



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dossier consolidé

Débat d'orientation 8362

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

Date de dépôt : 11-03-2024

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

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
11-03-2024	Rapport d'activité de l'Ombudsman (2022)	Document écrit de dépôt	<u>3</u>
20-03-2024	Commission des Institutions Procès verbal (05) de la reunion du 20 mars 2024	05	<u>5</u>
17-04-2024	Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire Procès verbal (08) de la reunion du 17 avril 2024	08	<u>11</u>

Document écrit de dépôt

Aucun support électronique n'est disponible pour ce document.

05

Commission des Institutions

Procès-verbal de la réunion du 20 mars 2024

Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 13 mars 2024
2. 8355 Projet de loi portant modification
1° de la loi électorale modifiée du 18 février 2003 et
2° de la loi modifiée du 16 juin 2017 sur l'organisation du Conseil d'État
 - Continuation de la présentation du projet de loi
 - Examen de l'avis du Conseil d'État
3. 8362 Débat d'orientation sur le rapport d'activité de l'Ombudsman (2022)
 - Élaboration d'une prise de position
4. Divers

*

Présents : M. Guy Arendt, M. André Bauler, M. Marc Baum, Mme Simone Beissel, M. Mars Di Bartolomeo, M. Fernand Kartheiser, Mme Octavie Modert, Mme Nathalie Morgenthaler, Mme Sam Tanson, M. Charel Weiler, M. Laurent Zeimet

Mme Mandy Minella remplaçant M. Gilles Baum
M. Sven Clement remplaçant M. Ben Polidori

M. Jeff Fettes, Mme Anne Greiveldinger, du Ministère d'État

Mme Carole Closener, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Gilles Baum, Mme Liz Braz, M. Ben Polidori, M. Michel Wolter

*

Présidence : M. Laurent Zeimet, Président de la Commission

*

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 13 mars 2024

Le projet de procès-verbal de la réunion du 13 mars 2024 est approuvé.

2. 8355 Projet de loi portant modification

**1° de la loi électorale modifiée du 18 février 2003 et
2° de la loi modifiée du 16 juin 2017 sur l'organisation du Conseil d'État**

Le représentant du Ministère d'Etat poursuit la présentation du projet de loi, entamée lors de la réunion du 13 mars dernier.

- **Précision que les [50, 100 et 250] électeurs qui présentent une liste de candidats ne peuvent pas en même temps être candidats sur la liste qu'ils présentent et abandon de renseigner la profession des présentants sur cette liste (art. 9) ;**

Plusieurs membres de la Commission sont d'avis que les candidats qui présentent une liste devraient pouvoir en même temps être candidats. Partant la Commission décide de renoncer à cette modification qui sera commentée dans le projet de rapport afin de préciser qu'un candidat peut figurer parmi les électeurs présentant sa liste.

- **Abandon des témoins-suppléants (art. 10) ;**

Pour éviter des démarches bureaucratiques supplémentaires, il est suggéré d'abandonner les témoins-suppléants.

Néanmoins, pour donner suite à des critiques exprimées par plusieurs membres, la Commission décide de renoncer à cette modification.

- **Comblent le vide juridique au niveau de l'attribution des numéros d'ordre aux partis ou groupements politiques en cas d'élections législatives qui suivent les élections communales et plus précisément si un parti ou groupement politique ne s'est pas vu attribuer le même numéro d'ordre dans toutes les communes du pays lors des élections communales (art. 11) ;**

Le représentant du Ministère d'Etat indique que la disposition de l'alinéa 12 de l'article 139 de la loi électorale s'applique aux élections qui se déroulent au cours d'une même année civile.

La Commission approuve l'ajout de cette précision.

- **Envoi direct des procès-verbaux par les présidents des bureaux principaux à la Chambre des Députés au lieu de passer par l'intermédiaire du Gouvernement (art. 12 et 14) ;**

Cette modification ne soulève pas d'observation de la part de la Commission.

- **Mesures de simplification au niveau des paquets à envoyer par les présidents des bureaux principaux à la Chambre des Députés (art. 13) ;**

Le représentant du Ministère d'Etat explique que cette modification s'impose d'un point de vue pratique : il existe des cas dans lesquels un seul paquet ne saurait contenir tous les bulletins.

- **Précision que la carte d'identité ou le passeport que les personnes domiciliées à l'étranger doivent produire à l'occasion de leur demande de**

vote par correspondance doit être la carte d'identité ou le passeport luxembourgeois (art. 15) ;

Monsieur Sven Clement (Piraten) désapprouve cette disposition en évoquant la situation des étrangers ayant entamé la procédure de recouvrement de la nationalité luxembourgeoise mais n'ayant pas encore de papiers luxembourgeois. Par ailleurs il soulève l'existence d'une différence de traitement entre les Luxembourgeois résidant au Grand-Duché et les Luxembourgeois résidant à l'étranger et enregistrés dans le Registre national des personnes physiques (ci-après « RNPP »). Les derniers peuvent participer par le moyen de l'identité numérique LuxTrust aux démarches administratives ; mais pour participer aux élections, ils doivent fournir une copie du passeport ou de la carte d'identité pour prouver leur nationalité. Il rappelle que l'article 5, paragraphe 2^e, lettre f), de la loi du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques¹ dispose que le RNPP comprend les données de « la ou les nationalités ou le statut d'apatride ».

En outre, il regrette que les recommandations de la Commission de la vérification des pouvoirs pour une réforme de la loi électorale n'aient pas été considérées pour ce projet de loi.

Le représentant du Ministère d'Etat affirme que les recommandations de la Chambre des Députés ont bien été prises en compte et que la loi électorale sera modifiée au fur et à mesure. Cependant le projet de loi sous rubrique se focalise sur les éléments d'urgence. Par ailleurs, l'orateur indique que l'article 15 du projet de loi ne vise pas à altérer la procédure administrative, mais simplement à préciser que la carte d'identité ou le passeport doivent être luxembourgeois. La preuve des documents est essentielle pour participer aux élections et la disposition n'a soulevé aucune observation du Conseil d'Etat. L'orateur propose de transmettre ces questions de nature technique et informatique au RNPP et au Centre des technologies de l'information de l'État et d'y revenir ultérieurement.

- **Introduction de la possibilité de fixer la date des élections communales complémentaires au jour des élections législatives et/ou européennes si ces dernières ont lieu entre trois et six mois à partir de la réception par le ministre de la décision de procéder à des élections complémentaires (art. 16).**

Cette modification suit une demande et les recommandations du Ministère des Affaires intérieures. Le collège des bourgmestres et échevins doit prendre l'initiative pour demander des élections complémentaires. Le représentant du Ministère d'Etat met en avant le fait que ceci constitue une option et non pas une obligation.

*

Madame Sam Tanson (déi gréng) et Monsieur Marc Baum (déi Lénk) demandent des explications quant aux termes de « député ou conseiller « sortant ou en fonction » », utilisés à plusieurs reprises dans la loi électorale. Il est proposé d'y revenir ultérieurement avec des explications.

Examen de l'avis du Conseil d'Etat

Le représentant du Ministère d'Etat expose les grandes lignes de l'avis du Conseil d'Etat, pour les détails duquel il est prié de se référer au document parlementaire afférent.

Article 3

¹ <https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/2013/06/19/n3/jo>

Le Conseil d'Etat demande d'aligner le libellé de l'alinéa 4 sur celui de l'alinéa 2.
La Commission décide de suivre le Conseil d'Etat.

Articles 4 et 5

Sans observation.

Article 6

Selon le Conseil d'Etat, la première phrase de l'article 79, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, est à supprimer comme superfétatoire.

Il s'ensuit une discussion sur la plus-value de l'insertion du terme « nécessairement » ainsi que le sens de cette première phrase, avec ou sans le mot « nécessairement », suite à laquelle la Commission décide de suivre le Conseil d'Etat.

Article 7

En réponse aux observations du Conseil d'Etat, le représentant du Ministère d'Etat indique que, vu l'absence de développements informatiques, la remarque du Conseil d'Etat est superfétatoire.

Articles 8 à 22

Sans observation.

Article 23

En réponse aux observations du Conseil d'Etat, la Commission est d'avis qu'il n'y a pas lieu d'ajouter les logos des partis européens sur les bulletins de vote pour les élections européennes.

Articles 28 et 29

Les observations du Conseil d'Etat n'appellent pas de commentaires de la part de la Commission.

Observations d'ordre légistique

La Commission décide de suivre le Conseil d'Etat dans ses observations d'ordre légistique.

Examen de l'avis de la Commission Nationale pour la Protection des Données :

Le représentant du Ministère d'Etat présente les grandes lignes de l'avis de la Commission Nationale pour la Protection des Données (ci-après « CNPD ») pour les détails duquel il est prié de se référer au document parlementaire afférent. Concernant la recommandation de la CNPD que la liste établie par le CTIE devrait se limiter aux seules données nécessaires, il est précisé qu'il ne s'agit que d'une partie des données listées (5 au total) par l'article 5, paragraphe 2, de la loi du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques. Dans la mesure où les données récoltées le sont à des fins de vérification, le traitement est donc licite.

Monsieur Sven Clement (Piraten) suggère d'ajouter dans le commentaire de l'article la liste des données récoltées.

3. 8362 Débat d'orientation sur le rapport d'activité de l'Ombudsman (2022)

Les membres de la Commission constatent que l'Ombudsman n'a été saisi d'aucun dossier relevant du domaine des institutions. Un courrier sera adressé au Président de la Chambre des Députés pour l'en informer.

4. Divers

La prochaine réunion aura lieu lundi, le 25 mars 2024 à 9h00 avec l'ordre du jour suivant :

- Présentation par M. le Premier Ministre du volet « Institutions » du projet de budget 2024.

La réunion du mercredi 27 mars 2024 à 10h00 aura pour ordre du jour :

- Dossier parlementaire n°8355 : Projet de loi portant modification 1° de la loi électorale modifiée du 18 février 2003 et 2° de la loi modifiée du 16 juin 2017 sur l'organisation du Conseil d'État
 - Continuation de l'examen du projet de loi
- Motion déposée le 9 mars 2022 par M. Sven Clement relative à l'ajout d'une rubrique « Objectifs à valeur constitutionnelle » sur la fiche d'évaluation d'impact
 - Examen de la motion

Luxembourg, le 20 mars 2024

Procès-verbal approuvé et certifié exact

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

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 1^{er} 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'accèsion 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 1^{er}, point 1^o, 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^o vise à insérer à l'article 49, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, 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^o tend à insérer à l'article 49, paragraphe 1^{er}, est à reformuler pour écrire :

« Par dérogation à l'alinéa 3, point 1^o ».

En outre, dans un souci de précision, le Conseil d'Etat demande aux auteurs de remplacer au point 1^o 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'accèsion 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 1^{er} à 2^{quinièmes} 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 1^{er}, 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 1^{er} 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 1^{er} 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. 1^{er}.** Les chapitres 1^{er} à 2^{quinièmes} 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.

Enfin, 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 logement¹, 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 m² pour la partie « foncier » (surface utile d'habitation) et à quelque 5 800 euros par m² 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 Commission², 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 m² du côté de l'Etat et de 4 000 euros par m² du côté de la Ville de Luxembourg, alors que l'Etat et la Ville appliquent un prix identique (5 800 euros par m²) 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 réprochés 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