



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 07 novembre 2019

Ordre du jour :

1. **7258A** **Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

- 7258B** **Projet de loi relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation**
 - Désignation d'un nouveau rapporteur / d'une nouvelle rapportrice

2. **7500** **Projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2020 et modifiant :**
 - 1° la loi générale des impôts du 22 mai 1931 (Abgabenordnung) ;
 - 2° la loi du 27 juillet 1938 portant création d'un fonds de réserve pour la crise
 - 3° la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
 - 4° la loi modifiée du 10 mars 1969 portant institution d'une inspection générale des finances ;
 - 5° la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée ;
 - 6° la loi modifiée du 28 mars 1997 concernant l'exploitation des chemins de fer et
 - 1° approuvant le protocole additionnel du 28 janvier 1997 portant modification de la Convention belgo-franco-luxembourgeoise relative à l'exploitation des chemins de fer du Grand-Duché, signée à Luxembourg, le 17 avril 1946 ;
 - 2° approuvant les statuts modifiés de la Société Nationale des Chemins de Fer Luxembourgeois (CFL) ;
 - 3° concernant les interventions financières et la surveillance de l'État à l'égard des CFL et
 - 4° portant modification de la loi du 10 mai 1995 relative à la gestion de l'infrastructure ferroviaire
 - 7° la loi modifiée du 24 décembre 1996 portant introduction d'une bonification d'impôt sur le revenu en cas d'embauchage de chômeurs
 - 8° la loi modifiée du 28 avril 1998 portant :
 - a) harmonisation de l'enseignement musical dans le secteur communal ;
 - b) modification de l'article 5 de la loi du 24 mai 1989 sur le contrat de travail ;
 - c) modification de la loi modifiée du 22 juin 1963 fixant le régime des traitements des fonctionnaires ;

9° la loi modifiée du 17 décembre 2010 fixant les droits d'accise et les taxes assimilés sur les produits énergétiques, l'électricité, les produits de tabacs manufacturés, l'alcool et les boissons alcooliques ;
10° la loi modifiée du 29 avril 2014 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2014 ;
11° la loi modifiée du 25 mars 2015 fixant le régime des traitements et les conditions et modalités d'avancement des fonctionnaires de l'État ;
12° la loi du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile ;
13° la loi du 10 août 2018 portant organisation de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA
- Rapporteur : M. Yves Cruchten

7501 **Projet de loi relatif à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2019-2023**
- Rapporteur : M. Yves Cruchten

- Présentation du volet Logement

3. 7495 **Projet de loi portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement**

4. Divers

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. François Benoy, M. Yves Cruchten, M. Franz Fayot, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Marc Lies, M. David Wagner

Mme Diane Adehm remplaçant M. Emile Eicher, M. Gilles Roth remplaçant M. Félix Eischen

M. Henri Kox, Ministre du Logement

Mme Diane Dupont, Mme Tania Garcia Fernandes, Ministère du Logement

M. Patrick Weimerskirch, attaché parlementaire du groupe LSAP

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés: M. André Bauler, M. Frank Colabianchi, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence: Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. 7258A **Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

7258B **Projet de loi relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation**

- Désignation d'un nouveau rapporteur / d'une nouvelle rapportrice

Mme la Présidente est désignée rapportrice des projets de loi 7258A et 7258B.

- 2. 7500** **Projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2020 et modifiant :**
- 1° la loi générale des impôts du 22 mai 1931 (Abgabenordnung) ;
 - 2° la loi du 27 juillet 1938 portant création d'un fonds de réserve pour la crise
 - 3° la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
 - 4° la loi modifiée du 10 mars 1969 portant institution d'une inspection générale des finances ;
 - 5° la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée ;
 - 6° la loi modifiée du 28 mars 1997 concernant l'exploitation des chemins de fer et
 - 1° approuvant le protocole additionnel du 28 janvier 1997 portant modification de la Convention belgo-franco-luxembourgeoise relative à l'exploitation des chemins de fer du Grand-Duché, signée à Luxembourg, le 17 avril 1946 ;
 - 2° approuvant les statuts modifiés de la Société Nationale des Chemins de Fer Luxembourgeois (CFL) ;
 - 3° concernant les interventions financières et la surveillance de l'État à l'égard des CFL et
 - 4° portant modification de la loi du 10 mai 1995 relative à la gestion de l'infrastructure ferroviaire
 - 7° la loi modifiée du 24 décembre 1996 portant introduction d'une bonification d'impôt sur le revenu en cas d'embauchage de chômeurs
 - 8° la loi modifiée du 28 avril 1998 portant :
 - a) harmonisation de l'enseignement musical dans le secteur communal ;
 - b) modification de l'article 5 de la loi du 24 mai 1989 sur le contrat de travail ;
 - c) modification de la loi modifiée du 22 juin 1963 fixant le régime des traitements des fonctionnaires ;
 - 9° la loi modifiée du 17 décembre 2010 fixant les droits d'accise et les taxes assimilés sur les produits énergétiques, l'électricité, les produits de tabacs manufacturés, l'alcool et les boissons alcooliques ;
 - 10° la loi modifiée du 29 avril 2014 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2014 ;
 - 11° la loi modifiée du 25 mars 2015 fixant le régime des traitements et les conditions et modalités d'avancement des fonctionnaires de l'État ;
 - 12° la loi du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile ;
 - 13° la loi du 10 août 2018 portant organisation de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA
- 7501** **Projet de loi relatif à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2019-2023**

Présentation du volet « Logement »

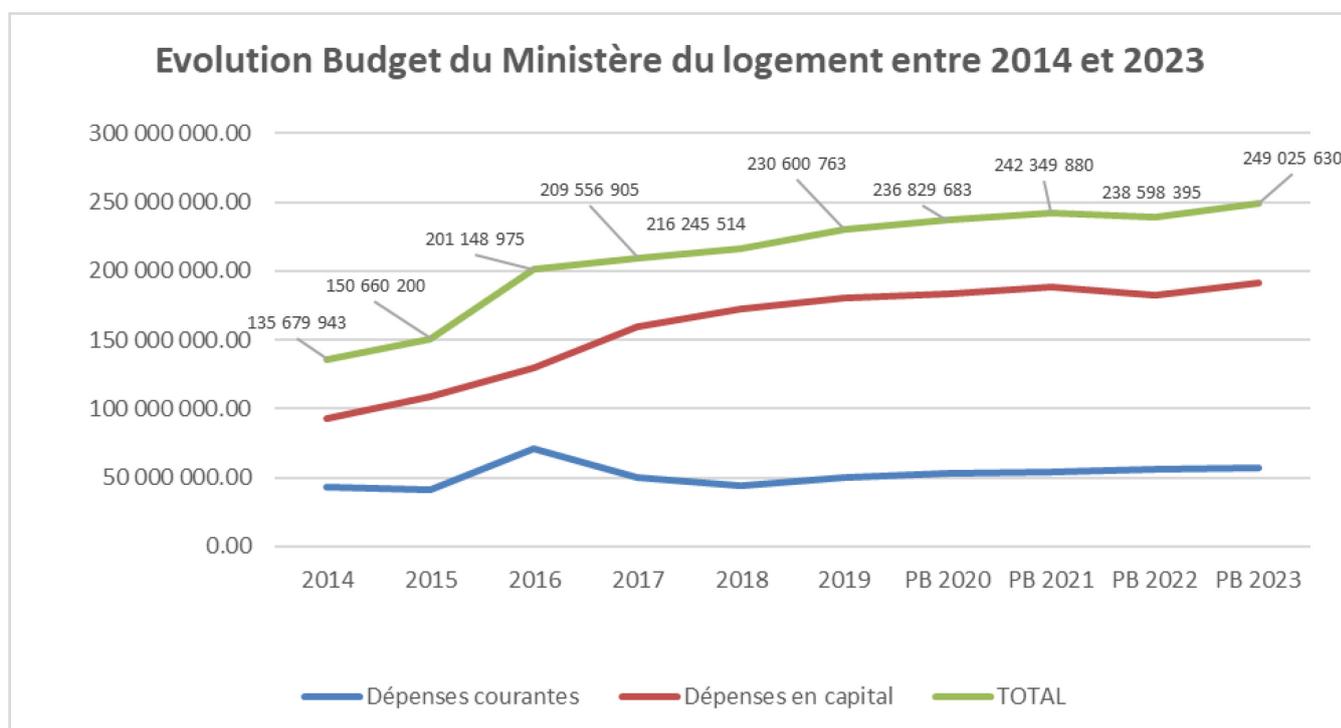
M. le Ministre présente le budget 2020-2023.

Au niveau du budget global, la situation se présente comme suit :

- Enveloppe totale : 236,8 millions EUR (+6,2 millions EUR, +3% par rapport au budget voté 2019)
- Depuis 2016 : la progression est de +35,7 millions EUR (+18%).

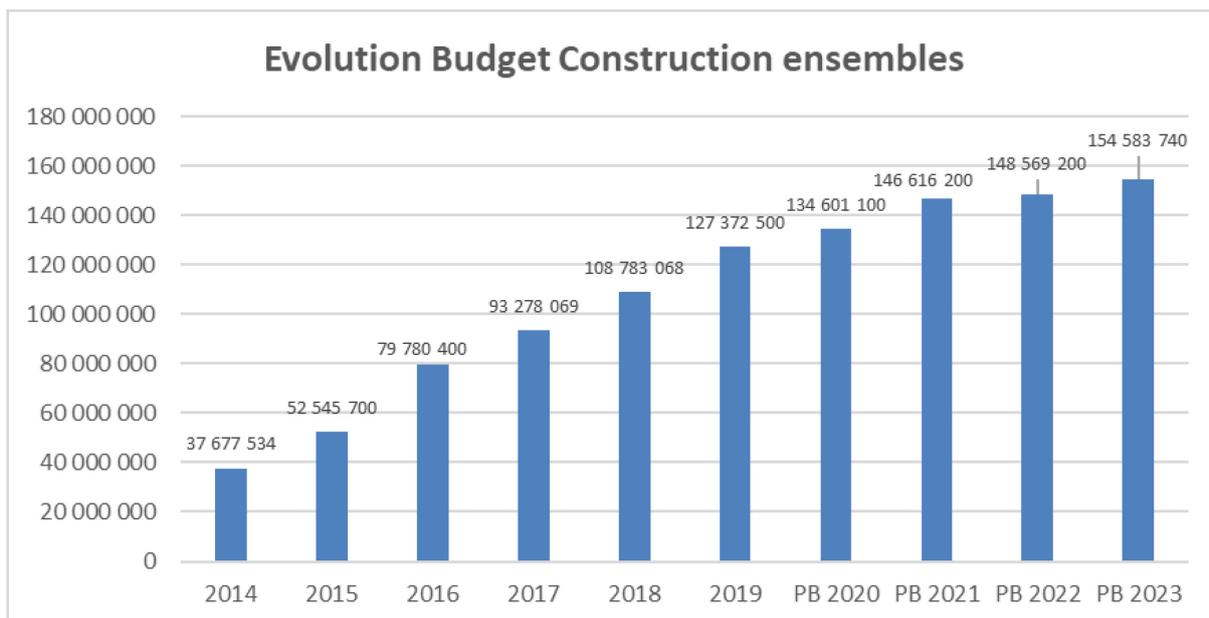
Raisons de cette variation budgétaire :

- Budget alloué à la construction d'ensembles de logements subventionnés : +7,2 millions EUR (détails plus loin)
- Acquisition par l'Etat d'immeubles destinés à l'habitat : +3 millions EUR
- Aides individuelles au logement : +2 millions EUR (détails plus loin)
- Pacte logement : -5,4 millions EUR.



Budget pluriannuel :

- Proposition de budget pluriannuel 2021-23 :
 - 2021 : 242,3 millions EUR
 - 2022 : 238,6 millions EUR
 - 2023 : 249 millions EUR
- Évolution quasi-continue du budget entre 2014 et 2023
- Léger recul en 2022 dû à la fin du Pacte logement. Cette ligne de crédit sera remplacée par une nouvelle enveloppe budgétaire encore à définir dans le cadre de la mise en place du Pacte logement 2.0..



Budget pluriannuel :

- Budget "Construction d'ensembles" a été multiplié par 4 en 10 ans (+310,28%)
- Projet de loi portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement vient d'être déposé (doc. parl. 7495)
- > entrée en vigueur prévue pour le 1^{er} avril 2020 → lignes de crédit relatives à la construction d'ensembles remplacées par article budgétaire pour l'alimentation du nouveau Fonds spécial (cf présentation "Fonds spécial").

Dépenses courantes :

- Enveloppe budgétaire proposée : 53 millions EUR (+3 millions EUR, +6% par rapport à 2019)
- Principales causes de cette hausse budgétaire :
 - Rémunération du personnel : +711.980 EUR
 - Subventions et bonifications d'intérêt : +2 millions EUR.

Autres remarques concernant les dépenses courantes :

- Participation financière aux frais de fonctionnement du GIE « myenergy » adaptée conformément au programme de coalition 2018-2023
 - 2019 : 625.000 EUR (au lieu de 550.000 EUR)
 - 2020 : 750.000 EUR (prévus)
 - 2021 : 850.000 EUR (prévus)
 - 2022 : 950.000 EUR (prévus).
- Frais de sensibilisation et d'information du citoyen (budget « communication ») = 500.000 EUR
 - Campagnes et relances publicitaires : 280.000 EUR
 - Foires, conférences et expositions : 170.000 EUR
 - Brochures et dépliants : 30.000 EUR
 - Site web : 20.000 EUR.

Autres remarques concernant les dépenses courantes :

- Frais d'experts et d'études : Niveau reste élevé, notamment dans un contexte de réforme des bases légales existantes
 - Observatoire de l'habitat = 620.000 EUR (+60.000 EUR, +11% par rapport au projet de budget pour 2019)
 - Assistance juridique pour la réforme de textes législatifs = 50.000 EUR

- Développement plateforme IT pour Pacte logement 2.0. = 70.000 EUR
- Service des Aides au logement : Refonte MLALO et implémentation d'un nouvel outil pour gestion de dossiers = 50.000 EUR
- Participation du Ministère à l'étude du potentiel foncier avec le bureau d'études ProRaum : 20.000 EUR.

Dépenses en capital :

- Enveloppe budgétaire proposée : 183,8 millions EUR (+3,2 millions EUR, +2% par rapport à 2019)
- Principales explications de cette variation budgétaire :
- Acquisition d'immeubles destinés à l'habitat = 3 millions EUR (contre 100 EUR en 2019).

Autres explications de cette variation budgétaire :

- Budget construction d'ensembles = 134,6 millions EUR (+7,2 millions EUR, +6% par rapport au budget voté 2019)
- Kierchefong avec 14 millions EUR (contre 3,16 millions EUR en 2019)
- Communes avec 31,7 millions EUR (contre 31 millions EUR en 2019)
- Associations et fondations avec 11,75 millions EUR (contre 11,65 millions EUR en 2019)
- SNHBM avec 39,95 millions EUR (contre 39,9 millions EUR en 2019)
- Fonds du logement avec 35 millions EUR (contre 40,1 millions EUR en 2019)
- Compensation de service public du Fonds du logement = 17,265 millions EUR (-1,6 million EUR par rapport à 2019).

Aides individuelles au logement :

- Aides en intérêt et aides en capital = +/- 53 millions EUR (+2 millions EUR, +4% par rapport à 2019)
- Aide au financement de garanties locatives : Suite à l'élargissement des critères d'éligibilité pour l'octroi de la garantie locative, le budget a été porté en 2019 à 320.000 EUR et est maintenu à ce même niveau pour 2020.

Gestion locative sociale :

- GLS totale = 1.218.030 EUR (+336.830 EUR, +38% par rapport à 2019)
- GLS Asbl : + 210.400 EUR (+30%) et +94 logements par rapport au projet de budget 2019
- GLS Communes et syndicats de communes : +114.330 EUR (+61%) et +32 logements par rapport au projet de budget 2019.
- Ajout de deux nouveaux articles budgétaires pour les deux grands promoteurs publics :
- SNHBM (art. 15.0.32.000) => 12.000 EUR
- FdL (art. 15.0.32.002) => 100 EUR.

Nouveaux articles budgétaires dignes d'intérêt :

- 45.0.51.002 - Participation aux frais de revalorisation, d'assainissement et de viabilisation d'anciens sites industriels ; dépenses diverses : aide aux établissements publics placés sous la surveillance de l'Etat (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice)
- 45.0.51.042 - Participation aux frais de revalorisation, d'assainissement et de viabilisation d'anciens sites industriels ; dépenses diverses : aide à la Société Nationale d'Habitation à Bon Marché (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).

Nouveaux articles budgétaires intéressants :

- 45.0.63.008 - Aide revenant aux communes dans le cadre du Pacte logement 2.0. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice)
 - 45.0.81.031 - Fonds du logement : rémunération pour accomplissement d'autres missions en relation avec des projets de logement d'intérêt général (Crédit non limitatif)
- => article permettant de procéder à la rémunération des missions que le Fonds du Logement se verrait attribuer par le Gouvernement, mais en dehors du cadre prévu par la loi organique du Fonds du Logement

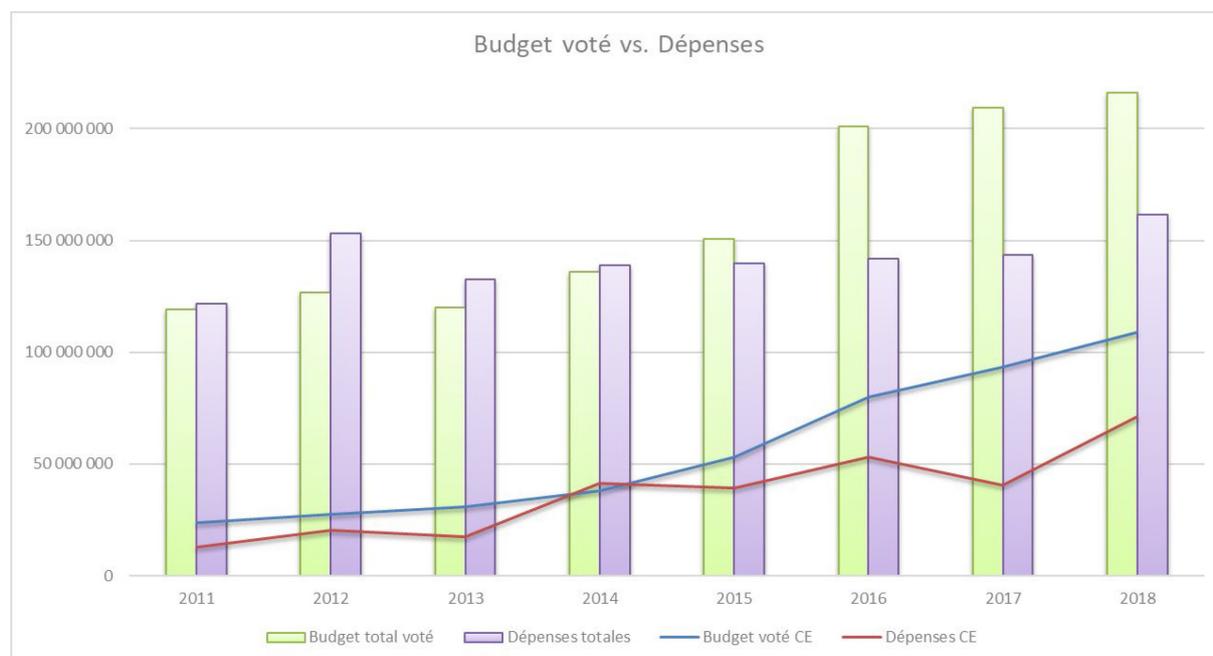
- 45.0.93.000 - Alimentation du fonds spécial de soutien au développement du logement (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).

3. 7495 **Projet de loi portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement**

Monsieur le Ministre enchaîne avec la présentation du projet de loi sur la création du Fonds spécial de soutien au développement du logement (projet de loi 7495 déposé le 7 novembre 2019).

Pourquoi créer un Fonds spécial de soutien au développement du logement ?

- Important décalage entre le budget voté et les dépenses liées à la construction d'ensembles de logements
 - Incompatibilité entre l'annualité du budget de l'Etat et la pluriannualité de la réalisation des projets de logements subventionnés
 - Nombreux projets engagés ne peuvent être achevés dans les délais prévus à cause de retards de procédure ou d'aléas de chantier → dépenses prévues ne peuvent pas avoir lieu
 - Décalage prend en ampleur au fur et à mesure que le nombre de projets engagés augmente
 - Important décalage entre le budget voté et les dépenses liées à la construction d'ensembles de logements
 - Depuis 2011, des crédits sont tombés en économie, à l'exception de l'exercice 2014.
 - Sur ce laps de temps, la consommation des crédits liés à la construction d'ensembles varie entre 43 et 75% du budget voté.
 - Depuis 2015, l'écart budget-dépenses tend à se creuser.
 - Ce Fonds spécial permettra d'atténuer les contraintes techniques découlant de l'annualité budgétaire et n'aura aucun impact budgétaire.
- Ce projet de loi est étroitement lié au projet de loi budgétaire 2020.



Plus grande transparence vis-à-vis de la Chambre des Députés :

- Le Ministre du Logement soumettra annuellement à la Chambre des Députés un rapport sur le fonctionnement et les dépenses du Fonds spécial, ainsi qu'un programme pluriannuel.

– La présentation de ce rapport fournira l'occasion d'un rendez-vous annuel consacré à la discussion des défis du logement.

Missions du Fonds spécial :

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

Intervention du Fonds spécial : Financement

- de l'acquisition de terrains
- de l'aménagement de terrains à bâtir, y compris la démolition éventuelle de bâtisses existantes, l'assainissement et la stabilisation de terrains dans le sens horizontal et vertical afin de pouvoir y effectuer des travaux de fondation
- de l'installation de voiries, de canalisations, de conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunication
- de toutes autres infrastructures techniques nécessaires à l'aménagement de logements et tous les frais liés à des contraintes ou prescriptions techniques, urbanistiques, culturelles ou environnementales devant être exposés pour obtenir la délivrance de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires pour la réalisation des projets de construction d'ensembles
- des charges d'intérêt liées au préfinancement des projets de construction
- de la construction de logements locatifs
- de l'acquisition, la rénovation et la transformation de logements existants.

Intervention du Fonds spécial : Financement

- de la construction de foyers d'hébergement pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile
- de la construction de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques ou experts en mission temporaire
- de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts
- des frais exceptionnels relatifs à l'assainissement et à la viabilisation de nouveaux quartiers d'habitation ayant été déclarés d'intérêt général par le Gouvernement en conseil.

Alimentation du Fonds spécial :

- Dotations budgétaires annuelles
- Remboursements de contributions financières indûment ou trop perçues.

Mise en place opérationnelle du Fonds spécial :

- Entrée en vigueur prévue : 1^{er} avril 2020
- Dès entrée en vigueur, basculement des crédits d'une vingtaine d'articles budgétaires de la loi budgétaire vers le nouveau Fonds spécial via le nouvel article budgétaire d'alimentation du Fonds spécial (45.0.93.000).

Mise en place opérationnelle du Fonds spécial :

- Les crédits desdits articles budgétaires seront portés à zéro → disposition entraînant une modification de la loi budgétaire 2020
- Crédit inscrit à l'article 45.0.93.000 = somme de la vingtaine de crédits – éventuelles dépenses à charge de l'exercice 2020 (soit +/- 138 millions EUR)

Disposition modificative :

- Entrée en vigueur du Fonds spécial entraîne la modification de l'article 19 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

→ Etablissement d'un programme annuel ou pluriannuel comme le prévoit la loi de 1979 est devenu superfétatoire, le Fonds spécial devant déjà disposer d'un tel programme.

Discussion

M. Yves Cruchten (LSAP) souhaite obtenir le détail des articles budgétaires concernés qui seront regroupés dans le contexte de la création du Fonds spécial. Les représentants gouvernementaux répondent que les articles budgétaires figurent à l'article 6 du projet de loi 7495 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement qui indique qu'à « l'entrée en vigueur de la présente loi, sont portés à zéro les crédits inscrits aux articles budgétaires de la loi du xxx concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2020 énumérés ci-après : a) 15.0.31.000, b) 15.0.31.030, c) 15.0.32.001, d) 15.0.32.010, e) 15.0.33.001, f) 15.0.43.000, g) 15.0.43.001, h) 45.0.51.000, i) 45.0.51.001, j) 45.0.51.002, k) 45.0.51.003, l) 45.0.51.006, m) 45.0.51.040, n) 45.0.51.041, o) 45.0.51.042, p) 45.0.51.043, q) 45.0.52.000, r) 45.0.63.002, s) 45.0.63.004, t) 45.0.63.005, u) 45.0.71.010. Les crédits susmentionnés sont dès lors supprimés. »

M. Cruchten souhaite en outre savoir quelles autres options existent pour alimenter le Fonds spécial. M. le Ministre répond que l'universalité budgétaire ne permet pas de lier des recettes à une affectation spécifique. La question concernant la mise en place de nouvelles taxes pourrait aussi être continuée au Ministre des Finances.

M. David Wagner (déi Lénk) souhaite également soulever la question de l'alimentation du Fonds spécial. Il rappelle que la législation concernant le Pacte logement prévoit déjà une taxe contre la spéculation. Conformément à la circulaire L.I.R. n° 99ter/3 du 16 février 2009 portant promotion de l'habitat et création d'un « pacte logement » avec les communes, les bénéficiaires de spéculation et les plus-values sont exemptés de l'impôt sur le revenu s'ils sont réalisés par des personnes physiques sur des biens immobiliers aliénés à l'Etat, aux communes et aux syndicats de communes, à l'exception des terrains soumis au droit de préemption. « (...) La vente est imposable: 1. comme bénéfice de **spéculation**, conformément à l'article 99bis LIR, lorsque l'intervalle entre l'acquisition (ou la constitution) et la vente ne dépasse pas 2 ans. »

M. le Ministre du Logement rappelle que toute législation concernant des taxes est de la compétence du Ministre des Finances. La priorité de son ministère est de soutenir la création de nouveaux logements qui resteront la propriété de la main publique. Beaucoup trop de logements réalisés par les acteurs publics ont été vendus par la suite et échappent ainsi aux conditions de loyers modérés. Le principe de garder les logements entre les mains d'organes publics est connu depuis longtemps ou a été réactivé par de nombreuses villes à travers l'Europe qui connaissent également des tensions sur leur marché du logement.

Il est cependant évident qu'une coopération devrait se faire avec des partenaires privés.

Combien de personnes viendront renforcer le personnel du Fonds du Logement, de la SNHBM et du Ministère du Logement afin que toutes instances soient suffisamment équipées pour pouvoir réaliser / initier tous les projets de logements ?

M. le Ministre répond que le Ministère est prêt à débloquer les moyens financiers pour que les promoteurs publics puissent embaucher davantage de personnel.

Le Fonds du Logement a l'intention de réaliser 400 logements en un an (contre 250 logements actuellement). Le Fonds a l'intention d'embaucher une trentaine de personnes.

M. Marc Lies (CSV) estime que la gestion locative sociale est un bon outil pour pouvoir profiter de logements privés sous des critères sociaux, donc à loyer abordable. L'orateur est d'avis que l'outil de la gestion locative sociale devrait être utilisé davantage, également pour lutter contre les logements vides et les loyers inabornables pour les familles. M. le Ministre est d'accord et est satisfait du système. Il estime que la formule mérite d'être mieux connue. Quand des logements seront disponibles, il faudra un système de bailleur social pour gérer le parc locatif et assurer le suivi social des locataires.

L'orateur souhaite savoir comment vont évoluer les conventions signées avec les organismes comme les fabriques d'églises, notamment au vu de la durée durant laquelle un logement ne pourra pas être vendu sur le marché libre. M. le Ministre renvoie à la série de consultations qui a eu lieu. Les députés seront informés en détail au cours de la réunion prévue pour le 14 novembre 2019. Des documents leur parviendront ce vendredi. 40 ans peuvent paraître longs, mais il y a une raison pour cette durée : l'Etat veut empêcher la vente de ces logements à des prix inabornables. Actuellement se trouve encore en discussion un modèle liant le taux de subventionnement à la durée du statut social du logement. L'Etat veut éviter que la main publique finance la construction de logements qui seront ensuite vendus à bénéfice élevé.

Les débats autour des conventions sont toujours en cours. Le sujet a été abordé dans le cadre d'un groupe de travail. Les discussions ont porté sur la rentabilité et le subventionnement du patrimoine qui resteront les propriétés des organismes en question.

M. Lies est d'accord pour dire que l'Etat doit investir dans le foncier et demande comment sera géré le Fonds spécial. M. le Ministre répond que la dotation budgétaire d'origine était de 5 millions d'euros, mais le crédit est non limitatif.

Quel type(s) de terrain(s) seront achetés par l'Etat ? Ces terrains se situent-ils à l'intérieur du périmètre ou à l'extérieur ?

Les terrains devront remplir certaines conditions. Un comité d'acquisition existe au Ministère des Finances. Les propriétaires ne seront pas imposés sur la plus-value s'ils vendent à un organisme public. M. le Ministre est d'avis que le périmètre d'une commune peut seulement être étendu si une autorisation de construire est émise. Il ne faut pas opposer droit au logement et protection de l'environnement. M. le Ministre est d'accord pour dire que les communes jouent un rôle important. Le Gouvernement réfléchit actuellement à un outil permettant le remembrement de terrains de construction.

M. le Ministre rappelle la responsabilité des communes face à des outils légaux existants : la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain prévoit l'obligation pour chaque projet d'aménagement particulier (PAP) dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieure à un ha, de réserver 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements futurs à la réalisation de «logements à coût modéré» (cf. Loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement). Si les communes veillaient à ce que ces surfaces restent la propriété d'une entité publique, elles contribueraient à augmenter la surface de logements à prix abordables.

M. le Ministre explique qu'il n'est a priori pas contre un agrandissement du périmètre, mais qu'il faut éviter que l'agrandissement contribue à une autre montée des prix et à aggraver l'extension tentaculaire des villages (« Zersiedlung der Landschaft »).

M. Franz Fayot (LSAP) est d'avis que le poste budgétaire doté de 3 millions d'euros ne suffira certainement pas à acquérir un grand nombre de terrains. Il souhaite connaître des détails sur la stratégie d'acquisition du Gouvernement, notamment au vu des exclusions du droit de préemption (aliénations entre conjoints, concubins, partenaires légaux, parents, alliés en ligne directe et en ligne collatérale (4e degré inclus), biens faisant l'objet d'une procédure d'expropriation, biens faisant partie du domaine privé de l'Etat et des communes, aliénations à des pouvoirs préemptant, cessions de droits indivis et opérations de partage, ventes publiques, échanges de terrains, aliénations faites à et par des promoteurs publics).

Ne faudrait-il pas d'autres instruments permettant à l'Etat d'intervenir sur le marché privé pour pouvoir acquérir des terrains ?

M. le Ministre explique que l'Etat essaie d'acquérir tous les terrains qui pourraient être utilisés pour construire des logements. La somme inscrite au crédit non limitatif peut au besoin être dépassée. M. le Ministre reconnaît l'utilité de mener une discussion autour du coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise sur un terrain et la qualité de vie. Les habitants d'un quartier ont besoin de surfaces libres, d'espaces verts, de jardins, de surfaces de jeux, et d'une bonne accessibilité aux moyens de transports de la mobilité douce. Le comité d'acquisition devra se donner des règles concernant ces éléments.

Actuellement, on constate que, malheureusement les logements créés disparaissent rapidement sur le marché libre et ne sont plus à disposition de la main publique qui, en fin de compte, perd ainsi aussi les terrains.

La mise en place du taux d'impôt maximal de 10,5% (quart du taux global) jusqu'au 31 décembre 2018 n'a pas contribué à ce que la main publique puisse acquérir davantage de terrains. Le Luxembourg est très loin du taux de logements sociaux dont le pays devrait disposer. Le droit de préemption n'a en outre pas été tiré suffisamment souvent. Ce droit de préemption aurait pu être un moyen efficace pour les communes et l'Etat d'acquérir des logements qui auraient pu être loués à des loyers raisonnables.

Les questions de Mme Françoise Hetto-Gaasch (CSV) concernent l'évolution de trois articles budgétaires :

11.005. - Rémunération du personnel - le poste passe de 4,8 millions d'euros dans le budget voté pour 2019 à 5,6 millions d'euros dans le projet de budget pour 2020. Quels éléments expliquent cette hausse ? M. le Ministre répond que l'augmentation des crédits s'explique par l'embauche d'un économiste, d'un architecte-urbaniste, d'un juriste et de personnel au service des aides au logement.

51.003 - Participation aux frais d'acquisition, de construction et de rénovation pour le développement d'un habitat durable : aide aux établissements publics placés sous surveillance de l'Etat. Ce poste est en baisse. Quels établissements sont concernés par cette réduction des crédits disponibles ?

51.043 - Participation aux frais d'acquisition, de construction et de rénovation pour le développement d'un habitat durable : aide aux sociétés de droit privé ayant conclu une convention avec l'Etat. Le poste est en légère hausse (+600.000 euros).

Cette baisse s'explique par une technique budgétaire qui veut que la dotation baisse si le crédit n'a pas été utilisé dans sa totalité au cours de l'année précédente. Les articles budgétaires sont non limitatifs.

Il est précisé que certains projets, notamment des logements pour jeunes et pour étudiants ont été réalisés avec des acteurs privés.

M. Yves Cruchten (LSAP) demande combien de hectares sont à disposition et constructibles de suite ? M. le Ministre précise qu'il s'agit effectivement de 2 854 hectares, mais que 900 hectares sont des « Baulücken » viabilisés, donc des terrains qui se situent entre d'autres logements et difficiles à mobiliser. Les autres 1 800 hectares ne sont pas (encore) viabilisés.

Suite à une autre question de M. Cruchten, M. le Ministre confirme que le nouveau Fonds se donnera une stratégie d'acquisition. Il est d'avis que les outils existants méritent d'être mieux connus par le public (exemption d'impôts pour les propriétaires qui vendent à l'Etat). M. le Ministre n'est pas entièrement opposé à un élargissement des périmètres, mais sous certaines conditions strictes seulement.

M. David Wagner (déi Lénk) mentionne l'expropriation comme moyen d'obtenir du foncier. M. le Ministre est d'avis qu'il faudra donner une préférence aux autres outils. Il donne à considérer que le droit au logement n'est pas reconnu comme droit absolu légal, mais un objectif.

4. Divers

Aucun sujet n'a été abordé sous ce point de l'ordre du jour.

* * *

Luxembourg, le 11 novembre 2019

La Secrétaire-administrateur,
Francine Cocard

La Présidente de la Commission du Logement,
Semiray Ahmedova