

Monsieur Fernand Etgen
Président de la Chambre des Députés
Luxembourg

Luxembourg, le 28 avril 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.

L'accord de coalition actuel stipule à juste titre que « l'offre de logements et de terrains disponibles est largement insuffisante par rapport à la demande croissante », et que : « Seule une action concertée de l'action publique et de l'initiative privée pourra constituer une réponse adéquate au problème ». Pourtant, « l'initiative privée » se dit toujours écartée du processus de création de logements abordables.

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

- Monsieur le Ministre peut-il nous informer de l'état d'avancement de l'« action concertée » public/privé mentionnée dans l'accord de coalition ?
- Comment Monsieur le Ministre entend-il réagir à la proposition du secteur privé d'entamer une vraie collaboration entre le privé et le public pour stimuler à plus grande échelle le logement (locatif) abordable ?
- Est-ce qu'il est envisagé d'assurer aux promoteurs privés, à conditions égales, les mêmes subventions et aides qu'aux promoteurs publics ?
- Est-ce qu'aujourd'hui il y a déjà des acteurs privés engagés dans la location de logements abordables ?

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



Mars Di Bartolomeo
Député



Yves Cruchten
Député



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

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

L-2338 Luxembourg

Luxembourg, le 11 MAI 2021

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

Ntr.réf.: 2021/QP4172/Di Bartolomeo_Cruchten/RépMin/sa

Concerne : Question parlementaire n°4172 du 28 avril 2021 posée par les Honorables Députés Mars DI BARTOLOMEO et Yves CRUCHTEN concernant le rôle des acteurs privés dans le processus de création de logements abordables.


Monsieur le Ministre,

En réponse au courrier électronique du 29 avril 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°4172 du 28 avril 2021 de Messieurs les Députés Mars DI BARTOLOMEO et Yves CRUCHTEN au sujet du rôle des acteurs privés dans le processus de création de logements abordables.

Il ressort de l'accord de coalition que la réponse adéquate au problème du logement devrait être constituée d'une action concertée entre l'action publique et l'initiative privée, pour ensuite continuer que l'action publique devra se concentrer prioritairement sur la refonte complète de la loi modifiée du 25 février 1979, la dynamisation de la création de logements sociaux et de logements à coût modéré, la mobilisation de terrains à bâtir, l'emploi renforcé des moyens en place pour augmenter l'offre (plans d'occupation des sols, aménagement communal, protection de la nature), la mise en place du nouveau Pacte Logement 2.0 « Etat-communes », l'augmentation de la qualité urbanistique, de la qualité de vie et de la cohésion dans les quartiers, ainsi que l'amélioration de la qualité dans la construction et de la qualité énergétique et de la biologie de l'habitat en général et finalement sur le combat de la spéculation foncière et amélioration de la transparence des prix du marché de la location..

Un certain nombre de ces priorités tombent dans la compétence du ministère du Logement et celui-ci s'est donc attelé à la tâche en préparant, notamment :

- la réforme complète de la loi modifiée du 25 février 1979 ;
- la refonte de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (voir doc. parl. n°7642) ;
- la mise en place d'un Pacte Logement 2.0 avec des objectifs de création de logements abordables, de mobilisation du potentiel foncier et résidentiel, ainsi que dans l'amélioration de la qualité résidentielle ;
- la mise en place d'un Fonds spécial dédié à la mobilisation du potentiel foncier et à la dynamisation de création de logements abordables ;
- la révision de la subvention d'intérêt pour prêts climatiques ;
- ainsi qu'un certain nombre d'autres mesures réglementaires et d'initiatives visant, d'un côté, le développement d'un stock plus important de logements abordables locatifs et, de l'autre côté, une meilleure protection du locataire face à un marché connaissant des hausses de prix très élevés.

Dans ce contexte, le gouvernement a élaboré une révision de l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (voir doc. parl. n°7648). Selon le nouveau texte proposé suite au récent amendement gouvernemental à l'article 29bis, la création de logement abordable dans les nouveaux PAP sera rendue systématique et la cession automatique de l'incidence foncière nécessaire à ces logements sera compensée par un droit de construction supplémentaire pour l'ensemble du PAP en question. Cette disposition permettra la création de 10 % à 20 % de logements abordables en fonction du type de PAP, voire de 30% pour les sites repris au Plan sectoriel logement. Cette nouvelle disposition apporte une simplification administrative substantielle et la prévisibilité nécessaire pour tout promoteur en vue de la réalisation de son projet de logements. Ainsi, notamment les quelques 2.900 ha de potentiel foncier inclus aux PAG, mais nécessitant l'adoption d'un PAP, contribueront de façon plus conséquente que par le passé à la création de logements abordables, sans léser les développeurs et tout en améliorant l'utilisation de la ressource foncière tellement rare et chère.

Les logements seront construits – comme tous les logements au Luxembourg – par des entreprises privées du secteur du bâtiment. Le financement, la gestion, l'attribution et la garantie de l'abordabilité de ces logements seront néanmoins assurés par des acteurs publics ; soit les Communes, soit le Fonds du

Logement, soit la SNHBM grâce aux participations étatiques des aides à la pierre. De cette façon, les capacités de développement et de construction du secteur privé seront alliées de façon efficace à la nécessité d'assurer le service public de l'abordabilité sur le long terme.

Il y a finalement lieu de rappeler que les participations étatiques accordées aux différents acteurs actifs dans le domaine du logement abordable doivent évoluer dans le cadre réglementaire précis et restreint de la Décision de la Commission du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général. Actuellement, les conditions de cette compensation, pouvant atteindre 75 % des coûts du développement de logements réalisés par les promoteurs publics et les promoteurs privés sans but de lucre, comprennent notamment l'obligation d'une mise en location abordable pendant au moins 40 ans à des personnes répondant aux conditionnalités déterminées dans le règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, et ceci selon les conditions de loyer qui y sont arrêtés. Même si les promoteurs privés sans but de lucre ne sont pas obligés d'appliquer ces conditions de la même façon que les promoteurs publics, ils sont tout de même tenus de réinvestir tout surplus éventuel dans la réalisation de logements répondant aux mêmes conditions de service public.