



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dossier consolidé

Projet de loi 7495

Projet de loi portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement

Date de dépôt : 06-11-2019

Date de l'avis du Conseil d'État : 30-12-2019

Auteur(s) : Monsieur Henri Kox, Ministre du Logement

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
25-05-2020	Résumé du dossier	Résumé	<u>3</u>
06-11-2019	Déposé	7495/00	<u>5</u>
30-12-2019	Avis du Conseil d'État (20.12.2019)	7495/01	<u>16</u>
10-01-2020	Avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics (19.12.2019)	7495/02	<u>21</u>
15-01-2020	Avis de la Chambre des Métiers (20.12.2019)	7495/03	<u>24</u>
27-01-2020	Amendements adoptés par la/les commission(s) : Commission du Logement	7495/04	<u>33</u>
12-03-2020	Avis complémentaire du Conseil d'État (10.3.2020)	7495/05	<u>41</u>
12-03-2020	Rapport de commission(s) : Commission du Logement Rapporteur(s) : Madame Semiray Ahmedova	7495/06	<u>44</u>
19-03-2020	1) Avis de la Chambre des Salariés (13.2.2020) 2) Avis de la Chambre de Commerce (20.2.2020)	7495/07	<u>53</u>
21-03-2020	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°27 Une demande de dispense du second vote a été introduite	7495	<u>61</u>
25-03-2020	Dispense du second vote constitutionnel par le Conseil d'Etat (25-03-2020) Evacué par dispense du second vote (25-03-2020)	7495/08	<u>63</u>
12-03-2020	Commission du Logement Procès verbal (06) de la reunion du 12 mars 2020	06	<u>66</u>
23-01-2020	Commission du Logement Procès verbal (05) de la reunion du 23 janvier 2020	05	<u>72</u>
25-03-2020	Publié au Mémorial A n°188 en page 1	7495	<u>79</u>

Résumé

Résumé 7495

Le projet de loi a pour mission de mettre en place un fonds spécial de soutien au développement du logement. Ce fonds regroupe l'ensemble des crédits dédiés à la construction de logements abordables à travers les aides à la pierre prévues dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

L'outil du fonds spécial permet une gestion plus flexible alors que le système actuel et l'annualité de la loi budgétaire sont difficilement compatibles avec le fonctionnement et la complexité de la construction d'immeubles.

Le fonds spécial peut notamment intervenir dans l'acquisition de terrains en vue de la création de logements, ainsi que dans l'assainissement et la viabilisation de terrains dans l'objectif d'y construire à terme des logements. Le fonds a également pour mission l'amélioration de l'habitat en général en vue de contribuer aux objectifs du développement durable.

Enfin, ce nouveau fonds apporte une plus grande transparence vis-à-vis de la Chambre des Députés. La remise annuelle par le ministre ayant le Logement dans ses attributions d'un rapport sur le fonctionnement et les dépenses du fonds spécial, se basant sur les données du fonds, assure une vue d'ensemble sur l'évolution de la mise en œuvre des différents projets de constructions d'ensembles pour lesquels l'Etat a pris des engagements financiers sur base des dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

7495/00

N° 7495

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2019-2020

PROJET DE LOI**portant création du Fonds spécial de soutien
au développement du logement**

* * *

*(Dépôt: le 6.11.2019)***SOMMAIRE:**

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (31.10.2019).....	1
2) Exposé des motifs	2
3) Texte du projet de loi.....	3
4) Commentaire des articles	5
5) Fiche financière	6
6) Fiche d'évaluation d'impact.....	7

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

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

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

Arrêtons:

Article unique.– Notre Ministre des Finances et Notre Ministre du Logement sont autorisés à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

Palais de Luxembourg, le 31 octobre 2019

Le Ministre des Finances,
Pierre GRAMEGNA

HENRI

Le Ministre du Logement,
Henri KOX

*

EXPOSE DES MOTIFS

La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement prévoit, dans le cadre des aides à la construction d'ensembles, des participations financières étatiques lorsque des promoteurs réalisent des projets de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location.

Pour honorer ses engagements et assurer ainsi des investissements pluriannuels, l'Etat dispose de crédits par le biais d'une vingtaine d'articles budgétaires prévus dans la loi budgétaire.

Or, une partie des crédits mis à disposition tombe régulièrement en économie. A titre d'illustration, le budget total destiné aux aides à la construction d'ensembles s'élevait à un peu plus de 471 millions d'euros entre 2010 et 2018, alors que les dépenses sur ce même laps de temps atteignaient environ 316,2 millions d'euros. Seul 67% des crédits ont donc pu être consommés (154,9 millions d'euros tombés en économie ces neuf dernières années).

Cet important décalage entre le budget voté et les dépenses effectives s'explique par le fait que l'annualité de la loi budgétaire n'est guère compatible avec la construction de logements qui s'étale sur plusieurs exercices budgétaires. En effet, un projet de construction de logements prend, selon la complexité, entre 3 et 10 années depuis sa planification jusqu'à la remise des clés des logements réalisés. Le montant des crédits tombés en économie ne correspond dès lors pas à des projets non mis en œuvre, mais plutôt à des budgets qui ont dû être reportés et votés pour l'exercice suivant suite à des retards pris par rapport à ce qui avait été initialement planifié.

En effet, le secteur de la construction est tributaire de beaucoup d'éléments qui ont pour conséquence que de nombreux projets qui doivent être engagés ne peuvent être achevés dans les délais prévus. Ainsi, lors de la planification de leurs projets, les promoteurs doivent partir d'un certain nombre d'hypothèses qui rendent difficile la détermination des enveloppes budgétaires annuelles qui elles correspondent aux dépenses effectives selon l'avancement desdits projets. En outre, les travaux risquent souvent d'être retardés selon les aléas des chantiers (durée des procédures d'autorisation, intempéries, faillites ou autres imprévus).

La politique du logement est l'une des priorités du Gouvernement et il est essentiel d'augmenter de façon substantielle l'offre de logements abordables, notamment destinés à la location, afin de venir en aide aux ménages ayant les revenus les plus modestes.

Partant, le présent projet de loi a pour objectif la création d'un fonds spécial de financement dédié à la création de logements abordables à travers les aides à la pierre prévues dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Un tel outil de gestion budgétaire permettra d'atténuer en partie les contraintes découlant du principe de l'annualité de la loi budgétaire à l'instar d'autres fonds de financement dont les crédits mis à disposition visent à financer un investissement indirect de l'Etat portant sur plusieurs exercices. Il convient dans ce contexte de citer comme exemples le Fonds spécial pour le financement des infrastructures socio-familiales ou le Fonds spécial pour le financement des infrastructures d'enseignement privé et des infrastructures socio-familiales dépendant du Ministère de l'Education nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse.

De plus, le fonds spécial peut intervenir dans l'acquisition de terrains en vue de la création de logements, ainsi que dans l'assainissement et la viabilisation de terrains dans l'objectif d'y construire à terme des logements. Le fonds a également pour mission l'amélioration de l'habitat en général en vue de contribuer aux objectifs du développement durable et peut accomplir toute autre mission en rapport avec des projets de logements d'intérêt général lui confiés par le Gouvernement en conseil.

Afin de garantir la base législative des dépenses du fonds à créer, il est prévu de l'alimenter par les dotations budgétaires annuelles et accessoirement par les remboursements effectués à l'Etat des contributions financières indûment ou trop perçues par les promoteurs conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Le fonds spécial sera géré dans le respect des articles 76 et 77 de la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'Etat.

Enfin, ce nouveau fonds apportera une plus grande transparence vis-à-vis de la Chambre des Députés. La remise annuelle par le ministre ayant le Logement dans ses attributions d'un rapport sur le fonctionnement et les dépenses du fonds spécial, se basant sur les données du fonds, assurera une vue d'ensemble sur l'évolution de la mise en œuvre des différents projets de constructions d'ensembles pour lesquels l'Etat a pris des engagements financiers sur base des dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Ce rapport présentera également une analyse des

dépenses de l'exercice écoulé et un planning indicatif des futurs projets ainsi que des engagements et dépenses de l'Etat.

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

Art. 1^{er}. Création du fonds

Il est créé un « Fonds spécial de soutien au développement du logement » ci-après dénommé le « fonds ».

Le fonds est placé sous l'autorité du ministre ayant le Logement dans ses attributions, ci-après dénommé « le ministre ».

Art. 2. Mission du fonds

Le fonds a pour mission de contribuer à l'augmentation de l'offre de logements abordables par la participation financière dans les domaines suivants :

1. la construction d'ensembles de logements au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
2. la constitution par l'Etat d'une réserve foncière à des fins de développement de logement ;
3. la revalorisation, l'assainissement et la viabilisation d'anciens sites industriels en vue de la création de logements ;
4. l'amélioration de la qualité du logement et de l'habitat de manière à ce qu'ils répondent aux objectifs du développement durable ;
5. d'autres missions en rapport avec des projets de logement d'intérêt général lui confiées par le Gouvernement en conseil.

Art. 3. Intervention du fonds

Sauf décision motivée du Gouvernement en conseil, le fonds peut intervenir dans le financement:

1. de l'acquisition de terrains ;
2. 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 ;
3. de l'installation de voiries, de canalisations, de conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunication ;
4. 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 ;
5. des charges d'intérêt liées au préfinancement des projets de construction ;
6. de la construction de logements locatifs ;
7. de l'acquisition, la rénovation et la transformation de logements existants ;
8. de la construction de foyers d'hébergement pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile ;
9. de la construction de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques ou experts en mission temporaire ;
10. de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts ;
11. 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.

Art. 4. Alimentation du fonds

Le fonds est alimenté :

1. par des dotations budgétaires annuelles ;

2. par les remboursements effectués à l'Etat des contributions financières indûment ou trop perçues par les promoteurs conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Les sommes dont question au point 2 sont portées directement en recette au fonds.

Art. 5. Rapport à la Chambre des Députés

Le ministre soumet annuellement à la Chambre des Députés un rapport sur le fonctionnement et les activités du fonds, ainsi qu'un programme pluriannuel des dépenses du fonds tenant compte des besoins de logements et des projets soumis par les promoteurs.

Art. 6. Dispositions budgétaires

(1) A 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.

(2) Le montant du crédit inscrit à l'article budgétaire 45.0.93.000 de la même loi est porté à un montant équivalent à la somme des crédits des articles budgétaires énumérés ci-dessus, déduction faite de toute dépense qui aura été effectuée à charge de l'exercice budgétaire 2020.

Art. 7. Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

L'article 19 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est remplacé par le texte suivant :

« Art. 19 Un règlement grand-ducal fixe les conditions d'octroi et l'importance des participations de l'Etat, les droits et obligations du promoteur ainsi que les droits de contrôle de l'Etat. ».

Art. 8. Entrée en vigueur

La présente loi entrera en vigueur le 1^{er} avril 2020.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Par cet article, il est créé un fonds spécial qui est placé sous l'autorité du ministre ayant le Logement dans ses attributions.

Article 2

Cet article fait l'énumération des différentes missions du fonds. Celles-ci ont comme dénominateur commun des projets ayant pour objet d'augmenter l'offre en logements abordables.

D'abord, il est rappelé que le fonds a pour mission le financement des projets de constructions d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Conformément au programme gouvernemental, le Ministère du Logement est en train d'élaborer à plusieurs égards des adaptations aux dispositions des aides à la pierre telles qu'elles sont prévues dans la loi modifiée du 25 février 1979. Il y a cependant lieu de noter que ces adaptations ne devraient pas avoir d'impact ni sur l'utilité, ni sur le fonctionnement du fonds mis en place par le présent projet de loi.

Le fonds peut également intervenir dans l'acquisition de terrains en vue de la création d'une réserve foncière destinée à la création de logements ainsi que dans l'assainissement des friches industrielles dans l'objectif d'y construire à terme des logements. Pour assurer la cohérence de la politique d'acquisition de l'Etat, notamment au niveau des prix, ces interventions se feront en étroite concertation avec le comité d'acquisition du Ministère des Finances.

Le fonds peut en outre aider à l'amélioration de l'habitat en général en vue de contribuer aux objectifs du développement durable.

Enfin, le fonds peut être appelé à intervenir dans le financement d'autres missions en rapport avec des projets de logements sur décision du Gouvernement en conseil. Il s'agit notamment des frais extraordinaires relatifs à l'assainissement et à la viabilisation de quartiers d'habitation qui se situent sur les friches industrielles ou sur des sites présentant des contraintes topographiques ou techniques particulières et dont l'envergure est telle qu'ils ne peuvent être intégrés dans les prix de vente des logements subventionnés ou au coût de réalisation des logements locatifs subventionnés. Les frais éligibles doivent toutefois être liés à la réalisation de projets de logements déclarés d'intérêt général par le Gouvernement en conseil.

Article 3

A cet article, il est procédé à la définition du champ d'intervention du fonds qui se base principalement sur les dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. D'autres mesures en relation avec le logement pourraient néanmoins être attribuées par le Gouvernement en conseil selon les dispositions légales en vigueur.

Article 4

Le fonds sera alimenté par des dotations budgétaires annuelles et par les remboursements à l'Etat de participations financières indûment versées. Dans un souci de simplification administrative, il est prévu que ces remboursements soient directement versés au fonds, afin d'éviter aux services administratifs concernés de les réclamer auprès de la Trésorerie de l'Etat.

Article 5

Par souci de transparence à l'égard de la Chambre des Députés, le ministre soumettra un certain nombre de documents portant sur le fonctionnement, l'activité et les dépenses du fonds.

Autant le vote du budget annuel que la présentation du rapport annuel permettront à la Chambre des Députés d'assurer un suivi régulier et documenté de la mise en œuvre des projets financés par la dotation budgétaire du fonds.

Article 6

Cet article définit les crédits budgétaires qui doivent être intégrés au futur fonds. Le montant du crédit budgétaire destiné à alimenter le fonds spécial qui fait l'objet du présent projet de loi équivaut au total des crédits des articles budgétaires énumérés pour l'exercice 2020, déduction faite de toute dépense qui aurait été exécutée avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Il est cependant prévu de gérer l'intégralité du budget alloué aux aides à la pierre pour l'année 2020 par l'intermédiaire du fonds spécial créé par le présent projet de loi et de ne prendre aucun engagement à charge du budget de l'année 2020 avant l'entrée en vigueur du fonds spécial, c'est-à-dire le 1^{er} avril 2020.

Il est à noter que cette période coïncide avec la période complémentaire relative au paiement des dépenses, conformément à l'article 9 (2) de la loi du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'Etat. La période de transition entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 mars 2020 sera indispensable à la préparation opérationnelle du basculement de la comptabilité du système de loi budgétaire existant vers le nouveau fonds.

Il en découle également que les ordonnances impactant l'exercice budgétaire 2019 ne pourront être comptabilisées que jusqu'au 28 février 2020. En d'autres termes, au courant du mois de mars, aucune subvention relative aux aides à la pierre ne sera versée, ceci afin de permettre une transition sans faille vers le nouveau système comptable du fonds spécial.

Article 7

Par cet article, il est procédé à la modification de l'article 19 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. En effet, par la création de ce fonds, l'établissement d'un programme annuel ou pluriannuel tel que prévu dans la loi susmentionnée est devenu superfétatoire, ledit fonds devant déjà disposer d'un programme pluriannuel.

Article 8

Cet article détermine la date d'entrée en vigueur du présent projet de loi.

Au vu de ce qui a été décrit dans le commentaire de l'article 6, la date proposée pour l'entrée en vigueur du présent projet de loi n'est pas le 1^{er} janvier 2020, mais le 1^{er} avril 2020

*

FICHE FINANCIERE

Le présent projet de loi n'a pas d'impact financier sur le budget de l'Etat.

*

FICHE D'EVALUATION D'IMPACT

Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Avant-projet de loi portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement
Ministère initiateur :	Ministère du Logement
Auteur(s) :	Tania FERNANDES
Téléphone :	247-84814
Courriel :	tania.fernandes@ml.etat.lu
Objectif(s) du projet :	création d'un fonds spécial de soutien au développement du logement permettant le subventionnement de projets de logements
Autre(s) Ministère(s)/Organisme(s)/Commune(s)impliqué(e)(s) :	
Ministère des Finances	
Date :	04/10/2019

Mieux légiférer

- Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) consultée(s) : Oui Non
Si oui, laquelle/lesquelles :
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.¹
(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 :
- Le projet contient-il une charge administrative² pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?) Oui Non

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.

- Si oui, quel est le coût administratif³ 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 personnel⁴ ? 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 :
- la nouvelle procédure permettra aux bénéficiaires de toucher plus rapidement les aides à la pierre dues
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 ?
développement SAP spécifique et migration du système „loi budgétaire“ vers le système „fonds spécial“
délai fixé au 1er avril 2020

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)

14. Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ? Oui Non N.a.
 Si oui, lequel ?
 formation sur la procédure de traitement et suivi budgétaire (engagements et ordonnancements) dans une optique de fonds spécial
 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 :
 l'avant-projet de loi prévoit uniquement un ajustement technico-budgétaire sans incidence sur l'égalité entre femmes et hommes
 - 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 évaluation⁵ ? 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
18. Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers⁶ ? 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

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

⁶ 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

7495/01

N° 7495¹**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2019-2020

PROJET DE LOI**portant création du Fonds spécial de soutien
au développement du logement**

* * *

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

(20.12.2019)

Par dépêche du 12 novembre 2019, 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.

Le projet de loi était accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire des articles, d'une fiche d'évaluation d'impact ainsi que d'une fiche financière.

Les avis des chambres professionnelles, demandés selon la lettre de saisine, ne sont pas encore parvenus au Conseil d'État au moment de l'adoption du présent avis.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Le projet de loi sous examen vise à créer un fonds spécial de soutien au développement du logement, ci-après « fonds ». Le fonds est placé sous l'autorité du ministre ayant le Logement dans ses attributions et a pour mission de « contribuer à l'augmentation de l'offre de logements abordables ». Il s'agit ainsi, entre autres, de financer les aides à la pierre prévues dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Cette loi prévoit, dans le cadre des aides à la construction d'ensembles, des participations financières étatiques lorsque des promoteurs réalisent des projets de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location. Selon les auteurs, ces crédits sont actuellement répartis sur une vingtaine d'articles budgétaires.

La création d'un fonds spécial regroupant l'ensemble de ces crédits se justifie, selon les auteurs, par le fait que le principe de l'annualité budgétaire est difficilement compatible avec la construction de logements qui s'étale sur plusieurs années. 33 pour cent des crédits mis à disposition entre 2010 et 2018 seraient ainsi tombés en économie. Le fonds, que le projet de loi sous examen vise à créer, est renseigné à l'article 45.0.93.000 du projet de loi n° 7500 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2020.

Les fonds spéciaux trouvent leur fondement légal aux articles 76 et 77 de la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'État.

Le Conseil d'État constate que le fonds constitue un mécanisme purement financier qui ne nécessite donc pas de règles de gestion spécifiques.

*

EXAMEN DES ARTICLES

Article 1^{er}

Sans observation.

Article 2

L'article sous examen détaille les différentes missions du fonds, l'objectif étant d'augmenter l'offre en logements abordables par le biais d'une participation financière de l'État.

Le Conseil d'État tient à signaler que le libellé du point 5 est contraire à l'article 76, paragraphe 2, de la loi précitée du 8 juin 1999, en ce qu'il prévoit que le fonds a pour mission de participer financièrement dans « d'autres missions [...] lui confiées par le Gouvernement en conseil ». En effet, en vertu de l'article 76, paragraphe 2, précité : « La création d'un fonds spécial est autorisée par la loi, laquelle précise en particulier la nature des dépenses imputables à charge de ce fonds. » Étant donné que le législateur est censé se tenir, dans des cas particuliers, aux règles générales qu'il a lui-même édictées, le Conseil d'État demande de reformuler le point 5 de l'article sous examen comme suit :

« 5° les projets de logement déclarés d'intérêt général par le Gouvernement en conseil. »

Article 3

Cet article précise le champ d'intervention du fonds en détaillant les dépenses que le fonds peut être amené à financer.

La réserve inscrite à la phrase liminaire disposant que « sauf décision motivée du Gouvernement en conseil », pose problème. Elle paraît en effet superfétatoire, comme l'avait déjà fait remarquer le Conseil d'État dans son avis du 13 avril 1995 relatif au projet de loi sur la coopération au développement qui comportait la même réserve, et ce : « Dans la mesure où les interventions du fonds sont facultatives, la réserve inscrite à l'article 4 paraît superfétatoire. Au cas où le ministre ressent pour des motifs politiques ou autres des difficultés à admettre une intervention du fonds il peut, en tout état de cause évoquer l'affaire au Conseil de Gouvernement¹. »

Le libellé de la phrase liminaire semble par ailleurs aller à l'encontre des explications fournies par les auteurs dans le commentaire portant sur l'article sous examen dans lequel ils exposent que : « D'autres mesures en relation avec le logement pourraient néanmoins être attribuées par le Gouvernement en conseil selon les dispositions légales en vigueur. » Il s'agirait donc d'élargir, par une décision du Gouvernement en conseil, le champ d'intervention du fonds. Cette interprétation ne peut cependant pas être correcte étant donné que, comme le Conseil d'État l'a déjà noté dans le cadre de son observation relative à l'article 2, le législateur est censé se tenir, dans des cas particuliers, aux règles générales qu'il a lui-même édictées et ne saurait dès lors autoriser le Gouvernement en conseil à élargir le champ d'intervention du fonds.

Concernant les différents domaines dans lesquels le fonds peut intervenir, il convient de relever qu'il semble que tous les domaines figurant au chapitre 3 portant sur les aides à la construction d'ensembles de la loi précitée du 25 février 1979 ne sont pas repris à l'article sous examen. Or, dans la mesure où les auteurs expliquent au commentaire portant sur l'article 7 du projet de loi sous examen que « par la création de ce fonds, l'établissement d'un programme annuel ou pluriannuel tel que prévu dans la loi susmentionnée est devenu superfétatoire, ledit fonds devant déjà disposer d'un programme pluriannuel », il semble être préjudiciable de ne pas viser tous les domaines de la loi précitée, alors que les domaines non visés ne pourraient pas être repris au programme pluriannuel fixé par le fonds, faute pour celui-ci de pouvoir intervenir dans ces domaines. Les domaines non visés par l'article sous examen sont les suivants : (i) l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique, et (ii) la construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'immeubles².

Tel qu'il ressort du commentaire portant sur l'article sous examen, le champ d'intervention se base principalement sur la loi précitée du 25 février 1979. L'intervention de l'État va ainsi au-delà des domaines fixés par cette loi. Les domaines non visés par la loi précitée du 25 février 1979 sont repris aux points suivants : point 2, dernière partie de phrase se référant à « l'assainissement et la stabilisation

¹ Doc. parl. 3943³.

² Article 20, lettres a) et h), de la loi modifiée du 25 avril 1979 concernant l'aide au logement.

de terrains dans le sens horizontal et vertical afin de pouvoir y effectuer des travaux de fondation », et aux points 4 et 11. En ce qui concerne le point 7, la loi précitée se réfère à l'assainissement et non pas à la transformation de logements destinés à être loués.

Articles 4 et 5

Sans observation.

Article 6

L'article sous examen vise à déterminer les crédits budgétaires qui doivent être intégrés au futur fonds. Le Conseil d'État tient à signaler que l'article sous examen est mal agencé en qu'il supprime les crédits budgétaires y listés avant de prévoir l'inscription du montant total de ces crédits à l'article budgétaire réservé au fonds. Aux yeux du Conseil d'État, il est plus approprié de déterminer, dans un premier temps, le montant total du crédit pour inscrire ce montant à l'article budgétaire réservé au fonds et de supprimer, dans un second temps, les crédits inscrits aux articles budgétaires renseignés à l'article sous examen.

Partant, le Conseil d'État demande de reformuler l'article sous examen comme suit :

« Art. 6. Dispositions budgétaires

(1) À l'entrée en vigueur de la présente loi, le montant du crédit inscrit à l'article budgétaire 45.0.93.000 de la loi du XXX concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2020 est porté à un montant équivalent à la somme des crédits des articles budgétaires énumérés au paragraphe 2, déduction faite de toute dépense qui aura été effectuée à charge de l'exercice budgétaire 2020.

(2) Les crédits inscrits aux articles budgétaires de la loi précitée du XXX énumérés ci-après sont supprimés :

1° 15.0.31.000 ;

2° [...]

[...] »

Article 7

L'article sous examen modifie l'article 19 de la loi précitée du 25 février 1979 en supprimant les deux premiers alinéas de l'article 19 qui disposent ce qui suit :

« Les participations de l'État sont arrêtées dans le cadre d'un programme annuel ou pluriannuel.

Ce programme tient compte des besoins régionaux et locaux de logements et des projets soumis par les promoteurs. Il fait l'objet d'un règlement grand-ducal. »

L'alinéa 3 de l'article 19 actuellement en vigueur (qui sera désormais le seul alinéa de l'article 19) est adapté de la manière suivante : « Un règlement grand-ducal fixe les conditions d'octroi et l'importance des participations de l'État, les droits et les obligations du promoteur ainsi que les droits de contrôle de l'État. » Le Conseil d'État se doit de constater que le libellé proposé de l'article 19 va à l'encontre des exigences constitutionnelles applicables aux matières réservées à la loi. Les conditions d'octroi et la fixation de subventions et d'aides financières à charge du Trésor constituent en effet des matières qui relèvent de la loi formelle selon l'article 103 de la Constitution. Les règlements grand-ducaux pris dans ces matières ne se conçoivent dès lors que dans le cadre légal prédéfini de l'article 32, paragraphe 3, de la Constitution. L'article sous examen ne saurait dès lors reléguer la fixation des conditions d'octroi des participations de l'État, leur importance, les droits et obligations du promoteur ainsi que les droits de contrôle de l'État à un règlement grand-ducal. Le Conseil d'État doit donc s'opposer formellement à l'article sous examen.

Article 8

Sans observation.

*

OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE

Observation générale

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

Intitulé

Au vu de la modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement prévue à l'article 7 du projet de loi sous examen, il convient de reformuler l'intitulé comme suit :

« Projet de loi portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement et modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ».

Article 1^{er}

À l'alinéa 1^{er}, il convient d'insérer une virgule avant les termes « ci-après dénommé ».

À l'alinéa 2, il est indiqué d'écrire « [...], ci-après dénommé le « ministre » », étant donné que l'article défini « le » ne fait pas partie de la forme abrégée qu'il s'agit d'introduire.

Article 2

En ce qui concerne la phrase liminaire, le Conseil d'État recommande, dans un souci de meilleure lisibilité, de supprimer les termes « les domaines suivants ».

Article 3

Au point 7, il est proposé d'insérer le terme « de » avant les termes « la rénovation » et « la transformation ».

Article 4

À l'alinéa 2, il est recommandé de mettre le terme « recette » au pluriel, pour écrire « recettes ».

Article 5

En ce qui concerne l'intitulé et l'article sous examen, il y a lieu d'écrire les termes « Chambre des députés » avec une lettre « d » minuscule.

Article 6

Au paragraphe 2, il est indiqué d'écrire « la loi précitée du XX XX XXXX » et non pas « la même loi », tout en insérant la date dont il y est question une fois que celle-ci sera connue.

Toujours au paragraphe 2, le Conseil d'État signale que dans le cadre de renvois, l'emploi de tournures telles que « ci-dessus » est à écarter. En effet, si ces tournures figurent dans un renvoi sans indication du numéro, l'insertion d'une nouvelle disposition à l'occasion d'une modification ultérieure peut avoir pour conséquence de rendre le renvoi inexact. Partant, il faut écrire « articles budgétaires énumérés au paragraphe 1^{er} ».

Article 7

Il convient d'insérer un point après le numéro d'article, pour écrire « Art. 19. ».

Article 8

Le Conseil d'État tient à signaler que les textes sont en principe rédigés au présent et non pas au futur. Partant, il convient d'écrire :

« La présente loi entre en vigueur le 1^{er} avril 2020. »

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 18 votants, le 20 décembre 2019.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

La Présidente,
Agy DURDU

7495/02

N° 7495²

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2019-2020

PROJET DE LOI**portant création du Fonds spécial de soutien
au développement du logement**

* * *

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

(19.12.2019)

Par dépêche du 5 novembre 2019, Monsieur le Ministre du Logement a demandé l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur le projet de loi spécifié à l'intitulé.

Selon l'exposé des motifs qui l'accompagne, ledit projet vise à créer un fonds spécial de financement, alimenté principalement par des dotations budgétaires annuelles et dédié à l'augmentation de l'offre de logements abordables. Ce fonds contribuera ainsi notamment à la construction d'ensembles de logements à travers les aides étatiques prévues au chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

À l'heure actuelle, les crédits en matière de participations financières étatiques aux projets de construction de logements (à coût modéré et destinés à la location) sont prévus annuellement à travers une vingtaine d'articles budgétaires différents inscrits à chaque fois dans la loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État. Ce système pose toutefois problème, étant donné que les projets de construction de logements s'étalent en principe sur plusieurs exercices budgétaires, ce qui fait qu'une „partie des crédits mis à disposition tombe régulièrement en économie“.

Avec le fonds spécial dont la mise en place est prévue par le projet sous avis, il sera créé un „outil de gestion budgétaire“ pour permettre „d'atténuer en partie les contraintes découlant du principe de l'annualité de la loi budgétaire à l'instar d'autres fonds de financement“ qui existent déjà (comme par exemple le fonds spécial pour le financement des infrastructures socio-familiales).

Le projet de loi prévoit en outre que le fonds en question pourra intervenir dans le financement d'autres projets afin de promouvoir l'offre de logements sur le marché immobilier national (acquisition de terrains en vue de la création de logements, assainissement et viabilisation de terrains dans le même objectif, amélioration de l'habitat en général, etc.).

Aux termes de l'exposé des motifs, „la politique du logement est l'une des priorités du Gouvernement et il est essentiel d'augmenter de façon substantielle l'offre de logements abordables, notamment destinés à la location, afin de venir en aide aux ménages ayant les revenus les plus modestes“.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics ne peut que se rallier à ces affirmations. Étant donné que le projet de loi sous avis s'inscrit dans le cadre des objectifs précités en matière de lutte contre la pénurie de logements abordables, elle y marque de toute évidence son accord.

Dans ce contexte, la Chambre profite de l'occasion pour rappeler la nécessité de prendre des mesures concrètes et efficaces pour contrecarrer la situation désastreuse sur le marché immobilier, mesures qui font malheureusement toujours défaut à l'heure actuelle. Elle renvoie à ce sujet à son avis n° A-3276 du 25 novembre 2019 sur le projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2020, avis dans lequel elle avait proposé une panoplie de mesures qui pourraient contribuer à augmenter l'offre de logements et favoriser l'accès à un logement abordable.

Sous la réserve de cette remarque, la Chambre des fonctionnaires et employés publics se déclare d'accord avec le projet de loi lui soumis pour avis.

Ainsi délibéré en séance plénière le 19 décembre 2019.

Le Directeur,
G. MULLER

Le Président,
R. WOLFF

7495/03

N° 7495³

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2019-2020

PROJET DE LOI**portant création du Fonds spécial de soutien
au développement du logement**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS

(20.12.2019)

RESUME STRUCTURE

L'accès à un logement abordable constitue un des plus grands défis auxquels est confronté le pays ; une part croissante de la population éprouvant des difficultés à se loger convenablement à des prix financièrement supportables.

Il s'agit là d'un effet secondaire d'une croissance économique vigoureuse et quasi continue, qui requiert une main-d'œuvre de plus en plus importante. Outre cet essor économique enviable, la situation actuelle est la résultante : d'une politique du logement défaillante, en ce qu'elle s'est trop longtemps focalisée sur le subventionnement de la demande – la dopant davantage, au lieu de stimuler l'offre ; de la priorité pour l'accès à la propriété – au lieu de promouvoir aussi la location ; et de la vente de logements subventionnés au prix du marché après une période d'occupation minimale – évitant par-là la création d'un stock de logements à coût modéré. Comparé à d'autres pays européens, le taux de logements locatifs sociaux au Luxembourg est extrêmement faible.

Par conséquent, la Chambre des Métiers approuve le revirement politique consistant, entre autres, à favoriser l'offre de logements. Or, la réalité montre que des avancées supplémentaires sont de mise pour réduire les tensions sur le marché immobilier résidentiel.

S'il existe de multiples leviers sur lesquels il convient d'agir à l'avenir, quelques-uns sont prioritaires d'après la Chambre des Métiers : une densification accrue afin de réduire la consommation de sols ; une implication plus importante des communes dans le logement social / à coût modéré, surtout de la part de celles qui jusqu'à présent sont restées peu ou pas actives dans ce domaine ; une stimulation de la mise sur le marché de terrains à bâtir ; et enfin une simplification des procédures administratives qui sclérosent l'offre immobilière.

La Chambre des Métiers est également persuadée qu'au vu de l'ampleur du phénomène de la pénurie de logements à prix abordables et de l'urgence pour trouver des solutions adaptées, il serait un leurre de penser que les pouvoirs publics et les promoteurs publics puissent fournir à eux seuls une réponse adéquate à ce défi.

Comme l'indique son intitulé, le présent projet de loi a pour objectif la création d'un fonds spécial de financement dédié à la création de logements abordables à travers les aides à la pierre prévues dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (ci-après « la loi de 1979 »).

D'un point de vue technique, il se substitue à une vingtaine d'articles repris par la loi budgétaire.

Le fonds a pour mission de contribuer à l'augmentation de l'offre de logements abordables par la participation financière dans les domaines suivants :

- la construction d'ensembles de logements au sens de la loi de 1979;*
- la constitution par l'Etat d'une réserve foncière à des fins de développement de logements ;*
- 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.*

Le fonds est alimenté par des dotations budgétaires annuelles et par les remboursements effectués à l'Etat des contributions financières indûment ou trop perçues par les promoteurs conformément aux dispositions de la loi de 1979.

La Chambre des Métiers peut approuver la création du fonds, et ce pour plusieurs raisons.

Un tel outil permet effectivement d'atténuer les inconvénients que représente le principe de l'annualité de la loi budgétaire par rapport à des projets d'investissement qui s'étendent sur plusieurs années et dont les dépenses effectives sont sujettes à un grand nombre d'aléas, rendant difficile leur programmation exacte, telles les procédures administratives, les conditions météorologiques, etc.

En outre, le fonds conduit à une transparence accrue en facilitant le suivi des projets engagés et planifiés ; comparé à une situation où la loi budgétaire reprend, année par année, une vingtaine d'articles qui subissent des variations sans que le lecteur ne connaisse les raisons inhérentes à celles-ci.

Si l'instrument du fonds trouve donc l'appui de la Chambre des Métiers, une question plus essentielle encore est celle des moyens mis à sa disposition. En effet, à défaut d'une alimentation suffisamment élevée, cet instrument à créer sera peu efficace pour satisfaire les ambitions affichées par le Gouvernement.

*

Par sa lettre du 5 novembre 2019, Monsieur le Ministre du Logement a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet du projet de loi repris sous rubrique.

1. Contexte : une politique du logement trop longtemps axée sur le soutien à la demande

L'accès à un logement abordable constitue un des plus grands défis auxquels est confronté le pays, alors qu'une part croissante de la population éprouve des difficultés à se loger convenablement à des prix financièrement supportables.

Il s'agit là d'un effet secondaire d'une croissance économique vigoureuse et quasi continue, qui requiert une main-d'oeuvre de plus en plus importante.

C'est ainsi que l'évolution haussière des prix de l'immobilier résidentiel tient à une offre de logements qui n'arrive pas à suivre la demande dynamique, favorisée par ailleurs par des taux d'intérêts hypothécaires historiquement bas. Qui plus est, la réduction de la taille moyenne des ménages suscite une demande supplémentaire à population égale.

Outre un essor économique enviable, la situation actuelle est également la résultante d'une politique du logement défaillante, en ce qu'elle s'est trop longtemps focalisée sur le subventionnement de la demande – la dopant davantage, au lieu de stimuler l'offre –, l'accès à la propriété – au lieu de promouvoir aussi la location – et permettant la vente de logements subventionnés au prix du marché après une période d'occupation minimale – évitant par-là la création d'un stock de logements à coût modéré. Comparé à d'autres pays européens, le taux de logements locatifs sociaux au Luxembourg est extrêmement faible.

Par conséquent, la Chambre des Métiers approuve le revirement politique consistant, entre autres, à favoriser l'offre de logements. Or, la réalité montre que des avancées supplémentaires sont de mise pour réduire les tensions sur le marché immobilier résidentiel.

S'il existe de multiples leviers sur lesquels il convient d'agir à l'avenir, quelques-uns sont prioritaires d'après la Chambre des Métiers : une densification accrue afin de réduire la consommation de sols, une implication plus importante des communes dans le logement social / à coût modéré, surtout de la part de celles qui jusqu'à présent sont restées peu ou pas actives dans ce domaine, une stimulation de la mise sur le marché de terrains à bâtir et, enfin une simplification des procédures administratives qui sclérosent l'offre immobilière.

La Chambre des Métiers est également persuadée qu'au vu de l'ampleur du phénomène de la pénurie de logements à prix abordables et de l'urgence pour trouver des solutions adaptées, il serait un leurre

de penser que les pouvoirs publics et les promoteurs publics puissent fournir à eux seuls une réponse adéquate à ce défi.

Ainsi, il convient de sortir des sentiers battus pour rechercher, en concertation étroite avec les milieux professionnels concernés, des modèles visant à associer le secteur privé à cet effort national, en trouvant un équilibre entre l'objectif de fournir des logements de qualité à coût / loyer modéré et d'assurer en même temps aux acteurs précités une rentabilité minimale, sans laquelle il n'y aura tout simplement pas d'incitatif pour desservir ce segment du marché.

2. Propositions de la Chambre des Métiers

2.1. Augmenter l'offre de logements sociaux / à coût modéré

La mobilisation d'une multiplicité d'acteurs est nécessaire afin d'atteindre les objectifs suivants :

- augmenter la production des promoteurs publics ;
- impliquer davantage les communes ;
- impliquer davantage le secteur privé, comme le recommande par ailleurs la Cour des Comptes¹ et la Chambre des Métiers ajoute qu'il faut mettre les promoteurs publics et privés sur un pied d'égalité en matière d'aides étatiques dans le cadre de la réforme de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- mettre l'accent sur le locatif, alors que le programme de construction d'ensembles du 19/12/2018 prévoit toujours 51% de logements destinés à la vente.

Beaucoup d'instruments existant d'ores et déjà pourraient être appliqués de manière plus efficace :

- mettre en oeuvre un Plan sectoriel « logement » plus ambitieux² en y intégrant notamment des terrains actuellement situés hors du périmètre d'agglomération ;
- réformer le Pacte logement avec les communes en conditionnant l'attribution de la contribution étatique à :
 - l'application de mesures de mobilisation de terrains (taxes, « Baulandverträge », etc),
 - la réalisation de logements sociaux locatifs (pas prévue par les conventions actuelles³) en déterminant des quotas de logements sociaux dans les communes ;
- inciter les communes à construire des logements sociaux en augmentant la dotation à allouer aux communes d'un montant maximal de 1.500 euros par logement social⁴, perçue comme insuffisante⁵ et en leur fournissant une assistance technique ;
- dans le cadre de l'obligation de réserver 10% de logements à coût modéré dans des lotissements comprenant plus de 25 logements⁶, il faudrait prévoir que les promoteurs privés pourraient bénéficier des subventions au titre de la loi modifiée du 25 février 1979 précitée ;
- impliquer davantage le secteur privé en trouvant de nouveaux modèles de financement :
 - faire appel aux épargnants et investisseurs pour collecter des fonds ;
 - les fonds seraient utilisés par des entreprises privées pour réaliser des logements locatifs à coût modéré ;
 - les logements, gérés par les mêmes entreprises, pourraient être attribués à des ménages selon des critères à définir par les communes concernées ;

1 Rapport spécial sur la réalisation de logements sociaux : Cours des Comptes : « Afin de pallier au manque d'initiative en la matière, la Cour recommande au ministère d'approfondir les réflexions afin d'étendre l'implication des sociétés de droit privé et de rendre ce modèle plus attractif pour ces dernières. » ; p 74

2 Avis de la Chambre des Métiers « Les plans directeurs sectoriels 2019 : un projet mi-figue, mi raisin » ; 4 octobre 2019

3 Idem (Cour des Comptes) : « La Cour constate que les conventions « pacte logement » prévoient la réalisation de logements à coût modéré pour les projets d'une certaine envergure, mais qu'aucune disposition ne prévoit la réalisation de logements sociaux locatifs. » ; p. 67

4 Cette dotation est prévue par la loi du 14 décembre 2016 portant création d'un Fonds de dotation globale des communes

5 Idem (Cour des Comptes) : « Selon le Syvicol et les communes consultées, cette dotation annuelle ne suffirait pas à couvrir les frais de gestion et d'entretien des logements sociaux » ; p. 75

6 Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

- vu le rendement brut peu élevé, il serait nécessaire d'introduire des incitatifs fiscaux, comme p. ex. une exonération partielle des revenus générés.

2.2. Augmenter la densité du bâti

L'augmentation de la densité requiert divers approches :

- les communes devraient augmenter, dans les quartiers où il s'avère approprié, la densité du bâti en revoyant par exemple les hauteurs maxima constructibles ;
- s'inspirer de l'étranger : ajouter des étages sur des immeubles existants, promouvoir la construction de « tours » d'habitation, ériger de nouveaux quartiers, etc.⁷ ;
- réaliser des projets-pilotes pour vaincre les réticences des citoyens face à une augmentation de la densité.

2.3. Mobiliser les terrains à bâtir

Ces mesures exercent un effet positif tant sur le logement subventionné, que sur le marché privé.

Mesures incitatives :

- mettre en œuvre les contrats d'aménagement (« Baulandverträge ») en adaptant la loi concernant l'aménagement communal ;
- mobiliser les « Baulücken » en prévoyant une participation active des communes à travers des incitations dans le cadre du Pacte logement 2.0 ;
- étudier les effets de la moindre imposition de la plus-value de cession de terrains (mesure temporaire) pour la réintroduire le cas échéant ;

Mesures coercitives :

- introduire des taxes sur la rétention de terrains / réformer l'impôt foncier :
 - la loi « pacte logement » ayant connu peu de succès à cet égard, il s'agirait de :
 - soit réformer le « Pacte Logement » en subordonnant la contribution financière étatique à l'introduction de taxes sur la rétention de terrains ;
 - soit introduire une telle taxe au niveau national et / ou réformer l'impôt foncier ;
- reclasser des terrains :
 - reclasser les terrains à bâtir si les propriétaires s'opposent à une urbanisation ;
 - le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG prévoit un instrument, à savoir les « zones d'urbanisation prioritaire » ;
 - cette zone comporte des fonds destinés à être urbanisés endéans un délai de maximum 12 ans. Si un PAP n'a pas été mis en exécution, les terrains concernés sont classés en « zones d'aménagement différé ».

2.4. Simplifier les procédures administratives et améliorer la guidance des acteurs

- Plateforme de concertation (PAP) de la cellule d'évaluation
Il faudrait formaliser et systématiser son intervention et lui conférer les moyens appropriés en vue d'optimiser son fonctionnement.
- Principe du « once for all » en matière de demande d'autorisation de bâtir
Le demandeur d'une autorisation de construire, une fois le PAP approuvé par le Ministre, bénéficierait d'une sécurité juridique, alors que la décision ne pourrait plus être remise en question.

⁷ Zeit online : « Wohnungsbau Höher, schneller, grösser »; (28/12/2018)

2.5. Autres mesures

- Gestion locative sociale
Il faudrait revoir la limite de 10 €/m² pour la participation aux frais de gestion, perçue comme contraignante.
- Promotion de la colocation et la sous-location

2.6. Eviter les effets contreproductifs des aides individuelles

Ces aides doivent être bien ciblées, en se basant sur des critères sociaux et / ou environnementaux pertinents, sinon elles génèrent :

- un effet inflationniste sur les prix des logements,
- des effets d'aubaine,
- un coût budgétaire important, si les aides sont attribuées à une population large, alors que les moyens auraient pu être utilisés de manière plus efficiente en accroissant l'offre de logements.

3. Le présent projet de loi peut être approuvé en son principe

Comme l'indique son intitulé, le présent projet de loi a pour objectif la création d'un fonds spécial de financement dédié à la création de logements abordables à travers les aides à la pierre prévues dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (ci-après « la loi de 1979 »).

D'un point de vue technique, il se substitue à une vingtaine d'articles repris par la loi budgétaire.

Le fonds a pour mission de contribuer à l'augmentation de l'offre de logements abordables par la participation financière dans les domaines suivants :

- la construction d'ensembles de logements au sens de la loi de 1979;
- la constitution par l'Etat d'une réserve foncière à des fins de développement de logements ;
- 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 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.

Le fonds est alimenté par des dotations budgétaires annuelles et accessoirement par les remboursements effectués à l'Etat des contributions financières indûment ou trop perçues par les promoteurs conformément aux dispositions de la loi de 1979.

La Chambre des Métiers peut approuver la création du fonds, et ce pour plusieurs raisons.

Un tel outil permet effectivement d'atténuer les inconvénients que représente le principe de l'annualité de la loi budgétaire par rapport à des projets d'investissement qui s'étendent sur plusieurs années et dont les dépenses effectives sont sujettes à un grand nombre d'aléas, rendant difficile leur programmation exacte, notamment en raison des procédures administratives, des conditions météorologiques, les fouilles archéologiques, etc.

En outre, le fonds conduit à une transparence accrue, alors qu'il devrait faciliter le suivi des projets engagés et planifiés comparé à une situation où la loi budgétaire reprend, année par année, une vingtaine d'articles qui subissent des variations sans que le lecteur ne connaisse les raisons inhérentes à celles-ci.

Si l'instrument du fonds trouve donc l'appui de la Chambre des Métiers, une question plus essentielle encore est celle des moyens mis à sa disposition. En effet, à défaut d'une alimentation suffisamment élevée, cet instrument à créer sera peu efficace pour satisfaire les ambitions affichées par le Gouvernement.

Les articles budgétaires relatifs aux dépenses en capital du Ministère du Logement, issus du projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2020, montrent qu'à partir de 2020 les crédits n'augmentent que légèrement, ce qui est difficilement conciliable avec l'ampleur et l'urgence de la pénurie de logements. En fait, le montant total des participations aux frais d'acquisition, de construction et de rénovation pour le développement d'un habitat durable ne va

s'accroître au cours de l'année prochaine, principalement grâce au subventionnement des projets réalisés par le Fonds de gestion des édifices religieux et les communautés religieuses ayant conclu une convention avec l'Etat.

D'après la Chambre des Métiers, le nouvel article budgétaire libellé « Acquisition d'immeubles destinés à l'habitat » revêt un caractère essentiellement symbolique avec des dépenses estimées à hauteur de 3 millions d'euros. En effet, au vu des prix pratiqués pour le foncier, ce montant semble négligeable.

4. Commentaires des articles

Ad article 1^{er}: Création du fonds

Sans commentaire

Ad article 2 : Mission du fonds

Le présent article définit la mission du fonds qui consiste à « *contribuer à l'augmentation de l'offre de logements abordables par la participation financière* », dans les domaines y énumérés.

D'après la Chambre des Métiers, les plus importants vecteurs d'action concernent la construction d'ensembles de logements au sens de la loi de 1979 et la constitution par l'Etat d'une réserve foncière à des fins de développement de logements.

Si elle peut approuver les quatre premiers domaines d'activités du fonds à créer, elle regrette cependant le flou qui entoure le dernier, traitant « *d'autres missions en rapport avec des projets de logement d'intérêt général lui confiées par le Gouvernement en conseil.* » Le commentaire des articles est plus précis en relevant qu'« *il s'agit notamment des frais extraordinaires relatifs à l'assainissement et à la viabilisation de quartiers d'habitation qui se situent sur les friches industrielles ou sur des sites présentant des contraintes topographiques ou techniques particulières et dont l'envergure est telle qu'ils ne peuvent être intégrés dans les prix de vente des logements subventionnés ou au coût de réalisation des logements locatifs subventionnés. Les frais éligibles doivent toutefois être liés à la réalisation de projets de logements déclarés d'intérêt général par le Gouvernement en conseil.* »

Selon la Chambre des Métiers de telles mesures devraient figurer non pas sous l'article 2 qui définit les missions du fonds, et délimitent ainsi son champ d'action politique, mais plutôt sous l'article 3 prévoyant les interventions concrètes de ce fonds. Ceci d'autant plus que l'article 3 énumère explicitement sous le numéro 11 : « *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.* »

Par ailleurs, il se pose la question si, d'un point de vue constitutionnel, la création de logements à coût modéré, opération dont bénéficient par essence uniquement les ménages occupant ces habitations après leur réalisation, est susceptible d'être déclaré « *d'intérêt général par le Gouvernement en conseil* ».

Ad article 3 : Intervention du fonds

Si la Chambre des Métiers peut approuver les domaines d'intervention énumérés au présent article, qui pour la plupart s'orientent sur la loi de 1979, elle propose de remplacer les termes de « *foyers d'hébergement pour travailleurs étrangers* » par ceux de « *logements pour travailleurs étrangers* ». En effet, le terme de « *foyer d'hébergement* » en se référant exclusivement à des structures d'accueil, en d'autres mots, des structures d'habitation collective, lui semble trop restrictif. Ainsi, la Chambre des Métiers est d'avis que les personnes visées pourraient également être logées dans des logements individuels.

Ad article 4 : Alimentation du fonds

Le présent article précise que l'alimentation du fonds est réalisée par le biais de dotations budgétaires annuelles et les remboursements effectués à l'Etat des contributions financières indûment ou trop perçues par les promoteurs conformément aux dispositions de la loi de 1979.

Alors que la Chambre des Métiers peut souscrire à ce principe, la question essentielle à poser est celle des moyens financiers que l'Etat s'apprête à y investir. A défaut de dotations appropriées les interventions du fonds s'apparentent, face à l'ampleur et l'urgence de la pénurie de logements abordables, à des actions à caractère essentiellement symbolique.

Ad article 5 : Rapport à la Chambre des Députés

Le ministre soumet annuellement à la Chambre des Députés un rapport sur le fonctionnement et les activités du fonds, ainsi qu'un programme pluriannuel des dépenses du fonds tenant compte des besoins de logements et des projets soumis par les promoteurs.

La Chambre des Métiers ne peut que soutenir cette approche en ce qu'elle renforce la transparence dans ce domaine. Selon elle, le prédit rapport devrait également inclure l'état d'avancement des grands projets de construction de logements, les raisons d'éventuels retards et les écarts entre les dépenses prévues et effectives, de même que leur justification.

Ad article 6 : Dispositions budgétaires

Lors de l'entrée en vigueur du présent projet les crédits inscrits aux articles budgétaires de la future loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2020, listés à l'article 6, paragraphe 1, seront mis à zéro.

Ces crédits seront supprimés et le montant du crédit inscrit à l'article budgétaire 45.0.93.000 de la même loi – « alimentation du fonds spécial de soutien au développement du logement » – sera porté à un montant équivalent à la somme de ces crédits. déduction faite de toute dépense qui aura été effectuée à charge de l'exercice budgétaire 2020.

La Chambre des Métiers peut approuver cette disposition technique par laquelle le fonds se substitue aux articles budgétaires visés.

*Ad article 7 : Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**Ad article 8 : Entrée en vigueur*

Sans commentaire

*

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

Luxembourg, le 20 décembre 2019

Pour la Chambre des Métiers

Le Directeur Général,
Tom WIRION

Le Président,
Tom OBERWEIS

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7495/04

N° 7495⁴

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2019-2020

PROJET DE LOI**portant création du Fonds spécial de soutien
au développement du logement**

* * *

SOMMAIRE:

	<i>page</i>
<i>Amendements adoptés par la Commission du Logement</i>	
1) Dépêche du Président de la Chambre des Députés au Président du Conseil d'Etat (27.1.2020).....	1
2) Texte coordonné.....	3

*

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

(27.1.2020)

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 23 janvier 2020.

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.

*

I. REMARQUES PRELIMINAIRES

Le projet de loi déposé à la Chambre des Députés le 6 novembre 2019 vise la création d'un fonds spécial de soutien au développement du logement, notamment afin d'atténuer en partie les contraintes découlant du principe de l'annualité de la loi budgétaire, de faciliter l'acquisition de terrains en vue de la création de logements ainsi que dans l'assainissement et viabilisation de terrains dans l'objectif d'y construire à terme des logements, et d'améliorer l'habitat en général.

A) Propositions du Conseil d'Etat

Il est proposé d'adopter les propositions du Conseil d'Etat concernant les articles suivants :

- 1) article 2, point 5 (reformulation du point 5) ;
- 2) article 6 (reformulation de l'article).

B) Remarques d'ordre formel

Il est encore proposé de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'Etat.

- 1) Dans l'ensemble du projet de loi, les énumérations seraient à faire en ayant recours à des numéros suivis d'un exposant « ».

- 2) A l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, une virgule serait insérée avant les termes « ci-après dénommé ».
- 3) A l'article 1^{er}, alinéa 2, il serait écrit « ci-après dénommé le « ministre » ».
- 4) A l'article 2 les termes « les domaines suivants » seraient supprimés.
- 5) A l'article 3, point 7, le terme « de » serait inséré avant les termes « la rénovation » et « la transformation ».
- 6) A l'article 4, alinéa 2, le terme « recette » serait mis au pluriel.
- 7) A l'article 5, les termes « Chambre des députés » seraient écrits avec un « d » minuscule.
- 8) A l'article 6, paragraphe 2, il serait écrit « la loi précitée du 20 décembre 2019 » et les « articles budgétaires énumérés au paragraphe 1^{er} ».
- 9) A l'article 8, le verbe serait conjugué au présent.

Etant donné qu'il sera proposé ci-dessous de supprimer l'article 7 du projet de loi, il convient de préciser que les observations de la Haute Corporation relatives à l'intitulé du projet de loi et à l'article 7 n'ont plus lieu d'être suivies.

*

II. PROPOSITIONS D'AMENDEMENTS

Amendement 1 concernant l'article 3

Il est proposé de modifier comme suit l'article 3 :

« ~~Sauf décision motivée du Gouvernement en conseil,~~ Le fonds peut intervenir dans le financement:

- 1° de l'acquisition de terrains ;
- 2° de l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique,
- 3° 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 ;
- 4° de l'installation de voiries, de canalisations, de conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunication ;
- 5° 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 ;
- 6° des charges d'intérêt liées au préfinancement des projets de construction ;
- 7° de la construction de logements locatifs ;
- 8° de l'acquisition, de la rénovation et de la transformation de logements existants ;
- 9° de la construction de foyers d'hébergement pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile ;
- 10° de la construction de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques ou experts en mission temporaire ;
- 11° de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts ;
- 12° de la construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'immeubles ;
- 13° 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. »

Commentaire

Le Conseil d'État relève que tous les domaines figurant au chapitre 3 portant sur les aides à la construction d'ensembles de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ne sont pas repris à l'article sous examen. Il est dès lors proposé d'énumérer également les domaines suivants : (i) l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique,

et (ii) la construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'immeubles.

Amendement 2 concernant l'article 7

Il est proposé de supprimer l'article 7. La numérotation de l'article suivant est à adapter en conséquence.

Commentaire

Sous peine d'opposition formelle, le Conseil d'État remarque que la fixation des conditions d'octroi des participations de l'État, leur importance, les droits et obligations du promoteur ainsi que les droits de contrôle de l'État ne saurait être reléguée à un règlement grand-ducal. Il est dès lors proposé de ne pas modifier l'article 19 de la loi précitée du 25 février 1979 et partant de supprimer l'article 7 du projet de loi.

Les auteurs du projet de loi avaient l'intention de supprimer le renvoi sur le programme annuel et pluriannuel de construction d'ensembles. En effet, dans la mesure où ce programme est désormais fixé au niveau du fonds, il devient superfétatoire de prévoir ce programme également au niveau de ladite loi du 25 février 1979.

*

TEXTE COORDONNE

Art. 1^{er}. Création du fonds

Il est créé un « Fonds spécial de soutien au développement du logement », ci-après dénommé le « fonds ».

Le fonds est placé sous l'autorité du ministre ayant le Logement dans ses attributions, ci-après dénommé le « le ministre ».

Art. 2. Mission du fonds

Le fonds a pour mission de contribuer à l'augmentation de l'offre de logements abordables par la participation financière ~~dans les domaines suivants à :~~

- 1° la construction d'ensembles de logements au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- 2° la constitution par l'État d'une réserve foncière à des fins de développement de logement ;
- 3° la revalorisation, l'assainissement et la viabilisation d'anciens sites industriels en vue de la création de logements ;
- 4° l'amélioration de la qualité du logement et de l'habitat de manière à ce qu'ils répondent aux objectifs du développement durable ;
- 5° ~~d'autres missions en rapport avec des~~ les projets de logement déclarés d'intérêt général ~~lui confiées~~ par le Gouvernement en conseil.

Art. 3. Intervention du fonds

~~Sauf décision motivée du Gouvernement en conseil, I~~ Le fonds peut intervenir dans le financement:

- 1° de l'acquisition de terrains ;
- 2° de l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique,
- 3° 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 ;
- 4° de l'installation de voiries, de canalisations, de conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunication ;

- 5° 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 ;
- 6° des charges d'intérêt liées au préfinancement des projets de construction ;
- 7° de la construction de logements locatifs ;
- 8° de l'acquisition, de la rénovation et de la transformation de logements existants ;
- 9° de la construction de foyers d'hébergement pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile ;
- 10° de la construction de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques ou experts en mission temporaire ;
- 11° de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts ;
- 12° de la construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'immeubles ;
- 13° 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.

Art. 4. Alimentation du fonds

Le fonds est alimenté :

- 1° par des dotations budgétaires annuelles ;
- 2° par les remboursements effectués à l'État des contributions financières indûment ou trop perçues par les promoteurs conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Les sommes dont question au point 2 sont portées directement en recettes au fonds.

Art. 5. Rapport à la Chambre des Députés

Le ministre soumet annuellement à la Chambre des Députés un rapport sur le fonctionnement et les activités du fonds, ainsi qu'un programme pluriannuel des dépenses du fonds tenant compte des besoins de logements et des projets soumis par les promoteurs.

Art. 6. Dispositions budgétaires

(1) À l'entrée en vigueur de la présente loi, le montant du crédit inscrit à l'article budgétaire 45.0.93.000 de la loi du 20 décembre 2019 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2020 est porté à un montant équivalent à la somme des crédits des articles budgétaires énumérés au paragraphe 2, déduction faite de toute dépense qui aura été effectuée à charge de l'exercice budgétaire 2020.

(2) Les crédits inscrits aux articles budgétaires de la loi précitée du 20 décembre 2019 énumérés ci-après sont supprimés :

- 1° 15.0.31.000,
- 2° 15.0.31.030,
- 3° 15.0.32.001,
- 4° 15.0.32.010,
- 5° 15.0.33.001,
- 6° 15.0.43.000,
- 7° 15.0.43.001,
- 8° 45.0.51.000,
- 9° 45.0.51.001,
- 10° 45.0.51.002,
- 11° 45.0.51.003,
- 12° 45.0.51.006,
- 13° 45.0.51.040,

14° 45.0.51.041,
15° 45.0.51.042,
16° 45.0.51.043,
17° 45.0.52.000,
18° 45.0.63.002,
19° 45.0.63.004,
20° 45.0.63.005,
21° 45.0.71.010.

(1) A 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.

(2) Le montant du crédit inscrit à l'article budgétaire ~~45.0.93.000~~ de la même loi est porté à un montant équivalent à la somme des crédits des articles budgétaires énumérés ci-dessus, déduction faite de toute dépense qui aura été effectuée à charge de l'exercice budgétaire 2020.

Art. 7. Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

L'article 19 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est remplacé par le texte suivant :

« Art. 19 Un règlement grand-ducal fixe les conditions d'octroi et l'importance des participations de l'État, les droits et obligations du promoteur ainsi que les droits de contrôle de l'État. ».

Art. 8 7. Entrée en vigueur

La présente loi entrera entre en vigueur le 1^{er} avril 2020.

*

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 Monsieur Henri Kox, Ministre du Logement ainsi qu'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

7495/05

N° 7495⁵**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2019-2020

PROJET DE LOI**portant création du Fonds spécial de soutien
au développement du logement**

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DU CONSEIL D'ETAT

(10.3.2020)

Par dépêche du 27 janvier 2020, le président de la Chambre des députés a fait parvenir au Conseil d'État une série d'amendements au projet de loi sous rubrique, adoptés par la Commission du logement lors de sa réunion du 23 janvier 2020.

Le texte des amendements était accompagné de remarques préliminaires portant sur les propositions et les remarques d'ordre formel formulées par le Conseil d'État dans son avis du 20 décembre 2019, d'un commentaire pour chacun des amendements ainsi que du texte coordonné du projet de loi sous rubrique reprenant les amendements parlementaires proposés et les propositions de texte du Conseil d'État que la commission parlementaire a faites siennes.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Les amendements sous avis tiennent compte des propositions de texte formulées par le Conseil d'État dans son avis du 20 décembre 2019 et prévoient une modification de l'article 3 ainsi qu'une suppression de l'article 7 du projet de loi initial.

Le Conseil d'État constate que la date de l'entrée en vigueur du projet de loi sous rubrique, initialement fixée au 1^{er} avril 2020, n'a pas été modifiée par les amendements sous avis. Au cas où la procédure législative ne permettrait pas d'assurer la mise en vigueur à cette date, le Conseil d'État marque d'ores et déjà son accord à ce que l'entrée en vigueur de la future loi soit fixée à une date postérieure.

*

EXAMEN DES AMENDEMENTS*Amendement 1*

L'amendement sous avis donne suite à des observations du Conseil d'État et trouve son accord.

Amendement 2

Suite à la suppression de l'article 7 initial de la loi en projet, l'opposition formelle est devenue sans objet.

*

OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE

Amendement 1

À l'article 3, point 2°, dans sa teneur amendée, il convient de remplacer la virgule après le terme « technique » par un point-virgule afin d'assurer la cohérence en ce qui concerne l'énumération des points repris à l'article 3 précité.

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 22 votants, le 10 mars 2020.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

La Présidente,
Agy DURDU

7495/06

N° 7495⁶**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2019-2020

PROJET DE LOI**portant création du Fonds spécial de soutien
au développement du logement**

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT

(12.3.2020)

La Commission se compose de: Mme Semiray Ahmedova, Présidente-Rapportrice;

M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Marc Lies, M. Roy Reding, M. David Wagner, M. Serge Wilmes.

M. Marc Goergen, observateur délégué.

*

I. ANTECEDENTS

Le projet de loi sous rubrique fut déposé le 6 novembre 2019.

L'avis du Conseil d'Etat a été émis le 20 décembre 2019 et est parvenu à la Chambre des Députés le 30 décembre 2019.

L'avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics sur le projet de loi a été émis le 19 décembre 2019.

L'avis de la Chambre des Métiers sur le projet de loi date du 20 décembre 2019.

L'avis de la Chambre des Salariés a été émis le 13 février 2020.

Les amendements parlementaires datent du 23 janvier 2020.

L'avis complémentaire du Conseil d'Etat a été émis le 10 mars 2020.

*

II. TRAVAUX DE LA COMMISSION

Le projet de loi fut présenté à la Commission du Logement le 7 novembre 2019.

Mme la Présidente Semiray Ahmedova a été désignée rapportrice du projet de loi au cours de la réunion du 23 janvier 2020.

Au cours de la même réunion, la commission parlementaire a adopté une série d'amendements.

Le rapport de la Commission du Logement a été envoyé aux membres de la commission le 9 mars 2020 (sous réserve de l'avis complémentaire favorable du Conseil d'Etat).

Madame la Présidente-Rapporteuse l'a formellement présenté le 12 mars 2020.

L'avis complémentaire du Conseil d'Etat a été examiné par les membres de la Commission du Logement le 12 mars 2020.

Le rapport de la Commission du Logement a été approuvé le 12 mars 2020.

*

III. OBJET DU PROJET DE LOI

Le projet de loi a pour mission de mettre en place un fonds spécial de soutien au développement du logement. Ce fonds regroupe l'ensemble des crédits dédiés à la construction de logements abordables à travers les aides à la pierre prévues dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Ces crédits sont actuellement répartis sur une vingtaine d'articles de la loi budgétaire. Or, force est de constater que l'annualité de la loi budgétaire est difficilement compatible avec le fonctionnement et la complexité de la construction d'immeubles. Les projets de construction s'étalent sur plusieurs années et sont souvent soumis à des aléas (intempéries, faillites, durée des procédures d'autorisation ou autres imprévus). Ces facteurs expliquent qu'il y a eu dans le passé un important décalage entre le budget annuel voté et les dépenses effectives. Une partie des crédits mis à la disposition de la construction d'ensembles est ainsi tombée régulièrement en économie.

L'outil du fonds spécial permet ainsi une gestion plus flexible que le système actuel. Il trouve son fondement légal aux articles 76 et 77 de la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'Etat. D'autres exemples pour des fonds spéciaux à citer dans ce contexte sont le Fonds spécial pour le financement des infrastructures socio-familiales ou le Fonds spécial pour le financement des infrastructures d'enseignement privé et des infrastructures socio-familiales dépendant du Ministère de l'Education nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse.

Le fonds spécial peut notamment intervenir dans l'acquisition de terrains en vue de la création de logements, ainsi que dans l'assainissement et la viabilisation de terrains dans l'objectif d'y construire à terme des logements. Le fonds a également pour mission l'amélioration de l'habitat en général en vue de contribuer aux objectifs du développement durable.

Enfin, ce nouveau fonds apporte une plus grande transparence vis-à-vis de la Chambre des Députés. La remise annuelle par le ministre ayant le Logement dans ses attributions d'un rapport sur le fonctionnement et les dépenses du fonds spécial, se basant sur les données du fonds, assure une vue d'ensemble sur l'évolution de la mise en œuvre des différents projets de constructions d'ensembles pour lesquels l'Etat a pris des engagements financiers sur base des dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Ce rapport présente également une analyse des dépenses de l'exercice écoulé et un planning indicatif des futurs projets ainsi que des engagements et dépenses de l'Etat.

*

IV. LES AVIS DU CONSEIL D'ETAT

1) Avis du Conseil d'Etat du 20 décembre 2019

Dans son premier avis, le Conseil d'Etat propose de reformuler, dans un souci de cohérence, partiellement les libellés de quelques articles du projet de loi en question.

Il recommande notamment de reprendre dans l'article 3, spécifiant les champs d'intervention du fonds, tous les domaines figurant au chapitre 3 portant sur les aides à la construction d'ensembles de la loi modifiée du 25 février 1979.

Le Conseil d'Etat s'oppose formellement à l'article 7. En effet, cet article qui modifie l'article 19 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement va à l'encontre des exigences constitutionnelles applicables aux matières réservées à la loi. Les conditions d'octroi et la fixation de subventions et d'aides financières à charge du Trésor ne peuvent ainsi pas seulement faire l'objet d'un règlement grand-ducal.

Finalement, le Conseil d'Etat émet un certain nombre d'observations d'ordre légistique.

Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7495-1.

2) Avis complémentaire du Conseil d'Etat du 10 mars 2020

Dans son avis complémentaire du 10 mars 2020, le Conseil d'Etat marque son accord avec les amendements proposés par la Commission du Logement.

*

V. AVIS DES CHAMBRES PROFESSIONNELLES

1) Avis de la Chambre des Fonctionnaires et des Employés publics du 19 décembre 2019

Étant donné que le projet de loi en question s'inscrit dans le cadre de la lutte contre la pénurie de logements abordables, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics y marque son accord.

2) Avis de la Chambre des Métiers du 20 décembre 2019

La Chambre des Métiers approuve la création du fonds, estimant qu'un tel outil permet effectivement d'atténuer les inconvénients que représente le principe de l'annualité de la loi budgétaire par rapport à des projets d'investissement qui s'étendent sur plusieurs années, rendant difficile leur programmation exacte. Elle estime également que le fonds conduit à une transparence accrue en facilitant le suivi des projets engagés et planifiés.

La chambre professionnelle pose la question des moyens mis à sa disposition, craignant qu'à défaut d'une alimentation suffisamment élevée, le nouvel outil sera peu efficace pour satisfaire les ambitions affichées par le Gouvernement.

3) Avis de la Chambre des Salariés du 13 février 2020

La Chambre des Salariés souscrit pleinement au projet de loi soumis à son avis. En effet, elle estime que le fonds constitue un instrument plus flexible que le système actuel qui est incompatible avec les réalités du secteur de la construction. En plus, étant convaincue qu'une intervention plus conséquente de la part des communes, de l'Etat et des promoteurs publics dans le marché locatif est indispensable, elle salue le choix de faire de la constitution d'une réserve foncière une des missions supplémentaires du nouveau fonds.

Toutefois, la chambre professionnelle note que ces dispositions devraient aller de pair avec l'introduction d'une taxe sur la spéculation foncière et la rétention de terrains à bâtir, et une augmentation d'amplitude des crédits dont sera dotés le fonds pendant les exercices budgétaires à venir.

*

VI. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Intitulé

Au vu de la modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement prévue à l'article 7 du projet de loi sous examen, le Conseil d'Etat suggère de reformuler l'intitulé du projet de loi.

Observations d'ordre légistique

Le Conseil d'Etat émet un certain nombre d'observations d'ordre légistique que la commission fait siennes.

Remarques d'ordre formel

Il est encore proposé de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'Etat.

Dans l'ensemble du projet de loi, les énumérations seraient à faire en ayant recours à des numéros suivis d'un exposant «^o».

Intitulé

Étant donné qu'il sera proposé ci-dessous de supprimer l'article 7 du projet de loi, il convient de préciser que les observations de la Haute Corporation relatives à l'intitulé du projet de loi n'ont pas lieu d'être suivies.

Article 1^{er}

L'article 1^{er} concerne la création du fonds.

En suivant le Conseil d'Etat, il y a lieu d'insérer à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, une virgule avant les termes « ci-après dénommé ». A l'article 1^{er}, alinéa 2, il serait écrit « ci-après dénommé le « ministre » ».

Article 2

L'article détaille les différentes missions du fonds, l'objectif étant d'augmenter l'offre en logements abordables par le biais d'une participation financière de l'État.

La Commission du Logement est d'accord pour adopter la proposition du Conseil d'Etat et de supprimer à l'article 2 les termes « les domaines suivants ».

Le point 5 de cet article est reformulé.

Article 3

Cet article précise le champ d'intervention du fonds en détaillant les dépenses que le fonds peut être amené à financer.

A l'article 3, point 7, le terme « de » est inséré avant les termes « la rénovation » et « la transformation », suite à une proposition du Conseil d'Etat.

Par voie d'amendement, il est proposé de modifier comme suit l'article 3 :

~~« Sauf décision motivée du Gouvernement en conseil, »~~ Le fonds peut intervenir dans le financement :

- 1° de l'acquisition de terrains ;
- 2° de l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique,
- 3° 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 ;
- 4° de l'installation de voiries, de canalisations, de conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunication ;
- 5° 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 ;
- 6° des charges d'intérêt liées au préfinancement des projets de construction ;
- 7° de la construction de logements locatifs ;
- 8° de l'acquisition, de la rénovation et de la transformation de logements existants ;
- 9° de la construction de foyers d'hébergement pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile ;
- 10° de la construction de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques ou experts en mission temporaire ;
- 11° de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts ;
- 12° de la construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'immeubles ;
- 13° 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. »

Commentaire

Le Conseil d'Etat relève que tous les domaines figurant au chapitre 3 portant sur les aides à la construction d'ensembles de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ne sont pas repris à l'article sous examen. Il est dès lors proposé d'énumérer également les domaines suivants : (i) l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique, et (ii) la construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'immeubles.

Article 4

Le Conseil d'Etat n'émet pas d'observation au sujet de cet article.

A l'alinéa 2, le terme « recette » serait mis au pluriel.

La Commission du Logement y souscrit.

Article 5

Le Conseil d'Etat n'a pas d'observation concernant cet article, sauf à proposer que « Chambre des députés » seraient écrits avec un « d » minuscule.

La Commission du Logement suit le Conseil d'Etat.

Article 6

L'article vise à déterminer les crédits budgétaires qui doivent être intégrés au futur fonds.

Le Conseil d'Etat propose de reformuler l'article. Aux yeux du Conseil d'Etat, il est plus approprié de déterminer, dans un premier temps, le montant total du crédit pour inscrire ce montant à l'article budgétaire réservé au fonds et de supprimer, dans un second temps, les crédits inscrits aux articles budgétaires renseignés à l'article sous examen.

A l'article 6, paragraphe 2, il serait écrit « la loi précitée du 20 décembre 2019 » et les « articles budgétaires énumérés au paragraphe 1^{er} ».

La Commission du Logement est d'accord avec cette modification.

Article 7

L'article sous examen modifie l'article 19 de la loi précitée du 25 février 1979 en supprimant les deux premiers alinéas de l'article 19. L'alinéa 3 de l'article 19 actuellement en vigueur (qui sera désormais le seul alinéa de l'article 19) serait adapté.

Le Conseil d'Etat s'oppose formellement à cet article en estimant que le libellé proposé va à l'encontre des exigences constitutionnelles applicables aux matières réservées à la loi (article 103 de la Constitution).

Les règlements grand-ducaux pris dans ces matières ne se conçoivent que dans le cadre légal pré-défini de l'article 32, paragraphe 3, de la Constitution. L'article ne saurait dès lors reléguer la fixation des conditions d'octroi des participations de l'Etat, leur importance, les droits et obligations du promoteur ainsi que les droits de contrôle de l'Etat à un règlement grand-ducal.

La Commission parlementaire du Logement propose de supprimer l'article 7 par voie d'amendement. La numérotation de l'article suivant est à adapter en conséquence.

Article 8 devenant l'article 7

Le Conseil d'Etat note qu'à l'article 8, le verbe serait conjugué au présent.

*

VII. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION

Au vu de ce qui précède, la Commission du Logement recommande à la Chambre des Députés de voter le projet de loi dans la teneur qui suit :

*

« PROJET DE LOI portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement

Art. 1^{er}. Création du fonds

Il est créé un « Fonds spécial de soutien au développement du logement », ci-après dénommé le « fonds ».

Le fonds est placé sous l'autorité du ministre ayant le Logement dans ses attributions, ci-après dénommé « le ministre ».

Art. 2. Mission du fonds

Le fonds a pour mission de contribuer à l'augmentation de l'offre de logements abordables par la participation financière à :

- 1° la construction d'ensembles de logements au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- 2° la constitution par l'Etat d'une réserve foncière à des fins de développement de logement ;
- 3° la revalorisation, l'assainissement et la viabilisation d'anciens sites industriels en vue de la création de logements ;
- 4° l'amélioration de la qualité du logement et de l'habitat de manière à ce qu'ils répondent aux objectifs du développement durable ;
- 5° les projets de logement déclarés d'intérêt général par le Gouvernement en conseil.

Art. 3. Intervention du fonds

Le fonds peut intervenir dans le financement :

- 1° de l'acquisition de terrains ;
- 2° de l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique ;
- 3° 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 ;
- 4° de l'installation de voiries, de canalisations, de conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunication ;
- 5° 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 ;
- 6° des charges d'intérêt liées au préfinancement des projets de construction ;
- 7° de la construction de logements locatifs ;
- 8° de l'acquisition, de la rénovation et de la transformation de logements existants ;
- 9° de la construction de foyers d'hébergement pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile ;
- 10° de la construction de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques ou experts en mission temporaire ;
- 11° de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts ;
- 12° de la construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'immeubles ;
- 13° 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.

Art. 4. Alimentation du fonds

Le fonds est alimenté :

- 1° par des dotations budgétaires annuelles ;
- 2° par les remboursements effectués à l'État des contributions financières indûment ou trop perçues par les promoteurs conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Les sommes dont question au point 2 sont portées directement en recettes au fonds.

Art. 5. Rapport à la Chambre des députés

Le ministre soumet annuellement à la Chambre des députés un rapport sur le fonctionnement et les activités du fonds, ainsi qu'un programme pluriannuel des dépenses du fonds tenant compte des besoins de logements et des projets soumis par les promoteurs.

Art. 6. Dispositions budgétaires

(1) À l'entrée en vigueur de la présente loi, le montant du crédit inscrit à l'article budgétaire 45.0.93.000 de la loi du 20 décembre 2019 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2020 est porté à un montant équivalent à la somme des crédits des articles budgétaires énumérés au paragraphe 2, déduction faite de toute dépense qui aura été effectuée à charge de l'exercice budgétaire 2020.

(2) Les crédits inscrits aux articles budgétaires de la loi précitée du 20 décembre 2019 énumérés ci-après sont supprimés :

- 1° 15.0.31.000,
- 2° 15.0.31.030,
- 3° 15.0.32.001,
- 4° 15.0.32.010,
- 5° 15.0.33.001,
- 6° 15.0.43.000,
- 7° 15.0.43.001,
- 8° 45.0.51.000,
- 9° 45.0.51.001,
- 10° 45.0.51.002,
- 11° 45.0.51.003,
- 12° 45.0.51.006,
- 13° 45.0.51.040,
- 14° 45.0.51.041,
- 15° 45.0.51.042,
- 16° 45.0.51.043,
- 17° 45.0.52.000,
- 18° 45.0.63.002,
- 19° 45.0.63.004,
- 20° 45.0.63.005,
- 21° 45.0.71.010.

Art. 7. Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} avril 2020. »

Luxembourg, le 12 mars 2020

La Présidente-Rapportrice,
Semiray AHMEDOVA

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7495/07

N° 7495⁷

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2019-2020

PROJET DE LOI**portant création du Fonds spécial de soutien
au développement du logement**

* * *

SOMMAIRE:

	<i>page</i>
1) Avis de la Chambre des Salariés (13.2.2020)	1
2) Avis de la Chambre de Commerce (20.2.2020)	5

*

AVIS DE LA CHAMBRE DES SALARIES

(13.2.2020)

Par lettre en date du 5 novembre 2019, Monsieur Henri Kox, ministre du Logement, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle le projet de loi sous rubrique.

1. L'objet du projet de loi

1. Le projet de loi sous avis « *a pour objectif la création d'un fonds spécial de financement dédié à la création de logements abordables à travers les aides à la pierre prévues dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.* » (p.1)

2. Le projet de loi prévoit de régler le fonctionnement du fonds à travers 8 articles dont les dispositions principales vont être traitées et commentées de manière détaillée dans le chapitre 3 de cet avis.

3. D'après l'exposé des motifs qui accompagnent le projet de loi sous avis, « *la politique du logement est l'une des priorités du Gouvernement et il est essentiel d'augmenter de façon substantielle l'offre de logements abordables, notamment destinés à la location, afin de venir en aide aux ménages ayant les revenus les plus modestes.* » (p.2).

**2. Une législation actuelle qui est incompatible
avec le fonctionnement du secteur de la construction**

4. D'après le projet de loi sous avis, la gérance actuelle des participations financières étatiques à la constructions d'ensembles de logements n'est pas compatible avec le fonctionnement du secteur de la construction.

La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement dispose que :

« Art. 15.– (modifiée par la loi du 22 octobre 2008)

L'État est autorisé à favoriser par des participations financières l'initiative de promoteurs publics ou privées en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains ainsi que de la construction de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location. »¹

¹ Gouvernement du GDL, „Loi Modifiée Du 25 Février 1979 Concernant l'aide Au Logement – Texte Coordinné Du 17 Septembre 2018“ (n.d.), 9. <https://logement.public.lu/dam-assets/documents/legislation/lois/AIDE-LOI-modifiee-du-25-02-1979.pdf>.

5. Les participations financières y relatives sont réglées par le biais d'une vingtaine d'articles budgétaires prévus dans la loi budgétaire.

6. Or, on constate généralement que l'annualité de la loi budgétaire n'est guère compatible avec la construction d'ensembles de logements dont l'achèvement s'étale sur plusieurs exercices budgétaires et qui peuvent, à cause de leur complexité, pas toujours avancer de manière et dans les délais prévus.

7. Ces retards imprévus « rendent difficile la détermination des enveloppes budgétaires annuelles qui elles correspondent aux dépenses effectives selon l'avancement desdits projets. » (p. 2).

8. Ainsi, une partie des crédits octroyés par la loi budgétaire tombe régulièrement en économie.

9. A titre d'illustration, le projet de loi sous avis donne l'exemple suivant : « *Le budget total destiné aux aides à la construction d'ensembles s'élevait à un peu plus de 471 millions d'euros entre 2010 et 2018, alors que les dépenses sur ce même laps de temps atteignaient environ 316,2 millions d'euros. Seul 67% des crédits ont donc pu être consommés. (154,9 millions d'euros tombés en économie ces neuf dernières années.)* » (p. 1)

10. Afin de mieux gérer les investissements indirects de l'État sur plusieurs exercices budgétaires, le projet de loi sous avis prévoit donc la création du Fonds spécial de soutien au développement du logement comme outil de gestion budgétaire à l'instar d'autres fonds déjà en existence, comme par exemple le Fonds spécial pour le financement des infrastructures socio-familiales ou le Fonds spécial pour le financement des infrastructures d'enseignement privé et des infrastructures socio-familiales.

3. La création du Fonds spécial de soutien au développement du logement

11. Le texte du projet de loi prévoit donc la création d'un « Fonds spécial de soutien au développement du logement » (Art. 1) qui entrera en vigueur le 1^{er} avril 2020 (Art. 8).

3.1. Les missions du fonds

12. Le texte du projet de loi prévoit les missions suivantes :

« Art. 2. *Missions du fonds*

Le fonds a pour mission de contribuer à l'augmentation de l'offre de logements abordables par la participation financière dans les domaines suivants :

1. *la construction d'ensembles de logements au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;*
2. *la constitution par l'État d'une réserve foncière à des fins de développement de logement ;*
3. *la revalorisation, l'assainissement et la viabilisation d'anciens sites industriels en vue de la création de logements ;*
4. *l'amélioration de la qualité du logement et de l'habitat de manière à ce qu'ils répondent aux objectifs du développement durable ;*
5. *d'autres missions en rapport avec des projets de logement d'intérêt général lui confiées par le Gouvernement en conseil.* » (p. 3)

13. La Chambre des salariés salue que le texte prévoit entre outre, à part de la mission principale qui sera le financement de construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979, également la possibilité pour le fonds « d'intervenir dans l'acquisition de terrains en vue de la création d'une réserve foncière destinée à la création de logements. » (p.5)

14. **Notre Chambre est d'avis qu'une forte intervention de l'État, des communes et des promoteurs publics est la condition sine qua non d'une stabilisation des prix immobiliers et des loyers à moyen et à long terme.** Or, le marché foncier luxembourgeois est actuellement marqué par une forte

concentration de la détention du foncier à bâtir dans les mains de personnes privées fortunées ou de sociétés.²

15. Or, cette structure oligarchique risque de provoquer la rétention de terrains qui dynamise la flambée des prix fonciers. Faute d'instruments fiscaux qui pénalisent ce comportement qui est néfaste pour la cohésion sociale, l'État risque donc d'acquérir des terrains à des prix fortement surchauffés, et ceci au profit de quelques propriétaires fortunés.

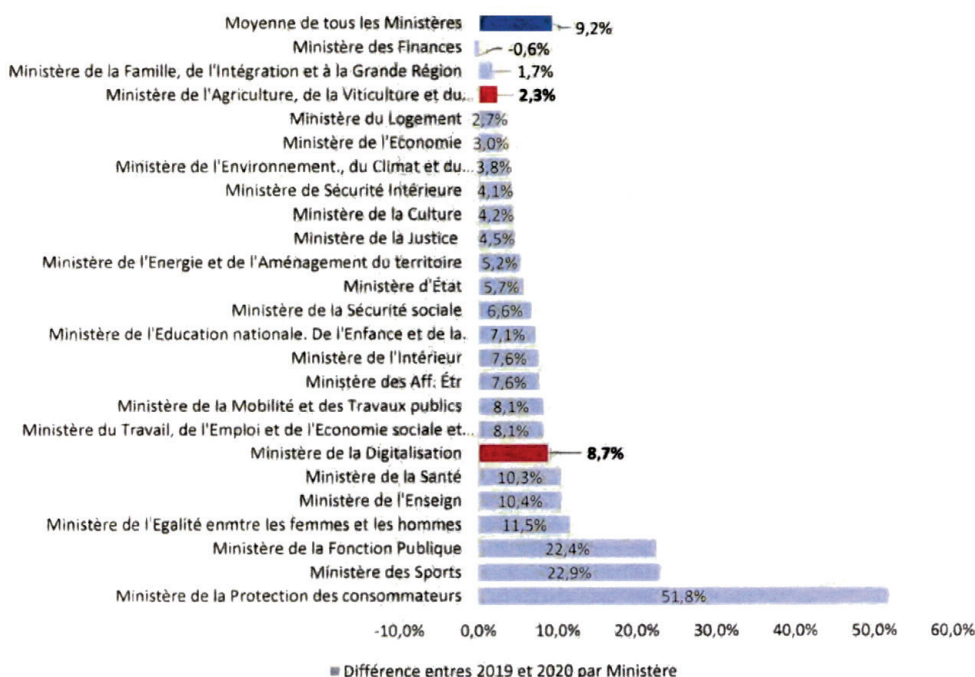
16. Tandis que notre Chambre souscrit donc entièrement à la création d'une réserve foncière importante par l'État, elle revendique que cette approche soit couplée avec des mesures fiscales comme, notamment, une taxe sur la spéculation foncière, afin de rendre les investissements étatiques plus efficaces et de réduire ainsi la pression sur le budget de l'État, et donc, les coûts pour la communauté.

3.2. L'alimentation du fonds

17. Le fonds sera alimenté, dès son entrée en vigueur, par les différents crédits inscrits actuellement aux articles budgétaires du budget et des dépenses de l'État pour l'exercice 2020, qui seront supprimés par conséquent (énumérés dans l'Art. 6), et sera, par la suite, alimenté par des dotations budgétaires annuelles (Art. 4. 1.)

18. Or, dans son avis sur le projet de budget de l'État pour l'exercice 2020, la Chambre des salariés a fait l'analyse de l'évolution des budgets des différents ministères par rapport à ceux du budget voté de 2019.

Graphique 1 : Taux de variation des budgets entre 2019 (Budget 2019 voté) et 2020 (Projet de Budget 2020) par ministère en %



Données : Projet de Budget 2020³; graphique : CSL.

² L'Observatoire de l'habitat, „Le Degré de Concentration de La Détention Du Potentiel Foncier Destiné à l'habitat En 2016“ (Luxembourg, 2019).

³ Gouvernement du GDL, „Projet de Budget 2020,“ Pub. L. No. 7500 (n.d.). 49-100

19. L'évolution de certains ministères, comme montré par le graphique ci-dessous, peut toutefois étonner. Ainsi, avec une hausse du budget de seulement 2,7% entre 2019 et 2020, le Ministère du Logement se trouve presque à la fin de ce classement. Seule le Ministère des Finances (-0,6%), le Ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région (+1,7%) et le Ministère de l'Agriculture, de la Viticulture et du Développement rural (+2,3%) ont connu un taux de variation inférieur à celui du Ministère du Logement. Qui plus est, la hausse de son budget reste amplement en dessous du taux de variation moyen de l'ensemble des ministères, qui est de 9,2%.

20. Abstraction faite du taux de variation important du budget du Ministère de la Protection des consommateurs (51,8%) – négligeable en valeur absolue en rapport avec le budget des autres ministères (6,1 millions) et risquant donc d'avoir un effet haussier injustifiable sur la moyenne qui pourrait falsifier les résultats de notre analyse – la conclusion reste toutefois la même. Le taux de variation moyen de tous les ministères hors Ministère de la Protection des consommateurs est de 7,3%, ce qui est toujours amplement supérieur aux gains de budget du Ministère du Logement qui sont de 2,7%.

21. En ce qui concerne les participations étatiques destinées à la construction d'ensembles de logements subventionnés, la loi budgétaire prévoit pour 2020 134,6 millions d'euros, ce qui correspond à une hausse de 6% par rapport au budget voté de 2019.⁴

22. Or, vu la crise du droit au logement qui est à la fois inquiétante et indéniable, et qui risque de priver les ménages moins aisés d'un droit qui devrait être identifié comme fondamental, cette évolution décevante des ressources du Ministère du Logement – même s'il s'agit d'un budget non limitatif – est fortement regrettable.

23. Dans le cadre de la poursuite des efforts en matière de logements, le Projet de Budget 2020 mentionne une nouvelle **ligne budgétaire de 3 millions d'euros** qui est « *prévue pour soutenir, en relation avec le comité d'acquisition du Ministère des Finances, l'acquisition de terrains et d'accroître ainsi les réserves foncières de l'État* »⁵, et ceci dans un « *esprit de mobilisation de tous les moyens visant au développement de l'offre* »⁶.

24. Tandis que la Chambre des salariés partage le constat du Gouvernement que les investissements dans l'augmentation des réserves foncières de l'État sont la condition sine qua non du développement de l'offre qui pourrait stimuler une baisse des prix immobiliers, **notre Chambre est aussi d'avis que le montant de 3 millions est loin d'être suffisant pour avoir un effet réel sur l'évolution du marché immobilier. Tout au contraire**, vu la crise profonde du droit fondamental au logement – qui est actuellement un des défis majeurs de notre pays –, tant au niveau social qu'au niveau économique et les amplitudes que la dérégulation du marché foncier et immobilier a pris actuellement, **cette somme semble plutôt négligeable et loin d'un « esprit de mobilisation de tous les moyens »**.

25. **Ainsi, vu les missions que l'Art. 2 prévoit pour le Fonds spécial de soutien au développement du logement, ce fonds devrait, dans les budgets futurs, voir ses crédits amplement augmentés**, afin de lui donner réellement les moyens à constituer la réserve foncier nécessaire afin d'intervenir de manière sérieuse dans le marché immobilier et locatif luxembourgeois et de suivre réellement un plan d'investissement pluriannuel d'envergure.

3.3. Un fonds transparent

« Art. 5. Rapport à la Chambre des Députés

Le ministre soumet annuellement à la Chambre des Députés un rapport sur le fonctionnement et les activités du fonds, ainsi qu'un programme pluriannuel des dépenses du fonds tenant compte des besoins de logements et des projets soumis par les promoteurs. » (p. 4).

⁴ Gouvernement du GDL, 77.

⁵ Gouvernement du GDL, 43.

⁶ Gouvernement du GDL, 43.

26. La Chambre des salariés salue la décision d'assurer la transparence du Fonds spécial de soutien au développement du logement en soumettant un rapport annuel à la Chambre des députés qui documente la mise en oeuvre des projets subventionnés et facilite ainsi la suivie des efforts en matière de logements de l'État.

5. En Conclusion

27. La Chambre des salariés est d'avis que, vu la flambée inquiétante des prix immobiliers qui risque de mettre en danger le droit fondamental au logement, le Gouvernement devrait faire de l'augmentation de l'offre de logements en général, et surtout de logements locatifs à loyers abordables, une de ses priorités politiques.

28. Ainsi, notre Chambre souscrit pleinement au projet de loi sous avis. Les investissements indirects à travers un fonds semblent être un instrument plus flexible que le système actuel qui est incompatible avec les réalités du secteur de la construction. En plus, la Chambre des salariés étant convaincue qu'une intervention plus conséquente de la part des communes, de l'État et des promoteurs publics dans le marché locatif est indispensable, elle salue le choix de faire de la constitution d'une réserve foncière une des missions supplémentaires du nouveau fonds.

29. Toutefois, notre Chambre tient à signaler que ces dispositions devraient être couplées avec à la fois l'introduction d'une taxe sur la spéculation foncière et la rétention de terrains à bâtir, et une augmentation d'amplitude des crédits dont sera dotés le fonds pendant les exercices budgétaires à venir.

Luxembourg, le 13 février 2020

Pour la Chambre des salariés,

Le Directeur,
Sylvain HOFFMANN

La Présidente,
Nora BACK

*

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(20.2.2020)

Le projet de loi sous avis a pour objet la création d'un « Fonds spécial de soutien au développement du logement » (ci-après le « fonds »), fonds spécial de financement dédié à la création de logements abordables à travers les aides à la pierre prévues dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

En bref

- La Chambre de Commerce salue la création d'un fonds spécial, dans la mesure où un tel instrument est davantage en adéquation avec des projets de construction de logements d'envergure qui ne se limitent pas à une année budgétaire.
- La Chambre de Commerce insiste pour que les moyens budgétaires mis à la disposition de ce fonds, et donc *in fine*, de la politique du logement abordable, soient à la hauteur de la problématique.

Le fonds aurait pour mission de contribuer, selon l'article 2 du projet de loi sous avis, à l'augmentation de l'offre de logements abordables par la participation financière dans les domaines suivants:

1. la construction d'ensembles de logements au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2. la constitution par l'Etat d'une réserve foncière à des fins de développement de logement ;

3. la revalorisation, l'assainissement et la viabilisation d'anciens sites industriels en vue de la création de logements ;
4. l'amélioration de la qualité du logement et de l'habitat de manière à ce qu'ils répondent aux objectifs du développement durable ;
5. d'autres missions en rapport avec des projets de logement d'intérêt général lui confiées par le Gouvernement en conseil.

Il serait alimenté, en vertu de l'article 4, principalement par les dotations budgétaires annuelles, à travers une vingtaine d'articles budgétaires prévus dans la loi budgétaire.

Considérations générales

Le déséquilibre manifeste auquel fait face le marché du logement luxembourgeois, tant en ce qui concerne le parc locatif que le parc subventionné et l'accès à la propriété, ne tend pas à se résorber et rend problématique l'accès au logement pour de nombreux ménages, en raison notamment des prix élevés, et ce malgré un revenu moyen luxembourgeois parmi les plus élevés d'Europe. En outre, la situation du marché du logement impacte directement le marché du travail, une pression importante sur les salaires étant induite par le coût élevé, et ses hausses récurrentes, du logement sur le sol grand-ducal. Par conséquent, ce sont les entreprises qui supportent actuellement une partie de l'inefficacité du marché du logement. De plus, elles sont doublement pénalisées puisque le coût de l'immobilier est également une charge croissante pour elles. Cette situation pourrait décourager à terme l'installation, de travailleurs ou d'entreprises, sur le sol luxembourgeois.

Pour réduire, ou tout au moins cesser d'aggraver, ce déséquilibre, la Chambre de Commerce réitère son appel à une politique du logement davantage axée sur l'offre afin de rétablir un meilleur équilibre entre l'offre et la demande sur le marché immobilier national.

Par conséquent, elle accueille favorablement le projet de loi sous avis qui affiche comme ambition, *in fine*, « d'augmenter de façon substantielle l'offre de logements abordables, notamment destinés à la location, afin de venir en aide aux ménages ayant les revenus les plus modestes »¹. Il s'agit donc d'un pas dans la bonne direction, même si ne sont concernés que les logements abordables.

En outre, tout comme les auteurs du projet de loi sous avis, la Chambre de Commerce estime que la création de ce fonds permettra, d'une part, d'atténuer les contraintes découlant du principe de l'annualité de la loi budgétaire et, d'autre part, d'augmenter la transparence des moyens alloués au logement. En effet, concernant en particulier ce dernier point, un rapport sur le fonctionnement et les activités du fonds, ainsi qu'un programme pluriannuel des dépenses du fonds, devra être présenté annuellement par le ministre ayant le logement dans ses attributions à la Chambre des Députés.

La Chambre de Commerce se réjouit également que soient allouées au fonds des missions parfaitement en phase avec les considérations climatiques actuelles, la 4^e mission du fonds visant « l'amélioration de la qualité du logement et de l'habitat de manière à ce qu'ils répondent aux objectifs du développement durable » en étant un parfait exemple.

Si la Chambre de Commerce peut approuver le projet de loi sous avis quant à son principe, elle insiste pour que les moyens budgétaires mis à la disposition du fonds, et donc *in fine*, à la politique du logement abordable soient à la hauteur de la problématique et des ambitions du Gouvernement.

A titre résiduaire, l'article 7 du projet de loi sous avis proposant une modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, il convient de reformuler son intitulé en ajoutant la partie soulignée : « Projet de loi portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement et portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ».

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis, sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

¹ Exposé des motifs.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7495

SEANCE

du 21.03.2020

BULLETIN DE VOTE

**OBJET: Projet de loi
 n°7495**

Nom des Députés			Vote			Procuration (nom du député)
			Oui	Non	Abst.	
Mme	ADEHM	Diane	x			
Mme	AHMEDOVA	Semiray	x			
M.	ARENDT	Guy	x			
Mme	ARENDT (ép. KEMP)	Nancy	x			(ROTH Gilles)
Mme	ASSELBORN-BINTZ	Simone	x			(CRUCHTEN Yves)
M.	BACK	Carlo	x			(BENOY François)
M	BAULER	André	x			
M.	BAUM	Gilles	x			
M.	BAUM	Marc	x			
Mme	BEISSEL	Simone	x			
M.	BENOY	François	x			
Mme	BERNARD	Djuna	x			
M.	BIANCALANA	Dan	x			
Mme	BURTON	Tess	x			(DI BARTOLOMEO Mars)
M.	CLEMENT	Sven	x			
Mme	CLOSENER	Francine	x			(ENGEL Georges)
M.	COLABIANCHI	Frank	x			(ETGEN Fernand)
M.	CRUCHTEN	Yves	x			
M.	DI BARTOLOMEO	Mars	x			
M.	EICHER	Emile	x			(EISCHEN Félix)
M.	EISCHEN	Félix	x			
Mme	EMPAIN	Stéphanie	x			
M.	ENGEL	Georges	x			
M.	ENGELLEN	Jeff	x			
M.	ETGEN	Fernand	x			
M.	GALLES	Paul	x			
Mme	GARY	Chantal	x			(AHMEDOVA Semiray)
M.	GIBERYEN	Gast	x			(KARTHEISER Fernand)
M.	GLODEN	Léon	x			
M.	GOERGEN	Marc	x			(CLEMENT Sven)
M.	GRAAS	Gusty	x			
M.	HAAGEN	Claude	x			
M	HAHN	Max	x			(GRAAS Gusty)
M.	HALSDORF	Jean-Marie	x			
M.	HANSEN	Marc	x			(BERNARD Djuna)
Mme	HANSEN	Martine	x			
Mme	HARTMANN	Carole	x			(BAUM Gilles)
Mme	HEMMEN	Cécile	x			(BIANCALANA Dan)
Mme	HETTO-GAASCH	Françoise	x			
M.	KAES	Aly	x			(HANSEN Martine)
M.	KARTHEISER	Fernand	x			
M.	KNAFF	Pim	x			(BAULER André)
M.	LAMBERTY	Claude	x			(ARENDT Guy)
M.	LIES	Marc	x			
Mme	LORSCHÉ	Josée	x			
M.	MARGUE	Charles	x			(LORSCHÉ Josée)
M.	MISCHO	Georges	x			
Mme	MODERT	Octavie	x			(GLODEN Léon)
M.	MOSAR	Laurent	x			
Mme	MUTSCH	Lydia	x			(HAAGEN Claude)
Mme	POLFER	Lydie	x			(BEISSEL Simone)
M.	REDING	Roy	x			(ENGELLEN Jeff)
Mme	REDING	Viviane	x			(HETTO-GAASCH Françoise)
M.	ROTH	Gilles	x			
M.	SCHANK	Marco	x			(GALLES Paul)
M.	SPAUTZ	Marc	x			
M.	WAGNER	David	x			
M.	WILMES	Serge	x			(ADEHM Diane)
M.	WISLER	Claude	x			
M.	WOLTER	Michel	x			(MISCHO Georges)

	OUI	NON	ABST
Votes personnels	34		
Votes par procuration	26		
TOTAL	60		

Le Président:

Le Secrétaire général:

7495/08

N° 7495⁸

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2019-2020

PROJET DE LOI

**portant création du Fonds spécial de soutien
au développement du logement**

* * *

**DISPENSE DU SECOND VOTE CONSTITUTIONNEL
PAR LE CONSEIL D'ETAT**

(24.3.2020)

Le Conseil d'État,

appelé par dépêche du Président de la Chambre des députés du 21 mars 2020 à délibérer sur la question de dispense du second vote constitutionnel du

PROJET DE LOI

**portant création du Fonds spécial de soutien
au développement du logement**

qui a été adopté par la Chambre des députés dans sa séance du 21 mars 2020 et dispensé du second vote constitutionnel ;

Vu ledit projet de loi et les avis émis par le Conseil d'État en ses séances des 20 décembre 2019 et 10 mars 2020 ;

se déclare d'accord

avec la Chambre des députés pour dispenser le projet de loi en question du second vote prévu par l'article 59 de la Constitution.

Ainsi décidé en séance publique à l'unanimité des 15 votants, le 24 mars 2020.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

La Présidente du Conseil d'État,
Agy DURDU

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

06



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 12 mars 2020

Ordre du jour :

1. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 23 janvier 2020
2. 7495 Projet de loi portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement
 - Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova
 - Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État
 - Présentation du projet de rapport
 - Adoption du projet de rapport
3. 7094 Proposition de loi portant modification de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006
 - Auteur : M. David Wagner
 - Présentation et examen du texte de la proposition de loi et des avis afférents
 - Echange de vues avec le Gouvernement
 - Organisation des travaux
4. 7257 Proposition de loi portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil
 - Auteurs : M. Marc Baum, M. David Wagner
 - Présentation et examen du texte de la proposition de loi et des avis afférents
 - Echange de vues avec le Gouvernement
 - Organisation des travaux
5. Divers

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Marc Lies, Mme Josée Lorsché rempl. M. Marc Hansen, M. David Wagner

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Mike Mathias du Ministère du Logement

Mme Nadine Besch, attachée ; groupe parlementaire déi gréng

Excusés : Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes
*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission
*

1. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 23 janvier 2020

Le projet de procès-verbal est adopté.

2. 7495 Projet de loi portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement

Au vu de l'avis complémentaire favorable du Conseil d'Etat, le projet de rapport présenté par Mme la Présidente Semiray Ahmedova est adopté à l'unanimité des membres présents.

La commission se décide en faveur du modèle de base en vue des discussions en séance publique.

3. 7094 Proposition de loi portant modification de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006

- Présentation de la proposition de loi

L'auteur de la proposition de loi, M. David Wagner (déi Lénk) présente brièvement sa proposition de loi.

La proposition de loi modifie la loi modifiée relative au bail à usage d'habitation du 21 septembre 2006 et a comme objectif de faciliter l'accès au logement locatif,

- 1) en interdisant au bailleur de mettre à charge du locataire les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, tels les frais d'intervention d'une agence immobilière ;
- 2) en baissant le montant maximum de la garantie locative à constituer par le locataire.

b) Législation actuelle

L'imputation des frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location d'un immeuble n'est actuellement pas réglée par voie légale. La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation reste muette sur ce type de frais. L'article 5 (1) stipule que la conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer, mais ne donne pas de précision relative à l'intervention d'agents immobiliers et les frais qui en découlent.

Les commissions pouvant être facturées par les agents immobiliers sont actuellement régies par un règlement grand-ducal du 20 janvier 1972. Ce règlement fixe dans son article 5 une commission maximum pour des locations privées qui s'élève à un mois de loyer, mais laisse aux parties de convenir de la prise en charge de ces frais. L'article 7 du même règlement précise encore que la TVA n'est pas reprise dans ce montant maximum.

Le montant maximum de la garantie locative est actuellement fixé dans l'article 5 (2) de la loi du 21 septembre 2006 à trois mois de loyer.

Discussion

M. François Benoy (déi gréng) souhaite savoir si l'auteur de la proposition de loi considère que l'équivalent d'un mois de loyer est une somme suffisante pour couvrir les frais qu'un propriétaire doit dépenser pour réparer les dégâts qu'un locataire a laissés.

M. David Wagner répond que la garantie locative est en effet censée constituer la garantie pour des frais de réparations éventuels. Il faut néanmoins ne pas perdre de vue qu'un locataire apporte des travaux d'entretien au logement qu'il occupe et qu'il se doit de le garder dans un bon état. Il est cependant vrai aussi que certains locataires laissent malheureusement derrière eux un logement dans un état désastreux.

Quel délai pour le remboursement de la garantie après le changement de locataire ? M. Wagner propose de prévoir dans la législation un délai de deux mois pour le remboursement de la garantie locative. La Chambre des Salariés propose par ailleurs de prévoir la majoration de la somme à rembourser si le délai n'est pas respecté.

M. Benoy donne à considérer que certaines agences immobilières investissent beaucoup de temps et de moyens pour trouver un logement pour des personnes qui arrivent au Grand-Duché. Ne faut-il pas considérer que ces frais doivent être compensés ?

M. le Ministre Henri Kox souhaite d'abord remercier les députés qui souhaitent, par le biais de leurs propositions de loi rendre attentif à des pistes qui se présentent face à la pénurie de logements décents. Le Gouvernement prend régulièrement des initiatives législatives. La législation sur le bail à loyer figure parmi les lois que le gouvernement s'est proposé de prendre sur le métier. L'accord de coalition prévoit à cet effet « *Pour améliorer la situation des locataires, un système sera mis en place qui garantira que les frais d'agence encourus lors de la signature d'un contrat de location ne soient pas imputés unilatéralement aux locataires. Dans ce contexte, l'idée de la mise en place d'un instrument gratuit de publication des offres de logements libres sera analysée. La législation existante sera modernisée pour mieux contrôler l'évolution des loyers et de renforcer le rôle et les compétences des commissions de loyers. Les dispositions légales en matière de garantie décennale seront revues en vue de renforcer les droits des nouveaux propriétaires et de combattre les abus.* »

Le projet gouvernemental de modification de la législation sur le bail à loyer n'est pas prêt. Certains aspects légaux doivent encore être vérifiés. M. le Ministre propose que le gouvernement recueille toutes les propositions provenant des membres de la Chambre des Députés et les incorpore dans sa réforme de la législation sur le bail à loyer. Le dépôt d'un tel texte pourrait avoir lieu en automne 2020.

La réforme sur les impôts pourrait également comporter des éléments allant dans ce sens.

M. Yves Cruchten (LSAP) regrette que la proposition de loi de M. Wagner soit restée dans les tiroirs pendant quatre ans. L'orateur met en garde devant des abus qui peuvent apparaître. En Allemagne, suite à la mise en vigueur du « Bestellerprinzip »¹, on a pu constater que des agences immobilières forçaient des clients à signer un engagement afin de pouvoir visiter un logement. Face à une pénurie de logements, le principe que c'est le client qui a chargé l'agence de louer un bien fonctionne trop souvent en défaveur des locataires.

M. Wagner souhaite savoir ce qui se passera avec ses deux propositions de loi. Il est d'accord pour dire que la responsabilité d'avoir laissé dormir la proposition de loi n'incombe

¹ Das „Bestellerprinzip“ gilt ausschließlich für die Vermietung von Wohnimmobilien: Wer den Makler beauftragt, hat auch für dessen Vergütung aufzukommen – entweder Vermieter oder Mieter.

pas au ministre actuel, ni à la présidence actuelle de la commission. L'orateur est convaincu qu'il faille appliquer à la proposition de loi la même procédure que pour un projet de loi (désignation d'un rapporteur, élaboration d'un projet de rapport), quitte à ce qu'en fin de compte la proposition de loi est finalement refusée en séance plénière.

M. Marc Lies (CSV) soutient l'idée de M. Wagner tout en rappelant que les partis et groupes de l'opposition parlementaire ne disposent pas des moyens nécessaires pour élaborer avec facilité un texte d'une certaine complexité.

Face à une situation de pénurie de logements, il serait important d'impliquer toutes les forces politiques dans la discussion et de donner une suite aux propositions de loi.

Mme la Présidente de la commission explique que la présente réunion sert justement à ce que les députés puissent prendre connaissance des propositions de loi. Elle donne néanmoins à considérer qu'une proposition de loi n'est parfois pas suffisamment élaborée pour fournir une réponse à des problèmes complexes. Les idées de base pourraient néanmoins utilement trouver leur place dans un projet de loi.

M. Benoy pourrait se montrer d'accord avec cette vue notamment parce que le gouvernement a la ferme intention de saisir la Chambre d'un projet de loi dans quelques mois seulement.

M. Mars Di Bartolomeo (LSAP) salue que le gouvernement est d'accord pour prendre sérieusement en considération les idées émises par l'opposition parlementaire. Il est important que toutes les forces politiques réunissent leurs efforts pour trouver des solutions face à la pénurie de logements abordables.

M. Max Hahn (DP) est d'avis que le calendrier gouvernemental est ambitieux. Il suggère que la commission fasse confiance au ministre.

M. le Ministre rappelle qu'il est impossible de traduire en loi la proposition de M. Wagner. Dans son avis, le Conseil d'Etat a en effet constaté que « *Dans la mesure où la disposition établit une restriction à la liberté de commerce et professionnelle du secteur immobilier, le libellé devra toutefois préciser, sous peine d'opposition formelle, tant le contrat visé que les parties et les prestations.* », M. le Ministre rappelle sa proposition de soumettre, dans les meilleurs délais, à l'avis de la Chambre une réforme de la législation sur le bail à loyer.

M. Wagner insiste pour que sa proposition de loi soit traitée selon la procédure législative prévue dans le Règlement de la Chambre des Députés, de préférence avant l'été. Rien n'empêche le Gouvernement à déposer également son projet de loi.

M. Lies soutient la proposition de M. Wagner. Il s'exprime en faveur d'une prise de décision.

M. le Ministre craint que l'évacuation des différentes propositions de loi mène à un saucissonnage de la réforme. Il ne souhaite néanmoins pas influencer la décision de la commission parlementaire sur les suites à accorder à la proposition de loi de M. Wagner, tout en rappelant que le texte nécessite une adaptation au vu de la question soulevée par le Conseil d'Etat.

M. Goergen rappelle que la Chambre dispose du droit d'initiative parlementaire. Si les partis et groupes parlementaires ne disposent pas des moyens adéquats, il faut se les donner.

M. Di Bartolomeo est d'avis que les idées de l'auteur d'une proposition de loi doivent être clairement identifiables, même si elles sont en fin de compte intégrées dans un projet de loi gouvernemental.

M. Cruchten propose de ne pas passer à côté de l'opportunité de pouvoir mener une discussion fructueuse.

M. Wagner est d'accord que la désignation du rapporteur pour sa proposition de loi ait lieu au cours d'une prochaine réunion de la commission parlementaire.

4. 7257 Proposition de loi portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

Ce point de l'ordre du jour est reporté à une prochaine réunion.

5. Divers

Aucun sujet n'a été abordé sous le point « Divers ».

* * *

Luxembourg, le 27 avril 2020

La Secrétaire-administratrice,
Francine Cocard

La Présidente de la Commission du Logement,
Semiray Ahmedova

05



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 23 janvier 2020

Ordre du jour :

1. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 5 décembre 2019
2. 7495 Projet de loi portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement
 - Désignation d'une rapportrice ou d'un rapporteur
 - Présentation du projet de loi
 - Examen de l'avis du Conseil d'Etat du 20 décembre 2019
3. Divers

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Franz Fayot, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Marc Lies, M. David Wagner

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Mike Mathias, du Ministère du Logement

Mme Tania Fernandes, du Ministère du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Mme Nadine Besch, attachée parlementaire du groupe politique déi gréng

Excusés : M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. **Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 5 décembre 2019**

Le projet de procès-verbal de la réunion du 5 décembre 2019 est adopté.

2. 7495 Projet de loi portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement

a) Désignation d'un rapporteur / d'une rapportrice

Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission du Logement, est désignée rapportrice du projet de loi sous rubrique.

b) Examen du projet de loi et de l'avis du Conseil d'Etat

Le projet de loi déposé à la Chambre des députés le 6 novembre 2019 vise la création d'un fonds spécial de soutien au développement du logement, notamment afin d'atténuer en partie les contraintes découlant du principe de l'annualité de la loi budgétaire, de faciliter l'acquisition de terrains en vue de la création de logements ainsi que l'assainissement et la viabilisation de terrains dans l'objectif d'y construire à terme des logements, et d'améliorer l'habitat en général.

Propositions du Conseil d'Etat

Il est proposé d'adopter les propositions du Conseil d'Etat concernant les articles suivants :

- 1) article 2, point 5 (reformulation du point 5) ;
- 2) article 6 (reformulation de l'article).

Remarques d'ordre formel

Il est encore proposé de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'Etat.

- 1) Dans l'ensemble du projet de loi, les énumérations seraient à faire en ayant recours à des numéros suivis d'un exposant « ° ».
- 2) A l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, une virgule serait insérée avant les termes « ci-après dénommé ».
- 3) A l'article 1^{er}, alinéa 2, il serait écrit « ci-après dénommé le « ministre » ».
- 4) A l'article 2 les termes « les domaines suivants » seraient supprimés.
- 5) A l'article 3, point 7, le terme « de » serait inséré avant les termes « la rénovation » et « la transformation ».
- 6) A l'article 4, alinéa 2, le terme « recette » serait mis au pluriel.
- 7) A l'article 5, les termes « Chambre des députés » seraient écrits avec un « d » minuscule.
- 8) A l'article 6, paragraphe 2, il serait écrit « la loi précitée du 20 décembre 2019 » et les « articles budgétaires énumérés au paragraphe 1^{er} ».
- 9) A l'article 8, le verbe serait conjugué au présent.

Etant donné qu'il sera proposé ci-dessous de supprimer l'article 7 du projet de loi, il convient de préciser que les observations de la Haute Corporation relatives à l'intitulé du projet de loi et à l'article 7 n'ont plus lieu d'être suivies.

PROPOSITIONS D'AMENDEMENTS

Amendement 1 concernant l'article 3

Il est proposé de modifier comme suit l'article 3 :

« ~~Sauf décision motivée du Gouvernement en conseil, l~~ Le fonds peut intervenir dans le financement:

- 1° de l'acquisition de terrains ;
- 2° de l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique,
- 3° 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 ;
- 4° de l'installation de voiries, de canalisations, de conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunication ;
- 5° 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 ;
- 6° des charges d'intérêt liées au préfinancement des projets de construction ;
- 7° de la construction de logements locatifs ;
- 8° de l'acquisition, de la rénovation et de la transformation de logements existants ;
- 9° de la construction de foyers d'hébergement pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile ;
- 10° de la construction de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques ou experts en mission temporaire ;
- 11° de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts ;
- 12° de la construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'immeubles ;
- 13° 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. »

Commentaire

Le Conseil d'Etat relève que tous les domaines figurant au chapitre 3 portant sur les aides à la construction d'ensembles de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ne sont pas repris à l'article sous examen. Il est dès lors proposé d'énumérer également les domaines suivants : (i) l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique, et (ii) la construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'immeubles.

Amendement 2 concernant l'article 7

Il est proposé de supprimer l'article 7. La numérotation de l'article suivant est à adapter en conséquence.

Commentaire

Sous peine d'opposition formelle, le Conseil d'Etat remarque que la fixation des conditions d'octroi des participations de l'État, de leur importance, des droits et obligations du promoteur ainsi que des droits de contrôle de l'État ne saurait être reléguée à un règlement grand-ducal. Il est dès lors proposé de ne pas modifier l'article 19 de la loi précitée du 25 février 1979 et partant de supprimer l'article 7 du projet de loi.

Les auteurs du projet de loi avaient l'intention de supprimer le renvoi sur le programme annuel et pluriannuel de construction d'ensembles. En effet, dans la mesure où ce programme est désormais fixé au niveau du fonds, il devient superfétatoire de prévoir ce programme également au niveau de ladite loi du 25 février 1979.

Discussion

Article 1^{er}: M. David Wagner (déli Lénk) souhaite savoir si le Fonds disposera d'un comité de gestion. M. le Ministre Henri Kox explique qu'il ne s'agit pas de la création d'une entité juridique, mais juste du regroupement de lignes budgétaires. Les engagements éventuels doivent être communiqués à l'Inspection Générale des Finances.

M. Wagner rappelle qu'une des motions qu'il a déposées au cours du débat sur le Pacte Logement en décembre 2019, renvoyée à la commission, porte sur le droit de préemption et le rôle des communes. Se pose la question si sa proposition peut faire l'objet d'un amendement au texte sous rubrique. M. le Ministre confirme que les motions ne sont nullement ignorées. Cependant, le texte du présent projet de loi ne touche pas les modes d'acquisition des terrains, mais les fonds disponibles pour pouvoir effectuer des acquisitions.

Suite à une question de M. Marc Lies (CSV), M. le Ministre confirme que les honoraires font partie des dépenses visées par l'article 2 du projet de loi.

M. Emile Eicher (CSV) demande si le Syvicol a été demandé en son avis concernant le type d'infrastructures et d'investissements pouvant être soutenus financièrement par le biais du nouveau fonds. M. le Ministre explique que la nouvelle loi est nécessaire pour pouvoir engager les crédits, mais que les conditions et la nature des investissements sont fixées dans d'autres lois.

M. Marc Lies souhaite avoir des précisions sur le ratio du « logement abordable » dans les constructions d'ensembles. M. le Ministre confirme que les principes fixés dans le Pacte Logement restent valables.

M. André Bauler (DP), Président de la Commission des Finances et du Budget, souhaite savoir s'il s'agit d'argent réellement disponible. Les représentants ministériels répondent que le projet de budget tel que soumis à l'approbation de la Chambre des Députés comporte une dotation budgétaire pour le nouveau fonds. Les lignes budgétaires qui figurent dans le projet de loi seront supprimées et les crédits qui y étaient prévus seront affectés au fonds. Les engagements entrepris au cours de l'année seront exposés en fin d'année à l'instar des relevés existant pour les autres fonds existants. M. le Ministre ajoute que les projets

d'envergure (tels que « Elmen » ou « Wunne matt der Wootz » figureront notamment dans ce relevé.

M. Felix Eischen (CSV) demande si le Ministère aura un rôle de coordination. Les communes ont besoin d'un interlocuteur au niveau national. M. le Ministre rappelle qu'il est prévu de renforcer la cellule de facilitation et que le Fonds du Logement ainsi que la SNHBM sont ouverts aux propositions des instances communales.

M. Marc Lies demande si le plan de construction d'ensembles sera supprimé. Est-ce que les conventions établies entre le ministère et des acteurs publics et privés seront présentées dans le rapport annuel du nouveau fonds ? Sera-t-il possible de suivre l'évolution des projets respectifs sur base de ce relevé ? Sera-t-il possible d'avoir un aperçu complet des réalisations ?

Selon l'orateur, une grande importance devra être accordée à une comptabilité analytique.

M. le Ministre confirme que le ministère souhaite garder une grande transparence sur les projets et les réalisations. Dès la mise en place du fonds, il s'agira d'établir un état des lieux conformément aux missions définies à l'article 2 du texte sous rubrique. Le ministère s'engage à présenter la situation au printemps de chaque année. Le vote du budget annuel et la présentation du rapport annuel permettront à la Chambre des Députés d'assurer un suivi régulier et documenté de la mise en œuvre des projets financés par la dotation budgétaire du fonds. Le premier rapport est prévu pour 2021. Il deviendra ainsi visible quelles instances s'engagent réellement en faveur du logement.

* * *

La commission décide à l'unanimité de continuer les amendements présentés par Mme la Présidente-Rapportrice au Conseil d'Etat pour avis.

3. Divers

a) Propositions de loi

Mme la Présidente propose que M. David Wagner (déi Lénk) présente ses propositions de loi 7094 et 7257 au cours de la prochaine réunion de la commission.

En ce qui concerne la proposition de loi 7503 de M. Marc Goergen (Piraten), il est proposé d'attendre l'avis du Conseil d'Etat.

Les propositions de loi déposées par M. Marc Lies (CSV) seront examinées prochainement.

b) Motions

- La motion de M. David Wagner du 20 novembre 2019 invitant le Gouvernement à produire dans les six mois un rapport détaillé sur les activités des fonds immobiliers nationaux et internationaux, ainsi que des sociétés privées nationales et internationales, en relation avec le marché immobilier national a été renvoyée en commission le 20 novembre 2019. Il est demandé que le rapport analyse a) l'ensemble de leurs activités en relation avec le marché

immobilier national de manière qualitative et quantitative, ainsi que b) l'impact de ces activités sur le marché immobilier national et notamment sur la formation des prix immobiliers et c) les risques potentiels qui émanent desdites activités quant à la formation d'une bulle immobilière au Luxembourg.

- Les motions N°11 et N°12 de M. David Wagner relatives
- à un relevé de tous les terrains destinés à l'habitat vendus par les communes à des personnes physiques et morales, depuis l'entrée en vigueur du Pacte Logement et
- à la présentation dans les meilleurs délais à la Chambre des Députés d'un rapport détaillé sur l'application des sections 1 et 2 du chapitre 4 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain depuis son entrée en vigueur

ont également été renvoyées en commission. Suite au rappel du 13 janvier 2020 qu'elles n'ont pas encore été examinées, Mme la Présidente renvoie à une prochaine réunion.

- La motion de M. David Wagner relative à la création d'un dispositif de financement public permettant à des ménages modestes d'accéder à des prêts remboursables sur le long terme et dont l'évaluation du montant à rembourser tienne compte des économies réalisées a été renvoyée en commission le 19 décembre 2019. Elle sera probablement examinée au cours d'une réunion jointe avec la Commission des Finances et du Budget.

* * *

Luxembourg, le 29 janvier 2020

La Secrétaire-administrateur,
Francine Cocard

La Présidente de la Commission du Logement,
Semiray Ahmedova

7495



Loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

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

Notre Conseil d'État entendu ;

De l'assentiment de la Chambre des Députés ;

Vu la décision de la Chambre des Députés du 21 mars 2020 et celle du Conseil d'État du 24 mars 2020 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

Avons ordonné et ordonnons :

Art. 1^{er}. Création du fonds

Il est créé un « Fonds spécial de soutien au développement du logement », ci-après dénommé le « fonds ».

Le fonds est placé sous l'autorité du ministre ayant le Logement dans ses attributions, ci-après dénommé « le ministre ».

Art. 2. Mission du fonds

Le fonds a pour mission de contribuer à l'augmentation de l'offre de logements abordables par la participation financière à :

- 1° la construction d'ensembles de logements au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- 2° la constitution par l'État d'une réserve foncière à des fins de développement de logement ;
- 3° la revalorisation, l'assainissement et la viabilisation d'anciens sites industriels en vue de la création de logements ;
- 4° l'amélioration de la qualité du logement et de l'habitat de manière à ce qu'ils répondent aux objectifs du développement durable ;
- 5° les projets de logement déclarés d'intérêt général par le Gouvernement en conseil.

Art. 3. Intervention du fonds

Le fonds peut intervenir dans le financement :

- 1° de l'acquisition de terrains ;
- 2° de l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique ;
- 3° 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 ;
- 4° de l'installation de voiries, de canalisations, de conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunication ;
- 5° 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 ;
- 6° des charges d'intérêt liées au préfinancement des projets de construction ;
- 7° de la construction de logements locatifs ;

- 8° de l'acquisition, de la rénovation et de la transformation de logements existants ;
- 9° de la construction de foyers d'hébergement pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile ;
- 10° de la construction de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques ou experts en mission temporaire ;
- 11° de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts ;
- 12° de la construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'immeubles ;
- 13° 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.

Art. 4. Alimentation du fonds

Le fonds est alimenté :

- 1° par des dotations budgétaires annuelles ;
- 2° par les remboursements effectués à l'État des contributions financières indûment ou trop perçues par les promoteurs conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Les sommes dont question au point 2 sont portées directement en recettes au fonds.

Art. 5. Rapport de la Chambre des députés

Le ministre soumet annuellement à la Chambre des députés un rapport sur le fonctionnement et les activités du fonds, ainsi qu'un programme pluriannuel des dépenses du fonds tenant compte des besoins de logements et des projets soumis par les promoteurs.

Art. 6. Dispositions budgétaires

(1) À l'entrée en vigueur de la présente loi, le montant du crédit inscrit à l'article budgétaire 45.0.93.000 de la loi du 20 décembre 2019 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2020 est porté à un montant équivalent à la somme des crédits des articles budgétaires énumérés au paragraphe 2, déduction faite de toute dépense qui aura été effectuée à charge de l'exercice budgétaire 2020.

(2) Les crédits inscrits aux articles budgétaires de la loi précitée du 20 décembre 2019 énumérés ci-après sont supprimés :

- 1° 15.0.31.000,
- 2° 15.0.31.030,
- 3° 15.0.32.001,
- 4° 15.0.32.010,
- 5° 15.0.33.001,
- 6° 15.0.43.000,
- 7° 15.0.43.001,
- 8° 45.0.51.000,
- 9° 45.0.51.001,
- 10° 45.0.51.002,
- 11° 45.0.51.003,
- 12° 45.0.51.006,
- 13° 45.0.51.040,
- 14° 45.0.51.041,
- 15° 45.0.51.042,
- 16° 45.0.51.043,
- 17° 45.0.52.000,
- 18° 45.0.63.002,

19° 45.0.63.004,
20° 45.0.63.005,
21° 45.0.71.010.

Art. 7. Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} avril 2020.

Mandons et ordonnons que la présente loi soit insérée au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg pour être exécutée et observée par tous ceux que la chose concerne.

Le Ministre du Logement,
Henri Kox

Château de Berg, le 25 mars 2020.
Henri

Le Ministre des Finances,
Pierre Gramegna

Doc. parl. 7495 ; sess. ord. 2019-2020.

