Chambre des Députés
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dossier consolidé

Date de création : 20-06-2024

Projet de loi 8359

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

Date de dépôt : 04-03-2024
Date de l'avis du Conseil d'État : 29-03-2024
Auteur(s) : Monsieur Claude Meisch, Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire

Le document « 8359_8_Proces_verbal » n'a pu être ajouté au dossier consolidé.

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
04-03-2024	Déposé	8359/00	3
29-03-2024	Avis du Conseil d'État (29.3.2024)	8359/01	26
05-04-2024	Avis de la Fédération des acteurs du secteur social	8359/02, 8357/02, 8358/02	29
17-04-2024	Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire Procès verbal (08) de la reunion du 17 avril 2024	08	34
29-04-2024	Avis de la Chambre de Commerce (25.4.2024)	8357/04, 8358/04, 8359/04	45
29-04-2024	Avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises (22.4.2024)	8359/03	54
02-05-2024	Rapport de commission(s) : Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire Rapporteur(s) : Monsieur Gilles Baum	8359/05	57
14-05-2024	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°25 Une demande de dispense du second vote a été introduite	Texte voté - projet de loi N°8359	62
14-05-2024	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°25 Une demande de dispense du second vote a été introduite	Bulletin de vote 12 - Projet de loi N°8359	64
21-05-2024	Dispense du second vote constitutionnel par le Conseil d'Etat (21-05-2024) Evacué par dispense du second vote (21-05-2024)	8359/06	67
28-05-2024	Publié au Mémorial A n°207 en page 1	Mémorial A N° 207 de 2024	70
30-05-2024	Résumé du dossier	Résumé	72

8359/00

N°8359
Entrée le 04.03.2024
Chambre des Députés

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Le Premier ministre

Le Premier ministre,

Vu les articles 76 et 95, alinéa 1er, de la Constitution ;

Vu l'article 10 du Règlement interne du Gouvernement ;

Vu l'article 58, paragraphe 1er, du Règlement de la Chambre des Députés ;

Vu l'article 1er, paragraphe 1er, de la loi modifiée du 16 juin 2017 sur l'organisation du Conseil d'État ;

Considérant la décision du Gouvernement en conseil du 28 février 2024 approuvant sur proposition du Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire le projet de loi ci-après ;

Arrête :

Art. 1er. *Le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire est autorisé à déposer au nom du Gouvernement à la Chambre des Députés le projet de loi portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » et à demander l'avis y relatif au Conseil d'État.*

Art. 2. *La Ministre déléguée auprès du Premier ministre, chargée des Relations avec le Parlement est chargée, pour le compte du Premier ministre et du Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, de l'exécution du présent arrêté.*

Luxembourg, le 4 mars 2024

Le Premier ministre

Luc Frieden

Le Ministre du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Claude Meisch

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

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

I. Exposé des motifs
II. Texte du projet de loi
III. Commentaire de l'article
IV. Fiche financière
V. Texte coordonné
VI. Fiche d'évaluation d'impact

I. Exposé des motifs

Le présent projet de loi vise à augmenter le plafond des prêts que le Fonds du Logement peut contracter sous la garantie de l'Etat.

II. Texte du projet de loi

Art. 1er. A l'article 24 de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », les termes « cent trente-cinq » sont remplacés par « deux cent cinquante ».

III. Commentaire de l'article

Aux termes de l'article 24 de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », ci-après le « Fonds », le plafond des prêts que le Fonds peut contracter sous la garantie de l'Etat est actuellement de 135 millions d'euros.

1. Evolution historique du besoin de fonds de roulement

Au 31 décembre 2022, le Fonds a bénéficié de sept ouvertures/lignes de crédit (4 ouvertures de crédit de respectivement 13.000.000,00 euros, 5.500.000,00 euros, 5.000.000,00 euros, 3.500.000,00 euros et trois lignes de crédit de 1.000.000,00 euros chacune) destinées au financement de travaux de construction destinées à la vente. Le Fonds bénéficie en sus de 6 crédits supplémentaires de respectivement 1.800.000,00 euros sous forme d'un crédit hypothécaire en 10 ans destiné à financer une opération immobilière destinée à la location « non

subventionnée », de 15.000.000,00 euros, 10.000.000,00 euros et 5.000.000,00 euros sous forme d'une ligne de crédit en compte courant destinée à couvrir les besoins en fonds de roulement du Fonds et de 40.000.000,00 euros et 5.000.000,00 euros sous forme d'une ligne de crédit destinée au financement de l'acquisition de terrains. L'Etat se porte garant pour les crédits auprès des établissements bancaires. Le solde au 31 décembre 2022 s'élève à 72.729.990,02 euros (source : Note 11 du rapport annuel 2022). Il y a actuellement en tout un engagement en garantie d'Etat à hauteur de 105.000.000 euros sur un maximum légal de 135.000.000 euros.

Depuis 2019, l'approche budgétaire et le management du cash-flow ont été perfectionnés davantage et permettent aujourd'hui de disposer d'un historique relationnel entre les dépenses en investissement réelles (acquisitions fonciers et projets, construction et projets de grande envergure) et les crédits de financement auprès des établissements bancaires engagés assez précis. Cette rétrospective permet par la suite une projection fondée, sinon du moins, sur les 5 prochaines années, en se basant sur le PCP (Plan de construction pluriannuel) du Fonds, tout en tenant compte du coefficient de réalisations effectifs (coefficient de réductions).

Basé sur l'approche historique réelle des 5 dernières années, le Fonds constate que les montants après coefficient sont en corrélation quasi constante avec les lignes de crédits utilisées. Ce ratio reflète une importante dépendance financière envers les banques de la place.

Un constat additionnel doit être fait au niveau de la croissance du besoin du fonds de roulement (BFR) depuis 2019. Il ne fait qu'augmenter chaque année, et ceci à hauteur de 169% en 5 ans (2019-2023). En même temps, l'engagement de la garantie d'Etat face aux engagements auprès des établissements de crédits augmente depuis la dernière adaptation du plafond à 135 millions d'euros en 2021. Ce taux est en train de grimper depuis 5 ans de 24.69% en 2019 à 57.78% en 2023.

2. Augmentation de la garantie d'Etat

Sur base du PCP du Fonds, des projections en matière d'acquisition du foncier (VEFA prévisible inclus) et du programme projeté des rénovations du patrimoine pour les 5 prochaines années (2024-2028), tout en respectant un coefficient de réduction prévisionnel, les dépenses vont grimper à nouveau à +192% endéans les 3 prochaines années à hauteurs de 141 millions d'euros à 228 millions d'euros par an. Le BFR y respectif a été calculé avec un ratio stable conservateur de liquidité/dépenses à hauteur de 85%. Il s'ensuit que le BFR annuel sur les 5 prochaines années varie entre 120.005.966,46 euros en 2024 à 194.630.693,27 euros en 2026 avant de descendre graduellement à 171.596.304,89 euros jusqu'en 2028.

Face à une garantie étatique actuel de 135 millions d'euros, les ressources financières accessibles auprès des établissements de crédits seront insuffisantes à partir de 2025 au plus tard. Si en plus des projections, le Fonds allait être amené à acquérir davantage des projets en VEFA ou investir dans d'autres projets pour soutenir la politique du logement abordable, les problèmes de trésorerie s'appliqueraient déjà pour l'année en cours (2024).

Partant, il est proposé d'augmenter le plafond des prêts que le peut contracter le Fonds sous la garantie de l'Etat à 250 millions d'euros, afin de pouvoir garantir un ratio de couverture qui n'ira pas au-delà de 75% dans les prochaines années.

IV. Fiche financière

Le présent projet de loi n'a pas de répercussions sur le budget de l'Etat.

V. Texte coordonné

Art. 24.
Le Fonds peut être autorisé par le Gouvernement en conseil, aux conditions à fixer par le Gouvernement, à contracter sous la garantie de l'Etat un ou plusieurs prêts d'un total ne dépassant pas ~~cent trente-cinq~~ deux cent cinquante millions d'euros auprès d'un établissement bancaire agréé dans l'Union européenne.

VI. Fiche d'évaluation d'impact

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT
MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé "Fonds du Logement"
Ministère initiateur :	Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire
Auteur(s) :	Andrée Gindt
Téléphone :	247-84813
Courriel :	andree.gindt@ml.etat.lu
Objectif(s) du projet :	Augmentation du plafond des prêts que le Fonds du Logement peut contracter sous la garantie de l'Etat
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s)	Ministère des Finances
Date :	29/02/2024

Mieux légiférer

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

Si oui, laquelle / lesquelles :

Remarques / Observations :

2 Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales : ☐ Oui ☒ Non
- Citoyens : ☐ Oui ☒ Non
- Administrations : ☐ Oui ☒ Non

3 Le principe « Think small first » est-il respecté ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. [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 :

[1] N.a. : non applicable.

4 Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ? ☒ Oui ☐ Non

Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ? ☒ Oui ☐ Non

Remarques / Observations :

5 Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ? ☐ Oui ☒ Non

Remarques / Observations :

6 Le projet contient-il une charge administrative [2] pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?) ☐ Oui ☒ Non

Si oui, quel est le coût administratif [3] approximatif total ? (nombre de destinataires x coût administratif par destinataire)

[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 œuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

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

7 a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel [4] ? ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

[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)

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.

8329 - Dossier consolidé : 11

Sinon, pourquoi ?

11 Le projet contribue-t-il en général à une :

a) simplification administrative, et/ou à une ☐ Oui ☒ Non

b) amélioration de la qualité réglementaire ? ☐ Oui ☒ Non

Remarques / Observations :

12 Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.

13 Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office) ☐ Oui ☒ Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

14 Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ? ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a.

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :

8329 - Dossier consolidé : 15

Egalité des chances

15 Le projet est-il :

- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non
- positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, expliquez de quelle manière :

- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☒ Oui ☐ Non

Si oui, expliquez pourquoi :

- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, expliquez de quelle manière :

16 Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.

Si oui, expliquez de quelle manière :

Directive « services »

17 Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation [5] ? ☐ 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

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

18 Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers [6] ? ☐ 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

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

8329 - Dossier consolidé : 13

CHECK DURABILITÉ - NOHALTEGKEETSCHECK

La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

Ministre responsable :	Le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire
Projet de loi ou amendement :	Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé "Fonds du Logement"

Le check durabilité est un outil d'évaluation des actes législatifs par rapport à leur impact sur le developpement durable. Son objectif est de donner l'occasion d'introduire des aspects relatifs au développement durable à un stade préparatoire des projets de loi. Tout en faisant avancer ce thème transversal qu'est le developpement durable, il permet aussi d'assurer une plus grande cohérence politique et une meilleure qualité des textes législatifs.

1. Est-ce que le projet de loi sous rubrique a un impact sur le champ d'action (1-10) du 3ème Plan national pour un Développement durable ?
2. En cas de réponse négative, expliquez-en succinctement les raisons.
3. En cas de réponse positive sous 1., quels seront les effets positifs et / ou négatifs éventuels de cet impact?
4. Quelles catégories de personnes seront touchées par cet impact ?
5. Quelles mesures sont envisagées afin de pouvoir atténuer les effets négatifs et comment pourront être renforcés les aspects positifs de cet impact ?

Afin de faciliter cet exercice, l'instrument du contrôle de la durabilité est accompagné par des points d'orientation – **auxquels il n'est pas besoin de réagir ou répondre mais qui servent uniquement d'orientation** - , ainsi que par une documentation sur les dix champs d'actions précités.

1. Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous.

Poins d'orientation Documentation ☒ Oui ☐ Non

Promouvoir la construction de logements abordables

2. Assurer les conditions d'une population en bonne santé.

Poins d'orientation Documentation ☒ Oui ☐ Non

Bonnes conditions de logement

3. Promouvoir une consommation et une production durables.

Poins d'orientation ☒ Oui ☐ Non
Documentation

Construction durable

4. Diversifier et assurer une économie inclusive et porteuse d'avenir.

Poins d'orientation ☒ Oui ☐ Non
Documentation

5. Planifier et coordonner l'utilisation du territoire.

Poins d'orientation ☒ Oui ☐ Non
Documentation

6. Assurer une mobilité durable.

Poins d'orientation ☒ Oui ☐ Non
Documentation

7. Arrêter la dégradation de notre environnement et respecter les capacités des ressources naturelles.

Poins d'orientation ☒ Oui ☐ Non
Documentation

8. Protéger le climat, s'adapter au changement climatique et assurer une énergie durable.

Poins d'orientation ☒ Oui ☐ Non
Documentation

9. Contribuer, sur le plan global, à l'éradication de la pauvreté et à la cohérence des politiques pour le développement durable.

Poins d'orientation ☒ Oui ☐ Non
Documentation

10. Garantir des finances durables.

Poins d'orientation Documentation ☒ Oui ☐ Non

Cette partie du formulaire est facultative - Veuillez cocher la case correspondante

En outre, et dans une optique d'enrichir davantage l'analyse apportée par le contrôle de la durabilité, il est proposé de recourir, de manière facultative, à une évaluation de l'impact des mesures sur base d'indicateurs retenus dans le PNDD. Ces indicateurs sont suivis par le STATEC.

Continuer avec l'évaluation ? ☐ Oui ☒ Non

(1) Dans le tableau, choisissez l'évaluation : **non applicable**, ou de 1 = **pas du tout probable** à 5 = **très possible**

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité

Dossier consolidé : 8328 - 8328

8329 - Dossier consolidé : 17

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité

et : dossier consolidé - 8328

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
1		Contribue à la réduction du taux de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale	Taux de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale	% de la population
1		Contribue à la réduction du nombre de personnes vivant dans des ménages à très faible intensité de travail	Personnes vivant dans des ménages à très faible intensité de travail	milliers
1		Contribue à la réduction de la différence entre taux de risque de pauvreté avant et après transferts sociaux	Différence entre taux de risque de pauvreté avant et après transferts sociaux	pp
1		Contribue à l'augmentation du taux de certification nationale	Taux de certification nationale	%
1		Contribue à l'apprentissage tout au long de la vie en % de la population de 25 à 64 ans	Apprentissage tout au long de la vie en % de la population de 25 à 64 ans	%
1		Contribue à l'augmentation de la représentation du sexe sous-représenté dans les organes de prises de décision	Représentation du sexe sous-représenté dans les organes de prises de décision	%
1		Contribue à l'augmentation de la proportion des sièges détenus par les femmes au sein du parlement national	Proportion des sièges détenus par les femmes au sein du parlement national	%
1		Contribue à l'amélioration de la répartition des charges de travail domestique dans le sens d'une égalité des genres	Temps consacré au travail domestique non payé et activités bénévoles	hh:mm

8328 - Dossier consolidé : 30

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
1		Contribue à suivre l'impact du coût du logement afin de circonscrire le risque d'exclusion sociale	Indice des prix réels du logement	Indice 2015=100
2		Contribue à la réduction du taux de personnes en surpoids ou obèses	Taux de personnes en surpoids ou obèses	% de la population
2		Contribue à la réduction du nombre de nouveaux cas d'infection au HIV	Nombre de nouveaux cas d'infection au HIV	Nb de personnes
2		Contribue à la réduction de l'incidence de l'hépatite B pour 100 000 habitants	Incidence de l'hépatite B pour 100 000 habitants	Nb de cas pour 100 000 habitants
2		Contribue à la réduction du nombre de décès prématurés liés aux maladies chroniques pour 100 000 habitants	Nombre de décès prématurés liés aux maladies chroniques pour 100 000 habitants	Nb de décès pour 100 000 habitants
2		Contribue à la réduction du nombre de suicides pour 100 000 habitants	Nombre de suicides pour 100 000 habitant	Nb de suicides pour 100 000 habitants
2		Contribue à la réduction du nombre de décès liés à la consommation de psychotropes	Nombre de décès liés à la consommation de psychotropes	Nb de décès
2		Contribue à la réduction du taux de mortalité lié aux accidents de la route pour 100 000 habitants	Taux de mortalité lié aux accidents de la route pour 100 000 habitants	Nb de décès pour 100 000 habitants
2		Contribue à la réduction de la proportion de fumeurs	Proportion de fumeurs	% de la population
2		Contribue à la réduction du taux de natalité chez les adolescentes pour 1 000 adolescentes	Taux de natalité chez les adolescentes pour 1 000 adolescentes	Nb de naissance pour 1000 adolescentes
2		Contribue à la réduction du nombre d'accidents du travail	Nombre d'accidents du travail (non mortel + mortel)	Nb d'accidents
3		Contribue à l'augmentation de la part de la surface agricole utile en agriculture biologique	Part de la surface agricole utile en agriculture biologique	% de la SAU
3		Contribue à l'augmentation de la productivité de l'agriculture par heure travaillée	Productivité de l'agriculture par heure travaillée	Indice 2010=100
3		Contribue à la réduction d'exposition de la population urbaine à la pollution de l'air par les particules fines	Exposition de la population urbaine à la pollution de l'air par les particules fines	Microgrammes par m^3
3		Contribue à la réduction de production de déchets par habitant	Production de déchets par habitant	kg/hab
3		Contribue à l'augmentation du taux de recyclage des déchets municipaux	Taux de recyclage des déchets municipaux	%
3		Contribue à l'augmentation du taux de recyclage des déchets d'équipements électriques et électroniques	Taux de recyclage des déchets d'équipements électriques et électroniques	%

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
3		Contribue à la réduction de la production de déchets dangereux	Production de déchets dangereux	tonnes
3		Contribue à l'augmentation de la production de biens et services environnementaux	Production de biens et services environnementaux	millions EUR
3		Contribue à l'augmentation de l'intensité de la consommation intérieure de matière	Intensité de la consommation intérieure de matière	tonnes / millions EUR
4		Contribue à la réduction des jeunes sans emploi et ne participant ni à l'éducation ni à la formation (NEET)	Jeunes sans emploi et ne participant ni à l'éducation ni à la formation (NEET)	% de jeunes
4		Contribue à l'augmentation du pourcentage des intentions entreprenariales	Pourcentage des intentions entreprenariales	%
4		Contribue à la réduction des écarts de salaires hommes-femmes	Ecarts de salaires hommes-femmes	%
4		Contribue à l'augmentation du taux d'emploi	Taux d'emploi	% de la population
4		Contribue à la création d'emplois stables	Proportion de salariés ayant des contrats temporaires	% de l'emploi total
4		Contribue à la réduction de l'emploi à temps partiel involontaire	Emploi à temps partiel involontaire	% de l'emploi total
4		Contribue à la réduction des salariés ayant de longues heures involontaires	Salariés ayant de longues heures involontaires	% de l'emploi total
4		Contribue à la réduction du taux de chomage	Taux de chomage	% de la population active
4		Contribue à la réduction du taux de chomage longue durée	Taux de chomage longue durée	% de la population active
4		Contribue à l'augmentation du taux de croissance du PIB réel (moyenne sur 3 ans)	Taux de croissance du PIB réel (moyenne sur 3 ans)	%
4		Contribue à l'augmentation de la productivité globale des facteurs	Productivité globale des facteurs	Indice 2010=100
4		Contribue à l'augmentation de la productivité réelle du travail par heures travaillées (taux de croissance moyen sur 3 ans)	Productivité réelle du travail par heures travaillées (taux de croissance moyen sur 3 ans)	%
4		Contribue à l'augmentation de la productivité des ressources	Productivité des ressources	Indice 2000=100
4		Contribue à l'augmentation de la valeur ajoutée dans l'industrie manufacturière	Valeur ajoutée dans l'industrie manufacturière, en proportion de la valeur ajoutée totale des branches	% de la VA totale

8328 - Dossier consolidé : 55

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
4		Contribue à l'augmentation de l'emploi dans l'industrie manufacturière	Emploi dans l'industrie manufacturière, en proportion de l'emploi total	% de l'emploi
4		Contribue à la réduction des émissions de CO2 de l'industrie manufacturière	Émissions de CO2 de l'industrie manufacturière par unité de valeur ajoutée	% de la VA totale
4		Contribue à l'augmentation des dépenses intérieures brutes de R&D	Niveau des dépenses intérieures brute de R&D	% du PIB
4		Contribue à l'augmentation du nombre de chercheurs	Nombre de chercheurs pour 1000 actifs	nb pour 1000 actifs
5		Contribue à la réduction du nombre de personnes confrontées à la délinquance, à la violence ou au vandalisme dans leur quartier, en proportion de la population totale	Nombre de personnes confrontées à la délinquance, à la violence ou au vandalisme dans leur quartier, en proportion de la population totale	%
5		Contribue à la réduction du pourcentage du territoire transformé en zones artificialisées	Zones artificialisées	% du territoire
5		Contribue à l'augmentation des dépenses totales de protection environnementale	Dépenses totales de protection environnementale	millions EUR
6		Contribue à l'augmentation de l'utilisation des transports publics	Utilisation des transports publics	% des voyageurs
7		Contribue à la fertilité des sols sans nuire à la qualité des eaux de surface et/ou les eaux souterraines, de provoquer l'eutrophisation des eaux et de dégrader les écosystèmes terrestres et/ou aquatiques (unité: kg d'azote par ha SAU)?	Bilan des substances nutritives d'azote	kg d'azote par ha SAU
7		Contribue à la fertilité des sols sans nuire à la qualité des eaux de surface et/ou les eaux souterraines, de provoquer l'eutrophisation des eaux et de dégrader les écosystèmes terrestres et/ou aquatiques (unité: kg de phosphore par ha SAU)	Bilan des substances nutritives phosphorées	kg de phosphore par ha SAU
7		Contribue à une consommation durable d'une eau de robinet de qualité potable	Part des dépenses en eau dans le total des dépenses des ménages	%
7		Contribue à l'augmentation du pourcentage des masses d'eau de surface naturelles ayant atteint un état écologique "satisfaisant" et des masses d'eau souterraine ayant atteint un bon état chimique	Pourcentage des masses d'eau de surface naturelles ayant atteint un état écologique "satisfaisant" et des masses d'eau souterraine ayant atteint un bon état chimique	%
7		Contribue à l'augmentation de l'efficacité de l'usage de l'eau	Efficacité de l'usage de l'eau	m3/millions EUR
7		Contribuer à une protection des masses d'eau de surfaces et les masses d'eau souterraine par des prélèvements durables et une utilisation plus efficiente de l'eau	Indice de stress hydriques	%
7		Contribue à la préservation et/ou l'augmentation de la part de zones agricoles et forestières	Part des zones agricoles et forestières	% du territoire

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
7		Contribue à l'augmentation de la part du territoire designée comme zone protégée pour la biodiversité	Part du territoire désignée comme zone protégée pour la biodiversité	% du territoire
7		Contribue à la protection des oiseaux inscrits sur la liste rouge des espèces menacées	Nombre d'espèces sur la liste rouge des oiseaux	Nb d'espèces
7		Contribue à la lutte contre les espèces exotiques invasives inscrites sur la liste noire	Nombre de taxons sur la liste noire des plantes vasculaires	Nb de taxons
7		Contribue à la favorabilité de l'état de conservation des habitats	Etat de conservation des habitats	% favorables
8		Contribue à la réduction de l'intensité énergétique	Intensité énergétique	TJ/millions EUR
8		Contribue à la réduction de la consommation finale d'énergie	Consommation finale d'énergie	GWh
8		Contribue à l'augmentation de la part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie	Part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie	%
8		Contribue à la réduction de la part des dépenses énergétiques dans le total des dépenses des ménages	Part des dépenses énergétiques dans le total des dépenses des ménages	%
8		Contribue à la réduction du total des émissions de gaz à effet de serre	Total des émissions de gaz à effet de serre	millions tonnes CO2
8		Contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre hors SEGE	Emissions de gaz à effet de serre hors SEGE	millions tonnes CO2
8		Contribue à la réduction de l'intensité des émissions de gaz à effet de serre	Intensité des émissions de gaz à effet de serre	kg CO2 / EUR
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Education	Aide au développement - Education	millions EUR
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Agriculture	Aide au développement - Agriculture	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Santé de base	Aide au développement - Santé de base	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de la part des étudiants des pays en développement qui étudient au Luxembourg	Part des étudiants des pays en développement qui étudient au Luxembourg	%
9		Contribue à l'augmentation du montant des bourses d'étude	Montant des bourses d'étude	millions EUR
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Eau et assainissement	Aide au développement - Eau et assainissement	millions EUR (prix constant 2016)

8329 - Dossier consolidé : 34

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Energie	Aide au développement - Energie	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Lois et règlements commerciaux	Aide au développement - Lois et règlements commerciaux	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation du montant des dépenses sociales expimé en ratio du PIB	Montant des dépenses sociales exprimé en ratio du PIB	% du PIB
9		Contribue à l'augmentation de l'aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés (absolu)	Aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de l'aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés (en proportion du montant total d'aide au développement)	Aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés, en proportion du montant total d'aide au développement	%
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Prévention et préparation aux catastrophes	Aide au développement - Prévention et préparation aux catastrophes	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'engagement international de 100 Mrds USD pour dépenses reliées au climat	Contribution à l'engagement international de 100 Mrds USD pour dépenses reliées au climat	millions EUR
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement avec marqueur biodiversité	Aide au développement avec marqueur biodiversité	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de l'aide publique nette au développement, montant total, en proportion du revenu national brut	Aide publique nette au développement, montant total, en proportion du revenu national brut	% du RNB
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - coopération technique	Aide au développement – coopération technique	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à la réduction de la dette publique en proportion du Produit Intérieur Brut	Dette publique en proportion du Produit Intérieur Brut	% du Pib
9		Contribue à l'augmentation du montant investi dans des projets de soutien à l'enseignement supérieur	Montant investi dans des projets de soutien à l'enseignement supérieur	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de l'aide publique au développement - renforcement de la société civile dans les pays partenaires	Aide publique au développement - renforcement de la société civile dans les pays partenaires	millions EUR (prix constant 2016)
10		Contribue à l'action climatique dans les pays en développement et à la protection du climat au niveau global	Contribution des CDM à la réduction des émissions de gaz à effet de serre	millions EUR
10		Contribue à l'augmentation de l'alimentation du fonds climat énergie	Fonds climat énergie	millions EUR
10		Contribue à l'augmentation de la part des taxes environnementales dans le total des taxes nationales	Part des taxes environnementales dans le total des taxes nationales	% du revenu fiscal

8329 - Dossier consolidé : 52

Afin d'enregistrer une version verrouillée du formulaire, merci de le signer digitalement en cliquant ici :

8359/01

N° 8359[1]

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »

* * *

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

(29.3.2024)

En vertu de l'arrêté du 4 mars 2024 du Premier ministre, le Conseil d'État a été saisi pour avis du projet de loi sous rubrique, élaboré par le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire.

Au texte du projet de loi étaient joints un exposé des motifs, un commentaire de l'article unique, une fiche financière, une fiche d'évaluation d'impact, un « check de durabilité – Nohaltegkeetscheck » ainsi qu'un texte coordonné de l'article 24 de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » que le projet de loi émargé tend à modifier.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

La loi en projet sous avis vise à modifier l'article 24 de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » en vue d'augmenter le plafond des prêts que le Fonds du logement peut contracter sous la garantie de l'État.

*

EXAMEN DE L'ARTICLE UNIQUE

Le texte de l'article unique n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'État quant au fond.

*

OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE

Article unique

Etant donné que le projet de loi sous revue ne comporte qu'un seul article, les termes « **Art. 1er.** » sont à remplacer par les termes « **Article unique.** ».

Il est suggéré d'insérer les termes « ceux de » après les termes « sont remplacés par ».

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 12 votants, le 29 mars 2024.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Christophe SCHILTZ

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8359/02, 8357/02, 8358/02

N° 8359²
N° 8358²
N° 8357²

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »

PROJET DE LOI

portant modification de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

PROJET DE LOI

portant modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement

* * *

AVIS DE LA FEDERATION DES ACTEURS DU SECTEUR SOCIAL

PROJET DE LOI

portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »

Art. 24.

Le Fonds peut être autorisé par le Gouvernement en conseil, aux conditions à fixer par le Gouvernement, à contracter sous la garantie de l'Etat un ou plusieurs prêts d'un total ne dépassant pas ~~cent trente cinq~~ deux cent cinquante millions d'euros auprès d'un établissement bancaire agréé dans l'Union européenne.

La FEDAS Luxembourg salue l'augmentation de la limite de prêts bancaires sous garantie de l'État de 135 à 235 millions d'euros. Cette décision permettrait au Fonds du logement de poursuivre et d'accroître ses investissements dans le logement social, ce qui contribuerait à lutter contre la crise du logement qui ne cesse de s'aggraver et qui touche de plus en plus des niveaux de la société.

*

PROJET DE LOI

portant modification de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

Art. 83. Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogée, à l'exception ~~des chapitres 1er à 2*sexies* et l'article 66~~ de l'article 14octies.

La correction de l'abrogation incomplète de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est jugée bonne par la FEDAS Luxembourg afin d'éviter tous les malentendus juridiques possibles.

Art. 88. Régime transitoire du loyer abordable et du contrat de bail

Au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, le loyer à payer par le locataire d'un logement ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement reste applicable.

La première révision conformément à l'article 62 est faite au plus tard avec effet au 1er mai 2024. Avec effet à cette première révision, le nouveau contrat de bail conformément aux dispositions de la présente loi est signé.

~~Lors de la première révision des loyers effectuée conformément à l'article 62, le bailleur social calcule :~~

~~1° le loyer abordable net conformément aux dispositions de l'article 60 ;~~

~~2° la différence entre le loyer abordable net et le loyer dû conformément à l'alinéa 1er.~~

~~Si le loyer abordable net est inférieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1er, le loyer abordable net est applicable.~~

~~Si le loyer abordable net est supérieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1er, le loyer à payer par le locataire est adapté de la façon suivante :~~

~~1° au cours de la première année, le loyer abordable net minoré de la différence visée à l'alinéa 2, point 2°, sans pouvoir être inférieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1er ;~~

~~2° au cours de la deuxième année, le loyer abordable net minoré de la moitié de la différence visée à l'alinéa 2, point 2°, la dernière révision des loyers effectuée selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;~~

~~3° à partir de la troisième année, le loyer abordable net est applicable.~~

~~Si au cours de la période transitoire, la composition de la communauté domestique du locataire change, le loyer abordable net est applicable, sans minoration.~~

~~Le loyer abordable net est révisé au cours de la période transitoire conformément à l'article 62.~~

La FEDAS Luxembourg salue la suppression du régime transitoire du calcul des loyers. Les acteurs sociaux ne peuvent que confirmer les constats de l'analyse du Fonds du Logement, qu'en fait les communautés les plus vulnérables ne seront pas exposées à une hausse de loyer. Au contraire, tous les locataires des acteurs sociaux auront, avec le loyer abordable, un loyer moins élevé que jusqu'à présent. Ceci signifie que, de base, aucun acteur social ne se retrouverait dans la situation de nécessité d'un régime transitoire du calcul des loyers.

Art. 90. Régime transitoire des listes de candidats-locataires et de locataires du bailleur social

Dans un délai de ~~douze~~ vingt-quatre mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout promoteur social et tout bailleur social transmet au registre les listes de ses candidats-locataires et de ses locataires. Les listes comprennent toutes les données à caractère personnel énumérées par la présente loi.

La prolongation du délai de la transmission des listes des candidats-locataires et des locataires jusqu'au 30 septembre 2025 est accueillie par la FEDAS Luxembourg. Comme reconnu par le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, les acteurs sociaux sont confrontés à nombreuses contraintes en termes d'adoption de la nouvelle loi du 7 août 2023 entrée en vigueur le 1er octobre 2023. En attendant des différentes réglementations finales, les acteurs se sont retrouvés dans l'impossibilité à transmettre toutes les données exigées. La prolongation donnerait donc du temps au Ministère et aux acteurs sociaux à surmonter ces difficultés.

Art. 91. Régime transitoire pour le choix du bailleur social

Dans un délai de ~~douze~~ vingt-quatre mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout demandeur-locataire et tout candidat-locataire choisit son bailleur social. A défaut de ce faire, son bailleur social est le Fonds du Logement.

La FEDAS Luxembourg salue aussi la prolongation du délai pour le choix du bailleur social jusqu'au 30 septembre 2025 lié à la prolongation du délai pour la transmission des listes des candidats-locataires et locataires. Les deux prolongations sont vues dans la même logique, c'est-à-dire, les acteurs sociaux estiment que cette prolongation permettrait aux acteurs sociaux d'implémenter tous les éléments de la loi y compris le choix du bailleur social.

Art. 92. Régime transitoire pour l'inscription au registre

Au plus tard le 31 décembre ~~2024~~ 2025 sont inscrits au registre l'existant à cette date de :

1° tous les logements visés à l'article 74, paragraphe 2, affectés à la location, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ; 2° tous les bailleurs sociaux des logements visés à l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ; 3° tous les candidats-locataires et les locataires, à partir des informations transmises par les bailleurs sociaux.

Au plus tard le 31 décembre 2030 sont inscrits au registre l'existant à cette date de tous les logements visés à l'article 74, paragraphe 2, affectés à la vente, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux.

Comme pour le cas de prolongations de transmission des listes candidats-locataires, des locataires et de choix du bailleur social, la FEDAS Luxembourg approuve aussi la prolongation de l'inscription au registre national des logements abordables jusqu'au 31 décembre 2025. Dans la même logique, cette décision aiderait à effectuer toutes les démarches nécessaires pour répondre aux exigences de la loi.

*

PROJET DE LOI

portant modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement

Art. 49.

(1) Les demandes en obtention d'une prime d'accession à la propriété prévue à l'article 16 se prescrivent par un an à partir de la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou de la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement. Par dérogation, pour les actes authentiques en relation avec une vente en état futur d'achèvement signés jusqu'au 31 décembre 2023, les demandes en obtention d'une prime d'accession à la propriété se prescrivent par un an à partir de la date du début de la première occupation. Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune est prise en considération.

Les demandes en obtention d'une prime d'amélioration visée à l'article 24 se prescrivent par deux ans :

1° à partir de la date d'émission des factures relatives aux travaux d'amélioration éligibles dans le cas de la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 1° ;

2° à partir de la date de décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement dans le cas de la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 2°.

Par dérogation à l'alinéa 2, point 1°, pour tous les travaux d'amélioration éligibles achevés jusqu'au 31 décembre 2023, les demandes en obtention d'une prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, se prescrivent par deux ans à partir de la date d'achèvement desdits travaux d'amélioration.

Les demandes en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap visée à l'article 28 se prescrivent par deux ans à partir de la date d'émission des factures relatives aux travaux de transformation éligibles.

Les demandes en obtention d'une prime de création d'un logement intégré se prescrivent par trois ans à partir de la date de l'autorisation de bâtir prévue à l'article 31, alinéa 2, point 3°.

(2) Les demandes de dispense de remboursement prévues par la présente loi se prescrivent par six mois à partir de la date de notification de la décision de remboursement du ministre au bénéficiaire.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, une suspension de la prescription peut être décidée par le ministre, sur avis de la commission, pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières.

(4) Dans le cas d'un recalcul des aides accordées dans un dossier, le remboursement des aides indûment touchées ne concerne qu'une période de dix ans à partir de la date de la dernière liquidation d'une aide au bénéficiaire.

La FEDAS Luxembourg salue l'adaptation des dispositions relatives à la prescription des demandes d'aides prévues par la nouvelle loi du 7 août 2023 concernant les demandes en obtention d'une prime d'accession à la propriété (VEFA) et d'une prime d'amélioration. Ces changements refléteraient mieux la situation réelle des personnes éligibles pour ces aides.

*

PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL

portant modification du règlement grand-ducal du 13 octobre 2023 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre prévues par la loi relative au logement abordable

Art. 1er. Redevances d'emphytéose

L'acquéreur, ou ses ayants droit, d'un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré payent une redevance d'emphytéose au moins annuellement. La redevance d'emphytéose est de ~~232~~ 269 euros par appartement par an. Elle est de ~~428~~ 497 euros par maison de type unifamilial par an.

Ces montants correspondent à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires.

La FEDAS Luxembourg approuve l'augmentation des redevances d'emphytéose pour les logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré en lien avec l'augmentation de l'indice des prix à la consommation.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

08

Chambre des Députés
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

JM/JCS P.V. LAT 08

Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

Procès-verbal de la réunion du 17 avril 2024

(réunion retransmise en direct)

Ordre du jour :

1. Approbation des projets de procès-verbal de la réunion jointe du 31 janvier 2024 (FIN, LAT) et de la réunion du 28 mars 2024

2. 8357 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement

   - Présentation du projet de loi
   - Désignation d'un rapporteur
   - Examen de l'avis du Conseil d'Etat
   - Examen de l'avis de la Fédération des acteurs du secteur social

3. 8358 Projet de loi portant modification de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

   - Présentation du projet de loi
   - Désignation d'un rapporteur
   - Examen de l'avis du Conseil d'Etat
   - Examen de l'avis de la Fédération des acteurs du secteur social

4. 8359 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »

   - Présentation du projet de loi
   - Désignation d'un rapporteur
   - Examen de l'avis du Conseil d'Etat
   - Examen de l'avis de la Fédération des acteurs du secteur social

5. Projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal du 13 octobre 2023 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre prévues par la loi relative au logement abordable

   - Présentation du projet de règlement grand-ducal

6. Informations sur les acquisitions de logements par l'Etat

7. 8362 Débat d'orientation sur le rapport d'activité de l'Ombudsman (2022)

   - Elaboration d'une prise de position de la Commission

[1] Retrouvez la vidéo de la réunion ici : https://www.chd.lu/fr/meeting/12899

8. 7856 Proposition de loi modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

- Suites à donner au courrier du Conseil d'Etat du 27 février 2024

9. 7642 Projet 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

- Présentation d'une nouvelle série d'amendements gouvernementaux
(suite à la demande du groupe politique LSAP du 16 avril 2024)

10. Divers

*

Présents : Mme Barbara Agostino, M. Gilles Baum, M. François Bausch, Mme Taina Bofferding, M. Alex Donnersbach, M. Emile Eicher, M. Luc Emering, M. Max Hengel, Mme Paulette Lenert, M. Marc Lies, Mme Lydie Polfer, M. David Wagner

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Mars Di Bartolomeo remplaçant M. Yves Cruchten
M. Fred Keup remplaçant Mme Alexandra Schoos

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

M. Romain Alff, Mme Diane Dupont, Mme Andrée Gindt, M. Jérôme Krier, Mme Marie-Josée Vidal, du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Mme Julie Abt, du groupe parlementaire DP

Mme Joëlle Merges, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Yves Cruchten, M. Félix Eischen, Mme Alexandra Schoos

*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission

*

1. Approbation des projets de procès-verbal de la réunion jointe du 31 janvier 2024 (FIN, LAT) et de la réunion du 28 mars 2024

Les projets de procès-verbal susmentionnés sont approuvés.

2. 8357 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement

- ***Présentation du projet de loi***

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), présente les grandes lignes du projet de loi sous rubrique, pour le détail duquel il est renvoyé au document parlementaire 8357. La loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement prévoit des dispositions nouvelles relatives à la prescription qui se sont révélées plus strictes pour des demandeurs qui auraient bénéficié de ces aides sous l'ancienne législation (loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement), laquelle a été abrogée avec effet au 1er septembre 2023. Or, l'intention du législateur n'était pas d'exclure ces demandeurs des aides en question, mais de créer une harmonisation et une certaine cohérence de différentes dispositions relatives aux aides individuelles au logement.

Le présent projet de loi vise donc à modifier l'article 49 de la loi du 7 août 2023 précitée par l'introduction de dispositions transitoires en adaptant sur deux points – pour une période limitée – les dispositions relatives à la prescription des demandes en obtention d'une prime d'accession à la propriété en cas d'une vente en état futur d'achèvement et les demandes en obtention d'une prime d'amélioration (visée à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, de ladite loi).

- ***Examen de l'avis du Conseil d'Etat***

Dans son avis du 29 mars 2024, le Conseil d'Etat constate que les dispositions que l'article sous rubrique tend à insérer dans la loi précitée du 7 août 2023 constituent des dispositions transitoires, de sorte qu'il demande aux auteurs du projet de loi, dans un souci d'une meilleure lisibilité de la loi précitée, de les déplacer vers l'article 58 de celle-ci en ce que celui-ci a trait aux dispositions transitoires.

Afin de faire ressortir que la dérogation que le point 1° vise à insérer à l'article 49, paragraphe 1er, alinéa 1er, de la loi précitée du 7 août 2023, porte sur les seuls actes authentiques documentant une vente en état futur d'achèvement, le Conseil d'Etat demande de faire de la phrase prévoyant qu'« [a]u cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune est prise en considération » un alinéa 2. Etant donné que l'alinéa 2 actuel deviendra alors l'alinéa 3, la disposition que le point 2° tend à insérer à l'article 49, paragraphe 1er, est à reformuler pour écrire :

> « Par dérogation à l'alinéa 3, point 1° ».

En outre, dans un souci de précision, le Conseil d'Etat demande aux auteurs de remplacer au point 1° les termes « les actes authentiques en relation avec une vente en état futur d'achèvement » par les termes « les actes authentiques documentant une vente en état futur d'achèvement ».

Le Conseil d'Etat émet par ailleurs une série d'observations de légistique formelle.

Il est proposé de tenir compte de ces recommandations, à l'exception du déplacement des dispositions que l'article unique tend à insérer dans la loi précitée du 7 août 2023, vers l'article 58 de l'article 49 de la loi du 7 août 2023 précitée.

- ***Examen de l'avis de la Fédération des acteurs du secteur social***

Dans son avis du 5 avril 2024, la Fédération des acteurs du secteur social Luxembourg salue l'adaptation des dispositions relatives à la prescription des demandes d'aides prévues par la loi du 7 août 2023 précitée concernant les demandes en obtention d'une prime d'accession à la propriété (VEFA) et d'une prime d'amélioration.

- ***Désignation d'un rapporteur***

La Commission désigne son Président, M. Gilles Baum (DP), comme rapporteur du présent projet de loi.

3. 8358 Projet de loi portant modification de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

- ***Présentation du projet de loi***

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), présente les grandes lignes du projet de loi sous rubrique, pour le détail duquel il est renvoyé au document parlementaire 8358. Le projet de loi vise à abroger les chapitres 1er à 2*quinquies* et l'article 66 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ainsi qu'à modifier les articles 88, 90, 91 et 92 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

- ***Examen de l'avis du Conseil d'Etat***

Dans son avis du 29 mars 2024, le Conseil d'Etat constate, à l'endroit de l'article 1er, que l'article 83 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, dans sa version actuellement en vigueur, a la teneur suivante : « La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogée, à l'exception des chapitres 1er à 2*sexies* et l'article 66. »

Selon le commentaire des articles, « La seule disposition de la loi de 1979 qui restera en vigueur sera […] l'article 14*octies* ».

L'article sous rubrique vise toutefois à supprimer les termes « des chapitres 1er à 2*sexies* et l'article 66 » ce qui aura comme conséquence que la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sera abrogée dans son intégralité.

Par ailleurs, le Conseil d'Etat note que l'article 83 de la loi précitée du 7 août 2023 prévoit une abrogation partielle de la loi précitée du 25 février 1979 et est, dès lors, à caractériser comme modification. Dans ce contexte, il est toutefois déconseillé de modifier des dispositions modificatives.

Partant, au vu des développements qui précèdent, l'article sous rubrique est à reformuler comme suit :

> « **Art. 1er.** Les chapitres 1er à 2*quinquies* et l'article 66 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont abrogés. »

Le Conseil d'Etat remarque, à l'endroit de l'article 2 du projet de loi, que le régime transitoire du calcul des loyers étant abordé aux alinéas 3 à 7 de l'article 88 de la loi précitée du 7 août 2023. Il convient dès lors de remplacer les termes « alinéas 2 à 7 » par les termes « alinéas 3 à 7 ».

La Haute Corporation émet par ailleurs une série d'observations de légistique formelle.

Il est proposé de tenir compte de ces recommandations.

- ***Examen de l'avis de la Fédération des acteurs du secteur social***

Dans son avis du 5 avril 2024, la Fédération des acteurs du secteur social Luxembourg (ci-après « FEDAS ») approuve la correction de l'abrogation incomplète de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement afin d'éviter tous les malentendus juridiques possibles. De plus, la FEDAS salue la suppression du régime transitoire du calcul des loyers.

La prolongation du délai de la transmission des listes des candidats-locataires et des locataires jusqu'au 30 septembre 2025 est approuvée par la FEDAS, qui salue également la prolongation du délai pour le choix du bailleur social jusqu'au 30 septembre 2025, liée à la prolongation du délai pour la transmission des listes des candidats-locataires et locataires.

Finalement, la FEDAS approuve aussi la prolongation de l'inscription au registre national des logements abordables jusqu'au 31 décembre 2025.

- ***Désignation d'un rapporteur***

La Commission désigne son Président, M. Gilles Baum (DP), comme rapporteur du présent projet de loi.

4. 8359 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »

- ***Présentation du projet de loi***

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), présente les grandes lignes du projet de loi sous rubrique, pour le détail duquel il est renvoyé au document parlementaire 8359. L'objectif consiste à augmenter le plafond des prêts que le Fonds du logement peut contracter sous la garantie de l'Etat de 135 à 250 millions d'euros.

- ***Examen de l'avis du Conseil d'Etat***

Dans son avis du 29 mars 2024, le Conseil d'Etat n'a pas d'observation à relever quant au fond du présent projet de loi.

- ***Examen de l'avis de la Fédération des acteurs du secteur social***

Dans son avis du 5 avril 2024, la Fédération des acteurs du secteur social Luxembourg salue l'augmentation de la limite de prêts bancaires sous la garantie de l'Etat de 135 à 250 millions d'euros. Cette décision permet au Fonds du logement de poursuivre et d'accroître ses investissements dans le logement social.

- ***Désignation d'un rapporteur***

La Commission désigne son Président, M. Gilles Baum (DP), comme rapporteur du présent projet de loi.

5. Projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal du 13 octobre 2023 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre prévues par la loi relative au logement abordable

- Présentation du projet de règlement grand-ducal

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), présente les grandes lignes du projet de règlement grand-ducal sous rubrique. L'objectif consiste à adapter les montants des redevances d'emphytéose en raison d'un changement de référence d'indice.

6. Informations sur les acquisitions de logements par l'Etat

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), donne la parole au Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, M. Claude Meisch, qui rappelle que, dans le cadre de l'interpellation de M. François Bausch (« déi gréng ») au sujet des mesures pour contrer la crise du logement[1], il a été convenu d'informer la Commission de façon régulière sur l'état d'avancement des acquisitions par l'Etat de projets en VEFA (vente en état futur d'achèvement), donnant suite à une motion afférente de M. Marc Goergen (« Piraten »). Au vu de la crise actuelle du secteur de la construction et du marché immobilier, il a été décidé de poursuivre le programme d'acquisition de projets en VEFA initié par le Gouvernement précédent. Cette approche permet d'assurer une continuité de l'activité de la construction, de maintenir des emplois du secteur de la construction et, par la même occasion, d'augmenter le nombre de logements abordables en propriété publique.

L'objectif est de renforcer ce programme à travers une hausse de la dotation du Fonds spécial pour le logement abordable. Dans le cadre du premier paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement présenté le 31 janvier 2024, le Gouvernement a décidé d'ajouter une enveloppe financière pluriannuelle (2024-2027) de 480 millions d'euros pour l'acquisition de projets de logements en VEFA, ce qui représente environ 800 logements. Le Ministère est en cours d'analyser, en concertation avec les promoteurs et développeurs privés, les critères définissant les conditions d'acquisition desdits projets. L'objectif consiste à accélérer les procédures tout en veillant à ce que les projets soumis à l'Etat respectent les critères en vigueur pour le logement abordable. La sélection des projets éligibles est effectuée par une commission d'acquisition créée à cet effet. Les dossiers soumis au Ministère sont analysés sur base d'un cahier des charges et doivent respecter des critères en matière de prix de la partie foncière et de la partie de construction ainsi qu'en matière de typologie des unités de logement abordable. A noter que la commission d'acquisition précitée fait preuve d'une certaine flexibilité lorsque les projets soumis ne respectent pas entièrement le cahier des charges susmentionné.

M. Claude Meisch donne à considérer qu'il est à ce stade difficile de communiquer des détails sur les dossiers de VEFA introduits au Ministère, étant donné que ses services sont liés à une clause de confidentialité jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente. D'une manière générale, l'orateur déclare l'intention du Gouvernement à poursuivre le programme d'acquisition de projets en VEFA à moyen et long terme, s'agissant d'un instrument supplémentaire pour l'Etat d'augmenter le nombre de logements abordables.

La représentante ministérielle donne par la suite de plus amples informations au sujet dudit programme, dans le cadre duquel les services du Ministère travaillent actuellement à la concrétisation de onze projets. Parmi ces onze projets, un seul a à ce stade fait l'objet d'un acte authentique de vente. Le projet situé à Differdange vise la réalisation de 61 unités de logement à un prix de 33 millions d'euros (arrondi). Quatre autres projets (125 logements à un prix de 55 millions d'euros (arrondi) sont en phase de préparation ou de finalisation de l'acte de vente. Six projets (186 logements à un prix de 114 millions d'euros) se trouvent actuellement en cours de discussion après avoir obtenu un avis favorable de la commission d'acquisition. Une trentaine d'offres ont dû être refusées pour des raisons de non-conformité avec le cahier des charges ou de désaccord financier.

Le ministre précise encore que les montants maximaux éligibles respectivement prix indicatifs pour l'acquisition de projets en VEFA fixés par l'Etat s'élèvent à un peu plus que 1 800 euros par m^2 pour la partie « foncier » (surface utile d'habitation) et à quelque 5 800 euros par m^2 pour la partie « construction ». Le montant pour la partie « construction » est adapté à l'évolution de l'indice des prix de la construction.

Echange de vues

[1] Séance publique de la Chambre des Députés du 12 mars 2024

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

- M. Marc Lies (CSV), tout en saluant l'importance du programme d'acquisition de projets en VEFA pour la redynamisation du secteur de la construction, estime qu'il serait opportun de varier les prix d'acquisition pour la partie « foncier » selon les régions du Grand-Duché. M. Claude Meisch dit partager ce point de vue. Pour que le programme d'acquisition de projets en VEFA fasse ses preuves, il faut en effet qu'il soit déployé sur l'ensemble du territoire, y compris la capitale et sa périphérie. Ceci est d'autant plus important qu'une répartition équitable de logements abordables dans toutes les régions du pays assure une meilleure mixité sociale.

- M. Marc Goergen (« Piraten »), tout en faisant preuve de compréhension pour les raisons de confidentialité qui empêchent M. Ministre de dévoiler de plus amples détails sur les négociations en cours avec les promoteurs, estime que les projets pour lesquels un acte authentique de vente a été signé devraient faire l'objet d'une transparence totale.

- M. Marc Goergen (« Piraten ») pose la question de savoir si le Ministère envisage une coopération avec des curateurs pour l'achat de projets en faillite. L'intervenant se renseigne également sur les possibilités d'une coopération avec des promoteurs privés afin de développer conjointement des projets qui, dès leur initiation, correspondent aux critères retenus dans le cahier des charges susmentionné. M. Claude Meisch se dit ouvert à une concertation étroite entre le Ministère et des promoteurs publics pour le développement conjoint de projets *ab initio*, pour autant que les exigences en matière de prix d'acquisition soient respectées. Le rachat de projets en faillite pourrait s'avérer difficile étant donné qu'il faut tenir compte des doléances de toutes les parties impliquées dans la faillite.

- En réponse à une question de M. Marc Goergen (« Piraten »), il est précisé que la commission d'acquisition susmentionnée est composée de représentants du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, du Ministère des Finances, de l'Inspection générale des finances, du Fonds du Logement et de la Société nationale des habitations à bon marché.

- M. François Bausch (« déi gréng ») estime que le programme d'acquisition de projets en VEFA fait ses preuves tant que le secteur de la construction se trouve en situation de crise conjoncturelle. Une fois cette crise surmontée, il serait opportun de faire abstraction du programme et de transférer les moyens financiers vers les promoteurs publics qui sont les partenaires privilégiés de l'Etat dans la réalisation de logements abordables. M. Claude Meisch explique que le Gouvernement entend prolonger ledit programme à moyen et long terme, au-delà de la crise conjoncturelle actuelle. Il s'agit d'une démarche volontariste du Gouvernement dans l'accélération de la construction de logements abordables. L'orateur souligne que l'enveloppe budgétaire susmentionnée de 480 millions d'euros sont des dépenses supplémentaires débloqués par l'Etat qui ne vont pas au détriment des moyens budgétaires mis à disposition des promoteurs publics qui, au cours des cinq dernières années, ont vu leurs dotations doubler dans la programmation budgétaire pluriannuelle pour atteindre deux milliards d'euros. Le Gouvernement met tout en œuvre pour permettre aux deux promoteurs publics de réaliser le plus grand nombre de projets de logements abordables possible.

- Mme Paulette Lenert (LSAP) demande de plus amples informations sur les critères à l'origine des refus prononcés par la commission d'acquisition et sur la marge de manœuvre à sa disposition dans l'évaluation des offres soumises. M. Claude Meisch explique que ladite commission dispose d'une certaine flexibilité dans l'appréciation des critères fixés dans le cahier des charges, mais que les promoteurs privés sont tenus à respecter les critères en matière de typologie applicable aux logements abordables, à l'instar des promoteurs publics. De même, il ne peut être envisagé de faire de concessions en matière des prix d'acquisition.

Il est convenu que ledit cahier des charges sera mis à disposition de la Commission[2], de même que les raisons à l'origine des refus prononcés par la commission d'acquisition.

- M. David Wagner (« déi Lénk ») se renseigne sur les convergences et divergences entre les cahiers des charges pour le développement de logements abordables appliqués par le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, d'une part, et la Ville de Luxembourg, d'autre part, qui, en octobre 2023, a également lancé un appel à des promoteurs privés pour l'acquisition de projets en VEFA destinés au logement abordable. En sa qualité de Bourgmestre de la Ville de Luxembourg, Mme Lydie Polfer (DP) explique que les deux cahiers des charges précités se distinguent surtout en matière de prix d'acquisition pour la partie « foncier » qui est de 1 800 euros par m^2 du côté de l'Etat et de 4 000 euros par m^2 du côté de la Ville de Luxembourg, alors que l'Etat et la Ville appliquent un prix identique (5 800 euros par m^2) pour la partie « construction ». L'intervenante souligne l'importance des initiatives tant au niveau de l'Etat qu'au niveau de sa Ville qui ont chacune comme objectif d'accélérer la mise à disposition de logements abordables, de pallier la crise du secteur de la construction et d'éviter la mise en faillite de ses entreprises. Même si les projets rachetés par la Ville ou l'Etat sont réalisés par des promoteurs privés, les logements construits sont propriété publique, à l'instar de ceux réalisés par les promoteurs publics. Il est par ailleurs précisé que lesdits logements restent en propriété publique et qu'une vente à des propriétaires privés est exclue.

- Dans ce contexte, M. Marc Goergen (« Piraten ») s'interroge s'il ne serait pas souhaitable que les autorités communales et gouvernementales s'unissent dans un seul programme d'acquisition au lieu de disperser leurs forces. M. Claude Meisch explique que l'engagement des communes dans la réalisation de logements abordables n'est pas récent. Elles y interviennent depuis longue date en tant que promoteurs publics que l'Etat soutient par la mise à disposition d'aides financières, de même que d'autres acteurs tels que des associations sans but de lucre par exemple. L'orateur souligne l'importance d'un engagement d'acteurs qui sont au plus près de la situation du terrain, au lieu d'une centralisation de la création de logements abordables.

7. 8362 Débat d'orientation sur le rapport d'activité de l'Ombudsman (2022)

La Commission procède à l'examen du rapport sous rubrique. Elle constate que le rapport de l'Ombudsman mentionne plusieurs réclamations dirigées contre le Service des aides au logement, portant essentiellement sur les lenteurs de traitement de dossiers. Le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, M. Claude Meisch, explique que le Ministère met tout en œuvre pour réduire les délais excessifs susmentionnés, en renforçant le Service des aides au logement en termes d'effectifs, améliorant l'échange d'informations entre administrations concernées et promouvant la numérisation des démarches administratives.

Echange de vues

Répondant à une question de M. Marc Goergen (« Piraten »), M. Claude Meisch explique que le *numerus clausus*, tel que fixé dans le projet de budget 2024, prévoit la création de quatre postes supplémentaires au sein du Service des aides au logement. L'orateur donne à considérer que la formation de ces nouveaux agents, de même que la mise en place des nouveaux outils informatiques, prennent du temps, de sorte que les délais réprouvés par l'Ombudsman ne vont pas se résorber de suite. A cela s'ajoutent les dispositions en matière d'aides individuelles au logement prévues dans le projet de loi 8353 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement qui risquent de faire augmenter dans un avenir proche le nombre de demandes à traiter par le Service des aides

[2] https://logement.public.lu/dam-assets/documents/professionnels/cahier_des_charges/cahier-des-charges.pdf

au logement. A noter que le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire entend lancer une campagne d'information au sujet des aides individuelles au logement afin de les porter davantage à la connaissance des bénéficiaires potentiels.

8. 7856 Proposition de loi modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), informe les membres que, dans un courrier adressé le 27 février 2024 par le Président du Conseil d'Etat au Président de la Chambre des Députés, la commission compétente du Conseil d'Etat se renseigne sur les suites réservées à la proposition de loi 7856 modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, eu égard aux dispositions de la nouvelle loi du 7 août 2023 relative au logement abordable qui remplace ladite loi du 25 février 1979.

Le Président de la Commission donne la parole à l'auteur de la proposition de loi sous rubrique, M. Marc Lies (CSV), qui explique que l'objectif du texte consiste à différencier la participation de l'Etat à l'acquisition de terrains selon leur degré de viabilisation, inclure les offices sociaux dans la liste des promoteurs publics, élargir la gestion locative sociale aux promoteurs privés et étendre le bénéfice des aides étatiques aux promoteurs privés qui investissent dans le logement locatif subventionné. L'orateur concède que la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable met en œuvre bon nombre de mesures qui partagent le même objectif que sa proposition de loi, mais qui ne sont pas suffisantes pour remédier au manque de logements abordables.

Echange de vues

- M. François Bausch (« déi gréng ») estime qu'une augmentation des aides étatiques est contreproductive pour pallier le manque de logements abordables et la crise de l'immobilier. Il importe de rompre la spirale vers la hausse des valeurs foncières, en empêchant par exemple qu'un simple acte administratif, comme une modification de la réglementation sur la densité de construction, fasse augmenter les prix. M. Marc Lies (CSV) explique que sa proposition de loi ne vise pas à accélérer la spirale de prix, mais à soutenir les promoteurs publics dans la construction de logements abordables et à y faire participer les promoteurs privés.

- M. Marc Goergen (« Piraten ») dit reconnaître des pistes intéressantes dans la proposition de loi sous rubrique qui méritent d'être poursuivies, telle par exemple l'inclusion des offices sociaux dans la liste des promoteurs publics.

- Mme Taina Bofferding (LSAP) rappelle que, dans sa prise de position du 28 février 2023, le Gouvernement en fonction à l'époque avait déclaré ne pas soutenir la proposition de loi sous rubrique, entre autres pour raison de non-référence aux dispositions européennes concernant des aides publiques en faveur d'acteurs privés.

- En guise de conclusion, M. Claude Meisch déclare la disposition du Gouvernement à examiner la proposition de loi sous rubrique à la lumière de l'accord de coalition 2023-2028. L'orateur marque son approbation avec l'idée de joindre les promoteurs privés à la création de logements abordables, tout en soulignant qu'il ne peut être question de faire bénéficier ces acteurs privés des aides mises à disposition des acteurs publics, si les logements construits ne sont pas cédés à la main publique. Néanmoins, le partenariat entre promoteurs publics et privés constitue une piste intéressante supplémentaire à creuser en vue d'accélérer la réalisation de logements abordables. L'orateur souligne encore les mérites de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, tout en annonçant son intention à y apporter des modifications en tenant compte des critiques afférentes des bailleurs sociaux.

Au vu de ces explications, M. Marc Lies (CSV) se dit disposé à retirer la proposition de loi sous rubrique du rôle des affaires de la Chambre des Députés.

9. 7642 Projet 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

Faute de temps, ce point est reporté à une prochaine réunion de la Commission.

10. Divers

Aucun point divers n'est abordé.

Luxembourg, le 17 avril 2024

Procès-verbal approuvé et certifié exact

8357/04, 8358/04, 8359/04

N° 8357[4]
N° 8358[4]
N° 8359[4]

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement

PROJET DE LOI

portant modification de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

PROJET DE LOI

portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(25.4.2024)

Trois projets de lois, ainsi qu'un projet de règlement grand-ducal, sont analysés dans cet avis, ayant chacun trait au logement abordable.

Le projet de loi n°8357 relative aux aides individuelles au logement (ci-après, le « Projet n°8357 ») a pour objet d'introduire des dispositions transitoires à la loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement. En effet, les demandeurs qui étaient éligibles aux aides individuelles en vertu de l'ancienne législation (à savoir, la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement), se sont retrouvés confrontés à de nouvelles dispositions plus strictes introduites par la loi modifiée du 7 août 2023, les privant ainsi de ces aides.

Le projet de loi n°8358 relative au logement abordable (ci-après le « Projet n°8358 ») vise à apporter des modifications à la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, afin *« de prolonger les délais relatifs à la mise en œuvre du registre national des logements abordables »*, ainsi qu'à abroger *« le régime transitoire du calcul des loyers, estimé trop complexe par les acteurs du terrain. »*

Le projet de loi n°8359 portant sur la réorganisation du Fonds du Logement (ci-après le « Projet n°8359 ») a pour objet de réorganiser l'établissement public nommé « Fonds du Logement ». Plus précisément, il vise *« à augmenter le plafond des prêts que le Fonds du Logement peut contracter sous la garantie de l'Etat. »*

Finalement, le projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal du 13 octobre 2013 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre prévues par la loi relative au logement abordable (ci-après, le « Projet de règlement grand-ducal ») vise l'adaptation des montants des aides à la pierre du fait d'un changement de référence d'indice.

En bref

- La Chambre de Commerce salue la rectification apportée par la Projet n°8357 à la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, permettant de ne pas exclure des personnes initialement éligibles aux aides individuelles au logement.
- Elle approuve la suppression du régime transitoire du calcul des loyers, tout en maintenant une certaine sélectivité sociale, sous réserve d'une modification des dispositions à supprimer.
- Elle souscrit à l'augmentation du plafond des prêts que le Fonds du Logement peut obtenir sous garantie de l'Etat. Néanmoins, elle préconise l'intégration du secteur privé, afin de maintenir les travailleurs dans l'emploi et d'augmenter l'offre de logements sur le marché et s'interroge quant à l'impact financier.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver les projets de loi, ainsi que le projet de règlement grand-ducal sous avis, sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Concernant le Projet n°8357

La loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, actuellement en vigueur, vise, selon l'exposé des motifs, une *« harmonisation et une certaine cohérence de différentes dispositions relatives aux aides individuelles au logement. »* Or, il a été constaté que certaines dispositions introduites concernant la prescription des demandes d'aides étaient devenues plus rigides pour des demandeurs qui auraient pourtant bénéficié de ces aides sous l'ancienne législation, abrogée depuis le 1er septembre 2023. Pour éviter l'exclusion de certains demandeurs d'aides au logement, le Projet n°8357 a pour objet d'introduire des dispositions transitoires.

Ainsi, pour les actes de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) signés avant le 31 décembre 2023, la prescription pour la demande d'une prime d'accession à la propriété se fait à partir de la date du début de la première occupation, et ce de façon annuelle, alors que la législation actuellement en vigueur la prévoyait un an après la signature de l'acte notarié.

Une disposition similaire est également prévue pour tous les travaux d'amélioration achevés jusqu'au 31 décembre 2023 inclus. La période de validité des demandes pour l'obtention d'une prime d'amélioration est de deux ans à compter de la date d'achèvement, et non plus après la date d'émission des factures relatives aux travaux d'amélioration.

Ces dispositions permettent d'éviter que des demandes, déposées juste après l'achèvement des travaux ayant été retardés, soient rejetées « pour cause de prescription ».

La Chambre de Commerce approuve les modifications que le Projet n°8357 apporte au niveau de l'accès à la propriété et aux travaux d'améliorations afin d'éviter d'exclure certaines personnes éligibles aux aides. Elle ne peut que soutenir une harmonisation des procédures, afin de ne pas désavantager les demandeurs d'aide au logement.

Toutefois, elle est étonnée de lire que le Projet n°8357 n'a pas de répercussions sur le budget de l'Etat, selon la fiche financière, alors qu'il prévoit d'inclure plus de personnes pouvant bénéficier des aides. Par conséquent, la Chambre de Commerce s'interroge, si le projet de loi n'entraînerait pas de coûts supplémentaires au budget de l'Etat.

Concernant le Projet n°8358

Le Projet n°8358, vise principalement à prolonger les délais quant à la mise en œuvre du registre national des logements abordables (RENLA). De plus, il a pour objet d'abroger le régime transitoire du calcul des loyers, car les acteurs du terrain le jugent trop complexe.

L'**article 1** du Projet n°8358 prévoit d'abroger entièrement la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, à l'exception de l'article 14*octies*. L'abrogation de ladite loi n'a jamais été complète en raison des différentes dates d'entrée en vigueur de la loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles et de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Pour répondre aux contraintes de nature très différentes (ressources humaines, administratives, financières ou autres), tout comme une complexité d'utilisation des outils informatiques rencontrés par les bailleurs sociaux lors du calcul des loyers, la suppression du régime transitoire du calcul des loyers est désormais prévue par **l'article 2**. Cet article mentionne également le fait que l'abrogation du régime transitoire du calcul des loyers sera socialement sélectif. La Chambre de Commerce se réjouit qu'une telle sélectivité soit appliquée et que les aides soient destinées aux ménages les plus vulnérables. Cette sélectivité permet, par conséquent, de sauvegarder l'efficacité globale des aides et évite un subventionnement général de la demande, qui pourrait conduire à un dopage des prix immobiliers. Pour rappel, le loyer abordable est calculé en appliquant au revenu net disponible mensuel, le taux d'effort qui est plafonné à 35%. D'après le Ministère du Logement, cela permet aux personnes concernées de disposer des ressources nécessaires pour mener une vie jugée décente. Le loyer est désormais adapté aux capacités financières d'un ménage. Si les revenus de ce dernier augmentent, le loyer sera revu à la hausse.

Par ailleurs, le Projet n°8358 a également pour objet de prolonger les délais de la transmission des listes des candidats-locataires et des bailleurs sociaux au registre national des logements abordables de 12 mois supplémentaires, portant la date limite au 30 septembre 2025. Suivant la même motivation de complexités et contraintes remontées par les bailleurs et promoteurs sociaux, le délai pour inscrire les logements affectés à la location au registre national des logements abordables est également prolongé avec une échéance prévue pour le 31 décembre 2025. Quant aux logements destinés à la vente, la date limite pour les inscrire au registre national des logements abordables est prolongée jusqu'au 31 décembre 2030.

La Chambre de Commerce est en faveur de toute facilitation quant au logement abordable. Par conséquent, elle est en faveur des simplifications proposées par ce projet de loi.

Concernant le Projet de loi n°8359

Le Fonds du Logement est un établissement public qui a été créé suite à la loi du 25 février 1979 telle que modifiée par la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », et qui jouit d'une autonomie financière et administrative. L'établissement est placé sous l'autorité du Ministre ayant le logement dans ses attributions. Ses principales missions consistent à louer et à vendre, ou un mix des deux, via des baux emphytéotiques, des logements à des personnes physiques telles que définies par la loi modifiée du 25 février 1979, sans réaliser de bénéfice.

Afin de pouvoir financer la réalisation de ses projets, le Fonds du Logement peut contracter des crédits sous la garantie de l'Etat. L'article 24 de la loi modifiée du 24 avril 2017, prévoit, depuis 2021, que le montant des prêts soit plafonné à 135 millions d'euros. Le Fonds du Logement a contracté plusieurs crédits au cours des dernières années en vue de financer ses projets. A la date du 31 décembre 2022, le solde atteignait 72.729.990,02 euros, avec une garantie d'Etat de 105 millions d'euros.

Par ailleurs, le Fonds du Logement constate deux choses concernant le besoin de financement. D'un côté, il note que lors des cinq dernières années, la dépendance financière envers les banques demeure très importante. De l'autre côté, le niveau de la croissance du besoin du fonds de roulement (BFR) a augmenté de 169% depuis 2019. L'engagement de la garantie d'Etat dans le total des crédits accordés par les établissements de crédits est également en hausse, passant d'un taux de 24,69% en 2019 à 57,78% en 2023. La garantie d'Etat devrait continuer à augmenter d'après le Plan de construction pluriannuel (PCP), car celui-ci prévoit des acquisitions de foncier, et un programme de rénovations du patrimoine lors des 5 prochaines années. Ainsi, selon l'exposé des motifs, les dépenses du Fonds du Logement vont inévitablement continuer leur progression à la hausse lors des trois prochaines années, avec une augmentation de 192%, passant de 141 à 228 millions d'euros par an. Le BFR continuera également à augmenter et devrait atteindre 194.630.693,27 euros en 2026, avant de baisser à 171.596.304,89 euros en 2028.

Par conséquent, la garantie étatique actuellement fixée à 135 millions d'euros ne sera plus suffisante en 2025 pour avoir accès à de nouveaux crédits permettant d'acquérir des projets en VEFA ou investir davantage dans d'autres projets de logements abordables. Pour cette raison, le Projet n°8359 envisage l'augmentation du plafond des prêts à 250 millions que le Fonds du Logement peut contracter sous forme de garantie d'Etat.

En raison des coûts élevés d'emprunt et de matériaux, la Chambre de Commerce peut approuver l'augmentation du plafond des prêts que le Fonds du Logement peut obtenir sous garantie de l'Etat. Elle estime que cette mesure pourra néanmoins aider efficacement à construire des logements

supplémentaires au Luxembourg et à contribuer à maintenir le personnel du secteur de la construction dans l'emploi. Pour rappel, le Fonds du Logement n'a achevé, sur la période 2018-2022, que 91 logements par an, un chiffre très bas par rapport aux niveaux qui seraient théoriquement requis pour répondre à la demande de logements.

Toutefois, la Chambre de Commerce s'interroge quant à l'affirmation de la fiche financière du Projet de loi sous avis que les modifications apportées n'ont pas de répercussions sur le budget de l'Etat. Elle se demande, si compte tenu de l'augmentation du plafond des prêts que le Fonds du Logement peut contracter sous la garantie d'Etat, passant de 135 à 250 millions d'euros, un impact potentiel sur le budget de l'Etat ne devrait pas être chiffré.

La Chambre de Commerce souhaite ajouter que le secteur privé pourrait fournir, sous les mêmes conditions que les bailleurs sociaux, un travail rapide et efficace. Il est donc essentiel d'impliquer les acteurs privés dans la construction de logements abordables pour maintenir les travailleurs dans l'emploi et pour contribuer à atteindre le niveau de logements nécessaire fixé à 6.000 unités par an, tel qu'annoncé par le Premier ministre Luc Frieden lors de la Table ronde « Logementsdësch » du 22 février 2024.

Dans ce contexte, la Chambre de Commerce souhaite insister sur cette position déjà évoquée lors d'un précédent avis.[1] Afin d'intégrer les professionnels du secteur privé dans la création de logements abordables, idéalement aux mêmes conditions que les promoteurs sans but lucratif, la Chambre de Commerce propose que cette intégration se fasse à travers une distinction entre « **logement abordable** » et « **logement social** ». Le logement social serait destiné aux personnes qui auraient des besoins plus prononcés en matière d'accompagnement social. Le logement abordable, quant à lui, aurait une autre clientèle cible, à savoir des ménages à revenu modeste, mais qui n'ont pas besoin d'un accompagnement social. Les acteurs du secteur privé seraient donc impliqués dans le cadre du modèle « logement abordable », tandis que les promoteurs sociaux dans celui du modèle du logement social.

Concernant le Projet de règlement grand-ducal

La Chambre de Commerce constate que le projet de règlement grand-ducal sous avis a pour objet d'adapter les montants des aides à la pierre en raison d'un changement de référence d'indice.

L'article 1er du Projet de règlement grand-ducal prévoit que l'acquéreur d'un logement abordable ou à coût modéré, ou bien ses ayants droit, payent une redevance d'emphytéose annuelle. Selon le commentaire de l'article 1, sous l'ancienne réglementation, le calcul de cette redevance se faisait sur la base de l'indice des prix à la consommation, tandis que sous la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, le système est modifié en faveur de l'échelle mobile des salaires, qui est désormais pris comme référence pour ce calcul. En raison de ce changement, les redevances applicables en octobre 2023 auraient augmenté par rapport à celles applicables en septembre 2023 (bien que le commentaire de l'article 1 mentionne une baisse, ce qui semble toutefois être une simple erreur de la part des auteurs). Ainsi, les redevances annuelles d'emphytéose pour un appartement passent de 232 à 269 euros et de 428 à 497 euros pour une maison, selon l'article 1.

La Chambre de Commerce soulève toutefois le manque de clarté du commentaire de l'article 1 du Projet de règlement grand-ducal sous avis.

Premièrement, comme mentionné plus haut, les redevances d'emphytéose devraient avoir « augmenté » et non « baissé » par rapport à celles applicables en septembre 2023.

Deuxièmement, le changement d'indice de l'indice des prix à la consommation en faveur de l'échelle mobile des salaires ne devrait pas entrainer d'augmentation différente. Elle s'interroge donc sur la formulation choisie. Les explications apportées par le commentaire de l'article 1 ne permettent pas à la Chambre de Commerce de comprendre comment le changement d'indice susmentionné peut entraîner une hausse des redevances annuelles d'emphytéose. Elle aurait ainsi souhaité de plus amples explications à ce sujet.

De manière générale, la Chambre de Commerce tient à rappeler sa position quant au système actuel d'indexation automatique et intégrale des salaires. Elle estime, en effet, que celui-ci est préjudiciable pour les entreprises en l'état, puisque les salaires évoluent selon l'évolution de l'indice des prix à la consommation et non parallèlement à l'évolution de la productivité. C'est donc une remise en question fondamentale du système d'indexation en vigueur qui doit être réalisée. La Chambre de Commerce

1 Lien vers l'avis 5975RMX sur le site de la Chambre de Commerce

propose, pour rappel, une réforme du système d'indexation, selon 3 piliers cumulatifs, qui sont les trois piliers du développement durable :

- 1er pilier, le pilier économique : une seule indexation maximum par an ;
- 2ème pilier, le pilier social : une indexation intégrale jusque 1,5 fois le revenu mensuel médian, ensuite une indexation plafonnée applicable jusqu'à 4 fois ce revenu médian, et finalement une indexation dégressive à partir de ce seuil (et absence d'indexation dès 5 fois le revenu médian) ;
- 3ème pilier, le pilier environnemental : une indexation basée sur un panier durable.

Enfin, la Chambre de Commerce estime que l'indice des prix à la consommation national (IPCN), dont l'évolution est à la base de l'indexation automatique, devrait être établi hors taxes et accises, dans la mesure où l'inclusion de ces éléments dans le prix, couplé au mécanisme de l'indexation, transforme un impôt sur la consommation en un impôt sur la production.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Concernant l'article unique du Projet n°8357

La Chambre de Commerce constate que le Projet n°8357 ne comporte qu'un seul article. Par conséquent, il conviendrait de remplacer les termes « Art.1er » par « Article unique »

Par ailleurs, il y a lieu de modifier le terme suivant au point 1° de l'article. La Chambre de Commerce propose de modifier comme suit (suppressions en barré, ajouts en gras) :

*« A l'alinéa 1er, après la ~~1re~~ **première** phrase est insérée une nouvelle phrase libellée comme suit : « Par dérogation, pour les actes authentiques en relation avec une vente en état futur d'achèvement signés jusqu'au 31 décembre 2023, les demandes en obtention d'une prime d'accession à la propriété se prescrivent par un an à partir de la date du début de la première occupation ; »*

Concernant l'article 2 du Projet n°8358

L'article 2 du Projet n°8358 a pour objet de supprimer les alinéas 2 à 7 de l'article 88 de la loi du 7 août 2023, en vue d'abroger le régime transitoire du calcul des loyers. La Chambre de Commerce relève, après examen du texte coordonné, que l'abrogation du calcul des loyers n'est prévue qu'à partir du troisième alinéa de l'article 88. Le deuxième alinéa de l'article 2, quant à lui, est relatif à la révision du loyer prévu par l'article 62 de loi du 7 août 2023. La Chambre de Commerce invite les auteurs à modifier l'article comme suit (suppressions en barré, ajouts en gras) :

*"A l'article 88 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, les alinéas ~~2~~ **3** à 7 sont supprimés."*

Concernant l'article unique du Projet n°8359

La Chambre de Commerce remarque que le Projet n°8359 ne contient qu'un seul article, de sorte qu'elle propose aux auteurs de remplacer les termes « Art. 1er » par « Article unique »

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver les trois projets de loi, ainsi que le règlement grand-ducal sous avis, sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8359/03

N° 8359³

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »

* * *

AVIS DU SYNDICAT DES VILLES ET COMMUNES LUXEMBOURGEOISES

(22.4.2024)

Le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises remercie Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire de l'avoir consulté, par courrier du 7 mars 2024, au sujet du projet de loi n°8359 portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement ».

Le projet sous avis vise à modifier l'article 24 de la même loi en vue d'augmenter le plafond des prêts que le « Fonds du Logement » peut contracter sous la garantie de l'État jusqu'à deux cent cinquante millions d'euros.

Le SYVICOL ne peut que saluer cette augmentation des ressources financières du Fonds, qui pourra contribuer à une réalisation renforcée de logements abordables, y compris en collaboration avec les communes.

Adopté par le bureau du SYVICOL, le 22 avril 2024

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8359/05

N° 8359[5]

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

(2.5.2024)

La Commission se compose de : M. Gilles BAUM, Président-Rapporteur ; Mme Barbara AGOSTINO, M. François BAUSCH, Mme Taina BOFFERDING, M. Yves CRUCHTEN, M. Alex DONNERSBACH, M. Emile EICHER, M. Félix EISCHEN, M. Luc EMERING, M. Max HENGEL, Mme Paulette LENERT, M. Marc LIES, Mme Lydie POLFER, Mme Alexandra SCHOOS, M. David WAGNER, Membres.

*

I. ANTECEDENTS

Le projet de loi sous rubrique a été déposé à la Chambre des Députés le 4 mars 2024 par Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire. Le texte du projet était accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire des articles, d'une fiche financière, du texte coordonné de la loi à modifier, d'une fiche d'évaluation d'impact et d'un check de durabilité.

Le Conseil d'Etat a émis son avis le 29 mars 2024.

Le projet de loi a fait l'objet d'un avis de la Fédération des acteurs du secteur social le 5 avril 2024.

Le projet de loi sous rubrique a été présenté à la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire lors de sa réunion du 17 avril 2024. A cette occasion, la Commission a procédé à l'examen de l'avis du Conseil d'Etat, avant de désigner son Président, M. Gilles Baum, comme rapporteur du projet de loi sous rubrique.

Le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises a émis son avis en date du 22 avril 2024.

Le projet de loi a fait l'objet d'un avis de la Chambre de Commerce, émis le 25 avril 2024.

Le 2 mai 2024, la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire a adopté le présent rapport.

*

II. OBJET DU PROJET DE LOi

Le présent projet de loi vise à augmenter le plafond des prêts que le Fonds du Logement peut contracter sous la garantie de l'Etat. Le plafond des prêts, fixé actuellement à 135 millions d'euros, risque d'être insuffisant à partir de 2025 au plus tard. Si en sus des projections, le Fonds du logement allait être amené à acquérir davantage de projets en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou investir dans d'autres projets pour soutenir la politique du logement abordable, les problèmes de trésorerie s'appliqueraient déjà pour l'année en cours (2024).

Par conséquent, il est proposé d'augmenter le plafond des prêts que le Fonds du logement peut contracter sous la garantie de l'Etat de 135 à 250 millions d'euros.

*

III. AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Dans son avis du 29 mars 2024, le Conseil d'Etat n'a pas d'observation à relever quant au fond du présent projet de loi.

*

IV. AVIS DE LA FEDERATION DES ACTEURS DU SECTEUR SOCIAL

Dans son avis du 5 avril 2024, la Fédération des acteurs du secteur social Luxembourg salue l'augmentation de la limite de prêts bancaires sous la garantie de l'Etat de 135 à 250 millions d'euros. Cette décision permet au Fonds du logement de poursuivre et d'accroître ses investissements dans le logement abordable.

*

V. AVIS DU SYNDICAT DES VILLES ET COMMUNES LUXEMBOURGEOISES

Dans son avis du 22 avril 2024, le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises salue l'augmentation des ressources financières du Fonds du Logement, qui pourra contribuer à une réalisation renforcée de logements abordables, y compris en collaboration avec les communes.

*

VI. AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

Dans son avis du 25 avril 2024, la Chambre de Commerce dit approuver l'augmentation du plafond des prêts que le Fonds du Logement peut obtenir sous la garantie de l'Etat. Elle estime que cette mesure peut contribuer à la construction de logements supplémentaires au Luxembourg et au maintien dans l'emploi du personnel du secteur de la construction.

La Chambre de Commerce s'interroge toutefois quant à l'affirmation de la fiche financière du présent projet de loi selon laquelle les modifications apportées n'ont pas de répercussion sur le budget de l'Etat, et se demande si un impact potentiel sur ledit budget ne devrait pas être chiffré.

La chambre professionnelle donne finalement à considérer que le secteur privé pourrait fournir, sous les mêmes conditions que les bailleurs sociaux, un travail rapide et efficace. Il est donc essentiel d'impliquer les acteurs privés dans la construction de logements abordables, idéalement aux mêmes conditions que les promoteurs sans but lucratif.

*

VII. COMMENTAIRE DE L'ARTICLE UNIQUE

Article unique

Aux termes de l'article 24 de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », le plafond des prêts que le Fonds peut contracter sous la garantie de l'Etat est actuellement de 135 millions d'euros.

Il est proposé d'augmenter le plafond des prêts que le Fonds peut contracter sous la garantie de l'Etat à 250 millions d'euros.

Dans son avis du 29 mars 2024, le Conseil d'Etat recommande, du point de vue de la légistique formelle, de remplacer les termes « **Art. 1er.** » par les termes « **Article unique.** », étant donné que le projet de loi sous rubrique ne comporte qu'un seul article.

Il est suggéré d'insérer les termes « ceux de » après les termes « sont remplacés par ».

La Commission tient compte de ces recommandations.

*

VIII. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION DU LOGEMENT ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Au vu des observations qui précèdent, la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi dans la teneur qui suit :

*

PROJET DE LOI

portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »

Article unique. A l'article 24 de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », les termes « cent trente-cinq » sont remplacés par ceux de « deux cent cinquante ».

Luxembourg, le 2 mai 2024

Le Président-Rapporteur,
Gilles BAUM

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

Texte voté - projet de loi N°8359

Chambre des Députés
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

N°8359

PROJET DE LOI

portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »

*

Article unique. A l'article 24 de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », les termes « cent trente-cinq » sont remplacés par ceux de « deux cent cinquante ».

Projet de loi adopté par la Chambre des Députés
en sa séance publique du 14 mai 2024

Le Secrétaire général, Le Président,

s. Laurent Scheeck s. Claude Wiseler

Bulletin de vote 12 - Projet de loi N°8359

Bulletin de Vote (Vote Public)

Date: 14/05/2024 19:53:35
Scrutin: 12
Vote: PL 8359 - Fonds du Logement
Description: Projet de loi N°8359

Président: M. Wiseler Claude
Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	46	0	0	46
Procurations:	14	0	0	14
Total:	60	0	0	60

CSV

Nom du député	Vote	(Procuration)	Nom du député	Vote	(Procuration)
Adehm Diane	Oui		Arendt épouse Kemp Nancy	Oui	
Bauer Maurice	Oui		Boonen Jeff	Oui	
Donnersbach Alex	Oui		Eicher Emile	Oui	
Eischen Félix	Oui		Galles Paul	Oui	
Hansen Christophe	Oui		Hengel Max	Oui	
Kemp Françoise	Oui		Lies Marc	Oui	
Modert Octavie	Oui		Morgenthaler Nathalie	Oui	
Mosar Laurent	Oui		Spautz Marc	Oui	
Weiler Charel	Oui		Weydert Stéphanie	Oui	
Wiseler Claude	Oui		Wolter Michel	Oui	(Adehm Diane)
Zeimet Laurent	Oui	(Weydert Stéphanie)			

DP

Agostino Barbara	Oui	(Graas Gusty)	Arendt Guy	Oui	
Bauler André	Oui		Baum Gilles	Oui	
Beissel Simone	Oui		Cahen Corinne	Oui	(Bauler André)
Emering Luc	Oui	(Etgen Fernand)	Etgen Fernand	Oui	
Goldschmidt Patrick	Oui		Graas Gusty	Oui	
Hartmann Carole	Oui		Minella Mandy	Oui	(Arendt Guy)
Polfer Lydie	Oui		Schockmel Gérard	Oui	

LSAP

Biancalana Dan	Oui		Bofferding Taina	Oui	
Braz Liz	Oui	(Engel Georges)	Closener Francine	Oui	
Cruchten Yves	Oui		Delcourt Claire	Oui	(Cruchten Yves)
Di Bartolomeo Mars	Oui	(Bofferding Taina)	Engel Georges	Oui	
Fayot Franz	Oui	(Biancalana Dan)	Haagen Claude	Oui	
Lenert Paulette	Oui				

ADR

Engelen Jeff	Oui		Kartheiser Fernand	Oui	
Keup Fred	Oui		Schoos Alexandra	Oui	
Weidig Tom	Oui				

déi gréng

Bausch François	Oui		Sehovic Meris	Oui	(Bausch François)
Tanson Sam	Oui	(Welfring Joëlle)	Welfring Joëlle	Oui	

Bulletin de Vote (Vote Public)

Date: 14/05/2024 19:53:35
Scrutin: 12
Vote: PL 8359 - Fonds du Logement
Description: Projet de loi N°8359

Président: M. Wiseler Claude
Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	46	0	0	46
Procurations:	14	0	0	14
Total:	60	0	0	60

Nom du député	Vote	(Procuration)	Nom du député	Vote	(Procuration)
Piraten					
Clement Sven	Oui	(Polidori Ben)	Goergen Marc	Oui	
Polidori Ben	Oui				
DÉI LÉNK					
Baum Marc	Oui	(Wagner David)	Wagner David	Oui	

Le Président:

Le Secrétaire Général:

8359/06

N° 8359[6]

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »

* * *

DISPENSE DU SECOND VOTE CONSTITUTIONNEL PAR LE CONSEIL D'ETAT

(21.5.2024)

Le Conseil d'État,

appelé par dépêche du Président de la Chambre des députés du 14 mai 2024 à délibérer sur la question de dispense du second vote constitutionnel du

PROJET DE LOI
portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »

qui a été adopté par la Chambre des députés dans sa séance du 14 mai 2024 et dispensé du second vote constitutionnel ;

Vu ledit projet de loi et l'avis émis par le Conseil d'État en sa séance du 29 mars 2024 ;

se déclare d'accord

avec la Chambre des députés pour dispenser le projet de loi en question du second vote prévu par l'article 78, paragraphe 4, de la Constitution.

Ainsi décidé en séance publique à l'unanimité des 17 votants, le 21 mai 2024.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Marc THEWES

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

Mémorial A N° 207 de 2024

JOURNAL OFFICIEL

DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

MÉMORIAL A

N° 207 du 28 mai 2024

Loi du 22 mai 2024 portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement ».

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

Notre Conseil d'État entendu ;

Vu l'adoption par la Chambre des Députés ;

Vu la décision de la Chambre des Députés du 14 mai 2024 et celle du Conseil d'État du 21 mai 2024 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

Avons ordonné et ordonnons :

Article unique.

À l'article 24 de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », les termes « cent trente-cinq » sont remplacés par ceux de « deux cent cinquante ».

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
et de l'Aménagement du territoire,
Claude Meisch

Le Ministre des Finances,
Gilles Roth

Palais de Luxembourg, le 22 mai 2024.
Henri

Doc. parl. 8359 ; législature 2023-2028.

Résumé

N° 8359

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI
portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »

Le présent projet de loi vise à augmenter le plafond des prêts que le Fonds du Logement peut contracter sous la garantie de l'Etat. Le plafond des prêts, fixé actuellement à 135 millions d'euros, risque d'être insuffisant à partir de 2025 au plus tard. Si en sus des projections, le Fonds du logement allait être amené à acquérir davantage de projets en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou investir dans d'autres projets pour soutenir la politique du logement abordable, les problèmes de trésorerie s'appliqueraient déjà pour l'année en cours (2024).

Par conséquent, il est proposé d'augmenter le plafond des prêts que le Fonds du logement peut contracter sous la garantie de l'Etat de 135 à 250 millions d'euros.