

## Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

### Réunion retransmise en direct<sup>1</sup>

#### Procès-verbal de la réunion du 7 mai 2026

##### Ordre du jour :

1. 8535 Projet de loi portant modification  
1° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ;  
2° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil  
  - Examen des amendements gouvernementaux du 19 décembre 2025
  - Examen de l'avis du Conseil d'État du 21 avril 2026
  - Examen des avis des organes consultatifs
  - Présentation d'une série d'amendements parlementaires
2. 8534 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »  
  - Examen de l'avis du Conseil d'État du 21 avril 2026
  - Examen des avis des organes consultatifs
  - Présentation d'une série d'amendements parlementaires
3. Divers

\*

Présents : Mme Nancy Arendt remplaçant M. Félix Eischen, M. Gilles Baum, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Alex Donnersbach, M. Emile Eicher, M. Luc Emering, M. Patrick Goldschmidt, Mme Paulette Lenert, M. Marc Lies, M. Ricardo Marques, Mme Lydie Polfer, Mme Alexandra Schoos, M. Meris Sehovic, M. David Wagner, membres de la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

M. Claude Meisch, Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire

Mme Diane Dupont, Mme Andrée Gindt, Mme Maryse Muller, Mme Marie-Josée Vidal, du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

M. Yannick Ipavec, du groupe parlementaire DP

Mme Joëlle Merges, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Félix Eischen, membre de la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

<sup>1</sup> Retrouvez la vidéo de la réunion ici : <https://chd.lu/fr/meeting/1014572>.

M. Marc Goergen, observateur délégué

\*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

\*

**1. 8535 Projet de loi portant modification 1° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ; 2° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil**

Prenant note des amendements gouvernementaux introduits le 19 décembre 2025 et des avis des organes consultatifs, la Commission procède à l'examen de l'avis du Conseil d'Etat, émis le 21 avril 2026.

Article 1<sup>er</sup>

Le Conseil d'Etat note que le présent article tend à insérer un paragraphe 3 à l'article 2 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable afin de prévoir que « [l]e logement abordable est d'utilité publique ». La Haute Corporation donne à considérer que cette qualification législative ne saurait dispenser de l'adoption d'un arrêté grand-ducal constatant formellement l'utilité publique du projet de réalisation de logements abordables concerné. Elle souligne également que le déblocage des projets de réalisation de logements abordables ne peut intervenir sur le fondement de l'article 3, paragraphe 2, de la loi précitée du 7 août 2023, dans sa teneur amendée, que dans l'hypothèse où les lois à l'origine du blocage prévoient expressément des dérogations dans un but d'utilité publique, tel que c'est notamment le cas de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et de la loi du 23 août 2023 sur les forêts.

Article 2

Le Conseil d'Etat note que le présent article vise à compléter l'article 3 de la loi précitée du 7 août 2023 par une définition de la notion de « couple ». Cette définition prend la teneur suivante : « deux personnes liées par le mariage et non séparées de corps, unies par un partenariat au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats ou vivant en union libre ». Considérant que la notion de « concubinage » est consacrée tant par le Code civil que par la jurisprudence, le Conseil d'Etat demande aux auteurs de remplacer la notion d'« union libre » par celle de « concubinage ».

La représentante ministérielle propose de tenir compte de cette demande.

Articles 3 à 6

Ces articles n'appellent pas d'observation de la part du Conseil d'Etat.

Article 7

Le Conseil d'Etat note que le point 3° vise à insérer un paragraphe 4*bis* à l'article 11 de la loi précitée du 7 août 2023. Ledit paragraphe 4*bis* a pour objet de fixer le taux de la participation financière pour la « rénovation profonde et l'assainissement énergétique de logements

existants ou de biens existants en vue de la réalisation de logements abordables ». A cet égard, le Conseil d'Etat s'interroge sur ce qu'il y a lieu d'entendre par les notions de « rénovation profonde » et d'« assainissement énergétique ». Ces notions n'étant aucunement définies dans le dispositif sous rubrique, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle pour des raisons de sécurité juridique, de compléter le paragraphe 4bis par une définition de ces notions.

La représentante ministérielle propose de tenir compte de ces observations et de modifier, par voie d'amendement parlementaire, la disposition sous rubrique afin de définir les notions précitées.

#### Article 8

Concernant le point 1°, lettres b) et c), le Conseil d'Etat relève que, selon le commentaire des articles, les logements dédiés aux étudiants sont dédiés aux étudiants vivant seuls ou en couple. Toutefois, le texte du point 2° tel que proposé par la lettre b) ne reprend pas cette précision. A la suite des explications fournies par les auteurs du projet de loi lors d'une entrevue en date du 2 octobre 2025, le Conseil d'Etat comprend que lesdits logements sont effectivement dédiés aux étudiants, qu'ils vivent seuls ou en couple. Cette observation vaut également pour le point 4° qui porte sur les logements dédiés aux jeunes. Le Conseil d'Etat note encore que l'article 12, paragraphe 3, point 5°, de la loi précitée du 7 août 2023, concernant la catégorie de logements dédiés aux personnes âgées de soixante ans ou plus, mentionne de manière explicite que ces logements peuvent être attribués à des personnes âgées vivant seules ou en couple. Partant, dans un souci de cohérence interne de l'article 12, paragraphe 3, de la loi précitée du 7 août 2023, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle pour des raisons de sécurité juridique, que, pour chaque catégorie de logements, le texte précise s'ils peuvent être attribués à des personnes vivant seules ou en couple.

Prenant note de ces observations, la représentante ministérielle propose de modifier, par voie d'amendement parlementaire, la disposition sous rubrique afin de préciser que toutes les sous-catégories de logements dédiés peuvent être occupées par une personne vivant seule ou en couple.

#### Article 9

Le Conseil d'Etat note que le point 2, lettre a), point ii. vise à insérer la notion d'« unité d'hébergement » à l'article 13, paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi précitée du 7 août 2023, afin de prévoir que : « Le montant de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social ne peut pas dépasser 20 euros par mois par logement ou par unité d'hébergement donné en location. Ce montant correspond à la valeur 100 de l'indice de la construction. » Selon l'article 40, paragraphe 2, de ladite loi, « [e]st une unité d'hébergement, la plus petite unité fonctionnelle d'un logement ». En visant « la plus petite unité fonctionnelle » d'un logement, le Conseil d'Etat donne à considérer que la définition de la notion d'« unité d'hébergement » est source d'insécurité juridique en ce qu'elle ne permet pas d'appréhender avec la clarté requise ce qu'il faut entendre par cette notion. Il doit dès lors s'opposer formellement au point sous rubrique.

Par ailleurs, il est recommandé de déplacer la définition de l'« unité d'hébergement » actuellement reprise à l'article 40, paragraphe 2, de la loi précitée du 7 août 2023, vers l'article 13, paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, étant donné que cette notion est mentionnée pour la première fois audit article.

Prenant note de ces observations, la représentante ministérielle propose de modifier, par voie d'amendement parlementaire, la disposition sous rubrique afin d'y insérer la définition de la

notion d'« unité d'hébergement ». Cette définition sera par conséquent supprimée à l'article 40, paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, de ladite loi (article 27 du projet de loi).

Pour des raisons de sécurité juridique soulevées par le Conseil d'Etat, il est par ailleurs proposé d'apporter davantage de précisions à la notion d'« unité d'hébergement ».

Le Conseil d'Etat relève encore, à l'endroit du point 6°, lettre b), que l'objet du coefficient de préfinancement fait défaut et demande, partant, de reformuler l'article 13, paragraphe 5, alinéa 3, de la loi précitée du 7 août 2023 comme suit :

« L'échelonnement dans le temps de la rémunération du capital investi que le promoteur social peut demander est déterminé par un coefficient de préfinancement appliqué annuellement à la rémunération du capital investi. Ledit coefficient de préfinancement est déterminé par règlement grand-ducal. »

La représentante ministérielle propose de tenir compte de la proposition de texte du Conseil d'Etat.

#### Article 10

Le Conseil d'Etat note que le point 1°, lettres a), point ii., et b) point ii. visent à insérer la disposition suivante à l'article 14, paragraphe 2, alinéas 2 et 3 : « Ce montant est soumis à une segmentation géographique. »

Le Conseil d'Etat note que le paragraphe 2 ne précise toutefois pas ce qu'il faut entendre par la notion de « segmentation géographique ». Face à cette imprécision, le Conseil d'Etat considère que cette notion est source d'insécurité juridique, de sorte qu'il demande, sous peine d'opposition formelle, d'insérer une disposition à l'article 14, paragraphe 2, de la loi précitée du 7 août 2023, qui définit avec précision la notion de « segmentation géographique ». Le Conseil d'Etat réitère les mêmes considérations à l'endroit du point 3°, lettres a), point iii., et b), point ii.

La représentante ministérielle propose de donner suite à cette demande et de modifier, par voie d'amendement parlementaire, la disposition sous rubrique en vue d'y introduire une définition de ladite notion.

Concernant le point 4°, lettre h), le Conseil d'Etat relève que les alinéas 2 et 3 du paragraphe 5 de l'article 14 de la loi précitée du 7 août 2023 font double emploi pour ce qui est des logements destinés à la location abordable et relevant de la sous-catégorie « logements dédiés aux étudiants ». En effet, il suffit de viser cette sous-catégorie de logements à l'alinéa 3. Partant, il convient de reformuler la lettre h) comme suit :

« h) Il est complété par un alinéa 3 nouveau dont la teneur est la suivante : « Seuls les logements [...] ».

La représentante ministérielle propose d'adopter la proposition de texte émise par la Haute Corporation et d'inclure, par voie d'amendement parlementaire, les salariés du promoteur social ou de son mandant à la disposition sous rubrique.

#### Article 11

Cet article ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat.

#### Article 12

La représentante ministérielle propose de modifier, par voie d'amendement parlementaire, la disposition sous rubrique afin de préciser, à l'article 17, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 3, de la loi précitée du 7 août 2023, que les redevances d'emphytéose sont déduites de la rémunération du capital investi et non pas de la valeur du terrain servant de base à la participation financière.

#### Article 13

Le présent article n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'Etat.

#### Article 14

Le Conseil d'Etat note que le présent article vise à insérer un article 18*bis* relatif aux participations financières pour le financement des frais indirects liés au développement d'un projet de logement destiné à la location abordable dans la loi précitée du 7 août 2023.

Ledit article omet toutefois de définir la notion de « frais indirects engendrés dans le cadre du développement d'un nouveau projet ». A défaut de définition, la notion précitée est source d'insécurité juridique. Partant, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle pour des raisons de sécurité juridique, de préciser à l'article 18*bis* de la loi précitée du 7 août 2023, dans sa teneur amendée, ce qu'il faut entendre par la notion de « frais indirects ».

Dans un souci de cohérence terminologique, le Conseil d'Etat demande d'harmoniser la terminologie en ce qui concerne l'emploi des notions de « coûts indirects » et de « frais indirects ».

La représentante ministérielle propose de donner suite à ces considérations et de modifier, par voie d'amendement parlementaire, la disposition sous rubrique en vue d'harmoniser la terminologie et d'y introduire une définition de la notion de « coûts indirects ».

#### Article 15

Le Conseil d'Etat note, à l'endroit du point 2°, lettre c), que l'article 19, paragraphe 2, point 5°, alinéa 1<sup>er</sup>, lettre d), de la loi précitée du 7 août 2023, dans sa teneur amendée, emploie les mots « espaces communs favorisant l'habitat ». Les mots « favorisant l'habitat » étant dépourvus de plus-value normative, le Conseil d'Etat demande leur suppression.

La représentante ministérielle propose de ne pas donner suite à cette demande. Les mots « favorisant l'habitat » visent en effet plus particulièrement des espaces conçus en premier lieu pour permettre aux habitants des logements abordables de se réunir, à la fois pour prendre en charge la vie quotidienne dans les immeubles et pour exercer leurs activités de loisirs, notamment musicales, sportives, mécaniques ou informatiques. Les seuls mots « espaces communs » ne permettent pas de comprendre le sens exact de la disposition.

Concernant l'article 19, paragraphe 2, point 5°, alinéa 2, le Conseil d'Etat estime qu'il convient d'adapter les points i. et ii. de la lettre a) à l'hypothèse où le projet de logement constitue un projet qui est géré par plusieurs bailleurs. Les points i. et ii. sont dès lors à reformuler comme suit :

- « i) l'identité du ou des bailleurs sociaux ;
- ii) un concept de collaboration avec le bailleur social pour les projets visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, lettre a) et un concept de collaboration entre bailleurs sociaux pour les projets visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, lettre b) ».

La représentante ministérielle propose d'adopter cette proposition de texte.

Le Conseil d'Etat constate encore que le point 2°, lettre d), vise à insérer un point 6° à l'article 19, paragraphe 2, qui prévoit que la demande de participation financière contient au moins « les pièces visant à établir le caractère innovateur ou résilient au changement climatique du projet de logement ». Le Conseil d'Etat comprend que l'exigence de transmettre les pièces visant à établir le caractère innovateur ou résilient au changement climatique est à limiter à l'hypothèse où la demande vise la participation financière pour la réalisation de logements innovateurs et résilients au changement climatique. Partant, il demande d'insérer les mots « pour la réalisation de logements innovateurs ou de logements résilients au changement climatique, » avant les mots « les pièces visant à établir le caractère innovateur ou résilient au changement climatique du projet de logement ; ».

La représentante ministérielle propose de donner suite à cette demande.

#### Articles 16 à 24

Ces articles n'appellent pas d'observation de la part du Conseil d'Etat.

#### Article 25

Le Conseil d'Etat note que le présent article tend à donner la teneur suivante à l'article 35, alinéa 3, de la loi précitée du 7 août 2023 : « Au cas où un responsable est un ressortissant non luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire ou équivalent émis par le pays dont il a la nationalité et où il a résidé au cours des dix années qui précèdent la demande visée à l'article 36. »

Le Conseil d'Etat note que, contrairement au ressortissant non luxembourgeois, le responsable ressortissant luxembourgeois n'est pas tenu de produire un extrait du casier judiciaire ou un document équivalent émis par un pays dans lequel il a résidé au cours des dix années précédant la demande visée à l'article 36, alors même qu'il pourrait avoir résidé dans un Etat autre que le Luxembourg durant cette période. Dans la mesure où les deux catégories de personnes se trouvent dans des situations comparables, les dispositions sous rubrique risquent de se heurter au principe de l'égalité devant la loi, tel qu'inscrit à l'article 15, paragraphe 1<sup>er</sup>, de la Constitution. Dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but, le Conseil d'Etat réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Pour le surplus, le Conseil d'Etat donne à considérer que l'extrait du casier judiciaire émis par les Etats dans lesquels le responsable a résidé est plus pertinent que celui émis par les Etats dont il a la nationalité en ce qu'il reflète plus concrètement la situation du responsable.

Par ailleurs, pour une meilleure lisibilité du texte, le Conseil d'Etat demande de reformuler l'alinéa 3 comme suit :

« Au cas où un responsable est un ressortissant non luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire, ou un document équivalent, émis par le pays dont il a la nationalité ainsi que par le ou les pays dans lesquels il a résidé au cours des dix années précédant la demande visée à l'article 36. »

Prenant note de ces considérations, la représentante ministérielle propose de modifier, par voie d'amendement parlementaire, la disposition sous rubrique afin de préciser qu'un ressortissant luxembourgeois, tout comme un ressortissant non luxembourgeois, est tenu de produire un extrait du casier judiciaire ou un document équivalent, émis par le ou les pays

dans lesquels il a résidé au cours des dix années précédant la demande visée à l'article 36, étant donné qu'il pourrait avoir résidé dans un Etat autre que le Luxembourg.

Par ailleurs, il est proposé de suivre le Conseil d'Etat et de supprimer l'obligation pour le ressortissant non luxembourgeois de produire un extrait du casier judiciaire, ou un document équivalent, émis par le ou les pays dont il a la nationalité, étant donné que l'extrait du casier judiciaire émis par les Etats dans lesquels le responsable a résidé est plus pertinent que celui émis par les Etats dont il a la nationalité en ce qu'il reflète plus concrètement la situation du responsable.

#### Article 26

Cet article ne suscite pas d'observation de la part du Conseil d'Etat.

#### Article 27

Le Conseil d'Etat signale que les points 1° et 2° visent à insérer la notion d'unité d'hébergement à l'article 40, paragraphes 2 et 3, de la loi précitée du 7 août 2023. A cet égard, le Conseil d'Etat réitère l'opposition formelle formulée à l'égard de l'article 9, point 2°, lettre a), point ii., pour ce qui concerne l'imprécision de cette notion.

Prenant note de ces considérations, la représentante ministérielle propose de supprimer, au point 1°, lettre a), la deuxième phrase à insérer à l'article 40, paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi précitée du 7 août 2023. La définition de la notion d'« unité d'hébergement » est en effet insérée à l'article 13, paragraphe 2, alinéa 2, de la loi précitée du 7 août 2023 (cf. article 9, point 2°, lettre a), point ii) ci-dessus).

#### Articles 28 et 29

Ces articles ne donnent pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat.

#### Article 30

Le Conseil d'Etat note que la version coordonnée du point 2° ne coïncide pas avec la version initiale de l'article 27, devenu l'article 30, point 2°. Ledit article ne faisant pas l'objet d'amendements, le Conseil d'Etat examinera, en l'occurrence, l'article sous rubrique dans sa version initialement proposée.

#### Article 31

Le Conseil d'Etat note que le point 2°, lettre b), vise à insérer un alinéa 3 au paragraphe 2 de l'article 54 qui prévoit ce qui suit : « Par dérogation à l'alinéa 2, un logement dédié aux personnes âgées de soixante ans peut comporter une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres ou de couple de la communauté domestique des personnes âgées pour des raisons médicales dûment justifiées ». Le Conseil d'Etat donne à considérer que ledit alinéa trouverait mieux sa place à l'endroit de l'article 66 de la loi précitée du 7 août 2023 qui définit la notion de « sous-occupation » et demande, partant, de compléter l'article 39 du projet de loi sous rubrique en ce sens.

Le Conseil d'Etat demande, par ailleurs, d'insérer les mots « ou plus » après les mots « soixante ans ».

La représentante ministérielle propose d'adopter cette proposition de texte et de ne pas tenir compte de la demande de déplacer l'article 54, paragraphe 2, alinéa 3, de la loi précitée du 7

août 2023, à l'article 66 de ladite loi. Ledit alinéa détermine en effet une dérogation à l'alinéa 2 qui précède.

#### Articles 32 à 38

Ces articles n'appellent pas d'observation de la part du Conseil d'Etat.

#### Article 39

Le Conseil d'Etat constate que l'article sous rubrique vise à donner la teneur suivante à l'article 66 de la loi précitée du 7 août 2023 : « Le logement sous-occupé est un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres ou de couple de la communauté domestique du locataire. » Même si cette disposition existe déjà à l'heure actuelle dans son principe, le Conseil d'Etat s'interroge sur l'application de la définition du logement sous-occupé dans l'hypothèse d'une résidence alternée d'un enfant entre les domiciles de ses parents. En effet, dans une telle situation, l'occupation de la chambre réservée à l'enfant pourrait être qualifiée de temporaire, mais néanmoins indispensable pour répondre aux besoins liés à l'exercice conjoint de l'autorité parentale.

#### Articles 40 et 41

Ces articles ne suscitent pas d'observation de la part du Conseil d'Etat.

#### Article 42

Concernant le point 3°, le Conseil d'Etat demande, à l'article 69, paragraphe 2, alinéa 3, dans sa teneur amendée, d'employer la dénomination reprise à l'article 12, paragraphe 3, point 3°, de la loi précitée du 7 août 2023, et d'insérer par conséquent le mot « rapproché » après les mots « accompagnement social ».

Le Conseil d'Etat constate qu'à l'article 69, paragraphe 2, alinéas 5 et 6, de la loi précitée du 7 août 2023, dans sa teneur amendée, une disposition qui prévoit que « [l]e locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement » fait défaut.

La représentante ministérielle propose d'adopter ces propositions de texte.

#### Article 43

Concernant le point 3°, le Conseil d'Etat note que l'article 72, paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, points 1° et 2°, de la loi précitée du 7 août 2023 se rapporte aux seuls logements existants. Dès lors, les mots « ou les biens existants » sont à supprimer à l'article 72, paragraphe 2, alinéa 4 nouveau.

La représentante ministérielle propose de tenir compte de cette observation.

#### Article 44

Concernant l'article 72*bis*, paragraphe 3, de la loi précitée du 7 août 2023, dans sa teneur amendée, le Conseil d'Etat réitère l'opposition formelle formulée à l'égard de l'article 14 pour ce qui concerne l'emploi de la notion de « frais indirects » à l'article 18*bis* de la loi précitée du 7 août 2023.

Prenant note de ces considérations, la représentante ministérielle propose de modifier, par voie d'amendement parlementaire, la disposition sous rubrique afin d'insérer, à l'article 72*bis*,

paragraphe 3, une référence à la compensation de service public, telle que prévue par l'article 40 de ladite loi.

#### Articles 45 à 48

Ces articles ne donnent pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat.

#### Article 49

Le Conseil d'Etat relève que l'article 40, auquel l'article 93*bis* de la loi précitée du 7 août 2023 se réfère, porte sur la compensation du bailleur social qui reçoit dorénavant un forfait soit par logement soit par unité d'hébergement. L'intitulé de l'article 93*bis* ne reflète dès lors pas fidèlement le contenu dudit article. Le Conseil d'Etat demande de l'adapter.

Prenant note de ces considérations, la représentante ministérielle propose de modifier, par voie d'amendement parlementaire, l'article 93*bis* à insérer dans la loi précitée du 7 août 2023 comme suit :

« Art. 93*bis*. Régime rétroactif de la rémunération du capital investi pour les communes et les syndicats de communes **ainsi que de la compensation de service public pour le bailleur social** »

Les articles 13 et 40, paragraphes 2 et 3, produisent leurs effets au 1<sup>er</sup> octobre 2023.

**Sur demande de la commune ou d'un syndicat de communes, et par dérogation à l'article 13, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, la rémunération du capital investi par celle-ci ou celui-ci dans un projet de logements au sens de l'article 13, est payée par le ministre au promoteur public.** »

L'intitulé de l'article est adapté. L'alinéa 2 nouveau prévoit par ailleurs la possibilité pour le ministre ayant le Logement dans ses attributions de payer la rémunération du capital investi avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> octobre 2023 directement aux communes ou aux syndicats de communes sans devoir passer par les bailleurs sociaux.

Concernant l'effet rétroactif, le Conseil d'Etat rappelle que, dans ce contexte, il découle de la jurisprudence de la Cour constitutionnelle que « si, en règle générale, le principe de sécurité juridique s'oppose à ce qu'une disposition législative ou réglementaire s'applique rétroactivement, il peut en être autrement, à titre exceptionnel, lorsque le but à atteindre l'exige dans l'intérêt général et lorsque la confiance légitime des intéressés est dûment respectée » et estime que le dispositif sous rubrique répond à ces exigences, de sorte qu'il peut marquer son accord avec l'effet rétroactif.

#### Article 50

Le Conseil d'Etat considère que, dans la mesure où une donnée anonymisée ne constitue pas une donnée à caractère personnel au sens du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données), l'article sous rubrique est à reformuler comme suit :

« **Art. 50.** A l'article 94 de la même loi, les mots « ou rendues anonymes, » sont insérés après les mots « données à caractère personnel pseudonymisées ». »

La représentante ministérielle propose de tenir compte de cette proposition de texte.

### Article 51

Le Conseil d'Etat note que le présent article entend insérer un article 94*bis* dans la loi précitée du 7 août 2023 qui est censé conférer à l'ensemble des dispositions « de la présente loi » un caractère d'ordre public. Or, nombre de dispositions de la loi précitée du 7 août 2023 ne comportent pas d'éléments susceptibles de présenter un tel caractère, comme, à titre d'exemple, les articles 24 (contrôle de la convention), 25 (versement des participations financières), 41 (procédure de demande de compensation) ou 76 (communication de renseignements d'autres autorités). Partant, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle pour des raisons de sécurité juridique, de préciser à l'article sous rubrique les dispositions concernées en reprenant les seules dispositions revêtant effectivement un caractère d'ordre public.

Prenant note de ces considérations, la représentante ministérielle propose de modifier, par voie d'amendement parlementaire, l'article sous rubrique afin de préciser, à l'article 94*bis*, les dispositions auxquelles, en application de l'article 6 du Code civil, on ne peut déroger par des conventions particulières.

### Article 52

Le Conseil d'Etat constate que les deux derniers alinéas de l'annexe IV font double emploi avec les dispositions reprises à l'article 26 de la loi précitée du 7 août 2023. Par conséquent, il demande de supprimer lesdits alinéas.

La représentante ministérielle propose d'adopter cette recommandation.

### Article 53

Concernant le point 2°, le Conseil d'Etat signale que le renvoi à l'article 13 de la loi précitée du 7 août 2023, qui détermine la compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable, est erroné, sauf à considérer que l'intention des auteurs est de viser les « logements destinés à la location abordable dont le Fonds du Logement est le promoteur social et dont la gestion locative est assurée par un autre bailleur social » repris à l'article 13, paragraphe 3*bis*. Dans l'affirmative, il conviendrait d'insérer les mots « , paragraphe 3*bis*, » après les mots « les articles 11 à 13 » et dans la négative, il conviendrait de faire abstraction de la référence à l'article 13 en remplaçant les mots « les articles 11 à 13 » par les mots « articles 11 et 12, ».

Prenant note de ces considérations, la représentante ministérielle propose de remplacer les mots « les articles 11 à 13 » par les mots « articles 11 et 12, ».

\*

Les propositions d'amendement sont adoptées à la majorité des voix, avec l'abstention des représentants des sensibilités politiques « déi gréng » et « déi Lénk ».

### Echange de vues

De l'échange de vues subséquent, il y a lieu de retenir succinctement les points suivants :

- Renvoyant à l'avis de la Fédération des acteurs du secteur social (FEDAS) sur le projet de loi sous rubrique (doc. parl. 8535<sup>1</sup>), M. Yves Cruchten (LSAP) se renseigne sur les raisons pour lesquelles la sous-catégorie de logements dédiés aux demandeurs de protection internationale est supprimée à l'article 12 de la loi précitée du 7 août 2023. Le Ministre du

Logement et de l'Aménagement du territoire, M. Claude Meisch, explique qu'après concertation avec le Ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil, il a été convenu que l'Office national de l'accueil (ONA) est mieux outillé pour répondre aux besoins spécifiques des demandeurs d'asile en matière de logement. Pour ce qui est des bénéficiaires de la protection internationale, ils tombent sous le champ d'application de ladite loi et peuvent donc faire une demande en vue de l'obtention d'un logement destiné à la location abordable relevant de la catégorie « logements tous publics ». Ledit Ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil est également en charge de la mise en œuvre du concept « Housing First », qui vise à offrir des logements à long terme, voire permanents, à des personnes sans-abri de longue durée. Ce n'est qu'après avoir stabilisé sa situation dans le cadre de ces logements que la personne concernée peut être candidate à un logement abordable. M. Claude Meisch dit partager les considérations de la FEDAS en matière de manque de logements pour familles nombreuses, et signale que le Registre national des logements abordables et des candidats (RENLA) fournit des informations importantes sur le type de logements disponibles et les caractéristiques des candidats. L'orateur souligne que les promoteurs publics ont d'ores et déjà été invités à créer davantage de logements pour familles nombreuses et personnes vivant seules.

- M. David Wagner (« déi Lénk ») souhaite connaître le point de vue de M. le Ministre sur les critiques formulées par la Chambre des Salariés dans son avis sur le projet de loi sous rubrique (doc. parl. 8535<sup>4</sup>) à l'endroit des nouveaux « contingents libres » introduits à l'article 30. La chambre professionnelle estime en effet que le nouveau contingent libre de 50 pour cent pour les bailleurs sociaux gérant plus de 750 logements abordables est totalement exagéré et risque d'avoir des effets néfastes pour les demandeurs-locataires les plus vulnérables, étant donné que dorénavant la moitié des logements abordables pourraient être attribués à des demandeurs-locataires sans tenir compte de la liste de priorité, établie en fonction des critères d'attribution socio-économiques. Signalant que le nombre de bailleurs sociaux gérant plus de 750 logements abordables est fort limité et que les seuils précités sont des *maxima* qui ne sont que rarement atteints, M. Claude Meisch donne à considérer qu'un des objectifs poursuivis par le Gouvernement est la mixité sociale des grands quartiers de logements abordables. Cet objectif ne pourra être atteint si, dans ces quartiers, l'attribution des logements abordables ne se fait qu'en fonction de la liste de priorité. L'orateur donne également à considérer que les communes sont plus enclines à accepter des grands quartiers de logements abordables si leur mixité sociale est assurée.

- M. Meris Sehovic (« déi gréng ») se renseigne sur l'état d'avancement du projet pilote de création de logements abordables en partenariat locatif public-privé, lancé en mai 2025. M. Claude Meisch explique qu'à ce stade, un projet est en cours d'analyse par les services du Ministère. Soulignant qu'il s'agit là d'une piste parmi d'autres pour augmenter la création de logements abordables, l'orateur donne à considérer que le manque de succès que connaît l'appel d'offres lancé dans le cadre dudit projet pilote signifie que celui-ci semble moins lucratif pour les sociétés privées que certaines voix critiques l'ont laissé entendre à son lancement. Malgré le manque de succès, il n'est pas envisagé de supprimer cette option, prévue à l'article 72bis à insérer dans la loi précitée du 7 août 2023 (article 44 du projet de loi sous rubrique).

A ce sujet, M. David Wagner rappelle avoir introduit, le 27 février 2026, une demande de mettre ledit projet pilote à l'ordre du jour d'une prochaine réunion de la Commission.

- M. Alex Donnersbach (CSV) se renseigne sur les modalités appliquées en matière de bail abordable dans le cas où un locataire vivant seul est rejoint par un conjoint, partenaire ou concubin. La représentante ministérielle explique que de tels cas ont comme conséquence un changement de la communauté domestique et des adaptations au niveau du montant du loyer. A noter que le conjoint, le partenaire ou le concubin occupe le logement en tant que membre de la communauté domestique. L'attribution du logement abordable ne s'apprécie pourtant que dans le chef du locataire principal en tant que titulaire du bail.

- Répondant à une question de M. Meris Sehovic relative à l'amendement concernant l'article 25 du projet de loi sous rubrique, la représentante ministérielle explique qu'au cas où un responsable au sens de l'article 34 de la loi précitée du 7 août 2023 a résidé, au cours des dix années précédant la demande d'agrément en tant que bailleur social, dans quatre pays différents, il est tenu de procurer des extraits de casier judiciaire de l'ensemble de ces pays.

## **2. 8534 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »**

Prenant note des avis des organes consultatifs, la Commission procède à l'examen de l'avis du Conseil d'Etat, émis le 21 avril 2026.

### Article 1<sup>er</sup>

Concernant le point 1°, le Conseil d'Etat note que l'article 2, paragraphe 1<sup>er</sup>, point 1, de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », dans sa teneur proposée, omet de prévoir que les personnes morales doivent œuvrer dans le secteur du logement abordable et que leur objet social comprend la mise à disposition de logements à des personnes de catégories défavorisées de la population à la recherche d'un logement, de sorte que toute personne morale indépendamment de son objet social est visée. Au vu de l'objet du projet de loi sous rubrique et du commentaire des articles, cela ne peut toutefois pas être l'intention des auteurs du projet de loi, de sorte qu'il y a lieu d'apporter des précisions sur ce point à la disposition précitée.

La représentante ministérielle propose de ne pas tenir compte de cette observation. De telles précisions risquent en effet de ne pas tenir compte de l'état actuel du patrimoine mis à disposition par le Fonds du Logement. En effet, et à titre d'exemple, certains logements compris dans le patrimoine immobilier du Fonds du Logement sont mis à disposition de l'Université du Luxembourg, en vue d'être proposés à des étudiants. Il n'est pas certain que l'Université puisse être considérée comme « œuvrant dans le secteur du logement abordable », ni comme ayant pour objet la mise à disposition de logements à des personnes défavorisées.

Par ailleurs, le Conseil d'Etat constate que, selon l'article 2, paragraphe 1<sup>er</sup>, point 3, lettre f), de la loi précitée du 24 avril 2017, dans sa teneur proposée, le Fonds a comme mission d'utilité publique complémentaire « la rénovation du patrimoine ». Dans un souci de cohérence de la lettre f) par rapport aux lettres a) à e), le Conseil d'Etat suggère aux auteurs de compléter la lettre f) par les termes « liée à des projets de logements abordables ».

D'un point de vue rédactionnel, à l'article 2, paragraphe 1<sup>er</sup>, point 3, lettre a), de la loi précitée du 24 avril 2017, dans sa teneur proposée, il y a lieu d'insérer les mots « d'ouvrage » entre le mot « maîtrise » et le mot « déléguée ».

La représentante ministérielle propose de donner suite à ces recommandations.

### Article 2

Cet article n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'Etat.

### Article 3

Le Conseil d'Etat constate que le point 2°, lettre b), entend prévoir la possibilité pour le vice-président du conseil d'administration d'exercer toute autre fonction qui lui est déléguée par le président, sans que cette délégation ne se trouve circonscrite à des actes spécifiques. Le

Conseil d'Etat signale que l'article 129, paragraphe 1<sup>er</sup>, de la Constitution érige l'organisation des établissements publics en matière réservée à la loi. Le législateur doit dès lors satisfaire à cette réserve en déterminant les éléments essentiels de l'organisation du Fonds au niveau de la loi. Une éventuelle délégation de pouvoirs est à encadrer dans la loi avec précision, en ce qui concerne tant l'objet de cette délégation que les personnes auxquelles elle est confiée. Au vu de ce qui précède, le Conseil d'Etat doit s'opposer formellement au point 2°, lettre b).

Prenant note de ces observations, la représentante ministérielle propose de supprimer, par voie d'amendement parlementaire, le bout de phrase « et exerce toute autre fonction qui lui est déléguée par le président ».

#### Article 4

Le Conseil d'Etat note que l'article 5, paragraphe 4, de la loi précitée du 24 avril 2017, dans sa teneur proposée, prévoit que les membres du conseil d'administration peuvent se faire représenter par voie de « délégation ». A l'instar d'autres lois récentes portant création d'un établissement public, le Conseil d'Etat demande aux auteurs de prévoir que les membres du conseil d'administration puissent se faire représenter par « procuration » et de reformuler le paragraphe 4 en ce sens.

La représentante ministérielle propose de donner suite à cette observation et de modifier, par voie d'amendement parlementaire, la disposition sous rubrique en ce sens.

Concernant les alinéas 3 à 5 du paragraphe 4, le Conseil d'Etat estime que ceux-ci trouveraient mieux leur place dans le règlement d'ordre intérieur.

La représentante ministérielle propose de ne pas tenir compte de cette remarque. Elle considère en effet que pour les praticiens de la loi, il est plus facile de retrouver l'ensemble des dispositions dans la loi elle-même.

Pour le surplus, concernant l'alinéa 4, le Conseil d'Etat estime qu'il n'est pas pertinent de prévoir que les délégations non conformes à l'article 5 de la loi précitée du 24 avril 2017 soient écartées « par le conseil d'administration à la majorité des voix ». Il recommande dès lors aux auteurs de supprimer cette précision et de prévoir que ces délégations soient écartées automatiquement lorsqu'elles ne respectent pas les dispositions de l'article 5 précité.

La représentante ministérielle propose d'adopter cette recommandation.

Etant donné qu'il relève de l'évidence qu'en présence du membre « délégant » la « délégation » devient sans objet, le Conseil d'Etat demande de supprimer l'alinéa 6.

La représentante ministérielle propose de ne pas donner suite à cette demande. Elle considère en effet que pour les praticiens de la loi, il est plus facile de retrouver cette précision dans la loi elle-même.

#### Article 5

Le Conseil d'Etat note que le point 2°, lettre e), qui modifie l'article 6, paragraphe 3, point 4, de la loi précitée du 24 avril 2017, prévoit que le conseil d'administration adopte un règlement d'ordre intérieur qui couvre « les pratiques en matière de délégation de compétences ». A cet égard, le Conseil d'Etat renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, point 2°, lettre b), et rappelle qu'une éventuelle délégation de pouvoirs est à encadrer dans la loi avec précision, en ce qui concerne tant l'objet de cette délégation que les personnes auxquelles elle est confiée. Partant, le Conseil d'Etat doit s'opposer formellement au point 2°, lettre e), de l'article sous rubrique, pour violation de l'article 129, paragraphe 1<sup>er</sup>, de la Constitution.

Prenant note de ces considérations, la représentante ministérielle propose de modifier, par voie d'amendement parlementaire, l'article sous rubrique en supprimant la délégation de « compétence », afin de garder le texte de la disposition actuellement en vigueur.

#### Article 6

Cet article ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat.

#### Article 7

A l'article 11, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi précitée du 24 avril 2017, dans sa teneur proposée, le Conseil d'Etat propose de supprimer les mots « à partir de son entrée en fonction », pour être dépourvus de plus-value normative.

La représentante ministérielle propose de ne pas tenir compte de cette proposition, estimant que pour les praticiens de la loi, cette précision est utile.

A l'article 11, alinéa 4, de la loi précitée du 24 avril 2017, dans sa teneur proposée, le Conseil d'Etat demande, pour des raisons de clarté, d'insérer les mots « et jetons de présence » après les mots « Ces indemnités ».

La représentante ministérielle propose de donner suite à cette recommandation.

#### Articles 8 à 15

Ces articles n'appellent pas d'observation de la part du Conseil d'Etat.

#### Article 16

Le Conseil d'Etat note que l'article sous rubrique tend à insérer un article *23bis* dans la loi précitée du 24 avril 2017.

Ledit article *23bis*, alinéa 1<sup>er</sup>, dans sa teneur proposée, prévoit que le Fonds perçoit à la charge du budget de l'Etat une indemnisation pour l'exercice de ses missions visées à l'article 2, paragraphe 1<sup>er</sup>, point 3, et paragraphe 3. L'alinéa 2 dispose que l'indemnisation couvre le coût de revient complet de l'accomplissement de ces missions. Le Conseil d'Etat peut s'accommoder de la disposition sous rubrique pour autant que le seuil tel que déterminé par l'article 80 de la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'Etat ne soit pas dépassé. En cas de dépassement dudit seuil, le Conseil d'Etat donne à considérer qu'il faut, conformément à l'article 117 de la Constitution, avoir recours à une loi spéciale.

#### Articles 17 à 18

Ces articles n'appellent pas d'observation de la part du Conseil d'Etat.

#### Article 19

Le Conseil d'Etat note que le point 1<sup>o</sup> vise à remplacer les termes « aux articles 6, paragraphe 1<sup>er</sup> et » par ceux de « à l'article » afin de donner la teneur suivante à l'article 29, paragraphe 2, phrase liminaire, de la loi précitée du 24 avril 2017 : « (2) Outre celles visées ~~aux articles 6, paragraphe 1<sup>er</sup> et~~ à l'article 28, les décisions du conseil d'administration portant sur les objets suivants sont soumises à l'approbation du ministre : ». Le Conseil d'Etat note que l'article 6, paragraphe 1<sup>er</sup>, de la loi précitée du 24 avril 2017 prévoit que le conseil

d'administration « définit la politique générale du Fonds et les objectifs à atteindre à travers un plan quinquennal soumis à l'approbation du ministre [ayant le Logement dans ses attributions] ». Il comprend ainsi que la référence à l'article 6, paragraphe 1<sup>er</sup>, a été supprimée, étant donné que ledit paragraphe prévoit que les décisions du conseil d'administration y prévues sont soumises à l'approbation du ministre ayant le Logement dans ses attributions et qu'il est inutile de le rappeler à l'endroit de l'article 29, paragraphe 2, phrase liminaire. Ce constat est toutefois également vrai pour l'article 28. Partant, le Conseil d'Etat demande, dans un souci de cohérence, soit de supprimer le bout de phrase « Outre celles visées aux articles 6, paragraphe 1<sup>er</sup> et 28, », soit de s'abstenir de modifier l'article 29, paragraphe 2, phrase liminaire.

La représentante ministérielle propose de ne pas tenir compte de cette observation, considérant que le texte proposé par le projet de loi permet aux praticiens de la loi de mieux faire la distinction entre les articles 6, paragraphe 1<sup>er</sup>, 28 et 29.

#### Texte coordonné

La Conseil d'Etat note que selon le texte coordonné, l'article 23 de la loi précitée du 24 avril 2017 devrait être modifié par le projet de loi sous rubrique. Le Conseil d'Etat constate toutefois que cette modification ne fait l'objet d'aucune disposition modificative, de sorte qu'il ne peut pas émettre un avis au sujet de cette modification.

Prenant note de cette observation, la représentante ministérielle propose d'insérer, par voie d'amendement parlementaire, un article 16 nouveau au projet de loi sous rubrique, libellé comme suit :

**« Art. 16. A l'article 23 de la même loi, les mots « à la trésorerie de l'Etat » sont remplacés par les mots « au Fonds spécial pour le logement abordable au sens de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement. ».**

Suite à l'insertion de l'article 16 nouveau, les articles subséquents sont renumérotés.

\*

Les propositions d'amendement sont adoptées à l'unanimité par les membres de la Commission.

#### Echange de vues

M. Marc Lies (CSV) salue les modifications apportées à la loi précitée du 24 avril 2017, notamment pour ce qui est du mode de fonctionnement de la direction et du conseil d'administration du Fonds du Logement. Vu le rôle important qui revient audit Fonds dans la création de logements abordables, il importe d'alléger les procédures afin d'accélérer les prises de décision. L'intervenant estime que davantage de souplesse dans les démarches du Fonds aurait été souhaitable, mais que le présent projet de loi constitue une étape qui va dans la bonne direction.

### **3. Divers**

Aucun point divers n'est abordé.

\*

**Procès-verbal approuvé et certifié exact**