

N° 7641⁶**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2020-2021

PROJET DE LOI**portant modification de la loi modifiée du 22 octobre
2008 portant promotion de l'habitat et création d'un
pacte logement avec les communes**

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT

(25 février 2021)

La Commission se compose de: Mme Semiray Ahmedova, Présidente-Rapportrice; M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Marc Lies, M. Roy Reding, M. David Wagner, M. Serge Wilmes, Membres

*

I. ANTECEDENTS

Le projet de loi sous rubrique fut déposé le 30 juillet 2020.

L'avis de la Chambre des Métiers sur le projet de loi a été émis le 18 août 2020.

La Chambre des Notaires a rendu son avis sur le projet de loi le 21 août 2020.

L'avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises sur le projet de loi date du 21 septembre 2020.

L'avis de la Chambre de Commerce sur le projet de loi a été émis le 30 septembre 2020.

L'avis du Conseil d'Etat est parvenu à la Chambre des Députés le 13 octobre 2020.

*

II. TRAVAUX DE LA COMMISSION

Le projet de loi fut présenté à la Commission du Logement le 25 février 2021.

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

Le projet de rapport de la Commission du Logement a été envoyé aux membres de la Commission le 22 février 2021. Madame la Présidente-Rapportrice l'a présenté le 25 février 2021.

Le rapport de la Commission du Logement a été approuvé le 25 février 2021.

*

III. OBJETS DU PROJET DE LOI

Le projet de loi sous rubrique entend modifier la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes sur un seul point, à savoir en introduisant, au travers d'un article 10*bis*, une suspension des délais prévus en faveur des pouvoirs disposant d'un droit de préemption pendant le mois d'août.

Selon les auteurs du projet sous avis, celui-ci a ainsi pour unique objectif de répondre à une doléance pratique émanant des communes, titulaires de ce droit, et qui serait la conséquence d'un arrêt de la Cour administrative du 21 janvier 2020¹, cité au projet.²

Or, selon les auteurs du projet sous avis, l'application pratique des principes de cet arrêt se heurterait à une contrainte de temps au niveau communal, et ce plus particulièrement pendant la période estivale en ce sens que les communes rencontreraient, pendant ladite période, des problèmes pour réunir une majorité des membres du conseil communal.

Pour pallier cette difficulté, et dans l'attente d'une réforme de fond du droit de préemption, la loi précitée du 22 octobre 2008 serait à compléter par l'insertion d'un nouvel article 10*bis* portant suspension des délais en cause pendant le mois d'août.

*

IV. AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Les observations du Conseil d'Etat sont essentiellement de nature légistique.

*

V. AVIS DES CHAMBRES PROFESSIONNELLES

a) Avis de la Chambre des Métiers (17 août 2020)

Dans son avis du 17 août 2020 la Chambre des Métiers demande le retrait du projet de loi puisque celui-ci replongerait le Luxembourg dans « l'époque des diligences postales » en allongeant encore davantage les délais pour les porteurs de projets immobiliers.

b) Avis de la Chambre des Notaires (21 août 2020)

La Chambre des Notaires considère que le projet de loi n'est pas justifié et va à l'encontre de la politique du gouvernement de rendre le logement plus accessible en termes de simplicité et de coût.

c) Avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises (21 septembre 2020)

Dans son avis du 21 septembre 2020, le Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises accueille favorablement le projet de loi qui répond à une demande des communes. Il tient cependant à souligner qu'une réforme plus fondamentale du droit de préemption s'impose.

d) Avis de la Chambre de Commerce (30 septembre 2020)

La Chambre de Commerce ne peut pas approuver le projet de loi car elle l'estime contraire au principe de la simplification administrative.

*

¹ Cour administrative, arrêt du 21 janvier 2020, n° 43240C du rôle.

² Dans un arrêt du 5 janvier 2021 (n° 44939C du rôle), la Cour administrative s'est récemment prononcée sur les questions de compétence du conseil communal et du collège échevinal en la matière. Ces enseignements jurisprudentiels sont à analyser dans le cadre de la réforme de fond mentionnée ci-après.

VI. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Examen des articles

Intitulé

L'intitulé n'est pas à faire suivre d'un point final, étant donné que les intitulés ne forment pas de phrase.

Article 1^{er}

L'article 1^{er} se propose de compléter la loi précitée du 22 octobre 2008 par un article 10*bis* prévoyant une suspension des délais prévus aux articles 9 et 10 de la même loi entre le 1^{er} et le 31 août de chaque année. Le Conseil d'État note que, si la motivation de la modification proposée ne se base que sur les besoins allégués des seules administrations communales, elle n'en profitera pas moins également à l'autre pouvoir préemptant, qui est le Fonds du Logement.

L'article sous revue n'appelle pas d'autre observation de la part du Conseil d'État.

Article 2

En ce qui concerne l'article sous examen, le Conseil d'État ne voit pas l'utilité de déroger aux règles de droit commun en matière de publication prévues à l'article 4 de la loi du 23 décembre 2016 concernant le Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg étant donné que la disposition que les auteurs du projet de loi entendent introduire dans la loi précitée du 22 octobre 2008 ne s'appliquera pas avant le 1^{er} août de l'année 2021. Partant, l'article 2 est à supprimer.

La Commission du Logement décide de maintenir l'article 2.

Observation d'ordre légistique

Intitulé

L'intitulé n'est pas à faire suivre d'un point final, étant donné que les intitulés ne forment pas de phrase.

*

VII. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION

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

*

« PROJET DE LOI »

portant modification de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes

Art. 1^{er}. A la suite de l'article 10 de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, il est inséré un nouvel article 10*bis*, libellé comme suit :

« Art. 10*bis*. Les délais prévus aux articles 9 et 10 sont suspendus entre le 1^{er} et le 31 août. ».

Art. 2. La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg. »

Luxembourg, le 25 février 2021

La Présidente-Rapporteuse,
Semiray AHMEDOVA

