



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session ordinaire 2019-2020

FC/CE

P.V. LOG 05

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 23 janvier 2020

Ordre du jour :

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

*

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

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Mike Mathias, du Ministère du Logement

Mme Tania Fernandes, du Ministère du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Mme Nadine Besch, attachée parlementaire du groupe politique déi gréng

Excusés : M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

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

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

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

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

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

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

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

Propositions du Conseil d'Etat

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

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

Remarques d'ordre formel

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

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

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

PROPOSITIONS D'AMENDEMENTS

Amendement 1 concernant l'article 3

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

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

- 1° de l'acquisition de terrains ;
- 2° de l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique,
- 3° de l'aménagement de terrains à bâtir, y compris la démolition éventuelle de bâtisses existantes, l'assainissement et la stabilisation de terrains dans le sens horizontal et vertical afin de pouvoir y effectuer des travaux de fondation ;
- 4° de l'installation de voiries, de canalisations, de conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunication ;
- 5° de toutes autres infrastructures techniques nécessaires à l'aménagement de logements et tous les frais liés à des contraintes ou prescriptions techniques, urbanistiques, culturelles ou environnementales devant être exposés pour obtenir la délivrance de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires pour la réalisation des projets de construction d'ensembles ;
- 6° des charges d'intérêt liées au préfinancement des projets de construction ;
- 7° de la construction de logements locatifs ;
- 8° de l'acquisition, de la rénovation et de la transformation de logements existants ;
- 9° de la construction de foyers d'hébergement pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile ;
- 10° de la construction de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques ou experts en mission temporaire ;
- 11° de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts ;
- 12° de la construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'immeubles ;
- 13° des frais exceptionnels relatifs à l'assainissement et à la viabilisation de nouveaux quartiers d'habitation ayant été déclarés d'intérêt général par le Gouvernement en conseil. »

Commentaire

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

Amendement 2 concernant l'article 7

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

Commentaire

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

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

Discussion

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* * *

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

3. Divers

a) Propositions de loi

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

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

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

b) Motions

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

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

- Les motions N°11 et N°12 de M. David Wagner relatives

- à un relevé de tous les terrains destinés à l'habitat vendus par les communes à des personnes physiques et morales, depuis l'entrée en vigueur du Pacte Logement et

- à la présentation dans les meilleurs délais à la Chambre des Députés d'un rapport détaillé sur l'application des sections 1 et 2 du chapitre 4 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain depuis son entrée en vigueur

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

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

* * *

Luxembourg, le 29 janvier 2020

La Secrétaire-administrateur,
Francine Cocard

La Présidente de la Commission du Logement,
Semiray Ahmedova