logements non-occupés ?
- Monsieur le Ministre peut-il nous fournir la liste des communes ayant une telle taxe ? Dans combien de ces communes, cette taxe a-t-elle réellement été perçue à ce jour ? Quelles sont les raisons pour laquelle les communes hésitent à mettre en place ce système de taxation ?

Veillez croire, Monsieur le Président, en l'assurance de notre profond respect.



Mars Di Bartolomeo
Député



Yves Cruchten
Député



REÇU
Par Christine Wirgen, 10:21, 31/03/2021

Monsieur Marc HANSEN
Ministre aux Relations avec le Parlement
Service Central de Législation
5, rue Plaetis

L-2338 Luxembourg

Luxembourg, le 31 MARS 2021

Dossier suivi par:
Stéphane Andreolli
☎ 247-84812
✉ qp@ml.etat.lu

Ntr.réf.: 2021/QP3881/Di Bartolomeo_Cruchten/RépMin/sa

Concerne: Question parlementaire n°3881 du 18 mars 2021 posée par les Honorables Députés Mars DI BARTOLOMEO et Yves CRUCHTEN concernant les logements inoccupés.


Monsieur le Ministre,

En réponse au courrier électronique du 19 mars 2021 en relation avec l'objet sous rubrique, j'ai l'honneur de vous transmettre en annexe à la présente la réponse du Ministre du Logement à ladite question parlementaire.

Je vous saurais gré de bien vouloir la transmettre au Président de la Chambre des Députés.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments distingués.

Pour le Ministre du Logement


Mike MATHIAS
Premier Conseiller de Gouvernement

Réponse du Ministre du Logement à la question parlementaire n°3881 du 18 mars 2021 de Messieurs les Députés Mars DI BARTOLOMEO et Yves CRUCHTEN au sujet des logements inoccupés.

1. Le gouvernement ne dispose pas de données précises relatives au nombre de logements inoccupés au Luxembourg. En effet, il n'existe pas de recensement général des logements au niveau national et par conséquent un tel recensement général des logements ne peut pas être mis en corrélations avec le registre des personnes physiques afin d'identifier de façon relativement fiable le nombre de logements inoccupés.

Il faut par ailleurs prendre note qu'à tout moment, un certain pourcentage du parc des logements restera inoccupé. En effet, tel que le Statec l'a indiqué dans son Working paper N° 106 d'avril 2019, « *le stock de logements devrait toujours dépasser le nombre de ménages à loger. En effet, un certain nombre de logements vacants est nécessaire pour assurer une certaine fluidité du marché. Les déménagements - qu'ils soient le fait de ménages habitant dans le pays ou de nouveaux arrivants de l'étranger - ne peuvent se faire que si un certain nombre de logements sont inoccupés. Les réfections ou modernisations sont également à l'origine d'un certain nombre de logements vides. Cette réserve de mobilité ou de fluidité est estimée à 6 % d'après les données récoltées lors du dernier recensement de la population, des logements et des bâtiments de 2011.*¹ » Actuellement, une telle réserve de mobilité de 6 % du stock des logements correspondrait à presque 15.000 logements.

2. Depuis le début des années 90, les différents gouvernements régionaux en Belgique ont mis en place des mesures permettant aux autorités communales d'inciter les propriétaires de logements inoccupés à mettre ces logements sur le marché. Ainsi, des niveaux de consommation minimale en énergie et en eau figurent parmi les indicateurs devant permettre aux communes d'identifier plus facilement les logements inoccupés. Il relève cependant de la volonté politique locale de faire suivre une telle présomption d'inoccupation des actes nécessaires. En général, les autorités locales devront alors engager le dialogue avec les propriétaires respectifs et enclencher les différentes procédures mises à leurs dispositions. Parmi celle-ci figurent également les « réquisitions » qui, dans une première étape, se font en général à l'amiable dans le sens que l'autorité communale propose au propriétaire de prendre en charge la gestion du bien. En cas de non-réaction de la part du propriétaire, il existe en Belgique la possibilité de la « gestion publique » d'un logement privé inoccupé. Dans ce cas, la commune désigne un opérateur immobilier, souvent une Agence immobilière sociale ou le Fonds du Logement régional, qui aura la possibilité de mettre en location le logement pendant 9 ans après y avoir exécuté les travaux de rénovation nécessaires. En effet, il s'agit en règle générale de logements inhabitables.

Les indicateurs de la consommation en énergie ou en eau présente cependant quelques inconvénients. Ainsi, les résidences ne disposent en règle générale que d'un seul compteur pour l'eau potable, la répartition des frais parmi les occupants étant effectuée par le syndic. Il est par conséquent impossible pour la commune d'identifier la consommation en eau d'un appartement en particulier. Par contre, l'approvisionnement en électricité ayant été privatisé, la commune ne dispose en règle générale pas des informations nécessaires pour identifier les logements à faible consommation en électricité. Le nombre relativement important d'acteurs différents et la non-uniformité des systèmes de facturation mis en place rendent le recours à ces informations d'autant plus complexe. À cela s'ajouteraient évidemment les dispositions relatives à la protection des données à caractère personnel.

Finalement, il y a lieu de constater que le recours à ces deux indicateurs n'est pas nécessairement apte à faciliter de façon décisive la constatation de l'inoccupation d'un logement. Le gouvernement a examiné ces deux pistes lors des travaux préparatoires en vue de l'élaboration d'une législation sur les logements

¹ <https://statistiques.public.lu/catalogue-publications/economie-statistiques/2019/106-2019.pdf>

inoccupés et les a rejetées pour être insuffisantes.

3. Dans ce contexte, je me permets également de rappeler que la loi du 22 octobre 2008 relative au Pacte Logement 1.0 prévoit la possibilité pour les communes d'introduire une taxe communale spécifique sur certains immeubles, dont les logements inoccupés. L'article 16 de cette loi précise à cet égard que « *l'état de non-occupation d'un immeuble résulte du fait qu'aucune personne n'y est inscrite sur les registres de la population ou qu'aucune personne n'y est recensée en qualité d'occupant d'une résidence secondaire pendant une période de 18 mois consécutifs* ». Etant donné que les autorités communales gèrent le registre communal de la population, elles pourraient mettre en œuvre déjà à l'heure actuelle une vérification d'occupation des logements sur leur territoire sous condition, évidemment, de recenser également les logements existants et d'inscrire les résidents non seulement au niveau d'une adresse postale, mais également en référence à un logement identifié. Cette possibilité existe au niveau communal, mais demande un effort de recensement des logements.

4. Jusqu'à ce jour, 8 communes ont effectivement mis en place cette taxe communale spécifique sur certains immeubles, telle qu'elle a été introduite par le Pacte Logement 1.0. Il s'agit des communes suivantes : Beckerich, Bettendorf, Diekirch, Esch-sur-Alzette, Esch-sur-Sûre, Redange, Roeser et Winseler².

D'après le monitoring réalisé dans le cadre du Pacte Logement, seulement deux communes ont effectivement perçu des taxes sur logements inoccupés, dont la première – Beckerich – dès 2013. Cette commune a également pu constater qu'après l'introduction de la taxe, beaucoup de personnes ont essayé de vendre, voire de réactiver leur maison. La taxe a ainsi favorisé une sensibilisation des propriétaires pour réactiver leurs logements. La mise en place de la gestion locative sociale, qui répond exactement aux besoins de gestion de logements inoccupés, a permis de mettre à disposition presque 1.000 logements inoccupés.

² 3^e Monitoring du Pacte Logement, février 2018 établi par le Ministère du Logement et le Ministère de l'Intérieur.