



---

CHAMBRE DES DÉPUTÉS  
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

# Dossier consolidé

Projet de loi 7258

Projet de loi portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg

Date de dépôt : 07-03-2018

Date de l'avis du Conseil d'État : 10-10-2018

Auteur(s) : Monsieur Marc Hansen, Ministre du Logement

## Liste des documents

<b>Date</b>	<b>Description</b>	<b>Nom du document</b>	<b>Page</b>
07-03-2018	Déposé	7258/00	<u>3</u>
31-05-2018	1) Avis de la Chambre de Commerce sur le projet de loi, sur le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les a [...]	7258/01	<u>47</u>
28-06-2018	Avis de la Chambre des Salariés sur le projet de loi, sur le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les art [...]	7258/02	<u>60</u>
09-10-2018	Avis de la Commission nationale pour la protection des données sur le projet de loi et sur le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garant [...]	7258/03	<u>68</u>
10-10-2018	Avis du Conseil d'État (9.10.2018)	7258/04	<u>73</u>
08-02-2019	Avis de la Chambre des Métiers sur le projet de loi, sur le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les arti [...]	7258/05	<u>85</u>
05-04-2019	Dépêche du Président de la Chambre des Députés au Président du Conseil d'État (5.4.2019) 1) Texte coordonné du projet de loi N°7258A 2) Texte coordonné du projet de loi N°7258B	7258/06, 7258A/01, 7258B/01	<u>92</u>
07-11-2019	Commission du Logement Procès verbal ( 02 ) de la reunion du 7 novembre 2019	02	<u>117</u>
16-09-2019	Commission du Logement Procès verbal ( 08 ) de la reunion du 16 septembre 2019	08	<u>130</u>
04-04-2019	Commission du Logement Procès verbal ( 05 ) de la reunion du 4 avril 2019	05	<u>148</u>
21-03-2019	Commission du Logement Procès verbal ( 04 ) de la reunion du 21 mars 2019	04	<u>168</u>

7258/00

## N° 7258

## CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2017-2018

**PROJET DE LOI**

**portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg**

\* \* \*

*(Dépôt: le 7.3.2018)***SOMMAIRE:**

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (28.2.2018).....	2
2) Exposé des motifs .....	2
3) Texte du projet de loi.....	5
4) Commentaire des articles .....	9
5) Fiche financière .....	17
6) Projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les articles 14quater-1 et 14quater-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ...	18
7) Projet de règlement grand-ducal déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.....	24
8) Fiches d'évaluation d'impact .....	34

\*

## ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur le rapport de Notre Ministre du Logement et après délibération du Gouvernement en conseil;

Arrêtons:

*Article unique.* – Notre Ministre du Logement est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi portant approbation 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg.

Palais de Luxembourg, le 28 février 2018

*Le Ministre du Logement,*

Marc HANSEN

HENRI

\*

### EXPOSE DES MOTIFS

Au vu de la situation actuelle sur le marché du logement, il est jugé important de modifier – à côté de la refonte récente des dispositions sur la subvention de loyer par une loi du 15 décembre 2017 – les dispositions suivantes de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement:

#### **1) modification des dispositions sur l'aide au financement d'une garantie locative**

Jusqu'à l'heure actuelle, la condition de revenu prévue dans le cadre de la garantie locative (article 14<sup>quater</sup>) diffère fondamentalement de celle prescrite pour la subvention de loyer (article 14<sup>quinquies</sup>).

En effet, pour l'aide au financement de la garantie locative, le revenu à prendre en considération est la moyenne du « *revenu mensuel brut servant de base aux cotisations sociales, majoré d'une rente alimentaire touchée et de toutes prestations pécuniaires résultant d'autres dispositions légales et réglementaires à l'exception des allocations familiales, diminué, le cas échéant, d'une rente alimentaire payée* » des six derniers mois qui précèdent la date de la décision d'octroi de l'aide (articles 2 et 6 du règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement), en se référant au revenu minimum garanti comme valeur de référence pour le calcul de l'aide.

Par contre, pour l'aide sous forme de subvention de loyer, le revenu pris en considération pour le calcul de l'aide est actuellement la moyenne du « *revenu de l'année d'imposition qui précède la date d'octroi de l'aide* », conformément à l'article 14<sup>quinquies</sup>, paragraphe 2, alinéa 3, de la loi de 1979 (les conditions d'éligibilité relatives au revenu étant prévues par l'article 4 du règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement).

Au vu du fait que de nombreux ménages à revenu modeste ne peuvent pas – ou probablement jamais – faire l'acquisition de leur propre logement et faute de disponibilité de logements issus du parc locatif social (pénurie actuelle des logements sociaux), le législateur est intervenu en introduisant l'aide au financement d'une garantie locative et la subvention de loyer pour faciliter ainsi l'accès à un logement locatif du marché privé national, et le maintien sur ce marché. Comme les deux aides en matière de location sont liées, il convient d'harmoniser les dispositions sur la définition de revenu des deux aides prévues par la loi fondamentale de 1979. Dorénavant, la subvention de loyer comme l'aide au financement d'une garantie locative seront ainsi calculées selon la même définition de revenu.

Les critères d'éligibilité de l'aide au financement de la garantie locative sont également revus et modifiés. A cet égard, les modifications suivantes sont proposées:

- réduction de la condition de revenus réguliers de 6 à 3 mois: le ménage demandeur ne doit donc plus justifier obligatoirement 6 mois de revenus réguliers au moment de la décision pour être éligible à l'aide, mais uniquement 3 mois de revenus;
- le taux d'effort consacré au paiement du loyer – sans les charges locatives – doit être inférieur à 40% du revenu du ménage (au lieu d'un tiers à l'heure actuelle);
- révision de la limite de revenu: cette limite variera dorénavant en fonction de la composition du ménage; dans le cadre de l'aide au financement d'une garantie locative, les seuils de revenu seront élaborés sur base des unités de consommation (UC), comme c'est déjà le cas pour la subvention de loyer.

La loi du 15 décembre 2017 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement a modifié certaines composantes prises en compte pour calculer le revenu du ménage dans le cadre de la subvention de loyer. Il est tenu compte de ces modifications dans le cadre du présent projet de loi afin d'aligner les dispositions sur la définition du revenu dans le cadre des deux aides.

Il est également profité de l'occasion pour revoir et simplifier la terminologie des dispositions légales et réglementaires sur l'aide. Plusieurs conditions, détails ou sanctions relatifs à l'aide, qui se sont révélés inutiles ou inappropriés, ont été supprimés.

En 2004, le règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement a été pris au vu de l'urgence, étant donné qu'il s'agissait d'une mesure sociale importante, à caractère économique, dont l'entrée en vigueur devrait avoir lieu dans les meilleurs délais.

Suite à la révision constitutionnelle du 18 octobre 2016 (modification de l'article 32, paragraphe 3, de la Constitution), les auteurs du présent texte sont d'avis qu'il convient d'insérer – à part les nouvelles modifications proposées – dans la base légale relative à l'aide au financement de la garantie locative, en l'occurrence au chapitre 2<sup>quater</sup> de la loi de 1979, tous les principes, conditions et points essentiels qui sont encore actuellement prévus par le prédict règlement d'exécution de 2004.

Il est prévu de procéder de la même manière pour toutes les autres aides au logement dans le cadre d'une refonte globale prochaine de la loi de 1979 et de ses règlements d'exécution. Comme une révision totale de la législation de 1979 sur les aides individuelles au logement nécessite un temps considérable, et au vu de la situation actuelle tendue sur le marché du logement, il convient de procéder déjà maintenant dans une étape intermédiaire à la refonte des dispositions sur l'aide au financement d'une garantie locative, la seule aide dont le règlement d'exécution n'avait pas été soumis à l'époque à l'avis du Conseil d'Etat.

## **2) refonte des dispositions légales sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité**

Les dispositions sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité sont actuellement prévues par les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Comme cette matière ne trouve pas vraiment sa place dans une législation axée sur les aides individuelles et collectives au logement, il convient d'insérer les dispositions sur lesdits critères plutôt dans la législation sur le bail à loyer, en l'occurrence dans la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (insertion d'un nouveau chapitre VI<sup>bis</sup> relatif à ces critères dans la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation, et, par voie de conséquence, abrogation des articles 32 à 36 de la loi de 1979).

Il convient de noter que le *projet de loi n°6583 relative à la promotion du logement et de l'habitat durables* – qui fut déposé le 20 juin 2013 par le ministre du Logement de l'époque et retiré du rôle des affaires de la Chambre des Députés par arrêté grand-ducal du 13 mars 2015 – prévoyait dans sa partie III (articles 58 à 62) une adaptation des dispositions applicables en la matière. Le député Marc Lies a déposé le 30 juin 2015 une *proposition de loi n°6830* avec un volet sur les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité, d'habitabilité et de la location auxquels doivent répondre les logements et chambres meublées destinés à la location. Cette proposition de loi – sans règlement d'exécution – basée sur ledit projet de loi n°6583 a été avisée par le Conseil d'Etat en date du 16 janvier 2018.

Le nouveau chapitre *Vibis* relatif aux critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres – meublées ou non-meublées – donnés en location ou mis à disposition aux fins d'habitation poursuit le même objectif que le texte de loi de 1979 en la matière, tel que modifié en 1993: résorber le logement insalubre et indigne et empêcher les pratiques douteuses de certaines personnes peu scrupuleuses essayant de réaliser des bénéfices importants dans la mesure où elles louent à des prix exagérés des locaux d'habitation qui ne sont pas dignes de ce nom.

Même si le texte de loi proposé en la matière reprend en gros le texte de 1979, il convient néanmoins de l'adapter à la situation actuelle des logements et chambres en tenant compte des expériences récentes que les communes ont pu faire lors du contrôle de logements et chambres. En effet, lors d'un débat à la Commission du logement de la Chambre des Députés du 2 mars 2010, il a été constaté que surtout les grandes communes – comme les villes de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette – ont dû réagir ces dernières années, étant donné que les conditions de logement se sont aggravées.

Il a également été constaté que les communes règlent la plupart des problèmes y afférents au niveau de leur *règlement sur les bâtisses* alors que l'actuel *règlement grand-ducal modifié de 1979 fixant les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité* n'est plus adapté à la situation actuelle des locaux d'habitation visés. Or, le règlement sur les bâtisses ne permet d'agir que pour les logements ou chambres où des transformations ou des changements d'affectation sont réalisés. Par conséquent, la réglementation de 1979 fixant le contenu des critères minimaux a été revue. Le texte de loi, quant à lui, a également été modifié sur certains points.

Les auteurs du texte de loi sont d'avis que le cadre légal ne doit cependant pas être trop rigide afin de ne pas contrarier dans leur autonomie les communes obligées d'agir au cas par cas.

Dans un souci d'être plus précis, le texte de loi est modifié en ce qu'il définit maintenant plus clairement les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité. Le chapitre relatif à ces critères prévoit dorénavant également la définition d'un logement, d'une chambre, de la surface applicable, d'un occupant, d'un exploitant ainsi que d'un propriétaire.

En ce qui concerne la fermeture d'un logement ou d'une chambre ne répondant pas aux critères fixés par la loi, il appartient toujours au bourgmestre de décider la fermeture ou non du local en question. Les auteurs ne sont pas allés trop dans le détail en ce qui concerne la décision de fermeture alors qu'ils sont d'avis qu'il appartient au bourgmestre de décider si un logement respectivement une chambre doit être fermé ou s'il accorde un délai au propriétaire respectivement à l'exploitant pour se conformer aux critères fixés par la loi et la réglementation applicable en la matière.

Comme la loi de 2006 sur le bail à loyer ne s'applique pas aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, il convient de supprimer l'OLAI comme autorité en charge du contrôle des logements et chambres visées par la législation sur le bail à loyer. Toutefois, en l'absence de prescriptions légales applicables, les standards en termes de structures d'hébergement de l'OLAI doivent être ancrés dans sa loi constitutive du 16 décembre 2008. Il convient donc de modifier également la loi du 16 décembre 2008.

Enfin, le texte proposé entend responsabiliser les propriétaires et les exploitants. Désormais, en cas de fermeture d'un logement ou d'une chambre par décision du bourgmestre, l'exploitant ou, à défaut, le propriétaire doit pourvoir au relogement des occupants. A défaut, le bourgmestre procède au relogement, mais aux frais du propriétaire (p.ex. si danger lié à la construction de l'immeuble) ou de l'exploitant (p.ex. si mauvaise gestion de l'immeuble, location non-autorisée par le propriétaire) suivant le cas d'espèce.

De même, dans une optique de responsabiliser et de sanctionner le propriétaire respectivement l'exploitant qui commet des infractions aux critères légaux, le texte de loi reprend les peines correctionnelles prévues par le texte de loi de 1979, tout en les adaptant aux montants actuels.

\*

## TEXTE DU PROJET DE LOI

### Chapitre I<sup>er</sup> – *Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement*

**Art. 1<sup>er</sup>.** Dans le chapitre 2<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, l'article 14<sup>quater</sup> est remplacé par les dispositions suivantes:

« **Art. 14<sup>quater</sup>-1.** (1) Dans les cas où un ménage ayant l'intention de louer un logement à usage d'habitation sur le marché locatif privé ne peut fournir au bailleur les fonds propres nécessaires au financement de la garantie locative prévue lors de la conclusion du bail, l'Etat est autorisé à encourager l'accession à la location dudit logement en accordant une aide pour soutenir le financement de la garantie locative.

L'aide prend la forme d'un certificat dans lequel l'Etat s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

(2) L'aide est accordée par le ministre ayant le Logement dans ses attributions si les conditions suivantes sont remplies:

1. le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;
2. le demandeur n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement, ni au Grand-Duché de Luxembourg, ni à l'étranger;
3. les membres du ménage du demandeur sont en séjour légal au Grand-Duché de Luxembourg au sens de la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration;
4. le demandeur a ouvert un compte de dépôt conditionné auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement du dépôt conditionné, de blocage respectivement de déblocage des avoirs épargnés sur ce compte de dépôt, de transmission des données nécessaires pour vérifier le respect des conditions légales relatives à l'aide, ainsi que les modalités en cas d'appel à la garantie locative du bailleur;
5. le demandeur a conclu un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un logement situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg et constituant sa résidence principale et permanente;
6. le demandeur remplit les conditions de revenu prévues à l'article 14<sup>quater</sup>-2;
7. le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel doit avoir été fixé conformément aux articles 3 à 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, doit être inférieur à 40% du revenu du ménage.

Par demandeur, il y a lieu d'entendre pour le présent chapitre la ou les personnes physiques qui introduisent une demande en obtention d'une aide au financement d'une garantie locative. Cette demande doit être signée par toutes les personnes concluant le contrat de bail à usage d'habitation avec le bailleur. Au cas où l'aide est accordée à plusieurs personnes, l'aide est répartie à parts égales entre celles-ci.

(3) L'aide est refusée dans les cas suivants:

1. le demandeur dispose des fonds nécessaires au financement de la garantie locative;
2. la demande contient des informations fausses ou incomplètes;
3. certains renseignements ou un ou plusieurs documents demandés par le ministre font défaut;
4. une ou plusieurs des conditions prévues au présent chapitre ne sont pas ou plus remplies.

(4) Un règlement grand-ducal fixe les modalités relatives à la demande en obtention de l'aide et à la décision d'octroi ou de refus de l'aide.

**Art. 14<sup>quater</sup>-2.** (1) L'aide peut uniquement être accordée si le demandeur peut justifier des revenus réguliers depuis trois mois au moment de la décision prévue à l'article 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 2.

Le revenu mensuel du ménage doit être inférieur ou égal au seuil de revenu fixé suivant la composition du ménage. Un règlement grand-ducal fixe les seuils de revenu à respecter selon la composition du ménage.

Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide est la moyenne du revenu de l'année d'imposition qui précède la date d'octroi de l'aide. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année d'imposition, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur respectivement au cas où le ménage n'a pas eu de revenu professionnel durant ladite année d'imposition, le dernier revenu connu au moment de l'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

(2) Le revenu du ménage est la somme:

1. des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus;
2. de l'indemnité pour congé parental;
3. des rentes alimentaires perçues;
4. des rentes accident;
5. des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 4, paragraphe 1, du règlement grand-ducal du 21 décembre 2007 portant exécution de l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires versées sont déduites du revenu.

(3) La composition du ménage à prendre en considération pour la détermination de l'aide est celle existant à la date d'octroi de l'aide.

(4) Le montant de l'aide se détermine en fonction du montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, sans pouvoir dépasser trois mois de loyer.

**Art. 14quater-3.** (1) Le dépôt conditionné est à alimenter régulièrement par le bénéficiaire de l'aide, par un ordre permanent à conclure par le demandeur au moment de l'ouverture du dépôt, jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur le dépôt conditionné soient équivalents au montant de l'aide accordée.

Les avoirs sur le dépôt conditionné sont à bloquer par l'établissement de crédit pendant la durée du bail et pendant un délai de six mois au maximum après la fin du bail, à moins que le bailleur renonce à la garantie locative avant ce délai. A l'exception du montant des frais bancaires éventuellement dus, des fonds ne peuvent être retirés du dépôt conditionné que suite à une autorisation écrite du ministre pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave.

Pour alimenter le dépôt conditionné du montant de l'aide, le bénéficiaire dispose au maximum d'un délai de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné.

(2) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser temporairement le bénéficiaire du paiement régulier des mensualités.

**Art. 14quater-4.** Après l'octroi de l'aide, le bénéficiaire est tenu d'informer sans délai le ministre de tout changement relatif au contrat de dépôt conditionné respectivement de tout changement au contrat de bail à usage d'habitation ayant une incidence sur l'aide.

**Art. 14quater-5.** En cas d'appel à la garantie locative, et sur présentation du certificat annexé à la décision d'octroi de l'aide par le bailleur auprès du ministre, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé sera versé sans délai au bailleur sur le numéro de compte communiqué par celui-ci. Le bénéficiaire est informé du montant de l'aide payée au bailleur à titre de garantie locative.

Au cas où le bailleur a fait appel à la garantie locative auprès du ministre et que l'aide a été versée, les avoirs sur le dépôt conditionné du bénéficiaire sont, suite à une demande de l'Etat, versés à l'Etat par l'établissement de crédit concerné jusqu'à concurrence du montant de l'aide. Le bénéficiaire en est informé.

**Art. 14<sup>quater</sup>-6.** (1) Toute décision de remboursement total ou partiel de l'aide présuppose le paiement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur ainsi que l'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour régler le montant de l'aide versée par l'Etat.

En cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné, le bénéficiaire doit restituer le montant du solde restant dû de l'aide versée par l'Etat au bailleur.

(2) Les décisions concernant le remboursement total ou partiel de l'aide sont prises par le ministre. Elles sont transmises aux bénéficiaires concernés.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser totalement ou partiellement le bénéficiaire du remboursement du montant dû de l'aide. Dans ce cas, une nouvelle aide ne peut plus être accordée à ce bénéficiaire.

(4) Le ministre peut accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la situation familiale du bénéficiaire.

Le non-remboursement de l'aide aux termes fixés par le ministre entraînera de plein droit le rejet de toute nouvelle demande en obtention de l'aide.».

## **Chapitre II – Modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil**

**Art. 2.** La loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est modifiée comme suit:

1° Un nouveau chapitre *VIbis* est introduit dans la loi dont l'intitulé prend la teneur suivante:

« *Chapitre VIbis – Des critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation* ».

2° Dans le nouveau chapitre *VIbis* sont insérés les articles *28bis* à *28septies* libellés comme suit:

«**Art. 28bis.** Pour l'application du présent chapitre, il y a lieu d'entendre par:

1. « logement »: un immeuble ou une partie d'un immeuble destiné à l'habitation, comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle de bain avec toilettes;
2. « chambre »: une chambre meublée ou non-meublée servant à des fins d'habitation dans un immeuble dont la cuisine, la pièce de séjour et/ou la salle de bain sont situées à l'extérieur de la chambre et destinées à un usage collectif seulement;
3. « surface »: la surface calculée conformément à la norme nationale ILNAS 101:2016 sur la surface habitable;
4. « occupant »: la personne physique résidant dans un logement ou dans une chambre;
5. « exploitant »: la personne physique ou morale qui est gérante du logement respectivement de la chambre donné en location ou mis à disposition à des fins d'habitation;
6. « propriétaire »: la personne physique ou morale qui a la pleine propriété du logement respectivement de la chambre donné en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

**Art. 28ter.** (1) Les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation doivent répondre:

1. à des critères de salubrité et d'hygiène, comprenant les exigences minimales relatives à la surface, l'humidité, la ventilation, la nocivité des murs et de l'air et la santé en général des personnes logées dans un logement ou dans une chambre;
2. à des critères de sécurité, comprenant les exigences minimales relatives à l'accès, la stabilité, l'électricité, le chauffage, le gaz et la prévention incendie d'un logement ou d'une chambre;
3. à des critères d'habitabilité, comprenant les exigences minimales relatives à la hauteur des pièces d'un logement ou d'une chambre ainsi que les exigences relatives aux équipements élémentaires dont doit disposer un logement ou une chambre, notamment les équipements sanitaires, électriques et de cuisine.

La surface d'une chambre ne peut être inférieure à 9 m<sup>2</sup> par occupant.

(2) Un règlement grand-ducal fixe le contenu et les modalités d'application des critères prévus au paragraphe 1<sup>er</sup>.

**Art. 28quater.** Tout propriétaire ou exploitant qui donne en location ou met à disposition une ou plusieurs chambres est tenu de les déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes pouvant y être logées et en joignant à la déclaration un plan des locaux.

**Art. 28quinquies.** Sans préjudice des attributions et compétences des médecins-inspecteurs et de la police grand-ducale, le bourgmestre a la compétence du contrôle desdits logements et chambres pour vérifier le respect des critères prévus à l'article 28ter, paragraphe 1<sup>er</sup>. Le bourgmestre peut se faire assister par des agents de la Direction de la santé pour vérifier le respect des critères prévus à l'article 28ter, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1, point 1., ou, si besoin, par tout expert pour vérifier les autres critères prévus à l'article 28ter, paragraphe 1<sup>er</sup>.

Le contrôle d'un logement ou d'une chambre doit avoir lieu entre huit heures et dix-huit heures. L'exploitant respectivement le propriétaire du logement ou de la chambre en question sera informé du contrôle au moins huit jours avant le jour du contrôle. Il en informera sans délai l'occupant concerné. Il est dressé un procès-verbal de chaque contrôle.

**Art. 28sexies.** Le bourgmestre peut, par arrêté, soit ordonner au propriétaire respectivement à l'exploitant de se conformer aux prescriptions de l'article 28ter dans un délai qu'il détermine, soit ordonner la fermeture d'un logement ou d'une chambre ne correspondant pas aux critères fixés en vertu de l'article 28ter.

En cas de décision de fermeture, il appartient à l'exploitant, ou à défaut, au propriétaire de pourvoir au relogement des occupants. A défaut, le bourgmestre y pourvoit pour le compte et aux frais du propriétaire ou de l'exploitant. Les coûts liés au relogement comprennent les frais de déménagement, les frais d'huissier et les frais de loyer qui en résulteraient.

Le relogement des occupants concernés par une fermeture au sens de l'alinéa 1 devra être pris en charge par le propriétaire ou l'exploitant pour une durée maximale de 3 mois.

**Art. 28septies.** Les infractions aux dispositions des articles 28ter et 28quater et de leur règlement d'exécution sont punies d'une amende de 251 euros à 125.000 euros et d'un emprisonnement de huit jours à cinq ans ou d'une de ces peines seulement. ».

### **Chapitre III – Modification de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg**

**Art. 3.** L'article 4 de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg est complété par un nouvel alinéa libellé comme suit:

«Les structures d'hébergement réservées au primo-accueil et au logement provisoire d'étrangers qui sont gérées par l'OLAI ou exploitées par une personne physique ou morale pour les besoins de l'OLAI doivent répondre:

- à des critères de salubrité et d'hygiène, comprenant les exigences minimales relatives à la surface, l'humidité, la ventilation, la nocivité des murs et de l'air et la santé en général des personnes logées dans les structures d'hébergement;
- à des critères de sécurité, comprenant les exigences minimales relatives à l'accès, la stabilité, l'électricité, le chauffage, le gaz et la prévention incendie d'une structure d'hébergement;
- à des critères d'habitabilité, comprenant les exigences minimales relatives à la hauteur des pièces d'une structure d'hébergement et les exigences relatives aux équipements élémentaires dont doit disposer une structure d'hébergement, notamment les équipements sanitaires, électriques et de cuisine.

Un règlement grand-ducal fixe le contenu et les modalités d'application de ces critères pour chaque type de structure d'hébergement visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>.».

## Chapitre IV – Modifications abrogatoires, transitoires et finales

**Art. 4.** Les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont abrogés.

**Art. 5.** (1) Par dérogation à l'article 1<sup>er</sup>, l'article 14<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement reste applicable pour les demandes ayant fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

(2) Par dérogation à l'article 4, les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent encore applicables aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur de la présente loi pour une période transitoire qui expire deux ans après l'entrée en vigueur de la présente loi.

**Art. 6.** La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

\*

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

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

Etant donné que les dispositions légales – et réglementaires – relatives à l'aide au financement de garanties locatives ne sont plus adaptées aux réalités actuelles, il convient de faire une refonte des dispositions de l'article 14<sup>quater</sup> de la loi de 1979.

La pratique administrative et les nouvelles dispositions légales et réglementaires prises en matière d'aides individuelles au logement depuis fin 2002 – donc depuis l'introduction de l'aide au financement de garanties locatives – ont cependant montré que les dispositions légales et réglementaires relatives à l'aide au financement de garanties locatives présentent actuellement certaines lacunes et ne tiennent plus compte des dernières évolutions socio-démographiques et de l'évolution du marché locatif au Grand-Duché.

Par conséquent, il est important d'adapter l'article 14<sup>quater</sup> – comme d'ailleurs le *règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement* – aux exigences nouvelles et de clarifier certaines notions et formulations ambiguës afin de rendre leur application plus claire et facile, ainsi que pour éviter des interprétations futures contraires à la volonté du législateur.

Il est jugé utile d'intégrer certaines dispositions figurant actuellement dans le règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement dans la loi servant de base légale à ladite aide.

A part les nouvelles modifications proposées dans le cadre de l'aide au financement d'une garantie locative, les articles 14<sup>quater</sup>-1 et suivants reprennent les principes, conditions et points essentiels qui sont encore actuellement prévus par le règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

### Article 14<sup>quater</sup>-1

#### Paragraphe 1<sup>er</sup>

Beaucoup de ménages à revenu modéré ou faible se trouvent dans une situation financière où il est quasiment impossible pour ceux-ci d'accéder à la propriété d'un logement. Ils doivent, par conséquent, louer un logement sur le marché locatif privé au cas où ils n'ont pas la chance d'obtenir – à court ou à moyen terme – un logement du secteur locatif social. Il s'est révélé que de tels ménages, bien que disposant d'un revenu leur permettant de payer régulièrement un loyer, éprouvent surtout des difficultés à payer d'un seul coup la garantie locative exigée par le bailleur – ainsi que les autres frais à leur charge (avance du 1<sup>er</sup> mois, commission d'agence, frais de déménagement, etc.) – au moment de la conclusion

du bail. Pour mettre de tels ménages en mesure d'accéder à un logement, le législateur avait, en 2002, jugé utile de prévoir une aide étatique au financement de la garantie locative en insérant, par une loi du 8 novembre 2002, un nouveau chapitre *2<sup>quater</sup>* y relatif dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

L'aide prend la forme suivante: si une demande auprès du ministre – en pratique auprès du Guichet unique des aides au logement / Service des Aides au Logement du ministère du Logement – connaît une suite favorable, l'Etat s'engage à payer directement au bailleur, sur demande de celui-ci et sur présentation du certificat prévu à l'article *14<sup>quater</sup>-5*, le montant exigé de la garantie locative stipulée au contrat de bail.

Pour rembourser le montant de la garantie payée par l'Etat dans l'hypothèse d'un appel à la garantie, le demandeur s'engage à épargner sur un dépôt conditionné, et ceci endéans un délai de 3 ans à partir de la décision d'octroi de l'aide, le montant total de l'aide. Il s'agit en quelque sorte d'une « avance » par l'Etat du montant de la garantie locative que le demandeur ne peut pas produire au moment de la conclusion du bail, faute de fonds financiers suffisants, et que celui-ci accepte d'épargner endéans un délai déterminé.

Selon le libellé actuel de l'article 1<sup>er</sup> du règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article *14<sup>quater</sup>* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, l'aide peut également prendre la forme d'un cautionnement: cependant, depuis l'entrée en vigueur de cette réglementation, il n'y a eu aucun cas où l'Etat s'est porté caution pour la totalité ou pour une partie de la garantie bancaire contractée par un ménage locataire aux fins d'une garantie locative. Il convient de supprimer cette possibilité qui n'est d'aucune utilité en la matière.

#### Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit les principales conditions d'octroi de l'aide. La plupart des conditions sont celles actuellement prévues par l'article 3 du règlement grand-ducal précité de 2004.

Une des conditions à remplir par le demandeur consiste à ouvrir un dépôt conditionné auprès d'un établissement de crédit. Compte tenu de la spécificité de la mesure et pour éviter toutes sortes de problèmes lors de l'application des dispositions légales (notamment en rapport avec les conditions particulières à remplir dans le cadre de l'aide et avec le secret bancaire), il convient qu'une convention soit conclue entre chaque établissement de crédit intéressé et le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Cette convention porte principalement sur les points suivants:

- il faut s'assurer que le contrat de dépôt conditionné à conclure entre l'établissement de crédit et le demandeur pour les besoins de la garantie locative respecte les conditions prévues par le chapitre *2<sup>quater</sup>* de la loi;
 

p.ex. le demandeur autorise la banque à transmettre régulièrement au ministre une copie des extraits relatifs au dépôt conditionné (au moins un extrait par an pour vérifier si le bénéficiaire respecte bien ses engagements envers l'Etat, c'est-à-dire pour contrôler si le bénéficiaire alimente régulièrement le dépôt conditionné de telle manière qu'au bout de 3 ans, le compte dispose d'avoirs équivalents au montant de l'aide accordée; une transmission des relevés de solde du compte par la voie électronique est suffisante) et/ou d'autres renseignements relatives au compte et nécessaires dans le cadre des dispositions relatives à la garantie locative, et à verser les avoirs du dépôt conditionné, jusqu'à concurrence du montant de l'aide accordée, à l'Etat dans l'hypothèse où le bailleur a fait appel à la garantie locative auprès du ministre et si l'aide a été versée par l'Etat au bailleur;
- l'établissement de crédit s'engage à bloquer les avoirs épargnés par le bénéficiaire de l'aide sur le dépôt conditionné pendant la durée du bail et pendant un délai de 6 mois au maximum après la fin du bail, à moins que le bailleur renonce à la garantie locative avant ce délai;
- les avoirs doivent rester bloqués sur le dépôt conditionné jusqu'à ce que l'Etat ait reçu de la part du bailleur une décharge complète concernant l'aide; le ministre s'engage alors à transmettre une autorisation de déblocage du compte à l'établissement de crédit auprès duquel le demandeur a ouvert le dépôt conditionné; des fonds peuvent également être retirés du dépôt conditionné suite à une autorisation écrite du ministre pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave (hypothèse de l'article *14<sup>quater</sup>-3*, paragraphe 2);
- l'établissement de crédit s'engage à ce que le contrat de dépôt conditionné prévoit *expressis verbis* une clause relative au paiement des mensualités par ordre permanent, conformément à l'article *14<sup>quater</sup>-3* de la loi, à accepter par le demandeur au moment de la conclusion du contrat.

Il faut que le contrat de bail porte sur un logement à usage d'habitation offert sur le marché privé, qui constituera la résidence principale et permanente du demandeur. L'aide est donc exclue dans les cas de bail mixte, c'est-à-dire dans l'hypothèse où l'immeuble pris en location est occupé partiellement à titre d'habitation et partiellement à titre commercial.

Plusieurs des conditions d'éligibilité de l'aide déjà prévues par la législation et réglementation existante ont été revues. Ainsi, le nouveau texte proposé prévoit les modifications suivantes:

- le demandeur devra dorénavant respecter les nouvelles conditions de revenu prévues par l'article 14<sup>quater</sup>-2: le demandeur doit avoir au moins 3 mois de revenus réguliers au moment de la décision d'octroi de l'aide et respecter la limite de revenu prévue pour le ménage concerné;
- le taux d'effort consacré au paiement du loyer – sans les charges locatives – devra être inférieur à 40% du revenu du ménage.

En cas de pluralité des demandeurs, l'aide sera répartie à parts égales entre ceux-ci, comme c'est déjà également le cas pour les autres aides individuelles au logement prévues par la loi de 1979.

### Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit les cas de refus de l'aide, actuellement prévus par l'article 5, paragraphe 2, du règlement grand-ducal précité de 2004.

### Paragraphe 4

Les modalités relatives à la demande en obtention de l'aide et à la décision d'octroi ou de refus de l'aide seront déterminées par un règlement grand-ducal.

### Article 14<sup>quater</sup>-2

#### Paragraphe 1<sup>er</sup>

Pour être éligible à l'aide, le demandeur doit notamment respecter des conditions qui sont fonction de la situation de revenu et de la composition du ménage.

Tout d'abord, le demandeur devra dorénavant uniquement justifier des revenus réguliers depuis 3 mois au moment de la décision du ministre. L'article 6, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du règlement grand-ducal précité de 2004 exige actuellement encore des revenus d'au moins 6 mois (précédant la date de la décision).

A l'heure actuelle, le revenu est défini par l'article 2 du règlement grand-ducal précité de 2004 comme suit: « *revenu mensuel brut servant de base aux cotisations sociales, majoré d'une rente alimentaire touchée et de toutes prestations pécuniaires résultant d'autres dispositions légales et réglementaires à l'exception des allocations familiales, diminué, le cas échéant, d'une rente alimentaire payée* ». Pour le calcul de l'aide, les auteurs du texte de 2004 se sont référés au revenu minimum garanti (RMG) comme valeur de référence (le revenu du candidat-locataire ne doit pas dépasser la somme de 2,5 fois le montant brut du RMG; de plus, le loyer prévu au contrat de bail ne doit également pas dépasser un tiers du revenu du candidat-locataire).

Il est proposé de prévoir pour l'aide au financement de la garantie locative la même définition de revenu que celle prévue pour l'aide sous forme de subvention de loyer introduite le 1<sup>er</sup> janvier 2016, et donc d'harmoniser les dispositions y afférentes des deux aides. Par conséquent, il n'est dorénavant plus fait référence au revenu mensuel « brut », mais au revenu « net » du ménage. L'alinéa 2 du paragraphe 1<sup>er</sup> reproduit ainsi le même texte que l'article 14<sup>quinquies</sup>, paragraphe 2, alinéa 3, de la loi de 1979.

Comme pour la subvention de loyer, l'aide est limitée aux ménages dont le revenu par unité de consommation se situe en-dessous d'un certain seuil de revenu. Les plafonds de revenu à respecter selon la composition du ménage seront fixés par le biais d'un règlement grand-ducal. En effet, il est prévu d'actualiser le tableau y afférent régulièrement, chaque fois qu'une adaptation des montants s'avèrerait nécessaire au vu de l'évolution du marché.

### Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit les mêmes dispositions sur le revenu que celles prévues depuis une récente refonte pour la subvention de loyer à l'article 4, paragraphe 2, alinéas 1<sup>er</sup> et 2, du règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue

par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement: un règlement-grand-ducal du 15 décembre 2017 a notamment modifié les composantes prises en compte pour calculer le revenu du ménage demandeur d'une subvention de loyer.

Par conséquent, les transferts sociaux (p.ex. allocations familiales, allocation d'éducation, allocation de maternité, boni pour enfant, allocation de vie chère) ne seront dorénavant plus pris en considération pour le calcul du revenu du ménage, et ceci aussi bien pour la subvention de loyer que pour l'aide au financement d'une garantie locative.

#### Paragraphe 4

Le montant de l'aide dépend évidemment du montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, et donc du montant de la garantie demandée par le demandeur à l'Etat.

Ce montant ne peut être supérieur à 3 mois de loyer, conformément à la limite légale prévue par l'article 5, paragraphe 2, alinéa 1, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, qui prévoit que: « *Il est toutefois permis aux parties de convenir d'une garantie locative, qui ne pourra dépasser trois mois de loyer, pour garantir le paiement du loyer ou des autres obligations découlant du contrat de bail.* ».

#### Article 14quater-3

Cet article prévoit les conditions les plus importantes à remplir par le bénéficiaire – qui est bien évidemment ici le ménage auquel l'aide a été accordée – en rapport avec le dépôt conditionné. L'aide au financement d'une garantie locative ne constitue en effet pas une aide « gratuite » accordée par l'Etat sans contrepartie. Il faut un effort personnel du ménage bénéficiaire.

La contrepartie de l'aide accordée à des ménages ne disposant pas des moyens financiers nécessaires pour le paiement d'une garantie locative au moment de la conclusion du bail consiste essentiellement dans un effort d'épargne de ceux-ci. Ils doivent ainsi épargner sur un dépôt conditionné durant un délai maximum de 3 ans, sauf si dispense du ministre, la somme nécessaire au paiement du montant de l'aide accordée par l'Etat. L'Etat responsabilise donc les ménages afin qu'ils se constituent eux-mêmes le capital nécessaire pour le paiement d'une garantie locative, tout en tenant compte de leurs capacités financières.

Comme le délai maximum est fixé à 3 ans, le ménage bénéficiaire doit donc épargner en moyenne, à partir de la date de l'accord de l'aide au plus tard, 1/36 par mois du montant de l'aide. Si l'aide porte, par exemple, sur un montant de 3.600 euros, l'effort d'épargne sur le dépôt conditionné sera de 100 euros par mois. L'effort d'épargne devra perdurer au moins jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur le dépôt conditionné soient équivalents au montant de l'aide.

Comme il se peut que le ménage ne respecte pas l'une ou l'autre échéance et pour avoir une certaine sûreté, il est exigé de la part du demandeur qu'il accepte lors de la conclusion du contrat de dépôt conditionné le paiement des mensualités par ordre permanent.

En cas de présentation d'une demande écrite et dûment motivée, le ministre peut dispenser temporairement le bénéficiaire du paiement régulier des mensualités dans les cas suivants:

- force majeure,
- raisons de santé (p.ex. le titulaire du compte tombe gravement malade ou devient handicapé à la suite d'un accident),
- situation financière grave (due p.ex. à la perte de l'emploi) du titulaire du compte ou de sa famille.

#### Article 14quater-4

Il s'agit du texte prévu actuellement à l'article 4, paragraphe 4, du règlement grand-ducal précité de 2004. Comme pour toutes les autres aides individuelles au logement, il est évident que le bénéficiaire d'une aide doit informer le ministre de tout changement ayant une incidence sur l'aide.

Etant donné que l'Etat doit notamment connaître la date de la fin du bail (pour savoir la date à partir de laquelle l'aide n'est plus due), il faut que toute modification apportée au contrat de bail doive être communiquée par le bénéficiaire, dans les meilleurs délais, au ministre. Il en est de même de toute modification apportée au contrat de dépôt conditionné.

#### *Article 14quater-5*

Au cas où le bailleur veut faire appel à la garantie locative auprès du ministre, il doit impérativement présenter le certificat qui est annexé à la décision d'octroi de l'aide.

Ce certificat ne contient pas seulement les coordonnées des parties, mais également le montant maximum de l'aide que l'Etat s'engage à verser au bailleur en cas d'appel à la garantie.

Il se peut en effet que le bailleur n'exige pas le paiement du montant total de la garantie locative, mais seulement une partie de celle-ci (p.ex. seulement un mois de loyer), compte tenu des dégâts minimes constatés dans le logement loué et qui ne se chiffrent qu'à une partie du montant de la garantie locative, respectivement si le décompte final des charges est minime.

La validité du certificat prend fin au plus tard six mois après la date où le bail a pris fin. Un appel à la garantie auprès de l'Etat n'est alors plus possible. Etant donné que le délai usuel pour établir le décompte final des charges est de 6 mois, il a été jugé utile de prolonger, après la fin du bail, la durée de validité de la garantie de ce délai. Les garanties locatives sous forme de garantie bancaire prévoient en général également ce délai. Il est bien sûr possible qu'avant l'écoulement dudit délai de 6 mois, le bailleur informe l'Etat par écrit qu'il n'a plus besoin de la garantie locative pour le bail concerné (p.ex. en cas de consentement entre le bailleur et le locataire à la fin du bail) et qu'il renonce donc à la garantie locative stipulée au contrat de bail. Dans ce cas, il n'y a plus lieu de maintenir l'aide et il ne faut plus attendre la fin du prédit délai pour que la garantie s'éteigne.

Au cas où le bailleur a fait appel à la garantie auprès de l'Etat, et si l'Etat a payé le montant de l'aide au bailleur, ce montant sera remboursé par le bénéficiaire à l'Etat tout d'abord moyennant les avoirs épargnés par le bénéficiaire sur le dépôt conditionné. Il faut que le contrat de dépôt conditionné signé par le demandeur prévoit *expressis verbis* que dans cette hypothèse, l'établissement de crédit est autorisé à retirer parmi les avoirs du dépôt conditionné la somme équivalente au montant de l'aide payée par l'Etat au bailleur et à verser cette somme à l'Etat, sur simple demande de celui-ci.

#### *Article 14quater-6*

Le bénéficiaire de l'aide ne doit évidemment rembourser le montant de l'aide que si l'Etat a payé préalablement ce montant au bailleur en cas d'appel à l'aide, et si les avoirs épargnés par le bénéficiaire sur le dépôt conditionné se sont révélés insuffisants pour régler à l'Etat le montant de l'aide payée par celui-ci, c'est-à-dire si, sur demande de l'Etat, les avoirs du dépôt conditionné sont inférieurs au montant de l'aide payée au bailleur.

Une décision de remboursement total ou partiel de l'aide ne peut être prise que si ces deux conditions cumulatives ont été vérifiées et constatées préalablement.

En cas d'une demande écrite et dûment motivée du bénéficiaire, une dispense de remboursement total ou partiel peut être accordée par le ministre, notamment pour des raisons de force majeure ou de situation financière grave.

Le ministre peut également accorder un remboursement échelonné au bénéficiaire de l'aide.

#### *Article 2*

##### *Point 1°*

Comme la matière sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité ne trouve pas sa place dans une législation axée sur les aides individuelles et collectives au logement, il convient d'insérer les dispositions sur lesdits critères plutôt dans la législation sur le bail à loyer, en l'occurrence dans un nouveau chapitre *VIbis* de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

##### *Point 2°*

##### *Article 28bis*

L'article *28bis* du nouveau chapitre *VIbis* inséré dans la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit une définition de certains termes importants utilisés dans le cadre de ce chapitre relatif aux critères minimaux applicables aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Le terme « *logement* » vise l'ensemble des pièces habitables. Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux.

Le terme « *garni* » prévu par l'article 33 de la loi de 1979 est remplacé par le terme plus approprié de « *chambre* ». La législation de 1979 distinguait en effet entre garni et logement collectif. Le garni constitue d'après le règlement d'exécution de 1979 une ou plusieurs pièces meublées tandis que le logement collectif est défini comme garni hébergeant au moins 6 personnes. Cette distinction ne correspond plus à la situation actuelle de ces locaux alors que les communes ont constaté lors de contrôles que les locaux d'habitation sont plutôt constitués par des chambres. Une chambre est un local d'habitation qui n'est pas considéré comme appartement ou studio par le règlement sur les bâtisses de la commune concernée, et qui se loue avec salle de bain, pièce de séjour et/ou cuisine commune(s). De plus, il convient qu'une telle chambre soit équipée d'un minimum de meubles, comme prévu par l'article 13 du nouveau règlement d'exécution relatif au chapitre *VIbis* (et déjà prévu par le règlement actuellement en vigueur de 1979 pour les garnis). Comme il y a un risque que des chambres données en location ne sont pas meublées par son propriétaire-bailleur dans l'unique but d'échapper aux conditions fixées par le chapitre *VIbis* et le règlement d'exécution y afférent, il convient de garantir que même une chambre non-meublée mise en location tombe sous la prédite définition, laquelle doit donc également respecter les critères minimaux prévus par le chapitre *VIbis* et le règlement d'exécution y afférent.

La notion de « *surface* » vise la surface habitable calculée conformément aux dispositions de la nouvelle norme 101:2016 sur la surface habitable d'un logement applicable au Grand-Duché de Luxembourg, établie par l'ILNAS.

La notion d'« *exploitant* » vise notamment les exploitants d'un café, d'une brasserie ou d'un restaurant qui gèrent par exemple un débit de boissons et/ou de nourriture situé dans l'immeuble où se trouve la chambre donnée en location/mis à disposition. L'exploitant est souvent le gérant de l'immeuble, mais peut également être le propriétaire de ce celui-ci. Dans ce contexte, il convient de noter que lors d'une réunion de la Commission de logement de la Chambre des Députés du 2 mars 2010, il a été soulevé que certains occupants de chambres de café souffrent d'une grande dépendance vis-à-vis du bailleur puisque ce dernier leur procure parfois un emploi. Citons qu'à Esch-sur-Alzette, il y a eu des cas d'exploitation par des « *marchands de sommeil* » qui encaissaient systématiquement le salaire des occupants, en distribuant ensuite de l'argent de poche.

#### Article 28ter

L'article 32 de la loi de 1979 dispose actuellement que les logements mis en location ou mis à disposition aux fins d'habitation « *doivent répondre à des critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité à définir par règlement grand-ducal* », sans aucune autre précision.

L'article 28ter prévoit maintenant plus de précisions en définissant plus clairement les critères auxquels doivent répondre les logements ou chambres.

Le paragraphe 1<sup>er</sup> précise encore qu'une *chambre* doit respecter une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> par occupant, donc 36 m<sup>2</sup> en cas de 4 occupants. Ce critère de surface se rapporte à la surface habitable dont disposent le ou les locataires ou occupants d'une chambre, donc de l'ensemble des locataires respectivement occupants qui y vivent. Par conséquent, dans le cas où, par exemple, 2 personnes occupent une chambre, celle-ci doit avoir une surface habitable d'au moins 18 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas jugé utile de limiter la surface minimale par occupant d'un *logement*, pour lequel il convient de se référer notamment au règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites applicable au logement – ce règlement communal contient normalement également des dispositions relatives à l'habitabilité des bâtisses de sorte que la réglementation communale peut toujours être plus restrictive à cet égard –, et surtout aux dispositions convenues dans le contrat de bail conclu entre le propriétaire-bailleur/l'exploitant et le locataire. C'est le libre choix du propriétaire-bailleur/exploitant de limiter le nombre d'occupants du logement donné en location ou mis à disposition au seul ménage locataire, p.ex. en interdisant expressément toute sous-location dans le contrat de bail.

Le contenu et les modalités d'application de ces critères seront fixés par règlement grand-ducal, lequel prévoira également la définition d'un local collectif ainsi que ses modalités d'aménagement et de gestion.

En définissant les critères, les auteurs du texte se sont inspirés de la législation belge, à savoir du Code Wallon du Logement et du Code Bruxellois du Logement.

#### Article 28quater

L'article 28quater reproduit dans les grandes lignes l'article 33 de la loi de 1979.

Au vu des expériences que la Ville de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette ont pu faire lors du contrôle de chambres, il convient que le bourgmestre puisse exiger des personnes physiques ou morales désirant donner en location ou mettre à disposition une ou plusieurs chambres une déclaration préalable afin de pouvoir connaître le nombre maximum d'occupants qui y seront logées ainsi que d'obtenir un plan des locaux en question, lequel devrait au moins indiquer la surface, la hauteur et les équipements/installations de ces locaux.

Par contre, il n'est plus jugé utile de devoir déclarer au bourgmestre le montant du loyer.

#### Article 28quinquies

Selon l'actuel article 34, alinéa 2, de la loi de 1979, l'inspection des logements ne peut être refusée aux autorités communales et à l'OLAI. Cette disposition a été critiquée lors d'une réunion de la commission du logement de la Chambre des Députés du 2 mars 2010. En effet, selon l'article 15 de la Constitution, le domicile est inviolable et aucune visite domiciliaire ne peut avoir lieu *« que dans les cas prévus par la loi et dans la forme qu'elle prescrit »*.

L'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales protège notamment le droit au respect de la vie privée et du domicile. Dans son paragraphe 2, l'article 8 précise en outre qu'il *« ne peut y avoir ingérence d'une autorité publique dans l'exercice de ce droit que pour autant que cette ingérence est prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui, dans une société démocratique, est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui. »*

Par conséquent, l'inspection d'un logement ou d'une chambre – incluant les locaux collectifs – peut se justifier au niveau des droits de l'homme en ce qu'elle constitue une mesure nécessaire à la protection de la santé. En effet, dans les cas où il existe des sérieux soupçons que le local mis en location ou mis à la disposition aux fins d'habitation constitue un danger pour la santé (p.ex. si problème de stabilité, dangerosité des installations électriques ou de gaz, allergies, problèmes respiratoires liés à l'humidité et au froid, etc.) ou porte atteinte à la dignité de la (des) personne(s) occupant ce local d'habitation, une inspection de ce local est indispensable.

En pareil cas, pour protéger les prédicts droits fondamentaux, avant de procéder à un contrôle du logement ou de la chambre, le bourgmestre s'adresse dans la pratique au préalable à l'exploitant respectivement propriétaire pour fixer de commun accord une date pour la visite. L'exploitant respectivement le propriétaire informe alors sans délai le ou les occupants concernés par le contrôle, qui ne sont pas nécessairement connus par le bourgmestre (ou ses services) avant ledit contrôle.

L'occupant doit légitimement s'attendre à ce que le bourgmestre puisse contrôler sur place le respect des critères prévues à l'article 28ter, paragraphe 1<sup>er</sup>.

Ce contrôle doit être effectué dans le respect du domicile et seulement de manière exceptionnelle, par exemple en cas d'indices sur l'insalubrité des locaux loués ou en cas de risque de santé pour les occupants, p.ex. au vu des résultats d'analyses réalisées par des experts de la Direction de la santé après une visite sur les lieux sur demande des occupants concernés, ou au vu d'informations reçues de la part d'offices sociaux ou d'autres services publics sur lesdits locaux. Dans certains cas, le contrôle est même directement demandé par les occupants concernés s'ils craignent pour leur santé et surtout celle de leur(s) enfant(s) en cas de problèmes d'humidité dans le local d'habitation loué.

Au cas où la visite du logement ou de la chambre n'a pas pu se réaliser en raison du refus du propriétaire/exploitant ou de l'occupant de procéder à un contrôle du local d'habitation, le contrôle ne peut évidemment avoir lieu – et réalisé par les autorités compétentes – qu'en vertu des conditions prévues par le Code de procédure pénale (voir p.ex. articles 13-1, 23 et suivants, 47, anciennement dénommé « Code d'instruction criminelle ») ou d'autres dispositions légales applicables en la matière.

Il convient de supprimer l'Office luxembourgeois de l'accueil et de l'intégration (OLAI) comme autorité en charge du contrôle des logements.

Le texte prévoit une nouveauté: le bourgmestre peut se faire assister par des agents de la Direction de la santé pour vérifier le respect des critères de salubrité et d'hygiène prévus à l'article 28ter, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1, point 1. En tant qu'experts, ils évaluent les conditions d'hygiène et de salubrité et transmettent leurs considérations et propositions sous forme d'avis au bourgmestre. En cas de besoin, le bourgmestre pourra se faire assister par tout expert afin de contrôler le respect des autres critères prévus par l'article 28ter, paragraphe 1<sup>er</sup> (p.ex. les exigences minimales relatives au chauffage ou au

gaz). En effet, comme le bourgmestre n'est pas nécessairement lui-même un technicien avéré, il est utile qu'il soit autorisé à se faire assister, le cas échéant, par des hommes de l'art.

#### Article 28sexies

Il appartient au bourgmestre d'apprécier au cas par cas si le non-respect des critères prévus par la loi et son règlement d'exécution sont importants et mettent en danger la santé ou la sécurité des occupants.

Dans un tel cas, le bourgmestre peut immédiatement procéder à la fermeture du logement ou de la chambre. Néanmoins, si le bourgmestre est d'avis que les critères violés ne mettent pas en danger les occupants et ne sont pas assez importants pour procéder immédiatement à la fermeture, il peut accorder au propriétaire respectivement à l'exploitant un délai pour se conformer aux dispositions de l'article 28ter et de son règlement d'exécution.

Afin de responsabiliser le propriétaire ou l'exploitant d'un logement ou d'une chambre mis en location ou mis à la disposition aux fins d'habitation, l'article 28sexies oblige le propriétaire ou l'exploitant de reloger les occupants du local d'habitation faisant l'objet d'une décision de fermeture du bourgmestre.

Le relogement sera à charge du propriétaire ou de l'exploitant – donc aucun loyer à payer par les occupants relogés – pour une durée maximale de 3 mois à compter du jour du relogement. En effet, dans les cas où un logement ou une chambre est déclaré non-conforme aux dispositions légales et réglementaires et fermé par décision du bourgmestre, et ceci pour des raisons uniquement imputables au propriétaire ou à l'exploitant, il convient de donner à ces personnes relogées « d'urgence » – et sans leur faute – un temps raisonnable pour trouver un autre logement.

A défaut, le bourgmestre – respectivement son délégué – pourvoit au relogement des occupants pour le compte du propriétaire ou de l'exploitant pour une période maximale de 3 mois. Dans ce cas, le bourgmestre pourra récupérer auprès du propriétaire – ou de l'exploitant – de l'immeuble en question les frais engendrés par la fermeture et le relogement et payés par la commune, dont notamment les frais d'huissier, les frais de déménagement et les frais de loyer qui en résulteraient. Le propriétaire – ou, le cas échéant, l'exploitant – sera donc dorénavant tenu au remboursement de tous les frais engendrés par le relogement des occupants.

#### Article 28septies

L'article 28septies reproduit les dispositions de l'article 35 de la loi de 1979 tout en actualisant les montants y prévus.

Il convient de prévoir les sanctions pénales applicables en cas de non-respect des critères prévus par les articles 28ter et 28quater de la loi ou par les dispositions de leur règlement d'exécution. En effet, l'article 12 de la Constitution prévoit que « nul ne peut être poursuivi que dans les cas prévus par la loi et dans la forme qu'elle prescrit ». C'est le principe de la légalité des peines et des incriminations.

#### Article 3

L'article 2 du présent projet de loi prévoit d'insérer les critères de salubrité et d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité des chambres et logements donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, actuellement prévus dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement dans la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Or, l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 3, point e), de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que la loi ne s'applique pas « aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg ». Il convient donc de supprimer l'OLAI comme autorité en charge du contrôle des logements et chambres données en location ou mis à disposition à des fins d'habitation visées par la loi modifiée de 2006 (voir l'article 28quinquies sous l'article 2 du présent projet de loi).

En l'absence de prescriptions légales applicables, les standards en termes de structures d'hébergement de l'OLAI doivent être ancrés dans sa loi constitutive du 16 décembre 2008. Ces standards s'inspirent des recommandations européennes et internationales en la matière et doivent s'appliquer indifféremment tant aux structures d'hébergement gérées par l'OLAI qu'à celles exploitées par des particuliers ou des organismes. Cependant, ces normes varient selon qu'il s'agit d'un centre de primo

accueil où les personnes ne sont logées en général que pour une durée très courte ne dépassant pas quelques jours ou d'une structure d'hébergement à plus long terme.

Vu les différents types de structures existantes et vu la spécificité de la population cible de l'OLAI, les normes minimales de salubrité et d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité des différents types de structures seront précisées par règlement grand-ducal.

#### Article 4

Comme les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres – meublées ou non-meublées – donnés en location ou mis à disposition aux fins d'habitation sont dorénavant prévus par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, il y a lieu d'abroger les dispositions des articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

#### Article 5

##### Paragraphe 1<sup>er</sup>

Il semble normal que les nouvelles dispositions en matière d'aide au financement d'une garantie locative ne s'appliquent qu'aux demandes n'ayant pas encore fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide. Par conséquent, l'actuel article 14<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 reste applicable pour les demandes ayant déjà fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

##### Paragraphe 2

Il est également légitime et évident que les nouvelles dispositions en matière de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité ne devraient pas seulement s'appliquer aux nouveaux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition après l'entrée en vigueur de la loi, mais également aux logements et chambres déjà loués ou mis à disposition avant/à la date de l'entrée en vigueur de la loi. Pour ces logements et chambres existants, il convient cependant de prévoir une période de mise en conformité pour les logements et chambres affectés à la location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur de la loi, pour le cas où ils ne respectent pas encore les nouvelles prescriptions prévues en cette matière importante. A cet effet, il est jugé utile et approprié de fixer cette période transitoire à 2 ans à partir de la date de l'entrée en vigueur de la présente loi.

\*

## FICHE FINANCIERE

Aides au financement d'une garantie locative accordées depuis 2007:

	<i>Montant (en euros)</i>	
853 garanties locatives accordées depuis 2007	1.243.081,67	
218 garanties locatives payées aux propriétaires	333.511,17	26,83% *
dont remboursées par client	218.839,54	65,62% **
montant total réduit	114.671,63	
montant non récupérable (via rôles de restitution)	76.717,00	23,00% **
remboursement en cours (solde à recevoir)	37.954,63	11,38% **

\* par rapport au montant total des garanties accordées

\*\* par rapport au montant total des garanties locatives payées aux propriétaires-bailleurs.

Sur base des chiffres depuis l'année 2007, il s'avère qu'environ 80 garanties ont été issues par an pour un montant moyen de 1.457 euros. A ce jour, 6% des montants garantis seraient irrécupérables, à savoir 76,717 euros sur 1.243.081 euros initialement garantis.

Avec les critères assouplis, le nombre de garanties locatives accordées pourra facilement augmenter à 200 unités par an.

En estimant un montant moyen de 1.600 euros par garantie et un taux de non-récupération identique à la décennie précédente, l'Etat devrait supporter environ 20.000 euros/an de fonds non récupérables.

\*

**PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL**  
**fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement**  
**de garanties locatives prévues par les articles 14<sup>quater</sup>-1 et**  
**14<sup>quater</sup>-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant**  
**l'aide au logement.**

**TEXTE DU PROJET DE REGLEMENT**

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et notamment ses articles 14<sup>quater</sup>-1 et 14<sup>quater</sup>-2;

Vu le règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;

[Vu les avis de la Chambre (...)] / [L'avis de la Chambre (...) ayant été demandé;]

Vu la fiche financière;

Notre Conseil d'Etat entendu;

Sur le rapport de Notre Ministre du Logement et de Notre Ministre des Finances, et après délibération du Gouvernement en conseil;

Arrêtons:

**Art. 1<sup>er</sup>.- Définitions**

Pour l'application du présent règlement, il y a lieu d'entendre par:

1. *ministre*: le membre du Gouvernement ayant le Logement dans ses attributions;
2. *bailleur*: la ou les personnes physiques ou morales ayant la pleine et exclusive propriété d'un logement à usage d'habitation et qui entendent conclure respectivement qui ont conclu, en qualité de bailleur, un contrat de bail à usage d'habitation avec le demandeur;
3. *enfant*: 1. l'enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré; ou 2. l'enfant jusqu'à l'âge de 27 ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré;
4. *logement*: tout immeuble ou partie d'immeuble représentant une unité distincte susceptible d'être habitée à titre principal, y compris les parties communes intérieures qui en sont les accessoires;
5. *loyer*: la somme à payer chaque mois par le demandeur au bailleur pour le bail à usage d'habitation, conformément aux dispositions du contrat de bail et de la législation en matière de bail à loyer;
6. *dépôt conditionné*: le compte spécial ouvert par le demandeur, alimenté régulièrement par celui-ci, par ordre permanent, au moins jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur ce compte sont équivalents au montant de l'aide accordée;

7. *établissement de crédit*: un établissement de crédit au sens de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier ayant conclu avec le ministre une convention conformément à l'article 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 2, point 4., de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

**Art. 2. Présentation et instruction de la demande**

(1) Le demandeur de l'aide au financement d'une garantie locative introduit sa demande, moyennant un formulaire de demande dûment rempli, daté et signé, auprès du ministre.

Au formulaire de demande doivent être annexés:

1. les documents attestant le revenu du demandeur;
2. le formulaire de déclaration de composition du ménage dûment rempli et signé par le demandeur;
3. une copie du contrat de bail à usage d'habitation ou tout autre document prouvant le montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail ainsi que le montant du loyer;
4. une pièce d'identité du demandeur;
5. un certificat de résidence établi par le bureau de la population de la commune du lieu du logement, en cas de doute ou incohérence quant au lieu de résidence du demandeur ;
6. une attestation d'enregistrement respectivement une attestation de séjour permanent s'il est ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne, d'un Etat ayant adhéré à l'Accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse ; une carte de séjour respectivement une carte de séjour permanent de membre de famille d'un ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne, d'un Etat ayant adhéré à l'Accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse pour la ou les personnes ressortissantes d'un pays tiers vivant dans le logement du demandeur ; ou toute autre pièce documentant le droit de séjour.

(2) Le demandeur fournit, sur demande du ministre, tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction de sa demande. A défaut de donner suite à cette demande dans les trois mois, le dossier de demande est clôturé.

**Art. 3. Décision d'octroi ou de refus**

(1) Les décisions concernant l'octroi ou le refus de l'aide sont transmises au demandeur.

L'établissement de crédit auprès duquel le demandeur a ouvert un contrat de dépôt conditionné en obtient une copie pour information.

(2) Toute décision d'octroi de l'aide contient en annexe un certificat signé par le ministre. L'original du certificat est transmis au bailleur. Le bénéficiaire de l'aide en recevra une copie.

Le certificat reproduit les indications suivantes:

1. le(s) nom(s) et le(s) prénom(s) ainsi que l'adresse du demandeur et du bailleur;
2. l'adresse du logement locatif faisant l'objet du contrat de bail à usage d'habitation;
3. le montant maximum de l'aide à verser au bailleur en cas d'appel à la garantie locative;
4. le numéro d'identification de l'aide.

(3) En cas d'octroi de l'aide, le demandeur est tenu de faire parvenir au ministre sans délai une copie du contrat de dépôt conditionné conclu entre le demandeur et l'établissement de crédit.

**Art. 4. Seuils de revenu**

Le revenu mensuel du ménage doit être inférieur ou égal au seuil de revenu fixé suivant la composition du ménage, ramené à la valeur au nombre indice-cent du coût de la vie, suivant les modalités prévues par l'article 11 de la loi modifiée du 22 juin 1963 fixant le régime des traitements des fonctionnaires de l'Etat, conformément à l'annexe du présent règlement.

**Art. 5. Disposition abrogatoire**

(1) Le règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogé.

(2) Par dérogation au paragraphe 1<sup>er</sup>, ledit règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 reste applicable pour les demandes ayant fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

**Art. 6. Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

**Art. 7. Disposition exécutoire**

Notre Ministre du Logement et Notre Ministre des Finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

\*

ANNEXE

**Tableau des seuils de revenu**

<i>Type de ménage</i>	<i>Seuils de revenu (en euros au nombre indice100)</i>
Personne seule	365,00
2 personnes majeures sans enfant	547,50
Ménage avec 1 enfant	657,00
Ménage avec 2 enfants	766,50
Ménage avec 3 enfants	876,00
Ménage avec 4 enfants	985,50
Ménage avec 5 enfants	1.095,00
Ménage avec 6 enfants	1.204,50
+ par enfant au-delà du 6e	+109,50

Pour les besoins du tableau, il y a lieu d'entendre par ménage la ou les personnes majeures qui ont un ou plusieurs enfants. Les montants en euros correspondent au revenu mensuel du type de ménage visé.

\*

**EXPOSE DES MOTIFS**

Dans le cadre de l'aide au financement d'une garantie locative – qui est une sûreté souvent exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail à usage d'habitation et destinée uniquement à assurer au bailleur le recouvrement de créances pouvant naître au cours du bail –, le présent règlement grand-ducal prévoit les modalités relatives à la demande en obtention de l'aide et à la décision d'octroi ou de refus de l'aide. Il prévoit également les seuils de revenu à respecter selon la composition du ménage. Ces seuils de revenu sont élaborés sur base des unités de consommation (UC), comme c'est déjà le cas pour l'aide sous forme de subvention de loyer.

Le présent règlement grand-ducal est pris en application du nouvel article 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 4, et du nouvel article 14<sup>quater</sup>-2, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (faisant partie du chapitre 2<sup>quater</sup> de la loi).

\*

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

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

L'article 1<sup>er</sup> prévoit une définition de certains termes importants utilisés dans le cadre du présent règlement grand-ducal.

La plupart de ces définitions sont déjà actuellement prévus par l'article 2 du règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Il convient toutefois d'adapter/préciser certaines définitions par des mots plus clairs et appropriés.

De plus, il convient d'ajouter la notion d'« enfant » (à charge), qui est déjà actuellement prévue par la réglementation fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer et d'autres aides individuelles au logement.

Il convient encore de noter que la notion de « demandeur » est précisée dans la base légale, en l'occurrence à l'article 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 2, alinéa 2, de la loi modifiée du 25 février 1979. Par demandeur, il y a lieu d'entendre aussi bien la ou les personnes physiques majeures ayant l'intention de conclure un contrat de bail à usage d'habitation sur le marché privé que celle(s) ayant déjà conclu – en qualité de locataire – un contrat de bail à usage d'habitation, et qui habite(nt) dans le logement faisant l'objet du bail.

### Article 2

Comme pour toutes les autres aides individuelles au logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, toute demande en obtention de l'aide doit être adressée, ensemble avec les pièces justificatives, au ministre – en pratique au Guichet unique des aides au logement / Service des Aides au Logement du ministère du Logement –, lequel procédera à l'instruction du dossier.

Le demandeur doit évidemment transmettre au ministre les documents attestant le revenu du ménage (p.ex. décompte annuel, fiches/certificats de salaire et/ou de revenu) pour vérifier le respect des conditions prévues par les articles 14<sup>quater</sup>-1 et 14<sup>quater</sup>-2 de la loi: p.ex. taux d'effort consacré au paiement du loyer inférieur à 40% du revenu du ménage, condition de disposer d'au moins 3 mois de revenus réguliers, respect du seuil de revenu fixé en fonction de la composition du ménage, moyenne du revenu de l'année d'imposition précédant la date d'octroi de l'aide.

Le demandeur doit aussi dûment remplir et signer un formulaire de déclaration de composition du ménage mis à sa disposition par le ministre.

Certains ménages peuvent avoir des difficultés pour présenter une demande en octroi de l'aide et pour faire toutes les démarches y relatives. Le ministère du Logement travaille ainsi ensemble avec les services de proximité (p.ex. offices sociaux, Croix-Rouge luxembourgeoise, Wunnengshëllef a.s.b.l., Inter-Actions a.s.b.l., RLLPE a.s.b.l., etc.) pour prêter une assistance à ceux qui en ont besoin, et ceci dans tous les coins du pays. Il est en effet indéniable que les services de proximité ont un rôle important à jouer pour les catégories de personnes socialement défavorisées. Il est permis que ces services de proximité transmettent une demande pour le compte de tels ménages auprès du Service des Aides au Logement.

Pour éviter un travail et un contrôle administratif trop important compte tenu de la nécessité d'une décision rapide en la matière, il n'est exigé que le strict nécessaire de la part du demandeur.

Au cas où une copie du contrat de bail à usage d'habitation ne peut être annexée à la demande (en cas de bail verbal), le demandeur doit transmettre au ministre tout autre document prouvant le montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail ainsi que le montant du loyer (sans les charges locatives).

### Article 3

L'article 3 contient les modalités relatives à la décision d'octroi ou de refus de l'aide.

Il énumère les indications qui doivent figurer sur le certificat – annexé à la décision du ministre – dont l'original sera transmis au bailleur. Une copie du certificat sera envoyée au bénéficiaire de l'aide.

Il est précisé « sans délai » de sorte qu'en cas d'octroi de l'aide, le bénéficiaire est tenu d'envoyer au ministre une copie du contrat de dépôt conditionné dans les premiers jours de leur signature.

#### Article 4

Le revenu mensuel du ménage ne peut pas être supérieur à un seuil de revenu fixé en fonction de la composition du ménage. Le tableau avec les seuils de revenu est annexé au présent règlement.

Comme pour l'aide sous forme de subvention de loyer, le plafond de revenu mensuel est ici dorénavant également ajusté en fonction de la composition du ménage en utilisant une adaptation proche de l'échelle d'équivalence de l'OCDE employée pour le calcul des unités de consommation (UC) dans un ménage.

Dans le cadre de l'aide au financement d'une garantie locative, ce seuil sera fixé pour une personne seule (UC = 1) à 2.900 euros. Pour deux personnes adultes (UC = 1,5), le seuil de revenu mensuel est 4.350 euros. Pour les autres types de ménage, la limite supérieure des revenus est obtenue en multipliant ce montant par le nombre d'unités de consommation du ménage (en cas de pluralité de personnes adultes, l'UC est toujours 1,5; pour chaque enfant du ménage, l'UC sera augmenté de 0,3).

Chaque montant des seuils de revenu est ramené à la valeur au nombre indice-cent du coût de la vie, suivant les modalités prévues par l'article 11 de la loi modifiée du 22 juin 1963 fixant le régime des traitements des fonctionnaires de l'Etat (échelle mobile des salaires: l'indice utilisé pour le tableau est l'indice moyen annuel pour 2017, en l'occurrence 794,54).

Comme il est prévu d'actualiser le tableau y afférent chaque fois qu'une adaptation des montants s'avérerait utile ou même nécessaire au vu de l'évolution du marché, et donc très probablement d'une manière régulière, il est jugé utile de prévoir les seuils de revenu dans le cadre d'un tableau à annexer au règlement pris en exécution de l'article 14<sup>quater</sup>-2, paragraphe (1), alinéa 2, de la loi précitée de 1979.

Type de ménage	UC	Seuils de revenu	
		en euros au nombre indice 100	en euros courants
Personne seule	1,0	365,00	2.900,07
2 personnes majeures sans enfant	1,5	547,50	4.350,11
Ménage avec 1 enfant	1,8	657,00	5.220,13
Ménage avec 2 enfants	2,1	766,50	6.090,15
Ménage avec 3 enfants	2,4	876,00	6.960,17
Ménage avec 4 enfants	2,7	985,50	7.830,19
Ménage avec 5 enfants	3,0	1.095,00	8.700,21
Ménage avec 6 enfants	3,3	1.204,50	9.570,23
+ par enfant au-delà du 6e	+0,3	+109,50	+870,02

#### Exemple 1

Type du ménage:            Personne seule  
 Revenu net mensuel:        2.020,91 €  
                                       (Salaire social minimum qualifié net)

Loyer payé:                    750,00 €  
 Taux d'effort réel            =  $750 / 2020,91 = 0,3711 = 37,11\%$

- Le taux d'effort est donc inférieur à 40%.
  - Le revenu net ne dépasse pas la limite de revenu de 2.900,07 euros.
- ⇒ Une aide au financement d'une garantie locative pourra donc être accordée pour un montant maximal de 2.250,00 euros (3x montant du loyer).

#### Exemple 2

Type du ménage:            2 adultes sans enfant  
 Revenu net mensuel:        3.000,00 €  
 Loyer payé:                    1.250,00 €

Taux d'effort réel =  $1250 / 3000 = 0,4167 = 41,67\%$

- Le revenu net ne dépasse pas la limite de revenu de 4.350,11 euros.
  - Or, le taux d'effort est supérieur à 40%.
- ⇒ Une aide au financement d'une garantie locative ne pourra donc pas être accordée.

### *Exemple 3*

Type du ménage: 2 adultes avec 2 enfants  
 Revenu net mensuel: 5.000,00 €  
 Loyer payé: 1.600,00 €  
 Taux d'effort réel =  $1600 / 5000 = 0,32 = 32,00\%$

- Le taux d'effort est inférieur à 40% du revenu net.
  - Le revenu net ne dépasse pas la limite de revenu de 6.090,17 euros.
- ⇒ Une aide au financement d'une garantie locative pourra donc être accordée au montant maximal de 4.800,00 (3x montant du loyer).

### *Article 5*

Il semble évident et légitime que les nouvelles dispositions en matière d'aide au financement d'une garantie locative ne s'appliquent qu'aux demandes n'ayant pas encore fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide.

Par conséquent, l'actuel règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement reste applicable pour les demandes ayant déjà fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur du présent règlement grand-ducal.

\*

**PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL**  
**déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de**  
**sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les loge-**  
**ments et chambres donnés en location ou mis à disposition à**  
**des fins d'habitation**

**TEXTE DU PROJET DE REGLEMENT**

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et notamment ses articles 32 et 33;

Vu la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et notamment son article 28ter;

Vu le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité et d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location;

[Vu les avis de la Chambre (...)] / [L'avis de la Chambre (...) ayant été demandé;]

Notre Conseil d'Etat entendu;

Sur le rapport de Notre Ministre du Logement, et après délibération du Gouvernement en conseil;

Arrêtons:

*Section 1<sup>ère</sup>. – Champ d'application et définitions*

**Art. 1<sup>er</sup>.** Le présent règlement s'applique aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition d'un ou de plusieurs occupants à des fins d'habitation, à titre onéreux ou à titre gratuit.

**Art. 2.** Pour l'application du présent règlement, il y a lieu d'entendre par « local collectif » un local composé de la cuisine, de la pièce de séjour ou de la salle de bain, destiné à satisfaire les besoins des occupants d'une ou de plusieurs chambres et situé à l'extérieur de celles-ci.

*Section 2. – Critères de salubrité et d'hygiène*

**Art. 3.** (1) Une niche de cuisine ou l'espace réservé pour les installations sanitaires éventuellement présentes dans une chambre ne peut pas être pris en considération dans le calcul de la surface minimale prescrite.

(2) Aucune chambre à coucher d'un logement respectivement aucune chambre ne peut être occupée par plus de 4 personnes.

**Art. 4.** Les logements, chambres ou locaux collectifs doivent être protégés contre l'humidité, le froid, la chaleur et le courant d'air.

Aucun logement, chambre ou local collectif ne peut présenter

- une contamination de l'air ou des poussières avec des contaminants chimiques ou facteurs physiques, ou
  - une concentration élevée de microorganismes provoquée par une fuite ou infiltration d'eau, un pont thermique, une humidité ascensionnelle ou un système de ventilation mécanique ou de traitement d'air,
- pouvant porter préjudice à la santé des occupants.

**Art. 5.** Les pièces telles que les chambres à coucher et salles de séjour doivent disposer d'une fenêtre offrant des vues donnant directement sur l'extérieur. Les cuisines doivent disposer d'une telle fenêtre

si celle-ci constitue la deuxième sortie d'évacuation des occupants, sinon un système de ventilation mécanique est suffisant.

Les salles de bain, les toilettes, les buanderies et les locaux destinés au dépôt d'ordures ménagères situés à l'intérieur de l'immeuble doivent être équipés d'un dispositif de ventilation naturelle ou mécanique. En cas de ventilation mécanique, le dispositif doit être entretenu régulièrement selon les prescriptions du fabricant.

**Art. 6.** Les déchets ménagers doivent être placés soit dans un local séparé à l'intérieur de l'immeuble comportant un ou plusieurs logements ou chambres, soit à l'extérieur de l'immeuble.

**Art. 7.** Les occupants doivent avoir la possibilité de sécher leur linge en dehors de leur chambre.

### *Section 3. – Critères de sécurité*

**Art. 8.** (1) Chaque logement, chambre ou local collectif doit satisfaire aux conditions de sécurité légales et réglementaires contre les risques d'incendie, de gaz et d'électricité.

(2) Chaque logement, chambre ou local collectif doit avoir des murs, cloisons de séparation, dalles et plafonds construits avec des matériaux faiblement ou non combustibles. Les parois verticales intérieures doivent présenter une résistance au feu d'au moins 30 minutes.

(3) La circulation verticale à l'intérieur d'un immeuble avec un ou plusieurs logements ou chambres doit se faire par un escalier fixe.

Les portes, couloirs et escaliers d'un tel immeuble doivent être organisés de manière à permettre une évacuation rapide et sécurisée de tous les occupants.

Les occupants doivent avoir à tout moment accès à une deuxième sortie d'évacuation sur l'étage ou, pour les logements et chambres ayant été autorisés par le bourgmestre avant l'entrée en vigueur du présent règlement, à un étage immédiatement supérieur ou inférieur pour un immeuble disposant déjà d'une autorisation du bourgmestre avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Tout couloir d'évacuation doit être dimensionné et disposé de manière à pouvoir être emprunté à tout moment rapidement et en toute sécurité, et être signalé par des symboles normalisés conformes au règlement grand-ducal du 14 novembre 2016 concernant les prescriptions minimales pour la signalisation de sécurité et de santé au travail.

Pour tout immeuble dont la surface des chambres et/ou locaux collectifs dépasse 300 m<sup>2</sup>, 3 niveaux ou 8 chambres, l'accès à la cage d'escalier doit se faire par des cloisons coupe-feu 60 minutes et des portes coupe-feu 30 minutes et coupe-fumée. Dans un tel immeuble, les escaliers de secours doivent être désenfumés.

(4) Chaque immeuble avec plusieurs logements ou chambres doit être muni d'un extincteur par étage et adapté pour l'extinction des feux de matériaux combustibles solides et liquides. Les extincteurs doivent être fixés à portée de main, signalés par des pictogrammes et munis d'un certificat de contrôle délivré par un organisme agréé au moins une fois tous les deux ans quant à leur état et à leur bon fonctionnement.

(5) Chaque chambre doit être munie d'un détecteur de fumée autonome. Dans les couloirs dont les dalles sont en matériaux combustibles et dans les cages d'escalier en bois, des détecteurs de fumée doivent être installés. La salle de bain doit disposer d'un détecteur de monoxyde de carbone autonome si un boiler au gaz y est installé.

(6) En cas de cuisine collective, celle-ci doit être équipée d'une couverture anti-feu, d'une trousse de premier secours, d'un détecteur de chaleur et d'un extincteur adapté aux risques.

**Art. 9.** Toute installation de chauffage à combustion et tout autre moyen de chauffage situé à l'intérieur d'un immeuble comportant un ou plusieurs logements ou chambres, dans laquelle une combustion a lieu et dont l'activité de combustion peut libérer du monoxyde de carbone, doivent être raccordés à une tuyauterie étanche aux gaz, résistante à la température et avoir un apport suffisant en air.

En présence d'installations fixes et de récipients mobiles à gaz de pétrole liquéfié, la distribution doit se faire moyennant des conduits en métal. Les récipients mobiles à gaz de pétrole liquéfié doivent se trouver à l'extérieur de l'immeuble dans une armoire fermée contenant au maximum 2 bouteilles.

**Art. 10.** Toutes les installations électriques doivent être conçues et protégées de manière à ce qu'il ne puisse y avoir le moindre contact direct d'un occupant avec les voies d'un réseau électrique.

#### *Section 4. – Critères d'habitabilité*

**Art. 11.** (1) La hauteur d'un logement, chambre ou local collectif ne doit pas être inférieure à 2,20 mètres, sauf la partie mansardée. Un logement, une chambre ou un local collectif exploité dans les combles doit avoir, sur au moins 2/3 de leur étendue, une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,00 mètres. Le restant de leur étendue doit avoir une hauteur libre sous plafond entre 1,80 et 2,00 mètres.

(2) En présence de plusieurs chambres, le local collectif doit comprendre une pièce de séjour d'une surface d'au moins 12 m<sup>2</sup>, et meublée d'une table avec 4 chaises au moins. Cette pièce de séjour séparée des chambres n'est pas requise lorsque le local collectif comprend une cuisine équipée d'une surface minimale de 15 m<sup>2</sup> avec une table et 4 chaises au moins.

**Art. 12.** (1) Chaque logement, chambre ou local collectif doit disposer d'une installation de chauffage et d'une installation électrique conforme.

Chaque pièce d'un logement ainsi que chaque local collectif doit disposer d'au moins 2 prises d'électricité.

(2) Chaque logement ou local collectif doit être raccordée au réseau de distribution d'eau collectif et au réseau existant de collecte des eaux usées. Le système d'eau potable doit être conçu de façon à éviter toute prolifération bactérienne.

**Art. 13.** L'exploitant est tenu de meubler suffisamment toute chambre meublée, laquelle doit comporter au moins une table, et prévoir pour chaque occupant:

1. un lit avec matelas séparé du sol,
2. une chaise, et
3. une armoire individuelle.

Une chambre doit disposer d'au moins 3 prises d'électricité.

**Art. 14.** (1) Sans préjudice des dispositions de l'article 5, chaque logement, chambre ou local collectif doit disposer d'un éclairage artificiel.

En cas de défaillance de l'éclairage artificiel et en absence d'un éclairage naturel, un éclairage de sécurité doit fonctionner dans les couloirs et les escaliers.

(2) Toute chambre doit être éclairée par une fenêtre mesurant au moins 0,85 x 1,1 mètres ou 0,95 x 0,95 mètres de surface brute châssis compris.

**Art. 15.** Tout logement doit être équipé d'installations sanitaires.

En cas de chambre sans installations sanitaires, l'occupant doit avoir accès à:

1. une salle de bain chauffée par/à raison de 8 occupants comportant un lavabo et une douche ou une baignoire alimentée avec eau froide et chaude, accessible sans devoir passer par l'extérieur de l'immeuble et réservée à l'usage exclusif des occupants y logés;
2. des toilettes et un lavabo par 6 occupants.

Si les toilettes sont situées en dehors de la salle de bain, cette pièce doit être cloisonnée jusqu'au plafond.

**Art. 16.** La cuisine respectivement niche de cuisine doit comporter au moins:

1. un évier équipé d'eau chaude et froide muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées;

2. trois prises d'électricité et le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements ménagers dont au moins un appareil de cuisson.

En cas d'utilisation collective, la cuisine doit comprendre 4 plaques de cuisson augmentées de 4 plaques au-delà de 10 occupants, d'un réfrigérateur et d'au moins 4 prises électriques, et être pourvue d'une ventilation mécanique.

#### *Section 5. – Gestion des chambres et des locaux collectifs*

**Art. 17.** L'entretien hebdomadaire des locaux collectifs doit être assuré par l'exploitant ou, à défaut, par le propriétaire.

**Art. 18.** (1) L'exploitant doit tenir à jour un registre des occupants avec les indications suivantes pour chaque occupant:

1. les noms et prénoms;
2. le numéro d'identification national;
3. le numéro de chambre;
4. la date de début du contrat de location ou de la mise à disposition.

Les inscriptions dans ce registre doivent être contresignées par les occupants respectifs.

(2) Le registre des occupants doit être présenté lors d'un contrôle ordonné par le bourgmestre.

L'exploitant peut garder un double de clé pour garantir l'accès à toutes les chambres et à tous les locaux collectifs lors d'un tel contrôle ou pour les cas d'urgence nécessitant l'intervention des services de secours ou de la police.

**Art. 19.** L'usage privatif du logement respectivement d'une chambre doit être garanti par une porte pouvant être fermée. Cette porte doit être étanche si elle donne sur l'extérieur.

Chaque occupant doit avoir accès à son logement respectivement à sa chambre et les locaux collectifs.

Les chambres doivent être numérotées et pouvoir être identifiées individuellement.

**Art. 20.** La réception du courrier doit être assurée. La réception et la distribution du courrier sous pli fermé aux occupants doit être assurée par le propriétaire respectivement l'exploitant.

**Art. 21.** Un règlement d'ordre intérieur établi par l'exploitant dans une des langues officielles du pays, définissant les droits et devoirs des occupants et les mesures à prendre en cas d'urgence, doit être affiché de façon apparente dans les locaux collectifs.

#### *Section 6. – Dispositions transitoires et abrogatoires*

**Art. 22.–** (1) Les dispositions du présent règlement sont applicables aux logements, chambres et locaux collectifs qui seront donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit la publication du présent règlement au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Les dispositions du présent règlement sont applicables aux logements, chambres et locaux collectifs donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation au 1<sup>er</sup> jour du vingt-cinquième mois qui suit la publication du présent règlement au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

(2) Le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité et d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location est abrogé avec effet au 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit la publication du présent règlement au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Par dérogation à l'alinéa 1, le prédit règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 reste encore applicable aux logements, chambres et logements collectifs donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur du présent règlement jusqu'au 1<sup>er</sup> jour du vingt-cin-

quième mois qui suit la publication du présent règlement au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

**Art. 23.**– Notre Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent règlement, qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

\*

## EXPOSE DES MOTIFS

Le nouvel article 28<sup>ter</sup> de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil – qui est actuellement prévu par le *projet de loi portant modification 1. de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2. de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil et 3. de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg* et qui entrera en vigueur en même temps que le présent règlement grand-ducal – prévoit la base légale des critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition d'un ou de plusieurs occupants.

Le présent règlement grand-ducal fixe les mesures d'exécution dudit article relatif aux critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité. Il prévoit également la définition d'un local collectif ainsi que les modalités de gestion d'une chambre et des locaux collectifs.

Il reprend une bonne partie des dispositions du *règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité et d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location* actuellement encore en vigueur – qui n'a plus été modifié depuis le 15 juin 1979 – en les adaptant toutefois à l'évolution de la situation des logements et chambres, tout en tenant compte des expériences faites lors de contrôles récents de tels locaux dans la ville de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette, pour atteindre notamment l'objectif de salubrité des locaux visés.

\*

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

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

L'article 1<sup>er</sup> prévoit le champ d'application du présent règlement grand-ducal. Sont concernés les logements et les chambres donnés en location ou mis à disposition d'une ou de plusieurs personnes physiques à des fins d'habitation, que ce soit à titre onéreux ou à titre gratuit. Ces logements et chambres doivent satisfaire aux conditions définies dans le présent règlement.

### *Article 2*

Cet article prévoit une définition du terme important de « local collectif » utilisé dans le cadre du règlement grand-ducal.

### *Article 3*

Les exigences minimales relatives à la surface d'une chambre sont prévues par le nouvel article 28<sup>ter</sup>, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, de la prédite loi de 1979, qui précise que la chambre doit respecter une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> par occupant, donc 36 m<sup>2</sup> en cas de 4 occupants.

Pour les chambres, les pièces communes ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface.

De plus, la niche de cuisine respectivement l'espace réservé pour les installations sanitaires éventuelles présentes dans la chambre est à déduire de la surface de la chambre. Cette précision a dû être faite pour éviter qu'un propriétaire/bailleur ne prenne en compte ces surfaces dans le calcul de la surface minimale prescrite. Par exemple, lorsqu'un coin de cuisine ou des installations sanitaires de 2 m<sup>2</sup> se trouvent à l'intérieur d'une chambre, la surface minimale de cette chambre doit être d'au moins 11 m<sup>2</sup> (9+2) en cas d'occupation par une personne, respectivement d'au moins 20 m<sup>2</sup> (18+2) pour le cas où deux personnes habitent cette chambre.

Le paragraphe 2 prévoit un maximum de 4 occupants par chambre. En effet, une limite maximale est jugée utile pour une chambre car il y a notamment un risque de problèmes d'humidité – car souvent aération insuffisante – si trop de personnes logent dans une telle chambre.

#### Article 4

Cet article prévoit notamment que les logements, chambres et locaux collectifs doivent disposer d'une protection contre le froid et la chaleur. L'isolation thermique contre la chaleur doit être suffisante pour permettre de contrer le phénomène de surchauffe dans les pièces mansardées, surtout pendant l'été.

La salubrité des constructions est déterminée par leur aptitude à favoriser le bien-être physique, mental et social des occupants. Sont considérés notamment comme salubres les constructions qui permettent d'empêcher la propagation de maladies et des risques d'infirmité.

Aucun local visé ne peut avoir une contamination de l'air ou des poussières ayant un rapport avec des contaminants chimiques ou des facteurs physiques comme p.ex. le radon, les champs magnétiques, les fibres considérés comme nocifs, ou présenter des tâches d'infiltration d'eau, des tâches de colonisation par des micro-organismes (moisissures et bactéries) provoquées par des fuites ou infiltrations d'eau, des ponts thermiques ou une humidité ascensionnelle (à l'exception de moisissures provenant d'un manque d'aération adéquat), qui contribuent à une augmentation significative de spores de moisissures dans l'air intérieur par rapport à l'extérieur, et susceptibles de mettre en danger la santé de l'occupant.

Les auteurs du texte sont bien conscients qu'il est très difficile voire impossible de fixer des concentrations maximales ne pouvant être dépassées en aucun cas – sous risque de fermeture par le bourgmestre – dans de tels locaux d'habitation, au vu des particularités des cas d'espèce. Il faut donc ainsi qu'il n'y ait pas des concentrations dépassant les valeurs usuelles typiques pour les logements concernés. Pour la Direction de la santé, l'utilisation dans ce contexte des valeurs « *Perzentil 95%* » – comme en Allemagne – a fait ses preuves.

Les contaminants chimiques visés par le 1<sup>er</sup> tiret de l'alinéa 2 concernent notamment de substances soumis à des réglementations, interdictions ou limitations soit à l'échelle nationale, soit à l'échelle européenne:

- fibres d'amiante (interdits d'après la loi luxembourgeoise),
- DDT, lindane, endosulfane, dieldrine (interdits d'après la convention de Stockholm en 2001 sur les polluants organiques persistants ou POP),
- biphényles polychlorés ou PCBs (interdits d'après la convention de Stockholm en 2001 sur les polluants organiques persistants ou POP),  
les retardateurs de flamme ou diphényléthers polybromés (interdits d'après la convention de Stockholm en 2001 sur les polluants organiques persistants ou POP),
- les hydrocarbures aromatiques polycycliques ou HAP (repris dans les « *WHO guidelines for indoor air quality: selected pollutants 2010* », ci-après «WHO guidelines»),
- pentachlorophénol (interdit au Luxembourg depuis 1994),
- dichlofluanide (interdit selon directive des biocides de l'Union Européenne),
- benzène (règlementé à l'échelle européenne (Union européenne) et limité à 5 µg/m<sup>3</sup> pour l'air ambiant extérieur),
- naphthalène (repris dans les WHO guidelines),
- hexachlorobenzène (repris dans les WHO guidelines, *Health risks of persistent organic pollutants from long-range transboundary air pollution*),
- radon (repris dans les WHO guidelines), directive 2013/59/Euratom du Conseil,
- formaldéhyde (repris dans les WHO guidelines),
- tri- & tétrachloréthylène (repris dans les WHO guidelines),
- autres substances reprises sous la réglementation REACH (*Registration Evaluation Authorization of Chemicals*); cette liste reprend les substances toxiques persistentes et bioaccumulables,
- autres substances reprises sous la directive biocides de l'Union européenne,
- autres substances reprises suivant la réglementation sur les polluants organiques persistants ou POP.

Ne sont pas considérés les contaminations de l'air ambiant résultant des activités humaines des locataires telles que nettoyage, activités de peinture de bricolage, fumée de tabac, chandelles, déodorants « *air freshener* », bâtons d'encens, meubles etc.

#### *Article 5*

L'article 5 prévoit des exigences minimales relatives à la ventilation des locaux visés. Le local d'habitation doit disposer d'une ventilation de base.

Dans une chambre à coucher ou une salle de séjour, il faut une fenêtre donnant sur l'air extérieur et hors sol. Une cuisine doit également disposer d'une telle fenêtre, mais uniquement si cette fenêtre constitue la 2<sup>e</sup> sortie d'évacuation des occupants de l'étage en question, sinon une ventilation mécanique est suffisante.

Pour une salle de bain, les toilettes, une buanderie ou un local de déchets ménagers situé à l'intérieur de l'immeuble, il faut un système d'aération adéquat comme un système de ventilation naturelle ou mécanique.

Les systèmes de ventilation mécanique, de climatisation ou encore de tout autre traitement d'air des logements – et notamment des immeubles à basse énergie et les constructions passives – doivent subir un entretien de l'installation (notamment des filtres et des gaines) à des intervalles réguliers selon les prescriptions du fournisseur et conforme aux prescriptions de l'ITM. Les constructions à basse énergie et surtout les immeubles passifs qui sont obligatoires au Luxembourg à partir de 2017 doivent être équipés d'un système de ventilation mécanique. Les systèmes de ventilation mécaniques – et notamment les systèmes équipés d'un système de récupération de chaleur – constituent des risques sanitaires potentiels notamment en relation avec une colonisation microbienne (moisissures, levures, bactéries) du fait de phénomènes de condensation d'humidité au niveau des filtres et des gaines ou encore des humidificateurs. Il faut donc un entretien régulier de tels systèmes de ventilation selon les prescriptions du fabricant/constructeur.

#### *Article 6*

Cet article prévoit que les déchets ménagers doivent être placés soit à l'extérieur de l'immeuble, soit dans un local distinct à l'intérieur de l'immeuble (comportant le logement ou la chambre) sous réserve que le local soit séparé et muni d'une aération naturelle ou mécanique suffisante.

Cette disposition s'avère nécessaire afin de prévenir des risques d'incendie.

#### *Article 7*

Cet article reproduit le texte de l'article 8, alinéa 1, du règlement grand-ducal précité du 25 février 1979.

L'occupant doit avoir la possibilité de laver et de sécher son linge en dehors de sa chambre. Le fait de laver et de sécher son linge dans la chambre peut p.ex. causer des moisissures. Dans une maison individuelle, le séchage du linge peut se faire dans la cave respectivement dans une pièce suffisamment aérée. Pour les locaux collectifs, la possibilité devrait être donnée de sécher le linge dans une pièce isolée et aérée devant comporter idéalement un raccordement aux conduites d'adduction d'eau.

#### *Article 8*

Tout immeuble doit être construit et aménagé de nature à ne pas mettre en danger la stabilité et l'intégrité de l'immeuble. La sécurité des occupants d'une construction, de quelque nature qu'elle soit, est garantie si leur conception et réalisation permettent de réduire – lors de leur usage ordinaire et extraordinaire – le risque d'accidents ou de menaces relatives à l'intégrité physique des personnes.

Les installations électriques, de chauffage et de gaz sont à maintenir en bon état d'entretien.

Le paragraphe 1<sup>er</sup> reproduit le texte de l'article 4, alinéa 1, du règlement grand-ducal précité du 25 février 1979.

Il est évident que les installations de distribution d'énergie électrique, ainsi que leurs annexes doivent être conçues, réalisées, entretenues et exploitées conformément aux normes, prescriptions et directives de sécurité, de même qu'aux règles de l'art, de la sécurité et de l'hygiène applicables dans le Grand-Duché de Luxembourg.

Le paragraphe 2 prévoit que chaque logement, chambre ou local collectif doit avoir des murs, des cloisons de séparation, des planchers/dalles et des plafonds envers l'extérieur ou envers les espaces réservés à d'autres occupants dont les matériaux doivent être faiblement ou non combustibles. Ils doivent correspondre aux Euroclasses de réaction au feu déterminées par une *décision de la Commission européenne du 8 février 2000 en ce qui concerne la classification des caractéristiques de réaction au feu des produits de construction (2000/147/CE) conformément à la directive 89/106/CEE concernant les produits de construction, transposée en droit luxembourgeois par le règlement grand-ducal modifié du 10 août 1992 concernant les produits de construction*. Ces Euroclasses figurent également dans les conditions-types de l'ITM (ITM-SST 1500.2).

Le paragraphe 3 a trait à la protection et à l'évacuation des occupants en cas d'un incendie (prévention incendie).

Il convient d'éviter que des meubles ou objets encombrants réduisent la largeur des circulations.

Une chambre – mais également un logement sous forme de studio ou d'appartement à l'étage – doit disposer d'une 2<sup>e</sup> sortie d'évacuation indépendante de la porte d'entrée de l'immeuble (la 1<sup>ère</sup> sortie d'évacuation est l'accès à la porte d'entrée via un escalier fixe). Cette 2<sup>e</sup> sortie d'évacuation peut se présenter sous forme de fenêtre ouvrante donnant sur l'extérieur et accessible au service d'incendie et de sauvetage, pouvant se trouver soit dans la chambre/logement soit dans un local collectif (p.ex. cuisine) situé à la même étage respectivement à un étage avoisinant, c'est-à-dire immédiatement supérieur ou inférieur, mais dans ce dernier cas uniquement si l'immeuble disposait déjà d'une autorisation du bourgmestre avant la date de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Dans l'intérêt de la sécurité, il est encore jugé utile de rendre obligatoire une signalisation des couloirs d'évacuation par les symboles normalisés, conformes au règlement grand-ducal du 14 novembre 2016 concernant les prescriptions minimales pour la signalisation de sécurité et de santé au travail.

#### Paragraphe 4

Il convient d'obliger les exploitants respectivement propriétaires de plusieurs logements ou chambres de prévoir au moins un extincteur pour chaque étage de l'immeuble.

Le paragraphe 5 exige un détecteur de fumée autonome par chambre compte tenu du risque accru d'incendies dans les logements collectifs.

Un détecteur d'incendie est un détecteur de fumée qui réagit à la présence de fumée ou de particules de vapeur dans l'air dont l'objectif est de déceler de façon aussi précoce que possible la naissance d'un feu de manière à permettre une évacuation de tous les occupants. Il est bien sûr indispensable que ce détecteur soit en parfait état de fonctionnement. La présence obligatoire d'un détecteur d'incendie est prévue uniquement pour les chambres alors qu'elles ne constituent pas une unité à part et, par conséquent, présentent en cas d'incendie un danger imminent de répercussion du feu.

L'installation d'un détecteur-avertisseur de monoxyde de carbone n'est pas obligatoire, mais vivement recommandée. Toutefois, si un boiler au gaz se trouve dans la salle de bain, ce qui est encore le cas dans certaines anciennes salles de bain, l'installation d'un détecteur-avertisseur de monoxyde de carbone autonome devient dorénavant obligatoire.

#### *Article 9*

De façon générale, les installations de gaz, de chauffage et d'électricité doivent être conformes aux normes européennes en vigueur sur les produits et disposer d'un marquage CE. Ces normes européennes figurent également dans les conditions-types de l'ITM et dans les clauses-types du CRTIB. Elles doivent être maintenues en bon état d'entretien, de manière à garantir un fonctionnement sûr, aussi bien dans l'immeuble lui-même où se trouve le logement, la chambre respectivement le local collectif.

En présence d'une installation à gaz de pétrole liquéfié (LPG), les conduits doivent être en métal. Les bouteilles doivent se trouver sécurisées à l'extérieur de l'immeuble, et ne doivent donc jamais être localisées à l'intérieur d'un logement ou d'une chambre. Les installations de gaz doivent être conformes au règlement grand-ducal modifié du 27 février 2010 concernant les installations à gaz.

#### *Article 10*

Les installations électriques de l'immeuble doivent être aménagées de telle manière qu'elles permettent aux occupants d'habiter en sécurité dans la chambre, de circuler en sécurité dans les communs et abords, et ne présenter aucun risque en cas d'un usage adapté aux installations.

### Article 11

L'exigence d'habitabilité prescrite par l'article 28<sup>ter</sup> de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation comprend les exigences minimales relatives aux équipements élémentaires dont doivent disposer les locaux visés, notamment le raccordement à l'eau potable, les équipements sanitaires, électriques, de chauffage et de cuisine.

Le paragraphe 1<sup>er</sup> prévoit les exigences minimales relatives à la hauteur des locaux visés.

En présence de deux ou plusieurs chambres, le paragraphe 2 exige la présence d'une pièce de séjour – qui est séparée des chambres – d'une surface d'au moins 12 m<sup>2</sup> ayant un équipement mobilier minimum.

Une pièce de séjour n'est toutefois pas obligatoire en cas de présence d'une cuisine, mais la cuisine doit cependant alors avoir au moins une surface de 15 m<sup>2</sup>. En effet, dans ce cas, la cuisine a 2 fonctions à jouer pour leurs occupants: cuisine et lieu de séjour.

### Article 12

L'article 12 prévoit les équipements obligatoires, dont l'obligation pour chaque logement, chambre ou local collectif de disposer d'une installation de chauffage et d'être raccordé au réseau d'électricité.

Il précise également le nombre minimum de prises d'électricité pour chaque chambre et pièce d'un logement, ainsi que pour chaque local collectif d'une manière générale (p.ex. salle de bain). Il faut en effet pouvoir brancher un rasoir/sèche-cheveux dans une salle de bain, ou un aspirateur dans une chambre ou pièce louée.

Conformément au paragraphe 2, le logement doit disposer d'un point d'eau potable privatif situé à l'intérieur du bien loué, qui alimente un évier, muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usés. Pour les chambres ou locaux collectifs, chaque local commun où s'exercent les fonctions de cuisine respectivement de salle de bain doit être muni d'un point d'eau potable alimenté et raccordé de la même manière.

Vu certaines marges de températures endéans desquelles la prolifération des bactéries est optimisée, il faudra veiller à ce que le réseau d'eau froide soit maintenu à une température inférieure à 20 degrés Celsius. Quant au réseau d'eau chaude, il faudra veiller à ce que tout le réseau d'eau chaude fonctionne dans les parages de température défavorables à la prolifération des bactéries. En outre, il faut éviter l'installation de tronçons d'eau stagnante propices à la formation du biofilm et la prolifération bactérienne. Au niveau des armatures de prise d'eau, il faudra installer des embouts qui ne génèrent pas d'aérosols. Toute stagnation d'eau par arrêt de circulation dans les conduites d'eau potable dépassant les 72 heures doit être évitée.

### Article 13

L'article 13 prévoit le mobilier minimum de base que le locataire doit trouver dans le cas d'une chambre meublée.

Il s'agit de meubles considérés comme indispensables à la vie au quotidien. Au-delà du mobilier de base, le locataire doit bien évidemment avoir accès à des éléments matériels nécessaires à la vie courante, tels que des toilettes, un lavabo ou une cuisine, comme énoncé ci-dessus. Les toilettes, la douche ou la cuisine ne doivent, en effet, pas forcément se trouver dans la chambre louée. Il est tout à fait possible que ces pièces constituent des locaux collectifs.

### Article 14

Il est évident que chaque logement, chambre ou local collectif doit disposer d'un éclairage artificiel.

Le paragraphe 2 précise que chaque chambre meublée doit disposer d'au moins une fenêtre d'une certaine dimension/taille, qui pourra également servir de sortie d'évacuation en cas d'un incendie.

### Article 15

En ce qui concerne l'exigence d'équipements portant sur les installations sanitaires, il est prévu par l'article 15 que l'occupant du bien loué doit avoir libre accès à des installations sanitaires telles que

toilettes, lavabo, douche ou baignoire – alimentée en eau chaude et en eau froide –, situées dans une ou plusieurs pièces chauffées à l'intérieur de l'immeuble.

Par installations sanitaires, il y a lieu d'entendre une salle de bain équipée de toilettes, d'un lavabo, d'une douche ou d'une baignoire, alimentée en eau chaude et en eau froide et située dans une ou plusieurs pièces chauffées à l'intérieur de l'immeuble comportant le logement respectivement la chambre meublée.

Les pièces renfermant les installations sanitaires doivent être aménagées de manière à garantir l'intimité personnelle. Afin de garantir l'intimité personnelle, il est prévu que les toilettes situées en dehors d'une salle de bain doivent se trouver dans une pièce isolée, cloisonnée jusqu'au plafond.

#### *Article 16*

De nombreuses chambres meublées disposent d'une niche de cuisine au lieu d'une cuisine commune/collective pour la préparation des repas. Par conséquent, cet article prévoit en quoi doit consister cet aménagement. La niche de cuisine doit alors contenir au moins 1 évier et le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements ménagers, donc d'appareils et éléments indispensables pour faire de la cuisine (p.ex. pour brancher un micro-ondes). Un minimum de 3 prises électriques est également jugé utile.

Dans l'hypothèse où les chambres meublées ne sont pas équipées d'une niche de cuisine, la cuisine commune doit ainsi disposer d'un certain nombre de plaques de cuisson – en fonction du nombre d'occupants – pour la préparation des repas. Elle doit également être pourvue d'une ventilation naturelle (via une fenêtre) ou mécanique.

Cette disposition est nécessaire afin d'éviter que les personnes préparent leur repas dans des conditions dangereuses ou peu hygiéniques.

#### *Article 18*

L'exploitant doit tenir à jour un registre des occupants devant comporter notamment l'indication du numéro de matricule des occupants. Il importe que le bourgmestre contrôlant les locaux puisse identifier les occupants des chambres meublées afin de vérifier si ces personnes sont effectivement inscrites à la commune du lieu d'habitation concerné. Ceci a pour but de responsabiliser l'exploitant, et d'éviter un va-et-vient sans contrôle dans ces chambres meublées ainsi que la dissimulation par l'exploitant de certains occupants lors du jour du contrôle.

Pour les cas d'urgence nécessitant l'intervention de la police ou des secours (p.ex. incendie, malaise grave de l'occupant) ou en cas d'un contrôle ordonné par le bourgmestre, il est jugé utile et logique que l'exploitant garde un double de clé pour garantir l'accès à toutes les chambres meublées et à tous les locaux collectifs de l'immeuble.

Toutefois, il est évident que l'exploitant ne peut pas entrer dans une chambre meublée sans l'accord préalable de l'occupant respectivement sans l'avoir informé d'avance (ce qui est obligatoire en cas de contrôle ordonné par le bourgmestre). Normalement, le contrat de bail conclu entre l'exploitant-bailleur et le l'occupant-locataire devrait prévoir une clause y relative.

#### *Article 19*

L'article 19 prescrit que chaque occupant doit avoir à tout moment libre accès à son logement respectivement chambre meublée ainsi qu'à toute partie commune.

L'usage privatif du local d'habitation doit être garanti par des portes munies d'un dispositif de fermeture (électronique ou par clé) en état de fonctionnement pour toutes les pièces privatives accessibles depuis l'extérieur ou des parties communes, ainsi que pour la porte d'entrée du local d'habitation donnant sur l'extérieur.

Les chambres meublées doivent être numérotées visiblement à l'extérieur des chambres. Cette disposition poursuit comme objectif de faciliter l'identification des différentes chambres.

#### *Article 20*

Dans les cas où l'installation d'une boîte à lettres par occupant n'est pas possible, l'article 20 exige une distribution du courrier sous pli fermé aux occupants.

*Article 22*

Les dispositions du présent règlement entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Cependant, il convient de prévoir une période transitoire de mise en conformité de 2 ans pour permettre aux exploitants respectivement propriétaires-bailleurs de logements, chambres meublées et locaux collectifs déjà actuellement loués ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur du présent règlement de se mettre, si nécessaire, en conformité avec les dispositions du nouveau règlement. Dans une telle hypothèse, les dispositions de l'actuel règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 resteront encore en vigueur jusqu'à la fin de la période transitoire.

\*

**FICHES D'EVALUATION D'IMPACT****FICHE D'EVALUATION D'IMPACT****Coordonnées du projet**

<b>Intitulé du projet :</b>	<b>Projet de loi portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg</b>
<b>Ministère initiateur :</b>	<b>Ministère du Logement</b>
<b>Auteur(s) :</b>	<b>Jean-Paul Marc, Premier Conseiller de Gouvernement (MLOG) Jérôme Krier, Conseiller de direction 1ère classe (MLOG) Marc Hayot, Chef adjoint division administration et finances (MFAM/OLAI)</b>
<b>Tél :</b>	<b>247-84837</b>
<b>Courriel :</b>	<b>jerome.krier@ml.etat.lu</b>
<b>Objectif(s) du projet :</b>	<b>Au vu de la situation actuelle tendue sur le marché du logement, il y a lieu de modifier certaines dispositions de loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (harmoniser certaines dispositions de l'aide au financement de garanties locatives et de la subvention de loyer; adaptation des dispositions sur les critères de salubrité). De plus, en l'absence de prescriptions légales applicables, les standards en termes de structures d'hébergement de l'OLAI doivent être ancrés dans sa loi constitutive du 16 décembre 2008.</b>
<b>Autre(s) Ministère(s)/Organisme(s)/Commune(s) impliqué(e)(s) :</b>	
<b>Ministère de la Famille (pour le texte et le commentaire du chapitre III)</b>	
<b>Date :</b>	<b>12.2.2018</b>

**Mieux légiférer**

1. Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) consultée(s) : Oui  Non

Si oui, laquelle/lesquelles : Ministère des Finances, Ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région (pour les chapitres II et III), Ministère de l'Intérieur (pour le chapitre II), Ministère de la Santé (pour le chapitre II)

Remarques/Observations :

2. Destinataires du projet :
- Entreprises/Professions libérales : Oui  Non
  - Citoyens : Oui  Non
  - Administrations : Oui  Non
3. Le principe « Think small first » est-il respecté ? Oui  Non  N.a.<sup>1</sup>   
(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)  
Remarques/Observations :
4. Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ? Oui  Non   
Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ? Oui  Non   
Remarques/Observations : Textes coordonnés publiés sur le site internet du Ministère du Logement.
5. Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ? Oui  Non   
Remarques/Observations :
6. Le projet contient-il une charge administrative<sup>2</sup> pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?) Oui  Non   
Si oui, quel est le coût administratif<sup>3</sup> approximatif total ? (nombre de destinataires x coût administratif par destinataire)
7. a) Le projet prend-il recours à un échange de données interadministratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ? Oui  Non  N.a.   
Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?
- b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel<sup>4</sup> ? Oui  Non  N.a.   
Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?
8. Le projet prévoit-il :
- une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ? Oui  Non  N.a.
  - des délais de réponse à respecter par l'administration ? Oui  Non  N.a.
  - le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ? Oui  Non  N.a.
9. Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p.ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ? Oui  Non  N.a.   
Si oui, laquelle :

1 N.a. : non applicable.

2 Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en oeuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

3 Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple: taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

4 Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel (www.cnpd.lu)

10. En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ? Oui  Non  N.a.   
Sinon, pourquoi ?
11. Le projet contribue-t-il en général à une :  
a) simplification administrative, et/ou à une Oui  Non   
b) amélioration de la qualité réglementaire ? Oui  Non   
Remarques/Observations :
12. Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ? Oui  Non  N.a.
13. Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office) ? Oui  Non   
Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?
14. Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ? Oui  Non  N.a.   
Si oui, lequel ?  
Remarques/Observations :

#### Egalité des chances

15. Le projet est-il :  
– principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? Oui  Non   
– positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui  Non   
Si oui, expliquez de quelle manière :  
– neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui  Non   
Si oui, expliquez pourquoi :  
– négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui  Non   
Si oui, expliquez de quelle manière :
16. Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? Oui  Non  N.a.   
Si oui, expliquez de quelle manière :

#### Directive « services »

17. Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation<sup>5</sup> ? Oui  Non  N.a.   
Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :  
[www.eco.public.lu/attributions/dg2/d\\_consommation/d\\_march\\_int\\_rieur/Services/index.html](http://www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html)
18. Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers<sup>6</sup> ? Oui  Non  N.a.   
Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :  
[www.eco.public.lu/attributions/dg2/d\\_consommation/d\\_march\\_int\\_rieur/Services/index.html](http://www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html)

\*

<sup>5</sup> Article 15, paragraphe 2 de la directive « services » (cf. Note explicative, p. 10-11)

<sup>6</sup> Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive « services » (cf. Note explicative, p. 10-11)

## FICHE D'EVALUATION D'IMPACT

## Coordonnées du projet

<b>Intitulé du projet :</b>	<b>Projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les articles 14quater-1 et 14quater-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.</b>
<b>Ministère initiateur :</b>	<b>Ministère du Logement</b>
<b>Auteur(s) :</b>	<b>Jean-Paul Marc, Premier Conseiller de Gouvernement Romain Alff, Responsable du Service des Aides au Logement Jérôme Krier, Conseiller de direction 1ère classe</b>
<b>Tél :</b>	<b>247-84837</b>
<b>Courriel :</b>	<b>jerome.krier@ml.etat.lu</b>
<b>Objectif(s) du projet :</b>	<b>Le présent texte prévoit les modalités relatives à la demande en obtention de l'aide et à la décision d'octroi ou de refus de l'aide. Il prévoit également les seuils de revenu à respecter selon la composition du ménage. Ces seuils de revenu sont élaborés sur base des unités de consommation (UC), comme c'est déjà le cas pour l'aide sous forme de subvention de loyer.</b>
<b>Autre(s) Ministère(s)/Organisme(s)/Commune(s)impliqué(e)(s) :</b>	
<b>Date :</b>	<b>13.2.2018</b>

## Mieux légiférer

- Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) consultée(s) : Oui  Non   
Si oui, laquelle/lesquelles : Ministère des Finances  
Remarques/Observations :
- Destinataires du projet :
  - Entreprises/Professions libérales : Oui  Non
  - Citoyens : Oui  Non
  - Administrations : Oui  Non
- Le principe « Think small first » est-il respecté ? Oui  Non  N.a.<sup>1</sup>   
(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)  
Remarques/Observations :
- Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ? Oui  Non   
Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ? Oui  Non   
Remarques/Observations : Texte coordonné public sur le site internet du Ministère du Logement.
- Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ? Oui  Non   
Remarques/Observations :

<sup>1</sup> N.a. : non applicable.

6. Le projet contient-il une charge administrative<sup>2</sup> pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?) Oui  Non
- Si oui, quel est le coût administratif<sup>3</sup> approximatif total ? (nombre de destinataires x coût administratif par destinataire)
7. a) Le projet prend-il recours à un échange de données interadministratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ? Oui  Non  N.a.
- Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?
- b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel<sup>4</sup> ? Oui  Non  N.a.
- Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?
8. Le projet prévoit-il :
- une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ? Oui  Non  N.a.
  - des délais de réponse à respecter par l'administration ? Oui  Non  N.a.
  - le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ? Oui  Non  N.a.
9. Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p.ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ? Oui  Non  N.a.
- Si oui, laquelle :
10. En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ? Oui  Non  N.a.
- Sinon, pourquoi ?
11. Le projet contribue-t-il en général à une :
- a) simplification administrative, et/ou à une Oui  Non
  - b) amélioration de la qualité réglementaire ? Oui  Non
- Remarques/Observations :
12. Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ? Oui  Non  N.a.
13. Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office) ? Oui  Non
- Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

<sup>2</sup> Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en oeuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

<sup>3</sup> Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple: taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

<sup>4</sup> Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel (www.cnpd.lu)

14. Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ? Oui  Non  N.a.   
 Si oui, lequel ?  
 Remarques/Observations :

#### Egalité des chances

15. Le projet est-il :
- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? Oui  Non
  - positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui  Non   
 Si oui, expliquez de quelle manière :
  - neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui  Non   
 Si oui, expliquez pourquoi :
  - négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui  Non   
 Si oui, expliquez de quelle manière :
16. Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? Oui  Non  N.a.   
 Si oui, expliquez de quelle manière :

#### Directive « services »

17. Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation<sup>5</sup> ? Oui  Non  N.a.   
 Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :  
[www.eco.public.lu/attributions/dg2/d\\_consommation/d\\_march\\_int\\_rieur/Services/index.html](http://www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html)
18. Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers<sup>6</sup> ? Oui  Non  N.a.   
 Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :  
[www.eco.public.lu/attributions/dg2/d\\_consommation/d\\_march\\_int\\_rieur/Services/index.html](http://www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html)

\*

<sup>5</sup> Article 15, paragraphe 2 de la directive « services » (cf. Note explicative, p. 10-11)

<sup>6</sup> Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive « services » (cf. Note explicative, p. 10-11)

## FICHE D'EVALUATION D'IMPACT

## Coordonnées du projet

<b>Intitulé du projet :</b>	<b>Pojet de règlement grand-ducal déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation</b>
<b>Ministère initiateur :</b>	<b>Ministère du Logement</b>
<b>Auteur(s) :</b>	<b>Jean-Paul Marc, Premier Conseiller de Gouvernement Jérôme Krier, Conseiller de direction 1ère classe</b>
<b>Tél :</b>	<b>247-84837</b>
<b>Courriel :</b>	<b>jerome.krier@ml.etat.lu</b>
<b>Objectif(s) du projet :</b>	<b>Le règlement reprend une bonne partie des dispositions du RGD modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité et d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location actuellement en vigueur, tout en les adaptant à la situation actuelle des logements et chambres.</b>
<b>Autre(s) Ministère(s)/Organisme(s)/Commune(s)impliqué(e)(s) :</b>	
	<b>Ministère de l'Intérieur, Ministère de la Santé</b>
<b>Date :</b>	<b>13.2.2018</b>

## Mieux légiférer

- Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) consultée(s) : Oui  Non   
Si oui, laquelle/lesquelles : Ministère de l'Intérieur, Ministère de la Santé, Ville de Luxembourg, Ville d'Esch-sur-Alzette, Syvicol  
Remarques/Observations :
- Destinataires du projet :
  - Entreprises/Professions libérales : Oui  Non
  - Citoyens : Oui  Non
  - Administrations : Oui  Non
- Le principe « Think small first » est-il respecté ? Oui  Non  N.a.<sup>1</sup>   
(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)  
Remarques/Observations :
- Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ? Oui  Non   
Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ? Oui  Non   
Remarques/Observations :
- Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ? Oui  Non   
Remarques/Observations :

<sup>1</sup> N.a. : non applicable.

6. Le projet contient-il une charge administrative<sup>2</sup> pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?) Oui  Non
- Si oui, quel est le coût administratif<sup>3</sup> approximatif total ? (nombre de destinataires x coût administratif par destinataire)
7. a) Le projet prend-il recours à un échange de données interadministratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ? Oui  Non  N.a.
- Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?
- b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel<sup>4</sup> ? Oui  Non  N.a.
- Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?
8. Le projet prévoit-il :
- une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ? Oui  Non  N.a.
  - des délais de réponse à respecter par l'administration ? Oui  Non  N.a.
  - le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ? Oui  Non  N.a.
9. Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p.ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ? Oui  Non  N.a.
- Si oui, laquelle :
10. En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ? Oui  Non  N.a.
- Sinon, pourquoi ?
11. Le projet contribue-t-il en général à une :
- a) simplification administrative, et/ou à une Oui  Non
  - b) amélioration de la qualité réglementaire ? Oui  Non
- Remarques/Observations :
12. Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ? Oui  Non  N.a.
13. Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office) ? Oui  Non
- Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?
14. Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ? Oui  Non  N.a.
- Si oui, lequel ?
- Remarques/Observations :

2 Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en oeuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

3 Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple: taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

4 Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel (www.cnpd.lu)

**Egalité des chances**

15. Le projet est-il :
- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? Oui  Non
  - positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui  Non
  - Si oui, expliquez de quelle manière :
  - neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui  Non
  - Si oui, expliquez pourquoi :
  - négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui  Non
  - Si oui, expliquez de quelle manière :
16. Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? Oui  Non  N.a.
- Si oui, expliquez de quelle manière :

**Directive « services »**

17. Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation<sup>5</sup> ? Oui  Non  N.a.
- Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur : [www.eco.public.lu/attributions/dg2/d\\_consommation/d\\_march\\_int\\_rieur/Services/index.html](http://www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html)
18. Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers<sup>6</sup> ? Oui  Non  N.a.
- Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur : [www.eco.public.lu/attributions/dg2/d\\_consommation/d\\_march\\_int\\_rieur/Services/index.html](http://www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html)

<sup>5</sup> Article 15, paragraphe 2 de la directive « services » (cf. Note explicative, p. 10-11)

<sup>6</sup> Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive « services » (cf. Note explicative, p. 10-11)

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7258/01

N° 7258<sup>1</sup>

## CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2017-2018

**PROJET DE LOI**

**portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg**

\* \* \*

## SOMMAIRE:

	<i>page</i>
1) Avis de la Chambre de Commerce sur le projet de loi, sur le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les articles 14quater-1 et 14quater-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et sur le projet de règlement grand-ducal déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation (15.5.2018) .....	2
2) Avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics sur le projet de loi, sur le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les articles 14quater-1 et 14quater-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et sur le projet de règlement grand-ducal déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation (17.5.2018) .....	8

\*

## **AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE**

**sur le projet de loi, sur le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les articles 14quater-1 et 14quater-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et sur le projet de règlement grand-ducal déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation**

(15.5.2018)

Le projet de loi sous avis a pour objet de modifier la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (ci-après la « Loi modifiée du 25 février 1979 »), la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (ci-après la « Loi modifiée du 21 septembre 2006 ») ainsi que la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg (ci-après la « Loi modifiée du 16 décembre 2008 »).

Le projet de loi sous avis contient deux grands volets.

D'une part, il vise une refonte des dispositions sur l'aide au financement de la garantie locative en vue d'une harmonisation et d'une simplification pour les demandeurs et l'administration, et d'un élargissement des potentiels bénéficiaires. Pour se faire, il propose de modifier des conditions d'éligibilité, dont la condition de revenu et la terminologie des dispositions légales sur l'aide, et d'intégrer l'actuel règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives directement dans la Loi modifiée du 25 février 1979, tel que le Projet propose de le modifier. Le projet de loi sous avis propose également, dans un souci d'harmonisation, d'aligner la définition du revenu considérée pour l'obtention de la garantie locative sur celle utilisée pour l'obtention de la subvention de loyer.

D'autre part, il entend refonder les dispositions légales portant sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité en matière de logement à usage d'habitation donné en location, et les déplace au sein de la Loi modifiée du 21 septembre 2006. Ces modifications ambitionnent notamment d'actualiser les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité aux évolutions du marché des logements et chambres suite à des contrôles effectués par les communes ces dernières années, et d'établir la procédure à adopter par les bourgmestres en cas de non-respect de critères minimaux en la matière. Une des principales nouveautés apportées par ce projet de loi est la responsabilisation des propriétaires et exploitants du bien locatif dans le relogement des locataires en cas de fermeture d'un logement ou d'une chambre par décision du bourgmestre.

Le projet de loi sous avis est accompagné de deux projets de règlements grand-ducaux d'exécution, à savoir :

- le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les articles 14quater-1 et 14quater-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, d'une part ;
- le projet de règlement grand-ducal déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, d'autre part.

Le premier projet de règlement grand-ducal détermine les modalités relatives à l'octroi de l'aide à la garantie locative, et contient le tableau des seuils de revenu à ne pas dépasser pour avoir droit à cette aide.

Le second projet de règlement grand-ducal décrit ces critères en détail et établit la définition d'un « local collectif » et les modalités de gestion d'une chambre et des locaux collectifs. Il actualise des critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité qui n'ont pas été modifiés depuis le 15 juin 1979.

\*

## CONTEXTE

### *Concernant la situation actuelle du logement au Luxembourg*

La situation actuelle du logement au Luxembourg, notamment l'inadéquation entre l'offre et la demande, inquiète la Chambre de Commerce et ce depuis longtemps. Les difficultés pour se loger ne cessent de s'amplifier, ceci alors même que la bonne dynamique de l'économie entraîne un besoin en main-d'œuvre croissant. Pour la Chambre de Commerce, si certains aspects du projet de loi sous avis et des deux projets de règlements grand-ducaux peuvent être considérés comme des progrès, à la fois pour la simplification des aides au logement et la qualité de l'habitat, ils ne constituent pas en soi une réponse à la mesure de l'ampleur de la problématique qu'est le logement aujourd'hui au Luxembourg. En effet, ce projet ne lève aucun des obstacles à la mise sur le marché de nouveaux logements, ajoutant même des restrictions supplémentaires via de nouveaux critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité, et n'introduit aucune nouvelle mesure incitative à cette même mise sur le marché.

L'avis du Conseil Economique et Social (CES) du 17 avril 2018, intitulé « Evolution économique, sociale et financière du pays 2018 » synthétise le manque de politique en faveur de l'offre de logement : « *le CES se doit de constater que les mesures et dispositifs en matière de politique de logement [...] n'ont pas engendré les résultats escomptés, notamment parce qu'il s'agit d'une politique axée essentiellement sur la demande et sans aucune garantie que l'offre de logements puisse suivre au même rythme. [...] Encore aujourd'hui, les mesures les plus discutées sont peu concentrées sur le côté purement quantitatif du problème. Or, nous savons que nous avons des retards à combler et qu'à court et moyen terme notre démographie va continuer à fortement augmenter* ». La véritable ouverture au secteur privé de l'investissement et la gestion de logements sociaux serait, à ce titre, une avancée importante pour l'augmentation de l'offre de logement à destination des foyers luxembourgeois les plus modestes. La Chambre de Commerce recommande ainsi de permettre aux acteurs privés du logement de pouvoir développer leur activité sur l'ensemble du secteur locatif.

### *Concernant les aides au logement*

La Chambre de Commerce souhaite à nouveau attirer l'attention sur le nombre important d'aides visant le logement actuellement en vigueur. La réalisation d'une radiographie de l'ensemble de celles-ci, qu'elles visent l'offre ou la demande, serait à même d'en évaluer l'efficacité et d'améliorer leur impact. La Chambre de Commerce préconise qu'avant l'introduction d'un nouveau transfert, la question du maintien d'instruments déjà existants soit automatiquement posée.

\*

## QUANT AU PROJET DE LOI

### **Considérations générales**

#### *Concernant l'harmonisation de la définition du revenu*

Le texte calque la définition du revenu considérée pour l'aide au financement de la garantie locative sur celle de la subvention de loyer. La Chambre de Commerce soutient cette mesure qui devrait contribuer à une simplification pour le demandeur.

#### *Concernant les conséquences d'une non-obtention de l'aide au financement de la garantie locative*

Le 1<sup>er</sup> article du projet de loi précise que la demande d'obtention intervient suite à la conclusion du bail. L'aide au financement d'une garantie locative peut être acceptée ou refusée au demandeur. Dans le cas d'une non-obtention de l'aide, ce qui est possible et prévu par le présent projet de loi, rien ne certifie que le locataire puisse alors financer la garantie locative inscrite dans le bail. Cette situation est source de confusion et de pénible conflit entre le bailleur et le locataire. Ce risque pourrait limiter considérablement la portée du présent projet de loi en incitant les propriétaires, en raison de cette incertitude, à ne pas louer à des ménages nécessitant une aide pour financer la garantie locative.

La Chambre de Commerce s'interroge sur l'absence de prise en considération de cette éventualité. L'introduction d'une condition suspensive à l'obtention de l'aide au sein du bail serait susceptible d'y répondre. La Chambre de Commerce a bien conscience que cela modifierait significativement les

modalités relatives au traitement de la demande en obtention de l'aide à la garantie locative, mais il lui apparaît nécessaire de mettre en place de tels changements afin de rendre opérationnel cette aide. Il est en outre essentiel que les parties soient informées de la décision d'allocation d'aides ou non dans des délais très brefs.

#### *Concernant les conditions d'attribution de la garantie locative*

L'augmentation de la limite supérieure du taux d'effort, c'est-à-dire le revenu du ménage consacré au paiement du loyer sans les charges locatives, de 1/3 à 40% a tendance à inquiéter la Chambre de Commerce. La nécessité d'une telle évolution est la conséquence de la situation tendue du marché du logement au Luxembourg, situation qui impacte fortement le pouvoir d'achat des ménages. Il n'est pas neutre pour le niveau de vie de dépenser 40% de son revenu pour se loger plutôt que 33%. Un tel taux d'effort peut aussi mener à des difficultés en termes d'endettement. Dans ce contexte, il est fondamental d'orienter les politiques du logement en faveur d'une hausse de l'offre de logements, ceci afin que la part du revenu des ménages consacré au logement puisse revenir à des niveaux plus acceptables.

Sans préjudice de l'accroissement du risque de surendettement au sujet duquel la Chambre de Commerce s'interroge, celle-ci préconise de ne pas incorporer ce nouveau taux dans une loi mais au sein du règlement grand-ducal fixant les modalités relatives à la demande en obtention de l'aide et à la décision d'octroi ou de refus de l'aide qui lui est associé. En effet, ce taux d'effort est susceptible de devoir être modifié en raison de l'évolution de la situation du logement, des revenus ou du pouvoir d'achat au Luxembourg, ou des résultats apportés par la modification des modalités de la garantie locative. Ainsi, la fixation de ce taux au sein d'un règlement grand-ducal est susceptible de répondre au besoin de réactivité des aides au logement. La présentation du présent projet de loi comme une « étape intermédiaire » nécessaire du fait de « la situation actuelle tendue sur le marché du logement » démontre l'importance d'une capacité à pouvoir s'adapter à des évolutions relativement rapides du marché du logement.

#### *Concernant les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité*

La Chambre de Commerce salue l'insertion de ces critères au sein de la Loi modifiée du 21 septembre 2006 et par la même leur suppression dans la Loi modifiée du 25 février 1979. En effet, ce volet n'avait pas sa place au sein d'une loi consacrée aux aides au logement. Cette modification apportera davantage de clarté pour le citoyen et les entreprises du secteur de l'immobilier.

La Chambre de Commerce est toutefois inquiète de l'obligation pour les chambres données en location d'avoir une surface égale ou supérieure à 9 m<sup>2</sup> alors que les textes actuellement en vigueur sur le sujet font état d'une obligation de surface totale pour le logement donné en location, critère qui apparaît plus adapté à la réalité du marché locatif.

#### *Concernant les dispositions transitoires et abrogatoires*

Dans un souci d'opérationnalité, la Chambre de Commerce s'interroge sur les éventuelles difficultés occasionnées par l'obligation de mise en conformité à l'issue d'une période de deux ans suite à l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions. En effet, dans le cas où un bail conclu avant l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions aurait une durée de plus de deux ans et que le logement en location ne serait pas conforme aux nouveaux critères, quelles seraient les solutions pour le propriétaire si le locataire refuse de quitter le logement qu'il loue ? Prenons l'exemple d'un bien comportant deux pièces principales, soit deux chambres louées toutes deux. Le logement n'est pas conforme en l'absence d'un séjour ou d'une cuisine partagée. Si le bail des deux locataires s'étend sur plus de deux ans et que ceux-ci refusent de quitter leur logement, le propriétaire se retrouverait alors dans une pénible situation d'illégalité. Pour la Chambre de Commerce, une telle situation doit à tout prix être évitée.

#### *Concernant la définition d'exploitant*

Le commentaire des articles du projet de loi sous avis mentionne que « la notion d'exploitant vise notamment les exploitants d'un café, d'une brasserie ou d'un restaurant qui gèrent par exemple un débit de boissons et/ou de nourriture situé dans l'immeuble où se trouve la chambre donn[ée] en location/mis à disposition. L'exploitant est souvent le gérant de l'immeuble, mais peut également être le propriétaire de ce celui-ci ».

Pour la Chambre de Commerce, cette vision, tirée de certains cas particuliers, ne reflète pas nécessairement dans sa globalité la définition présentée par le projet de loi sous avis, à savoir que l'exploitant

est « *la personne physique ou morale qui est gérante du logement respectivement de la chambre donné en location ou mis à disposition à des fins d'habitation* ». La situation particulière de la location de chambre par des exploitants d'un café, d'une brasserie ou d'un restaurant ne justifie pas l'utilisation d'une notion au contour flou et qui est sujette à équivoque. Ainsi, il apparaît pour la Chambre de Commerce que la notion de « gérant » est plus pertinente pour qualifier ces personnes et devrait donc remplacer celle d'exploitant.

#### *Concernant la compétence de contrôle du bourgmestre*

Le projet de loi sous avis octroie l'autorité au bourgmestre en matière de contrôle et de fermeture des logements et chambres loués qui ne répondraient pas aux critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité. La Chambre de Commerce s'interroge sur l'homogénéité des contrôles effectués sur l'ensemble du territoire national. Les moyens pouvant être déployés par les bourgmestres des communes les plus petites ne semblent pas pouvoir être d'une même dimension que ceux dont bénéficieraient les bourgmestres des communes les plus peuplées. Le risque d'une application hétérogène du présent projet de loi sous avis semble réel. Ce risque pose la question de la juste autorité de contrôle, bourgmestre ou ministère, mais aussi de la dimension des communes au Luxembourg, engagé depuis quelques années dans un lent processus d'agglomération.

La Chambre de Commerce note de façon positive la possibilité pour les bourgmestres de pouvoir se faire assister par des agents de la Direction de la santé ou faire appel à des experts, sans que cela ne pallie intégralement la question de l'uniformité de la procédure de contrôle, le bourgmestre conservant le rôle central dans celle-ci.

#### *Concernant la fiche financière*

La Chambre de Commerce se doit d'émettre plusieurs critiques concernant la fiche financière annexée au projet de loi sous avis. Tout d'abord, l'estimation de 200 aides à la garantie locative accordées par an n'est pas étayée par une argumentation chiffrée. Cette estimation devrait être fondée sur un raisonnement précis et des hypothèses décrites dans cette fiche financière. Par ailleurs, le coût de fonctionnement n'est pas indiqué, ceci alors même que la mise en place de la procédure et le fonctionnement de la garantie locative requière une charge de travail non négligeable aux agents de l'Etat. Le coût de fonctionnement n'est pas non plus évoqué en ce qui concerne le second volet sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité. L'intervention des agents de la Direction de la santé et d'experts aura un coût pour l'Etat et les communes.

### **Commentaire des articles**

#### *Concernant l'article 1<sup>er</sup>*

Il y est précisé parmi les conditions à l'attribution de l'aide à la garantie locative que « *le demandeur a conclu un contrat de bail à usage d'habitation* ». Or, comme précisé ci-dessus, cette aide peut être refusée au demandeur. Le bailleur et le demandeur se retrouveraient alors dans la situation où un contrat de bail a été conclu entre eux, contrat qui prévoit une garantie locative que ne pourrait payer le demandeur. La Chambre de Commerce demande à ce que soient incorporées à cet article la notion de condition suspensive du bail à l'acceptation de l'aide à la garantie locative.

Comme déjà soulevé, la Chambre de Commerce préconise d'intégrer, en toute hypothèse, le taux d'effort de 40% consacré au paiement du loyer du ménage au sein du règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives.

#### *Concernant l'article 2*

La Chambre de Commerce recommande de renommer « l'exploitant » en « gérant » puisqu'il s'agit de « *la personne physique ou morale qui est gérante du logement respectivement de la chambre donné en location ou mis à disposition à des fins d'habitation* ».

La Chambre de Commerce ne saurait approuver l'obligation d'une surface minimale par chambre de 9 m<sup>2</sup> par occupant ne tenant pas compte de la surface totale des locaux locatifs de l'appartement. Elle préconise de prendre en compte la surface par occupant en additionnant les locaux locatifs, ou, *a minima*, de diminuer la surface minimale obligatoire pour les occupants supplémentaire à 6 m<sup>2</sup>.

*Concernant l'article 5*

La Chambre de Commerce estime que le délai de deux ans accordé pour que les propriétaires et « exploitants » mettent leur logement ou chambre en conformité, est en adéquation avec les répercussions de ce projet de loi sauf dans le cas d'un bail en cours se terminant de plein droit après cette période. Elle recommande de modifier l'article et le projet de règlement grand-ducal afférant en permettant aux propriétaires de mettre en conformité ou de fermer leur logement locatif qu'au terme du bail conclu.

\*

**QUANT AUX DEUX PROJETS DE REGLEMENTS GRAND-DUCAUX****Projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives**

Le Chambre de Commerce n'a pas de remarques particulières à faire sur ce projet sous avis, en dehors de la préconisation d'y intégrer le cas échéant le taux d'effort limite pour plus de flexibilité.

**Projet de règlement grand-ducal déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation***Considérations générales*

La Chambre de Commerce s'inquiète d'une potentielle surréglementation générée par le projet de règlement grand-ducal sous avis déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité en raison de l'addition de ce texte aux critères inscrits dans les différents règlements sur les bâtisses. Cette crainte est d'autant plus fondée que le renforcement des critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité proposé par le présent projet de règlement grand-ducal est substantiel par rapport au 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. Peut être citée par exemple la mesure des fenêtres, la réglementation passant d'un ratio de la surface du plancher à une taille en valeur absolue.

De manière plus préoccupante encore, il résulterait de ces propositions un important resserrement, volontaire ou non, de l'offre de logement à louer sous forme de colocation. Or, les personnes seules représentaient 33% du total des ménages en 2011 contre 20% en 1981. La mobilité s'est, elle, fortement accrue, avec 24 400 arrivées sur le territoire en 2017 contre 7 400 en 1980, et 13 800 départs contre 6 000. La colocation répond à une demande réelle d'habitats plus petits, flexibles et urbains pour les jeunes actifs, majoritairement une population étrangère et qualifiée indispensable à l'économie luxembourgeoise. Restreindre l'offre de colocation au Luxembourg porterait dès lors atteinte à l'attractivité du pays pour cette main d'oeuvre qualifiée.

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 définit les logements collectifs comme « *les garnis qui hébergent au moins six personnes* ». Le présent projet de règlement grand-ducal sous avis ne définit pas de « *logements collectifs* » mais évoque la notion de « *local collectif* », définit comme « *un local composé de la cuisine, de la pièce de séjour ou de la salle de bain, destiné à satisfaire les besoins des occupants d'une ou de plusieurs chambres et situé à l'extérieur de celles-ci* ». Des obligations de surface minimum pour certains locaux collectifs sont proposées dès qu'il y a « *présence de plusieurs chambres* ».

Le projet de règlement grand-ducal sous avis ajoute de nouveaux ou étend des critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité pour les colocations dès la location de deux chambres. Pour exemple, une pièce de séjour de 12 m<sup>2</sup> est aujourd'hui obligatoire pour un logement collectif de six occupants. Elle le serait, en l'absence d'une cuisine d'au moins 15 m<sup>2</sup>, pour tout logement d'au moins deux chambres et deux occupants selon le présent projet de règlement grand-ducal.

Le présent projet de règlement grand-ducal transforme encore l'obligation de surface au sol totale minimum en obligations de surfaces minimums pour certains des locaux collectifs et pour les chambres. Ce changement est en contradiction avec la réalité du parc de logement donné en location collective au Luxembourg ainsi qu'avec l'évolution des besoins en termes d'habitat. De très nombreux logements en colocation, offrant à leurs occupants un habitat décent, ne répondent pas à ces critères d'habitabilité. Des colocataires qui vivraient chacun dans des chambres d'une grande surface n'ont pas obligatoirement la nécessité de disposer d'un séjour partagé, qui réduirait de fait le nombre de chambres disponibles. C'est notamment le cas pour les colocations de deux à cinq personnes. De même, une chambre de 18m<sup>2</sup> pour deux personnes vivant en couple n'apparaît pas indispensable dans un logement avec des locaux collectifs de taille significative. D'autres critères sont disproportionnés selon la Chambre de Commerce, notamment l'équipement de sécurité à installer dans une cuisine collective et la remise du courrier par le propriétaire. La Chambre de Commerce ne saurait cautionner des propositions à même de diminuer l'offre de logement collectif au Luxembourg dans la situation de tension actuelle.

### *Commentaire des articles*

La Chambre de Commerce souhaite que soient modifiés plusieurs articles du présent projet de règlement grand-ducal déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité.

#### *Concernant l'article 8*

Les équipements de sécurité cités dans l'article 8 (6) apparaissent exagérés au regard de l'équipement présent usuellement dans une cuisine. La Chambre de Commerce préconise qu'il soit supprimé.

#### *Concernant l'article 11*

L'article 11 (2) est pour la Chambre de Commerce trop restrictif. Elle demande à ce que soient repris les critères de surface de sol total fixés dans l'article 5 du 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, à savoir que « *la surface au sol ne peut être inférieure à 12 m<sup>2</sup> pour le premier occupant et 9 m<sup>2</sup> par occupant additionnel.* » Elle considère essentiel de prendre en compte la véritable surface habitable par occupant, sans considérer la répartition entre chambre, séjour et cuisine. *A minima*, il lui apparaît plus réaliste, au vu de la configuration actuelle des locaux collectifs au Luxembourg, de considérer une surface minimale pour la cuisine de 9 m<sup>2</sup> plutôt que 15 m<sup>2</sup> et d'étendre la dispense de séjour dans le cas où chaque chambre serait équipée d'une niche de cuisine.

#### *Concernant l'article 20*

La Chambre de Commerce s'interroge sur la nécessité de la seconde phrase de l'article 20 indiquant que « *la réception et la distribution du courrier sous pli fermé aux occupants doit être assurée par le propriétaire respectivement l'exploitant* ». Il lui apparaît que cette solution est impraticable dans les faits, notamment car le propriétaire n'a, dans la plupart des cas, pas la possibilité d'être présent quotidiennement dans le logement collectif. Dans les cas où l'installation d'une boîte à lettres par occupant n'est pas possible, la Chambre de Commerce préconise l'instauration d'une autre solution.

Par ailleurs, la Chambre de Commerce recommande d'uniformiser certains critères inscrits dans le présent projet de règlement grand-ducal et dans les principaux règlements sur les bâtisses au Grand-Duché. La dimension des fenêtres est un exemple des différences à même de complexifier la réglementation sur les logements.

\*

Bien que favorable à l'harmonisation des aides au logement et à des critères minimaux élevés de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité pour l'habitat locatif, la Chambre de Commerce, après consultation de ses ressortissants, ne peut approuver le projet de loi et les deux projets de règlements grand-ducaux sous avis que sous réserve de la prise en considération de ses remarques.

\*

## **AVIS DE LA CHAMBRE DES FONCTIONNAIRES ET EMPLOYES PUBLICS**

**sur le projet de loi, sur le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les articles 14quater-1 et 14quater-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et sur le projet de règlement grand-ducal déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation**

(17.5.2018)

Par dépêche du 13 mars 2018, Monsieur le Ministre du Logement a demandé l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur les projets de loi et de règlements grand-ducaux spécifiés à l'intitulé.

Le projet de loi prévoit notamment une modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, adaptation qui vise prioritairement à améliorer les dispositions traitant de l'aide de l'État au financement d'une garantie locative, en élargissant les critères d'éligibilité, de sorte que le nombre de bénéficiaires de cette aide devrait augmenter substantiellement.

En outre, le projet de loi procède à l'harmonisation de la définition du revenu à prendre en considération pour la constatation de l'éligibilité de l'aide au financement d'une garantie locative et de la définition du revenu maximum pour pouvoir bénéficier d'une subvention de loyer.

De plus, les conditions et modalités d'octroi des aides au financement de la garantie locative, actuellement fixées dans un règlement grand-ducal, sont adaptées et insérées dans la loi.

Par contre, la possibilité d'obtenir une aide au financement d'une garantie locative sous forme d'un cautionnement – actuellement prévue dans le règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives – est supprimée, étant donné que, depuis l'entrée en vigueur des dispositions afférentes, il n'y a eu aucun cas où l'État s'est porté caution pour la totalité ou une partie de la garantie bancaire contractée par un ménage locataire aux fins d'une garantie locative.

Finalement, il est profité de l'occasion pour modifier également la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le projet de loi sous avis procédant à une refonte des dispositions légales sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité.

Les deux projets de règlements grand-ducaux sous avis portent exécution des dispositions prévues par le projet de loi.

Les textes soumis pour avis à la Chambre des fonctionnaires et employés publics appellent les observations suivantes.

\*

### **REMARQUES GENERALES**

Les projets de loi et de règlements grand-ducaux sous avis ne constituent, selon leurs auteurs, qu'une étape intermédiaire dans le cadre d'une prochaine réforme globale de toutes les aides au logement.

Outre lesdits textes, Monsieur le Ministre du Logement a d'ailleurs mis sur le chemin des instances deux autres projets, à savoir:

- un projet de règlement grand-ducal modifiant le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et
- un projet de règlement grand-ducal modifiant le règlement grand-ducal modifié du 19 février 2008 déterminant la zone de compétence territoriale et le siège des commissions des-loyers instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants, prévues par l'article 7 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et

déterminant le montant des indemnités revenant aux membres et aux secrétaires des commissions des loyers.

La Chambre ne saura cautionner cette pratique de „*saucissonnage*“, qui est révélatrice de l'absence d'une politique du logement cohérente basée sur une stratégie à long terme. Elle regrette qu'aucune analyse approfondie sur le fonctionnement du marché du logement et l'interaction entre les différents facteurs y impliqués n'ait été faite jusqu'à ce jour.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics rappelle que, par une récente motion, la Chambre des députés a invité le gouvernement à mener une étude se basant sur une approche scientifique pour évaluer les besoins réels en logements en différenciant les divers types de logements et à étudier les besoins quantitatifs et qualitatifs des ménages à la recherche d'un logement au Luxembourg, pour établir par la suite un état des lieux plus précis sur la demande de logements et pour développer une action politique plus ciblée.

\*

### **MODIFICATION DE LA LOI MODIFIEE DU 25 FEVRIER 1979 concernant l'aide au logement: aide au financement d'une garantie locative**

Afin d'alléger les contraintes des personnes qui désirent louer un logement sur le marché privé, mais qui ne disposent pas des moyens nécessaires pour financer une garantie locative (garantie de solvabilité représentant souvent jusqu'à trois mois de loyer) exigée par le bailleur, l'État a introduit en 2002 une aide au financement d'une garantie locative. Cette garantie prend la forme d'un certificat dans lequel l'État s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie locative, le montant exigé de cette dernière. En contrepartie, le locataire doit ouvrir auprès d'un établissement financier agréé un compte de dépôt conditionné pour reconstituer le montant de la garantie par une épargne régulière, cela dans un délai maximum de trois ans à compter de l'ouverture du dépôt conditionné.

L'établissement de crédit s'engage à bloquer les avoirs épargnés par le bénéficiaire de l'aide sur le dépôt conditionné pendant la durée du bail et pendant un délai de six mois au maximum après la fin du bail, à moins que le bailleur ne renonce à la garantie locative avant ce délai. Si le bailleur a fait appel à la garantie de l'État et si l'État a payé le montant de la garantie au bailleur, ce montant sera remboursé par le bénéficiaire de l'aide à l'État, tout d'abord moyennant les avoirs épargnés sur le dépôt consigné précité et, le cas échéant, en outre par ses propres moyens.

Les conditions d'éligibilité actuelles à l'aide en question sont fixées comme suit:

- le revenu du demandeur doit être inférieur à 2,5 fois le montant brut du revenu minimum garanti (RMG), c'est-à-dire plus ou moins 3.500 euros à l'heure actuelle;
- le loyer mensuel à payer par le locataire ne doit pas dépasser un tiers de son revenu brut, sans pouvoir dépasser un montant de 1.629,65 euros („*191 euros, valeur au nombre cent de l'indice général des prix à la consommation rattaché à la base 1.1.1948*“);
- le montant de l'aide à accorder ne peut pas dépasser trois mois de loyer;
- le montant de l'aide est limité à 4.888,95 euros („*573 euros, valeur au nombre cent de l'indice général des prix à la consommation rattaché à la base 1.1.1948*“).

Ces critères d'éligibilité sont modifiés par le projet de loi sous avis de façon à ouvrir l'aide à un public plus large. L'exposé des motifs accompagnant ledit projet de loi ne fournit pourtant aucune indication sur le nombre de personnes qui, jusqu'ici, ont profité de l'aide en question.

Le nouveau seuil de revenu pour pouvoir bénéficier d'une aide à la garantie locative est fixé dorénavant à un montant net de 2.900 euros pour une personne seule et sera augmenté en fonction de la composition du ménage. En outre, le demandeur devra prouver qu'il dispose d'un revenu régulier depuis trois mois seulement (au lieu de six mois actuellement).

S'y ajoute que, selon les nouveaux critères proposés, le taux d'effort consacré au paiement du loyer doit être inférieur à 40% du revenu net du ménage (contre un tiers actuellement). Ainsi, un ménage avec deux enfants disposant d'un revenu net de 6.090,15 euros pourra par exemple solliciter une aide au financement d'une garantie locative (aide dont le maximum s'élève à trois mois de loyer et qui est aujourd'hui limitée à 4.888,95 euros) pour un loyer jusqu'à 2.436,06 euros (contre 1.629,65 euros actuellement).

La Chambre des fonctionnaires et employés publics ne peut qu'approuver ces améliorations en faveur des personnes concernées, compte tenu toutefois des remarques formulées ci-après.

L'aide au financement d'une garantie locative ne constitue qu'une avance de l'État, limitée à trois ans au maximum, dans l'attente de la constitution par le locataire, auprès d'un établissement de crédit agréé, du dépôt de la garantie exigée par le bailleur. Cette avance, aussi utile soit-elle, n'apporte donc aucun élément à la résolution du problème général du logement au Luxembourg, notamment de la hausse continue des coûts des logements.

Dans ce contexte, la Chambre des fonctionnaires et employés publics se rallie à la position du groupe salarial du Conseil économique et social, qui rappelle dans son récent avis sur l'évolution économique, sociale et financière du pays 2018 que *„il est indéniable, vu la structure atypique du marché du logement, associée à la rétention de terrains, que les règles de concurrence ne peuvent pas s'appliquer correctement. Une mise sur le marché de nouveaux terrains à prix régulé exercerait une pression sur les prix des terrains non bâtis se trouvant dans l'actuel périmètre d'agglomération, non seulement par l'effet de l'augmentation de l'offre, mais surtout par le jeu de la concurrence. Il s'ensuit que l'État devra contrecarrer les défaillances du marché et intervenir par un plafonnement des prix des terrains dans les nouvelles zones d'agglomération, par are et par région“*.

Selon l'exposé des motifs et le commentaire des articles accompagnant le projet de loi sous avis, le loyer, notamment dans le cadre du calcul du taux d'effort précité, est à comprendre *„sans les charges locatives“*, sans que cela ne soit cependant précisé dans le texte du projet de loi. Dans un souci de clarté, la Chambre demande de compléter ledit texte en conséquence.

Si, à la fin du contrat de bail, le bailleur ne fait pas, dans les six mois, appel à la garantie locative, le montant du dépôt conditionné devra être débloqué et remboursé au locataire dans les meilleurs délais. Comme le projet de loi reste muet à ce sujet, la Chambre des fonctionnaires et employés publics estime que l'article 14quater-6 devrait être complété dans ce sens.

La Chambre fait en outre remarquer que, en cas d'appel à la garantie locative par le bailleur, le montant réclamé sera (dans la limite du montant garanti) sans délai versé par l'État au bailleur, et sans contrôle du bien-fondé du montant réclamé. Il s'ensuit qu'en cas de contestation par le locataire, ce dernier, en l'occurrence une personne à revenu modéré ou faible, devra faire un recours en justice et prendre à sa charge les frais afférents.

Finalement, la Chambre attire l'attention sur le fait que le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les articles 14quater-1 et 14quater-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement comporte en son article 1<sup>er</sup> des définitions de notions et termes importants utilisés dans le cadre de l'aide au financement de garanties locatives. Or, comme les conditions et modalités d'octroi de ces aides, actuellement fixées dans un règlement grand-ducal, seront insérées dans la loi, la Chambre estime que les définitions en question devraient plutôt (ou également) figurer dans le texte de la future loi.

\*

### **MODIFICATION DE LA LOI MODIFIEE DU 21 SEPTEMBRE 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil**

Le projet de loi sous avis procède à une refonte des dispositions légales sur les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité auxquels doivent répondre les logements et chambres (meublés ou non) donnés en location ou mis à disposition aux fins d'habitation. Ces critères, qui sont actuellement réglés dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, seront dorénavant définis dans la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité sont revus et plus clairement définis. Les propriétaires et exploitants de logements sont davantage responsabilisés. Ainsi, en cas de décision par le bourgmestre de la fermeture d'un logement ne répondant pas aux critères fixés par la loi, l'exploitant ou le propriétaire doit reloger les locataires. À défaut, la commune procédera au relogement des locataires. Dans ce cas, les frais de ce relogement seront, pendant une durée de trois mois, à charge du propriétaire. Les nouvelles dispositions prévoient toutefois une phase de transition qui devrait permettre à tout propriétaire de se mettre en conformité avec les nouvelles exigences.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics approuve l'objectif de „résorber le logement insalubre et indigne et (d')empêcher les pratiques douteuses de certaines personnes peu scrupuleuses essayant de réaliser des bénéfices importants dans la mesure où elles louent à des prix exagérés des locaux d'habitation qui ne sont pas dignes de ce nom“.

La Chambre approuve par ailleurs les nouvelles compétences qui sont attribuées aux bourgmestres en matière de contrôle du respect des critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité et en matière de moyens d'intervention pour les cas où ces critères ne seraient pas observés.

Force est toutefois à la Chambre de constater que la mise en location de logements indécents par des bailleurs peu scrupuleux ne constitue qu'une partie du problème. Elle regrette que les auteurs du projet de loi sous avis n'aient pas profité de l'occasion pour revoir toute la législation et la réglementation sur le bail à usage d'habitation.

Tout d'abord, l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil fixe le loyer maximum que le bailleur peut demander à 5% du capital investi. Selon le Ministère du Logement, ce plafonnement serait généralement respecté. La Chambre se permet d'en douter, et elle demande que l'Administration des contributions directes, qui dispose de toutes les données requises (montants investis, loyers perçus), soit chargée de procéder à des contrôles réguliers afférents.

Selon les informations que la Chambre a pu obtenir, la limite maximale du rendement précité est d'autant plus souvent dépassée que le logement est plus ancien. S'y ajoute que, depuis un certain temps, la mise en location et l'attribution d'un logement se fait selon la procédure du „meilleur offrant“. Même si les actes illégaux en la matière sont peu fréquents, ils ne sont pas pour autant légitimes et ils touchent surtout les personnes vulnérables, de sorte qu'un renforcement des contrôles prévus par la loi s'impose.

Jusqu'à présent, la législation concernant le bail à loyer n'inclut pas la colocation, qui représente toutefois un phénomène à tendance croissante et qui devrait faire l'objet d'un cadre juridique et fiscal propice à son développement.

Un phénomène qui prend également de plus en plus d'ampleur depuis quelques années est la location temporaire de logements (meublés touristiques) via des plates-formes électroniques de partage, qui représente une activité commerciale de location qui dépasse souvent la simple mise à disposition de courte durée d'un logement entre individus et qui risque d'avoir pour conséquence une contraction du nombre de logements à disposition des résidents permanents, dont les loyers augmenteront en conséquence. La Chambre des fonctionnaires et employés publics estime que cette forme de location devrait, à son tour, être régularisée, à l'image des régulations en la matière qui ont été mises en place à l'étranger.

En outre, la Chambre attire l'attention sur le fait que de plus en plus de bailleurs incluent un montant forfaitaire pour charges locatives dans le loyer, sans préciser dans le contrat de bail le montant mis en compte. Étant donné que, pour l'octroi des aides publiques au logement, les demandeurs doivent indiquer le montant des loyers sans charges locatives, le montant desdites charges devrait être séparément indiqué dans chaque contrat de bail.

\*

### **MODIFICATION DE LA LOI MODIFIÉE DU 16 DÉCEMBRE 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg**

Comme la loi sur le bail à loyer ne s'applique pas aux structures de primo-accueil et d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers, les standards en matière de salubrité, d'hygiène, d'exigences relatives à la surface etc. applicables à ces structures doivent être insérés dans la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg.

La modification en question n'appelle pas de commentaire de la part de la Chambre des fonctionnaires et employés publics.

\*

**PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL**  
**fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement**  
**de garanties locatives prévues par les articles 14quater-1 et**  
**14quater-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant**  
**l'aide au logement**

Comme déjà évoqué ci-avant, la Chambre estime que les définitions de certains termes importants, utilisés dans le cadre de l'aide au financement de garanties locatives, devraient figurer plutôt (ou également) dans le texte de la loi qui va découler du projet de loi sous avis.

Concernant le préambule du texte sous rubrique, la Chambre fait remarquer qu'il faudra y supprimer la référence au règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004. En effet, si, conformément aux règles de la légistique formelle, le préambule d'un règlement grand-ducal doit mentionner les actes qui constituent son fondement légal, il y a cependant lieu de faire abstraction de la référence à des textes de hiérarchie identique, y compris ceux que le dispositif du règlement vise à modifier ou à abroger.

Ensuite, il faudra écrire correctement „*Seuils de revenu*“ (au lieu de „*revenue*“) dans la deuxième colonne du tableau figurant à l'annexe du projet de règlement grand-ducal.

\*

**PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL**  
**déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de**  
**sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les loge-**  
**ments et chambres donnés en location ou mis à disposition à des**  
**fins d'habitation**

Le projet sous rubrique fixe les mesures d'exécution relatives aux critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité déterminés par le projet de loi sous avis et il prévoit la définition d'un local collectif ainsi que les modalités de gestion d'une chambre et des locaux collectifs.

À la lumière des remarques présentées ci-avant concernant la législation sur le bail à loyer, les dispositions du projet de règlement grand-ducal sous avis devraient également s'appliquer, mutatis mutandis, à la location temporaire de logements (meublés touristiques) via des plates-formes électroniques de partage.

En ce qui concerne le préambule du texte sous avis, la Chambre relève que, pour les raisons indiquées ci-dessus, il y a lieu d'y supprimer la référence au règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979.

Sous la réserve des observations qui précèdent, la Chambre des fonctionnaires et employés publics se déclare d'accord avec les projets de loi et de règlements grand-ducaux lui soumis pour avis.

Ainsi délibéré en séance plénière le 17 mai 2018.

*Le Directeur,*  
G. MULLER

*Le Président,*  
R. WOLFF

7258/02

N° 7258<sup>2</sup>

## CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2017-2018

**PROJET DE LOI**

**portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg**

\* \* \*

**AVIS DE LA CHAMBRE DES SALARIES**

**sur le projet de loi, sur le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les articles 14quater-1 et 14quater-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et sur le projet de règlement grand-ducal déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation**

(19.6.2018)

Par lettre en date du 8 mars 2018, Monsieur Marc Hansen, ministre du Logement, a soumis le projet de loi et les projets de règlements grand-ducaux sous rubrique à l'avis de notre chambre professionnelle.

Les textes poursuivent deux objectifs :

- ils modifient les dispositions sur l'aide au financement d'une garantie locative ;
- ils procèdent à une refonte des dispositions légales sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité.

**1. Modification des dispositions sur l'aide au financement d'une garantie locative**

1. Les personnes qui désirent louer un logement, mais qui ne disposent pas des moyens nécessaires pour financer une garantie locative (garantie de solvabilité ou caution) exigée par le bailleur, peuvent demander l'aide au financement de cette garantie.

2. Pour bénéficier de cette garantie locative, les revenus du bénéficiaire ne doivent cependant pas dépasser un certain montant.

3. Or, à l'heure actuelle, ces conditions de revenu dans le cadre de la garantie locative (article 14quater de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement) diffèrent fondamentalement de celles prescrites pour la subvention de loyer (article 14quies de la même loi).

4. Puisqu'il s'agit de deux aides en matière de location, par lesquelles le législateur intervient pour soutenir les ménages à revenu modeste qui ne peuvent pas faire l'acquisition de leur propre logement et qui ne trouvent pas de logement locatif social faute de disponibilités, le Gouvernement désire har-

moniser les dispositions sur la définition de revenu des deux aides prévues par la loi de 1979. Dorénavant, la subvention de loyer et l'aide au financement d'une garantie locative seront ainsi calculées selon la même définition de revenu.

5. Ainsi, les transferts sociaux (p.ex. allocations familiales, allocation de vie chère) ne seront plus pris en considération pour le calcul du revenu du ménage, et ceci aussi bien pour la subvention de loyer que pour l'aide au financement d'une garantie locative.

6. En deuxième lieu, les critères d'éligibilité de l'aide au financement de la garantie locative sont revus et modifiés.

7. A cet égard, le projet loi réduit la condition de revenus réguliers de 6 à 3 mois: le ménage demandeur ne doit donc plus justifier obligatoirement 6 mois de revenus réguliers au moment de la décision pour être éligible à l'aide, mais uniquement 3 mois de revenus.

8. En outre, il prévoit que le taux d'effort consacré au paiement du loyer – sans les charges locatives – doit être inférieur à 40% du revenu du ménage (au lieu d'un tiers à l'heure actuelle).

9. Il révisé également la limite de revenu: cette limite variera dorénavant en fonction de la composition du ménage. Dans le cadre de l'aide au financement d'une garantie locative, les seuils de revenu seront élaborés sur base des unités de consommation (UC), comme c'est déjà le cas pour la subvention de loyer.

10. Les dispositions actuelles figurent dans le règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

11. Les auteurs du texte sous avis estiment qu'il convient d'insérer dans la base légale relative à l'aide au financement de la garantie locative, en l'occurrence au chapitre 2<sup>quater</sup> de la loi de 1979, tous les principes, conditions et points essentiels qui sont encore actuellement prévus par le prêt règlement d'exécution de 2004.

**12. Notre Chambre salue l'augmentation du taux d'effort du tiers à 40% du revenu, de même que l'ajustement de la condition de pouvoir justifier de revenus réguliers depuis six mois au moins à 3 mois.**

**13. Toutefois, la CSL note que cette période minimale exclut toujours les jeunes ou moins jeunes entrant dans la vie active du bénéfice de la garantie locative, pendant les 3 premiers mois de leur embauche, où la recherche d'un logement peut toutefois être très importante.**

**14. La CSL s'était déjà demandé, lors de ses avis sur les projets de loi et de règlement-ducal relatifs à la subvention de loyer, quelle est la justification d'une période de carence.**

**15. Qu'en est-il aussi des salariés ayant des interruptions de carrière résultant de l'enchaînement de contrats à durée déterminée ou des missions intérimaires et qui ne remplissent pas les conditions pour toucher l'indemnité de chômage pendant ces interruptions?**

**16. D'autre part, la CSL regrette que le taux d'effort ne tienne pas compte du lieu géographique du logement. Or, les loyers peuvent diverger considérablement en fonction de la localisation de l'immeuble.**

**17. Les personnes louant à Luxembourg-Ville sont en effet défavorisées par rapport à celles ayant trouvé un logement dans le canton de Clervaux par exemple vu que leur charge réelle de loyer peut dépasser ce calcul uniforme d'un taux d'effort.**

**18. Nos pays voisins tiennent compte de ces différences en prévoyant différents paliers ou zones de loyers.**

## **2. Refonte des dispositions légales sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité**

19. Les dispositions sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité sont actuellement prévues par les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Les auteurs du projet de loi estiment que cette matière ne trouve pas vraiment sa place dans une législation axée sur les aides individuelles et collectives au logement. Il conviendrait d'insérer les dispositions sur lesdits critères plutôt dans la législation sur le bail à loyer, en l'occurrence dans la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (insertion d'un nouveau chapitre *Vibis* relatif à ces critères dans la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation, et, par voie de conséquence, abrogation des articles 32 à 36 de la loi de 1979).

20. Notons que le *projet de loi n°6583 relative à la promotion du logement et de l'habitat durables*, qui fut déposé le 20 juin 2013 par le ministre du Logement de l'époque<sup>1</sup>, prévoyait dans sa partie III (articles 58 à 62) une adaptation des dispositions applicables en la matière.

21. Le nouveau chapitre *Vibis* relatif aux critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres – meublées ou non-meublées – donnés en location ou mis à disposition aux fins d'habitation poursuit l'objectif de résorber le logement insalubre et indigne et d'empêcher les pratiques douteuses de certaines personnes peu scrupuleuses essayant de réaliser des bénéfices importants dans la mesure où elles louent à des prix exagérés des locaux d'habitation qui ne sont pas dignes de ce nom (marchands de sommeil).

22. Même si le texte de loi proposé en la matière reprend en gros le texte de 1979, il convient néanmoins de l'adapter à la situation actuelle des logements et chambres en tenant compte des expériences récentes que les communes ont pu faire lors du contrôle de logements et chambres.

23. Dans un souci d'être plus précis, le texte de loi est modifié en ce qu'il définit maintenant plus clairement les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité. Le chapitre relatif à ces critères prévoit dorénavant également la définition d'un logement, d'une chambre, de la surface applicable, d'un occupant, d'un exploitant ainsi que d'un propriétaire.

24. En ce qui concerne la fermeture d'un logement ou d'une chambre ne répondant pas aux critères fixés par la loi, il appartient toujours au bourgmestre de décider si un logement ou une chambre doit être fermé ou s'il accorde un délai respectivement au propriétaire et à l'exploitant pour se conformer aux critères fixés par la loi et la réglementation applicable en la matière.

25. Comme la loi de 2006 sur le bail à loyer ne s'applique pas aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, il convient de supprimer l'OLAI comme autorité en charge du contrôle des logements et chambres visées par la législation sur le bail à loyer. Toutefois, en l'absence de prescriptions légales applicables, les standards en termes de structures d'hébergement de l'OLAI doivent être ancrés dans sa loi constitutive du 16 décembre 2008. Il convient donc de modifier également la loi du 16 décembre 2008.

26. Enfin, le texte proposé entend responsabiliser les propriétaires et les exploitants. Désormais, en cas de fermeture d'un logement ou d'une chambre par décision du bourgmestre, l'exploitant ou, à défaut, le propriétaire doit pourvoir au relogement des occupants. A défaut, le bourgmestre procède au relogement, mais aux frais du propriétaire ou de l'exploitant suivant le cas d'espèce.

27. De même, dans une optique de responsabiliser et de sanctionner le propriétaire ou l'exploitant qui commet des infractions aux critères légaux, le texte de loi reprend les peines correctionnelles prévues par le texte de loi de 1979, tout en les adaptant aux montants actuels.

<sup>1</sup> Avis I/37/2013 de la Chambre des salariés du 12 novembre 2013

28. Le règlement grand-ducal d'exécution dispose que l'exploitant doit tenir un registre des occupants, qui doit être présenté lors d'un contrôle ordonné par le bourgmestre. Afin de rendre plus transparentes les activités de location de chambres, d'augmenter les possibilités de contrôle et *in fine* de mieux agir contre les pratiques détestables des marchands de sommeil, la CSL propose au Gouvernement de s'inspirer de la loi française du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR), qui prévoit dans un décret<sup>2</sup> que les contrats de locations font l'objet d'une vérification par les autorités locales, passant par une déclaration ou une autorisation préalable.

29. D'après notre Chambre, le contrôle devrait aussi porter sur les charges locatives, dont le bailleur devrait maintenir à disposition les pièces justificatives, afin d'éviter que le loyer ne soit artificiellement augmenté par des charges locatives exorbitantes.

30. Finalement, la Chambre des salariés demande de réfléchir à une baisse du plafond de 5% du montant investi, que le loyer annuel ne doit pas dépasser. En effet, face à une diminution notable des taux d'intérêt et une forte augmentation des prix immobiliers, ce plafond a largement perdu de son efficacité.

\*

### PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL

**fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les articles 14<sup>quater</sup>-1 et 14<sup>quater</sup>-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.**

1. Le projet de règlement grand-ducal prévoit les modalités relatives à la demande en obtention de l'aide et à la décision d'octroi ou de refus de l'aide. Il prévoit également les seuils de revenu à respecter selon la composition du ménage. Ces seuils de revenu sont élaborés sur base des unités de consommation (UC), comme c'est déjà le cas pour l'aide sous forme de subvention de loyer.

2. Le revenu mensuel du ménage doit être inférieur ou égal au seuil de revenu fixé suivant la composition du ménage, ramené à la valeur au nombre indice-cent du coût de la vie, suivant les modalités prévues par l'article 11 de la loi modifiée du 22 juin 1963 fixant le régime des traitements des fonctionnaires de l'Etat, conformément à l'annexe du règlement.

3. Rappelons qu'à l'heure actuelle, le revenu du bénéficiaire ne peut pas dépasser 2,5 fois le revenu minimum garanti. Le tableau ci-après reprend les plafonds de revenus actuels et les garanties locatives maximales en fonction du loyer maximal admissible actuellement et les montants respectifs prévus par la législation projetée.

Type de ménage	Situation actuelle*			Situation projetée		
	Plafonds de revenu		Garantie locative maximale	Plafonds de revenu		Garantie locative maximale
	en euros au nombre indice 100	en euros courants	en euros courants	en euros au nombre indice 100	en euros courants	en euros courants
Personne seule	440,88	3.502,93	3.502,93	365,00	2.900,07	3.480,08
2 personnes majeures sans enfant	661,33	5.254,49	4.552,71	547,50	4.350,11	5.220,13
Ménage avec 1 enfant	701,40	5.572,90	4.552,71	657,00	5.220,13	6.264,16
Ménage avec 2 enfants	741,48	5.891,32	4.552,71	766,50	6.090,15	7.308,18

<sup>2</sup> Décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location

Type de ménage	Situation actuelle*			Situation projetée		
	Plafonds de revenu		Garantie locative maximale	Plafonds de revenu		Garantie locative maximale
	en euros au nombre indice 100	en euros courants	en euros courants	en euros au nombre indice 100	en euros courants	en euros courants
Ménage avec 3 enfants	781,55	6.209,73	4.552,71	876,00	6.960,17	8.352,20
Ménage avec 4 enfants	821,63	6.528,14	4.552,71	985,50	7.830,19	9.396,23
Ménage avec 5 enfants	861,70	6.846,55	4.552,71	1.095,00	8.700,21	10.440,25
Ménage avec 6 enfants	901,78	7.164,96	4.552,71	1.204,50	9.570,23	11.484,28
+ par enfant au-delà du 6e	16,03	127,36		109,50	870,02	

\* Pour la situation actuelle, en ce qui concerne les ménages avec enfants, nous avons considéré les ménages à deux adultes. Il est à saluer que, d'après le projet de règlement grand-ducal sous avis, « il y a lieu d'entendre par ménage la ou les personnes majeures qui ont un ou plusieurs enfants. Les montants en euros correspondent au revenu mensuel du type de ménage visé » (Remarque sous le tableau en annexe du projet de règlement grand-ducal).

**4. Pour les ménages sans enfants (personnes seules et couples) et pour les ménages à deux personnes avec un enfant, les plafonds de revenu permettant l'admission à une garantie locative ont été abaissés à première vue. Toutefois, la nouvelle définition du revenu permet en réalité un accès plus facile à la garantie locative pour tous les ménages.**

**5. D'un autre côté, le calcul de la garantie locative en fonction du loyer a été rendu plus souple en raison de la suppression du loyer maximum en euros de 191 euros n.i. 100 et de l'augmentation du taux d'effort de 1/3 du revenu à 40% du revenu.**

**6. Ainsi, la garantie locative maximum sous la législation projetée est légèrement plus faible pour une personne seule et dans tous les autres cas, elle est plus élevée.**

**7. En outre, notre Chambre constate que les plafonds de revenu permettant l'accès à la garantie locative sont plus élevés, donc plus favorables, que ceux figurant au règlement grand-ducal du 15 décembre 2017 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Elle se demande s'il ne faut pas augmenter les plafonds de revenu pour la subvention de loyer au niveau des montants relatifs à la garantie locative.**

**8. La CSL salue aussi le fait que les montants pour la garantie locative sont indexés, ce qui n'est pas le cas pour les plafonds de revenus en matière de subvention de loyer.**

**9. Elle rappelle sa revendication que les montants relatifs à la subvention de loyer soient automatiquement adaptés aux variations du coût de la vie suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.**

**10. En outre, les montants relatifs tant à la garantie de loyer qu'à la subvention de loyer devraient également suivre l'évolution du salaire social minimum, en fonction de l'évolution des conditions économiques générales et des revenus conformément à l'article L.222-2 du Code du travail.**

**11. Finalement, notre Chambre rappelle la proposition de loi n°7094 (David WAGNER) portant modification de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006. Cette proposition prévoit de réduire le montant maximum de la garantie locative à constituer par le locataire de trois mois à un mois de loyer. Dans son avis du 16 mai 2017, la Chambre des salariés a entièrement souscrit à cette proposition.**

\*

**PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL**  
**déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de**  
**sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les loge-**  
**ments et chambres donnés en location ou mis à disposition à des**  
**fins d'habitation**

1. Ce projet de règlement grand-ducal fixe les mesures d'exécution du nouvel article 28<sup>ter</sup> de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

2. Il établit les critères minimaux de salubrité et d'hygiène (section 2), de sécurité (section 3) et d'habitabilité (section 4). Il prévoit également les modalités de gestion d'une chambre et des locaux collectifs (section 5).

3. Il reprend une bonne partie des dispositions du *règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité et d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location* actuellement en vigueur en les adaptant toutefois à l'évolution de la situation des logements et chambres, tout en tenant compte des expériences faites lors de contrôles récents de tels locaux dans la ville de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette, pour atteindre notamment l'objectif de salubrité des locaux visés.

\*

**Sous réserve de ses observations formulées ci-dessus, la Chambre des salariés a l'honneur de communiquer qu'elle marque son accord avec le projet de loi et les projets de règlements d'exécution sous avis.**

Luxembourg, le 19 juin 2018

*Pour la Chambre des salariés,*

*Le Directeur,*  
Norbert TREMUTH

*Le Président,*  
Jean-Claude REDING

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7258/03

N° 7258<sup>3</sup>

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2017-2018

**PROJET DE LOI**

**portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg**

\* \* \*

**AVIS DE LA COMMISSION NATIONALE POUR LA  
PROTECTION DES DONNEES**

**sur le projet de loi et sur le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les articles 14quater-1 et 14quater-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

(14.9.2018)

Conformément à l'article 57, paragraphe 1er, lettre (c) du règlement n° 2016/679 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) (ci-après « le RGPD »), auquel se réfère l'article 7 de la loi du 1<sup>er</sup> août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données, la Commission nationale pour la protection des données (ci-après désignée « la Commission nationale » ou « la CNPD ») « conseille, conformément au droit de l'État membre, le parlement national, le gouvernement et d'autres institutions et organismes au sujet des mesures législatives et administratives relatives à la protection des droits et libertés des personnes physiques à l'égard du traitement ».

Faisant suite à la demande lui adressée par Monsieur le Ministre du logement en date du 22 mars 2018, la Commission nationale entend présenter ci-après ses réflexions et commentaires au sujet du projet de loi portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, et des projets de règlements grand-ducaux afférents, déposé à la Chambre des Députés comme projet de loi n° 7258 en date du 7 mars 2018, et des projets de règlements grand-ducaux suivants :

- le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les articles 14quater-1 et 14quater-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et
- le projet de règlement grand-ducal déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

La CNPD limite ses observations aux questions traitant des aspects portant sur la protection des données, soulevées plus particulièrement par le chapitre I<sup>er</sup> du projet de loi précité, qui porte modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et par le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives

prévues par les articles 14<sup>quater</sup>-1 et 14<sup>quater</sup>-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Elle n'entend dès lors pas se prononcer au sujet du projet de règlement grand-ducal déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Il ressort de l'exposé des motifs qu'un des objectifs principaux du projet de loi sous objet consiste à aligner les dispositions relatives à l'aide au financement de garanties locatives à celles concernant la subvention de loyer. Le projet de règlement grand-ducal précité entend quant à lui préciser les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives.

La Commission nationale rappelle à cet égard qu'elle a émis deux avis relatifs à la loi du 9 décembre 2015 portant introduction d'une subvention de loyer et modifiant des dispositions diverses, en date du 21 juillet 2014 (document parlementaire n°6542/06) et du 2 juillet 2015 (document parlementaire n°6542/11).

Dans la mesure où le chapitre I<sup>er</sup> du projet de loi sous examen entend plus particulièrement aligner le chapitre 2<sup>quater</sup> (articles 14<sup>quater</sup>-1 à 14<sup>quater</sup>-6) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant, l'aide au logement, sur les dispositions du chapitre 2<sup>quinquies</sup> (articles 14<sup>quinquies</sup> à 14<sup>septies</sup>) de la même loi, introduites par la loi du 9 décembre 2015 portant introduction d'une subvention de loyer, elle entend se référer à ses avis précités.

Certes, au contraire de ladite loi, le projet de loi sous examen ne prévoit pas d'échange de données entre le ministère du logement et d'autres ministères ou administrations. Il s'ensuit que les risques en matière de protection de la vie privée et des données à caractère personnel n'apparaissent pas aussi élevés que dans la solution retenue en matière de subventions de loyer. Cependant, il résulte implicitement du projet de loi sous examen la création d'un nouveau traitement de données à caractère personnel en vue de la gestion et du suivi administratif des dossiers des demandeurs d'aide au financement d'une garantie locative. Dans ce contexte, les services du ministre ayant le logement dans ses attributions seront amenés à traiter des données à caractère personnel aux fins de l'instruction d'une demande d'aide au financement d'une garantie locative.

Or, toute base juridique servant de fondement à un traitement de données à caractère personnel visé à l'article 6, paragraphe (1), point (c) ou (e) du RGPD, doit être accompagné de garanties appropriées en matière de protection des données. En particulier, suivant le paragraphe (3) de ce même article :

*« (...) les finalités du traitement sont définies dans cette base juridique ou, en ce qui concerne le traitement visé au paragraphe 1, point e), sont nécessaires à l'exécution d'une mission d'intérêt public ou relevant de l'exercice de l'autorité publique dont est investi le responsable du traitement (...) ».*

Afin de se conformer à cette obligation, les auteurs dudit projet de loi pourraient prendre l'exemple de l'article 14<sup>sexies</sup> de la loi du 9 décembre 2015 dont ressort la création d'un fichier de données à caractère personnel par le ministère du logement aux fins de l'instruction d'une demande de subvention de loyer ou en cas de réexamen du dossier (cet article prévoit également l'accès par le ou les gestionnaires du dossier du ministère du logement à certains fichiers d'autres administrations, ce qui n'est pas prévu dans le texte actuel du projet de loi).

L'article 6, paragraphe (3) du RGPD prévoit encore que *« (...) cette base juridique peut contenir des dispositions spécifiques pour adapter l'application des règles du présent règlement, entre autres: les conditions générales régissant la licéité du traitement par le responsable du traitement; les types de données qui font l'objet du traitement; les personnes concernées; les entités auxquelles les données à caractère personnel peuvent être communiquées et les finalités pour lesquelles elles peuvent l'être; la limitation des finalités; les durées de conservation; et les opérations et procédures de traitement, y compris les mesures visant à garantir un traitement licite et loyal, telles que celles prévues dans d'autres situations particulières de traitement comme le prévoit le chapitre IX [du RGPD] (...) ».*

En vertu du principe de sécurité juridique, la Commission nationale recommande dès lors que les conditions, critères et modalités des traitements des données mis en oeuvre par le ministère du logement en vue de la gestion et du suivi administratif des dossiers des demandeurs d'aide au financement d'une garantie locative soient précisés dans une mesure législative ou réglementaire, par exemple dans le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les articles 14<sup>quater</sup>-1 et 14<sup>quater</sup>-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Les auteurs de ce projet de règlement grand-ducal pourraient s'inspirer du règlement grand-ducal du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de

la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, au sujet duquel la CNPD s'était également prononcée dans son avis du 2 juillet 2015 (document parlementaire n°6542/11).

Il est vrai que le projet de règlement grand-ducal sous examen prévoit déjà implicitement dans son article 2 les catégories de données qui pourraient être traitées par le ministère du logement aux fins de l'instruction ou du réexamen d'une demande d'aide au financement d'une garantie locative, ainsi que leur origine. La CNPD regrette toutefois la formulation du paragraphe (2) de cet article 2 (« *Le demandeur fournit, sur demande du ministre, tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction de sa demande* »), qui ne paraît guère conforme au principe de prévisibilité auquel doit répondre tout texte légal ou réglementaire, et laisse par ailleurs courir le risque que la personne concernée se voit obligée de devoir transmettre davantage de données à caractère personnel en fonction de sa situation particulière, voire de l'appréciation personnelle de l'agent du ministère qui serait amené à traiter sa demande (situation qui serait susceptible de contrevenir au principe d'égalité devant la loi, consacré à l'article 10*bis* de la Constitution).

En l'espèce, la Commission nationale n'est pas en mesure d'apprécier si le principe de minimisation des données, selon lequel seules peuvent être collectées les données adéquates, pertinentes et limitées à ce qui est nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles sont traitées (cf. article 5 paragraphe (1) lettre (c) du RGPD) serait respecté. Or, en vertu de l'article 6 paragraphe (3) précité du RGPD et du principe de sécurité juridique, la CNPD est d'avis qu'il appartient au législateur de mettre en oeuvre et d'appliquer concrètement le principe de minimisation des données, sans quoi la loi ne répondrait pas à l'exigence de précision et de prévisibilité auquel doit répondre un texte légal selon la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'Homme<sup>1</sup>.

Par ailleurs, les auteurs du projet de règlement grand-ducal sous objet pourraient prévoir pour les mêmes raisons des dispositions relatives à la conservation des données visées à l'article 2 par les services du ministre ayant le logement dans ses attributions ainsi que concernant la sécurité et la confidentialité des données (un système de journalisation des accès (également appelé piste d'audit ou « *audit trail* ») pourrait par exemple être prévu afin de se prémunir contre les risques d'abus ou de détournement de finalité).

Ainsi décidé à Esch-sur-Alzette en date du 14 septembre 2018.

*La Commission nationale pour la protection des données*

Tine A. LARSEN

*Présidente*

Christophe BUSCHMANN

*Commissaire*

Thierry LALLEMANG

*Commissaire*

François THILL

*Membre suppléant*

---

<sup>1</sup> Voir notamment Cour. Eur. D.H., Affaire Libert c. France, 22 février 2018, paragraphe 43.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7258/04

**N° 7258<sup>4</sup>****CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2017-2018

**PROJET DE LOI**

**portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg**

\* \* \*

**AVIS DU CONSEIL D'ETAT**

(9.10.2018)

Par dépêche du 14 mars 2018, le Premier ministre, ministre d'État, a soumis à l'avis du Conseil d'État le projet de loi sous rubrique, élaboré par le ministre du Logement.

Au texte du projet de loi étaient joints un exposé des motifs, un commentaire des articles, une fiche d'évaluation d'impact ainsi qu'une fiche financière commune pour le projet de loi sous examen et les deux projets de règlements grand-ducaux joints au document de saisine<sup>1</sup>.

Les avis de la Chambre de commerce et de la Chambre des fonctionnaires et employés publics ont été communiqués au Conseil d'État par dépêche du 31 mai 2018 ; celui de la Chambre des salariés, par dépêche du 27 juin 2018. L'avis de la Commission nationale pour la protection des données a été communiqué au Conseil d'État par dépêche du 8 octobre 2018.

\*

**CONSIDERATIONS GENERALES**

Le projet de loi sous avis a pour objet de modifier certaines dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, suite à l'entrée en vigueur de la loi du 15 décembre 2017 sur la subvention de loyer<sup>2</sup>. Il s'agit plus particulièrement d'harmoniser les dispositions relatives à la définition du revenu à prendre en compte pour l'aide au financement d'une garantie locative avec la disposition concernant la subvention de loyer. Ces deux mesures, à savoir la subvention de loyer et le financement d'une garantie locative, ayant le même objectif, c'est-à-dire celui de faciliter l'accès à un logement locatif, cet alignement sur la définition du revenu à prendre en compte constitue une simplification utile.

Les auteurs du projet de loi sous avis prévoient encore de modifier la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil en ajoutant un nouveau chapitre *VIbis* intitulé : « Des critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ».

1 Projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les articles 14*quater*-1 et 14*quater*-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (n° CE : 52.750) ;  
Projet de règlement grand-ducal déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité, et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation (n° CE : 52.751).

2 Loi du 15 décembre 2017 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Cet ajout pose toutefois problème. En effet, les auteurs du projet de loi souhaitent appliquer les critères précités aussi bien aux logements donnés en location qu'aux logements mis à disposition à des fins d'habitation, qui ne relèvent pas du contrat de bail au sens classique du terme. Or, la base contractuelle n'est pas la même. Si les logements donnés en location sont bel et bien régis par la loi précitée du 21 septembre 2006, englobant une contrepartie financière, à savoir le loyer, il n'en est pas le cas des logements mis à disposition à des fins d'habitation. Cette mise à disposition peut, en l'absence de précision, se faire de façon gratuite. Dans une telle éventualité, l'insertion des critères précités, en tant qu'ils s'appliquent également aux logements mis à disposition à des fins d'habitation, dans la loi sur le bail à usage d'habitation est inadaptée. Cette dernière hypothèse relèverait plutôt d'un prêt à usage. Il faut donc se poser la question de savoir si les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité ne devraient pas figurer dans une loi particulière. Le Conseil d'État y reviendra lors de l'examen des articles.

En outre, le projet de loi sous examen modifie la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, en supprimant l'Office luxembourgeois de l'accueil et de l'intégration, ci-après l'« OLAI », en tant qu'autorité en charge du contrôle des logements et chambres réservés au logement provisoire d'étrangers, et en ancrant les standards en termes de structures d'hébergement de l'OLAI dans sa loi constitutive précitée.

Enfin, le projet de loi sous revue reprend les peines correctionnelles prévues par la loi précitée du 25 février 1979, tout en les adaptant aux montants actuels.

\*

## EXAMEN DES ARTICLES

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

#### *Ad article 14quater-1*

Le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, énonce la première condition qu'un ménage doit remplir pour profiter de l'aide accordée par les dispositions du projet de loi sous avis. Le Conseil d'État demande à ce que le terme « ménage » soit omis et remplacé par les termes « une personne ». Le terme « ménage » n'étant pas autrement défini, le Conseil d'État se doit d'émettre une opposition formelle à l'encontre de l'emploi de celui-ci, pour cause d'insécurité juridique.

Selon le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, une personne n'est éligible à l'aide prévue par le projet de loi sous avis que si elle ne dispose pas de fonds nécessaires au financement de la garantie locative. Le Conseil d'État comprend que cette disposition vise le demandeur qui, certes, remplit la condition de revenu, mais qui dispose, par exemple, d'une épargne conséquente qui lui permettrait de financer la garantie locative. Se pose alors la question de savoir comment le ministre ayant le Logement dans ses attributions, ci-après le « ministre », contrôlera l'existence éventuelle de ces fonds nécessaires. Le demandeur devra-t-il demander un certificat négatif auprès de chaque établissement de crédit, solution qui n'est guère envisageable en pratique, afin de le soumettre ensemble avec sa demande ?

Le paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, point 2, prévoit que le demandeur ne doit être ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger. Le Conseil d'État constate que cette condition ne s'applique qu'au demandeur, alors que la condition prévue par l'article 14quater-2, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, relative au revenu mensuel du ménage, s'applique également aux membres du ménage du demandeur. Il y a donc une incohérence entre le point 2 et l'article 14quater-2, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, et le Conseil d'État estime qu'il y a lieu de compléter le paragraphe 2, point 2, afin de viser non seulement le demandeur, mais également les membres de son ménage. En ce qui concerne le terme « ménage », le Conseil d'État y reviendra à l'occasion de l'analyse du point 3<sup>o</sup> ci-dessous.

Selon le paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, point 3, les membres du ménage du demandeur doivent être en séjour légal au Luxembourg au sens de la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration. Le Conseil d'État relève, tout d'abord, que le terme « ménage » et les termes « membres du ménage » ne sont définis ni dans la loi précitée du 25 février 1979, qu'il s'agit de modifier, ni dans le projet de loi sous examen, ce qui est source d'insécurité juridique. Se pose la question de savoir quelles personnes sont à considérer comme faisant partie du ménage. Le Conseil d'État doit, dès lors, s'opposer formellement à l'emploi de ces termes. À ce titre, le Conseil d'État renvoie à la loi du 28 juillet 2018 relative au revenu d'inclusion sociale, qui emploie le concept de « communauté domestique », qui est défini et déterminé avec précision à l'article 4 de la loi précitée

du 28 juillet 2018. Le Conseil d'État serait d'accord avec l'emploi et la définition de ce concept dans le cadre des dispositions à insérer dans la loi précitée du 25 février 1979.

Par souci de clarté, il serait préférable de préciser que le demandeur et les membres de la communauté domestique doivent être en séjour légal au Luxembourg. Cette formulation a l'avantage de viser aussi expressément le demandeur.

Selon le paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, point 4, le demandeur doit avoir ouvert un compte de dépôt conditionné auprès d'un établissement de crédit ayant, au préalable, signé avec l'État une convention réglant les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement du dépôt conditionné. Le projet de loi sous avis tient compte des observations que le Conseil d'État avait formulées dans son avis du 15 novembre 2016 concernant le projet de loi relative à un régime d'aides à des prêts climatiques<sup>3</sup>. Il s'agit donc bel et bien d'une convention réglant uniquement les modalités de la mise en œuvre du dépôt conditionné et restant, par ailleurs, ouverte à tout établissement financier. Chaque établissement de crédit se verra proposer la même convention par l'État.

Le paragraphe 2, alinéa 2, précise tout d'abord que le terme « demandeur » désigne « la ou les personnes physiques qui introduisent une demande en obtention d'une aide au financement d'une garantie locative ». Or, le projet de loi ne définit pas de situation dans laquelle il y aurait une pluralité de demandeurs. S'agit-il du cas où deux personnes signent un contrat de bail en tant que locataires et où elles seraient, dès lors, tenues d'introduire une demande conjointe ? Dans l'affirmative, il y a lieu de le préciser dans le projet de loi sous avis. Pour les raisons qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à la définition du terme « demandeur », qui est source d'insécurité juridique.

Le paragraphe 2, alinéa 2, énonce ensuite que si « l'aide est accordée à plusieurs personnes, l'aide est répartie à parts égales entre celles-ci ». Cette formulation est erronée. Comme l'aide garantit les dettes résultant du contrat de bail, elle doit être remboursée, en cas de pluralité de locataires, solidairement par ceux-ci à l'État dans les conditions prévues par les articles 14*quater*-3, 14*quater*-5 et 14*quater*-6. Le Conseil d'État reviendra sur l'utilisation du terme « remboursement » dans le cadre de l'analyse des articles 14*quater*-5 et 14*quater*-6.

Le paragraphe 3, qui énumère quatre situations dans lesquelles l'aide est refusée, est superflu. Le point 1 ne fait que reprendre la condition négative figurant à l'article 14*quater*-1, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, tandis que les points 2 à 4 reprennent des évidences, de sorte que le Conseil d'État suggère d'énumérer les seules conditions d'accès, figurant aux paragraphes 1<sup>er</sup> et 2, et de supprimer le paragraphe 3.

#### *Ad article 14quater-2*

En ce qui concerne l'utilisation du terme « ménage », le Conseil d'État renvoie à son observation faite au sujet de l'article 14*quater*-1, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, et s'oppose formellement, pour des raisons d'insécurité juridique, à l'emploi de ce terme.

Le paragraphe 1<sup>er</sup> définit le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide au logement. Tel qu'exposé ci-avant, le but est d'harmoniser les définitions de revenu à prendre en considération en matière d'aide au logement et de subvention de loyer.

Le demandeur doit justifier de revenus réguliers depuis trois mois au moment de la décision prévue à l'article 14*quater*-1, paragraphe 2. Cette justification est difficilement réalisable en pratique. Le demandeur ignore la date de la prise de décision et serait obligé d'actualiser constamment son dossier par de nouvelles pièces. Il convient donc remplacer les termes « au moment de la décision » par les termes « au moment de la demande ».

Le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, deuxième phrase, indique qu'un règlement grand-ducal fixe les seuils de revenu à respecter suivant la composition du ménage. S'agissant d'une mesure s'inscrivant dans le cadre de la lutte contre la pauvreté, le Conseil d'État observe que la loi devrait au moins contenir les critères généraux de fixation de ce revenu. Les critères figurant à l'article 4 du projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les articles 14*quater*-1 et 14*quater*-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (avis du Conseil d'État n° 52.750) devraient donc être insérés dans le projet de loi sous examen ; partant, le Conseil d'État s'oppose formellement au libellé sous examen, étant donné qu'il s'agit d'une matière réservée à la loi en vertu de l'article 11, paragraphe 5, de la Constitution.

<sup>3</sup> Avis du Conseil d'État n° 51.781 du 15 novembre 2016 sur le projet de loi relative à un régime d'aides à des prêts climatiques (doc. parl. n° 7055<sup>3</sup>).

Le Conseil d'État constate, par ailleurs, une contradiction entre les points 1 et 5. Sont pris en compte, d'une part, les revenus nets, et d'autre part, les rémunérations brutes au titre des heures supplémentaires. Il y a lieu d'éliminer cette incohérence. En outre, le projet de loi sous avis ne précise pas si, pour le calcul du revenu de la communauté domestique, les rentes d'accident et les indemnités de congé parental sont à prendre en compte dans leur montant brut ou dans leur montant net, sachant qu'aussi bien les rentes d'accident que les indemnités de congé parental sont soumises à l'impôt.

*Ad article 14quater-3*

Au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 3, le projet de loi sous examen prévoit un délai maximum de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné pour alimenter ce dernier. Il ne prévoit toutefois aucune sanction au cas où cette alimentation n'aurait pas été effectuée dans le délai de trois ans. Dans un souci d'efficacité du dispositif sous examen, le Conseil d'État préconise de prévoir une sanction pour le cas où le délai visé n'aurait pas été respecté.

*Ad article 14quater-4*

Sans observation.

*Ad article 14quater-5*

À l'alinéa 2, il y a lieu de préciser la forme dans laquelle le bénéficiaire est informé du versement des avoirs sur le dépôt conditionné à l'État.

*Ad article 14 quater-6*

À la lecture de la disposition sous examen, le Conseil d'État comprend qu'un remboursement n'est dû que sous la condition cumulative d'appel à la garantie locative par le bailleur et d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné prévu par l'article 14quater-3. Or, lorsque, tel que prévu par l'article 14quater-5, le bailleur fait appel à la garantie locative et que le montant de l'aide octroyée par l'État au bénéficiaire est versé au bailleur, les avoirs sur le dépôt conditionné du bénéficiaire sont, quant à eux, versés à l'État, après une demande de celui-ci, jusqu'à concurrence du montant de l'aide versée au bailleur. Ce dernier versement constitue en tant que tel un remboursement. Dans le cadre de l'article sous examen, il serait donc préférable de parler de paiement du solde du montant restant dû, au lieu de remboursement.

En ce qui concerne le paragraphe 1<sup>er</sup>, le Conseil d'État suggère de regrouper les alinéas 1<sup>er</sup> et 2 sous un seul alinéa, en tenant compte de l'observation précédente, pour écrire, à titre d'exemple ;

« (1) En cas de versement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur et en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide versée par l'État, le bénéficiaire paie à l'État, totalement ou partiellement, le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné. »

Le paragraphe 2 précise que les décisions concernant le remboursement total ou partiel de l'aide sont prises par le ministre. Elles sont transmises aux bénéficiaires concernés. Le Conseil d'État renvoie à son observation relative à l'article 14quater-5, concernant la forme de la correspondance avec le bénéficiaire.

Le paragraphe 3 prévoit que le bénéficiaire de l'aide au financement de la garantie locative ayant profité d'une dispense totale ou partielle de remboursement ne peut plus se voir accorder une nouvelle aide. Le Conseil d'État estime que cette exclusion est difficilement concevable avec l'objectif du projet de loi sous avis, qui consiste à soutenir les ménages à revenu modeste.

*Article 2*

*Point 1°*

Le Conseil d'État renvoie à ses observations faites à ce sujet dans les observations générales.

*Point 2°*

*Ad article 28bis*

Le Conseil d'État note que la « surface » est définie par rapport à la norme nationale ILNAS 101:2016 sur la surface habitable.

Il rappelle, dans ce contexte, que le juge administratif considère que, même si aucune disposition constitutionnelle ou légale n'interdit d'intégrer dans un acte législatif ou réglementaire une référence à de telles normes, le défaut de publication officielle de celles-ci, conformément à l'article 112 de la Constitution, a pour effet que les personnes qui sont visées par la disposition de l'acte national comportant cette référence, ne sauraient se voir imposer une obligation d'appliquer les normes en question sur le territoire luxembourgeois.<sup>4</sup> Une condamnation pénale, comme prévue à l'article 28*septies*, en cas de non-respect d'une telle norme n'est pas concevable au regard des exigences du principe de la légalité des incriminations au sens de l'article 14 de la Constitution, qui exige que les dispositions fixant les éléments constitutifs d'une infraction soient portés à connaissance du public.

En outre, il s'agit d'une norme technique qui « vit » et qui est susceptible d'évoluer et d'être modifiée.

Le Conseil d'État constate que la loi en projet introduit, dans la loi précitée du 21 septembre 2006, les termes « occupant », « exploitant » et « propriétaire ».

Le terme « occupant » a une signification bien précise dans la loi précitée du 21 septembre 2006, en ce qu'il vise, d'une part, la personne à laquelle un logement a été mis à disposition au titre d'un contrat de travail et, d'autre part, le locataire dont le contrat de bail a pris fin et qui se maintient dans le logement, devenant ainsi un occupant sans droit ni titre. Le Conseil d'État doit s'opposer formellement, pour insécurité juridique, à l'emploi et à la définition de ce terme dans le projet de loi sous avis, étant donné que ce terme ne peut pas avoir plusieurs significations dans une même loi. Il serait donc préférable, comme indiqué précédemment dans les observations générales, d'intégrer ces dispositions dans une loi à part.

Le terme « exploitant » est défini dans le projet de loi sous avis comme « la personne physique ou morale qui est gérante respectivement du logement ou de la chambre donné en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ». Au commentaire de l'article, les auteurs du projet de loi expliquent vouloir viser notamment les exploitants d'un café, d'une brasserie ou d'un restaurant qui donnent en location des chambres. La loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales définit la profession de l'« exploitant d'un établissement d'hébergement » comme « l'activité commerciale consistant à 1) louer des chambres équipées ; 2) offrir aux locataires des petits déjeuners, plats cuisinés et repas à consommer sur place ou à emporter ; 3) vendre, à titre accessoire, des boissons alcoolisées et non alcoolisées dans les limites autorisées par la législation sur le cabaretage et à consommer sur place par les locataires ».

L'utilisation du terme « exploitant », ainsi que du terme « gérant », n'a pas sa place dans la loi précitée du 21 septembre 2006, qui est relative au bail à usage d'habitation et règle exclusivement les relations juridiques entre bailleur et locataire. L'utilisation de ces termes dans la loi précitée du 21 septembre 2006 conduirait à une incohérence du dispositif de cette loi. S'y ajoute le fait que la situation décrite par les auteurs dans le commentaire de l'article vise plutôt l'activité de l'hôtellerie, alors que les chambres d'hôtel sont expressément exclues du champ d'application de la loi précitée du 21 septembre 2006 par son article 2, augmentant ainsi l'incohérence du dispositif. Cette incohérence entraîne une insécurité juridique, raison pour laquelle le Conseil d'État s'oppose formellement à l'insertion des termes « exploitant » et « gérant » dans la loi précitée du 21 septembre 2006.

Le Conseil d'État pourrait se montrer d'accord avec le terme « bailleur », tout en sachant que le bailleur peut être le propriétaire ou une personne (physique ou morale) désignée par le propriétaire pour assurer la location ou la mise à disposition. Le terme « bailleur » aurait l'avantage de viser aussi bien le propriétaire que le locataire qui sous-loue, ce dernier étant lui-même à considérer comme bailleur dans sa relation avec le sous-locataire.

La notion de bailleur a encore l'avantage de viser également les usufruitiers ou les titulaires d'un autre droit réel comme l'emphytéote ou le superficiaire. Elle permet de tenir compte du fait que le bail de la chose d'autrui est licite et que pour louer une chose, il suffit d'être en mesure d'en garantir la jouissance paisible au locataire, même sans être titulaire d'un droit réel sur la chose louée.

<sup>4</sup> Voir en ce sens l'avis du Conseil d'État du 10 juillet 2018 relatif au projet de règlement grand-ducal déterminant les caractéristiques techniques du câblage adapté au haut débit visé au point 9 de l'article 2 de la loi du 22 mars 2017 relative à des mesures visant à réduire le coût du déploiement de réseaux de communications électroniques à haut débit et modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (n° CE 52.960).

## Ad article 28ter

Au paragraphe 1<sup>er</sup>, Le Conseil d'État propose d'employer le terme « exigences » au lieu de « exigences minimales ».

Pour les raisons énoncées à l'article 28bis, le Conseil d'État doit s'opposer formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « occupant ».

Au paragraphe 2, le Conseil d'État recommande d'écrire qu'« Un règlement grand-ducal précise le contenu et fixe les modalités d'application des critères prévus au paragraphe 1<sup>er</sup> », étant donné que le paragraphe 1<sup>er</sup> offre, aux yeux du Conseil d'État, un cadre suffisant répondant aux critères de l'article 32, paragraphe 3, de la Constitution.

## Ad article 28quater

Cet article contient une nouvelle fois le terme « exploitant ». Le Conseil d'État renvoie à ses considérations formulées à l'endroit de l'article 28bis ci-avant et s'oppose formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « exploitant ».

## Ad article 28quinquies

L'article sous revue investit le bourgmestre de la « compétence du contrôle desdits logements et chambres ». Il s'agit de l'occurrence d'une police administrative spéciale, distincte de la police administrative générale dont le bourgmestre est investi par les dispositions combinées du décret du 14 décembre 1789 relatif à la constitution des municipalités, de la loi des 16 et 24 août 1790 sur l'organisation judiciaire et de l'article 67 de la loi communale. Il est à noter que depuis la loi du 16 juin 1989 portant modification du livre premier du code d'instruction criminelle et de quelques autres dispositions légales, le bourgmestre n'a plus la qualité d'officier de police judiciaire pour constater d'éventuelles infractions pénales.

La compétence de contrôle attribuée au bourgmestre se heurte à l'inviolabilité du domicile garantie par l'article 15 de la Constitution et par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, signée à Rome, le 4 novembre 1950 et approuvée par la loi du 29 août 1953. Il ne dispose, en effet, d'aucun titre pour accéder aux logements et chambres à contrôler en cas de refus des occupants. La référence, dans l'exposé des motifs, aux dispositions du Code de procédure pénale relatives à la visite domiciliaire ne sont pas pertinentes dans un contexte de police administrative.

Si le législateur estime qu'il existe des cas dans lesquels le bourgmestre doit être habilité à accéder à un logement ou à une chambre sans l'accord des occupants, le cas échéant par la force, il devra, dans le cadre de la loi, énoncer ces cas avec précision et régler de manière précise les formes d'une telle visite domiciliaire. Le Conseil d'État renvoie à cet égard à son avis du 11 novembre 2014<sup>5</sup> au sujet du projet de loi n° 6646 devenu la loi du 24 novembre 2015 modifiant la loi modifiée du 21 novembre 1980 portant organisation de la direction de la santé et la loi modifiée du 16 août 1968 portant création du Centre de logopédie et de services audiométrique et orthophonique.

Les cas dans lesquels une visite domiciliaire pourrait avoir lieu contre le gré des occupants des logements et chambres visés devraient, en tout état de cause, s'inscrire dans les exceptions énumérées à l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, précitée, à savoir que : « dans une société démocratique [la visite] est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui ».

Les pouvoirs de police administrative à conférer, le cas échéant, au bourgmestre, en vue d'accéder aux logements et chambres à contrôler, devraient être alignés sur ceux accordés aux médecins de la direction de la santé par l'article 5, paragraphe 2, de la loi du 21 novembre 1980 portant organisation de la direction de la santé. Il est souligné que, pour la visite des locaux destinés à l'habitation, cette disposition légale exige l'accord explicite du président du tribunal d'arrondissement du lieu de situation de l'habitation.

<sup>5</sup> Avis du Conseil d'État n° 50.397 du 11 novembre 2014 (doc. parl. n° 6646<sup>1</sup>).

Le Conseil d'État renvoie à ses considérations formulées à l'endroit de l'article 28*bis* ci-avant et s'oppose formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « exploitant » ainsi qu'à l'emploi du terme « occupant ». Il estime, par ailleurs, qu'il est préférable que le bourgmestre informe aussi bien le bailleur que le locataire du contrôle prévu.

Afin d'éviter toute équivoque, le Conseil d'État suggère, par ailleurs, de remplacer le terme impropre « procès-verbal », par celui, plus approprié, de « rapport ».

#### Ad article 28sexies

Le Conseil d'État s'oppose à nouveau formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « exploitant », et renvoie, à ce sujet, à ses considérations formulées à l'endroit de l'article 28*bis*.

Le Conseil d'État estime que l'arrêté du bourgmestre et les mesures de fermeture, de relogement et autres, devraient viser la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article 28*ter*.

#### Ad article 28septies

Le Conseil d'État demande à ce que le renvoi au règlement d'exécution soit omis, étant donné que, en vertu de deux arrêts de la Cour constitutionnelle du 2 mars 2018<sup>6</sup>, les éléments constitutifs de l'infraction doivent, en vertu de l'article 14 de la Constitution, figurer dans la loi.

### Article 3

La disposition sous examen vise à compléter l'article 4 de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg par un nouvel alinéa, afin de préciser les critères auxquels doivent répondre les structures d'hébergement réservées au primo-accueil et au logement provisoire d'étrangers qui sont gérées par l'OLAI ou exploitées par une personne physique ou morale pour les besoins de l'OLAI.

La modification proposée précise in fine qu'un règlement grand-ducal fixe le contenu et les modalités d'application de ces critères pour chaque type de structure d'hébergement visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>. Or, un tel projet de règlement n'a pas été versé au dossier. En effet, le projet de règlement grand-ducal concernant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives et le projet de règlement déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité, joints au projet de loi sous examen, ne font pas référence à ce type de structures d'hébergement.

Comme indiqué ci-avant, il faudra préciser que les exigences minimales concernent la surface, la ventilation et la santé en général, mais que des exigences maximales doivent être prévues pour l'humidité et la nocivité des murs et de l'air. Des exigences minimales pour l'humidité et la nocivité ne donnent pas de sens.

### Article 4

Sans observation.

### Article 5

L'article sous examen contient des dispositions transitoires, lesquelles, selon le Conseil d'État, auraient mieux leur place dans le corps de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Le Conseil d'État propose dès lors d'insérer un nouvel article 69-2 dans la loi précitée du 25 février 1979. L'article sous examen est à libeller comme suit :

« **Art. 5.** Après l'article 69-1 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, il est inséré un article 69-2 qui prend la teneur suivante :

« **Art. 69-2.** (1) Par dérogation aux articles 14*quater*-1 à 14*quater*-6, de la présente loi, l'article 14*quater* reste applicable pour les demandes ayant fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur de la loi du XXX portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la

6 Arrêts n<sup>os</sup> 134/18 et 135/18 du 2 mars 2018 de la Cour constitutionnelle (Mém. A n<sup>os</sup> 198 et 199 du 20 mars 2018).

loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg.

(2) Par dérogation aux articles 28*bis* à 28*septies*, de la présente loi, les articles 32 à 36 restent applicables aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur de la loi du XXX portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, pour une période transitoire qui expire deux ans après l'entrée en vigueur de la loi du XXX portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg. »

#### Article 6

Sans observation.

\*

### OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE

#### Observations générales

Les numéros de chapitres en chiffres romains sont à remplacer par des chiffres arabes.

Le Conseil d'État constate que les termes « le ministre » sont employés de façon récurrente dans le texte de l'article sous examen, sans qu'ils aient été définis auparavant. Ni le texte qu'il s'agit de modifier ni le texte en projet sous avis ne prévoient une forme abrégée pour désigner le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Le Conseil d'État demande dès lors de recourir à la dénomination complète, c'est-à-dire « ministre ayant le Logement dans ses attributions »

Pour caractériser les énumérations, il est fait recours à des numéros suivis d'un exposant « ° » (1°, 2°, 3°...).

Pour marquer une obligation, il suffit généralement de recourir au seul présent de l'indicatif, qui a, comme tel, valeur impérative, au lieu d'employer le verbe « devoir ».

#### Intitulé

L'observation relative aux énumérations vaut également pour l'intitulé de la loi en projet sous avis.

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

À l'article sous examen, il y a lieu de prévoir une abrogation explicite de l'article 14*quater* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, au lieu d'un simple remplacement des dispositions en question. Les modifications étant à faire suivant la numérotation du texte originel, il y a lieu de prévoir, sous un point 1°, l'abrogation explicite de l'article 14*quater*, pour insérer ensuite, sous un point 2°, les articles 14*quater*-1 à 14*quater*-6 nouveaux, alors que, conformément à l'observation du Conseil d'État, ci-après, relative à l'article 4 du projet sous avis, la disposition abrogeant les articles 32 à 36 de la loi précitée du 25 février 1979 trouvera sa place sous un point 3°.

Le Conseil d'État propose de reformuler la phrase liminaire comme suit :

« **Art. 1<sup>er</sup>.** La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est modifiée comme suit :

1° L'article 14*quater* est abrogé.

2° À la suite de l'article 14*quater*, sont insérés les articles 14*quater*-1 à 14*quater*-6 nouveaux, qui prennent la teneur suivante :

« Art. 14*quater*-1. Dans les cas où un ménage ayant l'intention de louer un logement [...] » ».

Au nouvel article 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 2, alinéa 2, le Conseil d'État propose de reformuler la première phrase comme suit :

« Au sens du présent chapitre, on entend par demandeur la ou les personnes physiques qui introduisent une demande en obtention d'une aide au financement d'une garantie locative ».

Au nouvel article 14<sup>quater</sup>-2, paragraphe 4, il y a lieu d'accorder le terme « loyer » au pluriel, pour lire « trois mois de loyers ».

Au nouvel article 14<sup>quater</sup>-3, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, première phrase, le Conseil d'État propose d'écrire « avant l'expiration de ce délai ».

En ce qui concerne le nouvel article 14<sup>quater</sup>-5, alinéa 1<sup>er</sup>, le Conseil d'État signale que les textes normatifs sont en principe rédigés au présent et non au futur, de sorte que le terme « sera » est à remplacer par le terme « est ».

Pour ce qui est du nouvel article 14<sup>quater</sup>-6, paragraphe 4, alinéa 2, le Conseil d'État signale que les textes normatifs sont en principe rédigés au présent et non au futur, de sorte que le terme « entraînera » est à remplacer par le terme « entraîne ».

### Article 2

Au point 1°, le Conseil d'État propose de reformuler la phrase liminaire comme suit :

« 1° À la suite de l'article 28, un nouveau chapitre *VIbis* est introduit, dont l'intitulé prend la teneur suivante : ».

Au point 2°, il y a lieu d'insérer une virgule entre les termes « chapitre *VIbis* » et « sont insérés ».

Toujours au point 2°, au nouvel article 28*bis* à introduire dans la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, le Conseil d'État propose de reformuler la phrase liminaire comme suit :

« Pour l'application du présent chapitre, on entend par : ».

Au nouvel article 28*bis* à introduire dans la loi précitée du 21 septembre 2006, points 5° et 6°, il y a lieu d'accorder le verbe « donner » au participe passé pluriel, pour lire :

« du logement respectivement de la chambre donnés ».

Au nouvel article 28*ter*, paragraphe 1<sup>er</sup>, point 3, en ce qui concerne l'emploi du terme « notamment », le Conseil d'État signale que si celui-ci a pour but d'illustrer un principe établi par le texte, il est à écarter comme étant superfétatoire. Une énonciation d'exemples est en effet sans apport normatif.

Au nouvel article 28*quinquies*, alinéa 1<sup>er</sup>, il y a lieu d'écrire « Police grand-ducale » avec une lettre « p » majuscule, sachant que les institutions, administrations, services, etc., prennent une majuscule au premier substantif. Par ailleurs, le Conseil d'État propose d'écrire :

« le bourgmestre est compétent pour contrôler lesdits logements et chambres ».

Au nouvel article 28*quinquies*, alinéa 2, le Conseil d'État signale que les textes normatifs sont en principe rédigés au présent et non au futur, de sorte que les termes « sera informé » sont à remplacer par les termes « est informé » et le terme « informera » est à remplacer par le terme « informe ».

Au nouvel article 28*sexies*, alinéa 2, il y a lieu d'insérer une virgule entre les termes « au propriétaire » et « de pourvoir ». En outre, le terme « loyer » est à accorder au pluriel, pour lire « frais de loyers ».

Au nouvel article 28*sexies*, alinéa 3, le Conseil d'État signale que lorsqu'on se réfère au premier alinéa, les lettres « er » sont à insérer en exposant derrière le numéro pour lire « l'alinéa 1<sup>er</sup> ».

Au nouvel article 28*septies*, les nombres s'expriment en chiffres, chaque tranche de mille étant séparée par une espace insécable, de sorte qu'il y a lieu d'écrire « d'une amende de 251 125 000 euros ».

### Article 3

Le Conseil d'État propose de reformuler la phrase liminaire comme suit :

« **Art. 3.** À la suite de l'article 4, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, il est inséré un alinéa 2, libellé comme suit : ».

L'emploi de tirets est à écarter. Les tirets sont à remplacer par des numérotations simples (1°, 2°, 3°...). En effet, la référence à des dispositions introduites de cette manière est malaisée, tout spécialement à la suite d'insertions ou de suppressions de tirets opérées à l'occasion de modifications ultérieures. En procédant de cette manière, les renvois à l'intérieur du dispositif sont, le cas échéant, à adapter en conséquence.

L'observation relative à l'article 2, introduisant l'article 28<sup>ter</sup>, paragraphe 1<sup>er</sup>, point 3, vaut également pour l'article sous avis, complétant par un alinéa 2 nouveau l'article 4 de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, et plus précisément au troisième tiret.

#### *Article 4*

Les abrogations d'une ou de plusieurs dispositions d'un acte sont à considérer comme des modifications et doivent partant figurer dans le dispositif à l'endroit des dispositions modificatives. Il convient dès lors d'insérer la disposition sous avis sous un point 2° à l'article 1<sup>er</sup> du projet sous avis, pour lire :

« 2° Les articles 32 à 36 sont abrogés. »

En procédant de cette manière, les articles suivants sont à renuméroter en conséquence.

#### *Chapitre IV (4 selon le Conseil d'État)*

Suite au déplacement de l'article 4, l'intitulé du chapitre sous examen est à reformuler comme suit :

« **Chapitre 4 – Dispositions transitoire et finale** ».

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 19 votants, le 9 octobre 2018.

*Le Secrétaire général,*  
Marc BESCH

*Le Président,*  
Georges WIVENES

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7258/05

**N° 7258<sup>5</sup>****CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2018-2019

**PROJET DE LOI**

**portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg**

\* \* \*

**AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS**

**sur le projet de loi, sur le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les articles 14quater-1 et 14quater-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et sur le projet de règlement grand-ducal déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation**

(25.1.2019)

**RESUME STRUCTURE**

*Le projet de loi sous avis contient deux grands volets:*

*Premièrement, il vise à une modification des dispositions sur l'aide au financement de la garantie locative en vue d'un élargissement des potentiels bénéficiaires et d'une simplification pour les demandeurs et l'Administration. Par ailleurs, le projet de loi sous avis propose d'harmoniser les dispositions sur la définition de revenu des deux aides en matière de location, l'aide au financement d'une garantie locative, d'une part, et la subvention de loyer, d'autre part. Le projet de loi vise en outre à procéder à la révision des critères d'éligibilité de l'aide au financement de la garantie locative. Il est ainsi prévu de réduire la condition de revenus réguliers de six à trois mois, d'augmenter le taux d'effort maximal consacré au paiement du loyer de 33 % à 40 % (exclusion faite des charges locatives) et de revoir la limite de revenu en considérant la composition du ménage.*

*Deuxièmement, il envisage un remaniement des dispositions légales portant sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité en matière de logement à usage d'habitation donné en location, et les déplace au sein de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil. Suite à des contrôles effectués par les communes, le projet de loi prévoit d'adapter les critères minimaux de salubrité, d'hygiène de sécurité et d'habitabilité à la situation actuelle des logements et chambres. Par ailleurs, le projet de loi sous avis entend responsabiliser les propriétaires et exploitants de manière à ce qu'ils soient obligés de pourvoir au relogement des occupants en cas de fermeture d'un logement ou d'une chambre par décision du bourgmestre.*

*Deux projets de règlements grand-ducaux d'exécution accompagnent le présent projet de loi. Le premier projet de règlement grand-ducal décrit les modalités relatives à l'octroi de l'aide au financement d'une garantie locative et détermine les plafonds de revenu pour pouvoir bénéficier de l'aide. Les seuils de revenu prévus ont été abaissés pour quelques types de ménages. Grâce à cette nouvelle*

définition du revenu, les auteurs du texte espèrent avoir créé un accès plus facile à l'aide pour tous les ménages.

*Le deuxième projet de règlement grand-ducal précise les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.*

*La Chambre des Métiers salue l'harmonisation des dispositions sur la définition de revenu de l'aide au financement de la garantie locative et de la subvention de loyer parce qu'elle apporte une simplification pour le demandeur. Pourtant, elle regrette que même si les aides sont bien intentionnées, elles ne constituent pas une solution efficace au problème du logement.*

*Selon la Chambre des Métiers, la hausse du taux d'effort à 40% est devenue une nécessité, mais cette mesure reste tout de même inefficace pour réduire la charge financière du logement des ménages les plus modestes.*

*Par ailleurs, si elle approuve l'objectif du présent projet de loi d'éviter des logements insalubres et indignes, elle s'inquiète quant au fait que les nouveaux critères minimaux puissent avoir des répercussions négatives sur l'offre de logements, surtout celle des colocations. Suite à l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions, les propriétaires seront obligés de mettre en conformité leurs logements à l'issue d'une période de deux ans. La Chambre des Métiers estime que ce délai pourra générer des difficultés dans le cas où le bail d'un logement non-conforme s'étend sur plus de deux ans et sollicite une adaptation du texte en ce sens.*

\*

Par sa lettre du 8 mars 2018, Monsieur le Ministre du Logement a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet du projet de loi et des projets de règlements grand-ducaux repris sous rubrique.

\*

## 1. CONSIDERATIONS GENERALES

### 1.1. Concernant la modification des dispositions sur l'aide au financement d'une garantie locative

Faute de disponibilité de logements issus du parc locatif social, le Législateur est intervenu en introduisant l'aide au financement d'une garantie locative et la subvention de loyer pour faciliter ainsi l'accès à un logement locatif sur le marché privé national. En effet, l'aide au financement d'une garantie locative constitue une avance de l'État, limitée à trois ans au maximum, dans l'attente de la constitution par le locataire, auprès d'un établissement de crédit agréé, du dépôt de la garantie exigée par le bailleur.

Le projet de loi sous avis vise à harmoniser les dispositions sur la définition de revenu de ces deux aides. En effet, jusqu'à maintenant, la condition de revenu prévue dans le cadre de la garantie locative diffère fondamentalement de celle prescrite pour la subvention de loyer. Ainsi, la définition de revenu des deux aides prévues par la loi de 1979 ne considère plus les transferts sociaux.

La Chambre des Métiers salue l'harmonisation des dispositions sur la définition de revenu de l'aide au financement de la garantie locative et de la subvention de loyer parce qu'elle apporte une simplification pour le demandeur.

Par ailleurs, les critères d'éligibilité de l'aide au financement de la garantie locative sont adaptés et insérés dans la loi. D'un côté, la condition de revenus réguliers est réduite à 3 mois (au lieu de 6 mois) et le taux d'effort consacré au paiement du loyer (sans charges locatives) doit être inférieur à 40 % du revenu du ménage (au lieu de 1/3).

Même si les mesures destinées à aider les ménages à revenu modeste à louer un logement sont bien intentionnées, elles ne constituent pas, d'après la Chambre des Métiers, une solution efficace au problème du logement. En effet, elles montrent les déficiences, et en fin de compte l'échec patent de la politique menée au cours des dernières décennies en matière de logement.

Cette politique s'est en effet bornée, par le passé, à subventionner essentiellement la demande de logements au lieu de soutenir l'offre résidentielle – même si des changements sont intervenus ces

dernières années – et a par ailleurs complexifié et allongé les procédures d'autorisation en matière d'urbanisme tout en manquant de prendre des mesures permettant une mise sur le marché suffisante de terrains à bâtir.

De ce fait, elle a contribué à exacerber les tensions sur le marché du logement, se traduisant à travers une hausse prononcée et continue des prix du foncier et, par ricochet, de ceux du logement tout court. La nécessité de relever la limite du taux d'effort maximal à 40 % montre d'autant plus les difficultés qu'ont les décideurs politiques face à la situation tendue du marché du logement au Luxembourg pour limiter l'impact du coût du logement sur le revenu disponible des ménages les plus démunis.

Face aux derniers chiffres publiés par le STATEC dans son rapport « Travail et cohésion sociale », la Chambre des Métiers comprend que l'augmentation du taux d'effort à 40% est devenue une nécessité. Or, le STATEC affirme que « pour les ménages qui déclarent que la charge financière de leur logement est importante, le coût total induit par le logement représente en moyenne 39% du revenu brut du ménage » et même que « 10% de la population habite dans un logement dont le coût dépasse 40% du revenu disponible du ménage ».

Pour la Chambre des Métiers, cette mesure reste inefficace pour réduire la charge financière du logement des ménages les plus modestes. Selon elle, il serait plus efficace d'augmenter l'offre de logements à coût modéré.

Ainsi, elle veut attirer l'attention des auteurs sur les dix pistes pour améliorer l'accès au logement qui ont été élaborées par la Chambre des Métiers. En autres, elle demande de mettre les promoteurs publics et privés sur un pied d'égalité en matière d'aides étatiques. En vertu de l'article 27, alinéa 1, la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, les promoteurs privés ont droit, dans le domaine du logement à coût modéré, aux mêmes aides que les promoteurs publics pour l'acquisition et l'aménagement de terrains, ainsi que pour la construction de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location. Or, seuls les promoteurs publics peuvent bénéficier, jusqu'à concurrence de 70% du prix de construction ou du prix d'acquisition de logements, d'une participation de l'Etat pour la construction ou l'acquisition de logements destinés à être loués à des ménages à revenu modeste, à des familles nombreuses, à des personnes âgées et à des personnes handicapées physiques. De ce fait, il y a lieu de modifier la loi visée de manière à ce qu'il n'y ait plus d'ambiguïté sur l'attribution d'aides étatiques. Les promoteurs privés devraient avoir les mêmes droits et obligations que les promoteurs publics.

## **1.2. Concernant la refonte des dispositions légales sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité**

Les dispositions sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité sont actuellement réglées par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Ces critères seront dorénavant définis par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Selon l'exposé des motifs, le projet de loi poursuit l'objet de résorber le logement insalubre et indigne et d'empêcher les pratiques douteuses de certaines personnes peu scrupuleuses essayant de louer des locaux d'habitation qui ne sont pas dignes de ce nom.

Dans un souci d'être plus précis, le texte de loi est modifié en ce qu'il définit maintenant plus clairement les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité. Il prévoit dorénavant également la définition d'un logement, d'une chambre, de la surface applicable, d'un occupant, d'un exploitant ainsi que d'un propriétaire.

Même si le texte reprend pour l'essentiel le texte de 1979, il convient néanmoins de l'adapter à la situation actuelle des logements et chambres en tenant compte des expériences récentes que les communes ont pu faire lors du contrôle de logements et chambres.

La Chambre des Métiers approuve entièrement l'objectif de résorber le logement insalubre et indigne. Pourtant, elle s'inquiète quant au fait que les nouveaux critères minimaux pourront avoir des répercussions négatives sur l'offre de logement, surtout celle des colocations. Elle regrette que les auteurs du texte ne donnent pas d'estimation aux fins de savoir dans quelle mesure le stock de logements existants n'est pas conforme aux nouveaux critères. Suite à l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions, les propriétaires seront obligés de mettre en conformité leurs logements à l'issue d'une période de deux ans. La Chambre des Métiers estime que ce délai puisse générer des difficultés dans le cas où le bail d'un logement non-conforme s'étend sur plus de deux ans et demande une adaptation du texte sur ce point.

Le projet de loi envisage par ailleurs d'octroyer l'autorité au bourgmestre en matière de contrôle et de fermeture des logements et chambres donnés en location ne répondant pas aux critères minimaux de salubrité, d'hygiène de sécurité et d'habitabilité. Ainsi, il appartient au bourgmestre de décider si un logement doit être fermé ou s'il accorde un délai au propriétaire ou à l'exploitant pour se conformer aux critères minimaux fixés par la loi et la réglementation applicable en la matière.

Par ailleurs, le projet de loi sous avis entend responsabiliser les exploitants et propriétaires de logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation. Ainsi, en cas de fermeture d'un logement ou d'une chambre par décision du bourgmestre, le propriétaire ou l'exploitant doivent pourvoir au relogement des occupants. A défaut, le bourgmestre procède au relogement, mais aux frais du propriétaire ou de l'exploitant suivant le cas d'espèce<sup>1</sup>.

La Chambre des Métiers salue le fait que les auteurs du texte ne veulent pas contrarier les communes dans leur autonomie d'agir au cas par cas. Pourtant, il faut veiller à ce que les bourgmestres de toutes les communes déploient les moyens nécessaires pour effectuer les contrôles de façon homogène. Ainsi, la Chambre des Métiers apprécie plus particulièrement la possibilité du bourgmestre de se faire assister par des agents de la Direction de la santé ou de faire appel à des experts.

Comme les structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg ne sont pas réglées par la loi de 2006 sur le bail à loyer, les auteurs du texte proposent d'insérer les standards en matière de salubrité, d'hygiène, etc. qui s'appliquent à ces structures, dans la loi modifiée de 2008 précitée et de supprimer l'Office luxembourgeois de l'accueil et de l'intégration comme autorité en charge du contrôle des logements et chambres visés par la législation sur le bail à loyer.

### **1.3. Concernant le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives**

Le projet de règlement grand-ducal prévoit les modalités relatives à la demande en obtention de l'aide et à la décision d'octroi ou de refus de l'aide. Il prévoit également les seuils de revenus qui ont été adaptés sur base des unités de consommation (UC), comme c'est déjà le cas pour l'aide sous forme de subvention de loyer. À première vue, ces seuils ont été abaissés pour les ménages sans enfants et pour les ménages à deux personnes avec un enfant. Grâce à la nouvelle définition du revenu, davantage de ménages bénéficieront d'un accès au financement de la garantie locative.

La Chambre des Métiers émet des doutes considérables face à la procédure de demande de l'aide puisque le demandeur est obligé de conclure un contrat de bail à usage d'habitation avant de pouvoir introduire sa demande en obtention de l'aide à la garantie locative. Dans l'éventualité où la demande était refusée par le ministère en charge, le demandeur était susceptible de se retrouver dans la situation où il a conclu un contrat de bail avec un bailleur, sollicitant une garantie locative que le demandeur ne pourrait pas payer. La Chambre des Métiers propose que la procédure soit changée afin que le demandeur puisse être certain que l'aide soit accordée avant la conclusion du contrat de bail ou au moins de réduire les délais nécessaires pour traiter la demande au strict minimum.

### **1.4. Concernant le projet de règlement grand-ducal déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation**

Le projet de règlement sous rubrique fixe les mesures d'exécution relatives aux critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location. Il prévoit également la définition d'un local collectif ainsi que les modalités de gestion d'une chambre et des locaux collectifs.

La Chambre des Métiers ne peut que saluer l'intention des auteurs du texte d'adapter ces critères minimaux, qui n'ont plus été modifiés depuis le 15 juin 1979. Pourtant, les nouveaux critères minimaux

<sup>1</sup> Le propriétaire est responsable s'il existe par exemple un danger lié à la construction de l'immeuble. L'exploitant est responsable si, par exemple, l'immeuble est mal géré ou dans le cas d'une location non-autorisée par le propriétaire.

de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité pourraient éventuellement avoir pour effet de rétrécir temporairement l'offre de logements abordables. Ainsi, la Chambre des Métiers est d'avis qu'il faut soutenir cette dernière tout en incitant les propriétaires à mettre leurs logements en conformité avec les nouveaux critères minimaux.

Par ailleurs, le règlement sous rubrique dispose que l'exploitant doit tenir un registre des occupants. Ce registre doit être présenté lors d'un contrôle ordonné par le bourgmestre afin de vérifier si ces personnes sont effectivement inscrites à la commune du lieu d'habitation concerné. Elle met en garde contre la lourdeur éventuelle de ce dispositif.

\*

La Chambre des Métiers ne peut approuver le projet de loi et les projets de règlement grand-ducaux lui soumis pour avis que sous la réserve expresse de la prise en considération de ses observations ci-avant formulées.

Luxembourg, le 25 janvier 2019

*Pour la Chambre des Métiers*

*Le Directeur Général,*  
Tom WIRION

*Le Président,*  
Tom OBERWEIS

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7258/06, 7258A/01, 7258B/01

**N° 7258<sup>6</sup>**  
**N° 7258A<sup>1</sup>**  
**N° 7258B<sup>1</sup>**

**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2018-2019

---

**PROJET DE LOI**

**portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg**

**PROJET DE LOI**

**portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

**PROJET DE LOI**

**relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation**

\* \* \*

**SOMMAIRE:**

	<i>page</i>
1) Dépêche du Président de la Chambre des Députés au Président du Conseil d'Etat (5.4.2019).....	2
2) Texte coordonné du projet de loi N°7258A .....	17
3) Texte coordonné du projet de loi N°7258B.....	21

\*

**DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES  
AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ETAT**

(5.4.2019)

Madame le Président,

J'ai l'honneur de vous soumettre ci-après une série d'amendements au projet de loi sous rubrique, amendements adoptés par la Commission du Logement lors de sa réunion du 4 avril 2019.

Je vous joins, à titre indicatif, un texte coordonné tenant compte de ces propositions d'amendement, ainsi que des propositions du Conseil d'Etat que la commission a faites siennes.

**Intitulé du projet de loi**

Le Conseil d'Etat critique que le Gouvernement propose une modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil en ajoutant un nouveau chapitre *Vibis* portant sur les « critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ».

Le Conseil d'Etat est d'avis qu'il faut donc se poser la question de savoir si les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité ne devraient pas figurer dans une loi particulière.

La Commission du Logement partage cette vue.

Au vu des observations du Conseil d'Etat et des oppositions formelles qu'il a formulées au niveau du chapitre II du projet de loi initial, il est proposé de suivre le Conseil d'Etat et de scinder le projet de loi en deux parties.<sup>1</sup>

*Amendement 1 portant sur l'intitulé du projet de loi*

L'intitulé serait donc à adapter et devrait se lire comme suit:

« PROJET DE LOI 7258A

portant modification

~~1<sup>o</sup>~~ de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,

~~2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et~~

~~3) 2<sup>o</sup> de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg »~~

« PROJET DE LOI 7258B

relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation »

La suppression du 3e point de l'ancien intitulé est la conséquence de la suppression du chapitre III du projet de loi 7258 initial.

La version de texte proposée par la Commission parlementaire tient également compte d'une observation d'ordre légistique de la part du CE concernant les numéros de chapitres (en chiffres romains à remplacer par des chiffres arabes).

<sup>1</sup> Les propositions d'amendement de la Commission du Logement figurent en gras dans le texte. Les propositions de modification émises par le Conseil d'Etat que la Commission fait siennes sont soulignées.

**Chapitre 1<sup>er</sup> – Modification de la loi modifiée du 25 février 1979  
concernant l'aide au logement**

**Article 1<sup>er</sup>**

La Commission du Logement décide de suivre le Conseil d'Etat concernant la reformulation de la phrase liminaire de l'article 1<sup>er</sup>. Au vu des nombreuses dispositions – concernant l'aide au financement d'une garantie locative – à insérer dans la loi de 1979, il y a lieu de prévoir une abrogation explicite de l'article 14<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, au lieu d'un simple remplacement des dispositions en question.

*Amendement 2 portant sur la phrase introductive de l'article 1<sup>er</sup>*

Les modifications étant à faire suivant la numérotation du texte originel, il y a lieu de prévoir, sous un point 1<sup>o</sup>, l'abrogation explicite de l'article 14<sup>quater</sup>, pour prévoir ensuite, sous un point 2<sup>o</sup>, l'insertion dans le chapitre 2<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 des articles 14<sup>quater</sup>-1 à 14<sup>quater</sup>-6 nouveaux, alors que, conformément à l'observation du Conseil d'Etat, ci-après, relative à l'article 4 du projet sous avis, la disposition abrogeant les articles 32 à 36 de la loi précitée du 25 février 1979 trouvera sa place sous un point 3<sup>o</sup>.

La phrase liminaire de l'article 1<sup>er</sup> prendrait la teneur suivante:

« **Art. 1<sup>er</sup>.** ~~Dans le chapitre 2<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, l'article 14<sup>quater</sup> est remplacé par les dispositions suivantes: La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est modifiée comme suit:~~

1<sup>o</sup> L'article 14<sup>quater</sup> est abrogé.

2<sup>o</sup> ~~Dans le chapitre 2<sup>quater</sup> à la suite de l'article 14<sup>quater</sup> sont insérés les articles 14<sup>quater</sup>-1 à 14<sup>quater</sup>-6 nouveaux, qui prennent la teneur suivante: « (...) ».~~

3<sup>o</sup> **Les articles 32 à 36 sont abrogés.** ».

*Article 1<sup>er</sup> – Article 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 1<sup>er</sup>*

Le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, énonce la première condition qu'un ménage doit remplir pour profiter de l'aide accordée par les dispositions du projet de loi sous avis.

Le Conseil d'Etat demande à ce que le terme « ménage » soit omis et remplacé par le terme « personne ». Le terme « ménage » n'étant pas autrement défini, le Conseil d'Etat se doit d'émettre une opposition formelle à l'encontre de l'emploi de celui-ci, pour cause d'insécurité juridique.

La Commission du Logement accepte la proposition du Conseil d'Etat de remplacer le terme « ménage » par le terme « personne » concernant le paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article 14<sup>quater</sup>-1.

La Commission du Logement note que se pose alors la question de savoir comment le ministre ayant le Logement dans ses attributions contrôlera l'existence éventuelle de ces fonds nécessaires. Le demandeur devra-t-il demander un certificat négatif auprès de chaque établissement de crédit, solution qui n'est guère envisageable en pratique, afin de le soumettre ensemble avec sa demande ? Les auteurs du texte ont prévu cette condition pour avoir une possibilité d'agir en cas de doute (p.ex. cas d'une personne fortunée au vu d'un certificat d'imposition transmis au Service des aides au logement lors de l'instruction de la demande).

Le Conseil d'Etat n'a pas émis de remarque relative au second alinéa de cet article. La Commission décide de le garder dans sa version initiale.

L'article 14<sup>quater</sup>-1 (1) prendrait la teneur suivante:

« **Art. 14<sup>quater</sup>-1.** (1) Dans les cas où ~~un ménage~~ une personne ayant l'intention de louer un logement à usage d'habitation sur le marché locatif privé ne peut fournir au bailleur les fonds propres nécessaires au financement de la garantie locative prévue lors de la conclusion du bail, l'Etat est autorisé à encourager l'accession à la location dudit logement en accordant une aide pour soutenir le financement de la garantie locative.

L'aide prend la forme d'un certificat dans lequel l'Etat s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative. »

*Article 1<sup>er</sup> – Article 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>*

Le point 1<sup>o</sup> du paragraphe 2 reste inchangé.

Ad Point 2°:

Le Conseil d'Etat constate que la condition mentionnée dans le texte ne s'applique qu'au demandeur, alors que la condition prévue par l'article 14<sup>quater</sup>-2, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, relative au revenu mensuel du ménage, s'applique également aux membres du ménage du demandeur. La Haute Corporation estime qu'il y a une incohérence entre le point 2 et l'article 14<sup>quater</sup>-2, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2. Le Conseil d'Etat estime qu'il y a lieu de compléter le paragraphe 2, point 2, afin de viser non seulement le demandeur, mais également les membres de son ménage.

La Commission du Logement ne partage pas l'avis du Conseil d'Etat et décide de ne pas le suivre dans son raisonnement. En effet, il se pourrait qu'une personne habite temporairement dans le logement du demandeur (p.ex. suite à un divorce) sans être ni demandeur, ni bénéficiaire de l'aide. Il serait exagéré d'exiger de celui-ci de n'être p.ex. ni copropriétaire ou usufruitier d'un logement pour que le demandeur puisse obtenir l'aide. La Commission parlementaire décide dès lors de maintenir le texte actuel du point 2° (tout en apportant les modifications d'ordre légistique aux points 1° et 2°).

« (2) L'aide est accordée par le ministre ayant le Logement dans ses attributions si les conditions suivantes sont remplies:

- 1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;
- 2° le demandeur n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement, ni au Grand-Duché de Luxembourg, ni à l'étranger; »

*Article 1<sup>er</sup> – Article 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, point 3°*

Le Conseil d'Etat relève, tout d'abord, que le terme « ménage » et les termes « membres du ménage » ne sont définis ni dans la loi précitée du 25 février 1979, qu'il s'agit de modifier, ni dans le projet de loi sous examen, ce qui est source d'insécurité juridique. Se pose, selon le Conseil d'Etat, la question de savoir quelles personnes sont à considérer comme faisant partie du ménage. Le Conseil d'Etat s'oppose formellement à l'emploi de ces termes. A ce titre, le Conseil d'Etat renvoie à la loi du 28 juillet 2018 relative au revenu d'inclusion sociale, qui emploie le concept de « communauté domestique », qui est défini et déterminé avec précision à l'article 4 de la loi précitée du 28 juillet 2018 relative au Revis (« Sont présumées former une communauté domestique toutes les personnes qui vivent dans le cadre d'un foyer commun, dont il faut admettre qu'elles disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles (précisions à prévoir par un RGD, comme pour le Revis) qu'elles résident ailleurs)). Le Conseil d'Etat serait d'accord avec l'emploi et la définition de ce concept dans le cadre des dispositions à insérer dans la loi précitée du 25 février 1979. Par souci de clarté, le Conseil d'Etat est aussi d'avis qu'il serait préférable de préciser que le demandeur et les membres de la communauté domestique doivent être en séjour légal au Luxembourg. Cette formulation a l'avantage de viser aussi expressément le demandeur.

La Commission du Logement comprend le raisonnement du Conseil d'Etat, mais la commission parlementaire propose de maintenir ici – et par la suite – le terme « ménage ». Elle est en effet d'avis qu'il est préférable de maintenir la notion de « ménage » au lieu d'introduire une toute nouvelle notion comme celle de « communauté domestique » dans la loi de 1979 concernant l'aide au logement. Le terme « ménage » serait ainsi maintenu dans la législation jusqu'à la réforme globale de la loi de 1979, afin de garder une cohérence de terminologie avec les autres aides prévues par la loi. La Commission propose cependant d'insérer une définition de la notion de « ménage » au présent paragraphe 2 – donc dans la base légale –, afin qu'il n'y ait plus d'insécurité juridique sur cette notion.

En effet, la notion de « ménage » est à l'heure actuelle prévue par la plupart des dispositions concernant les aides individuelles au logement (voir p.ex. art. 11 (primes) et art. 14<sup>quinqüies</sup> (subvention de loyer) dans la loi modifiée du 25 février 1979, respectivement le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété).

Dans le cadre de la réforme envisagée de la prédite loi de 1979 concernant l'aide au logement, la terminologie et les définitions actuelles seront revues et, le cas échéant, échangées contre des notions/définitions plus adaptées aux exigences nouvelles. Le législateur est conscient du fait qu'il faudra notamment clarifier certains concepts et préciser des formulations jugées ambiguës afin de d'éviter à l'avenir toute insécurité juridique contraire à la volonté du législateur.

La Commission accepte la proposition du Conseil d'Etat qu'il est préférable de préciser que le demandeur doit également être en séjour légal au Luxembourg (comme les autres membres du ménage).

Le point 3° serait ainsi à libeller comme suit:

« 3° le demandeur et les membres du ménage du demandeur sont en séjour légal au Grand-Duché de Luxembourg au sens de la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration ; »

*Article 1<sup>er</sup> – Article 14quater-1, paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, points 4° à 7°*

Le libellé de ces textes reste inchangé, sauf les adaptations d'ordre légistique proposées par le Conseil d'Etat.

Il convient encore de noter que par « loyer », il y a lieu d'entendre dans le cadre des conditions d'octroi d'une aide au financement d'une garantie locative le loyer sans les charges locatives (comme pour les conditions d'octroi d'une subvention de loyer).

*Article 1<sup>er</sup> – Article 14quater-1, paragraphe 2, alinéa 2*

Le paragraphe 2, alinéa 2, énonce ensuite que si « l'aide est accordée à plusieurs personnes, l'aide est répartie à parts égales entre celles-ci ». Selon le Conseil d'Etat, cette formulation est erronée. Comme l'aide garantit les dettes résultant du contrat de bail, elle doit être remboursée, en cas de pluralité de locataires, solidairement par ceux-ci à l'Etat dans les conditions prévues par les articles 14quater-3, 14quater-5 et 14quater-6.

Le paragraphe 2, alinéa 2, précise tout d'abord que le terme « demandeur » désigne « la ou les personnes physiques qui introduisent une demande en obtention d'une aide au financement d'une garantie locative ». Le Conseil d'Etat critique que le projet de loi ne définit pas de situation dans laquelle il y aurait une pluralité de demandeurs. S'agit-il du cas où deux personnes signent un contrat de bail en tant que locataires et où elles seraient, dès lors, tenues d'introduire une demande conjointe ? Dans l'affirmative, il y a lieu de le préciser dans le projet de loi sous avis. Pour les raisons qui précèdent, le Conseil d'Etat s'oppose formellement à la définition du terme « demandeur », qui est source d'insécurité juridique.

*Amendement 3 relatif à l'article 1<sup>er</sup>, article 14quater-1, paragraphe 2, alinéa 2*

Tout en maintenant le terme de « ménage » (voir observation plus haut), et dans un souci de répondre au reproche du Conseil d'Etat, il est proposé d'ajouter une définition de la notion de « ménage » – il s'agit de la même définition que celle prévue par l'article 1<sup>er</sup> du règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer – à la première phrase de l'alinéa 2 du paragraphe 2, qui se lirait désormais comme suit:

« Au sens du présent chapitre, on entend par:

- demandeur: , il y a lieu d'entendre pour le présent chapitre la ou les personnes physiques qui introduisent une demande en obtention d'une aide au financement d'une garantie locative;
- **ménage: une personne vivant seule ou un groupe de personnes habitant ou ayant l'intention d'habiter dans un logement locatif privé, y compris le demandeur.** ».

De plus, il est proposé de faire des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> phrases de l'alinéa 2 du paragraphe 2 un nouvel alinéa 3, qui aurait la teneur suivante:

« Cette demande doit être signée est à signer par toutes les personnes concluant le contrat de bail à usage d'habitation **en tant que locataires** avec le bailleur. Au cas où **Paide est accordée à la demande est signée par** plusieurs personnes, l'aide **accordée** est répartie à parts égales entre celles-ci. ».

Il convient d'ajouter « en tant que locataires » dans le texte, car uniquement les personnes signant le contrat de bail à loyer en qualité de « locataire » sont à considérer dans le cadre de l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative. En effet, dans certains cas, le bailleur exige que les parents du ou des locataires doivent également signer le contrat de bail en tant que « garant(s) » pour que les locataires obtiennent le logement locatif en question, bien qu'ils n'aient pas l'intention d'y habiter. Il semble normal et justifié de ne pas considérer les parents dans le cadre de la demande d'aide.

La commission parlementaire considère que la dernière phrase de l'alinéa 3 est maintenant suffisamment claire d'un point de vue juridique. En cas d'octroi de l'aide sous forme de garantie locative, si la demande a été signée p.ex. par 2 personnes, l'aide est répartie à parts égales, donc par moitié, entre les deux demandeurs de l'aide. En cas d'appel à la garantie par le bailleur et si les avoirs épargnés

sur le dépôt conditionné sont insuffisants pour rembourser le montant de l'aide versée par l'Etat, chacun des 2 bénéficiaires devra alors payer sa part (1/2) du solde restant dû à l'Etat.

*Article 1<sup>er</sup> – Article 14quater-1, paragraphe 3*

Le paragraphe 3, qui énumère quatre situations dans lesquelles l'aide est refusée, est superflu, selon le Conseil d'Etat. Le point 1 ne fait que reprendre la condition négative figurant à l'article 14quater-1, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, tandis que les points 2 à 4 reprennent des évidences, de sorte que le Conseil d'Etat suggère d'énumérer les seules conditions d'accès, figurant aux paragraphes 1<sup>er</sup> et 2, et de supprimer le paragraphe 3.

La Commission du Logement est d'accord pour suivre le Conseil d'Etat et décide de supprimer le paragraphe 3.

(3) L'aide est refusée dans les cas suivants:

1. le demandeur dispose des fonds nécessaires au financement de la garantie locative;
2. la demande contient des informations fausses ou incomplètes;
3. certains renseignements ou un ou plusieurs documents demandés par le ministre font défaut;
4. une ou plusieurs des conditions prévues au présent chapitre ne sont pas ou plus remplies.

*Article 1<sup>er</sup> – Article 14quater-1, paragraphe 4*

Le paragraphe 4 devient le paragraphe 3 suite à la suppression de l'ancien paragraphe 3.

«(4) (3) Un règlement grand-ducal fixe les modalités relatives à la demande en obtention de l'aide et à la décision d'octroi ou de refus de l'aide. »

*Article 1<sup>er</sup> – Article 14quater-2, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>*

Le paragraphe 1<sup>er</sup> définit le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide au logement. Tel qu'exposé ci-avant, le but est d'harmoniser les définitions de revenu à prendre en considération en matière d'aide au logement et de subvention de loyer.

Le demandeur doit justifier de revenus réguliers depuis trois mois au moment de la décision prévue à l'article 14quater-1, paragraphe 2. Cette justification est difficilement réalisable en pratique. Le demandeur ignore la date de la prise de décision et serait obligé d'actualiser constamment son dossier par de nouvelles pièces. Il convient donc, selon le Conseil d'Etat, de remplacer les termes « au moment de la décision » par les termes « au moment de la demande ».

La Commission du Logement est d'accord pour suivre le Conseil d'Etat concernant l'alinéa 1<sup>er</sup> du paragraphe 1<sup>er</sup>.

« **Art. 14quater-2.** (1) L'aide peut uniquement être accordée si le demandeur peut justifier des revenus réguliers depuis trois mois au moment de la décision demande prévue à l'article 14quater-1, paragraphe 2. »

*Article 1<sup>er</sup> – Article 14quater-2, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2*

Le Conseil d'Etat s'oppose formellement au libellé sous examen, étant donné qu'il s'agit d'une matière réservée à la loi en vertu de l'article 11, paragraphe 5, de la Constitution.

*Amendement 4 portant sur l'article 1<sup>er</sup>, article 14quater-2, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2*

Afin de satisfaire à l'exigence de l'article 11, paragraphe 5, de la Constitution, la Commission du Logement propose d'insérer les critères figurant à l'article 4 du projet de RGD dans le projet de loi. Cependant, il est proposé de maintenir en annexe au RGD le tableau auquel cet article 4 renvoie, afin de garantir une certaine flexibilité p.ex. pour pouvoir, le cas échéant, si nécessaire, modifier rapidement les chiffres du tableau et tenir compte de l'indexation automatique des salaires) tout en prévoyant le montant minimal et le montant maximal des seuils de revenu dans la base légale.

L'alinéa 2 du paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article 14quater-2 se lirait comme suit:

« Le revenu mensuel du ménage doit être inférieur ou égal au seuil de revenu fixé suivant la composition du ménage, **compris entre 350 et 1 500 euros, ramené à la valeur au nombre indice cent du coût de la vie, suivant les modalités prévues par l'article 11 de la loi modifiée du 22 juin 1963 fixant le régime des traitements des fonctionnaires de l'Etat, conformément à**

~~**L'annexe du présent règlement.**~~ Un règlement grand-ducal fixe le tableau des seuils de revenu à respecter selon la composition du ménage. ».

*Article 1<sup>er</sup> – Article 14quater-2, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 3*

Cet alinéa reste inchangé par rapport au texte initial.

*Article 1<sup>er</sup> – Article 14quater-2, paragraphe 2*

Le Conseil d'Etat constate une contradiction entre les points 1 et 5. Sont pris en compte, d'une part, les revenus nets, et d'autre part, les rémunérations brutes au titre des heures supplémentaires. Il y a lieu d'éliminer cette incohérence. En outre, le projet de loi sous avis ne précise pas si, pour le calcul du revenu de la communauté domestique, les rentes d'accident et les indemnités de congé parental sont à prendre en compte dans leur montant brut ou dans leur montant net, sachant qu'aussi bien les rentes d'accident que les indemnités de congé parental sont soumises à l'impôt.

Elle suit la proposition du Conseil d'Etat en précisant que l'indemnité pour congé parental et les rentes d'accident (soumises à l'impôt) sont à prendre en compte dans leur montant net.

Cependant, comme pour le régime de la subvention de loyer, il convient de prendre en compte ici le montant brut des rémunérations allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par ladite disposition, donc le supplément (part majorée) pour heure supplémentaire, qui est exempt de l'impôt sur le revenu et des charges sociales (contrairement à la part non-majorée de l'heure supplémentaire, pour laquelle les cotisations pour prestations en nature (assurance-maladie et soins de santé) et les cotisations dépendance ne sont pas exonérées).

Le paragraphe 2 se lira comme suit :

« (2) Le revenu du ménage est la somme :

- 1° des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus;
- 2° des montants nets de l'indemnité pour congé parental ;
- 3° des rentes alimentaires perçues ;
- 4° des montants nets des rentes accident ;
- 5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 4, paragraphe 1, du règlement grand-ducal du 21 décembre 2007 portant exécution de l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires versées sont déduites du revenu. »

*Article 1<sup>er</sup> – Article 14quater-2, paragraphe 3*

Ce paragraphe reste inchangé par rapport au texte initial.

*Article 1<sup>er</sup> – Article 14quater-2, paragraphe 4*

La Commission du Logement décide de ne pas suivre la proposition d'ordre légistique du Conseil d'Etat.

Le paragraphe 4 se lit comme suit :

« (4) Le montant de l'aide se détermine en fonction du montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, sans pouvoir dépasser trois mois de loyer. »

*Article 1<sup>er</sup> – Article 14quater-3*

Le projet de loi prévoit un délai maximum de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné pour alimenter ce dernier. Il ne prévoit toutefois aucune sanction au cas où cette alimentation n'aurait pas été effectuée dans le délai de trois ans. Dans un souci d'efficacité du dispositif sous examen, le Conseil d'Etat préconise de prévoir une sanction pour le cas où le délai visé n'aurait pas été respecté.

Au vu de l'objectif de l'aide (et comme l'Etat se porte uniquement garant pour le paiement d'une garantie locative en cas d'un éventuel appel à la garantie par le bailleur) et au vu de la population cible visée, la Commission du Logement est d'avis qu'il n'est pas jugé utile de prévoir ici une sanction.

La Commission du Logement est d'accord pour suivre le Conseil d'Etat dans ses propositions de texte. L'article 14<sup>quater</sup>-3 prend la teneur suivante:

« **Art. 14<sup>quater</sup>-3.** (1) Le dépôt conditionné est à alimenter régulièrement par le bénéficiaire de l'aide, par un ordre permanent à conclure par le demandeur au moment de l'ouverture du dépôt, jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur le dépôt conditionné soient équivalents au montant de l'aide accordée.

Les avoirs sur le dépôt conditionné sont à bloquer par l'établissement de crédit pendant la durée du bail et pendant un délai de six mois au maximum après la fin du bail, à moins que le bailleur renonce à la garantie locative avant l'expiration de ce délai. A l'exception du montant des frais bancaires éventuellement dus, des fonds ne peuvent être retirés du dépôt conditionné que suite à une autorisation écrite du ministre ayant le Logement dans ses attributions pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave.

Pour alimenter le dépôt conditionné du montant de l'aide, le bénéficiaire dispose au maximum d'un délai de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné.

(2) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre ayant le Logement dans ses attributions peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser temporairement le bénéficiaire du paiement régulier des mensualités. »

*Article 1<sup>er</sup> – Article 14<sup>quater</sup>-4*

Ce texte est resté sans observation particulière de la part du Conseil d'Etat, sauf une adaptation d'ordre légistique.

« **Art. 14<sup>quater</sup>-4.** Après l'octroi de l'aide, le bénéficiaire est tenu d'informer sans délai le ministre ayant le Logement dans ses attributions de tout changement relatif au contrat de dépôt conditionné respectivement de tout changement au contrat de bail à usage d'habitation ayant une incidence sur l'aide. »

*Article 1<sup>er</sup> – Article 14<sup>quater</sup>-5*

A l'alinéa 2, il y a lieu de préciser la forme dans laquelle le bénéficiaire est informé du versement des avoirs sur le dépôt conditionné à l'Etat.

*Amendement 5 portant sur l'article 1<sup>er</sup>, article 14<sup>quater</sup>-5*

« **Art. 14<sup>quater</sup>-5.** En cas d'appel à la garantie locative, et sur présentation du certificat annexé à la décision d'octroi de l'aide par le bailleur auprès du ministre ayant le Logement dans ses attributions, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé sera est versé sans délai au bailleur sur le numéro de compte communiqué par celui-ci. Le bénéficiaire est informé **par voie postale** du montant de l'aide payée au bailleur à titre de garantie locative.

Au cas où le bailleur a fait appel à la garantie locative auprès du ministre ayant le Logement dans ses attributions et que l'aide a été versée, les avoirs sur le dépôt conditionné du bénéficiaire sont, suite à une demande de l'Etat, versés à l'Etat par l'établissement de crédit concerné jusqu'à concurrence du montant de l'aide. Le bénéficiaire en est informé **par voie postale**. »

*Article 1<sup>er</sup> – Article 14<sup>quater</sup>-6*

A la lecture de la disposition sous examen, le Conseil d'Etat considère qu'il serait préférable de parler de paiement du solde du montant restant dû, au lieu de remboursement.

En ce qui concerne le paragraphe 1<sup>er</sup>, le Conseil d'Etat suggère de regrouper les alinéas 1<sup>er</sup> et 2 sous un seul alinéa, en tenant compte de l'observation précédente, pour écrire, à titre d'exemple: « (1) En cas de versement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur et en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide versée par l'Etat, le bénéficiaire paie à l'Etat, totalement ou partiellement, le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné. »

Le paragraphe 2 précise que les décisions concernant le remboursement total ou partiel de l'aide sont prises par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Elles sont transmises aux bénéficiaires concernés. Le Conseil d'Etat renvoie à son observation relative à l'article 14<sup>quater</sup>-5, concernant la forme de la correspondance avec le bénéficiaire.

Le paragraphe 3 prévoit que le bénéficiaire de l'aide au financement de la garantie locative ayant profité d'une dispense totale ou partielle de remboursement ne peut plus se voir accorder une nouvelle aide. Le Conseil d'Etat estime que cette exclusion est difficilement concevable avec l'objectif du projet de loi sous avis, qui consiste à soutenir les ménages à revenu modeste.

La Commission du Logement ne partage pas cette vue. Pour des raisons d'équité et pour éviter des tentatives d'abus, elle propose de maintenir la phrase et de la compléter.

La Commission du Logement fait siennes les propositions de texte du Conseil d'Etat. Dans le respect du parallélisme des formes, il est proposé de préciser que la transmission des décisions ministérielles se fera par voie postale (cf. article 14<sup>quater</sup>-5.).

L'article 14<sup>quater</sup>-6 prend la teneur suivante:

« **Art. 14<sup>quater</sup>-6.** (1) ~~Toute décision de remboursement total ou partiel de l'aide présuppose le paiement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur ainsi que l'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour régler le montant de l'aide versée par l'Etat.~~ En cas de versement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur et en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide versée par l'Etat, le bénéficiaire doit restituer le montant du solde restant dû de l'aide versée par l'Etat au bailleur paie à l'Etat, totalement ou partiellement, le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné.

(2) Les décisions concernant le remboursement total ou partiel de l'aide sont prises par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Elles sont transmises par voie postale aux bénéficiaires concernés.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre ayant le Logement dans ses attributions peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser totalement ou partiellement le bénéficiaire du remboursement du montant dû de l'aide. Dans ce cas, une nouvelle aide ne peut **pas plus** être accordée à ce bénéficiaire **pour un autre logement que s'il rembourse le montant dispensé de la première aide.**

(4) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions peut accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la situation familiale du bénéficiaire.

Le non-remboursement de l'aide aux termes fixés par le ministre ayant le Logement dans ses attributions entraînera de plein droit le rejet de toute nouvelle demande en obtention de l'aide.»

## Article 2 initial

Suite à la proposition de scinder le projet de loi en deux, les commentaires relatifs aux articles 3 à 5 (chapitres III et IV du projet de loi initial) s'inséreraient à la suite de l'amendement 12 (p. 21).

Au vu des observations du Conseil d'Etat et des oppositions formelles que la Haute Corporation a formulées au niveau du Chapitre II du projet de loi initial, la Commission du Logement décide de scinder le projet 7258 en deux parties.

### Amendement 6

L'intitulé du projet de loi 7258B se lirait comme suit:

« **Projet de loi relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation** »

**Chapitre II – Modification de la loi modifiée  
du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d’habitation  
et modifiant certaines dispositions du Code civil**

**Article 1<sup>er</sup> du projet de loi 7258B**

L’article 1<sup>er</sup> reprend le libellé de l’article 28bis initialement prévu par l’article 2 du projet de loi 7258.

Etant donné que les dispositions légales concernant les critères de salubrité, d’hygiène, de sécurité et d’habitabilité sont prévus par un nouveau projet de loi, les propositions de reformulation des points 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> de l’article 28bis ancien deviennent superflètes.

La Commission du Logement décide de faire siennes toutes les modifications d’ordre légistique, sauf celles qui sont énumérées de manière explicite. Dans un souci de parallélisme des formes, il est proposé d’apporter les modifications similaires à tous les endroits du texte où elles s’imposent.

Le Conseil d’Etat propose de reformuler la phrase liminaire comme suit: « Pour l’application du présent chapitre, on entend par: (...) ».

Vu que le projet de loi, dans sa version amendée, ne comporte plus de chapitres, la commission parlementaire propose d’adapter le libellé qui se lirait comme suit: « Pour l’application de la présente loi, on entend par: (...) ».

Les modifications d’ordre légistique sont reprises à l’endroit des différents articles.

*Amendement 7 portant sur l’article 2 du projet de loi 7258 initial*

L’article 28bis devient l’article 1<sup>er</sup> du projet de loi 7258B.

Le Conseil d’Etat note que la surface est définie par rapport à la norme nationale ILNAS 101:2016 sur la surface habitable.

Il rappelle dans ce contexte que le juge administratif considère que, même si aucune disposition constitutionnelle ou légale n’interdit d’intégrer dans un acte législatif ou réglementaire une référence à de telles normes, le défaut de publication officielle de celles-ci, conformément à l’article 112 de la Constitution, a pour effet que les personnes qui sont visées par la disposition de l’acte national comportant cette référence, ne sauraient se voir imposer une obligation d’appliquer les normes en question sur le territoire luxembourgeois.<sup>2</sup> Une condamnation pénale, comme prévue à l’article 28septies, en cas de non-respect d’une telle norme n’est pas concevable au regard des exigences du principe de la légalité des incriminations au sens de l’article 14 de la Constitution, qui exige que les dispositions fixant les éléments constitutifs d’une infraction soient portés à connaissance du public. En outre, il s’agit d’une norme technique qui « vit » et qui est susceptible d’évoluer et d’être modifiée.

La Commission du Logement propose de retenir dans le texte de loi la définition de la « surface habitable nette » prévue par le Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites, qui sert de modèle aux communes dans le cadre de l’élaboration de la confection de leur règlement sur les bâtisses. Cette définition est considérée comme la meilleure solution de compromis, afin d’éviter le risque de devoir évincer de leurs logements certains occupants après l’entrée en vigueur des nouvelles dispositions en la matière.

Le Conseil d’Etat constate que la loi en projet introduit, dans la loi précitée du 21 septembre 2006, les termes « occupant », « exploitant » et « propriétaire ».

Il note que les trois termes ont une signification bien précise dans cette loi. Le Conseil d’Etat s’oppose formellement, pour insécurité juridique, à l’emploi et à la définition de ce terme dans le projet de loi 7258.

La même critique vaut pour le terme « exploitant » et « gérant ». Le Conseil d’Etat est d’avis que l’utilisation de ces termes n’a pas sa place dans la loi précitée du 21 septembre 2006. Le Conseil d’Etat met en garde devant l’insécurité juridique qui pourrait naître de l’emploi de ces termes et s’oppose formellement à leur insertion dans la loi du 21 septembre 2006.

<sup>2</sup> Voir en ce sens l’avis du Conseil d’Etat du 10 juillet 2018 relatif au projet de règlement grand-ducal déterminant les caractéristiques techniques du câblage adapté au haut débit visé au point 9 de l’article 2 de la loi du 22 mars 2017 relative à des mesures visant à réduire le coût du déploiement de réseaux de communications électroniques à haut débit et modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (n° CE 52.960).

Le Conseil d'Etat pourrait se montrer d'accord avec le terme « bailleur ».

La Commission du Logement considère que le terme de « bailleur » est en principe utilisé ensemble avec le terme de « locataire », lequel n'est cependant pas adéquat dans la présente matière qui ne vise pas seulement la catégorie des locataires, mais d'une manière générale toutes les personnes qui résident dans un logement ou une chambre, peu importe en vertu de quel droit de jouissance.

La Commission parlementaire a une préférence pour les termes « occupant », « exploitant » et « propriétaire », dont l'utilisation n'a – à sa connaissance – posé aucun problème jusqu'à ce jour, d'autant plus que par la scission du projet de loi initial et l'intégration des dispositions relatives à la salubrité dans une loi à part, le risque d'insécurité juridique dans le contexte d'une modification de la loi précitée du 21 septembre 2006 n'est plus donné. Par conséquent, elle souhaite maintenir la terminologie du texte en projet, tout en faisant siennes certaines modifications d'ordre légistique du Conseil d'Etat.

L'article 1<sup>er</sup> prend la teneur suivante:

**Art. 2. La loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est modifiée comme suit :**

**1° Un nouveau chapitre VIbis est introduit dans la loi dont l'intitulé prend la teneur suivante:**

**« Chapitre VIbis – Des critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ».**

**2° Dans le nouveau chapitre VIbis sont insérés les articles 28bis à 28septies libellés comme suit:**

**« Art. 28bis.**

**« Art. 1<sup>er</sup>. Pour l'application de la présente loi, on entend par du présent chapitre, il y a lieu d'entendre par:**

- 1° « logement »: un immeuble ou une partie d'un immeuble destiné à l'habitation, comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle de bain avec toilettes;
- 2° « chambre »: une chambre meublée ou non-meublée servant à des fins d'habitation dans un immeuble dont la cuisine, la pièce de séjour et/ou la salle de bain sont situées à l'extérieur de la chambre et destinées à un usage collectif seulement;
- 3° « surface »: la surface **calculée conformément à la norme nationale ILNAS 101:2016 sur la surface habitable; brute, déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à 1 mètre; les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre 1 et 2 mètres ne sont prises en compte qu'à 50%;**
- 4° « occupant »: la personne physique résidant dans un logement ou dans une chambre;
- 5° « exploitant »: la personne physique ou morale qui est gérante du logement respectivement de la chambre donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation;
- 6° « propriétaire »: la personne physique ou morale qui a la pleine propriété du logement respectivement de la chambre donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation. »

#### **Article 2 du projet de loi 7258B**

**L'article 2 du projet de loi 7258B reprend le libellé de l'article 28ter ayant figuré à l'article 2 du projet de loi 7258 initial.**

Au paragraphe 1<sup>er</sup>, Le Conseil d'Etat propose d'employer le terme « exigences » au lieu de « exigences minimales ».

La commission parlementaire est d'accord avec cette proposition.

Pour les raisons énoncées à l'article 28bis, le Conseil d'Etat doit s'opposer formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « occupant ».

La Commission du Logement tient encore à noter que, depuis 1979, le terme « occupant » respectivement « exploitant-gérant » est utilisé par les dispositions légales (et réglementaires) sur les critères de salubrité. Le terme « occupant » est également utilisé par le Règlement-type sur les bâtisses (voir l'article 63), comme d'ailleurs par le récent projet de loi n°7326 relatif à l'installation obligatoire de détecteurs autonomes de fumée pour les immeubles comprenant au moins un logement, lequel propose de définir l'occupant comme une « personne qui occupe un logement et qui l'habite effectivement en

vertu d'un bail ou d'un autre droit de jouissance ». Elle renvoie à ses observations sous l'article 28bis devenant l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi 7258B.

Au paragraphe 2, le Conseil d'Etat recommande d'écrire qu'« Un règlement grand-ducal précise le contenu et fixe les modalités d'application des critères prévus au paragraphe 1<sup>er</sup> », étant donné que le paragraphe 1<sup>er</sup> offre, aux yeux du Conseil d'Etat, un cadre suffisant répondant aux critères de l'article 32, paragraphe 3, de la Constitution.

La Commission est d'accord avec cette modification.

« ~~Art. 28ter.~~ **Art. 2.** (1) Les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation doivent répondre :

- 1° à des critères de salubrité et d'hygiène, comprenant les exigences minimales relatives à la surface, l'humidité, la ventilation, la nocivité des murs et de l'air et la santé en général des personnes logées dans un logement ou dans une chambre ;
- 2° à des critères de sécurité, comprenant les exigences minimales relatives à l'accès, la stabilité, l'électricité, le chauffage, le gaz et la prévention incendie d'un logement ou d'une chambre ;
- 3° à des critères d'habitabilité, comprenant les exigences minimales relatives à la hauteur des pièces d'un logement ou d'une chambre ainsi que les exigences relatives aux équipements élémentaires dont doit disposer un logement ou une chambre, notamment les équipements sanitaires, électriques et de cuisine.

La surface d'une chambre ne peut être inférieure à 9 m<sup>2</sup> par occupant.

(2) Un règlement grand-ducal précise fixe le contenu et fixe les modalités d'application des critères prévus au paragraphe 1<sup>er</sup>. »

### Article 3 du projet de loi 7258B

**L'article 3 reprend le libellé de l'article 28quater ayant figuré à l'article 2 du projet de loi initial.**

Cet article contient une nouvelle fois le terme « exploitant ». Le Conseil d'Etat renvoie à ses considérations formulées à l'endroit de l'article 28bis ci-avant et s'oppose formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « exploitant ».

La Commission du Logement renvoie à ses explications ci-dessus et souhaite maintenir le texte.

L'article 28quater devient le nouvel article 3, qui se lit comme suit :

« ~~Art. 28quater.~~ **Art. 3.** Tout propriétaire ou exploitant qui donne en location ou met à disposition une ou plusieurs chambres est tenu de les déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes pouvant y être logées et en joignant à la déclaration un plan des locaux. »

### Article 4 du projet de loi 7258B

**L'article 28quienquies ayant figuré à l'article 2 du projet de loi initial devient l'article 4 du projet de loi 7258B.**

L'article sous revue investit le bourgmestre de la « compétence du contrôle desdits logements et chambres ». Selon le Conseil d'Etat, la compétence de contrôle attribuée au bourgmestre se heurte à l'inviolabilité du domicile garantie par l'article 15 de la Constitution et par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, signée à Rome, le 4 novembre 1950 et approuvée par la loi du 29 août 1953.

Le Conseil d'Etat précise que si le législateur estime qu'il existe des cas dans lesquels le bourgmestre doit être habilité à accéder à un logement ou à une chambre sans l'accord des occupants, le cas échéant par la force, il devra, dans le cadre de la loi, énoncer ces cas avec précision et régler de manière précise les formes d'une telle visite domiciliaire.

Le Conseil d'Etat renvoie à ses considérations formulées à l'endroit de l'article 28bis ci-avant et s'oppose formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « exploitant » ainsi qu'à l'emploi du terme « occupant ». Il estime, par ailleurs, qu'il est préférable que le bourgmestre informe aussi bien le bailleur que le locataire du contrôle prévu.

*Amendement 8 concernant l'article 4 du projet de loi 7258B.*

Suite à la proposition du Conseil d'Etat, la commission parlementaire propose de libeller la phrase comme suit: « le bourgmestre est compétent pour contrôler lesdits logements et chambres ».

La Commission du Logement accorde une suite aux observations du Conseil d'Etat et propose de modifier le libellé de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 4 comme suit:

« **Art. 4. 28quinquies.** Sans préjudice des attributions et compétences des médecins-inspecteurs et de la Police grand-ducale, le bourgmestre est compétent pour contrôler a la compétence du contrôle desdits lesdits logements et chambres pour vérifier le respect des critères prévus à l'article **2 28ter**, paragraphe 1<sup>er</sup>. ».

La commission parlementaire est d'accord avec le Gouvernement pour estimer qu'une visite domiciliaire pourrait, par exemple, se justifier dans les cas suivants: le stockage de matériaux dangereux dans le logement ou la chambre, des installations sanitaires bouchonnées, obstruction de l'accès à une deuxième sortie d'évacuation, boiler au gaz ou poêle avec chauffage à bois défectueux (voir aussi les exemples cités dans le commentaire de l'article 28quinquies du projet de loi initial), et certainement en cas de risque/danger réel pour la santé ou la sécurité des occupants concernés.

*Amendement 9 portant sur l'article 4 nouveau*

La Commission propose d'ajouter, à la suite de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 4, un alinéa 2 libellé comme suit:

« **Lorsque dans l'exécution de leur mission de contrôle, l'entrée desdits logements et chambres n'est pas accordée au bourgmestre ou à celui qui le remplace, et si l'existence de conditions sanitaires défectueuses ou de manquements aux conditions légales de sécurité contre les risques d'incendie, de gaz et d'électricité peut être présumée sur base d'indices graves, la visite est conditionnée à l'accord explicite du président du Tribunal d'arrondissement du lieu de situation desdits logements et chambres. Le bourgmestre ou celui qui le remplace a le droit de requérir directement le concours de la force publique pour l'exécution de sa mission. Il signale sa présence à l'exploitant respectivement au propriétaire ou à celui qui le remplace. Celui-ci a le droit de les accompagner lors de la visite.** »

*Amendement 10 portant sur l'article 4 nouveau*

La Commission propose de faire de la deuxième phrase de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'ancien article 28quinquies un nouvel alinéa 3 de l'article 4, à libeller comme suit:

« Le bourgmestre **ou celui qui le remplace** peut se faire assister par des agents de la Direction de la santé pour vérifier le respect des critères prévus à l'article **28ter 2**, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1, point 1<sup>o</sup>, ou, si besoin, par tout expert pour vérifier les autres critères prévus à l'article **28ter 2**, paragraphe 1<sup>er</sup>. »

*Amendement 11 portant sur l'article 4 nouveau*

Le texte du projet de loi initial prévoyait d'informer l'exploitant respectivement le propriétaire du logement ou de la chambre au moins 8 jours avant le jour du contrôle. Or, dans bien des cas, le contrôle pourrait se faire plus rapidement. Il est dès lors proposé de prévoir uniquement un délai minimal d'un jour – au lieu de 8 jours – pour informer l'exploitant respectivement le propriétaire sur ledit contrôle.

Dans le cas de la Ville de Luxembourg, l'exploitant est informé d'un contrôle ordonné par le bourgmestre d'une manière générale au moins 8 jours à l'avance. Ainsi, l'exploitant et/ou l'occupant concerné peut s'organiser pour être présent lors du contrôle. En principe, l'exploitant informe alors les occupants concernés du contrôle prévu. Dans beaucoup de cas, le bourgmestre ne connaît, en effet, pas le nom des occupants des logements respectivement des chambres à contrôler (surtout dans les grandes villes du pays).

Afin d'éviter toute équivoque, le Conseil d'Etat suggère, par ailleurs, de remplacer le terme impropre « procès-verbal », par celui, plus approprié, de « rapport ». La commission parlementaire fait sienne cette proposition.

A l'heure actuelle, après un contrôle, un rapport sur le contrôle en question est dressé et transmis au Collège des bourgmestre et échevins (comme c'est p.ex. le cas de la Ville de Luxembourg) pour décider sur les suites à réserver au cas concret. Un courrier avec des informations/conclusions sur ledit contrôle est alors envoyé à l'exploitant respectivement au propriétaire (le cas échéant, si chambre à café, à la brasserie concernée).

Il est jugé utile de prévoir dans le texte les données minimales que devra contenir un tel rapport, et qu'une copie de ce rapport est à remettre à l'exploitant respectivement au propriétaire.

En tenant compte des propositions d'ordre légistique du Conseil d'Etat, la Commission propose de libeller l'alinéa 4 (ancien alinéa 2 de l'article 28quinquies) comme suit:

« Le contrôle d'un logement ou d'une chambre ~~doit avoir~~ a lieu entre huit heures et dix-huit heures. L'exploitant respectivement le propriétaire du logement ou de la chambre en question sera est informé du contrôle au moins **huit un jours de calendrier** avant le jour du contrôle. Il en informera sans délai l'occupant concerné. Il est dressé un rapport procès-verbal **au bourgmestre** de chaque contrôle **mentionnant le nom des personnes qui sont entrées dans les lieux visés, les motifs, les lieux et la date du contrôle. Copie est remise à l'exploitant respectivement le au propriétaire.** »

#### Article 5 du projet de loi 7258B

**L'article 5 nouveau reprend les dispositions de l'art. 28sexies figurant à l'article 2 du projet de loi 7258 initial.**

Le Conseil d'Etat s'oppose à nouveau formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « exploitant ». La Commission du Logement renvoie, à ce sujet, à ses considérations formulées à l'endroit de l'article 28bis devenant l'article 2 du projet de loi 7258B.

Le Conseil d'Etat estime que l'arrêté du bourgmestre et les mesures de fermeture, de relogement et autres, devraient viser la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article 28ter devenant l'article 3 du projet de loi 7258B.

« ~~Art. 28sexies. Art. 5.~~ Le bourgmestre peut, par arrêté, soit ordonner au propriétaire respectivement à l'exploitant la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article ~~28ter~~ **2** de se conformer aux prescriptions de l'article ~~28ter~~ **2** dans un délai qu'il détermine, soit ordonner la fermeture d'un logement ou d'une chambre ne correspondant pas aux critères fixés en vertu de l'article ~~28ter~~ **2**.

En cas de décision de fermeture, il appartient à l'exploitant, ou à défaut, au propriétaire, de pourvoir au relogement des occupants. A défaut, le bourgmestre y pourvoit pour le compte et aux frais du propriétaire ou de l'exploitant. Les coûts liés au relogement comprennent les frais de déménagement, les frais d'huissier et les frais de loyer qui en résulteraient.

Le relogement des occupants concernés par une fermeture au sens de l'alinéa 1<sup>er</sup> devra être pris en charge par le propriétaire ou l'exploitant pour une durée maximale de 3 mois. »

#### Article 6 du projet de loi 7258B

Il est proposé d'insérer entre l'article 28sexies (nouvel article 5) et l'article 28septies (devenant le nouvel article 7) un nouvel article 6 relatif à la tenue d'un registre des occupants.

L'article 6 nouveau est libellé comme suit:

« **Art. 6. L'exploitant respectivement le propriétaire doit tenir à jour un registre des occupants avec les indications suivantes pour chaque occupant:**

- 1° les noms et prénoms;**
- 2° le numéro d'identification national;**
- 3° le numéro de chambre;**
- 4° la date de début du contrat de location ou de la mise à disposition.**

**Les inscriptions dans ce registre sont à contresigner par les occupants respectifs. »**

Dans son avis sur l'article 18 du projet de règlement grand-ducal déterminant les critères de salubrité, le Conseil d'Etat avait sanctionné (en se référant à l'article 95 de la Constitution) que le projet de loi ne prévoit pas la tenue d'un registre des occupants.

L'article 6 tel que proposé entend répondre à cette critique du Conseil d'Etat.

Selon le Conseil d'Etat, le règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 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 s'applique ici.

### Article 7 du projet de loi 7258B

**L'article 7 du projet de loi 7258B reprend le libellé de l'art. 28septies figurant à l'article 2 du projet de loi 7258 initial.**

Le Conseil d'Etat demande à ce que le renvoi au règlement d'exécution soit omis, étant donné que, en vertu de deux arrêts de la Cour constitutionnelle du 2 mars 2018<sup>3</sup>, les éléments constitutifs de l'infraction doivent, en vertu de l'article 14 de la Constitution, figurer dans la loi.

La commission parlementaire est d'accord avec le Conseil d'Etat et décide de libeller l'article comme suit:

**Art. 28septies. Art. 7.** Les infractions aux dispositions des articles 28ter 2 et 28quater 3 ~~et de leur règlement d'exécution~~ sont punies d'une amende de 251 euros à ~~125.000~~ 125 000 euros et d'un emprisonnement de huit jours à cinq ans ou d'une de ces peines seulement. ».

### Article 8 du projet de loi 7258B

Le législateur propose de prévoir une période transitoire de deux ans suite à l'abrogation des articles 32 à 36 de la loi de 1979 concernant les dispositions sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité.

Concernant les dispositions transitoires, le Conseil d'Etat a proposé d'insérer un nouvel article 69-2 dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La Commission du Logement, tout en suivant le Conseil d'Etat dans sa proposition de texte relative aux dispositions transitoires, est cependant d'avis qu'il est préférable, notamment pour plus de transparence, d'insérer le paragraphe (2) de l'article 69-2 proposé – qui concerne la disposition transitoire relative aux dispositions légales sur les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité – à la fin du projet de loi 7258B, avant l'article concernant la mise en vigueur.

#### *Amendement 12 portant sur l'article 8*

A la suite de l'article 7 est inséré un article 8 nouveau libellé comme suit:

« **Art. 8.** Par dérogation aux articles ~~28bis à 28septies de la présente loi~~ **1<sup>er</sup> à 7 de la loi du XXX relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation**, les articles 32 à 36 **de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement** restent applicables aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur de la loi du XXX portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) **de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg**, pour une période transitoire qui expire deux ans après l'entrée en vigueur de la loi du XXX portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg. »

### Article 3 initial

La disposition vise à compléter l'article 4 de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg par un nouvel alinéa.

D'après le Conseil d'Etat, il faudra préciser que les exigences minimales concernent la surface, la ventilation et la santé en général, mais que des exigences maximales doivent être prévues pour l'humidité et la nocivité des murs et de l'air. Des exigences minimales pour l'humidité et la nocivité ne donnent pas de sens.

<sup>3</sup> Arrêts n<sup>os</sup> 134/18 et 135/18 du 2 mars 2018 de la Cour constitutionnelle (Mém. A n<sup>os</sup> 198 et 199 du 20 mars 2018).

*Amendement 13 portant sur le chapitre III initial comportant l'article 3*

La Commission du Logement prend acte du fait que le Gouvernement a l'intention de proposer, par voie d'amendements, l'insertion au projet de loi 7403 portant création de l'Office national de l'accueil (ONA) de dispositions analogues à celles prévues par le chapitre III du présent projet de loi. Elle propose dès lors de supprimer ledit chapitre III, ce qui rendrait superflu le 3e point de l'intitulé du projet de loi 7258.

**Chapitre III – Modification de la loi modifiée  
du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration  
des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg**

**Art. 3.** L'article 4 de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg est complété par un nouvel alinéa libellé comme suit:

«Les structures d'hébergement réservées au primo-accueil et au logement provisoire d'étrangers qui sont gérées par l'OLAI ou exploitées par une personne physique ou morale pour les besoins de l'OLAI doivent répondre:

- à des critères de salubrité et d'hygiène, comprenant les exigences minimales relatives à la surface, l'humidité, la ventilation, la nocivité des murs et de l'air et la santé en général des personnes logées dans les structures d'hébergement;
- à des critères de sécurité, comprenant les exigences minimales relatives à l'accès, la stabilité, l'électricité, le chauffage, le gaz et la prévention incendie d'une structure d'hébergement;
- à des critères d'habitabilité, comprenant les exigences minimales relatives à la hauteur des pièces d'une structure d'hébergement et les exigences relatives aux équipements élémentaires dont doit disposer une structure d'hébergement, notamment les équipements sanitaires, électriques et de cuisine.

Un règlement grand-ducal fixe le contenu et les modalités d'application de ces critères pour chaque type de structure d'hébergement visée à l'alinéa 1er.»

**Article 4 initial**

Cet article est initialement resté sans observation de la part du Conseil d'Etat, à l'exception d'observations d'ordre légistique.

Faisant suite à la suggestion du Conseil d'Etat, la disposition est insérée dans le projet de loi 7258A, à l'endroit de l'article 1<sup>er</sup> *in fine*, sous un point 3°.

**En conséquence, l'article 4 du projet de loi 7258 est supprimé à cet endroit.**

«**Art. 4.** Les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont abrogés.»

**Article 5 initial**

**L'article 5 du projet de loi 7258 devient l'article 2 du chapitre 2 du projet de loi 7258A.**

L'article sous examen contient des dispositions transitoires, lesquelles, selon le Conseil d'Etat, auraient mieux leur place dans le corps de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Le Conseil d'Etat propose dès lors d'insérer un nouvel article 69-2 dans la loi précitée du 25 février 1979.

La commission parlementaire se rallie à cette vue concernant la disposition transitoire relative aux articles 14<sup>quater</sup>-1 à 14<sup>quater</sup>-6 de la loi de 1979. L'article 5 du projet de loi initial, devenant l'article 2, trouvera sa place au projet de loi 7258A.

**« Chapitre IV 2 – Dispositions Modifications abrogatoires,  
transitoires et finales**

**Art. 5 3 2.** (1) Par dérogation à l'article 1<sup>er</sup>, l'article 14<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement reste applicable pour les demandes ayant fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

(2) Par dérogation à l'article 4, les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent encore applicables aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur de la présente loi pour une période transitoire qui expire deux ans après l'entrée en vigueur de la présente loi. »

Après l'article 69-1 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, il est inséré un article 69-2 qui prend la teneur suivante:

« Art. 69-2. **(1)** Par dérogation aux articles 14~~quater~~-1 à 14~~quater~~-6 de la présente loi, l'article 14~~quater~~ reste applicable pour les demandes ayant fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur de la loi du XXX portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, **et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg.** »

#### Article 6 initial

Cet article 6 ancien devient l'article 3 du projet de loi 7258A et l'article 9 du projet de loi 7258B.

Pour le projet loi 7258A, le texte est à libeller comme suit:

« **Art. 6 3.** La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg. »

Pour le projet loi 7258B, le texte est à libeller comme suit:

« **Art. 9.** La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg. »

\*

### TEXTE COORDONNE DU PROJET DE LOI N° 7258A

#### PROJET DE LOI

portant modification

1<sup>o</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;

2) ~~de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et~~

3) ~~2<sup>o</sup> de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg~~

#### Chapitre 1<sup>er</sup> – *Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement*

**Art. 1<sup>er</sup>.** Dans le chapitre ~~2quater~~ de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, l'article 14~~quater~~ est remplacé par les dispositions suivantes: La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est modifiée comme suit:

1<sup>o</sup> L'article 14~~quater~~ est abrogé.

2<sup>o</sup> Dans le chapitre ~~2quater~~ À la suite de l'article 14~~quater~~ sont insérés les articles 14~~quater~~-1 à 14~~quater~~-6 nouveaux, qui prennent la teneur suivante:

« **Art. 14~~quater~~-1.** (1) Dans les cas où un ménage une personne ayant l'intention de louer un logement à usage d'habitation sur le marché locatif privé ne peut fournir au bailleur les fonds propres nécessaires au financement de la garantie locative prévue lors de la conclusion du bail, l'Etat est autorisé à encourager l'accession à la location dudit logement en accordant une aide pour soutenir le financement de la garantie locative.

L'aide prend la forme d'un certificat dans lequel l'Etat s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

(2) L'aide est accordée par le ministre ayant le Logement dans ses attributions si les conditions suivantes sont remplies:

- 1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;
- 2° le demandeur n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement, ni au Grand-Duché de Luxembourg, ni à l'étranger;
- 3° le demandeur et les membres du ménage du demandeur sont en séjour légal au Grand-Duché de Luxembourg au sens de la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration;
- 4° le demandeur a ouvert un compte de dépôt conditionné auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement du dépôt conditionné, de blocage respectivement de déblocage des avoirs épargnés sur ce compte de dépôt, de transmission des données nécessaires pour vérifier le respect des conditions légales relatives à l'aide, ainsi que les modalités en cas d'appel à la garantie locative du bailleur;
- 5° le demandeur a conclu un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un logement situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg et constituant sa résidence principale et permanente;
- 6° le demandeur remplit les conditions de revenu prévues à l'article 14<sup>quater</sup>-2;
- 7° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel doit avoir été fixé conformément aux articles 3 à 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, doit être inférieur à 40% du revenu du ménage.

Au sens du présent chapitre, on entend par:

- demandeur: ~~il y a lieu d'entendre pour le présent chapitre~~ la ou les personnes physiques qui introduisent une demande en obtention d'une aide au financement d'une garantie locative;
- **ménage: une personne vivant seule ou un groupe de personnes habitant ou ayant l'intention d'habiter dans un logement locatif privé, y compris le demandeur.**

Cette demande ~~doit être signée~~ est à signer par toutes les personnes concluant le contrat de bail à usage d'habitation **en tant que locataires** avec le bailleur. Au cas où **l'aide est accordée à la demande est signée par** plusieurs personnes, l'aide **accordée** est répartie à parts égales entre celles-ci.

~~(3) L'aide est refusée dans les cas suivants:~~

- ~~1. le demandeur dispose des fonds nécessaires au financement de la garantie locative;~~
- ~~2. la demande contient des informations fausses ou incomplètes;~~
- ~~3. certains renseignements ou un ou plusieurs documents demandés par le ministre font défaut;~~
- ~~4. une ou plusieurs des conditions prévues au présent chapitre ne sont pas ou plus remplies.~~

(4) (3) Un règlement grand-ducal fixe les modalités relatives à la demande en obtention de l'aide et à la décision d'octroi ou de refus de l'aide.

**Art. 14<sup>quater</sup>-2.** (1) L'aide peut uniquement être accordée si le demandeur peut justifier des revenus réguliers depuis trois mois au moment de la décision demande prévue à l'article 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 2.

Le revenu mensuel du ménage doit être inférieur ou égal au seuil de revenu fixé suivant la composition du ménage, **compris entre 350 et 1 500 euros, ramené à la valeur au nombre indice cent du coût de la vie, suivant les modalités prévues par l'article 11 de la loi modifiée du 22 juin 1963 fixant le régime des traitements des fonctionnaires de l'Etat, conformément à l'annexe du présent règlement.** Un règlement grand-ducal fixe le tableau des seuils de revenu à respecter selon la composition du ménage.

Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide est la moyenne du revenu de l'année d'imposition qui précède la date d'octroi de l'aide. Lorsque le revenu total à prendre en

considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année d'imposition, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur respectivement au cas où le ménage n'a pas eu de revenu professionnel durant ladite année d'imposition, le dernier revenu connu au moment de l'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

(2) Le revenu du ménage est la somme:

- 1° des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus;
- 2° des montants nets de l'indemnité pour congé parental;
- 3° des rentes alimentaires perçues;
- 4° des montants nets des rentes accident;
- 5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 4, paragraphe 1, du règlement grand-ducal du 21 décembre 2007 portant exécution de l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires versées sont déduites du revenu.

(3) La composition du ménage à prendre en considération pour la détermination de l'aide est celle existant à la date d'octroi de l'aide.

(4) Le montant de l'aide se détermine en fonction du montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, sans pouvoir dépasser trois mois de loyer.

**Art. 14quater-3.** (1) Le dépôt conditionné est à alimenter régulièrement par le bénéficiaire de l'aide, par un ordre permanent à conclure par le demandeur au moment de l'ouverture du dépôt, jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur le dépôt conditionné soient équivalents au montant de l'aide accordée.

Les avoirs sur le dépôt conditionné sont à bloquer par l'établissement de crédit pendant la durée du bail et pendant un délai de six mois au maximum après la fin du bail, à moins que le bailleur renonce à la garantie locative avant l'expiration de ce délai. A l'exception du montant des frais bancaires éventuellement dus, des fonds ne peuvent être retirés du dépôt conditionné que suite à une autorisation écrite du ministre ayant le Logement dans ses attributions pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave.

Pour alimenter le dépôt conditionné du montant de l'aide, le bénéficiaire dispose au maximum d'un délai de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné.

(2) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre ayant le Logement dans ses attributions peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser temporairement le bénéficiaire du paiement régulier des mensualités.

**Art. 14quater-4.** Après l'octroi de l'aide, le bénéficiaire est tenu d'informer sans délai le ministre ayant le Logement dans ses attributions de tout changement relatif au contrat de dépôt conditionné respectivement de tout changement au contrat de bail à usage d'habitation ayant une incidence sur l'aide.

**Art. 14quater-5.** En cas d'appel à la garantie locative, et sur présentation du certificat annexé à la décision d'octroi de l'aide par le bailleur auprès du ministre ayant le Logement dans ses attributions, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé sera est versé sans délai au bailleur sur le numéro de compte communiqué par celui-ci. Le bénéficiaire est informé par voie postale du montant de l'aide payée au bailleur à titre de garantie locative.

Au cas où le bailleur a fait appel à la garantie locative auprès du ministre ayant le Logement dans ses attributions et que l'aide a été versée, les avoirs sur le dépôt conditionné du bénéficiaire sont, suite à une demande de l'Etat, versés à l'Etat par l'établissement de crédit concerné jusqu'à concurrence du montant de l'aide. Le bénéficiaire en est informé **par voie postale**.

**Art. 14quater-6.** (1) Toute décision de remboursement total ou partiel de l'aide présuppose le paiement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur ainsi que l'insuffisance des avoirs

~~sur le dépôt conditionné pour régler le montant de l'aide versée par l'Etat. En cas de versement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur et en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide versée par l'Etat, le bénéficiaire doit restituer le montant du solde restant dû de l'aide versée par l'Etat au bailleur paie à l'Etat, totalement ou partiellement, le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné.~~

(2) Les décisions concernant le remboursement total ou partiel de l'aide sont prises par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Elles sont transmises **par voie postale** aux bénéficiaires concernés.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre ayant le Logement dans ses attributions peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser totalement ou partiellement le bénéficiaire du remboursement du montant dû de l'aide. Dans ce cas, une nouvelle aide ne peut **pas plus** être accordée à ce bénéficiaire **pour un autre logement que s'il rembourse le montant dispensé de la première aide.**

(4) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions peut accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la situation familiale du bénéficiaire.

Le non-remboursement de l'aide aux termes fixés par le ministre ayant le Logement dans ses attributions entraînera de plein droit le rejet de toute nouvelle demande en obtention de l'aide. »

### **3° Les articles 32 à 36 sont abrogés.**

#### **Chapitre III – Modification de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg**

**Art. 3.** L'article 4 de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg est complété par un nouvel alinéa libellé comme suit:

«Les structures d'hébergement réservées au primo-accueil et au logement provisoire d'étrangers qui sont gérées par l'OLAI ou exploitées par une personne physique ou morale pour les besoins de l'OLAI doivent répondre:

- à des critères de salubrité et d'hygiène, comprenant les exigences minimales relatives à la surface, l'humidité, la ventilation, la nocivité des murs et de l'air et la santé en général des personnes logées dans les structures d'hébergement;
- à des critères de sécurité, comprenant les exigences minimales relatives à l'accès, la stabilité, l'électricité, le chauffage, le gaz et la prévention incendie d'une structure d'hébergement;
- à des critères d'habitabilité, comprenant les exigences minimales relatives à la hauteur des pièces d'une structure d'hébergement et les exigences relatives aux équipements élémentaires dont doit disposer une structure d'hébergement, notamment les équipements sanitaires, électriques et de cuisine.

Un règlement grand-ducal fixe le contenu et les modalités d'application de ces critères pour chaque type de structure d'hébergement visée à l'alinéa 1er.

#### **Chapitre IV 2 – Dispositions Modifications abrogatoires, transitoires et finales**

**Art. 4.** Les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont abrogés.

**Art. 5 3 2.** (1) Par dérogation à l'article 1<sup>er</sup>, l'article 14<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement reste applicable pour les demandes ayant fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

(2) Par dérogation à l'article 4, les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent encore applicables aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur de la présente loi pour une période transitoire qui expire deux ans après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Après l'article 69-1 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, il est inséré un article 69-2 qui prend la teneur suivante:

« Art. 69-2. ~~(1)~~ Par dérogation aux articles 14~~quater~~-1 à 14~~quater~~-6, de la présente loi, l'article 14~~quater~~ reste applicable pour les demandes ayant fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur de la loi du XXX portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg. »

**Art. 6 3.** La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

\*

## TEXTE COORDONNE DU PROJET DE LOI N° 7258B

### PROJET DE LOI

relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation

*Chapitre II – Modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil*

~~Art. 2. La loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est modifiée comme suit:~~

~~1° Un nouveau chapitre VIbis est introduit dans la loi dont l'intitulé prend la teneur suivante:~~

~~« Chapitre VIbis – Des critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ».~~

~~2° Dans le nouveau chapitre VIbis sont insérés les articles 28bis à 28septies libellés comme suit: «~~

~~Art. 28bis. Art. 1<sup>er</sup>. Pour l'application de la présente loi, on entend par: du présent chapitre, il y a lieu d'entendre par:~~

~~1° « logement »: un immeuble ou une partie d'un immeuble destiné à l'habitation, comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle de bain avec toilettes;~~

~~2° « chambre »: une chambre meublée ou non-meublée servant à des fins d'habitation dans un immeuble dont la cuisine, la pièce de séjour et/ou la salle de bain sont situées à l'extérieur de la chambre et destinées à un usage collectif seulement;~~

~~3° « surface »: la surface ~~calculée conformément à la norme nationale ILNAS 101:2016 sur la surface habitable; brute, déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à 1 mètre; les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre 1 et 2 mètres ne sont prises en compte qu'à 50%;~~~~

~~4° « occupant »: la personne physique résidant dans un logement ou dans une chambre;~~

~~5° « exploitant »: la personne physique ou morale qui est gérante du logement respectivement de la chambre donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation;~~

~~6° « propriétaire »: la personne physique ou morale qui a la pleine propriété du logement respectivement de la chambre donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.~~

~~Art. 28ter. Art. 2. (1) Les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation doivent répondre:~~

~~1° à des critères de salubrité et d'hygiène, comprenant les exigences minimales relatives à la surface, l'humidité, la ventilation, la nocivité des murs et de l'air et la santé en général des personnes logées dans un logement ou dans une chambre;~~

2° à des critères de sécurité, comprenant les exigences minimales relatives à l'accès, la stabilité, l'électricité, le chauffage, le gaz et la prévention incendie d'un logement ou d'une chambre;

3° à des critères d'habitabilité, comprenant les exigences minimales relatives à la hauteur des pièces d'un logement ou d'une chambre ainsi que les exigences relatives aux équipements élémentaires dont doit disposer un logement ou une chambre, notamment les équipements sanitaires, électriques et de cuisine.

La surface d'une chambre ne peut être inférieure à 9 m<sup>2</sup> par occupant.

(2) Un règlement grand-ducal précise fixe le contenu et fixe les modalités d'application des critères prévus au paragraphe 1<sup>er</sup>.

**Art. 28quater. Art. 3.** Tout propriétaire ou exploitant qui donne en location ou met à disposition une ou plusieurs chambres est tenu de les déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes pouvant y être logées et en joignant à la déclaration un plan des locaux.

**Art. 28quinquies. Art. 4.** Sans préjudice des attributions et compétences des médecins-inspecteurs et de la Police grand-ducale, le bourgmestre est compétent pour contrôler à la compétence du contrôle desdits lesdits logements et chambres pour vérifier le respect des critères prévus à l'article 2 28ter, paragraphe 1<sup>er</sup>.

**Lorsque dans l'exécution de leur mission de contrôle, l'entrée desdits logements et chambres n'est pas accordée au bourgmestre ou à celui qui le remplace, et si l'existence de conditions sanitaires défectueuses ou de manquements aux conditions légales de sécurité contre les risques d'incendie, de gaz et d'électricité peut être présumée sur base d'indices graves, la visite est conditionnée à l'accord explicite du président du Tribunal d'arrondissement du lieu de situation desdits logements et chambres. Le bourgmestre ou celui qui le remplace a le droit de requérir directement le concours de la force publique pour l'exécution de sa mission. Il signale sa présence à l'exploitant respectivement au propriétaire ou à celui qui le remplace. Celui-ci a le droit de les accompagner lors de la visite.**

Le bourgmestre **ou celui qui le remplace** peut se faire assister par des agents de la Direction de la santé pour vérifier le respect des critères prévus à l'article ~~28ter~~ 2, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1, point 1<sup>o</sup>, ou, si besoin, par tout expert pour vérifier les autres critères prévus à l'article ~~28ter~~ 2, paragraphe 1<sup>er</sup>.

Le contrôle d'un logement ou d'une chambre ~~doit avoir~~ a lieu entre huit heures et dix-huit heures. L'exploitant respectivement le propriétaire du logement ou de la chambre en question sera est informé du contrôle au moins **huit un** jours de calendrier avant le jour du contrôle. Il en informera sans délai l'occupant concerné. Il est dressé un rapport procès-verbal au bourgmestre de chaque contrôle **mentionnant le nom des personnes qui sont entrées dans les lieux visés, les motifs, les lieux et la date du contrôle. Copie est remise à l'exploitant respectivement le au propriétaire.**

**Art. 28sexies. Art. 5.** Le bourgmestre peut, par arrêté, soit ordonner au propriétaire respectivement à l'exploitant la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article ~~28ter~~ 2 de se conformer aux prescriptions de l'article ~~28ter~~ 2 dans un délai qu'il détermine, soit ordonner la fermeture d'un logement ou d'une chambre ne correspondant pas aux critères fixés en vertu de l'article ~~28ter~~ 2.

En cas de décision de fermeture, il appartient à l'exploitant, ou à défaut, au propriétaire, de pourvoir au relogement des occupants. A défaut, le bourgmestre y pourvoit pour le compte et aux frais du propriétaire ou de l'exploitant. Les coûts liés au relogement comprennent les frais de déménagement, les frais d'huissier et les frais de loyers qui en résulteraient.

Le relogement des occupants concernés par une fermeture au sens de l'alinéa 1<sup>er</sup> devra être pris en charge par le propriétaire ou l'exploitant pour une durée maximale de 3 mois.

**Art. 6. L'exploitant respectivement le propriétaire doit tenir à jour un registre des occupants avec les indications suivantes pour chaque occupant:**

1° les noms et prénoms;

2° le numéro d'identification national;

3° le numéro de chambre;

4° la date de début du contrat de location ou de la mise à disposition.

Les inscriptions dans ce registre sont à contresigner par les occupants respectifs.

~~Art. 28septies.~~ **Art. 7.** Les infractions aux dispositions des articles ~~28ter 2~~ et ~~28quater 3~~ et de leur règlement d'exécution sont punies d'une amende de 251 euros à ~~125.000~~ 125 000 euros et d'un emprisonnement de huit jours à cinq ans ou d'une de ces peines seulement.

**Art. 8.** Par dérogation aux articles ~~28bis à 28septies~~ de la présente loi **1<sup>er</sup> à 7 de la loi du XXX relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation**, les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent applicables aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur de la loi du XXX portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, pour une période transitoire qui expire deux ans après l'entrée en vigueur de la loi du XXX portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg.

**Art. 9.** La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

\*

Au nom de la Commission du Logement, je vous saurais gré, Madame le Président, de soumettre les propositions d'amendements à l'avis du Conseil d'État.

Copie de la présente est adressée pour information à Madame Sam Tanson, Ministre du Logement ainsi qu'à Monsieur Xavier Bettel, Premier Ministre, Ministre d'État et à Monsieur Marc Hansen, Ministre aux Relations avec le Parlement.

Veillez agréer, Madame le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

*Le Président de la Chambre des Députés,*  
Fernand ETGEN

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

02



## Commission du Logement

### Procès-verbal de la réunion du 07 novembre 2019

#### Ordre du jour :

1. **7258A** **Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**
  
- 7258B** **Projet de loi relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation**
  - Désignation d'un nouveau rapporteur / d'une nouvelle rapportrice
  
2. **7500** **Projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2020 et modifiant :**
  - 1° la loi générale des impôts du 22 mai 1931 (Abgabenordnung) ;
  - 2° la loi du 27 juillet 1938 portant création d'un fonds de réserve pour la crise
  - 3° la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
  - 4° la loi modifiée du 10 mars 1969 portant institution d'une inspection générale des finances ;
  - 5° la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée ;
  - 6° la loi modifiée du 28 mars 1997 concernant l'exploitation des chemins de fer et
    - 1° approuvant le protocole additionnel du 28 janvier 1997 portant modification de la Convention belgo-franco-luxembourgeoise relative à l'exploitation des chemins de fer du Grand-Duché, signée à Luxembourg, le 17 avril 1946 ;
    - 2° approuvant les statuts modifiés de la Société Nationale des Chemins de Fer Luxembourgeois (CFL) ;
    - 3° concernant les interventions financières et la surveillance de l'État à l'égard des CFL et
    - 4° portant modification de la loi du 10 mai 1995 relative à la gestion de l'infrastructure ferroviaire
  - 7° la loi modifiée du 24 décembre 1996 portant introduction d'une bonification d'impôt sur le revenu en cas d'embauchage de chômeurs
  - 8° la loi modifiée du 28 avril 1998 portant :
    - a) harmonisation de l'enseignement musical dans le secteur communal ;
    - b) modification de l'article 5 de la loi du 24 mai 1989 sur le contrat de travail ;
    - c) modification de la loi modifiée du 22 juin 1963 fixant le régime des traitements des fonctionnaires ;

9° la loi modifiée du 17 décembre 2010 fixant les droits d'accise et les taxes assimilés sur les produits énergétiques, l'électricité, les produits de tabacs manufacturés, l'alcool et les boissons alcooliques ;  
10° la loi modifiée du 29 avril 2014 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2014 ;  
11° la loi modifiée du 25 mars 2015 fixant le régime des traitements et les conditions et modalités d'avancement des fonctionnaires de l'État ;  
12° la loi du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile ;  
13° la loi du 10 août 2018 portant organisation de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA  
- Rapporteur : M. Yves Cruchten

**7501** **Projet de loi relatif à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2019-2023**  
- Rapporteur : M. Yves Cruchten

- Présentation du volet Logement

**3. 7495** **Projet de loi portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement**

**4. Divers**

\*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. François Benoy, M. Yves Cruchten, M. Franz Fayot, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Marc Lies, M. David Wagner

Mme Diane Adehm remplaçant M. Emile Eicher, M. Gilles Roth remplaçant M. Félix Eischen

M. Henri Kox, Ministre du Logement  
Mme Diane Dupont, Mme Tania Garcia Fernandes, Ministère du Logement

M. Patrick Weimerskirch, attaché parlementaire du groupe LSAP

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés: M. André Bauler, M. Frank Colabianchi, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

\*

Présidence: Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

\*

**1. 7258A** **Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

**7258B** **Projet de loi relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation**

- Désignation d'un nouveau rapporteur / d'une nouvelle rapportrice

Mme la Présidente est désignée rapportrice des projets de loi 7258A et 7258B.

- 2. 7500** **Projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2020 et modifiant :**
- 1° la loi générale des impôts du 22 mai 1931 (Abgabenordnung) ;
  - 2° la loi du 27 juillet 1938 portant création d'un fonds de réserve pour la crise
  - 3° la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
  - 4° la loi modifiée du 10 mars 1969 portant institution d'une inspection générale des finances ;
  - 5° la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée ;
  - 6° la loi modifiée du 28 mars 1997 concernant l'exploitation des chemins de fer et
    - 1° approuvant le protocole additionnel du 28 janvier 1997 portant modification de la Convention belgo-franco-luxembourgeoise relative à l'exploitation des chemins de fer du Grand-Duché, signée à Luxembourg, le 17 avril 1946 ;
    - 2° approuvant les statuts modifiés de la Société Nationale des Chemins de Fer Luxembourgeois (CFL) ;
    - 3° concernant les interventions financières et la surveillance de l'État à l'égard des CFL et
    - 4° portant modification de la loi du 10 mai 1995 relative à la gestion de l'infrastructure ferroviaire
  - 7° la loi modifiée du 24 décembre 1996 portant introduction d'une bonification d'impôt sur le revenu en cas d'embauchage de chômeurs
  - 8° la loi modifiée du 28 avril 1998 portant :
    - a) harmonisation de l'enseignement musical dans le secteur communal ;
    - b) modification de l'article 5 de la loi du 24 mai 1989 sur le contrat de travail ;
    - c) modification de la loi modifiée du 22 juin 1963 fixant le régime des traitements des fonctionnaires ;
  - 9° la loi modifiée du 17 décembre 2010 fixant les droits d'accise et les taxes assimilés sur les produits énergétiques, l'électricité, les produits de tabacs manufacturés, l'alcool et les boissons alcooliques ;
  - 10° la loi modifiée du 29 avril 2014 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2014 ;
  - 11° la loi modifiée du 25 mars 2015 fixant le régime des traitements et les conditions et modalités d'avancement des fonctionnaires de l'État ;
  - 12° la loi du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile ;
  - 13° la loi du 10 août 2018 portant organisation de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA
- 7501** **Projet de loi relatif à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2019-2023**

### **Présentation du volet « Logement »**

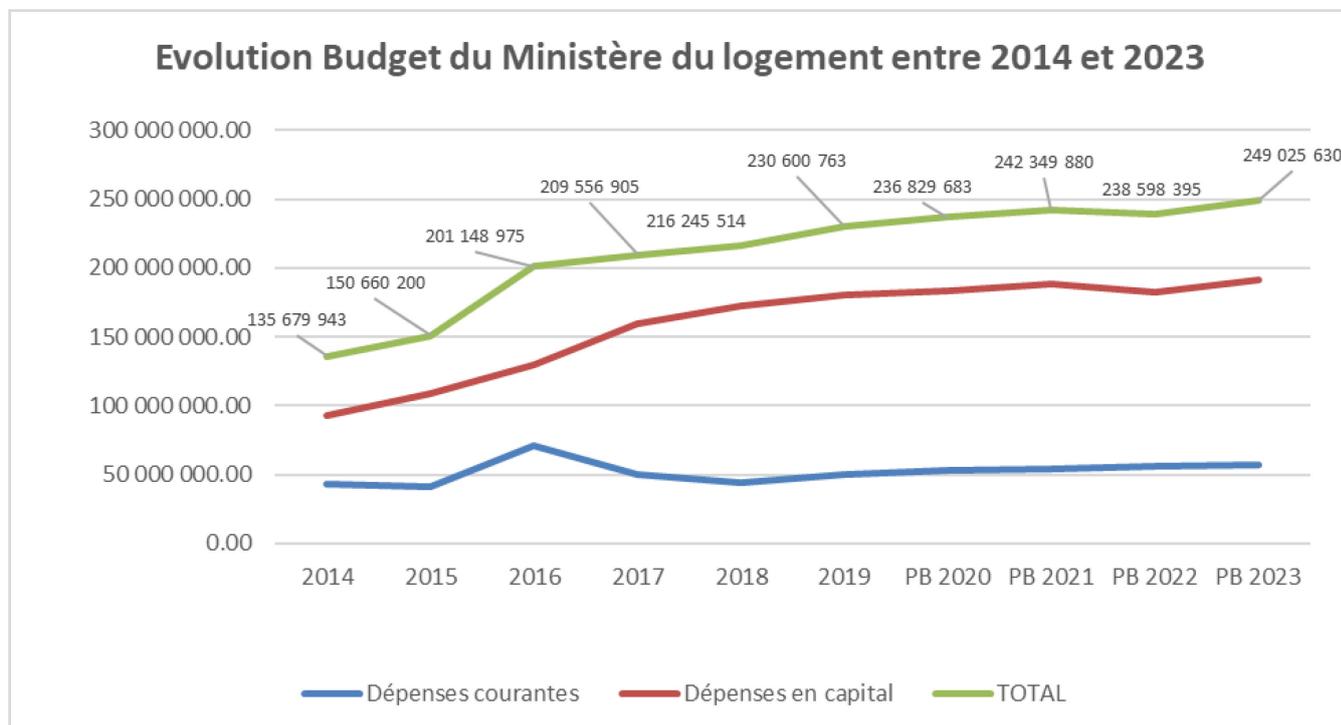
M. le Ministre présente le budget 2020-2023.

Au niveau du budget global, la situation se présente comme suit :

- Enveloppe totale : 236,8 millions EUR (+6,2 millions EUR, +3% par rapport au budget voté 2019)
- Depuis 2016 : la progression est de +35,7 millions EUR (+18%).

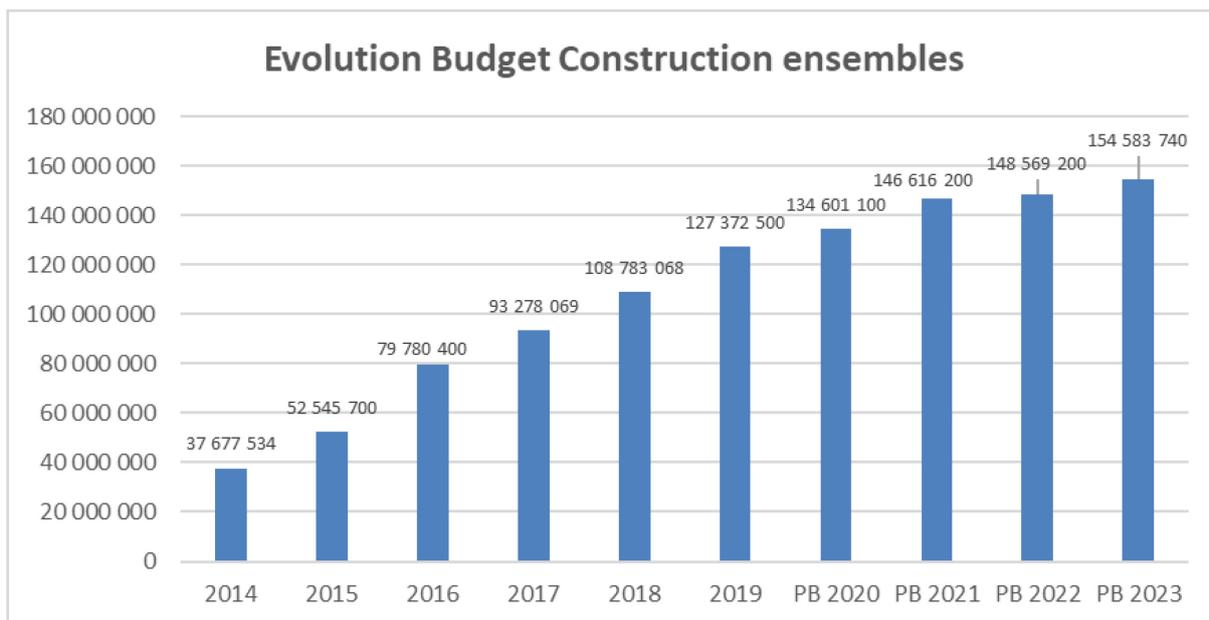
### Raisons de cette variation budgétaire :

- Budget alloué à la construction d'ensembles de logements subventionnés : +7,2 millions EUR (détails plus loin)
- Acquisition par l'Etat d'immeubles destinés à l'habitat : +3 millions EUR
- Aides individuelles au logement : +2 millions EUR (détails plus loin)
- Pacte logement : -5,4 millions EUR.



### Budget pluriannuel :

- Proposition de budget pluriannuel 2021-23 :
  - 2021 : 242,3 millions EUR
  - 2022 : 238,6 millions EUR
  - 2023 : 249 millions EUR
- Évolution quasi-continue du budget entre 2014 et 2023
- Léger recul en 2022 dû à la fin du Pacte logement. Cette ligne de crédit sera remplacée par une nouvelle enveloppe budgétaire encore à définir dans le cadre de la mise en place du Pacte logement 2.0..



#### Budget pluriannuel :

- Budget "Construction d'ensembles" a été multiplié par 4 en 10 ans (+310,28%)
- Projet de loi portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement vient d'être déposé (doc. parl. 7495)
- > entrée en vigueur prévue pour le 1<sup>er</sup> avril 2020 → lignes de crédit relatives à la construction d'ensembles remplacées par article budgétaire pour l'alimentation du nouveau Fonds spécial (cf présentation "Fonds spécial").

#### Dépenses courantes :

- Enveloppe budgétaire proposée : 53 millions EUR (+3 millions EUR, +6% par rapport à 2019)
- Principales causes de cette hausse budgétaire :
- Rémunération du personnel : +711.980 EUR
- Subventions et bonifications d'intérêt : +2 millions EUR.

#### Autres remarques concernant les dépenses courantes :

- Participation financière aux frais de fonctionnement du GIE « myenergy » adaptée conformément au programme de coalition 2018-2023
  - 2019 : 625.000 EUR (au lieu de 550.000 EUR)
  - 2020 : 750.000 EUR (prévus)
  - 2021 : 850.000 EUR (prévus)
  - 2022 : 950.000 EUR (prévus).
- Frais de sensibilisation et d'information du citoyen (budget « communication ») = 500.000 EUR
  - Campagnes et relances publicitaires : 280.000 EUR
  - Foires, conférences et expositions : 170.000 EUR
  - Brochures et dépliants : 30.000 EUR
  - Site web : 20.000 EUR.

#### Autres remarques concernant les dépenses courantes :

- Frais d'experts et d'études : Niveau reste élevé, notamment dans un contexte de réforme des bases légales existantes
  - Observatoire de l'habitat = 620.000 EUR (+60.000 EUR, +11% par rapport au projet de budget pour 2019)
  - Assistance juridique pour la réforme de textes législatifs = 50.000 EUR

- Développement plateforme IT pour Pacte logement 2.0. = 70.000 EUR
- Service des Aides au logement : Refonte MLALO et implémentation d'un nouvel outil pour gestion de dossiers = 50.000 EUR
- Participation du Ministère à l'étude du potentiel foncier avec le bureau d'études ProRaum : 20.000 EUR.

#### Dépenses en capital :

- Enveloppe budgétaire proposée : 183,8 millions EUR (+3,2 millions EUR, +2% par rapport à 2019)
- Principales explications de cette variation budgétaire :
- Acquisition d'immeubles destinés à l'habitat = 3 millions EUR (contre 100 EUR en 2019).

#### Autres explications de cette variation budgétaire :

- Budget construction d'ensembles = 134,6 millions EUR (+7,2 millions EUR, +6% par rapport au budget voté 2019)
- Kierchefong avec 14 millions EUR (contre 3,16 millions EUR en 2019)
- Communes avec 31,7 millions EUR (contre 31 millions EUR en 2019)
- Associations et fondations avec 11,75 millions EUR (contre 11,65 millions EUR en 2019)
- SNHBM avec 39,95 millions EUR (contre 39,9 millions EUR en 2019)
- Fonds du logement avec 35 millions EUR (contre 40,1 millions EUR en 2019)
- Compensation de service public du Fonds du logement = 17,265 millions EUR (-1,6 million EUR par rapport à 2019).

#### Aides individuelles au logement :

- Aides en intérêt et aides en capital = +/- 53 millions EUR (+2 millions EUR, +4% par rapport à 2019)
- Aide au financement de garanties locatives : Suite à l'élargissement des critères d'éligibilité pour l'octroi de la garantie locative, le budget a été porté en 2019 à 320.000 EUR et est maintenu à ce même niveau pour 2020.

#### Gestion locative sociale :

- GLS totale = 1.218.030 EUR (+336.830 EUR, +38% par rapport à 2019)
- GLS Asbl : + 210.400 EUR (+30%) et +94 logements par rapport au projet de budget 2019
- GLS Communes et syndicats de communes : +114.330 EUR (+61%) et +32 logements par rapport au projet de budget 2019.
- Ajout de deux nouveaux articles budgétaires pour les deux grands promoteurs publics :
  - SNHBM (art. 15.0.32.000) => 12.000 EUR
  - FdL (art. 15.0.32.002) => 100 EUR.

#### Nouveaux articles budgétaires dignes d'intérêt :

- 45.0.51.002 - Participation aux frais de revalorisation, d'assainissement et de viabilisation d'anciens sites industriels ; dépenses diverses : aide aux établissements publics placés sous la surveillance de l'Etat (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice)
- 45.0.51.042 - Participation aux frais de revalorisation, d'assainissement et de viabilisation d'anciens sites industriels ; dépenses diverses : aide à la Société Nationale d'Habitation à Bon Marché (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).

#### Nouveaux articles budgétaires intéressants :

- 45.0.63.008 - Aide revenant aux communes dans le cadre du Pacte logement 2.0. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice)
  - 45.0.81.031 - Fonds du logement : rémunération pour accomplissement d'autres missions en relation avec des projets de logement d'intérêt général (Crédit non limitatif)
- => article permettant de procéder à la rémunération des missions que le Fonds du Logement se verrait attribuer par le Gouvernement, mais en dehors du cadre prévu par la loi organique du Fonds du Logement

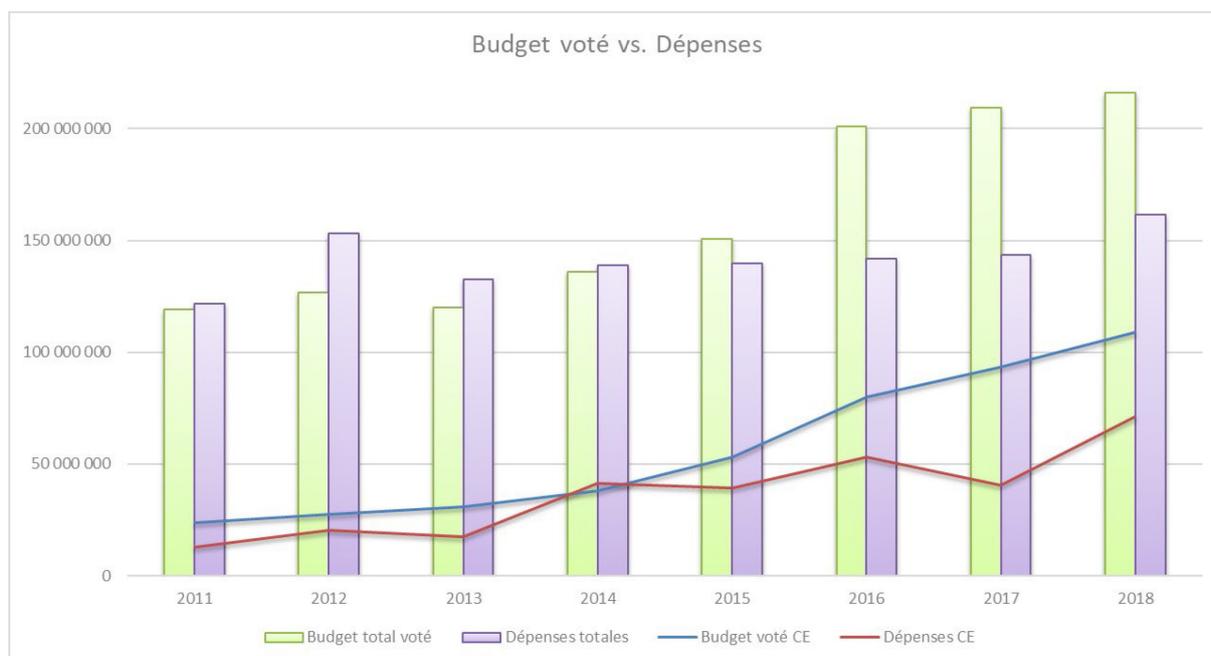
- 45.0.93.000 - Alimentation du fonds spécial de soutien au développement du logement (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).

### 3. 7495 **Projet de loi portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement**

Monsieur le Ministre enchaîne avec la présentation du projet de loi sur la création du Fonds spécial de soutien au développement du logement (projet de loi 7495 déposé le 7 novembre 2019).

#### Pourquoi créer un Fonds spécial de soutien au développement du logement ?

- Important décalage entre le budget voté et les dépenses liées à la construction d'ensembles de logements
    - Incompatibilité entre l'annualité du budget de l'Etat et la pluriannualité de la réalisation des projets de logements subventionnés
    - Nombreux projets engagés ne peuvent être achevés dans les délais prévus à cause de retards de procédure ou d'aléas de chantier → dépenses prévues ne peuvent pas avoir lieu
    - Décalage prend en ampleur au fur et à mesure que le nombre de projets engagés augmente
  - Important décalage entre le budget voté et les dépenses liées à la construction d'ensembles de logements
    - Depuis 2011, des crédits sont tombés en économie, à l'exception de l'exercice 2014.
    - Sur ce laps de temps, la consommation des crédits liés à la construction d'ensembles varie entre 43 et 75% du budget voté.
    - Depuis 2015, l'écart budget-dépenses tend à se creuser.
    - Ce Fonds spécial permettra d'atténuer les contraintes techniques découlant de l'annualité budgétaire et n'aura aucun impact budgétaire.
- Ce projet de loi est étroitement lié au projet de loi budgétaire 2020.



Plus grande transparence vis-à-vis de la Chambre des Députés :

- Le Ministre du Logement soumettra annuellement à la Chambre des Députés un rapport sur le fonctionnement et les dépenses du Fonds spécial, ainsi qu'un programme pluriannuel.

– La présentation de ce rapport fournira l'occasion d'un rendez-vous annuel consacré à la discussion des défis du logement.

Missions du Fonds spécial :

- la construction d'ensembles de logements au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement
- la constitution par l'Etat d'une réserve foncière à des fins de développement de logement
- la revalorisation, l'assainissement et la viabilisation d'anciens sites industriels en vue de la création de logements
- l'amélioration de la qualité du logement et de l'habitat de manière à ce qu'ils répondent aux objectifs du développement durable
- d'autres missions en rapport avec des projets de logement d'intérêt général lui confiées par le Gouvernement en conseil.

Intervention du Fonds spécial : Financement

- de l'acquisition de terrains
- de l'aménagement de terrains à bâtir, y compris la démolition éventuelle de bâtisses existantes, l'assainissement et la stabilisation de terrains dans le sens horizontal et vertical afin de pouvoir y effectuer des travaux de fondation
- de l'installation de voiries, de canalisations, de conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunication
- de toutes autres infrastructures techniques nécessaires à l'aménagement de logements et tous les frais liés à des contraintes ou prescriptions techniques, urbanistiques, culturelles ou environnementales devant être exposés pour obtenir la délivrance de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires pour la réalisation des projets de construction d'ensembles
- des charges d'intérêt liées au préfinancement des projets de construction
- de la construction de logements locatifs
- de l'acquisition, la rénovation et la transformation de logements existants.

Intervention du Fonds spécial : Financement

- de la construction de foyers d'hébergement pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile
- de la construction de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques ou experts en mission temporaire
- de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts
- des frais exceptionnels relatifs à l'assainissement et à la viabilisation de nouveaux quartiers d'habitation ayant été déclarés d'intérêt général par le Gouvernement en conseil.

Alimentation du Fonds spécial :

- Dotations budgétaires annuelles
- Remboursements de contributions financières indûment ou trop perçues.

Mise en place opérationnelle du Fonds spécial :

- Entrée en vigueur prévue : 1<sup>er</sup> avril 2020
- Dès entrée en vigueur, basculement des crédits d'une vingtaine d'articles budgétaires de la loi budgétaire vers le nouveau Fonds spécial via le nouvel article budgétaire d'alimentation du Fonds spécial (45.0.93.000).

Mise en place opérationnelle du Fonds spécial :

- Les crédits desdits articles budgétaires seront portés à zéro → disposition entraînant une modification de la loi budgétaire 2020
- Crédit inscrit à l'article 45.0.93.000 = somme de la vingtaine de crédits – éventuelles dépenses à charge de l'exercice 2020 (soit +/- 138 millions EUR)

Disposition modificative :

- Entrée en vigueur du Fonds spécial entraîne la modification de l'article 19 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

→ Etablissement d'un programme annuel ou pluriannuel comme le prévoit la loi de 1979 est devenu superfétatoire, le Fonds spécial devant déjà disposer d'un tel programme.

## Discussion

M. Yves Cruchten (LSAP) souhaite obtenir le détail des articles budgétaires concernés qui seront regroupés dans le contexte de la création du Fonds spécial. Les représentants gouvernementaux répondent que les articles budgétaires figurent à l'article 6 du projet de loi 7495 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement qui indique qu'à « l'entrée en vigueur de la présente loi, sont portés à zéro les crédits inscrits aux articles budgétaires de la loi du xxx concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2020 énumérés ci-après : a) 15.0.31.000, b) 15.0.31.030, c) 15.0.32.001, d) 15.0.32.010, e) 15.0.33.001, f) 15.0.43.000, g) 15.0.43.001, h) 45.0.51.000, i) 45.0.51.001, j) 45.0.51.002, k) 45.0.51.003, l) 45.0.51.006, m) 45.0.51.040, n) 45.0.51.041, o) 45.0.51.042, p) 45.0.51.043, q) 45.0.52.000, r) 45.0.63.002, s) 45.0.63.004, t) 45.0.63.005, u) 45.0.71.010. Les crédits susmentionnés sont dès lors supprimés. »

M. Cruchten souhaite en outre savoir quelles autres options existent pour alimenter le Fonds spécial. M. le Ministre répond que l'universalité budgétaire ne permet pas de lier des recettes à une affectation spécifique. La question concernant la mise en place de nouvelles taxes pourrait aussi être continuée au Ministre des Finances.

M. David Wagner (déi Lénk) souhaite également soulever la question de l'alimentation du Fonds spécial. Il rappelle que la législation concernant le Pacte logement prévoit déjà une taxe contre la spéculation. Conformément à la circulaire L.I.R. n° 99ter/3 du 16 février 2009 portant promotion de l'habitat et création d'un « pacte logement » avec les communes, les bénéficiaires de spéculation et les plus-values sont exemptés de l'impôt sur le revenu s'ils sont réalisés par des personnes physiques sur des biens immobiliers aliénés à l'Etat, aux communes et aux syndicats de communes, à l'exception des terrains soumis au droit de préemption. « (...) La vente est imposable: 1. comme bénéficiaire de **spéculation**, conformément à l'article 99bis LIR, lorsque l'intervalle entre l'acquisition (ou la constitution) et la vente ne dépasse pas 2 ans. »

M. le Ministre du Logement rappelle que toute législation concernant des taxes est de la compétence du Ministre des Finances. La priorité de son ministère est de soutenir la création de nouveaux logements qui resteront la propriété de la main publique. Beaucoup trop de logements réalisés par les acteurs publics ont été vendus par la suite et échappent ainsi aux conditions de loyers modérés. Le principe de garder les logements entre les mains d'organes publics est connu depuis longtemps ou a été réactivé par de nombreuses villes à travers l'Europe qui connaissent également des tensions sur leur marché du logement.

Il est cependant évident qu'une coopération devrait se faire avec des partenaires privés.

Combien de personnes viendront renforcer le personnel du Fonds du Logement, de la SNHBM et du Ministère du Logement afin que toutes instances soient suffisamment équipées pour pouvoir réaliser / initier tous les projets de logements ?

M. le Ministre répond que le Ministère est prêt à débloquer les moyens financiers pour que les promoteurs publics puissent embaucher davantage de personnel.

Le Fonds du Logement a l'intention de réaliser 400 logements en un an (contre 250 logements actuellement). Le Fonds a l'intention d'embaucher une trentaine de personnes.

M. Marc Lies (CSV) estime que la gestion locative sociale est un bon outil pour pouvoir profiter de logements privés sous des critères sociaux, donc à loyer abordable. L'orateur est d'avis que l'outil de la gestion locative sociale devrait être utilisé davantage, également pour lutter contre les logements vides et les loyers inabornables pour les familles. M. le Ministre est d'accord et est satisfait du système. Il estime que la formule mérite d'être mieux connue. Quand des logements seront disponibles, il faudra un système de bailleur social pour gérer le parc locatif et assurer le suivi social des locataires.

L'orateur souhaite savoir comment vont évoluer les conventions signées avec les organismes comme les fabriques d'églises, notamment au vu de la durée durant laquelle un logement ne pourra pas être vendu sur le marché libre. M. le Ministre renvoie à la série de consultations qui a eu lieu. Les députés seront informés en détail au cours de la réunion prévue pour le 14 novembre 2019. Des documents leur parviendront ce vendredi. 40 ans peuvent paraître longs, mais il y a une raison pour cette durée : l'Etat veut empêcher la vente de ces logements à des prix inabornables. Actuellement se trouve encore en discussion un modèle liant le taux de subventionnement à la durée du statut social du logement. L'Etat veut éviter que la main publique finance la construction de logements qui seront ensuite vendus à bénéfice élevé.

Les débats autour des conventions sont toujours en cours. Le sujet a été abordé dans le cadre d'un groupe de travail. Les discussions ont porté sur la rentabilité et le subventionnement du patrimoine qui resteront les propriétés des organismes en question.

M. Lies est d'accord pour dire que l'Etat doit investir dans le foncier et demande comment sera géré le Fonds spécial. M. le Ministre répond que la dotation budgétaire d'origine était de 5 millions d'euros, mais le crédit est non limitatif.

Quel type(s) de terrain(s) seront achetés par l'Etat ? Ces terrains se situent-ils à l'intérieur du périmètre ou à l'extérieur ?

Les terrains devront remplir certaines conditions. Un comité d'acquisition existe au Ministère des Finances. Les propriétaires ne seront pas imposés sur la plus-value s'ils vendent à un organisme public. M. le Ministre est d'avis que le périmètre d'une commune peut seulement être étendu si une autorisation de construire est émise. Il ne faut pas opposer droit au logement et protection de l'environnement. M. le Ministre est d'accord pour dire que les communes jouent un rôle important. Le Gouvernement réfléchit actuellement à un outil permettant le remembrement de terrains de construction.

M. le Ministre rappelle la responsabilité des communes face à des outils légaux existants : la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain prévoit l'obligation pour chaque projet d'aménagement particulier (PAP) dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieure à un ha, de réserver 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements futurs à la réalisation de «logements à coût modéré» (cf. Loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement). Si les communes veillaient à ce que ces surfaces restent la propriété d'une entité publique, elles contribueraient à augmenter la surface de logements à prix abordables.

M. le Ministre explique qu'il n'est a priori pas contre un agrandissement du périmètre, mais qu'il faut éviter que l'agrandissement contribue à une autre montée des prix et à aggraver l'extension tentaculaire des villages (« Zersiedlung der Landschaft »).

M. Franz Fayot (LSAP) est d'avis que le poste budgétaire doté de 3 millions d'euros ne suffira certainement pas à acquérir un grand nombre de terrains. Il souhaite connaître des détails sur la stratégie d'acquisition du Gouvernement, notamment au vu des exclusions du droit de préemption (aliénations entre conjoints, concubins, partenaires légaux, parents, alliés en ligne directe et en ligne collatérale (4e degré inclus), biens faisant l'objet d'une procédure d'expropriation, biens faisant partie du domaine privé de l'Etat et des communes, aliénations à des pouvoirs préemptant, cessions de droits indivis et opérations de partage, ventes publiques, échanges de terrains, aliénations faites à et par des promoteurs publics).

Ne faudrait-il pas d'autres instruments permettant à l'Etat d'intervenir sur le marché privé pour pouvoir acquérir des terrains ?

M. le Ministre explique que l'Etat essaie d'acquérir tous les terrains qui pourraient être utilisés pour construire des logements. La somme inscrite au crédit non limitatif peut au besoin être dépassée. M. le Ministre reconnaît l'utilité de mener une discussion autour du coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise sur un terrain et la qualité de vie. Les habitants d'un quartier ont besoin de surfaces libres, d'espaces verts, de jardins, de surfaces de jeux, et d'une bonne accessibilité aux moyens de transports de la mobilité douce. Le comité d'acquisition devra se donner des règles concernant ces éléments. Actuellement, on constate que, malheureusement les logements créés disparaissent rapidement sur le marché libre et ne sont plus à disposition de la main publique qui, en fin de compte, perd ainsi aussi les terrains.

La mise en place du taux d'impôt maximal de 10,5% (quart du taux global) jusqu'au 31 décembre 2018 n'a pas contribué à ce que la main publique puisse acquérir davantage de terrains. Le Luxembourg est très loin du taux de logements sociaux dont le pays devrait disposer. Le droit de préemption n'a en outre pas été tiré suffisamment souvent. Ce droit de préemption aurait pu être un moyen efficace pour les communes et l'Etat d'acquérir des logements qui auraient pu être loués à des loyers raisonnables.

Les questions de Mme Françoise Hetto-Gaasch (CSV) concernent l'évolution de trois articles budgétaires :

11.005. - Rémunération du personnel - le poste passe de 4,8 millions d'euros dans le budget voté pour 2019 à 5,6 millions d'euros dans le projet de budget pour 2020. Quels éléments expliquent cette hausse ? M. le Ministre répond que l'augmentation des crédits s'explique par l'embauche d'un économiste, d'un architecte-urbaniste, d'un juriste et de personnel au service des aides au logement.

51.003 - Participation aux frais d'acquisition, de construction et de rénovation pour le développement d'un habitat durable : aide aux établissements publics placés sous surveillance de l'Etat. Ce poste est en baisse. Quels établissements sont concernés par cette réduction des crédits disponibles ?

51.043 - Participation aux frais d'acquisition, de construction et de rénovation pour le développement d'un habitat durable : aide aux sociétés de droit privé ayant conclu une convention avec l'Etat. Le poste est en légère hausse (+600.000 euros).

Cette baisse s'explique par une technique budgétaire qui veut que la dotation baisse si le crédit n'a pas été utilisé dans sa totalité au cours de l'année précédente. Les articles budgétaires sont non limitatifs.

Il est précisé que certains projets, notamment des logements pour jeunes et pour étudiants ont été réalisés avec des acteurs privés.

M. Yves Cruchten (LSAP) demande combien de hectares sont à disposition et constructibles de suite ? M. le Ministre précise qu'il s'agit effectivement de 2 854 hectares, mais que 900 hectares sont des « Baulücken » viabilisés, donc des terrains qui se situent entre d'autres logements et difficiles à mobiliser. Les autres 1 800 hectares ne sont pas (encore) viabilisés.

Suite à une autre question de M. Cruchten, M. le Ministre confirme que le nouveau Fonds se donnera une stratégie d'acquisition. Il est d'avis que les outils existants méritent d'être mieux connus par le public (exemption d'impôts pour les propriétaires qui vendent à l'Etat). M. le Ministre n'est pas entièrement opposé à un élargissement des périmètres, mais sous certaines conditions strictes seulement.

M. David Wagner (déi Lénk) mentionne l'expropriation comme moyen d'obtenir du foncier. M. le Ministre est d'avis qu'il faudra donner une préférence aux autres outils. Il donne à considérer que le droit au logement n'est pas reconnu comme droit absolu légal, mais un objectif.

#### **4. Divers**

Aucun sujet n'a été abordé sous ce point de l'ordre du jour.

\* \* \*

Luxembourg, le 11 novembre 2019

La Secrétaire-administrateur,  
Francine Cocard

La Présidente de la Commission du Logement,  
Semiray Ahmedova

08



## Commission du Logement

### Procès-verbal de la réunion du 16 septembre 2019

#### Ordre du jour :

1. Echange avec Mme la Ministre sur la révision des conditions de subventionnement de projets de construction d'ensembles de logements subventionnés
2. 7258 Projet de loi portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg  
- Rapporteur : Monsieur Henri Kox  
  
- Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'Etat  
- Continuation des travaux de la commission
3. Divers

\*

Présents : M. André Bauler, M. François Benoy, M. Yves Cruchten, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Franz Fayot, M. Max Hahn, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Henri Kox, M. Marc Lies, M. Charles Margue remplaçant M. Roberto Traversini, M. Roy Reding, M. David Wagner

Mme Sam Tanson, Ministre du Logement

MM Jérôme Krier et Mike Mathias, Ministère du Logement

M. Laurent Besch, de l'Administration parlementaire

Mme Nadine Besch, groupe politique déi gréng

Excusés : M. Frank Colabianchi, M. Roberto Traversini, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

\*

Présidence : M. Henri Kox, Président de la Commission

\*

## 1. **Echange avec Mme la Ministre sur la révision des conditions de subventionnement de projets de construction d'ensembles de logements subventionnés**

Mme la ministre du Logement explique que comme le subventionnement de projets de construction d'ensembles de logements subventionnés se fait sur base de deniers publiques, il importe, dans un souci de transparence, d'informer les membres de la Commission du Logement sur la révision intervenue. Cela contribuera également à clarifier certains points ayant donné lieu à des fausses interprétations.

En guise d'introduction, elle précise que la multiplication récente des acteurs a entraîné une augmentation des demandes.

L'oratrice donne - il est prié de se référer à la présentation PowerPoint **annexé** au présent procès-verbal) - les explications complémentaires suivantes :

### 1. Constats sur les conditions de subvention

Elle explique qu'il existe **différents taux de subvention** en fonction de l'acteur. Ainsi, le Fonds du Logement et la Société Nationale des Habitations à Bon Marché bénéficient, en tant que promoteurs publics, d'un taux de subvention de 70 %, les administrations communales et les associations visées par l'article 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement bénéficient d'un taux de 75 % et les autres promoteurs privés, visés par l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, peuvent bénéficier d'un taux de subvention fixée dans le cadre d'une convention avec le ministère du Logement. Pour ces derniers, le taux de subvention varie en fonction des critères de rentabilité propre au projet concerné soumis en amont à vérification par le ministère du Logement. Cette vérification se fait, selon le cadre légal actuel, que pour les seuls promoteurs privés au sens de l'article 16 de la loi modifiée précitée.

Les modalités de fixation sont précisées aux articles 20 à 26 de la loi modifiée précitée.

Les **conditions de mise en location et les conditions de choix des locataires** sont réglées par les articles 27 à 30quater de la loi modifiée précitée.

### 2. Nécessité de se conformer à la législation européenne

Jusque récemment, la durée de la convention signée avec les associations tels que visés par l'article 30ter - en leur qualité de promoteur privé - pour des projets prévoyant une participation étatique à hauteur de 75 % était de vingt ans. Ainsi, le promoteur privé (*associations visées par l'article 30ter de la loi modifiée précitée*) ne devait apporter que 25 % du capital au moment de la réalisation de la construction d'ensembles de logements subventionnés pour ensuite être libre, à l'issue des vingt ans, à mettre les logements subventionnés sur le marché de l'immobilier et réaliser une plus-value.

La durée des conventions est désormais non plus de vingt ans mais de quarante ans.

En effet, les conditions propres à ces conventions, dont la durée, la hauteur de la subvention accordée et les conditions de loyer et la prise en compte des coûts d'entretien, doivent être paramétrées de sorte à être conformes aux prescriptions de la **Décision de la Commission 2012/21/EU** 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.

### 3. Défis pour une extension du parc des logements abordables

L'oratrice souligne qu'à raison de la particularité du marché luxembourgeois des logements, il est devenu nécessaire d'assurer une **certaine pérennité** au niveau des logements abordables subventionnés.

Il convient de ne pas ignorer non plus le volet relatif à la **gestion de ces logements**.

L'augmentation de la durée des conventions fixe à offrir une **perspective économique** aux investisseurs et à assurer le maintien de la **valeur patrimoniale des logements** auquel l'Etat aura contribué à hauteur de 75 %.

### 4. Quelques clarifications quant aux conventions

Il convient de préciser que **l'accord de principe donné**, que pour autant qu'il est demandé par le promoteur privé, par le ministère du Logement n'est pas une décision au sens juridique du terme.

L'oratrice estime que le 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, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement devra être revu manière ponctuelle.

Elle déclare avoir préféré reformer le cadre légal régissant le volet des projets de construction d'ensembles de logements subventionnés de manière globale et dans un seul trait.

De même, le modèle de conventions sera davantage peaufiné.

L'adoption du budget annuel 2019 au début de l'année 2019 a entraîné, pour plusieurs conventions, le report de la signature et donc du paiement afférent.

### 5. Quelques chiffres

Le **loyer moyen de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché** est de 4,2 euros par m<sup>2</sup> et le **loyer moyen des logements appartenant au Fonds du Logement** est de 5,6 euros par m<sup>2</sup>. Cette différenciation s'explique en raison d'une typologie différente des logements.

En ce qui concerne le loyer moyen des **autres promoteurs**, il convient de noter qu'il varie entre 5 et 10 euros par m<sup>2</sup> pour ce qui est des promoteurs visés par l'article 30<sup>ter</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et entre 6,25 et 7,33 euros par m<sup>2</sup> pour les autres promoteurs privés.

### 6. La suite

Il est prévu d'organiser, lors de la Semaine Nationale du Logement (ayant lieu du 12 au 20 octobre 2019), trois ateliers de réflexion en vue de d'examiner des propositions du ministère du Logement.

#### **Echange de vues**

- ❖ M. Marc Lies (CSV) souligne la nécessité de continuer à inciter et à encourager les acteurs privés, qu'il s'agit d'un promoteur au sens de l'article 30<sup>ter</sup> ou du promoteur privé au sens de l'article 16 de la loi modifiée précitée, à investir dans des projets de construction

d'ensembles de logements subventionnés au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

En même temps, il convient d'assurer une plus grande transparence portant sur plusieurs critères et conditions tel qu'édictés par le cadre légal applicable, dont notamment celui du bénéfice raisonnable. En ce sens, l'orateur s'interroge sur les modalités du calcul du bénéfice raisonnable, ainsi que sur les modalités de contrôle du respect du prix par m<sup>2</sup>.

Au sujet de grands projets annoncés (comme celui de la Ville de Differdange), l'orateur aimerait avoir de plus amples détails quant aux modalités et critères pour déterminer les lots admis à la vente, ceux réservés pour être mis en location et ceux admis pour le bail emphytéotique.

Mme la ministre du Logement déclare partager ces réflexions concernant les exigences liées à la transparence et les mécanismes de contrôle, tout en soulignant qu'il importe, tout en menant les travaux préparatoires en vue de disposer à terme d'un nouveau cadre légal, de pouvoir continuer à agir et à entreprendre sous le cadre légal actuel.

Elle explique que dans le modèle des conventions a été revu et prévoit désormais des obligations plus explicites et comporte des critères relatifs au calcul du loyer. Cet ensemble fait désormais partie de la convention faisant naître, convient-il de le rappeler, par la signature des parties, des obligations contractuelles de part et autre.

Elle souligne que tout projets de construction d'ensembles de logements subventionnés tombant sous le champ d'application de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est traité de manière identique et égalitaire. Cela vise partant le projet envisagé par la Ville de Differdange, dont le ministère du Logement n'est pas saisi à l'heure actuelle.

Le représentant du ministère du Logement explique qu'un plafond égal au taux swap avec un indice 100 points est considéré par les services de la Commission européenne comme étant acceptable au regard des exigences posées par la décision 2012/21/EU. A l'heure actuelle, cela revient à un taux du rendement avoisinant les 2% (taux swap est actuellement est de l'ordre de 0,98% auquel on additionne, à titre de marge, un pour cent).

L'orateur précise que la décision 2012/21/EU précitée autorise d'autres modes de calcul, voire plafonds pour autant qu'il s'agit de coûts nets occasionnés par l'exécution des obligations de service public n'étant pas pris en charge par d'autres acteurs. D'autres pistes sont à l'étude par le ministère du Logement qui prennent en considérations des variables comme la valeur du bail arrivant à son échéance, la valeur du terrain, les frais d'architectes, les frais de rénovation calculés au prorata de la durée de vie du projet, l'amortissement, le montant des recouvrements fiscaux, la surface habitable par rapport au coût du terrain ou encore le taux du logement vacant.

La mise en calcul simulé en intégrant ces variables a permis d'identifier, sur une durée de quarante ans, une rentabilité identique à celle d'un projet de construction d'ensemble de logements non subventionné réalisé par un promoteur privé.

M. Marc Lies (CSV) demande la communication d'un ou de deux exemples de calcul. Il donne à considérer que le taux swap connaît des variations sur la durée qui ont nécessairement une incidence sur les opérations de refinancement.

Mme la ministre du Logement propose d'y revenir au moment de la présentation des modifications qu'il est proposé d'apporter au 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, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Elle souligne la nécessité que l'ensemble des différents paramètres devant être pris en considération soit équilibré quant à leur pondération en termes d'exécution d'une politique publique.

- ❖ M. Franz Fayot (LSAP) s'interroge, quant au calcul du bénéfice raisonnable, sur l'incidence en termes fiscaux. De même, il aimerait savoir si tous les véhicules juridiques puissent agir en tant que promoteur privé au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Mme la ministre du Logement informe les membres de la commission que le domaine de la fiscalité en matière du logement sera intégré dans le cadre de la réforme fiscal global. Un groupe de travail interministériel est en train de mener des réflexions à ce sujet.

Elle précise que la loi modifiée précitée n'exclut, sur le plan des sociétés commerciales, aucun véhicule juridique particulier en tant que promoteur privé potentiel.

- ❖ M. Yves Cruchten (LSAP) se demande si et dans quelle mesure les administrations communales agissant comme promoteur public au sens de la loi modifiée du 25 février 1976 concernant l'aide au logement se conforment aux dispositions 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, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Mme la ministre du Logement explique qu'elle part du principe que ces administrations communales respectent ledit règlement grand-ducal modifié.

Elle précise que le cas de figure d'un projet d'un ensemble de construction d'ensemble bénéficiant, sur une durée moindre que quarante ans, d'un subventionnement nécessairement recalculé à un taux moindre (respect de l'équilibre normatif) est tout à fait loisible. A cet égard, le promoteur garde toute sa souveraineté pour décider ce qui lui convient le mieux.

- ❖ M. David Wagner (déi Lénk) s'interroge sur l'incidence budgétaire éventuelle que connaîtra le subventionnement de projets de construction d'ensembles de logements de sur les deniers publics suivant les variables énoncées ci-avant par le représentant du ministère du Logement pour être pris en considération dans la méthode de calcul restant à être défini. Il souligne que notamment la valeur foncière des terrains qualifiés de constructible, un des critères qu'il est proposé d'intégrer dans une méthode de calcul restant à être défini, a connu, sur les dernières trente années, une évolution spectaculaire.

Mme la ministre du Logement reconnaît que suivant le mode de calcul, cela pourrait certainement avoir une incidence sur le budget étatique. Or, elle souligne les effets bénéfiques qui pourraient en résulter en termes d'augmentation de l'offre de logements abordables.

- 2. 7258 Projet de loi portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg**

Les membres de la Commission du Logement procèdent à l'examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État du 2 juillet 2019.

## **A) Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État du 2 juillet 2019**

### **Amendement 1 – scission du projet de loi**

La Commission du Logement a suivi la recommandation formulée par le Conseil d'État dans son avis du 9 octobre 2018 d'insérer l'ensemble des critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité dans un texte de loi particulier, à savoir le projet de loi 7258B. Les modifications à apporter aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement figurent dans le projet de loi 7258A.

### **Amendement 2 – article 2 du projet de loi 7258A**

#### Article 14quater-1, paragraphe 1<sup>er</sup>

Le Conseil d'État lève son opposition formelle suite à la substitution des termes « une personne » à ceux de « un ménage ».

#### Article 14quater-1, paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, point 3

Les membres de la Commission du Logement maintiennent le terme « ménage » tout en insérant, dans un souci de cohérence terminologique, une définition à l'alinéa 2 du paragraphe 2 de l'article 14quater-1. Le Conseil d'État déclare lever son opposition formelle et souligne que la démarche de la Commission du Logement comporte l'avantage d'inclure la colocation dans le champ d'application légal.

### **Amendement 3**

#### Article 14quater-1, paragraphe 2, alinéa 2

La Commission du Logement a maintenu le terme « demandeur » tout en apportant des précisions quant à la définition dudit terme.

Le Conseil d'État lève son opposition formelle. Cela vaut également pour son opposition formelle soulevée à l'encontre du terme « ménage ».

#### Article 14quater-1, paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>

Le Conseil d'État lève son opposition formelle soulevée à l'encontre du terme « ménage » à l'image de ses observations consignées sous l'amendement 2 au sujet de l'article 14quater-1, paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, point 3<sup>o</sup>.

### **Amendement 4**

#### Article 14quater-2, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2

Le Conseil d'État demande à ce que la formule consacrée en matière d'adaptation du coût de la vie soit employée de sorte que les termes « [...] ramené à la valeur au nombre indice cent du coût de la vie, suivant les modalités prévues par l'article 11 de la loi modifiée du 22 juin 1963

*fixant le régime des traitements des fonctionnaires de l'État » par celles de « au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1<sup>er</sup> janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État ».*

Le Conseil d'État fait observer que l'aide au financement d'une garantie locative en fonction d'un certain revenu est à considérer comme étant une mesure de lutte contre la pauvreté au sens de l'article 11, paragraphe 5 de la Constitution laquelle est réservée par la Constitution à la loi formelle. Il s'ensuit que « *les critères du seuil de revenu de la composition du ménage doivent être déterminés par la loi et non par le biais d'un renvoi à un tableau annexé à un règlement grand-ducal* ». Il maintient son opposition formelle.

Les membres de la Commission du Logement proposent, par voie d'amendement parlementaire, de déterminer les critères de revenu dans la loi et d'y annexer le tableau des seuils de revenu fixés en fonction de la composition du ménage.

Il convient de noter qu'une modification des seuils mentionnés dans cette annexe nécessitera, par voie de conséquence, une modification légale.

Suite à la demande de membres de la commission, le ministère du Logement a communiqué quelques exemples pour expliquer le tableau en question:

Type de ménage	UC	Seuils de revenu	
		en euros au nombre indice 100	en euros courants (indice 2018: 814,40)
Personne seule	1,0	365,00	2.972,56
2 personnes majeures sans enfant	1,5	547,50	4.458,84
Ménage avec 1 enfant	1,8	657,00	5.350,61
Ménage avec 2 enfants	2,1	766,50	6.242,38
Ménage avec 3 enfants	2,4	876,00	7.134,14
Ménage avec 4 enfants	2,7	985,50	8.025,91
Ménage avec 5 enfants	3,0	1.095,00	8.917,68
Ménage avec 6 enfants	3,3	1.204,50	9.809,45
+ par enfant au-delà du 6 <sup>e</sup>	+0,3	+109,50	+891,77

### Exemple 1

Type de ménage:            Personne seule

Revenu net mensuel:    2.089,75 €  
(Salaire social minimum qualifié net)

Loyer payé:                750,00 €

Taux d'effort réel        =  $\frac{750}{2089,75} = 0,3589 = 35,89\%$

- Le taux d'effort est donc inférieur à 40%.
  - Le revenu net ne dépasse pas la limite de revenu de 2.972,56 euros.
- ⇒ Une aide au financement d'une garantie locative pourra donc être accordée pour un montant maximal de 2.250,00 euros (3x montant du loyer).

### Exemple 2

Type de ménage: 2 adultes sans enfant  
Revenu net mensuel: 3.000,00 €  
Loyer payé: 1.250,00 €  
Taux d'effort réel  $= \frac{1250}{3000} = 0,4167 = 41,67\%$

- Le revenu net ne dépasse pas la limite de revenu de 4.458,84 euros.
  - Or, le taux d'effort est supérieur à 40%.
- ⇒ Une aide au financement d'une garantie locative ne pourra donc pas être accordée.

### Exemple 3

Type de ménage: 2 adultes avec 2 enfants  
Revenu net mensuel: 5.000,00 €  
Loyer payé: 1.600,00 €  
Taux d'effort réel  $= \frac{1600}{5000} = 0,32 = 32,00\%$

- Le taux d'effort est inférieur à 40% du revenu net.
  - Le revenu net ne dépasse pas la limite de revenu de 6.242,38 euros.
- ⇒ Une aide au financement d'une garantie locative pourra donc être accordée au montant maximal de 4.800,00 (3x montant du loyer).

### **Amendement 5 – article 14<sup>quater</sup>-5**

L'ajout de la précision que le bénéficiaire de l'aide est informé par voie postale du montant de l'aide payée au bailleur à titre de garantie locative rencontre l'approbation du Conseil d'État.

### **Amendement 6 – intitulé du projet de loi 7258B**

L'intitulé proposé du projet de loi 7258B ne donne pas lieu à observation.

### **Amendement 7 – article 1<sup>er</sup>, 2, 3 et 4 du projet de loi 7258B**

L'opposition formelle soulevée par le Conseil d'État tant à l'égard de l'utilisation du terme « *occupant* » que celui de « *gérant* » n'a plus lieu d'être comme les critères relatifs à la salubrité figureront désormais dans un texte de loi à part.

### **Amendements 8 à 10**

Les modifications proposées ne donnent pas lieu à observation particulière de la part du Conseil d'État.

### **Amendement 11**

#### Article 5 du projet de loi 7258B

Le Conseil d'État, à l'instar de ses observations consignées sous l'amendement 7, lève son opposition formelle.

#### Article 6 du projet de loi 7258B

Le Commission de Logement décide de ne pas prévoir une sanction en cas d'inobservation de l'obligation de tenir à jour un registre des occupants.

Elle fait sienne la suggestion de remplacer, à l'endroit du point 2°, les termes « *numéro d'identification national* » par ceux de « *numéro de la pièce d'identité* ».

#### **Amendements 12 et 13**

Les modifications proposées ne donnent pas lieu à observation de la part du Conseil d'État.

#### **Observations d'ordre légistique**

Les observations d'ordre légistique formulées par le Conseil d'État sont intégrées dans le corps du dispositif des projets de loi 7258A et 7258B.

#### **B) Examen des amendements gouvernementaux proposés du projet de règlement grand-ducal déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitations (*dénoté ci-après le projet de règlement grand-ducal*)**

Il est proposé d'examiner les amendements gouvernementaux tels que proposés (envoyés aux membres de la Commission du Logement par voie de transmis électronique en date du 12 septembre 2019).

Mme la ministre du Logement explique qu'elle souhaite, dans un souci d'exhaustivité et de transparence, soumettre lesdits amendements gouvernementaux, comme elle a déjà procédé avec le projet de règlement grand-ducal sous référence et celui fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les articles 14*quater*-1 et 14*quater*-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, aux membres de la commission. Elle précise que ces amendements n'ont pas encore été soumis aux membres du Gouvernement réuni en conseil avant d'avoir recueilli l'avis des membres de la Commission du Logement.

Le défi consiste à disposer d'un cadre juridique équilibré prenant en considération la situation actuelle et l'impératif de veiller à améliorer les conditions visant ce type de logement. Le ministère du Logement a eu de nombreuses entrevues avec les professionnels du secteur et avec des représentants de la ville de Luxembourg.

La modification majeure proposée stipule que dorénavant il n'y a plus que deux personnes adultes - il est permis que les parents occupent une chambre à coucher ensemble avec leur(s) enfant(s) mineur(s) - qui peuvent dormir dans une chambre à coucher. Il convient d'y ajouter la condition cumulative que la surface d'une chambre ne peut pas être inférieure à 9 m<sup>2</sup> par occupant.

#### **Echange de vues**

- ❖ M. Marco Lies (CSV) déclare accueillir favorablement le projet de règlement grand-ducal.

Il souligne le fait que l'obligation de relocation est désormais imposée dans le chef du propriétaire / exploitant de la chambre donnée en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Il s'interroge sur la lisibilité des dispositions relatives aux installations sanitaires telles que figurant à l'endroit des articles 11 et 15 du projet de règlement grand-ducal.

L'orateur est d'avis qu'il convient de prévoir que les chambres devraient disposer, à partir de sept occupants, d'une toilette avec lavabo situé en dehors de la salle de bains.

Le représentant du ministère du Logement explique que le libellé du texte tel qu'actuellement en vigueur vise à prendre en compte la réalité des configurations de ce type de logement telles que construites à l'époque.

- ❖ M. Roy Reding (ADR) estime opportun de distinguer entre les chambres meublées destinées à des séjours de courte durée - notamment pour couvrir les besoins d'habitation e.a. de stagiaires, d'apprentis en formation, de personnes en formation continue - et ceux destinées pour couvrir des besoins en termes de séjour plus longs et excédant une durée de six mois. Ainsi, il serait permis de prévoir des critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité distincts en fonction du type de destination des logements visés.
- ❖ M. Max Hahn (DP) s'interroge sur la problématique des salles communes si le nombre des occupants dépasse 9 personnes.

Le représentant du ministère du Logement renvoie à l'article 11, paragraphe 2 tel qu'il est proposé de l'amender (dispositif figurant en caractères gras) ; « *En présence d'un logement avec au moins deux chambres à coucher respectivement d'au moins deux chambres, le local collectif doit comprendre une équipe équipée d'une surface minimale de 8 m<sup>2</sup>.*

***En cas de cinq occupants ou plus, le local collectif doit comprendre une pièce de séjour d'une surface minimale de 10 m<sup>2</sup>, augmentée de 1,5 m<sup>2</sup> par occupant supplémentaire. Cette pièce de séjour séparée des chambres n'est pas requise lorsque le local collectif comprend une cuisine équipée d'une surface minimale de 13 m<sup>2</sup> augmentée de 1,5 m<sup>2</sup> par occupant supplémentaire.*** ».

L'orateur précise que dans le texte réglementaire actuellement en vigueur, aucune disposition relative à des surfaces minima n'est prévu sauf pour le cas de figure où le nombre des occupants dépasse le nombre de six.

- ❖ M. Emile Eicher (CSV) s'interroge quant aux modalités de contrôle prévues ou à envisager compte tenu du constat que de nombreuses communes ne disposent pas d'un cadastre vertical.

Mme la ministre du Logement explique que des propositions de mesures en ce sens sont en train d'être élaborées.

- ❖ Mme Françoise Hetto-Gaasch (CSV) s'interroge sur l'applicabilité des prescriptions réglementaires en matière de luminosité.

Le représentant du ministère du Logement explique que les logements existants doivent être conformes aux dispositions telles que prescrites à l'article 5 du projet de règlement

grand-ducal alors que les logements de ce type en phase de construction ou d'élaboration sont tenus de respecter le cadre légal du droit de la construction.

- ❖ M. Marc Lies (CSV) renvoie à la problématique des aménagements des lucarnes et combles caractéristiques pour ce type de logement.

Le représentant du ministère du Logement explique que l'administration communale, en tant qu'autorité délivrant le permis de bâtir, peut, en application des prescriptions légales régissant la sécurité, imposer des aménagements en vue de prévoir des issues de secours et des dégagements intérieurs.

### **3. Divers**

Aucun point divers n'a été abordé.

\* \* \*

Le Secrétaire-administrateur,  
Laurent Besch

Le Président de la Commission du Logement,  
Henri Kox

**Annexe : présentation PowerPoint du ministère du Logement du 16 septembre 2019**

# Commission Parlementaire

## 16 septembre 2019



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du logement

### Index

---



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

1. Constats sur les conditions de subventionnement
2. Nécessité de se conformer à la législation européenne
3. Défis pour une extension du parc des logements abordables
4. Quelques clarifications quant aux conventions
5. Quelques chiffres
6. La suite

## 1. Constats sur les conditions du subventionnement

---



- a. Différents taux de subvention
- b. Différentes conditions de mise en location
- c. Conditions de choix des locataires
- d. Participation étatique de 75 % sur 20 années seulement

3

## 2. Nécessité de se conformer à la législation européenne

---



- a. Les conditions des conventions forment un ensemble, dont:
  - la durée de la convention,
  - la hauteur de la subvention,
  - les conditions de loyer et la prise en compte des coûts d'entretiens.
- b. Ces conditions doivent être paramétrées de façon à respecter la décision 2012/21/EU selon laquelle :

*« le montant de la compensation [la subvention de l'État] ne doit pas excéder ce qui est nécessaire pour couvrir les coûts nets occasionnés par l'exécution des obligations de service public [la location des logements à des conditions abordables], y compris un bénéfice raisonnable ».*

4

### 3. Défis pour le parc des logements abordables

---



- a. Préserver le plus longtemps possible l'abordabilité
- b. Mettre en place et financer la gestion de ces logements
- c. Offrir une perspective économique aux investisseurs
- d. Assurer le maintien de la valeur patrimoniale des logements auquel l'État aura contribué à raison de 75 %.
- e. Harmoniser les conditions de subventionnement et de mise en location des logements subventionnés

5

### 4. Quelques clarifications quant aux conventions

---



- a. Procédure des conventions pour Aides à la Pierre
  - a. Le ministère est saisi par un promoteur
  - b. Accord de principe (information sur l'éligibilité du projet)
  - c. Remise du dossier complet par le promoteur
  - d. Analyse du dossier
  - e. Proposition d'une convention avec les conditions de l'aide
  - f. Signature de la convention par le promoteur
  - g. Validation de l'engagement par le Contrôle financier
  - h. Le cas échéant extension des crédits budgétaires (->IGF)
  - i. Signature par la ministre
  - j. Paiements sur base des factures
- b. L'accord de principe n'est pas une décision
- c. Aucune modification de convention après la proposition de la convention (e.) sans accord du promoteur

6



### a. Les loyers moyens demandés selon le type de promoteur

- le loyer moyen de la SNHBM se situe à 4,2 euros/m<sup>2</sup>.
- le loyer moyen des logements du FDL à 5,6 euros/m<sup>2</sup> ceci en raison d'une typologie différente des logements.
- le loyer moyen des autres promoteurs se situe dans une fourchette variant entre 5 et 10 euros/m<sup>2</sup> pour les « promoteurs 30ter » et entre 6,25 et 7,33 euros/m<sup>2</sup> pour les autres « promoteurs privés ».

7



### b. Les dernières conventions signées

- Conventions avec sociétés privées pour des logements pour jeunes/étudiants, depuis décembre 2018

Tiers	Date de proposition de la convention	Date de la signature ministérielle	Durée de la convention	Taux de la subvention
SCI Jonk Wunnen	30.10.2018	25.01.2019	20 ans	37,75 %
120, Luxembourg SA	12.03.2019	06.06.2019	20 ans	50 %

8

## 5. Quelques chiffres : les dernières conventions



- Conventions avec des organisations tombant sous l'art. 30ter de la loi de 1979, signées depuis décembre 2018

Tiers	Date de proposition de la convention	Date de la signature ministérielle	Durée de la convention	Taux de la subvention
Fondation Viktor Elz	03.12.2018	06.02.2019	20 ans	75 %
Oeuvres paroissiales St.Martin asbl	11.06.2019	01.07.2019	40 ans	75 %
Kierchefong Projet Wormeldange	31.07.2018	28.08.2019	20 ans	75 %
Kierchefong Projet Dudelange	31.07.2018	28.08.2019	20 ans	75 %

9

## 6. La suite



En octobre: discussion lors de la SNL en trois ateliers de réflexion et propositions du ministère avec les acteurs du terrain :

- **Atelier 1 :**  
Bailleur social : introduction d'une convention couvrant le financement de la gestion des logements subventionnés
- **Atelier 2 :**  
Paramètres pour le calcul d'un **loyer social** applicable pour les logements subventionnés
- **Atelier 3 :**  
Conditions de **subventions pour la création de logements subventionnés** (constructions d'ensemble)

10



Merci pour votre attention.

05



## Commission du Logement

### Procès-verbal de la réunion du 04 avril 2019

#### Ordre du jour :

1. 7258 Projet de loi portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg  
  
- Continuation des travaux
2. Adoption des projets de procès-verbal des réunions du 7 février et du 21 mars 2019
3. 7450 Projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2019 et modifiant :  
1° le Code de la sécurité sociale ;  
2° le Code du travail ;  
3° la loi générale des impôts modifiée du 22 mai 1931 (« Abgabenordnung »)  
4° la loi modifiée du 30 juin 1947 portant organisation du Corps diplomatique ;  
5° la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;  
6° la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée ;  
7° la loi modifiée du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé « Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall » ;  
8° la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'Etat ;  
9° la loi modifiée du 24 décembre 1999 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2000 ;  
10° la loi modifiée du 22 décembre 2006 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2007 ;  
11° la loi modifiée du 14 décembre 2016 portant création d'un Fonds de dotation globale des communes  
- Rapporteur : Monsieur André Bauler
- 7451 Projet de loi relatif à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2018 - 2022  
- Rapporteur : Monsieur André Bauler  
  
- Examen des dépenses concernant le Logement
4. Divers

\*

Présents : M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Franz Fayot, M. Max Hahn, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Henri Kox, M. Marc Lies

M. Marc Hansen remplaçant M. Roberto Traversini  
M. Laurent Mosar remplaçant M. Emile Eicher  
M. Gilles Roth remplaçant M. Félix Eischen

Mme Sam Tanson, Ministre du Logement

Mme Tania Fernandes, du Ministère du Logement  
M. Jérôme Krier, du Ministère du Logement  
M. Mike Mathias, du Ministère du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. André Bauler, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Roy Reding, M. Roberto Traversini, M. David Wagner, M. Serge Wilmes

\*

Présidence : M. Henri Kox, Président de la Commission

\*

1. **7258** **Projet de loi portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg**

M. le Président-Rapporteur et les représentants ministériels exposent le contenu des amendements.

Il est tenu compte des remarques émises lors de la réunion du 21 mars 2019 (voir les amendements 6 et suivants; projet de loi 7258B).

Les amendements (voir également le document parlementaire 7258-6) sont adoptés. La commission se propose d'examiner les projets de règlements grand-ducaux quand ils seront disponibles.

## **Amendement 6**

**L'intitulé du projet de loi 7258B se lirait comme suit:**

**« Projet de loi relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation »**

**~~Chapitre II – Modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil~~**

## **Article 1<sup>er</sup> du projet de loi 7258B**

L'article 1<sup>er</sup> reprend le libellé de l'article 28*bis* initialement prévu par l'article 2 du projet de loi 7258.

Etant donné que les dispositions légales concernant les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité sont prévus par un nouveau projet de loi, les propositions de reformulation des points 1° et 2° de l'article 28*bis* ancien deviennent superflues.

La Commission du Logement décide de faire siennes toutes les modifications d'ordre légistique, sauf celles qui sont énumérées de manière explicite. Dans un souci de parallélisme des formes, il est proposé d'apporter les modifications similaires à tous les endroits du texte où elles s'imposent.

Le Conseil d'Etat propose de reformuler la phrase liminaire comme suit: « Pour l'application du présent chapitre, on entend par: (...) ».

Vu que le projet de loi, dans sa version amendée, ne comporte plus de chapitres, la commission parlementaire propose d'adapter le libellé qui se lirait comme suit: « Pour l'application de la présente loi, on entend par: (...) ».

Les modifications d'ordre légistique sont reprises à l'endroit des différents articles.

## **Amendement 7 portant sur l'article 2 du projet de loi 7258 initial**

L'article 28*bis* devient l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi 7258B.

Le Conseil d'Etat note que la surface est définie par rapport à la norme nationale ILNAS 101:2016 sur la surface habitable.

Il rappelle dans ce contexte que le juge administratif considère que, même si aucune disposition constitutionnelle ou légale n'interdit d'intégrer dans un acte législatif ou réglementaire une référence à de telles normes, le défaut de publication officielle de celles-ci, conformément à l'article 112 de la Constitution, a pour effet que les personnes qui sont visées par la disposition de l'acte national comportant cette référence, ne sauraient se voir imposer une obligation d'appliquer les normes en question sur le territoire luxembourgeois.<sup>1</sup> Une condamnation pénale, comme prévue à l'article 28*septies*, en cas de non-respect d'une telle norme n'est pas concevable au regard des exigences du principe de la légalité des incriminations au sens de l'article 14 de la Constitution, qui exige que les dispositions fixant les éléments constitutifs d'une infraction soient portés à connaissance du public. En outre, il s'agit d'une norme technique qui « vit » et qui est susceptible d'évoluer et d'être modifiée.

La Commission du Logement propose de retenir dans le texte de loi la définition de la « surface

---

<sup>1</sup> Voir en ce sens l'avis du Conseil d'Etat du 10 juillet 2018 relatif au projet de règlement grand-ducal déterminant les caractéristiques techniques du câblage adapté au haut débit visé au point 9 de l'article 2 de la loi du 22 mars 2017 relative à des mesures visant à réduire le coût du déploiement de réseaux de communications électroniques à haut débit et modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (n° CE 52.960).

habitable nette » prévue par le Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites, qui sert de modèle aux communes dans le cadre de l'élaboration de la confection de leur règlement sur les bâtisses. Cette définition est considérée comme la meilleure solution de compromis, afin d'éviter le risque de devoir évincer de leurs logements certains occupants après l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions en la matière.

Le Conseil d'Etat constate que la loi en projet introduit, dans la loi précitée du 21 septembre 2006, les termes « occupant », « exploitant » et « propriétaire ».

Il note que les trois termes ont une signification bien précise dans cette loi. Le Conseil d'Etat s'oppose formellement, pour insécurité juridique, à l'emploi et à la définition de ce terme dans le projet de loi 7258.

La même critique vaut pour le terme « exploitant » et « gérant ». Le Conseil d'Etat est d'avis que l'utilisation de ces termes n'a pas sa place dans la loi précitée du 21 septembre 2006. Le Conseil d'Etat met en garde devant l'insécurité juridique qui pourrait naître de l'emploi de ces termes et s'oppose formellement à leur insertion dans la loi du 21 septembre 2006.

Le Conseil d'Etat pourrait se montrer d'accord avec le terme « bailleur ».

La Commission du Logement considère que le terme de « bailleur » est en principe utilisé ensemble avec le terme de « locataire », lequel n'est cependant pas adéquat dans la présente matière qui ne vise pas seulement la catégorie des locataires, mais d'une manière générale toutes les personnes qui résident dans un logement ou une chambre, peu importe en vertu de quel droit de jouissance.

La Commission parlementaire a une préférence pour les termes « occupant », « exploitant » et « propriétaire », dont l'utilisation n'a - à sa connaissance - posé aucun problème jusqu'à ce jour, d'autant plus que par la scission du projet de loi initial et l'intégration des dispositions relatives à la salubrité dans une loi à part, le risque d'insécurité juridique dans le contexte d'une modification de la loi précitée du 21 septembre 2006 n'est plus donné. Par conséquent, elle souhaite maintenir la terminologie du texte en projet, tout en faisant siennes certaines modifications d'ordre légistique du Conseil d'Etat.

L'article 1<sup>er</sup> prend la teneur suivante:

**~~Art. 2. La loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est modifiée comme suit :~~**

**~~1° Un nouveau chapitre VIbis est introduit dans la loi dont l'intitulé prend la teneur suivante:~~**

**~~« Chapitre VIbis – Des critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ».~~**

**~~2° Dans le nouveau chapitre VIbis sont insérés les articles 28bis à 28septies libellés comme suit:~~**

**~~«Art. 28bis.~~**

**~~« Art. 1<sup>er</sup>. Pour l'application de la présente loi, on entend par du présent chapitre, il y a lieu d'entendre par:~~**

- 1° « logement »: un immeuble ou une partie d'un immeuble destiné à l'habitation, comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle de bain avec toilettes;
- 2° « chambre »: une chambre meublée ou non-meublée servant à des fins d'habitation dans un immeuble dont la cuisine, la pièce de séjour et/ou la salle de bain sont situées à l'extérieur de la chambre et destinées à un usage collectif seulement;
- 3° « surface »: la surface ~~calculée conformément à la norme nationale ILNAS 101:2016 sur la surface habitable;~~ brute, déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à 1 mètre; les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre 1 et 2 mètres ne sont prises en compte qu'à 50%;
- 4° « occupant »: la personne physique résidant dans un logement ou dans une chambre;
- 5° « exploitant »: la personne physique ou morale qui est gérante du logement respectivement de la chambre donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation;
- 6° « propriétaire »: la personne physique ou morale qui a la pleine propriété du logement respectivement de la chambre donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation. »

## **Article 2 du projet de loi 7258B**

**L'article 2 du projet de loi 7258B reprend le libellé de l'article 28ter ayant figuré à l'article 2 du projet de loi 7258 initial.**

Au paragraphe 1<sup>er</sup>, Le Conseil d'Etat propose d'employer le terme « exigences » au lieu de « exigences minimales ».

La commission parlementaire est d'accord avec cette proposition.

Pour les raisons énoncées à l'article 28bis, le Conseil d'Etat doit s'opposer formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « occupant ».

La Commission du Logement tient encore à noter que, depuis 1979, le terme « occupant » respectivement « exploitant-gérant » est utilisé par les dispositions légales (et réglementaires) sur les critères de salubrité. Le terme « occupant » est également utilisé par le Règlement-type sur les bâtisses (voir l'article 63), comme d'ailleurs par le récent projet de loi n°7326 relatif à l'installation obligatoire de détecteurs autonomes de fumée pour les immeubles comprenant au moins un logement, lequel propose de définir l'occupant comme une « personne qui occupe un logement et qui l'habite effectivement en vertu d'un bail ou d'un autre droit de jouissance ». Elle renvoie à ses observations sous l'article 28bis devenant l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi 7258B.

Au paragraphe 2, le Conseil d'Etat recommande d'écrire qu'« Un règlement grand-ducal précise le contenu et fixe les modalités d'application des critères prévus au paragraphe 1<sup>er</sup> », étant donné que le paragraphe 1<sup>er</sup> offre, aux yeux du Conseil d'Etat, un cadre suffisant répondant aux critères de l'article 32, paragraphe 3, de la Constitution.

La Commission est d'accord avec cette modification.

« ~~Art. 28ter.~~ **Art. 2.** (1) Les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation doivent répondre :

- 1° à des critères de salubrité et d'hygiène, comprenant les exigences minimales relatives à la surface, l'humidité, la ventilation, la nocivité des murs et de l'air et la santé en général des personnes logées dans un logement ou dans une chambre ;
- 2° à des critères de sécurité, comprenant les exigences minimales relatives à l'accès, la stabilité, l'électricité, le chauffage, le gaz et la prévention incendie d'un logement ou d'une chambre ;
- 3° à des critères d'habitabilité, comprenant les exigences minimales relatives à la hauteur des pièces d'un logement ou d'une chambre ainsi que les exigences relatives aux équipements élémentaires dont doit disposer un logement ou une chambre, notamment les équipements sanitaires, électriques et de cuisine.

La surface d'une chambre ne peut être inférieure à 9 m<sup>2</sup> par occupant.

(2) Un règlement grand-ducal précise fixe le contenu et fixe les modalités d'application des critères prévus au paragraphe 1<sup>er</sup>. »

### **Article 3 du projet de loi 7258B**

**L'article 3 reprend le libellé de l'article 28<sup>quater</sup> ayant figuré à l'article 2 du projet de loi initial.**

Cet article contient une nouvelle fois le terme « exploitant ». Le Conseil d'Etat renvoie à ses considérations formulées à l'endroit de l'article 28<sup>bis</sup> ci-avant et s'oppose formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « exploitant ».

La Commission du Logement renvoie à ses explications ci-dessus et souhaite maintenir le texte.

L'article 28<sup>quater</sup> devient le nouvel article 3, qui se lit comme suit :

« ~~Art. 28<sup>quater</sup>.~~ **Art. 3.** Tout propriétaire ou exploitant qui donne en location ou met à disposition une ou plusieurs chambres est tenue de les déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes pouvant y être logées et en joignant à la déclaration un plan des locaux. »

### **Article 4 du projet de loi 7258B**

**L'article 28<sup>quienquies</sup> ayant figuré à l'article 2 du projet de loi initial devient l'article 4 du projet de loi 7258B.**

L'article sous revue investit le bourgmestre de la « compétence du contrôle desdits logements et chambres ». Selon le Conseil d'Etat, la compétence de contrôle attribuée au bourgmestre se heurte à l'inviolabilité du domicile garantie par l'article 15 de la Constitution et par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, signée à Rome, le 4 novembre 1950 et approuvée par la loi du 29 août 1953.

Le Conseil d'Etat précise que si le législateur estime qu'il existe des cas dans lesquels le bourgmestre doit être habilité à accéder à un logement ou à une chambre sans l'accord des

occupants, le cas échéant par la force, il devra, dans le cadre de la loi, énoncer ces cas avec précision et régler de manière précise les formes d'une telle visite domiciliaire.

Le Conseil d'Etat renvoie à ses considérations formulées à l'endroit de l'article 28bis ci-avant et s'oppose formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « exploitant » ainsi qu'à l'emploi du terme « occupant ». Il estime, par ailleurs, qu'il est préférable que le bourgmestre informe aussi bien le bailleur que le locataire du contrôle prévu.

#### **Amendement 8 concernant l'article 4 du projet de loi 7258B.**

Suite à la proposition du Conseil d'Etat, la commission parlementaire propose de libeller la phrase comme suit: « le bourgmestre est compétent pour contrôler lesdits logements et chambres ».

La Commission du Logement accorde une suite aux observations du Conseil d'Etat et propose de modifier le libellé de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 4 comme suit:

« **Art. 4. 28quinquies.** Sans préjudice des attributions et compétences des médecins-inspecteurs et de la Police grand-ducale, le bourgmestre est compétent pour contrôler a-la compétence du contrôle desdits lesdits logements et chambres pour vérifier le respect des critères prévus à l'article **2 28ter**, paragraphe 1<sup>er</sup>. ».

La commission parlementaire est d'accord avec le Gouvernement pour estimer qu'une visite domiciliaire pourrait, par exemple, se justifier dans les cas suivants: le stockage de matériaux dangereux dans le logement ou la chambre, des installations sanitaires bouchonnées, obstruction de l'accès à une deuxième sortie d'évacuation, boiler au gaz ou poêle avec chauffage à bois défectueux (voir aussi les exemples cités dans le commentaire de l'article 28quinquies du projet de loi initial), et certainement en cas de risque/danger réel pour la santé ou la sécurité des occupants concernés.

#### **Amendement 9 portant sur l'article 4 nouveau**

La Commission propose d'ajouter, à la suite de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 4, un alinéa 2 libellé comme suit:

« **Lorsque dans l'exécution de leur mission de contrôle, l'entrée desdits logements et chambres n'est pas accordée au bourgmestre ou à celui qui le remplace, et si l'existence de conditions sanitaires défectueuses ou de manquements aux conditions légales de sécurité contre les risques d'incendie, de gaz et d'électricité peut être présumée sur base d'indices graves, la visite est conditionnée à l'accord explicite du président du Tribunal d'arrondissement du lieu de situation desdits logements et chambres. Le bourgmestre ou celui qui le remplace a le droit de requérir directement le concours de la force publique pour l'exécution de sa mission. Il signale sa présence à l'exploitant respectivement au propriétaire ou à celui qui le remplace. Celui-ci a le droit de les accompagner lors de la visite.** »

#### **Amendement 10 portant sur l'article 4 nouveau**

La Commission propose de faire de la deuxième phrase de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'ancien article 28quinquies un nouvel alinéa 3 de l'article 4, à libeller comme suit:

« Le bourgmestre **ou celui qui le remplace** peut se faire assister par des agents de la Direction de la santé pour vérifier le respect des critères prévus à l'article ~~28ter~~ **2**, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1, point 1<sup>o</sup>, ou, si besoin, par tout expert pour vérifier les autres critères prévus à l'article ~~28ter~~ **2**, paragraphe 1<sup>er</sup>. »

#### **Amendement 11 portant sur l'article 4 nouveau**

Le texte du projet de loi initial prévoyait d'informer l'exploitant respectivement le propriétaire du logement ou de la chambre au moins 8 jours avant le jour du contrôle. Or, dans bien des cas, le contrôle pourrait se faire plus rapidement. Il est dès lors proposé de prévoir uniquement un délai minimal d'un jour - au lieu de 8 jours - pour informer l'exploitant respectivement le propriétaire sur ledit contrôle.

Dans le cas de la Ville de Luxembourg, l'exploitant est informé d'un contrôle ordonné par le bourgmestre d'une manière générale au moins 8 jours à l'avance. Ainsi, l'exploitant et/ou l'occupant concerné peut s'organiser pour être présent lors du contrôle. En principe, l'exploitant informe alors les occupants concernés du contrôle prévu. Dans beaucoup de cas, le bourgmestre ne connaît, en effet, pas le nom des occupants des logements respectivement des chambres à contrôler (surtout dans les grandes villes du pays).

Afin d'éviter toute équivoque, le Conseil d'Etat suggère, par ailleurs, de remplacer le terme impropre « procès-verbal », par celui, plus approprié, de « rapport ». La commission parlementaire fait sienne cette proposition.

A l'heure actuelle, après un contrôle, un rapport sur le contrôle en question est dressé et transmis au Collège des bourgmestre et échevins (comme c'est p.ex. le cas de la Ville de Luxembourg) pour décider sur les suites à réserver au cas concret. Un courrier avec des informations/conclusions sur ledit contrôle est alors envoyé à l'exploitant respectivement au propriétaire (le cas échéant, si chambre à café, à la brasserie concernée).

Il est jugé utile de prévoir dans le texte les données minimales que devra contenir un tel rapport, et qu'une copie de ce rapport est à remettre à l'exploitant respectivement au propriétaire.

En tenant compte des propositions d'ordre légistique du Conseil d'Etat, la Commission propose de libeller l'alinéa 4 (ancien alinéa 2 de l'article 28quinquies) comme suit:

« Le contrôle d'un logement ou d'une chambre ~~doit avoir a~~ lieu entre huit heures et dix-huit heures. L'exploitant respectivement le propriétaire du logement ou de la chambre en question ~~sera est~~ informé du contrôle au moins **huit un** jours **de calendrier** avant le jour du contrôle. Il en informera sans délai l'occupant concerné. Il est dressé un rapport ~~procès-verbal~~ **au bourgmestre** de chaque contrôle **mentionnant le nom des personnes qui sont entrées dans les lieux visés, les motifs, les lieux et la date du contrôle. Copie est remise à l'exploitant respectivement le au propriétaire.** »

#### **Article 5 du projet de loi 7258B**

**L'article 5 nouveau reprend les dispositions de l'art. 28sexies figurant à l'article 2 du projet de loi 7258 initial.**

Le Conseil d'Etat s'oppose à nouveau formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « exploitant ». La Commission du Logement renvoie, à ce sujet, à ses considérations formulées à l'endroit de l'article 28bis devenant l'article 2 du projet de loi 7258B.

Le Conseil d'Etat estime que l'arrêté du bourgmestre et les mesures de fermeture, de relogement et autres, devraient viser la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article 28ter devenant l'article 3 du projet de loi 7258B.

« ~~Art. 28sexies.~~ **Art. 5.** Le bourgmestre peut, par arrêté, soit ordonner au propriétaire respectivement à l'exploitant la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article 28ter 2 de se conformer aux prescriptions de l'article 28ter 2 dans un délai qu'il détermine, soit ordonner la fermeture d'un logement ou d'une chambre ne correspondant pas aux critères fixés en vertu de l'article **28ter 2**.

En cas de décision de fermeture, il appartient à l'exploitant, ou à défaut, au propriétaire, de pourvoir au relogement des occupants. A défaut, le bourgmestre y pourvoit pour le compte et aux frais du propriétaire ou de l'exploitant. Les coûts liés au relogement comprennent les frais de déménagement, les frais d'huissier et les frais de loyer qui en résulteraient.

Le relogement des occupants concernés par une fermeture au sens de l'alinéa 1<sup>er</sup> devra être pris en charge par le propriétaire ou l'exploitant pour une durée maximale de 3 mois. »

### **Article 6 du projet de loi 7258B**

Il est proposé d'insérer entre l'article 28sexies (nouvel article 5) et l'article 28septies (devenant le nouvel article 7) un nouvel article 6 relatif à la tenue d'un registre des occupants.

L'article 6 nouveau est libellé comme suit:

« **Art. 6.** L'exploitant respectivement le propriétaire doit tenir à jour un registre des occupants avec les indications suivantes pour chaque occupant:

- 1° les noms et prénoms;
- 2° le numéro d'identification national;
- 3° le numéro de chambre;
- 4° la date de début du contrat de location ou de la mise à disposition.

**Les inscriptions dans ce registre sont à contresigner par les occupants respectifs. »**

Dans son avis sur l'article 18 du projet de règlement grand-ducal déterminant les critères de salubrité, le Conseil d'Etat avait sanctionné (en se référant à l'article 95 de la Constitution) que le projet de loi ne prévoit pas la tenue d'un registre des occupants.

L'article 6 tel que proposé entend répondre à cette critique du Conseil d'Etat.

Selon le Conseil d'Etat, le règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 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 s'applique ici.

### **Article 7 du projet de loi 7258B**

**L'article 7 du projet de loi 7258B reprend le libellé de l'art. 28septies figurant à l'article 2 du projet de loi 7258 initial.**

Le Conseil d'Etat demande à ce que le renvoi au règlement d'exécution soit omis, étant donné que, en vertu de deux arrêts de la Cour constitutionnelle du 2 mars 2018<sup>2</sup>, les éléments constitutifs de l'infraction doivent, en vertu de l'article 14 de la Constitution, figurer dans la loi.

La commission parlementaire est d'accord avec le Conseil d'Etat et décide de libeller l'article comme suit:

**Art. 28septies. Art. 7.** Les infractions aux dispositions des articles ~~28ter 2~~ et ~~28quater 3 et de leur règlement d'exécution~~ sont punies d'une amende de 251 ~~euros~~ à ~~125.000~~ 125 000 euros et d'un emprisonnement de huit jours à cinq ans ou d'une de ces peines seulement. ».

### **Article 8 du projet de loi 7258B**

Le législateur propose de prévoir une période transitoire de deux ans suite à l'abrogation des articles 32 à 36 de la loi de 1979 concernant les dispositions sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité.

Concernant les dispositions transitoires, le Conseil d'Etat a proposé d'insérer un nouvel article 69-2 dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La Commission du Logement, tout en suivant le Conseil d'Etat dans sa proposition de texte relative aux dispositions transitoires, est cependant d'avis qu'il est préférable, notamment pour plus de transparence, d'insérer le paragraphe (2) de l'article 69-2 proposé - qui concerne la disposition transitoire relative aux dispositions légales sur les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité - à la fin du projet de loi 7258B, avant l'article concernant la mise en vigueur.

### **Amendement 12 portant sur l'article 8**

A la suite de l'article 7 est inséré un article 8 nouveau libellé comme suit:

**« Art. 8. Par dérogation aux articles ~~28bis à 28septies~~ de la présente loi 1<sup>er</sup> à 7 de la loi du XXX relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

---

<sup>2</sup> Arrêts nos 134/18 et 135/18 du 2 mars 2018 de la Cour constitutionnelle (Mém. A nos 198 et 199 du 20 mars 2018).

restent applicables aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur de la loi du XXX portant modification 4) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, pour une période transitoire qui expire deux ans après l'entrée en vigueur de la loi du XXX portant modification 4) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg. »

### **Article 3 initial**

La disposition vise à compléter l'article 4 de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg par un nouvel alinéa.

D'après le Conseil d'Etat, il faudra préciser que les exigences minimales concernent la surface, la ventilation et la santé en général, mais que des exigences maximales doivent être prévues pour l'humidité et la nocivité des murs et de l'air. Des exigences minimales pour l'humidité et la nocivité ne donnent pas de sens.

### **Amendement 13 portant sur le chapitre III initial comportant l'article 3**

La Commission du Logement prend acte du fait que le Gouvernement a l'intention de proposer, par voie d'amendements, l'insertion au projet de loi 7403 portant création de l'Office national de l'accueil (ONA) de dispositions analogues à celles prévues par le chapitre III du présent projet de loi. Elle propose dès lors de supprimer ledit chapitre III, ce qui rendrait superflu le 3<sup>e</sup> point de l'intitulé du projet de loi 7258.

### ***Chapitre III – Modification de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg***

**Art. 3.** L'article 4 de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg est complété par un nouvel alinéa libellé comme suit:

«~~Les structures d'hébergement réservées au primo-accueil et au logement provisoire d'étrangers qui sont gérées par l'OLAI ou exploitées par une personne physique ou morale pour les besoins de l'OLAI doivent répondre:~~

- ~~— à des critères de salubrité et d'hygiène, comprenant les exigences minimales relatives à la surface, l'humidité, la ventilation, la nocivité des murs et de l'air et la santé en général des personnes logées dans les structures d'hébergement;~~
- ~~— à des critères de sécurité, comprenant les exigences minimales relatives à l'accès, la stabilité, l'électricité, le chauffage, le gaz et la prévention incendie d'une structure d'hébergement;~~
- ~~— à des critères d'habitabilité, comprenant les exigences minimales relatives à la hauteur des pièces d'une structure d'hébergement et les exigences relatives aux équipements~~

~~élémentaires dont doit disposer une structure d'hébergement, notamment les équipements sanitaires, électriques et de cuisine.~~

~~Un règlement grand ducal fixe le contenu et les modalités d'application de ces critères pour chaque type de structure d'hébergement visée à l'alinéa 1er.»~~

#### **Article 4 initial**

Cet article est initialement resté sans observation de la part du Conseil d'Etat, à l'exception d'observations d'ordre légistique.

Faisant suite à la suggestion du Conseil d'Etat, la disposition est insérée dans le projet de loi 7258A, à l'endroit de l'article 1<sup>er</sup> *in fine*, sous un point 3°.

**En conséquence, l'article 4 du projet de loi 7258 est supprimé à cet endroit.**

~~« Art. 4. Les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont abrogés. »~~

#### **Article 5 initial**

**L'article 5 du projet de loi 7258 devient l'article 2 du chapitre 2 du projet de loi 7258A.**

L'article sous examen contient des dispositions transitoires, lesquelles, selon le Conseil d'Etat, auraient mieux leur place dans le corps de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Le Conseil d'Etat propose dès lors d'insérer un nouvel article 69-2 dans la loi précitée du 25 février 1979.

La commission parlementaire se rallie à cette vue concernant la disposition transitoire relative aux articles 14<sup>quater</sup>-1 à 14<sup>quater</sup>-6 de la loi de 1979. L'article 5 du projet de loi initial, devenant l'article 2, trouvera sa place au projet de loi 7258A.

**« Chapitre IV 2 - Dispositions Modifications abrogatoires, transitoires et finales**

**Art. 5 3 2.** (1) ~~Par dérogation à l'article 1<sup>er</sup>, l'article 14<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement reste applicable pour les demandes ayant fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur de la présente loi.~~

(2) ~~Par dérogation à l'article 4, les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent encore applicables aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur de la présente loi pour une période transitoire qui expire deux ans après l'entrée en vigueur de la présente loi.»~~

Après l'article 69-1 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, il est inséré un article 69-2 qui prend la teneur suivante:

« Art. 69-2. (4) Par dérogation aux articles 14<sup>quater</sup>-1 à 14<sup>quater</sup>-6 de la présente loi, l'article 14<sup>quater</sup> reste applicable pour les demandes ayant fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur de la loi du XXX portant modification 4) de la loi modifiée du 25 février

1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg. »

### Article 6 initial

Cet article 6 ancien devient l'article 3 du projet de loi 7258A et l'article 9 du projet de loi 7258B.

Pour le projet loi 7258A, le texte est à libeller comme suit:

« **Art. 6 3.** La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg. ».

Pour le projet loi 7258B, le texte est à libeller comme suit:

« **Art. 9.** La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg. ».

\* \* \*

## **2. Adoption des projets de procès-verbal des réunions du 7 février et du 21 mars 2019**

Les projets de procès-verbal sont adoptés.

- 3. 7450** **Projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2019 et modifiant :**
- 1° le Code de la sécurité sociale ;**
  - 2° le Code du travail ;**
  - 3° la loi générale des impôts modifiée du 22 mai 1931 (« Abgabenordnung »)**
  - 4° la loi modifiée du 30 juin 1947 portant organisation du Corps diplomatique ;**
  - 5° la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;**
  - 6° la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée ;**
  - 7° la loi modifiée du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé « Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall » ;**
  - 8° la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'Etat ;**
  - 9° la loi modifiée du 24 décembre 1999 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2000 ;**
  - 10° la loi modifiée du 22 décembre 2006 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2007 ;**
  - 11° la loi modifiée du 14 décembre 2016 portant création d'un Fonds de dotation globale des communes**
- 7451** **Projet de loi relatif à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2018 - 2022**

L'enveloppe globale à disposition du Ministère du Logement s'élève à 230,6 millions d'euros (+14 millions par rapport au budget voté pour 2018). Mme la Ministre souligne que depuis 2014, la progression était de +94,14 millions (voir p. 72\* du projet de budget 7450).

La hausse s'explique par des crédits supplémentaires au niveau des articles budgétaires suivants :

Les participations étatiques destinées à la construction d'ensembles de logements subventionnés s'élèvent à environ 127,4 millions d'euros (+17% par rapport au budget voté de 2018).

Le poste « rémunération du personnel » (15.0.11.005) a augmenté de +4,8 millions d'euros étant donné que les frais de personnel sont dorénavant comptabilisés au niveau de chaque ministère.

Les aides individuelles au logement ont augmenté de +4,2 millions d'euros (poste 15.0.34.080 subventions d'intérêt +2 millions d'euros) ; alors que les mesures concernant le Pacte logement viennent à échéance entraînant une baisse de leur enveloppe budgétaire (-8,2 millions).

L'évolution du budget montre un accroissement constant des sommes mises à disposition en faveur des mesures pour le logement. Les sommes disponibles devraient évoluer comme suit : 230,8 millions d'euros en 2019 ; 240 millions d'euros pour 2020 ; 251 millions d'euros pour 2022.

Mme la Ministre salue également l'augmentation des enveloppes budgétaires disponibles pour les constructions d'ensembles.

**Les dépenses courantes du ministère** se chiffrent à 50 millions d'euros (+6 millions par rapport à 2018). La principale cause de la hausse est le fait que les rémunérations du personnel du ministère figurent dorénavant parmi les postes budgétaires du ministère (4,8 millions d'euros).

Les frais d'études et d'expert connaissent une progression de +150.000 euros, due notamment aux frais d'avocats (aide externe pour la rédaction de textes de projets de loi).

Une étude effectuée par la société « Pro raum<sup>3</sup> » porte sur la disponibilité du foncier (42.000 euros)<sup>4</sup>. 30.000 euros sont prévus pour une étude de faisabilité sur l'Observatoire du Logement transfrontalier.

La participation financière du Ministère du Logement aux frais de fonctionnement de *myenergy* s'élève à 625.000 euros (article budgétaire 15.0.41.010).

Dans les **dépenses en capital**, on note une hausse de 8,5 millions d'euros, soit +5% par rapport à 2018. La raison principale de cette augmentation réside dans l'évolution du budget pour la construction de logements, notamment de logements locatifs sociaux et logements à coût modéré destinés à la vente : +18,9 millions d'euros (+17%) (voir p. 48\* du projet de budget 7450).

La participation aux frais de construction du Fonds du Logement s'élève à 40,1 millions d'euros (poste 45.0.51.003). La participation aux frais d'acquisition, de construction et de

---

<sup>3</sup> <https://www.pro-raum-consult.com/portfolio-items/raum-luxembourg>

<sup>4</sup> Im Auftrag des Ministeriums für nachhaltige Entwicklung und Infrastruktur wird in zehn luxemburgischen Gemeinden eine vollständige Bestandsaufnahme der Siedlungsflächenreserven nach der Raum+ Methode als Pilotprojekt durchgeführt. Darauf aufbauend wird die Wohnflächenkapazität der Siedlungsflächenreserven ermittelt und mit einem möglichen zukünftigen Bedarf abgeglichen. Ziel ist eine realistische Einschätzung des Flächenbedarfs unter Berücksichtigung einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung.

rénovation pour le développement de l'habitat durable : aides à la SNHBM s'élève à 39,9 millions d'euros (article budgétaire 45.0.51.041).

Les aides accordées aux associations et fondations qui créent des logements se chiffrent à 11,65 millions d'euros (article budgétaire 45.0.52.000) ; alors que les communes recevront 31 millions d'euros (article budgétaire 45.0.63.002). Mme la Ministre salue que le secteur associatif fait preuve d'une grande dynamique en matière de création de logements à prix raisonnable. Des a.s.b.l. et fondations contactent régulièrement le ministère afin de réaliser des projets de logements.

L'aide au financement de garanties locatives est passée de 45.000 à 320.000 d'euros (poste 45.0.53.007). Le Gouvernement entend faciliter l'accès à la location à un plus grand nombre de ménages.

Le Gouvernement entend soutenir encore davantage la gestion locative sociale dont les crédits budgétaires ont augmenté de 10% par rapport à 2018 pour s'élever à 881.000 euros en 2019 (postes 15.0.33.000 et 15.0.43.002).

Au niveau du budget pluriannuel, il s'agit de noter que la hausse des crédits alloués pour le subventionnement de projets de construction de logements est à moitié compensé par la baisse des subventions relatives au programme d'aides au financement des infrastructures liées à l'augmentation du nombre d'habitants étant donné que cette mesure du « pacte logement » vient à terme.

## **Discussion**

M. Marc Lies (CSV) : Qui sont les a.s.b.l. œuvrant dans le domaine du logement qui contactent le ministère en vue de l'obtention d'une aide ? Mme la Ministre remet à la commission un relevé des associations et fondations en question (voir liste en annexe).

Au niveau des communes, il faut constater une stagnation, comment expliquer la légère tendance vers le bas des crédits prévus ? Est-ce que l'argent qui était à disposition des communes en 2018 a été utilisé ? Mme la Ministre répond que les communes ne sont pas toujours disposées à entrer dans un partenariat avec le Ministère pour réaliser des logements. Le Fonds du Logement et la SNHBM devront dès lors accroître leurs activités. Le crédit budgétaire a connu une hausse substantielle.

Mme la Ministre rappelle que la Syvicol fait dorénavant partie d'un groupe de travail qui s'est proposé de discuter sur la problématique du logement.

M. Marc Lies (CSV) plaide pour que l'Etat mette à disposition de l'AIS davantage de moyens. Mme la Ministre rappelle que le Gouvernement entend soumettre à une analyse les différents projets en matière de logement social. En attendant les résultats des analyses, le Gouvernement continue de contribuer au financement des activités en cours. Un projet actuel prévoit par exemple la réalisation de logements en structures préfabriquées sur des terrains que les propriétaires ne veulent pas vendre. De plus en plus d'acteurs sont disposés à travailler avec le Ministère du Logement.

En ce qui concerne les subventions de loyer, les représentants ministériels expliquent que l'enveloppe budgétaire s'élève à 10 millions d'euros. En 2017, 2 millions d'euros ont été dépensés. En 2018, les aides accordées se sont élevées à 5 millions. Toutes les demandes peuvent donc être satisfaites.

M. Frantz Fayot (LSAP) souhaite avoir des précisions sur les dépenses concernant les frais d'expert. Mme la Ministre explique que le Ministère du Logement a demandé l'assistance de

deux études d'avocat lors de la rédaction des deux grands projets de loi concernant le pacte logement et la réforme de la loi de 1979.

Mme la Ministre rappelle qu'elle a, en date du 8 mars 2019, demandé à la Chambre d'organiser un débat de consultation au sujet du Pacte Logement 2.0. Ledit débat pourrait avoir lieu en automne 2019, de préférence avant le 15 novembre, afin de disposer du temps nécessaire pour mettre à disposition de la Chambre des Députés les conclusions des ateliers de travail que le Ministère du Logement compte organiser d'ici l'été avec les acteurs concernés, sans pour autant retarder outre mesure l'élaboration finale de l'avant-projet de loi relatif au Pacte logement 2.0. Mme la Ministre saluerait la participation des députés aux conférences régionales.

M. Frantz Fayot (LSAP) rappelant le principe de l'autonomie communale, se demande jusqu'où peut aller l'action gouvernementale. Mme la Ministre rappelle que le Gouvernement compte sur une coopération entre l'Etat et les communes. Passer par un POS (Plan d'occupation du sol) dérogerait au plan d'aménagement général de la commune (PAG). M. Lies (CSV) rappelle que de tels projets ont bel et bien existé, mais qu'avec l'accord des communes concernées, ont été réalisés par des plans directeurs sectoriels.

Mme la Ministre rappelle la discussion entre juristes portant sur la notion d'utilité publique dans le contexte de la réalisation de logements par le biais d'un POS.

M. Lies ajoute qu'il faut, en cas de création de logements par le biais d'un POS, construire en même temps les infrastructures publiques, aidant ainsi les communes à assumer les dépenses au profit de la collectivité suite à une augmentation du nombre d'habitants. Le représentant ministériel évoque la possibilité que les promoteurs d'un projet soient aussi invités à réaliser des infrastructures publiques.

M. Gilles Roth (CSV) ajoute que le Ministère de l'Intérieur refuse parfois de donner son accord sur la réalisation d'infrastructures (telles des pistes cyclables) si celles-ci ne sont pas en relation directe avec un projet de PAP.

M. le Président rappelle que le droit au logement fait partie des nouveaux objectifs à valeur constitutionnelle que la nouvelle Constitution imposera à l'Etat (voir doc. parl. 6030-27). L'article 42 impose en effet à l'Etat une obligation de moyens visant à veiller à ce que toute personne puisse vivre dans une situation matérielle respectueuse de la dignité humaine. L'obligation de l'Etat de veiller à ce que « toute personne » puisse disposer d'un logement approprié doit être vue en relation avec l'objectif de l'Etat de combattre la pauvreté.

La Déclaration Universelle des droits de l'Homme de 1948 prévoit dans son article 25.1. que « toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires ». La Charte sociale européenne révisée du 3 mai 1996, notamment l'article 31 de la Partie I précise que « toute personne a droit au logement », et le même article de la Partie II: « En vue d'assurer l'exercice effectif du droit au logement, les Parties s'engagent à prendre des mesures destinées: 1) à favoriser l'accès au logement d'un niveau suffisant; 2) à prévenir et à réduire l'état de sans-abri en vue de son élimination progressive; 3) à rendre le coût du logement accessible aux personnes qui ne disposent pas de ressources suffisantes. »

M. le Président note que de nombreuses communes ne disposent pas de suffisamment de logements à loyer raisonnable. Le législateur pourrait étendre l'obligation de moyens aux communes. Mme la Ministre est d'avis qu'il faut expliquer aux communes quel pourrait être leur intérêt (également financier) à créer des logements.

M. Gilles Roth (CSV) ne comprend pas pourquoi les mesures du « pacte logement » viennent à terme et que les subventions relatives au programme d'aides au financement d'infrastructures communales liées à l'augmentation du nombre d'habitants disparaîtront. L'orateur se félicite qu'il n'est plus vu d'un mauvais œil que les communes créent des logements. Il estime que les communes ne trouvaient pas toujours le support du

Gouvernement quand elles souhaitent construire ou agrandir leur plan d'aménagement général. Mme la Ministre est convaincue que le dialogue doit être l'outil préféré pour entrer et rester en contact avec les communes. Il s'agit d'éviter au maximum des différends et conflits.

M. Fayot s'exprime en faveur d'un dialogue soutenu insistant sur le fait que le problème du logement concerne aussi bien le niveau national que le niveau communal.

#### **4. Divers**

M. le Président propose que les membres de la commission qui le souhaitent, participent à une visite auprès du Fonds du Logement pour avoir un échange de vues avec les personnes travaillant sur les différents projets. La visite est fixée provisoirement au 16 mai 2019.

\* \* \*

Luxembourg, le 14 mai 2019

La Secrétaire-administratrice,  
Francine Cocard

Le Président de la Commission du Logement,  
Henri Kox

#### **Annexe :**

**- liste des a.s.b.l. et fondations œuvrant dans le domaine du logement bénéficiant d'une aide du ministère du Logement**

Ministère du Logement

**PROPOSITIONS BUDGETAIRES POUR 2019**

**PROGRAMME PLURIANNUEL DES DEPENSES EN CAPITAL**

**Section: 45.0 - Logement**

**Article: 52.000** - Participation aux frais d'acquisition, de construction et de rénovation pour le développement d'un habitat durable : aide aux associations sans but lucratif (*Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice*)

Projets / Interventions	2019	2020	2021	2022
<b>TOTAL</b>	<b>11 650 000</b>	<b>11 620 000</b>	<b>11 490 000</b>	<b>12 000 000</b>
Fondation pour l'accès au logement	700 000	562 000		
Caritas Luxembourg-Beggen	200 000			
Caritas Luxembourg-Mamer	400 000	900 000	700 000	
Chantiers de la Fraternité chrétienne	176 000			
Ennerdaach Av. Dr.Gaasch	522 554			
Fondation Jugend- an Drogenhëllef	400 000	300 000		
Fondation Lalux	200 000	139 437		
Wunnéngshëllef	121 317			
Yoland asbl	500 000	231 675		
Fondation Caritas Mersch	250 000	300 000		
Fondation Cecil Ginter Mersch	250 000	300 000		
Fondation Fir Ons Kanner Mersch	250 000	300 000		

Projets / Interventions	2019	2020	2021	2022
Viktor Elz Mersch	250 000	300 000		
Fondation Cecil Ginter Differdange	1 000 000	1 000 000	689 594	
Fondation Cecil Ginter Ettelbruck	1 500 000	1 083 679	1 100 000	
Fondation AGGL-FNEL Cents	400 000	300 000		
Viktor Elz Diekirch	211 537			
Viktor Elz Troisvierges	200 000	300 000		
Œuvres paroissiales Mamer	600 000	462 240	200 000	
Association Monastère Peppange Rue des Ponts	643 327	303 728		
Association Monastère Peppange Rue de Crauthem	700 000	379 018		
Fondation Viktor Elz Differdange	350 000	100 000		
Fondation Luxembourg	350 000	150 000		
Croix-Rouge Vianden	1 200 000	1 400 000	300 000	
Croix-Rouge Junglinster	250 000	1 500 000	2 500 000	2 000 000
FUTURS NOUVEAUX PROJETS		1 308 000	6 000 000	10 000 000
ARRONDI	25 265	223	406	
<b>TOTAL:</b>	<b>11 650 000</b>	<b>11 620 000</b>	<b>11 490 000</b>	<b>12 000 000</b>

04



## Commission du Logement

### Procès-verbal de la réunion du 21 mars 2019

#### Ordre du jour :

1. 7258 Projet de loi portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg

- Désignation d'un rapporteur
- Présentation du projet de loi
- Examen du texte et de l'avis du Conseil d'Etat
- Examen des avis des chambres professionnelles et de la Commission nationale pour la protection des données

2. Divers

\*

Présents : M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Félix Eischen, M. Fernand Etgen remplaçant M. André Bauler, M. Franz Fayot, M. Max Hahn, M. Marc Hansen remplaçant M. Roberto Traversini, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Henri Kox, M. Marc Lies, Mme Octavie Modert remplaçant M. Serge Wilmes, M. Roy Reding, M. David Wagner

Mme Sam Tanson, Ministre du Logement

M. Romain Alff, Mme Diane Dupont, M Jérôme Krier, du Ministère du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. André Bauler, M. Emile Eicher, M. Roberto Traversini, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

\*

Présidence : M. Henri Kox, Président de la Commission

\*

**1. 7258 Projet de loi portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg**

a) Désignation d'un rapporteur

M. le Président Henri Kox (déi gréng) est désigné rapporteur du projet de loi.

b) Présentation du projet de loi

Le projet de loi prévoit la modification des dispositions sur l'aide au financement d'une garantie locative et la refonte des dispositions légales sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité.

Une révision globale de la législation de 1979 sur les aides individuelles au logement nécessite encore du temps. Au vu de la situation actuelle tendue sur le marché du logement, le Gouvernement estime qu'il convient de procéder déjà maintenant dans une étape intermédiaire à la refonte des dispositions sur l'aide au financement d'une garantie locative.

*1) Modification des dispositions sur l'aide au financement d'une garantie locative*

Jusqu'à l'heure actuelle, la condition de revenu prévue dans le cadre de la garantie locative (article 14<sup>quater</sup>) diffère fondamentalement de celle prescrite pour la subvention de loyer (article 14<sup>quienquies</sup>). Comme les deux aides en matière de location sont liées, il convient d'harmoniser les dispositions sur la définition de revenu des deux aides prévues par la loi fondamentale de 1979. Dorénavant, la subvention de loyer comme l'aide au financement d'une garantie locative seront ainsi calculées selon la même définition de revenu.

Les critères d'éligibilité de l'aide au financement de la garantie locative sont également revus et modifiés. Mme la Ministre explique qu'il s'agit probablement de la dernière modification de la loi de 1979 avant une refonte globale de la législation relative aux aides au logement, qui est actuellement en préparation au Ministère du Logement.

Les modifications apportées à la législation de 1979 sont principalement les suivantes:

- les termes « demandeur » et « ménage » sont maintenant définis dans la loi, et avec davantage de précision;
- le demandeur doit dorénavant seulement faire preuve de revenus réguliers depuis 3 mois (actuellement: 6 mois);
- le revenu net (et non plus le revenu brut) est pris en compte pour le calcul de l'aide (il s'agit d'une harmonisation avec la réglementation en matière de subvention de loyer);

- le taux d'effort consacré au paiement du loyer - sans les charges locatives - doit être inférieur à 40% du revenu du ménage (au lieu d'un tiers à l'heure actuelle);
- la limite de revenu est révisée: elle variera en fonction de la composition du ménage; les seuils de revenu étant dorénavant fixés sur base des unités de consommation (UC), comme c'est déjà le cas pour la subvention de loyer;
- les critères généraux de fixation du revenu sont maintenant prévus dans la base légale (uniquement le tableau de seuils de revenu sera maintenu dans le règlement d'exécution).

Suite à la révision constitutionnelle du 18 octobre 2016 (modification de l'article 32, paragraphe 3, de la Constitution), le Gouvernement propose d'insérer - à part les nouvelles modifications proposées - dans la base légale relative à l'aide au financement de la garantie locative, en l'occurrence au chapitre *2quater* de la loi de 1979 tous les principes, conditions et points essentiels qui sont encore actuellement prévus par le règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article *14quater* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, qui a été pris au vu de l'urgence à l'époque.

Il est également profité de l'occasion pour revoir et simplifier la terminologie des dispositions légales et réglementaires sur l'aide au financement d'une garantie locative.

## *2) Refonte des dispositions légales sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité*

Les dispositions sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité sont actuellement prévues par les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Comme cette matière ne trouve pas vraiment sa place dans une législation axée sur les aides individuelles et collectives au logement, le projet de loi prévoit d'insérer les dispositions sur lesdits critères dans la législation sur le bail à loyer, en l'occurrence dans la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (insertion d'un nouveau chapitre *VIbis* relatif à ces critères dans la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation, et, par voie de conséquence, abrogation des articles 32 à 36 de la loi de 1979).

## c) Examen du texte, de l'avis du Conseil d'Etat, des avis des chambres professionnelles et de la Commission nationale pour la protection des données

### **Intitulé du projet de loi**

Le Conseil d'Etat critique que le Gouvernement propose une modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil en ajoutant un nouveau chapitre *VIbis* portant sur les « critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ».

Aux yeux du Conseil d'Etat, cet ajout pose problème, étant donné que le texte prévoit d'appliquer les critères précités aussi bien aux logements donnés en location qu'aux logements mis à disposition à des fins d'habitation, qui ne relèvent pas du contrat de bail au sens classique du terme.

Or, la base contractuelle n'est pas la même. Si les logements donnés en location sont bel et bien régis par la loi précitée du 21 septembre 2006, englobant une contrepartie financière, à savoir le loyer, il n'en est pas le cas des logements mis à disposition à des fins d'habitation. Cette mise à disposition peut, en l'absence de précision, se faire de façon gratuite. Dans une telle éventualité, l'insertion des critères précités, en tant qu'ils s'appliquent également aux logements mis à disposition à des fins d'habitation, dans la loi sur le bail à usage d'habitation est inadaptée. Cette dernière hypothèse relèverait plutôt d'un prêt à usage.

Le Conseil d'Etat est d'avis qu'il faut donc se poser la question de savoir si les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité ne devraient pas figurer dans une loi particulière.

La Commission du Logement partage cette vue.

Au vu des observations du Conseil d'Etat et des oppositions formelles qu'elle a formulées au niveau du chapitre II du projet de loi initial, il est proposé de suivre le Conseil d'Etat et de scinder le projet de loi en deux parties.

**N.B. Les propositions d'amendement de la Commission du Logement figurent en gras dans le texte.** Les propositions de modification émises par le Conseil d'Etat que la Commission fait siennes sont soulignées.

### **Amendement 1 portant sur l'intitulé du projet de loi**

L'intitulé serait donc à adapter et devrait se lire comme suit:

« Projet de loi n°7258A  
portant modification

1<sup>er</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,

**2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et**

**3) 2<sup>e</sup> de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg**

Projet de loi n°7258B

relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation »

La suppression du 3<sup>e</sup> point de l'ancien intitulé est la conséquence de la suppression du chapitre III du projet de loi 7258 initial.

La version de texte proposée par la Commission parlementaire tient également compte d'une observation d'ordre légistique de la part du CE concernant les numéros de chapitres (en chiffres romains à remplacer par des chiffres arabes).

## **Chapitre 1<sup>er</sup> - Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

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

La Commission du Logement décide de suivre le Conseil d'Etat concernant la reformulation de la phrase liminaire de l'article 1<sup>er</sup>. Au vu des nombreuses dispositions - concernant l'aide au financement d'une garantie locative - à insérer dans la loi de 1979, il y a lieu de prévoir une abrogation explicite de l'article 14<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, au lieu d'un simple remplacement des dispositions en question.

### **Amendement 2 portant sur la phrase introductive de l'article 1<sup>er</sup>**

Les modifications étant à faire suivant la numérotation du texte originel, il y a lieu de prévoir, sous un point 1°, l'abrogation explicite de l'article 14<sup>quater</sup>, pour prévoir ensuite, sous un point 2°, l'insertion dans le chapitre 2<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 des articles 14<sup>quater</sup>-1 à 14<sup>quater</sup>-6 nouveaux, alors que, conformément à l'observation du Conseil d'Etat, ci-après, relative à l'article 4 du projet sous avis, la disposition abrogeant les articles 32 à 36 de la loi précitée du 25 février 1979 trouvera sa place sous un point 3°.

La phrase liminaire de l'article 1<sup>er</sup> prendrait la teneur suivante:

« **Art. 1<sup>er</sup>.** ~~Dans le chapitre 2<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, l'article 14<sup>quater</sup> est remplacé par les dispositions suivantes:~~ La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est modifiée comme suit:

1° L'article 14<sup>quater</sup> est abrogé.

2° Dans le chapitre 2<sup>quater</sup> ~~À la suite de l'article 14<sup>quater</sup>~~ sont insérés les articles 14<sup>quater</sup>-1 à 14<sup>quater</sup>-6 nouveaux, qui prennent la teneur suivante: « (...) ».

3° Les articles 32 à 36 sont abrogés. ».

### **Article 1<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 1<sup>er</sup>**

Le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, énonce la première condition qu'un ménage doit remplir pour profiter de l'aide accordée par les dispositions du projet de loi sous avis.

Le Conseil d'Etat demande à ce que le terme « ménage » soit omis et remplacé par le terme « personne ». Le terme « ménage » n'étant pas autrement défini, le Conseil d'Etat se doit d'émettre une opposition formelle à l'encontre de l'emploi de celui-ci, pour cause d'insécurité juridique.

La Commission du Logement accepte la proposition du Conseil d'Etat de remplacer le terme « ménage » par le terme « personne » concernant le paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article 14<sup>quater</sup>-1.

La Commission du Logement note que se pose alors la question de savoir comment le ministre ayant le Logement dans ses attributions contrôlera l'existence éventuelle de ces fonds nécessaires. Le demandeur devra-t-il demander un certificat négatif auprès de chaque

établissement de crédit, solution qui n'est guère envisageable en pratique, afin de le soumettre ensemble avec sa demande? Les auteurs du texte ont prévu cette condition pour avoir une possibilité d'agir en cas de doute (p.ex. cas d'une personne fortunée au vu d'un certificat d'imposition transmis au Service des aides au logement lors de l'instruction de la demande).

L'article 14<sup>quater</sup>-1 prendrait la teneur suivante:

« **Art. 14<sup>quater</sup>-1.** (1) Dans les cas où ~~un ménage~~ une personne ayant l'intention de louer un logement à usage d'habitation sur le marché locatif privé ne peut fournir au bailleur les fonds propres nécessaires au financement de la garantie locative prévue lors de la conclusion du bail, l'Etat est autorisé à encourager l'accession à la location dudit logement en accordant une aide pour soutenir le financement de la garantie locative.

L'aide prend la forme d'un certificat dans lequel l'Etat s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative. »

Le Conseil d'Etat n'a pas émis de remarque relative au second alinéa de cet article. La Commission décide de le garder dans sa version initiale.

« L'aide prend la forme d'un certificat dans lequel l'Etat s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative. »

#### **Article 1<sup>er</sup> - Art. 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>**

Le point 1° du paragraphe 2 reste inchangé.

Point 2°:

Le Conseil d'Etat constate que la condition mentionnée dans le texte ne s'applique qu'au demandeur, alors que la condition prévue par l'article 14<sup>quater</sup>-2, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, relative au revenu mensuel du ménage, s'applique également aux membres du ménage du demandeur. La Haute Corporation estime qu'il y a une incohérence entre le point 2 et l'article 14<sup>quater</sup>-2, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2. Le Conseil d'Etat estime qu'il y a lieu de compléter le paragraphe 2, point 2, afin de viser non seulement le demandeur, mais également les membres de son ménage.

La Commission du Logement ne partage pas l'avis du Conseil d'Etat et décide de ne pas le suivre dans son raisonnement. En effet, il se pourrait qu'une personne habite temporairement dans le logement du demandeur (p.ex. suite à un divorce) sans être ni demandeur, ni bénéficiaire de l'aide. Il serait exagéré d'exiger de celui-ci de n'être p.ex. ni copropriétaire ou usufruitier d'un logement pour que le demandeur puisse obtenir l'aide. La Commission parlementaire décide dès lors de maintenir le texte actuel du point 2° (tout en apportant les modifications d'ordre légistique aux points 1° et 2°).

« (2) L'aide est accordée par le ministre ayant le Logement dans ses attributions si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2°\_le demandeur n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement, ni au Grand-Duché de Luxembourg, ni à l'étranger; »

### **Article 1<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, point 3<sup>o</sup>**

Le Conseil d'Etat relève, tout d'abord, que le terme « ménage » et les termes « membres du ménage » ne sont définis ni dans la loi précitée du 25 février 1979, qu'il s'agit de modifier, ni dans le projet de loi sous examen, ce qui est source d'insécurité juridique. Se pose, selon le Conseil d'Etat, la question de savoir quelles personnes sont à considérer comme faisant partie du ménage. Le Conseil d'Etat s'oppose formellement à l'emploi de ces termes. A ce titre, le Conseil d'Etat renvoie à la loi du 28 juillet 2018 relative au revenu d'inclusion sociale, qui emploie le concept de « communauté domestique », qui est défini et déterminé avec précision à l'article 4 de la loi précitée du 28 juillet 2018 relative au Revis (« Sont présumées former une communauté domestique toutes les personnes qui vivent dans le cadre d'un foyer commun, dont il faut admettre qu'elles disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles (précisions à prévoir par un RGD, comme pour le Revis) qu'elles résident ailleurs)). Le Conseil d'Etat serait d'accord avec l'emploi et la définition de ce concept dans le cadre des dispositions à insérer dans la loi précitée du 25 février 1979. Par souci de clarté, le Conseil d'Etat est aussi d'avis qu'il serait préférable de préciser que le demandeur et les membres de la communauté domestique doivent être en séjour légal au Luxembourg. Cette formulation a l'avantage de viser aussi expressément le demandeur.

La Commission du Logement comprend le raisonnement du Conseil d'Etat, mais la commission parlementaire propose de maintenir ici - et par la suite - le terme « ménage ». Elle est en effet d'avis qu'il est préférable de maintenir la notion de « ménage » au lieu d'introduire une toute nouvelle notion comme celle de « communauté domestique » dans la loi de 1979 concernant l'aide au logement. Le terme « ménage » serait ainsi maintenu dans la législation jusqu'à la réforme globale de la loi de 1979, afin de garder une certaine cohérence de terminologie avec les autres aides prévues par la loi. La Commission propose cependant d'insérer une définition de la notion de « ménage » au présent paragraphe 2 - donc dans la base légale -, afin qu'il n'y ait plus d'insécurité juridique sur cette notion.

En effet, la notion de « ménage » est à l'heure actuelle prévue par la plupart des dispositions concernant les aides individuelles au logement (voir p.ex. art. 11 (primes) et art. 14<sup>quinquies</sup> (subvention de loyer) dans la loi modifiée du 25 février 1979, respectivement le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété).

Dans le cadre de la réforme envisagée de la prédite loi de 1979 concernant l'aide au logement, la terminologie et les définitions actuelles seront revues et, le cas échéant, échangées contre des notions/définitions plus adaptées aux exigences nouvelles. Le législateur est conscient du fait qu'il faudra notamment clarifier certains concepts et préciser des formulations jugées ambiguës afin de d'éviter à l'avenir toute insécurité juridique contraire à la volonté du législateur.

La Commission accepte la proposition du Conseil d'Etat qu'il est préférable de préciser que le demandeur doit également être en séjour légal au Luxembourg (comme les autres membres du ménage).

Le point 3° serait ainsi à libeller comme suit:

« 3° le demandeur et les membres du ménage du demandeur sont en séjour légal au Grand-Duché de Luxembourg au sens de la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration ; »

#### **Article 1<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, points 4° à 7°**

Le Conseil d'Etat constate que, selon le paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, point 4, le demandeur doit avoir ouvert un compte de dépôt conditionné auprès d'un établissement de crédit ayant, au préalable, signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement du dépôt conditionné. Le projet de loi sous avis tient compte des observations que le Conseil d'Etat avait formulées dans son avis du 15 novembre 2016 concernant le projet de loi relative à un régime d'aides à des prêts climatiques<sup>1</sup>. Il s'agit donc bel et bien d'une convention réglant uniquement les modalités de la mise en œuvre du dépôt conditionné et restant, par ailleurs, ouverte à tout établissement financier. Chaque établissement de crédit se verra proposer la même convention par l'État.

Le libellé de ces textes reste inchangé, sauf les adaptations d'ordre légistique proposées par le Conseil d'Etat.

« 4° le demandeur a ouvert un compte de dépôt conditionné auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement du dépôt conditionné, de blocage respectivement de déblocage des avoirs épargnés sur ce compte de dépôt, de transmission des données nécessaires pour vérifier le respect des conditions légales relatives à l'aide, ainsi que les modalités en cas d'appel à la garantie locative du bailleur;

5° le demandeur a conclu un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un logement situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg et constituant sa résidence principale et permanente;

6° le demandeur remplit les conditions de revenu prévues à l'article 14<sup>quater</sup>-2;

7° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel doit avoir été fixé conformément aux articles 3 à 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, doit être inférieur à 40% du revenu du ménage. »

Il convient encore de noter que par « loyer », il y a lieu d'entendre dans le cadre des conditions d'octroi d'une aide au financement d'une garantie locative le loyer sans les charges locatives (comme pour les conditions d'octroi d'une subvention de loyer).

#### **Article 1<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 2, alinéa 2**

---

<sup>1</sup> Avis du Conseil d'État n° 51.781 du 15 novembre 2016 sur le projet de loi relative à un régime d'aides à des prêts climatiques (doc. parl. n° 7055<sup>3</sup>).

Le paragraphe 2, alinéa 2, énonce ensuite que si « l'aide est accordée à plusieurs personnes, l'aide est répartie à parts égales entre celles-ci ». Selon le Conseil d'Etat, cette formulation est erronée. Comme l'aide garantit les dettes résultant du contrat de bail, elle doit être remboursée, en cas de pluralité de locataires, solidairement par ceux-ci à l'Etat dans les conditions prévues par les articles 14~~quater~~-3, 14~~quater~~-5 et 14~~quater~~-6.

Le paragraphe 2, alinéa 2, précise tout d'abord que le terme « demandeur » désigne « la ou les personnes physiques qui introduisent une demande en obtention d'une aide au financement d'une garantie locative ». Le Conseil d'Etat critique que le projet de loi ne définit pas de situation dans laquelle il y aurait une pluralité de demandeurs. S'agit-il du cas où deux personnes signent un contrat de bail en tant que locataires et où elles seraient, dès lors, tenues d'introduire une demande conjointe? Dans l'affirmative, il y a lieu de le préciser dans le projet de loi sous avis. Pour les raisons qui précèdent, le Conseil d'Etat s'oppose formellement à la définition du terme « demandeur », qui est source d'insécurité juridique.

### **Amendement 3 relatif à l'article 1<sup>er</sup>, article 14~~quater~~-1, paragraphe 2, alinéa 2**

Tout en maintenant le terme de « ménage » (voir observation plus haut), et dans un souci de répondre au reproche du Conseil d'Etat, il est proposé d'ajouter une définition de la notion de « ménage » - il s'agit de la même définition que celle prévue par l'article 1<sup>er</sup> du règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer - à la première phrase de l'alinéa 2 du paragraphe 2, qui se lirait désormais comme suit:

« Au sens du présent chapitre, on entend par:

- demandeur: , il y a lieu d'entendre pour le présent chapitre la ou les personnes physiques qui introduisent une demande en obtention d'une aide au financement d'une garantie locative;
- **ménage: une personne vivant seule ou un groupe de personnes habitant ou ayant l'intention d'habiter dans un logement locatif privé, y compris le demandeur. »**

De plus, il est proposé de faire des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> phrases de l'alinéa 2 du paragraphe 2 un nouvel alinéa 3, qui aurait la teneur suivante:

« Cette demande ~~doit être signée~~ est à signer par toutes les personnes concluant le contrat de bail à usage d'habitation **en tant que locataires** avec le bailleur. Au cas où ~~l'aide est accordée à la demande est signée par~~ plusieurs personnes, l'aide **accordée** est répartie à parts égales entre celles-ci ».

Il convient d'ajouter « en tant que locataires » dans le texte, car uniquement les personnes signant le contrat de bail à loyer en qualité de « locataire » sont à considérer dans le cadre de l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative. En effet, dans certains cas, le bailleur exige que les parents du ou des locataires doivent également signer le contrat de bail en tant que « garant(s) » pour que les locataires obtiennent le logement locatif en question, bien qu'ils n'aient pas l'intention d'y habiter. Il semble normal et justifié de ne pas considérer les parents dans le cadre de la demande d'aide.

La commission parlementaire considère que la dernière phrase de l'alinéa 3 est maintenant suffisamment claire d'un point de vue juridique. En cas d'octroi de l'aide sous forme de garantie locative, si la demande a été signée p.ex. par 2 personnes, l'aide est répartie à parts égales, donc par moitié, entre les deux demandeurs de l'aide. En cas d'appel à la garantie par le bailleur et si les avoirs épargnés sur le dépôt conditionné sont insuffisants pour rembourser le montant de l'aide versée par l'Etat, chacun des 2 bénéficiaires devra alors payer sa part (1/2) du solde restant dû à l'Etat.

### **Article 1<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 3**

Le paragraphe 3, qui énumère quatre situations dans lesquelles l'aide est refusée, est superflu, selon le Conseil d'Etat. Le point 1 ne fait que reprendre la condition négative figurant à l'article 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, tandis que les points 2 à 4 reprennent des évidences, de sorte que le Conseil d'Etat suggère d'énumérer les seules conditions d'accès, figurant aux paragraphes 1<sup>er</sup> et 2, et de supprimer le paragraphe 3.

La Commission du Logement est d'accord pour suivre le Conseil d'Etat et décide de supprimer le paragraphe 3.

~~« (3) L'aide est refusée dans les cas suivants:~~

~~1. le demandeur dispose des fonds nécessaires au financement de la garantie locative;~~

~~2. la demande contient des informations fausses ou incomplètes;~~

~~3. certains renseignements ou un ou plusieurs documents demandés par le ministre font défaut;~~

~~4. une ou plusieurs des conditions prévues au présent chapitre ne sont pas ou plus remplies. »~~

### **Article 1<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 4**

Le paragraphe 4 devient le paragraphe 3 suite à la suppression de l'ancien paragraphe 3.

~~«(4) (3) Un règlement grand-ducal fixe les modalités relatives à la demande en obtention de l'aide et à la décision d'octroi ou de refus de l'aide. »~~

### **Article 1<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-2, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>**

Le paragraphe 1<sup>er</sup> définit le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide au logement. Tel qu'exposé ci-avant, le but est d'harmoniser les définitions de revenu à prendre en considération en matière d'aide au logement et de subvention de loyer.

Le demandeur doit justifier de revenus réguliers depuis trois mois au moment de la décision prévue à l'article 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 2. Cette justification est difficilement réalisable en pratique. Le demandeur ignore la date de la prise de décision et serait obligé d'actualiser constamment son dossier par de nouvelles pièces. Il convient donc, selon le Conseil d'Etat, de remplacer les termes « au moment de la décision » par les termes « au moment de la demande ».

La Commission du Logement est d'accord pour suivre le Conseil d'Etat concernant l'alinéa 1<sup>er</sup>

du paragraphe 1<sup>er</sup>.

« **Art. 14<sup>quater</sup>-2.** (1) L'aide peut uniquement être accordée si le demandeur peut justifier des revenus réguliers depuis trois mois au moment de la décision demande prévue à l'article 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 2. »

#### **Article 1<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-2, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2**

Le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, deuxième phrase, indique qu'un règlement grand-ducal fixe les seuils de revenu à respecter suivant la composition du ménage. S'agissant d'une mesure s'inscrivant dans le cadre de la lutte contre la pauvreté, le Conseil d'Etat observe que la loi devrait au moins contenir les critères généraux de fixation de ce revenu.

Les critères figurant à l'article 4 du projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les articles 14<sup>quater</sup>-1 et 14<sup>quater</sup>-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (avis du Conseil d'Etat n° 52.750) devraient donc être insérés dans le projet de loi sous examen. Partant, le Conseil d'Etat s'oppose formellement au libellé sous examen, étant donné qu'il s'agit d'une matière réservée à la loi en vertu de l'article 11, paragraphe 5, de la Constitution.

#### **Amendement 4 portant sur l'article 1<sup>er</sup>, article 14<sup>quater</sup>-2, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2**

Afin de satisfaire à l'exigence de l'article 11, paragraphe 5, de la Constitution, la Commission du Logement propose d'insérer les critères figurant à l'article 4 du projet de RGD dans le projet de loi. Cependant, il est proposé de maintenir en annexe au RGD le tableau auquel cet article 4 renvoie, afin de garantir une certaine flexibilité p.ex. pour pouvoir, le cas échéant, si nécessaire, modifier rapidement les chiffres du tableau et tenir compte de l'indexation automatique des salaires) tout en prévoyant le montant minimal et le montant maximal des seuils de revenu dans la base légale.

L'alinéa 2 du paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article 14<sup>quater</sup>-2 se lirait comme suit:

« Le revenu mensuel du ménage doit être inférieur ou égal au seuil de revenu fixé suivant la composition du ménage, **compris entre 350 et 1 500 euros, ramené à la valeur au nombre indice cent du coût de la vie, suivant les modalités prévues par l'article 11 de la loi modifiée du 22 juin 1963 fixant le régime des traitements des fonctionnaires de l'Etat, conformément à l'annexe du présent règlement.** Un règlement grand-ducal fixe le tableau des seuils de revenu à respecter selon la composition du ménage. ».

#### **Article 1<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-2, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 3**

Cet alinéa reste inchangé par rapport au texte initial.

« Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide est la moyenne du revenu de l'année d'imposition qui précède la date d'octroi de l'aide. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année d'imposition, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de

changement d'employeur respectivement au cas où le ménage n'a pas eu de revenu professionnel durant ladite année d'imposition, le dernier revenu connu au moment de l'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année. »

### **Article 1<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-2, paragraphe 2**

Le Conseil d'Etat constate une contradiction entre les points 1 et 5. Sont pris en compte, d'une part, les revenus nets, et d'autre part, les rémunérations brutes au titre des heures supplémentaires. Il y a lieu d'éliminer cette incohérence. En outre, le projet de loi sous avis ne précise pas si, pour le calcul du revenu de la communauté domestique, les rentes d'accident et les indemnités de congé parental sont à prendre en compte dans leur montant brut ou dans leur montant net, sachant qu'aussi bien les rentes d'accident que les indemnités de congé parental sont soumises à l'impôt.

Il est rappelé que la commission parlementaire est d'avis qu'il faut garder le terme de ménage.

Elle suit la proposition du Conseil d'Etat en précisant que l'indemnité pour congé parental et les rentes d'accident (soumises à l'impôt) sont à prendre en compte dans leur montant net.

Cependant, comme pour le régime de la subvention de loyer, il convient de prendre en compte ici le montant brut des rémunérations allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par ladite disposition, donc le supplément (part majorée) pour heure supplémentaire, qui est exempt de l'impôt sur le revenu et des charges sociales (contrairement à la part non-majorée de l'heure supplémentaire, pour laquelle les cotisations pour prestations en nature (assurance-maladie et soins de santé) et les cotisations dépendance ne sont pas exonérées).

Le paragraphe 2 se lira comme suit:

« (2) Le revenu du ménage est la somme:

1° des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus;

2° des montants nets de l'indemnité pour congé parental;

3° des rentes alimentaires perçues;

4° des montants nets des rentes accident;

5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 4, paragraphe 1, du règlement grand-ducal du 21 décembre 2007 portant exécution de l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires versées sont déduites du revenu. »

### **Article 1<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-2, paragraphe 3**

Ce paragraphe reste inchangé par rapport au texte initial.

« (3) La composition du ménage à prendre en considération pour la détermination de l'aide est celle existant à la date d'octroi de l'aide. »

#### **Article 1<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-2, paragraphe 4**

La Commission du Logement décide de ne pas suivre la proposition d'ordre légistique du Conseil d'Etat.

Le paragraphe 4 se lit comme suit:

« (4) Le montant de l'aide se détermine en fonction du montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, sans pouvoir dépasser trois mois de loyer. »

#### **Article 1<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-3**

Le projet de loi prévoit un délai maximum de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné pour alimenter ce dernier. Il ne prévoit toutefois aucune sanction au cas où cette alimentation n'aurait pas été effectuée dans le délai de trois ans. Dans un souci d'efficacité du dispositif sous examen, le Conseil d'Etat préconise de prévoir une sanction pour le cas où le délai visé n'aurait pas été respecté.

Au vu de l'objectif de l'aide (et comme l'Etat se porte uniquement garant pour le paiement d'une garantie locative en cas d'un éventuel appel à la garantie par le bailleur) et au vu de la population cible visée, la Commission du Logement est d'avis qu'il n'est pas jugé utile de prévoir ici une sanction.

La Commission du Logement est d'accord pour suivre le Conseil d'Etat dans ses propositions de texte. L'article 14<sup>quater</sup>-3 prend la teneur suivante:

« **Art. 14<sup>quater</sup>-3.** (1) Le dépôt conditionné est à alimenter régulièrement par le bénéficiaire de l'aide, par un ordre permanent à conclure par le demandeur au moment de l'ouverture du dépôt, jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur le dépôt conditionné soient équivalents au montant de l'aide accordée.

Les avoirs sur le dépôt conditionné sont à bloquer par l'établissement de crédit pendant la durée du bail et pendant un délai de six mois au maximum après la fin du bail, à moins que le bailleur renonce à la garantie locative avant l'expiration de ce délai. A l'exception du montant des frais bancaires éventuellement dus, des fonds ne peuvent être retirés du dépôt conditionné que suite à une autorisation écrite du ministre ayant le logement dans ses attributions pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave.

Pour alimenter le dépôt conditionné du montant de l'aide, le bénéficiaire dispose au maximum d'un délai de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné.

(2) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre ayant le logement dans ses attributions peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser temporairement le bénéficiaire du paiement régulier des mensualités. »

#### **Article 1<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-4**

Ce texte est resté sans observation particulière de la part du Conseil d'Etat, sauf une adaptation d'ordre légistique.

« **Art. 14<sup>quater</sup>-4.** Après l'octroi de l'aide, le bénéficiaire est tenu d'informer sans délai le ministre ayant le logement dans ses attributions de tout changement relatif au contrat de dépôt conditionné respectivement de tout changement au contrat de bail à usage d'habitation ayant une incidence sur l'aide. »

#### **Article 1<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-5**

A l'alinéa 2, il y a lieu de préciser la forme dans laquelle le bénéficiaire est informé du versement des avoirs sur le dépôt conditionné à l'Etat.

#### **Amendement 5 portant sur l'article 1<sup>er</sup>, article 14<sup>quater</sup>-5**

« **Art. 14<sup>quater</sup>-5.** En cas d'appel à la garantie locative, et sur présentation du certificat annexé à la décision d'octroi de l'aide par le bailleur auprès du ministre ayant le logement dans ses attributions, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé ~~sera~~ est versé sans délai au bailleur sur le numéro de compte communiqué par celui-ci. Le bénéficiaire est informé **par voie postale** du montant de l'aide payée au bailleur à titre de garantie locative.

Au cas où le bailleur a fait appel à la garantie locative auprès du ministre ayant le logement dans ses attributions et que l'aide a été versée, les avoirs sur le dépôt conditionné du bénéficiaire sont, suite à une demande de l'Etat, versés à l'Etat par l'établissement de crédit concerné jusqu'à concurrence du montant de l'aide. Le bénéficiaire en est informé **par voie postale**. »

#### **Article 1<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-6**

A la lecture de la disposition sous examen, le Conseil d'Etat comprend qu'un remboursement n'est dû que sous la condition cumulative d'appel à la garantie locative par le bailleur et d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné prévu par l'article 14<sup>quater</sup>-3. Or, lorsque, tel que prévu par l'article 14<sup>quater</sup>-5, le bailleur fait appel à la garantie locative et que le montant de l'aide octroyée par l'Etat au bénéficiaire est versé au bailleur, les avoirs sur le dépôt conditionné du bénéficiaire sont, quant à eux, versés à l'Etat, après une demande de celui-ci, jusqu'à concurrence du montant de l'aide versée au bailleur. Ce dernier versement constitue en tant que tel un remboursement. Dans le cadre de l'article sous examen, il serait donc préférable de parler de paiement du solde du montant restant dû, au lieu de remboursement.

En ce qui concerne le paragraphe 1<sup>er</sup>, le Conseil d'Etat suggère de regrouper les alinéas 1<sup>er</sup> et 2 sous un seul alinéa, en tenant compte de l'observation précédente, pour écrire, à titre d'exemple: « (1) En cas de versement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur et en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide versée par l'Etat, le bénéficiaire paie à l'Etat, totalement ou partiellement, le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné. »

Le paragraphe 2 précise que les décisions concernant le remboursement total ou partiel de l'aide sont prises par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Elles sont transmises

aux bénéficiaires concernés. Le Conseil d'Etat renvoie à son observation relative à l'article 14~~quater~~-5, concernant la forme de la correspondance avec le bénéficiaire.

Le paragraphe 3 prévoit que le bénéficiaire de l'aide au financement de la garantie locative ayant profité d'une dispense totale ou partielle de remboursement ne peut plus se voir accorder une nouvelle aide. Le Conseil d'Etat estime que cette exclusion est difficilement concevable avec l'objectif du projet de loi sous avis, qui consiste à soutenir les ménages à revenu modeste.

La Commission du Logement ne partage pas cette vue. Pour des raisons d'équité et pour éviter des tentatives d'abus, elle propose de maintenir la phrase et de la compléter.

La Commission du Logement fait siennes les propositions de texte du Conseil d'Etat. Dans le respect du parallélisme des formes, il est proposé de préciser que la transmission des décisions ministérielles se fera par voie postale (cf. article 14~~quater~~-5.).

L'article 14~~quater~~-6 prend la teneur suivante:

« **Art. 14~~quater~~-6.** (1) ~~Toute décision de remboursement total ou partiel de l'aide présuppose le paiement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur ainsi que l'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour régler le montant de l'aide versée par l'Etat. En cas de versement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur et en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide versée par l'État, le bénéficiaire doit restituer le montant du solde restant dû de l'aide versée par l'Etat au bailleur paie à l'Etat, totalement ou partiellement, le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné.~~

(2) Les décisions concernant le remboursement total ou partiel de l'aide sont prises par le ministre ayant le logement dans ses attributions. Elles sont transmises **par voie postale** aux bénéficiaires concernés.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre ayant le logement dans ses attributions peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser totalement ou partiellement le bénéficiaire du remboursement du montant dû de l'aide. Dans ce cas, une nouvelle aide ne peut **pas plus** être accordée à ce bénéficiaire **pour un autre logement que s'il rembourse le montant dispensé de la première aide**.

(4) Le ministre ayant le logement dans ses attributions peut accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la situation familiale du bénéficiaire. Le non-remboursement de l'aide aux termes fixés par le ministre ayant le logement dans ses attributions entraînera de plein droit le rejet de toute nouvelle demande en obtention de l'aide.»

**Au vu des observations du Conseil d'Etat et des oppositions formelles que la Haute Corporation a formulées au niveau du Chapitre II du projet de loi initial, la Commission du Logement décide de scinder le projet 7258 en deux parties.**

## **Amendement 6**

**L'intitulé du projet de loi 7258B se lirait comme suit:**

**Projet de loi relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité**

## **des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation**

### **~~Chapitre II – Modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil~~**

#### **Article 1<sup>er</sup> du projet de loi 7258B**

**L'article 1<sup>er</sup> reprend le libellé de l'article 28bis initialement prévu par l'article 2 du projet de loi 7258.**

Etant donné que les dispositions légales concernant les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité sont prévus par un nouveau projet de loi, les propositions de reformulation des points 1° et 2° de l'article 28bis ancien deviennent superflètes.

La Commission du Logement décide de faire siennes toutes les modifications d'ordre légistique, sauf celles qui sont énumérées de manière explicite. Dans un souci de parallélisme des formes, il est proposé d'apporter les modifications similaires à tous les endroits du texte où elles s'imposent.

~~Au point 1°, le Conseil d'Etat propose de reformuler la phrase liminaire.~~

~~Au point 2°, il y a lieu d'insérer une virgule entre les termes « chapitre VIbis » et « sont insérés ». Toujours au point 2°, au nouvel article 28bis à introduire dans la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, (...).~~

Le Conseil d'Etat propose de reformuler la phrase liminaire comme suit: « Pour l'application du présent chapitre, on entend par: ... ».

Vu que le projet de loi, dans sa version amendée, ne comporte plus de chapitres, la commission parlementaire propose d'adapter le libellé qui se lirait comme suit: « Pour l'application de la présente loi, on entend par: (...) ».

Les modifications d'ordre légistique sont reprises à l'endroit des différents articles.

#### **Amendement 7 portant sur l'article 2 du projet de loi 7258 initial**

L'article 28bis devient l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi 7258B.

Le Conseil d'Etat note que la surface est définie par rapport à la norme nationale ILNAS 101:2016 sur la surface habitable.

Il rappelle dans ce contexte que le juge administratif considère que, même si aucune disposition constitutionnelle ou légale n'interdit d'intégrer dans un acte législatif ou réglementaire une référence à de telles normes, le défaut de publication officielle de celles-ci, conformément à l'article 112 de la Constitution, a pour effet que les personnes qui sont visées par la disposition de l'acte national comportant cette référence, ne sauraient se voir imposer

une obligation d'appliquer les normes en question sur le territoire luxembourgeois.<sup>2</sup> Une condamnation pénale, comme prévue à l'article 28septies, en cas de non-respect d'une telle norme n'est pas concevable au regard des exigences du principe de la légalité des incriminations au sens de l'article 14 de la Constitution, qui exige que les dispositions fixant les éléments constitutifs d'une infraction soient portés à connaissance du public. En outre, il s'agit d'une norme technique qui « vit » et qui est susceptible d'évoluer et d'être modifiée.

La Commission du Logement propose de retenir dans le texte de loi la définition de la « surface habitable nette » prévue par le Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites, qui sert de modèle aux communes dans le cadre de l'élaboration de la confection de leur règlement sur les bâtisses. Cette définition est considérée comme la meilleure solution de compromis, afin d'éviter le risque de devoir évincer de leurs logements certains occupants après l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions en la matière.

Le Conseil d'Etat constate que la loi en projet introduit, dans la loi précitée du 21 septembre 2006, les termes « occupant », « exploitant » et « propriétaire ».

Le terme « occupant » a une signification bien précise dans la loi précitée du 21 septembre 2006, en ce qu'il vise, d'une part, la personne à laquelle un logement a été mis à disposition au titre d'un contrat de travail et, d'autre part, le locataire dont le contrat de bail a pris fin et qui se maintient dans le logement, devenant ainsi un occupant sans droit ni titre. Le Conseil d'Etat doit s'opposer formellement, pour insécurité juridique, à l'emploi et à la définition de ce terme dans le projet de loi sous avis, étant donné que ce terme ne peut pas avoir plusieurs significations dans une même loi. Il serait donc préférable, comme indiqué précédemment dans les observations générales, d'intégrer ces dispositions dans une loi à part.

Le terme « exploitant » est défini dans le projet de loi sous avis comme « la personne physique ou morale qui est gérante respectivement du logement ou de la chambre donné en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ». Au commentaire de l'article, les auteurs du projet de loi expliquent vouloir viser notamment les exploitants d'un café, d'une brasserie ou d'un restaurant qui donnent en location des chambres. La loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales définit la profession de l'« exploitant d'un établissement d'hébergement » comme « l'activité commerciale consistant à 1) louer des chambres équipées ; 2) offrir aux locataires des petits déjeuners, plats cuisinés et repas à consommer sur place ou à emporter ; 3) vendre, à titre accessoire, des boissons alcoolisées et non alcoolisées dans les limites autorisées par la législation sur le cabaretage et à consommer sur place par les locataires ».

L'utilisation du terme « exploitant » ainsi que du terme « gérant » n'a pas sa place dans la loi précitée du 21 septembre 2006, qui est relative au bail à usage d'habitation et règle exclusivement les relations juridiques entre bailleur et locataire. L'utilisation de ces termes dans la loi précitée du 21 septembre 2006 conduirait à une incohérence du dispositif de cette

---

<sup>2</sup> Voir en ce sens l'avis du Conseil d'Etat du 10 juillet 2018 relatif au projet de règlement grand-ducal déterminant les caractéristiques techniques du câblage adapté au haut débit visé au point 9 de l'article 2 de la loi du 22 mars 2017 relative à des mesures visant à réduire le coût du déploiement de réseaux de communications électroniques à haut débit et modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (n° CE 52.960).

loi. S'y ajoute le fait que la situation décrite par les auteurs dans le commentaire de l'article vise plutôt l'activité de l'hôtellerie, alors que les chambres d'hôtel sont expressément exclues du champ d'application de la loi précitée du 21 septembre 2006 par son article 2, augmentant ainsi l'incohérence du dispositif. Cette incohérence entraîne une insécurité juridique, raison pour laquelle le Conseil d'Etat s'oppose formellement à l'insertion des termes « exploitant » et « gérant » dans la loi précitée du 21 septembre 2006.

Le Conseil d'Etat pourrait se montrer d'accord avec le terme « bailleur », tout en sachant que le bailleur peut être le propriétaire ou une personne (physique ou morale) désignée par le propriétaire pour assurer la location ou la mise à disposition. Le terme « bailleur » aurait l'avantage de viser aussi bien le propriétaire que le locataire qui sous-loue, ce dernier étant lui-même à considérer comme bailleur dans sa relation avec le sous-locataire.

La notion de bailleur aurait encore l'avantage de viser également les usufruitiers ou les titulaires d'un autre droit réel comme l'emphytéote ou le superficiaire. Elle permettrait de tenir compte du fait que le bail de la chose d'autrui est licite et que pour louer une chose, il suffit d'être en mesure d'en garantir la jouissance paisible au locataire, même sans être titulaire d'un droit réel sur la chose louée.

La Commission du Logement considère que le terme de « bailleur » est en principe utilisé ensemble avec le terme de « locataire », lequel n'est cependant pas adéquat dans la présente matière qui ne vise pas seulement la catégorie des locataires, mais d'une manière générale toutes les personnes qui résident dans un logement ou une chambre, peu importe en vertu de quel droit de jouissance.

La Commission parlementaire a une préférence pour les termes « occupant », « exploitant » et « propriétaire », dont l'utilisation n'a - à sa connaissance - posé aucun problème jusqu'à ce jour. Par conséquent, elle souhaite maintenir la terminologie du texte en projet, tout en faisant siennes certaines modifications d'ordre légistique du Conseil d'Etat.

L'article 1<sup>er</sup> prend la teneur suivante:

~~« Art. 2. La loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est modifiée comme suit:~~

~~1° Un nouveau chapitre VIbis est introduit dans la loi dont l'intitulé prend la teneur suivante:~~

~~« Chapitre VIbis – Des critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation »;~~

~~2° Dans le nouveau chapitre VIbis sont insérés les articles 28bis à 28septies libellés comme suit:~~

~~« Art. 28bis.~~

~~« Art. 1<sup>er</sup>. Pour l'application de la présente loi, on entend par du présent chapitre, il y a lieu d'entendre par:~~

~~1° « logement »: un immeuble ou une partie d'un immeuble destiné à l'habitation, comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle de bain avec toilettes;~~

2° « chambre »: une chambre meublée ou non-meublée servant à des fins d'habitation dans un immeuble dont la cuisine, la pièce de séjour et/ou la salle de bain sont situées à l'extérieur de la chambre et destinées à un usage collectif seulement;

3° « surface »: la surface ~~calculée conformément à la norme nationale ILNAS 101:2016 sur la surface habitable; brute, déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à 1 mètre; les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre 1 et 2 mètres ne sont prises en compte qu'à 50%;~~

4° « occupant »: la personne physique résidant dans un logement ou dans une chambre;

5° « exploitant »: la personne physique ou morale qui est gérante du logement respectivement de la chambre donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation;

6° « propriétaire »: la personne physique ou morale qui a la pleine propriété du logement respectivement de la chambre donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation. »

## **Article 2 du projet de loi 7258B**

**L'article 2 du projet de loi 7258B reprend le libellé de l'article 28ter ayant figuré à l'article 2 du projet de loi 7258 initial.**

Au paragraphe 1<sup>er</sup>, Le Conseil d'Etat propose d'employer le terme « exigences » au lieu de « exigences minimales ».

La commission parlementaire est d'accord avec cette proposition.

Pour les raisons énoncées à l'article 28bis, le Conseil d'Etat doit s'opposer formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « occupant ».

La Commission du Logement tient encore à noter que, depuis 1979, le terme « occupant » respectivement « exploitant-gérant » est utilisé par les dispositions légales (et réglementaires) sur les critères de salubrité. Le terme « occupant » est également utilisé par le Règlement-type sur les bâtisses (voir l'article 63), comme d'ailleurs par le récent projet de loi n°7326 relatif à l'installation obligatoire de détecteurs autonomes de fumée pour les immeubles comprenant au moins un logement, lequel propose de définir l'occupant comme une « personne qui occupe un logement et qui l'habite effectivement en vertu d'un bail ou d'un autre droit de jouissance ». Elle renvoie à ses observations sous l'article 28bis devenant l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi 7258B.

Au paragraphe 2, le Conseil d'Etat recommande d'écrire qu'« Un règlement grand-ducal précise le contenu et fixe les modalités d'application des critères prévus au paragraphe 1<sup>er</sup> », étant donné que le paragraphe 1<sup>er</sup> offre, aux yeux du Conseil d'Etat, un cadre suffisant répondant aux critères de l'article 32, paragraphe 3, de la Constitution.

La Commission est d'accord avec cette modification.

« ~~Art. 28ter.~~ **Art. 2.** (1) Les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation doivent répondre:

1. à des critères de salubrité et d'hygiène, comprenant les exigences ~~minimales~~ relatives à la surface, l'humidité, la ventilation, la nocivité des murs et de l'air et la santé en général des personnes logées dans un logement ou dans une chambre;
2. à des critères de sécurité, comprenant les exigences ~~minimales~~ relatives à l'accès, la stabilité, l'électricité, le chauffage, le gaz et la prévention incendie d'un logement ou d'une chambre;
3. à des critères d'habitabilité, comprenant les exigences ~~minimales~~ relatives à la hauteur des pièces d'un logement ou d'une chambre ainsi que les exigences relatives aux équipements élémentaires dont doit disposer un logement ou une chambre, **notamment les équipements sanitaires, électriques et de cuisine.**

La surface d'une chambre ne peut être inférieure à 9 m<sup>2</sup> par occupant.

(2) Un règlement grand-ducal précise fixe le contenu et fixe les modalités d'application des critères prévus au paragraphe 1<sup>er</sup>. »

### **Article 3 du projet de loi 7258B**

**L'article 3 reprend le libellé de l'article 28~~quater~~ ayant figuré à l'article 2 du projet de loi initial.**

Cet article contient une nouvelle fois le terme « exploitant ». Le Conseil d'Etat renvoie à ses considérations formulées à l'endroit de l'article 28~~bis~~ ci-avant et s'oppose formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « exploitant ».

La Commission du Logement renvoie à ses explications ci-dessus et souhaite maintenir le texte.

L'article 28~~quater~~ devient le nouvel article 3, qui se lit comme suit:

« ~~Art. 28~~quater~~.~~ **Art. 3.** Tout propriétaire ou exploitant qui donne en location ou met à disposition une ou plusieurs chambres est tenue de les déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes pouvant y être logées et en joignant à la déclaration un plan des locaux. »

### **Article 4 du projet de loi 7258B**

**L'article 28~~quienquies~~ ayant figuré à l'article 2 du projet de loi initial devient l'article 4 du projet de loi 7258B.**

L'article sous revue investit le bourgmestre de la « compétence du contrôle desdits logements et chambres ». Il s'agit en l'occurrence d'une police administrative spéciale, distincte de la police administrative générale dont le bourgmestre est investi par les dispositions combinées du décret du 14 décembre 1789 relatif à la constitution des municipalités, de la loi des 16 et 24 août 1790 sur l'organisation judiciaire et de l'article 67 de la loi communale. Il est à noter que depuis la loi du 16 juin 1989 portant modification du livre premier du code d'instruction criminelle et de quelques autres dispositions légales, le bourgmestre n'a plus la qualité d'officier de police judiciaire pour constater d'éventuelles infractions pénales.

La compétence de contrôle attribuée au bourgmestre se heurte à l'inviolabilité du domicile garantie par l'article 15 de la Constitution et par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des

droits de l'homme et des libertés fondamentales, signée à Rome, le 4 novembre 1950 et approuvée par la loi du 29 août 1953. Il ne dispose, en effet, d'aucun titre pour accéder aux logements et chambres à contrôler en cas de refus des occupants. La référence, dans l'exposé des motifs, aux dispositions du Code de procédure pénale relatives à la visite domiciliaire ne sont pas pertinentes dans un contexte de police administrative.

Si le législateur estime qu'il existe des cas dans lesquels le bourgmestre doit être habilité à accéder à un logement ou à une chambre sans l'accord des occupants, le cas échéant par la force, il devra, dans le cadre de la loi, énoncer ces cas avec précision et régler de manière précise les formes d'une telle visite domiciliaire. Le Conseil d'Etat renvoie à cet égard à son avis du 11 novembre 2014<sup>3</sup> au sujet du projet de loi n° 6646 devenu la loi du 24 novembre 2015 modifiant la loi modifiée du 21 novembre 1980 portant organisation de la direction de la santé et la loi modifiée du 16 août 1968 portant création du Centre de logopédie et de services audiométrique et orthophonique.

Les cas dans lesquels une visite domiciliaire pourrait avoir lieu contre le gré des occupants des logements et chambres visés devraient, en tout état de cause, s'inscrire dans les exceptions énumérées à l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, précitée, à savoir que : « dans une société démocratique [la visite] est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui ».

Les pouvoirs de police administrative à conférer, le cas échéant, au bourgmestre, en vue d'accéder aux logements et chambres à contrôler, devraient être alignés sur ceux accordés aux médecins de la direction de la santé par l'article 5, paragraphe 2, de la loi du 21 novembre 1980 portant organisation de la direction de la santé. Il est souligné que, pour la visite des locaux destinés à l'habitation, cette disposition légale exige l'accord explicite du président du tribunal d'arrondissement du lieu de situation de l'habitation.

Le Conseil d'Etat renvoie à ses considérations formulées à l'endroit de l'article 28bis ci-avant et s'oppose formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « exploitant » ainsi qu'à l'emploi du terme « occupant ». Il estime, par ailleurs, qu'il est préférable que le bourgmestre informe aussi bien le bailleur que le locataire du contrôle prévu.

#### **Amendement 8 concernant l'article 4 du projet de loi 7258B.**

Suite à la proposition du Conseil d'Etat, la commission parlementaire propose de libeller la phrase comme suit: « le bourgmestre est compétent pour contrôler lesdits logements et chambres ».

La Commission du Logement accorde une suite aux observations du Conseil d'Etat et propose de modifier le libellé de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 4 comme suit:

« **Art. 4. 28quinquies.** Sans préjudice des attributions et compétences des médecins-inspecteurs et de la Police grand-ducale, le bourgmestre est compétent pour contrôler a-la

---

<sup>3</sup> Avis du Conseil d'Etat n° 50.397 du 11 novembre 2014 (doc. parl. n° 6646<sup>1</sup>).

~~compétence du contrôle desdits~~ lesdits logements et chambres pour vérifier le respect des critères prévus à l'article **2 28ter**, paragraphe 1<sup>er</sup>.

La commission parlementaire est d'accord avec le Gouvernement pour estimer qu'une visite domiciliaire pourrait, par exemple, se justifier dans les cas suivants: le stockage de matériaux dangereux dans le logement ou la chambre, des installations sanitaires bouchonnées, obstruction de l'accès à une deuxième sortie d'évacuation, boiler au gaz ou poêle avec chauffage à bois défectueux (voir aussi les exemples cités dans le commentaire de l'article 28quinquies du projet de loi initial), et certainement en cas de risque/danger réel pour la santé ou la sécurité des occupants concernés.

Après discussion (voir plus loin), la commission décide de revenir à cet article lors de sa prochaine réunion. Une modification du libellé de l'article fera l'objet d'un amendement 9.

#### **Amendement 10 portant sur l'article 4 nouveau**

La Commission propose de faire de la deuxième phrase de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'ancien article 28quinquies un nouvel alinéa 3 de l'article 4, à libeller comme suit:

« Le bourgmestre **ou celui qui le remplace** peut se faire assister par des agents de la Direction de la santé pour vérifier le respect des critères prévus à l'article **28ter 2**, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1, point 1., ou, si besoin, par tout expert pour vérifier les autres critères prévus à l'article **28ter 2**, paragraphe 1<sup>er</sup>. »

#### **Amendement 11 portant sur l'article 4 nouveau**

Le texte du projet de loi initial prévoyait d'informer l'exploitant respectivement le propriétaire du logement ou de la chambre au moins huit jours avant le jour du contrôle. Or, dans bien des cas, le contrôle pourrait se faire plus rapidement. Il est dès lors proposé de prévoir uniquement un délai minimal d'un jour - au lieu de 8 jours - pour informer l'exploitant respectivement le propriétaire sur ledit contrôle.

Dans le cas de la Ville de Luxembourg, l'exploitant est informé d'un contrôle ordonné par le bourgmestre d'une manière générale au moins 8 jours à l'avance. Ainsi, l'exploitant et/ou l'occupant concerné peut ainsi s'organiser pour être présent lors du contrôle.

En principe, l'exploitant informe alors les occupants concernés du contrôle prévu. Dans beaucoup de cas, le bourgmestre ne connaît, en effet, pas le nom des occupants des logements respectivement des chambres à contrôler (surtout dans les grandes villes du pays).

Afin d'éviter toute équivoque, le Conseil d'Etat suggère, par ailleurs, de remplacer le terme impropre « procès-verbal », par celui, plus approprié, de « rapport ». La commission parlementaire fait sienne cette proposition.

A l'heure actuelle, après un contrôle, un rapport sur le contrôle en question est dressé et transmis au Collège des bourgmestre et échevins (comme c'est p.ex. le cas de la Ville de Luxembourg) pour décider sur les suites à réserver au cas concret. Un courrier avec des informations/conclusions sur ledit contrôle est alors envoyé à l'exploitant respectivement au propriétaire (le cas échéant, si chambre à café, à la brasserie concernée).

Il est jugé utile de prévoir dans le texte les données minimales que devra contenir un tel rapport, et qu'une copie de ce rapport est à remettre à l'exploitant respectivement au propriétaire.

En tenant compte des propositions d'ordre légistique du Conseil d'Etat, la Commission propose de libeller l'alinéa 4 (ancien alinéa 2 de l'article 28quinquies) comme suit:

« Le contrôle d'un logement ou d'une chambre ~~doit avoir~~ a lieu entre huit heures et dix-huit heures. L'exploitant respectivement le propriétaire du logement ou de la chambre en question ~~sera~~ est informé du contrôle au moins **huit un jours de calendrier** avant le jour du contrôle. Il en informera sans délai l'occupant concerné. Il est dressé un rapport ~~procès-verbal~~ **au bourgmestre** de chaque contrôle **mentionnant le nom des personnes qui sont entrés dans les lieux visés, les motifs, les lieux et la date du contrôle. Copie est remise à l'exploitant respectivement le au propriétaire.** »

#### **Article 5 du projet de loi 7258B**

**L'article 5 nouveau reprend les dispositions de l'art. 28sexies figurant à l'article 2 du projet de loi 7258 initial.**

Le Conseil d'Etat s'oppose à nouveau formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « exploitant ». La Commission du Logement renvoie, à ce sujet, à ses considérations formulées à l'endroit de l'article 28bis devenant l'article 2 du projet de loi 7258B.

Le Conseil d'Etat estime que l'arrêté du bourgmestre et les mesures de fermeture, de relogement et autres, devraient viser la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article 28ter devenant l'article 3 du projet de loi 7258B.

« ~~Art. 28sexies.~~ **Art. 5.** Le bourgmestre peut, par arrêté, soit ordonner au propriétaire respectivement à l'exploitant à la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article 28ter 2 de se conformer aux prescriptions de l'article ~~28ter 2~~ dans un délai qu'il détermine, soit ordonner la fermeture d'un logement ou d'une chambre ne correspondant pas aux critères fixés en vertu de l'article ~~28ter 2~~.

En cas de décision de fermeture, il appartient à l'exploitant, ou à défaut, au propriétaire, de pourvoir au relogement des occupants. A défaut, le bourgmestre y pourvoit pour le compte et aux frais du propriétaire ou de l'exploitant. Les coûts liés au relogement comprennent les frais de déménagement, les frais d'huissier et les frais de loyers qui en résulteraient.

Le relogement des occupants concernés par une fermeture au sens de l'alinéa 1<sup>er</sup> devra être pris en charge par le propriétaire ou l'exploitant pour une durée maximale de 3 mois. »

#### **Article 6 du projet de loi 7258B**

Il est proposé d'insérer entre l'article 28sexies (nouvel article 5) et l'article 28septies (devenant le nouvel article 7) un nouvel article 6 relatif à la tenue d'un registre des occupants.

L'article 6 nouveau est libellé comme suit:

« **Art. 6.** L'exploitant respectivement le propriétaire doit tenir à jour un registre des occupants avec les indications suivantes pour chaque occupant:

1° les noms et prénoms;

2° le numéro d'identification national;

3° le numéro de chambre;

4° la date de début du contrat de location ou de la mise à disposition.

Les inscriptions dans ce registre sont à contresigner par les occupants respectifs. »

Dans son avis sur l'article 18 du projet de règlement grand-ducal déterminant les critères de salubrité, le Conseil d'Etat avait sanctionné (en se référant à l'article 95 de la Constitution) que le projet de loi ne prévoit pas la tenue d'un registre des occupants.

L'article 6 tel que proposé entend répondre à cette critique du Conseil d'Etat.

Selon le Conseil d'Etat, le règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 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 s'applique ici.

### **Article 7 du projet de loi 7258B**

**L'article 7 du projet de loi 7258B reprend le libellé de l'art. 28septies figurant à l'article 2 du projet de loi 7258 initial.**

Le Conseil d'Etat demande à ce que le renvoi au règlement d'exécution soit omis, étant donné que, en vertu de deux arrêts de la Cour constitutionnelle du 2 mars 2018<sup>4</sup>, les éléments constitutifs de l'infraction doivent, en vertu de l'article 14 de la Constitution, figurer dans la loi.

La commission parlementaire est d'accord avec le Conseil d'Etat et décide de libeller l'article comme suit:

**~~Art. 28septies.~~ Art. 7.** Les infractions aux dispositions des articles ~~28ter 2 et 28quater 3 et de leur règlement d'exécution~~ sont punies d'une amende de 251 ~~euros à 125.000~~ 125 000 euros et d'un emprisonnement de huit jours à cinq ans ou d'une de ces peines seulement. ».

### **Article 3 initial**

La disposition vise à compléter l'article 4 de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg par un nouvel alinéa, afin de préciser les critères auxquels doivent répondre les structures d'hébergement réservées au primo-accueil et au logement provisoire d'étrangers qui sont gérées par l'OLAI ou exploitées par une personne physique ou morale pour les besoins de l'OLAI.

La modification proposée précise *in fine* qu'un règlement grand-ducal fixe le contenu et les modalités d'application de ces critères pour chaque type de structure d'hébergement visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>. Or, un tel projet de règlement n'a pas été versé au dossier, comme l'a bien constaté le Conseil d'Etat.

D'après le Conseil d'Etat, il faudra préciser que les exigences minimales concernent la surface, la ventilation et la santé en général, mais que des exigences maximales doivent être prévues pour l'humidité et la nocivité des murs et de l'air. Des exigences minimales pour l'humidité et la nocivité ne donnent pas de sens.

---

<sup>4</sup> Arrêts n<sup>os</sup> 134/18 et 135/18 du 2 mars 2018 de la Cour constitutionnelle (Mém. A n<sup>os</sup> 198 et 199 du 20 mars 2018).

## **Amendement 12 portant sur le chapitre III ancien comportant l'article 3**

La Commission du Logement prend acte du fait que le Gouvernement a l'intention de proposer, par voie d'amendements, l'insertion au projet de loi 7403 portant création de l'Office national de l'accueil (ONA) de dispositions analogues à celles prévues par le chapitre III du présent projet de loi. Elle propose dès lors de supprimer ledit chapitre III, ce qui rendrait superflu le 3<sup>e</sup> point de l'intitulé du projet de loi 7258.

### **~~Chapitre III – Modification de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg~~**

~~**Art. 3.** L'article 4 de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg est complété par un nouvel alinéa libellé comme suit:~~

~~«Les structures d'hébergement réservées au primo-accueil et au logement provisoire d'étrangers qui sont gérées par l'OLAI ou exploitées par une personne physique ou morale pour les besoins de l'OLAI doivent répondre:~~

~~— à des critères de salubrité et d'hygiène, comprenant les exigences minimales relatives à la surface, l'humidité, la ventilation, la nocivité des murs et de l'air et la santé en général des personnes logées dans les structures d'hébergement;~~

~~— à des critères de sécurité, comprenant les exigences minimales relatives à l'accès, la stabilité, l'électricité, le chauffage, le gaz et la prévention incendie d'une structure d'hébergement;~~

~~— à des critères d'habitabilité, comprenant les exigences minimales relatives à la hauteur des pièces d'une structure d'hébergement et les exigences relatives aux équipements élémentaires dont doit disposer une structure d'hébergement, notamment les équipements sanitaires, électriques et de cuisine.~~

~~Un règlement grand-ducal fixe le contenu et les modalités d'application de ces critères pour chaque type de structure d'hébergement visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>.».~~

### **Article 4 initial**

Cet article est initialement resté sans observation de la part du Conseil d'Etat, à l'exception d'observations d'ordre légistique.

Faisant suite à la suggestion du Conseil d'Etat, la disposition est insérée dans le projet de loi 7258A, à l'endroit de l'article 1<sup>er</sup> *in fine*, sous un point 3°.

**En conséquence, l'article 4 du projet de loi 7258 est supprimé.**

~~« **Art. 4.** Les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont abrogés. »~~

### **Article 5 initial**

**L'article 5 du projet de loi 7258 devient l'article 2 du chapitre 2 du projet de loi 7258A.**

L'article sous examen contient des dispositions transitoires, lesquelles, selon le Conseil d'Etat, auraient mieux leur place dans le corps de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Le Conseil d'Etat propose dès lors d'insérer un nouvel article 69-2 dans la loi précitée du 25 février 1979.

La commission parlementaire se rallie à cette vue. L'article 5 du projet de loi initial, devenant l'article 2, trouvera sa place au projet de loi 7258A.

Le législateur propose de prévoir une période transitoire de deux ans suite à l'abrogation des articles 32 à 36 de la loi de 1979 concernant les dispositions sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité.

#### **« Chapitre IV 2 - Dispositions Modifications abrogatoires, transitoires et finales**

**Art. 5 3 2.** (1) ~~Par dérogation à l'article 1<sup>er</sup>, l'article 14<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement reste applicable pour les demandes ayant fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur de la présente loi.~~

(2) ~~Par dérogation à l'article 4, les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent encore applicables aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur de la présente loi pour une période transitoire qui expire deux ans après l'entrée en vigueur de la présente loi.»~~

Après l'article 69-1 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, il est inséré un article 69-2 qui prend la teneur suivante:

« Art. 69-2. (1) Par dérogation aux articles 14<sup>quater</sup>-1 à 14<sup>quater</sup>-6, de la présente loi, l'article 14<sup>quater</sup> reste applicable pour les demandes ayant fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur de la loi du XXX portant modification 4) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg.

(2) Par dérogation aux articles 28<sup>bis</sup> à 28<sup>septies</sup> de la présente loi 1<sup>er</sup> à 7 de la loi du xx yy zzzz relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, les articles 32 à 36 restent applicables aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur de la loi du XXX portant modification 4) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, pour une période transitoire qui expire deux ans après l'entrée en vigueur de la loi du XX YY ZZZZ portant modification 4) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg.»

#### **Article 6 initial**

**Cet article 6 ancien deviendra l'article 3 du projet de loi 7258A et l'article 8 du projet de loi 7258B.**

« **Art. 6 3.** La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg. ».

\* \* \*

## **Discussion**

### Concernant le projet de loi 7258A

M. Yves Cruchten (LSAP) demande si le nouveau règlement permettra des interventions pour empêcher que des personnes vivent dans des caves. Mme la Ministre répond qu'en principe, les règlements des bâtisses communaux interdisent d'aménager des logements dans la cave d'un immeuble.

M. Franz Fayot (LSAP) se demande si la nouvelle loi est vraiment susceptible d'aider les personnes en situation de précarité rencontrant des problèmes d'accessibilité sur le marché locatif. Mme la Ministre répond que les problèmes structurels du marché des logements ne peuvent pas être résolus par le biais de la nouvelle législation. Il s'agit d'aider les personnes à loyer moyen à accéder aux aides au logement (personnes rentrant sur le marché de travail, jeunes, divorcés, ...).

M. David Wagner (déi Lénk) demande si la période des trois mois est vraiment nécessaire, vu que cette condition risque d'exclure les personnes travaillant en intérim. Mme la Ministre explique que le Gouvernement a souhaité prévoir une condition. Le demandeur doit faire preuve d'un effort personnel. La loi parle en plus de « revenu régulier » et non pas de « contrat de travail à durée indéterminé ».

L'oratrice rappelle les seuils pris en compte pour l'aide au financement d'une garantie locative : 2972 euros pour une personne seule ; 4458 euros pour un couple sans enfant ; 5350 euros pour un couple avec enfant.

Il ne s'agit pas d'une aide proprement dite, mais d'un dépôt conditionné. L'argent sera seulement versé si le locataire n'est pas capable de payer la garantie locative.

M. Fayot rend attentif à une critique de la Chambre des Salariés qui regrette que le taux d'effort ne tienne pas compte du lieu géographique du logement. Mme la Ministre est d'accord avec cette critique. En Ville les loyers varient même d'un quartier à l'autre.

M. David Wagner renvoie à ses propositions de loi 7094 et 7257. La première vise à imposer un maximum équivalent à un mois de loyer pour la garantie locative.

L'orateur estime que les modèles du « Mietspiegel » pourraient présenter une solution. Mme la Ministre répond que le modèle présente un risque : certains propriétaires pourraient revoir leurs loyers à la hausse.

Suite à une question de M. Cruchten (LSAP), il est rappelé que le Guichet unique en matière de Logement travaille avec les offices sociaux. Les informations publiées en ligne permettent déjà d'évaluer les chances et le montant éventuel auquel un demandeur peut prétendre.

## Concernant le projet de loi 7258B

M. Marc Lies (CSV) considère qu'une responsabilité importante incombe aux bourgmestres des communes. L'orateur décrit des situations où des personnes ont été logées dans des conditions effroyables logeant à des prix faramineux (chambres insalubres, à plusieurs dans une chambre, sans douche, garages aménagés où les gens couchent derrière des pneus). La commission discute longuement sur les possibilités dont disposent les responsables communaux et le législateur pour protéger les personnes qui cherchent un logement et sont exposés à des propriétaires malveillants qui louent des locaux insalubres.

M. Lies propose d'éviter, dans le texte, le terme de « refus » et de prévoir des procédures permettant d'intervenir rapidement.

La commission parlementaire est d'accord pour dire que le délai de huit jours, prévu dans le texte initial, est trop long. Elle propose de le ramener à un jour.

Les représentants gouvernementaux proposeront un autre texte tenant compte des suggestions de la commission parlementaire et sachant que l'inaccessibilité du logement est un principe garanti par la Constitution.

Suite à une question de Mme Françoise Hetto-Gaasch (CSV), les représentants ministériels expliquent que les rapports établissant l'état de la situation est rédigé par un agent communal.

Mme Hetto-Gaasch estime que la surface de 9 m<sup>2</sup>, prévue pour une chambre est insuffisante quand on considère qu'il est permis de pouvoir loger quatre personnes dans une chambre.

Le règlement grand-ducal parle également de critères d'habitabilité que la commission souhaite examiner plus en détail.

M. Marc Lies (CSV) rappelle le contenu de sa proposition de loi 6830 qui propose une précision de l'article 32 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement en définissant les critères auxquels doivent répondre les locaux d'habitation.

La Commission décide de se prononcer sur les amendements au cours de la réunion prévue pour le 4 avril 2019.

## **2. Divers**

A l'ordre du jour la réunion du 4 avril figurera également l'examen des dépenses que le Gouvernement entend effectuer en 2019 dans le contexte de sa politique en faveur du logement.

\* \* \*

Luxembourg, le 3 avril 2019

La Secrétaire-administrateur,  
Francine Cocard

Le Président de la Commission du Logement,  
Henri Kox