

**Question écrite n°3001 - Sujet : Logements précaires**

**Auteur(s)** : Monsieur Félix Eischen, Député

**Destinataire(s)** : Monsieur Dan Kersch, Ministre de l'Intérieur; Monsieur Marc Hansen, Ministre du Logement; Madame Lydia Mutsch, Ministre de la Santé

**Date limite de réponse à la question** : 17-06-2017

**Evènement(s) :**

Date	Description	Liens
17-05-2017	Dépôt de la question	Document écrit de la question
17-06-2017	Délai de réponse dépassé	
22-06-2017	Réponse écrite de Monsieur Dan Kersch, Ministre de l'Intérieur; Monsieur Marc Hansen, Ministre du Logement; Madame Lydia Mutsch, Ministre de la Santé	Document écrit de la réponse



**Monsieur Mars Di Bartolomeo**  
**Président de la Chambre des Députés**

Luxembourg, le 17 mai 2017

Monsieur le Président,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que conformément à l'article 80 du Règlement de la Chambre des Députés, je souhaiterais poser une question parlementaire à Monsieur le Ministre de l'Intérieur, à Monsieur le Ministre du Logement et à Madame le Ministre de la Santé concernant les logements précaires.

Pour illustrer la précarité de certains logements, il est courant de se servir de l'image de chambres mises à disposition dans des cafés. C'est une réalité au Grand-Duché de Luxembourg. Or, la précarité des logements et des personnes qui y habitent devrait nous interpeller.

C'est pourquoi j'aimerais poser les questions suivantes à Madame et Messieurs les Ministres :

1. Alors que la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (la « Loi de 1979 ») renvoie à un règlement grand-ducal pour fixer avec précision les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité auxquels doivent répondre les logements destinés à la location ou mis à la disposition aux fins d'habitation, elle oblige toute personne ou organisation qui donne en location ou met à disposition des logements garnis et collectifs de le déclarer préalablement au bourgmestre de la commune, à charge pour ce dernier de procéder au contrôle du respect des critères précités par ces logements.

- Le gouvernement peut-il me communiquer le nombre de logements garnis, d'une part, et de logements collectifs, d'autre part, déclarés aux bourgmestres par commune conformément à l'article 33 de la Loi de 1979 ?
- Le gouvernement peut-il par ailleurs m'indiquer le nombre de contrôles de ces logements effectués par les bourgmestres par an sur les cinq dernières années ? Combien de fermetures de locaux ont été prononcés sur la même période ? Combien de locataires ont dû, à la suite de ces fermetures, être relogés par la commune ?
- Le gouvernement est-il d'avis que la Loi de 1979 fournit des outils appropriés aux bourgmestres pour accomplir leurs missions légales ?

2. La loi modifiée du 25 février 1979 définit les surfaces au sol minimales auxquelles les logements doivent répondre pour être mis à disposition des locataires (9m<sup>2</sup> pour 1 personne, 18m<sup>2</sup> pour 2 personnes, 24m<sup>2</sup> pour 3 personnes et 30m<sup>2</sup> pour 4 personnes). Le règlement grand-ducal d'exécution de la loi, i.e. le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les

logements destinés à la location (le « Règlement grand-ducal de 1979 »), comporte pourtant d'autres mesures de référence (12m<sup>2</sup> pour 1 personne et 9m<sup>2</sup> pour tout occupant additionnel) De même, le Règlement grand-ducal de 1979 définit des hauteurs des pièces d'habitation (2,20m), absentes du texte de loi.

Qui plus est, le Règlement grand-ducal de 1979, sans que la loi ne contienne des précisions à cet égard, définit les « garnis », de même que les logements collectifs (i.e. des garnis hébergeant au moins 6 personnes), de même que les normes à respecter pour ces logements.

- Le gouvernement est-il d'avis que le texte de loi constitue une base légale suffisante pour les règles définies par le Règlement de 1979 ?
- Dans la négative, cela ne profite-t-il pas au final aux bailleurs ou aux locataires procédant à des sous-locations ?
- Le gouvernement considère-t-il que la définition des logements en question, de même que les normes y applicables sont encore d'actualité ?
- Combien de sanctions ont été prononcées sur base de l'article 35 de la Loi de 1979, disposition qui punit « les infractions et les tentatives d'infraction aux dispositions des articles 32 [critères de location de logements] et 33 [obligation de déclaration des logements] de la présente loi et aux dispositions des règlements d'exécution prévus à ces articles d'une amende de soixante-trois euros à cent vingt-cinq mille euros et d'un emprisonnement de huit jours à trois ans ou d'une de ces peines seulement » au cours des 10 dernières années ?
- Le gouvernement envisage-t-il d'adapter la législation en question ? A quels niveaux et dans quel délai ?

3. La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer à usage d'habitation (la « Loi de 2006 ») plafonne également les niveaux de loyer applicables aux logements meublés.

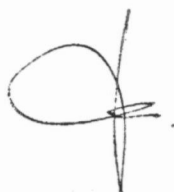
- Monsieur le Ministre peut-il m'indiquer si cette loi s'applique aux logements garnis et collectifs prévus par la Loi de 1979 ?
- Le gouvernement peut-il me fournir des statistiques relatives au nombre de saisines des commissions des loyers ayant eu lieu sur les 10 dernières années par an et par commune de 6000 habitants et plus ? Qu'en est-il des autres commissions des loyers ? Ces commissions ont-elles déjà été saisies en vue d'une augmentation de loyer ? Dans l'affirmative, à combien de reprises ?

4. Il ressort du rapport d'activité du Ministère de la Santé pour l'année 2015 que l'Inspection sanitaire aurait en collaboration avec les communes procédé à l'inspection de bon nombre de logements insalubres afin d'émettre un avis à ce sujet. Cette activité aurait par ailleurs connue une nette augmentation.

- A combien de reprises, l'Inspection sanitaire est-elle intervenue dans des logements insalubres en vertu de l'article 5 de la loi modifiée du 21 novembre 1980 relative à l'organisation de la Direction de la santé (la « Loi de 1980 ») ? A combien de reprises est-elle intervenue à la demande de locataires de logements garnis ou collectifs ? A combien de reprises est-elle intervenue à la demande des communes ?

- La Division de l'Inspection sanitaire dispose-t-elle de suffisamment de ressources humaines pour procéder aux contrôles des logements dont elle est investie ?
- Le gouvernement peut-il m'indiquer si le non-respect des dispositions du Règlement de 1979 suffit à lui seul pour motiver une intervention des médecins de la Direction de la Santé, i.e. de la Division de l'Inspection sanitaire dans les locaux d'habitation ? A combien de reprises une telle intervention qui, aux termes de l'article 5 (2) de la Loi de 1980 nécessite l'accord explicite du président du tribunal d'arrondissement du lieu de situation de l'habitation a-t-elle eu lieu dans le passé ?
- Comment le gouvernement entend-il améliorer la collaboration des communes et des services et administrations étatiques en matière de contrôle de logements garnis et collectifs ?

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma parfaite considération.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'F' followed by a vertical line and a small horizontal stroke at the end.

Félix Eischen  
Député



CHAMBRE DES DÉPUTÉS  
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dossier suivi par Christian Alff  
Service des séances plénières et  
secrétariat général  
Tél : 466.966.223  
Fax : 466.966.210  
e-mail : calff@chd.lu

Monsieur Fernand Etgen  
Ministre aux Relations avec le Parlement  
Luxembourg

Luxembourg, le 17 mai 2017

Objet : Question parlementaire n° 3001 du 17.05.2017 de Monsieur le Député Félix Eischen

Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous communiquer par la présente la question parlementaire sous objet.

Je vous prie de bien vouloir me faire parvenir la réponse du Gouvernement dans le délai d'un mois afin que je puisse la faire publier avec la question au compte rendu.

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

Mars Di Bartolomeo  
Président de la Chambre des Députés





Luxembourg, le 22 juin 2017



Monsieur Fernand ETGEN  
Ministre aux Relations avec le Parlement  
Service central de législation  
43, blvd Roosevelt  
L-2450 Luxembourg

**Concerne : Question parlementaire n° 3001 de l'honorable Député  
Félix Eischen concernant les logements précaires**

Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir en annexe la réponse à la question parlementaire sous rubrique. La version électronique a été transmise à vos services par voie de courriel.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma haute considération.

Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

Réponse commune de Monsieur le Ministre de l'Intérieur, de Monsieur le Ministre du Logement et de Madame le Ministre de la Santé au sujet de la question parlementaire n° 3001 du 17 mai 2017 posée par l'honorable Député Félix EISCHEN concernant les logements précaires.

Le chapitre 4 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement prévoit actuellement les dispositions légales sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité auxquels doivent répondre les logements destinés à la location ou mis à disposition aux fins d'habitation et permet au bourgmestre d'accomplir ses missions légales en la matière.

Ainsi, le bourgmestre peut ordonner la fermeture des locaux si les logements ne correspondent pas aux critères définis par le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location. L'Inspection sanitaire de la Direction de la santé intervient comme expert pour contrôler ces critères. Cette intervention se fait sur demande de la commune, ceci souvent par l'intermédiaire des offices sociaux. Une demande de la part de la commune suffit pour motiver cette intervention.

Le nombre des contrôles effectués sur demande des communes, offices sociaux et de la Police grand-ducale de 2008 à 2016 se détaille comme suit:

2008 : 25  
2009 : 45  
2010 : 50  
2011 : 89  
2012 : 94  
2013 : 115  
2014 : 95  
2015 : 125  
2016 : 95

Total : 733

Ces contrôles sont effectués par les inspecteurs sanitaires. Toutes les demandes des communes ont pu être satisfaites.

Dans 3 cas seulement, une demande d'accord a dû être adressée au Tribunal d'arrondissement. Dans la majorité des cas, le locataire est lui-même à l'origine de la demande d'une visite de contrôle.

Le Gouvernement ne dispose pas de statistiques relatifs au nombre de logements garnis respectivement collectifs que les personnes ou organisations concernées sont tenues à

déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes logées, le montant du loyer et en joignant à la déclaration un état détaillé des locaux.

Se basant sur les travaux d'un groupe de travail interministériel - composé de représentants des ministères de l'Intérieur, du Logement et de la Santé, ainsi que du SYVICOL et des Villes de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette, le Gouvernement en Conseil sera saisi sous peu de la révision de la loi modifiée du 25 février 1979 et de son règlement d'exécution en vue de leurs adaptations aux nouvelles réalités.

Concernant la surface à prendre en considération, la loi modifiée du 25 février 1979 prévoit en effet une surface au sol minimale par occupant différente de celle prévue dans le règlement d'exécution. Cette incohérence sera effacée avec la refonte prochaine des textes avec les précisions et définitions nécessaires.

Le Gouvernement n'a pas d'information sur le nombre de sanctions prononcées sur base de l'article 35 de la loi de 1979.

Les logements garnis et collectifs loués ou mis à disposition par des propriétaires privés visés par les articles 32 et 33 de la loi de 1979 sont en principe soumis aux dispositions de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, à moins d'être exclus par l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe (3), de la loi de 2006, comme c'est par exemple le cas pour les logements meublés dans des structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers respectivement dans celles tombant sous la loi ASFT, ou pour les logements meublés, mis à disposition de personnes à titre d'aide sociale par une association ou fondation œuvrant dans le domaine du logement.

Concernant le nombre de saisine des 12 commissions des loyers instituées pour l'ensemble des communes de *moins* de 6.000 habitants, il convient de noter que - sur base des dossiers transmis au ministère du Logement après l'abolition des districts - 70 requêtes avaient été traités par les trois commissariats de district entre 2008 et 2015. 10 de ces affaires concernaient une augmentation de loyer demandée de la part du bailleur. Entre octobre 2015 (date d'abolition des districts) et le 1<sup>er</sup> juin 2017, le ministère du Logement a été saisi de 14 affaires, dont 6 dossiers relatifs à une augmentation du loyer demandée par le bailleur.