

N° 7648¹⁷**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2020-2021

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**

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA CHAMBRE DES SALARIES**DEPECHE DE LA PRESIDENTE DE LA CHAMBRE DES SALARIES
AU MINISTRE DU LOGEMENT**

(14.7.2021)

Monsieur le Ministre,

Par lettre du 29 juin 2021, vous avez soumis à l'avis de la Chambre des salariés du Luxembourg (CSL) les amendements parlementaires sous rubrique.

Veillez trouver ci-après les commentaires y relatifs de la CSL.

Ad amendement 1

Remarques concernant la modification de l'article 10, paragraphe 4, du projet de loi relative au Pacte logement 2.0.

Dans son avis, le Conseil d'Etat s'est opposé formellement à la disposition prévoyant que le ministre ayant le logement dans ses compétences peut se faire substituer par un promoteur public. Afin de clarifier que la substitution relève du choix du promoteur public, il demande que l'article 10, paragraphe 4, soit amendé et que la formulation « *Ce dernier peut se faire substituer par un promoteur public autre que la commune* » soit remplacée par « *Un promoteur public autre que la commune peut se substituer au ministre en cas de renonciation par l'Etat.* »

La commission du logement a marqué son accord sur ladite modification lors de sa réunion du 3 juin 2021.

Si la Chambre des salariés est d'accord qu'une telle clarification est nécessaire, nous sommes d'avis que la formulation proposée par le Conseil d'Etat risquerait de provoquer de nouvelles incertitudes.

Ainsi, nous nous demandons ce qui se passerait au cas où, à la suite d'une renonciation de la part de l'Etat, les promoteurs publics ne seraient également pas intéressés à récupérer les logements abordables avec leur quote-part de foncier correspondante. En fait, à première vue, cette nouvelle formulation suggère que les communes, l'Etat et les promoteurs publics pourraient tout à la fois renoncer aux logements abordables auxquels la main publique aurait droit selon le nouvel Pacte logement 2.0.

Or, dans ce cas, on risquerait de nouveau que les logements abordables se retrouvent finalement dans les mains du promoteur privé tel qu'il était déjà le cas selon le projet de loi initial relative au Pacte logement 2.0. À l'époque, dans notre avis du 19 octobre 2020 relatif à ce projet de loi initial, la Chambre des salariés a revendiqué qu'il faut garantir à tout prix que les logements abordables soient récupérés par la main publique.

Logiquement, dans notre avis du 20 avril 2021 sur le premier projet d'amendements au projet de loi Pacte logement 2.0, nous avons salué le fait que les auteurs aient décidé d'introduire l'obligation pour l'Etat (respectivement les promoteurs publics) de récupérer les logements abordables dans le cas d'une renonciation de la commune responsable.

Or, au vu de la formulation avancée par le Conseil d'Etat, nous regrettons que le risque que les logements abordables se retrouveraient finalement dans les mains des promoteurs privés renaîtrait.

Ainsi, notre Chambre tient à proposer une formulation qui (1) clarifie que la substitution relève du choix du promoteur public tout en (2) précisant que, faute d'intérêt des promoteurs publics, une renonciation de la part de l'Etat n'est pas possible.

Nous proposons donc de reformuler l'article 10, paragraphe 4, du projet de loi relative au Pacte logement 2.0 de la façon suivante :

« Les fonds réservés aux logements abordables ou, le cas échéant, les logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante sont cédés conformément aux dispositions respectivement du paragraphe 5 et 6 à la commune, et en cas de renonciation par la commune au ministre ayant le logement dans ses attributions représentant l'Etat conformément aux dispositions du paragraphe 7. Un promoteur public autre que la commune peut se substituer au ministre en cas de renonciation par l'Etat. Un promoteur public autre que la commune peut se substituer au ministre ayant le logement dans ses attributions d'un commun accord entre les deux parties. »

Ad amendement 3

Remarques concernant le nouvel alinéa 2 du paragraphe 7 de l'article 10 du projet de loi relative au Pacte logement 2.0.

Dans le même contexte, nous demandons également que le nouvel alinéa 2 du paragraphe 7 de l'article 10 du projet de loi relative au Pacte logement 2.0 soit modifié afin de préciser l'impossibilité d'une renonciation simultanée de la commune concernée, de l'Etat et des promoteurs publics.

Ainsi, nous demandons que le nouvel alinéa 2 prenne la teneur suivante :

« Le ministre ayant le Logement dans ses attributions dispose d'un délai de deux mois pour informer le propriétaire et les promoteurs publics par voie de lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception de son intention de renoncer ou non à d'accepter la cession des fonds réservés aux logements abordables ou des logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante respectivement de se faire substituer par un promoteur public autre que la commune. En cas de renonciation, le propriétaire est également informé, le cas échéant, de la substitution de l'Etat par un promoteur public autre que la commune. En cas de substitution décidée d'un commun accord entre l'Etat et un promoteur public autre que la commune, le propriétaire est également informé. »

Remarques concernant le risque que les logements abordables avec la totalité de la quote-part du foncier correspondante se retrouveront in fine intégralement en main privée

La Chambre des salariés a revendiqué que la quote-part du foncier correspondante à tout logement abordable cédé à la main publique selon les modalités fixées au nouvel article 29bis devrait obligatoirement rester en main publique.

Or, si le ministre du Logement a garanti publiquement à maintes reprises que la totalité du foncier restera définitivement en main publique, **notre Chambre est d'avis qu'au vu du projet de loi relative au Pacte Logement 2.0, le risque d'une cession en pleine propriété à une personne privée persisterait.**

En fait, le nouvel article 29bis « s'applique à tout logement abordable, tel que défini à l'article 2 de la loi du **jj mm 2021 relative au Pacte logement**, dont un promoteur public, au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, assure l'attribution aux locataires ou aux acquéreurs. » (Article 29bis, paragraphe 1)

Cet article 2 de la loi du 22 juillet 2021 relative au Pacte logement définit le « logement abordable » comme « *tout logement à coût modéré bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement* (ci-après « la loi de 1979) destiné à la vente ou à la location ainsi que tout logement bénéficiant d'une participation financière de l'Etat conformément aux dispositions du chapitre 7bis de la même loi ». (Article 2, paragraphe 1, du projet de loi relative au Pacte logement 2.0)

Au vu des aides à la construction d'ensembles définies aux dispositions de ce chapitre 3 de la loi de 1979, force est de constater que la participation à l'acquisition de terrains (Art. 22 de la loi de 1979) est la seule qui est liée à la condition d'une vente sous emphytéose.

Toutefois, le projet de loi relative au Pacte logement 2.0 propose que le foncier réservé aux logements abordables soit cédé à titre gratuit à la main publique et qu'en contrepartie, le degré d'utilisation du sol soit augmenté de 10 pour cent.

Logiquement, vu que la cession se ferait à titre gratuit, les communes respectivement les promoteurs publics ne pourraient pas profiter d'une aide financière à l'acquisition des terrains.

Or, d'autres aides à la construction d'ensembles fixées au chapitre 3 de la loi de 1979 telles que (1) une participation jusqu'à concurrence de cinquante pour cent aux frais d'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique (Art. 21 de la loi de 1979), (2) une participation jusqu'à cinquante pour cent des frais d'aménagement de terrains à bâtir (Art. 23 de la loi de 1979) ou encore (3) une prise en charge pendant une période maximale de deux ans jusqu'à concurrence de 70 des charges d'intérêt d'emprunts contractés par le promoteur pour le préfinancement de l'aménagement des terrains et de la construction des logements (Art. 25 de la loi de 1979) **n'exigent pas que le logement créé soit vendu sous bail emphytéotique respectivement droit de superficie.**

Ainsi, il semble que la commune respectivement le promoteur public pourraient tout à fait profiter « d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi de 1979 » (définition du « logement abordable selon l'article 2, paragraphe 2, du projet de loi relative au Pacte logement 2.0) **sans que les logements construits doivent obligatoirement être vendus sous emphytéose.**

*

Au vu des dispositions légales exposées ci-dessus, notre Chambre craint que le foncier cédé à la main publique grâce au nouvel article 29bis risquerait finalement de se retrouver en main privée.

Ainsi, pour des raisons de clarté et sécurité juridique, nous demandons qu'il soit précisé *expressis verbis* à l'article 29bis que les logements abordables peuvent uniquement être vendus sous bail emphytéotique à une personne privée.

Veillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de notre plus haute considération.

Pour la Chambre des salariés.

Le Directeur,
Sylvain HOFFMANN

La Présidente,
Nora BACK

Entré à l'Administration parlementaire le 2 août 2021.

