



Commission du Logement

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

Procès-verbal de la réunion du 8 juillet 2021

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

1. 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

- Examen du deuxième avis complémentaire du Conseil d'Etat
- Présentation et adoption d'un projet de rapport
2. *Uniquement pour les membres de la Commission du Logement:*
Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 24 juin 2021
3. Divers

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, Mme Simone Asselborn-Bintz remplaçant M. Mars Di Bartolomeo, M. André Bauler, M. Gilles Baum remplaçant M. Frank Colabianchi, M. François Benoy, M. Yves Cruchten, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Marc Lies, Mme Nathalie Oberweis, M. Roy Reding, membres de la Commission du Logement

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. François Benoy, M. Dan Biancalana, M. Emile Eicher, M. Marc Goergen, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, M. Aly Kaes, M. Claude Lamberty, Mme Lydie

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

M. Gusty Graas, observateur

M. Mike Mathias, Mme Carmen Wagener, du Ministère du Logement
M. Alain Becker, M. Frank Goeders, Mme Patricia Vilar, du Ministère de l'Intérieur

M. Nico Fehlen, assistant parlementaire Déi Gréng

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

Excusés : M. Serge Wilmes, membre de la Commission du Logement

M. Jeff Engelen, M. Claude Haagen, M. Georges Mischo, membres de la Commission des Affaires intérieures et de l'Égalité entre les femmes et les hommes

Mme Myriam Cecchetti, observatrice déléguée

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

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission du Logement ;
M. Dan Biancalana, Président de la Commission des Affaires intérieures et de l'Égalité entre les femmes et les hommes

*

- 1. 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

a) Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'Etat

Mme la Présidente présente les conclusions du deuxième avis complémentaire du Conseil d'Etat.

La Commission du Logement décide de faire siennes les propositions de texte émises par la Haute Corporation.

b) Présentation du rapport de la Commission du Logement

Mme la Présidente-Rapportrice présente les points saillants du projet de rapport.

Discussion

M. Marc Lies (CSV) rappelle les avis critiques concernant le projet de loi et les principes régissant le Pacte Logement 2.0. L'orateur est d'avis que les voies préconisées et décrites dans le projet de loi ne sont pas praticables ou alors sont contraires à une législation existante. Pour chaque nouveau PAP « nouveau quartier », une partie définie (voir tableau ci-dessous) de la surface construite brute destinée au logement est réservée au logement abordable. Ce terrain est cédé à la commune ou à l'Etat. Un promoteur public autre que la commune peut se substituer au ministre ayant le Logement dans ses attributions en cas de renonciation par l'Etat. En contrepartie, le potentiel constructible réservé au logement au niveau dudit PAP est augmenté de 10% par rapport au PAG.

Tableau : Part de la surface construite brute (logement) à réserver au logement abordable

Taille du PAP « nouveau quartier »	Part de la surface construite brute (logement) à réserver au logement abordable
<i>en zone déjà constructible</i>	
10-25 logements	Au moins 10%
> 25 logements	Au moins 15%
<i>en zone non déjà constructible dans le PAG en vigueur</i>	
5 à 9 logements	Au moins 10%
10 à 25 logements	Au moins 15%
> 25 logements	Au moins 20%

M. Lies est d'avis que la main publique ne peut pas échanger de la surface constructible contre une augmentation de la densité sans que le PAG de la commune soit adapté. Il faut en outre craindre que les logements avoisinants perdent de valeur si les bâtiments nouveaux seront à densité plus élevée. Il faut craindre que les communes soient dépendantes de la bonne volonté des promoteurs. Les prix des terrains risquent d'augmenter au vu de la possibilité de pouvoir y construire davantage de logements.

M. Lies se montre opposé au nouveau Pacte Logement 2.0 et déclare renvoyer tous les promoteurs qui s'adresseraient à la commune de Hesperange vers le Ministère de l'Intérieur pour clarifier si le PAP est conforme au PAG de la commune.

Mme la Présidente répond que toutes ces questions ont déjà été discutées et que l'insécurité juridique que M. Lies croit voir, est en fait inexistante.

M. Marc Goergen (Piraten) souhaite que ces questions concernant la sécurité juridique soient clairement abordées dans le rapport (oral) et lors de la séance plénière de la semaine prochaine.

M. Yves Cruchten (LSAP) estime que le Conseil d'Etat aurait réagi s'il avait détecté une quelconque insécurité juridique.

Un représentant du Ministère de l'Intérieur explique qu'il s'agit d'une disposition qui sera clairement inscrite dans la législation. Le Ministre de l'Intérieur devra, lors de chaque analyse

d'un plan d'aménagement, analyser la conformité. Tout projet devra ensuite entrer dans la procédure quitte à l'accompagner d'un avis négatif.

M. Lies craint que les communes soient saisies de nombreuses réclamations de citoyens ou de promoteurs arguant que le PAG n'est pas respecté. De telles critiques autour de la constructibilité ne s'adresseront pas directement au Gouvernement.

M. Michel Wolter (CSV) ne partage pas l'optimisme du Gouvernement. Il craint que le premier dossier du genre aboutisse devant le tribunal administratif. Un précédent juridique risquera de compromettre toutes les autres démarches dans le contexte du Pacte logement 2.0.

Suite à une question sur les conditions selon lesquelles la main publique pourra entrer en possession de surface pour le logement abordable, Mme la Présidente répond que les conditions sont fixées par convention. Un représentant du Ministère du Logement explique que la transaction au profit de la main publique se fera à titre gratuit, mais en contrepartie du droit de pouvoir construire davantage.

Lors de la réalisation d'un PAP, il existe trois options :

- La convention entre le promoteur et la commune portera sur du terrain ;
- La convention portera sur du terrain avec logement abordable. La commune payera alors le prix brut du volume construit.
- La commune renonce à son droit et l'Etat (ou un promoteur public) peut prendre la relève.

Il est important de commencer les discussions entre commune et promoteur dès les premières étapes d'un PAP. La nouvelle loi prévoit une période de transition de six mois. Le Ministère de l'Intérieur s'est proposé d'accompagner les communes. Une convention-type sera en outre mise à la disposition des communes.

M. Wolter demande si le Gouvernement s'est soucié du suivi de la procédure. Quelles solutions existent pour les communes qui ne disposent pas des moyens humains et/ou financiers pour gérer leurs projets dans le contexte du Pacte logement 2.0 ? Un représentant du Ministère du Logement regrette que M. Wolter ne soit pas satisfait des expériences vécues dans le passé avec les promoteurs publics. Il est convaincu que la SNHBM et le Fonds du Logement se sont entretemps donné les moyens pour pouvoir réagir plus rapidement aux demandes des communes et ainsi devenir un partenaire réel des communes.

Un représentant du Ministère du Logement est d'accord pour dire que les communes de petite taille ne disposent pas des moyens pour gérer, ensemble avec leur office social, leur parc de logements sociaux. Les promoteurs publics peuvent alors assister les communes dans la gestion de leurs logements et le suivi social des locataires.

Le suivi des locataires dans le contexte de la gestion locative sociale doit être vu dans le contexte de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au *logement*. Les modalités de la mise à disposition ne sont pas réglées dans la loi, mais dépendent de l'approche spécifique de chaque organisme porteur d'une initiative de gestion locative sociale. En principe, la mise à disposition d'un logement est limitée à trois ans, mais peut être prolongée sous certaines conditions à déterminer par l'organisme.

Il y a lieu de distinguer les logements du système de la gestion locative sociale – qui sont des logements loués sur le marché privé – de la mise en location des logements subventionnés par le ministère dans le régime des Aides à la pierre (ou construction d'ensembles). La mise en location de celles-ci est régie par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. La durée du bail n'est pas limitée.

M. Lies confirme que la gestion du stock de logements sociaux et le suivi des locataires demande beaucoup de travail.

Une autre question de M. Lies tourne autour de la part de la surface construite brute (logement) à réserver au logement abordable. Les représentants ministériels confirment qu'en cas de PAP de 10 à 25 logements, la part à compenser est de 10 %. Au-delà de 25 logements, les 15% qui sont prévus suffisent pour compenser. Au-delà de 15%, la convention doit fixer une indemnité supplémentaire. Cette méthode de calcul a trait à l'économie d'échelle des PAP d'envergure.

c) Adoption du projet de rapport

Le projet de rapport est approuvé avec les voix de la majorité parlementaire, Mme Nathalie Oberweis s'abstient, les membres du groupe CSV et M. Roy Reding (ADR) votent contre.

d) Modèle de discussion

Les députés membres des groupes DP, déi gréng et LSAP proposent le modèle 1, alors que le groupe CSV est en faveur du modèle 2. La décision finale incombe à la Conférence des Présidents.

2. Uniquement pour les membres de la Commission du Logement: Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 24 juin 2021

Le procès-verbal est approuvé.

3. Divers

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

* * *

Luxembourg, le 13 juillet 2021

La Secrétaire-administratrice,
Francine Cocard

La Présidente de la Commission du Logement,
Semiray Ahmedova

Le Secrétaire-administrateur,
Philippe Neven

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