



Commission du Logement

Commission des Affaires intérieures et de l'Egalité entre les femmes et les hommes

Procès-verbal de la réunion du 25 février 2021

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

1. 7641 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
 - Désignation d'un rapporteur ou d'une rapportrice
 - Présentation du projet de loi
 - Examen de l'avis du Conseil d'Etat
 - Présentation et adoption d'un projet de rapport

Uniquement pour la Commission du Logement :

2. Approbation des projets de procès-verbal des réunions du 12 novembre 2020 et du 14 janvier 2021
3. 7639 Projet de loi modifiant la loi du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement
 - Rapporteur : Madame Semiray Ahmedova
 - Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'Etat
 - Présentation et adoption éventuelle d'un projet de rapport
4. Divers

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, Mme Nancy Arendt épouse Kemp remplaçant M. Serge Wilmes, 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, membres de la Commission du Logement

M. Marc Goergen, observateur délégué

Mme Nancy Arendt épouse Kemp, Mme Simone Asselborn-Bintz, M. François Benoy, M. Dan Biancalana, Mme Françoise Hetto-Gaasch remplaçant M. Emile Eicher, M. Marc Goergen, M. Claude Haagen, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, M. Aly Kaes, M. Claude Lamberty, M. Laurent Mosar remplaçant M. Georges Mischo, M. Gilles Roth, M. Michel Wolter, membres de la Commission des Affaires intérieures et de l'Egalité entre les femmes et les hommes

M. Henri Kox, Ministre du Logement
Mme Taina Bofferding, Ministre de l'Intérieur

M. Mike Mathias, du Ministère du Logement
M. Laurent Knauf, Mme Marny Schmitz, du Ministère de l'Intérieur
M. Nico Fehlen, assistant parlementaire Déi Gréng

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Jeff Engelen, Mme Lydie Polfer, membres de la Commission des Affaires intérieures et de l'Egalité entre les femmes et les hommes

M. Marc Baum, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission du Logement

*

1. 7641 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

- Désignation d'un rapporteur ou d'une rapportrice

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

- Présentation du projet de loi

Mme la Présidente-Rapportrice présente brièvement le projet de loi.

Le projet de loi 7641 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 une suspension des délais prévus en faveur des pouvoirs disposant d'un droit de préemption pendant le mois d'août.

M. le Ministre du Logement ajoute que les communes, titulaires de ce droit de préemption, suite à un arrêt de la Cour administrative du 21 janvier 2020¹, cité au projet² disposeront pendant la période estivale de plus de temps pour réunir une majorité des membres du conseil communal.

Les ministères du Logement et de l'Intérieur discutent sur une réforme de la législation sur le droit de préemption en tenant compte de l'arrêt de la Cour.

Mme la Ministre de l'Intérieur explique que le Ministère de l'Intérieur a émis une circulaire à l'adresse des communes pour les informer sur la décision de la Cour. Le conseil échevinal peut se prononcer sur le droit de préemption, mais la décision finale incombe au conseil communal.

- Examen de l'avis du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat émet une remarque d'ordre légistique.

- Discussion

M. David Wagner (déi Lénk) salue le texte, en attendant une nouvelle réglementation du droit de préemption. L'orateur s'exprime en faveur d'une rallonge du délai qui pourrait, selon lui, s'étendre également au mois de septembre. M. le Ministre du Logement explique qu'il faut veiller à respecter les droits des citoyen-ne-s et administré-e-s et ne pas étendre de manière exagérée le délai au cours duquel la décision doit être prise.

Mme la Ministre de l'Intérieur rappelle la procédure : un notaire transmet l'information relative à la vente prévue d'un terrain à la commune concernée au moins deux mois en avance. La commune dispose alors d'un mois pour répondre par le biais d'un avis de réception tout en vérifiant si le dossier est complet. Suite à l'envoi de cet avis, la commune dispose d'un mois supplémentaire pour décider si elle veut faire valoir le droit de préemption. La commune dispose donc en fin de compte de trois mois pour se décider.

Mme la Ministre ajoute que de nombreux conseils communaux se réunissent déjà au mois de septembre de chaque année.

M. Laurent Mosar (CSV) ajoute que c'est par exemple le cas pour la commune de Luxembourg-Ville. L'orateur considère que le projet de loi est superfétatoire. Il rappelle que l'allongement du délai était devenu nécessaire suite à deux affaires portées au tribunal. A l'époque, le conseil échevinal était en passe de perdre sa compétence en matière de droit de préemption. Ce droit risquait passer au seul conseil communal. Suite à l'arrêt de la Cour

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.

administrative, la situation a changé de nouveau, rendant de ce fait superflue une intervention du législateur.

M. le Ministre du Logement propose que la commission du Logement adopte le projet de rapport, tout en promettant que la nécessité de soumettre le projet au vote de la Chambre soit étudiée de plus près au vu de la jurisprudence de la Cour administrative du 5 janvier 2021. Mme la Ministre de l'Intérieur suggère de discuter sur la nécessité du vote de la loi suite à la jurisprudence de la Cour administrative également au sein du groupe de travail élaborant la réforme du droit de préemption. M. Mosar se montre d'accord avec cette approche.

M. Mosar est d'avis qu'il s'agit présentement d'une jurisprudence que toutes les communes doivent respecter. La question qu'il s'agit d'examiner est celle de savoir si toutes les situations sont dorénavant claires ou si certains points restent à étudier et à clarifier. L'orateur rend attentif au fait qu'une commune n'est pas en droit de verser un acompte (prévu dans le compromis de vente) et ne peut donc pas remplir une condition essentielle de la vente.

M. le Ministre pense qu'une avance peut être payée sous condition que la dépense soit ultérieurement homologuée par le conseil communal et approuvée par le Ministère de l'Intérieur. (Vérification faite après la réunion, cette affirmation s'avère erronée alors que les procédures de paiement ne permettent de procéder de la sorte.)

M. Gilles Roth (CSV) estime qu'une question qui mérite d'être clarifiée est celle des équipements collectifs. Que faut-il exactement entendre par « équipements collectifs » qui peuvent bénéficier d'une aide étatique ?

M. Claude Haagen (LSAP) a une question concernant les communes. La Cour administrative a en fait pris une décision contraire à la décision du tribunal administratif. A quelle décision devront se tenir les communes ? M. Mosar répond que seul un arrêt définitif peut avoir des conséquences. Toutes les parties impliquées doivent donc se tenir à l'arrêt de la Cour et non à la décision du tribunal administratif.

M. le Ministre du Logement explique que le Gouvernement a souhaité anticiper et soumettre au vote de la Chambre des députés le projet de loi sous rubrique, mais qu'il y a lieu de reconsidérer le projet à la lumière de la jurisprudence de la Cour administrative du 5 janvier 2021 et d'apprécier si la modification de la loi Pacte logement est toujours pertinente.

Etant donné que le droit de préemption constitue un sujet important pour la main publique, que ce soit l'Etat ou les communes, il est important de créer une situation légale sans ambiguïté dans le respect des droits des citoyen-ne-s.

Mme la Ministre de l'Intérieur rappelle qu'il lui importait de donner des explications aux communes.

En ce qui concerne la terminologie des « équipements collectifs », Mme la Ministre renvoie à la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Il s'agira de clarifier si une commune devra, dès l'expression du droit de préemption, préciser quel type d'équipement ou de bâtiment elle a l'intention de construire sur le terrain.

En ce qui concerne le versement d'un acompte, le Ministère de l'Intérieur est en train d'étudier des pistes qui permettraient plus aisément aux communes de faire valoir leur droit de préemption.

M. Aly Kaes (CSV) donne à considérer que les communes urbaines ont d'autres besoins en équipements collectifs que des communes rurales. Pour celles-ci, il est souvent plus utile d'agrandir ou de rénover au lieu de construire du neuf. L'orateur demande que des clarifications soient apportées afin d'aider les communes à y voir plus clair. Mme la Ministre de l'Intérieur admet que c'est dans le contexte d'un PAP que sont analysées les questions concernant les équipements collectifs. Elle ne voit pas de nécessité urgente pour modifier la loi.

- Présentation et adoption d'un projet de rapport

La Commission du Logement adopte le projet de rapport tel qu'il a été transmis aux membres de la commission. M. Mosar souligne que le groupe CSV se prononce en faveur du rapport sous la réserve que le Gouvernement reconsidère la nécessité de voter le projet.

Uniquement pour la Commission du Logement :

2. Approbation des projets de procès-verbal des réunions du 12 novembre 2020 et du 14 janvier 2021

Les projets de procès-verbal sont approuvés par la Commission du Logement.

3. 7639 Projet de loi modifiant la loi du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement

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

Dans son avis du 23 février 2021, le Conseil d'Etat se montre d'accord avec les propositions d'amendements parlementaires du 14 janvier 2021.

- Discussion

M. Marc Lies (CSV) salue les efforts du Gouvernement de simplifier les procédures administratives. Même si l'idée dépasse le cadre du projet de loi sous rubrique, il suggère que soient élargies les structures existantes en matière d'aide au logement par exemple par un conseiller ou une conseillère au logement ou une agence sociale du logement abordable.

- Présentation et adoption d'un projet de rapport

Suite à une brève présentation du projet de rapport, les membres de la Commission du Logement l'adoptent dans sa version adaptée suite à l'avis du Conseil d'Etat.

4. Divers

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

* * *

Luxembourg, le 5 mars 2021

La Secrétaire-administratrice,
Francine Cocard

La Présidente de la Commission du Logement,
Semiray Ahmedova

Le Président de la Commission des Affaires intérieures
et de l'Egalité entre les femmes et les hommes,
Dan Biancalana