



Session ordinaire 2020-2021

FC/CE

P.V. LOG 09  
P.V. AIEFH 09

## Commission du Logement

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

#### Procès-verbal de la réunion du 1<sup>er</sup> avril 2021

La réunion a eu lieu par visioconférence

#### Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion jointe du 25 février 2021
2. 7648 Projet de loi relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables et modifiant
  - a. la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
  - b. la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes,
  - c. la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire,
  - d. la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova  
  
- Continuation des travaux
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. Claude Haagen remplaçant M. Mars Di Bartolomeo, 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 Simone Asselborn-Bintz, M. François Benoy, M. Dan Biancalana, M. Emile Eicher, M. Jeff Engelen, M. Marc Goergen, M. Claude Haagen, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, M. Aly Kaes, M. Claude Lamberty, M. Georges Mischo, M. Gilles Roth, membres de la Commission des Affaires intérieures et de l'Égalité entre les femmes et les hommes

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

Mme Diane Dupont, M. Michel Foehr, M. Mike Mathias, Mme Carmen Wagener, Mme Sandra Carreira, du Ministère du Logement  
Mme Renée Hostert, du Ministère de l'Énergie et de l'Aménagement du territoire

M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng

Mme Francine Cocard, M. Philippe Neven, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Mars Di Bartolomeo, M. Serge Wilmes, membres de la Commission du Logement

Mme Lydie Polfer, M. Michel Wolter, membres de la Commission des Affaires intérieures et de l'Égalité entre les femmes et les hommes

M. Marc Baum, observateur délégué

\*

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

\*

**1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion jointe du 25 février 2021**

Ce point de l'ordre du jour n'a pas été abordé.

- 2. 7648 Projet de loi relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables et modifiant**
- a. la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,**
  - b. la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes,**
  - c. la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire,**
  - d. la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement**

La Commission du Logement poursuit ses travaux relatifs au projet de loi sous rubrique.

## Article 5

L'article 5 traite du Programme d'action local logement qu'une commune se donne. Ce Programme décrit les projets, les champs d'action et les ambitions de la commune dans cinq domaines:

- a. les conditions pour augmenter l'offre de logements abordables et durables ;
- b. la réalisation de logements abordables et durables suivant ses critères de qualité de vie ;
- c. la mobilisation du potentiel résidentiel existant (potentiel foncier, constructions existantes et logements non-occupés) afin d'augmenter l'offre de logements abordables et durables ;
- d. l'amélioration la qualité de vie dans tous les quartiers par un urbanisme adapté ;
- e. la mise en place des instruments de communication, de sensibilisation et de subvention en faveur des objectifs du Pacte logement.

M. le Ministre souligne qu'il s'agit d'un document évolutif.

Dans son avis du 4 mars 2021, le Conseil d'Etat note que le paragraphe 2, alinéa 3, de l'article sous examen indique que le Programme d'action local logement peut également être établi dans le cadre d'une collaboration entre plusieurs communes, sans cependant préciser comment cette collaboration s'établirait en pratique. Est-ce que chaque commune qui désire collaborer à un Programme d'action local logement doit réaliser la procédure dès le début avec la conclusion d'une Convention initiale, ou peut-elle se joindre tout simplement à un Programme d'action local logement déjà en vigueur ? Le commentaire des articles est plus explicite sur ce point et précise qu'un même Programme d'action local logement peut être mis en œuvre par plusieurs communes, chaque commune devant cependant signer sa propre Convention de mise en œuvre.

Le Conseil d'État suggère aux auteurs d'ajouter cette précision à l'alinéa sous examen. La même observation vaut encore pour le délai pour l'élaboration du Programme d'action local logement qui figure dans le commentaire, mais non pas à l'article sous examen.

Le Gouvernement est d'accord avec la commission parlementaire pour donner une suite à cette suggestion du Conseil d'Etat et d'amender le texte comme suit .

1° Le paragraphe 1<sup>er</sup> est complété par un nouvel alinéa qui prend la teneur suivante :

« Le délai pour l'élaboration du Programme d'action local logement est de douze mois. Lorsque le Programme d'action local logement n'a pas pu être élaboré dans le délai précité, la convention initiale, prévue à l'article 3, peut être prorogée une fois pour une nouvelle durée maximale de douze mois par la signature d'un avenant sur demande motivée de la commune. ».

2° Le paragraphe 2 est amendé comme suit :

- a) A l'alinéa 2, les termes « La commune et le conseiller logement utilisent l'outil informatique mis à disposition par l'État pour élaborer et actualiser le Programme

d'action local logement ainsi que pour établir le bilan annuel tel que prévu à l'article 4, paragraphe 2. » sont remplacés par ceux de « La commune et le conseiller logement utilisent l'outil informatique prévu à l'article 4, paragraphe 2, dernier alinéa, pour élaborer et actualiser le Programme d'action local logement. ».

b) L'alinéa 3 est complété par une dernière phrase qui prend la teneur suivante :  
« Dans ce cas, chaque commune doit signer sa propre Convention initiale et sa propre Convention de mise en œuvre. ».

### Commentaire

Le Conseil d'Etat a demandé dans son avis de préciser le délai pour l'élaboration du Programme d'action local logement et de prévoir les modalités en cas de collaboration entre plusieurs communes. Ainsi, la commune dispose d'une durée de douze mois pour établir son Programme d'action local logement, cette durée pourra être prorogée une fois sur demande motivée de la commune pour une nouvelle durée maximale de douze mois.

Le présent amendement complète dès lors l'article 5 du projet de loi par un nouvel alinéa qui apporte justement des précisions quant à la durée d'élaboration du Programme d'action local logement. D'autant plus, il est précisé que même dans le cadre d'une collaboration entre plusieurs communes, chaque commune devra signer individuellement une Convention initiale et une Convention de mise en œuvre avec l'Etat.

Le groupe parlementaire CSV, par voie d'amendement, propose de biffer l'article 5.

M. Marc Lies (CSV) trouve que les finalités du Pacte logement ne sont pas suffisamment claires. Le groupe CSV estime notamment qu'il existe d'autres solutions plus efficaces que celles proposées dans le projet de loi sous rubrique pour augmenter l'offre en logement locatifs abordables et qui sont opérationnelles depuis plusieurs années : le Programme de construction d'ensembles de logements subventionnés instauré par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

### **Discussion**

Se référant au point c) du paragraphe (2) qui se lit « la mobilisation du potentiel foncier et résidentiel », M Claude Haagen (LSAP) demande quelles seront les latitudes des communes de décider elles-mêmes de l'évolution de leur PAG.

M. Dan Biancalana (LSAP) demande des précisions sur le point e) « les instruments de communication, de sensibilisation et de participation citoyenne en faveur des objectifs du Pacte logement. ».

M. le Ministre répond que le Ministère a fait de son possible pour être à l'écoute des communes et mettre en place des dispositions répondant à leurs préoccupations. Il s'agit de grandes lignes qui laissent de l'espace aux idées et initiatives des communes.

Le Gouvernement a identifié un grand nombre de terrains potentiellement constructibles. Il compte sur le partenariat avec les communes comme partenaires pour créer de nouveaux logements abordables. Un vade-mecum est mis à leur disposition.

En réponse à une question de M. Marc Lies (CSV), M. le Ministre répond que le Gouvernement, par le biais des entrevues autour du Pacte Logement, a expliqué le contenu du plan d'action local logement aux communes. Il s'agit pour chaque commune, d'effectuer sa propre analyse et de se donner sa stratégie et des perspectives dans le développement de logements abordables. M. Lies peine à comprendre le but de la démarche.

M. David Wagner (déi Lénk) se montre critique par rapport à la démarche proposée. Il aurait préféré que le Gouvernement fixe une obligation de résultat. Il faut craindre que des communes préfèrent ne pas participer au Pacte Logement pour limiter le nombre de logements abordables.

Le texte de l'article 5 (dans sa version amendée) est approuvé par la majorité des membres de la Commission du Logement. Le groupe CSV se prononce contre le libellé de l'article 5. M. David Wagner s'abstient.

La proposition d'amendement du groupe CSV est rejetée.

L'article 5 amendé se lit comme suit :

#### **« Art. 5 - Le Programme d'action local logement**

(1) Le Programme d'action local logement établit un état des lieux en matière des politiques du logement au niveau communal, les priorités et champs d'action que la commune entend mettre en œuvre en vue de la réalisation des objectifs du Pacte logement et énumère à titre indicatif les projets que la commune entend mettre en œuvre à cet égard.

**Le délai pour l'élaboration du Programme d'action local logement est de douze mois. Lorsque le Programme d'action local logement n'a pas pu être élaboré dans le délai précité, la convention initiale, prévue à l'article 3, peut être prorogée une fois pour une nouvelle durée maximale de douze mois par la signature d'un avenant sur demande motivée de la commune.**

(2) L'état des lieux et les priorités du Programme d'action local logement sont établis dans les cinq domaines suivants :

- a) le contexte réglementaire communal concernant les logements abordables et durables et la qualité résidentielle ;
- b) la création de logements abordables et durables ;
- c) la mobilisation du potentiel foncier et résidentiel ;
- d) l'amélioration de la qualité résidentielle ;
- e) les instruments de communication, de sensibilisation et de participation citoyenne en faveur des objectifs du Pacte logement.

~~La commune et le Conseiller logement utilisent l'outil informatique mis à disposition par l'État pour élaborer et actualiser le Programme d'action local logement ainsi que pour établir le bilan annuel tel que prévu à l'article 4, paragraphe 2. La commune et le Conseiller logement utilisent l'outil informatique prévu à l'article 4, paragraphe 2, dernier alinéa, pour élaborer et actualiser le Programme d'action local logement.~~

Le Programme d'action local logement peut également être établi dans le cadre d'une collaboration entre plusieurs communes. **Dans ce cas, chaque commune doit signer sa propre Convention initiale et sa propre Convention de mise en œuvre. »**

## Article 6

L'article 6 traite du Conseiller Logement.

Le Conseil d'État demande de définir, au paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article 6, la notion de « Conseiller logement », tel qu'annoncé par l'article 2 et de préciser si cette fonction est également ouverte aux personnes morales. Dans ce dernier cas, il y aurait toutefois lieu de préciser que la personne morale désigne l'identité de la personne physique qui exercera concrètement le rôle de Conseiller logement. À l'instar du commentaire de l'article, il y a, par ailleurs, lieu de préciser qu'il peut s'agir d'un conseiller interne ou externe. En plus, les « missions » dudit conseiller sont définies de manière très large, sans pour autant être définies, notamment, par rapport à leur caractère obligatoire dans le cadre de missions comme l'élaboration du Programme, des bilans ou de l'encadrement. Les missions semblent, en réalité, se limiter à une « assistance » et à « l'appui » de la commune.

Enfin, le paragraphe 3 renvoie, pour la détermination des « compétences professionnelles et techniques requises », à un règlement grand-ducal. Or, le Conseil d'État constate que la matière couverte en l'occurrence constitue une matière réservée à la loi en ce qu'elle touche aux articles 99 et 103 de la Constitution. D'après l'article 32, paragraphe 3, de la Constitution, « [d]ans les matières réservées à la loi par la Constitution, le Grand-Duc ne peut prendre des règlements et arrêtés qu'en vertu d'une disposition légale particulière qui fixe l'objectif des mesures d'exécution et le cas échéant les conditions auxquelles elles sont soumises ». Par conséquent, le Conseil d'État est amené à demander, sous peine d'**opposition formelle**, que soient déterminées dans la loi en projet les compétences professionnelles et techniques requises pour exercer la mission de Conseiller logement.

Le Conseil d'État attire l'attention des auteurs sur l'éventuelle nécessité de prévoir des mesures transitoires pour les communes disposant déjà d'un conseiller logement qui toutefois ne remplirait pas les critères prévus par la loi en projet sous avis.

## Discussion

M. Lies rappelle que son groupe salue la mise en place de la fonction de conseiller logement. Il est persuadé que cette fonction est importante quitte à ce que la finalité du plan d'action communal est difficile à cerner. L'orateur salue aussi que le conseiller logement s'inspire au modèle de « myenergie.lu », conseil en énergie pour particuliers et entités publiques et privées. Au vu des doutes exprimés, le groupe CSV ne se voit pas en mesure de soutenir le texte et veut s'abstenir lors du vote.

L'article 6 du projet de loi est amendé comme suit :

1° Il est inséré un nouveau paragraphe 1<sup>er</sup> avec la teneur suivante :  
« (1) Pour pouvoir exercer la fonction de conseiller logement l'intéressé doit disposer d'une formation universitaire d'au moins trois années accomplies et d'une expérience professionnelle d'au moins trois ans dans le domaine de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme ou de l'architecture.

Le conseiller logement externe peut être une personne physique ou morale. Dans ce dernier cas, celle-ci doit désigner l'identité de la ou des personnes physiques qui exerceront le rôle de conseiller logement. ».

Suite à l'ajout du nouveau paragraphe 1<sup>er</sup>, les paragraphes subséquents sont à renuméroter.

2° Le paragraphe renuméroté 4 est amendé comme suit :  
1° A l'alinéa 1<sup>er</sup>, les termes « Toute personne agissant comme » sont remplacés par celui de « Le ».  
2° A l'alinéa 3, les termes « les compétences professionnelles et techniques requises pour exercer la mission du conseiller logement ainsi que » sont supprimés.

### Commentaire

Le présent amendement entend répondre à l'opposition formelle émise par le Conseil d'Etat étant donné que la détermination des compétences professionnelles et techniques requises pour exercer l'activité de conseiller logement est une matière réservée à la loi en ce qu'elle touche aux articles 99 et 103 de la Constitution.

Le présent amendement introduit dès lors un nouveau paragraphe 1<sup>er</sup> à l'article 6 du projet de loi qui détermine les compétences professionnelles et techniques requises pour exercer la mission de conseiller logement. Il est par ailleurs précisé que le conseiller logement peut être une personne physique ou morale.

L'amendement est adopté par la majorité des membres présents, les députés du groupe CSV s'abstiennent.

L'amendement proposé par le groupe CSV, et visant à supprimer l'article 6, est rejeté.

Dans sa version amendée, l'article 6 se lit comme suit :

**« Art. 6 - Le Conseiller logement**

**(1) Pour pouvoir exercer la fonction de Conseiller logement l'intéressé doit disposer d'une formation universitaire d'au moins trois années accomplies et d'une expérience professionnelle d'au moins trois ans dans le domaine de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme ou de l'architecture.**

**Le Conseiller logement externe peut être une personne physique ou morale. Dans ce dernier cas, celle-ci doit désigner l'identité de la ou des personnes physiques qui exerceront le rôle de conseiller logement.**

~~(1)(2)~~ Pendant la durée de la Convention initiale, le Conseiller logement a pour mission d'assister la commune dans l'élaboration du Programme d'action local logement.

~~(2)(3)~~ Pendant la durée de la Convention de mise en œuvre, le Conseiller logement a pour mission d'assister la commune dans l'exécution du Programme d'action local logement.

Cette mission d'assistance couvre :

- a) la coordination, l'encadrement, le suivi de la mise en œuvre et l'actualisation du Programme d'action local logement;
- b) l'élaboration et la soumission des bilans annuels prévus à l'article 4 paragraphe 2.

~~(3)(4)~~ Toute ~~personne agissant comme~~ Le Conseiller logement doit obligatoirement suivre une formation initiale et une formation continue annuelle organisées par l'État.

La formation initiale est fixée à 30 heures de formation. La formation continue est fixée à 16 heures de formation par année civile.

Un règlement grand-ducal fixe ~~les compétences professionnelles et techniques requises pour exercer la mission du Conseiller logement ainsi que~~ les modalités d'organisation des cours et les matières enseignées lors de la formation initiale et de la formation continue.

~~(4)(5)~~ La participation financière aux prestations du Conseiller logement au titre de la Convention initiale ne peut dépasser ni les frais effectifs du Conseiller logement correspondant à un maximum de 240 heures prestées, ni le plafond de vingt-cinq mille euros.

La participation financière annuelle aux prestations du Conseiller logement au titre de la Convention de mise en œuvre ne peut dépasser ni les frais effectifs du Conseiller logement correspondant à un maximum de 380 heures prestées, ni le plafond de quarante-deux mille euros. Lorsqu'une Convention de mise en œuvre



est signée au cours d'une année, les plafonds pour la première année sont calculés au prorata des mois restants de l'année.

La participation financière aux prestations du Conseiller logement est payée sur base d'un ou plusieurs décomptes précis reprenant les heures prestées par le Conseiller logement, établis au plus tard pour le 31 janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle les prestations ont été effectuées.

La Convention de mise en œuvre peut prévoir le paiement d'acomptes au cours de l'année. »

## **Article 7**

Cet article prévoit comment et dans quelles conditions les communes peuvent obtenir des participations financières du ministre pour le financement des projets qu'elles entendent mettre en œuvre en vue de la réalisation des objectifs du Pacte Logement.

Le Conseil d'État demande au législateur de faire abstraction au paragraphe 2, du terme « habitant » et de se référer plutôt à la notion de « résidence habituelle », telle que consacrée à l'article 18, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques.

La Commission du Logement est unanime pour proposer de donner une suite à cette demande de la Haute Corporation. A l'article 7 du projet de loi, paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, les termes « habitant résident » sont remplacés par ceux de « de personne physique ayant établi sa résidence habituelle sur le territoire de la commune,».

A l'alinéa 2 du même paragraphe, les termes « d'habitants » sont remplacés par ceux de « de personnes physiques ».

### Commentaire

Le présent amendement modifie la terminologie du texte du projet de loi afin de l'adapter à la terminologie de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques.

### **Discussion**

M. Lies rappelle que son groupe propose de supprimer les dispositions concernant le conseiller logement du projet de loi sous rubrique. Il est également proposé de supprimer la disposition concernant le bilan annuel à élaborer par les communes parce que les amendements sous rubrique proposent d'affilier le Pacte logement 2.0 au programme de construction d'ensembles de logements qui est régulièrement mis à jour par voie de règlement grand-ducal.

Il serait en outre préférable qu'un bilan intermédiaire soit établi fin 2022 et ensuite à intervalles réguliers avec un bilan final à l'expiration du Pacte logement.

M. le Ministre répond que le programme de construction d'ensembles de logements a été aboli par l'introduction du Fonds spécial en avril 2020. Par ailleurs, ce programme n'était pas un rapport sur les logements réalisés, mais une mise en perspective des projets à venir. En outre, un bilan intermédiaire après deux ans ne fait pas de sens, dans la mesure où ce laps de temps est beaucoup trop bref pour voir un impact de la mise en place du Pacte logement. (voir aussi l'article 8)

M. Haagen demande si le nombre d'habitants est déterminé sur base du RNPP qui se compose du registre national de la population et du registre d'attente. M. le Ministre confirme que l'intention gouvernementale est exprimée par la formulation « résidence habituelle » et la référence faite au Registre national des personnes physiques. En effet, le Statec fournit les données officielles auxquelles le gouvernement se réfère.

M. Gilles Roth (CSV) pose une question sur une circulaire émise par le Ministère de l'Intérieur en date du 31 mars 2021. Le nombre de conseillers communaux sera à l'avenir déterminé sur base du nombre d'habitants figurant au registre des habitants étant donné que le prochain recensement de la population ne pourra pas avoir lieu comme prévu, mais a dû être reporté à cause de la pandémie. Mme la Ministre confirme que la base légale doit encore être créée.

M. Emile Eicher demande pourquoi la référence dont il est question au paragraphe (6) de l'article 7 (« (6) Pour l'application des paragraphes 3 à 5, on entend par logement un immeuble ou une partie d'un immeuble destiné à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle de bain avec toilettes.) est fixée par rapport à l'équipement et non par rapport à la surface d'un logement. Un représentant ministériel répond que le Gouvernement avait pour souci de trouver la solution la plus pragmatique pour définir un logement. Le type de logement dépend en outre du programme de construction de l'entité qui construit et la taille et la configuration des logements sont définies de façon indépendante du Pacte Logement dans le cadre du PAP dont la commune a la maîtrise.

La Commission du Logement est unanime pour approuver le texte ci-dessous.

Le texte amendé de l'article 7 se lit comme suit :

**« Art. 7 – Détermination de la dotation financière**

(1) Toute commune ayant signé une Convention de mise en œuvre se voit attribuer une dotation financière définissant le plafond des participations financières pour les projets qu'elle entend réaliser conformément à l'article 1<sup>er</sup>.

La dotation financière de chaque commune est alimentée selon les dispositions du présent article sous réserve que les conditions posées par la Convention de mise en œuvre soient respectées.

(2) Les communes ayant signé avant le 31 décembre 2021 une Convention initiale se voient attribuer une dotation forfaitaire unique de vingt-cinq euros par ~~habitant~~ **personne physique ayant établi sa résidence habituelle sur le territoire**

**de la commune**, avec un minimum de cent mille euros et un plafond de cinq cent mille euros par commune. Cette dotation unique est attribuée au moment de la signature de la Convention de mise en œuvre.

Le nombre de **personnes physiques d'habitants** pour déterminer la dotation forfaitaire unique est déterminé sur base du registre national des personnes physiques, tel que défini par la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques, au 31 décembre 2020.

(3) Les communes ayant signé avant le 31 décembre 2021 une Convention de mise en œuvre se voient attribuer une dotation de dix mille euros pour tout logement se situant sur leur territoire et dont l'acquisition ou la réalisation bénéficie d'une participation financière sur base d'une convention signée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 31 décembre 2020 par le ministre dans le cadre des aides à la construction d'ensembles prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Cette dotation est attribuée au moment de la signature de la Convention de mise en œuvre.

(4) A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les communes ayant signé une Convention de mise en œuvre se voient attribuer une dotation de dix-neuf mille euros pour tout logement se situant sur leur territoire et dont l'acquisition ou la réalisation bénéficient d'une participation financière sur base d'une convention signée entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre de l'année précédente par le ministre dans le cadre des aides à la construction d'ensembles prévues par la loi précitée du 25 février 1979.

Cette dotation est attribuée soit au 31 janvier de l'année, soit au moment de la signature de la Convention de mise en œuvre dans le cas où celle-ci est signée au cours de l'année.

(5) A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les communes ayant signé une Convention de mise en œuvre se voient attribuer une dotation de deux mille cinq cent euros pour tout logement se situant sur leur territoire et ayant été affecté au cours de l'année précédente au régime de la gestion locative sociale telle que prévue à l'article 66-3 de la loi précitée du 25 février 1979.

La dotation est attribuée par le ministre soit au 31 mars de l'année au plus tard, soit au moment de la signature de la Convention de mise en œuvre dans le cas où celle-ci est intervenue après le 31 mars de l'année pour laquelle la dotation est attribuée.

(6) Pour l'application des paragraphes 3 à 5, on entend par logement un immeuble ou une partie d'un immeuble destiné à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle de bain avec toilettes.

(7) La dotation financière telle que définie au présent article et non appelée par une commune au cours d'une année budgétaire est reportée à l'année suivante. Aucune dotation financière ne peut être reportée au-delà de l'année budgétaire 2034. »

## Article 8

Cet article prévoit les modalités de paiement des participations financières aux communes pour la réalisation de projets lancés en vue d'atteindre les objectifs arrêtés dans leur Programme d'action local logement.

Le Conseil d'Etat n'a pas émis de commentaire relatif à cet article.

Le groupe CSV propose de supprimer les paragraphes (2), (3) et (4) de l'article 8 estimant que le projet de loi manque d'ambition parce qu'il ne donne pas de définition concrète des objectifs, ni d'objectifs chiffrés de logements abordables que l'Etat envisage de créer respectivement de financer durant la période du Pacte Logement 2.0.

La dotation aux communes ne sera plus versée en tranches annuelles, mais sera gérée par le Ministère du Logement à travers le Fonds spécial de soutien au développement du logement selon le fait que les objectifs sont atteints ou pas.

Les projets communaux doivent viser l'acquisition de terrains pour y réaliser des équipements publics, collectifs ou des logements subventionnés. Ils peuvent aussi être liés à la valorisation du cadre de vie et à la rénovation urbaine, ou encore aux ressources humaines, de communication ou de dynamiques sociales de la commune. Se pose dans ce contexte la question de savoir pour quelles raisons le projet de loi ne donne pas à la commune la possibilité d'investir le montant total de la participation financière étatique dans un projet d'acquisition de terrains ou de biens ou de construction de logements abordables.

La construction de nouveaux logements et l'accueil de nouveaux habitants entraînent généralement de nouvelles charges pour les finances communales : des dépenses d'investissement telles que la construction ou l'extension d'équipements scolaires, sportifs, culturels, sociaux, etc., des dépenses de fonctionnement liées à ces nouveaux équipements, de nouvelles dépenses de service publics communaux ou intercommunaux comme le ramassage des ordures ou le traitement des eaux usées etc.

Les communes connaissent le mieux leurs besoins futurs en infrastructures. Or selon le projet de loi, les dotations financières prévues par le pacte Logement 2.0 sont liées à des quotas à respecter dans les différentes catégories d'investissement prévues par le projet de loi. Cette imposition de pourcentages minima et maxima constitue une atteinte à l'autonomie communale et le fait que les dotations aux communes ne soient plus allouées annuellement mais seulement après réalisation des investissements reflète un certain mépris de la part du Ministère du logement envers les autorités communales qui ne seraient guère capables de gérer les deniers publics en bon père de famille.

Les communes doivent être libres d'affecter les dotations financières perçues là où elles en ont le plus besoin. Partant il est proposé de supprimer purement et simplement les pourcentages minima et maxima fixes pour les différentes catégories d'investissement et de réintroduire un système d'allocation des aides financières qui se fasse

annuellement. Le ministère devrait en outre réaliser toutes les quatre années un bilan intermédiaire qui fournisse le détail sur l'utilisation de la contribution financière accordée aux communes avec un premier rapport fin 2022.

Un deuxième bilan intermédiaire devrait être dressé pour la période allant de 2022 à 2026, un troisième visant la période 2026 à 2030 et un bilan de clôture en 2032.

## **Discussion**

M. David Wagner demande comment l'Etat pourra être sûr que le développement des projets aura lieu avec la participation du grand public.

La discussion approfondie est reportée au lendemain. Une réunion de la commission est prévue pour 13.30 heures.

Le texte suivant devra encore être soumis à l'approbation de la commission. En tenant compte d'une adaptation législative suggérée par le Conseil d'Etat, l'article serait libellé comme suit (**la décision finale sera prise au cours de la réunion prévue pour le 2 avril 2021**):

### **« Art. 8 - Les participations financières du Pacte logement**

(1) Tout paiement d'une participation financière dans le cadre du Pacte logement est subordonné à la signature d'une Convention de mise en œuvre et aux limites de la dotation financière telle que prévue à l'article 7.

(2) Les demandes de participation financière que la commune entend soumettre dans le cadre de la présente loi doivent avoir comme visée la réalisation des objectifs du Pacte logement et se situer dans une des trois catégories suivantes.

1° Catégorie « Acquisition d'immeubles et projets d'équipements publics et collectifs »

La catégorie « Acquisition d'immeubles et projets d'équipements publics et collectifs » regroupe les projets ayant pour objet :

- a) l'acquisition d'immeubles pour la réalisation d'équipements publics et collectifs ainsi que pour la réalisation de logements subventionnés dans le cadre des aides à la construction d'ensembles prévues par la loi précitée du 25 février 1979 ;
- b) les projets d'équipements dans les domaines suivants :
  - i) jeunesse, éducation et garde d'enfants ;
  - ii) cohésion sociale ;
  - iii) infrastructures sportives et culturelles ;
  - iv) mise en valeur du patrimoine architectural et culturel ;
  - v) équipements des services techniques communaux ;
- c) l'entretien du gros ouvrage et du menu ouvrage des équipements visés sous ~~le point~~ la lettre b).

Les équipements collectifs sont ceux visés par l'article 24, paragraphe 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à l'exception des stations d'épuration d'eau et du réseau de distribution d'eau.

La participation financière pour cette catégorie de projets ne peut pas dépasser cinquante pour cent de la dotation financière totale de la commune concernée telle que prévue à l'article 7.

### 2° Catégorie « Cadre de vie et rénovation urbaine »

La catégorie « Cadre de vie et rénovation urbaine » regroupe les projets de mise en valeur du cadre de vie des habitants dans les quartiers nouveaux et existants et concerne les projets ayant pour objet :

- a) la création et le réaménagement d'espaces publics librement accessibles à l'ensemble de la population ;
- b) la création, le réaménagement et l'équipement de locaux communs réalisés en complément à des projets de rénovation ou de construction de résidences d'habitation ;
- c) la création et l'équipement de locaux pour services de proximité ;
- d) la mise en œuvre et l'accompagnement de projets visant la création de services de proximité et le renforcement des liens sociaux au niveau communal.

La participation financière pour cette catégorie de projets ne peut pas dépasser cinquante pour cent de la dotation financière totale de la commune concernée telle que prévue à l'article 7.

### 3° Catégorie « Ressources humaines, communication et dynamiques sociales »

La catégorie « Ressources humaines, communication et dynamiques sociales » regroupe les projets ayant pour objet :

- a) les ressources et les compétences nécessaires au niveau de l'administration communale en vue de la mobilisation des terrains ou de la réalisation de projets de logements subventionnés dans le cadre des aides à la construction d'ensembles prévues par la loi précitée du 25 février 1979 ;
- b) les études à caractère stratégique, les études de faisabilité et les concepts d'aménagement, les mesures de conseil ;
- c) la communication envers les citoyens portant sur les activités de la commune dans le cadre du Pacte logement ;
- d) le renforcement de la participation citoyenne dans les processus de réflexion et de décision au niveau communal que ce soit de façon générale ou en vue d'un projet spécifique.

La commune doit réserver au moins vingt-cinq pour cent de sa dotation financière telle que prévue à l'article 7, aux projets de cette catégorie.

(3) Les dépenses directement liées aux projets rentrant dans le cadre du Pacte logement peuvent bénéficier de participations financières à ce titre pour autant que ces dépenses ne sont pas couvertes par d'autres participations financières publiques et sans déroger aux conditions auxquelles sont soumises ces participations financières.

La prise en charge des dépenses est subordonnée à la présentation par la commune des pièces comptables appropriées. »

### **3. Divers**

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

\* \* \*

Luxembourg, le 1<sup>er</sup> avril 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