



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 10 mars 2022

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 6 janvier 2022
2. 7763 Projet de loi portant introduction d'un fonds de travaux et modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Adoption d'une série d'amendements parlementaires
3. 7926 Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement de l'assainissement et de la revalorisation du site du projet « Neischmelz »

- Désignation d'un rapporteur ou d'une rapportrice
- Analyse de l'avis du CE
- Présentation et adoption d'un projet de rapport
4. 7927 Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements du projet « Neischmelz »
- Désignation d'un rapporteur ou d'une rapportrice
- Analyse de l'avis du CE
- Présentation et adoption d'un projet de rapport
5. Analyse de quatre motions déposées le 24 février 2022 par Madame Nathalie Oberweis:

- Mise en place d'un guichet unique qui centralise l'introduction et le suivi des dossiers en matière d'autorisation de la construction de logements

- Publication de la superficie totale de terrains constructibles dans des zones d'habitation et dans des zones mixtes pour chaque commune

- Développement de la prospection immobilière dans le cadre des missions du Fonds spécial

- Étude de l'opportunité et de la faisabilité de la création d'une société de construction de logements sous gestion publique

6. Divers

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. Gilles Baum remplaçant M. Frank Colabianchi, M. François Benoy, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Marc Lies, Mme Nathalie Oberweis, M. Roy Reding, Mme Jessie Thill

M. Marc Goergen, observateur délégué
M. Dan Biancalana, observateur

M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng

M. Henri Kox, Ministre du Logement

Mme Diane Dupont, Mme Tania Fernandes, Mme Andrée Gindt, M. Mike Mathias, du Ministère du Logement
M. Jacques Vandivinit, Mme Audrey Vit, du Fonds du Logement

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

Excusés : M. Emile Eicher, M. Max Hengel, M. Serge Wilmes

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 6 janvier 2022

Le projet de procès-verbal est approuvé.

2. 7763 Projet de loi portant introduction d'un fonds de travaux et modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis

Mme la Présidente donne la parole à M. le Ministre du Logement pour ajouter quelques explications complémentaires par rapport aux informations fournies au cours de la dernière réunion. M. le Ministre rappelle que des fonds de travaux non obligatoires pour les copropriétés des immeubles bâtis existent déjà,. Par le biais de l'introduction d'un fonds de travaux obligatoire, le législateur souhaite faciliter, voire même rendre possible, la réalisation de travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, de transformation, de rénovation, notamment énergétique, des immeubles bâtis ainsi que

la mise en place d'installations de production et de stockage d'énergie à partir de sources d'énergie renouvelables.

M. le Ministre répond aussi à quelques questions posées au cours de la dernière réunion de la Commission du Logement.

L'obligation pour chaque résidence/copropriété d'instaurer un fonds des travaux n'aurait pas d'impact direct sur les loyers, étant donné que l'alimentation du fonds ne constituerait pas une dépense d'investissement au sens de la législation sur le bail à usage d'habitation.

Une autre question portait sur le risque éventuel de voir les prix des appartements augmenter à la vente si les propriétaires vendeurs ont dû verser de l'argent dans le fonds. M. le Ministre explique que les sommes à verser au fonds de travaux ne sont pas très importantes par rapport aux prix des logements. Il sera important de faire régner la transparence par rapport au rôle et aux sommes à verser dans le fonds de travaux de la copropriété dont relève le logement en vente. Cette information devra contribuer à attirer l'attention sur l'état général d'un immeuble et les besoins en investissements, à l'instar du *certificat de performance énergétique* qui renseigne sur l'état des lieux en matière d'isolation et de chauffage.

Une autre question portait sur le refus éventuel d'un propriétaire de contribuer au fonds. Les propriétaires des appartements et lots devront prendre des décisions quant au rythme et de la nature des travaux de modernisation et de mise à niveau énergétique. Des règles¹ concernant la gestion de telles questions existent déjà. L'urgence climatique et le rôle que la rénovation et la mise à niveau des bâtiments résidentiels doivent y jouer, ont aussi fait l'objet de discussions informelles des ministres des différents pays membres de l'Union européenne à Nice. L'énergie utilisée pour chauffer les logements constitue en effet le poste le plus élevé de la consommation d'énergies.

M. le Ministre revient aux libellés des propositions d'amendements que le Gouvernement a suggérées en guise de réponse aux remarques et critiques du Conseil d'Etat. La Commission du Logement les fera siennes et les soumettra à l'avis du Conseil d'Etat. Les amendements ont été présentés au cours de la réunion du 24 février 2022. Un alinéa nouveau a été ajouté en fin de commentaire. Il s'agit de préciser que conformément à la logique de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, la cotisation annuelle minimale pour la totalité de la copropriété déterminée d'après le tableau de l'annexe est répartie sur les copropriétaires en fonction de leur millièmes (quote-part des parties communes afférente aux lots).

La commission parlementaire décide de suivre les observations d'ordre légistique formulées par le Conseil d'Etat.

Amendement I

¹ Loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis <https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/tc/1988/01/21/n1/jo>

Afin de tenir compte de l'opposition formelle exprimée par le Conseil d'Etat, il est proposé d'amender l'article 11*bis* du projet de loi comme suit :

1° A l'article 11*bis*, le libellé de l'alinéa 5 est remplacé par la disposition suivante :

« Une personne qui a déclaré son intérêt à l'aliénation à titre gratuit ou à titre onéreux d'un lot dans une copropriété, après qu'un propriétaire a déclaré son intention de transfert à titre gratuit ou à titre onéreux du lot concerné, et une personne qui a accepté sous bénéfice d'inventaire une succession comprenant un lot dans une copropriété, doit pouvoir consulter le solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises par ce lot. »

2° L'alinéa 6 est supprimé.

~~« Au moment où un changement de propriétaire devient effectif, le propriétaire détenteur de l'extrait est obligé de communiquer sans délai l'original de celui-ci au nouveau propriétaire. »~~

Commentaire de l'amendement I

Point 1

Étant donné que d'autres formes de transmission de propriété que l'acquisition à titre onéreux sont possibles, comme la donation et la location-vente, le Conseil d'État demande de considérer également ces hypothèses ou de prévoir une formulation plus large. La Haute Corporation demande également d'envisager le cas où l'immeuble est transféré par voie de succession.

Le Conseil d'État demande encore d'apporter des précisions supplémentaires à la question de savoir à partir de quel moment une personne manifeste son intérêt à l'acquisition à titre onéreux.

Pour englober toutes les formes de transmission de propriété, il est proposé de remplacer les termes d'« acquisition à titre onéreux » par ceux d'« aliénation à titre gratuit ou à titre onéreux ». Les transferts par voie de succession sont également expressément visés par cette proposition d'amendement.

La formulation relative à la déclaration de l'intérêt à l'aliénation à un lot est alignée sur celle de l'article 17 du règlement grand-ducal du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments, qui est reprise de l'article 11 du règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation. Dans la mesure où cette formulation fait ses preuves depuis bien plus d'une décennie, il est proposé de la reprendre dans ce contexte.

Il est proposé de supprimer le terme « extrait » reprenant le solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises pour éviter tout doute. La création d'un document spécifique n'est pas nécessaire. Les auteurs du projet de loi avaient initialement utilisé le terme « extrait » pour laisser entendre qu'un simple extrait contenant l'information en cause devait pouvoir être consulté par la personne ayant déclaré son intérêt et non la comptabilité entière de la copropriété, notamment dans un souci de protection des données à caractère personnel.

Point 2

Dans son avis, le Conseil d'Etat remarque ce qui suit :

« L'article 11bis, alinéa 6, dans sa teneur proposée, prévoit que l'extrait précité doit être communiqué sans délai en original au moment où un changement de propriétaire devient effectif. Le Conseil d'État a des difficultés à comprendre pourquoi les auteurs ajoutent cette exigence de communication de l'original. L'intention des auteurs est-elle de créer un document spécifique intitulé « extrait » et d'exiger la délivrance d'une sorte de certificat ? Ne s'agit-il pas plutôt d'une simple écriture comptable de sorte qu'il suffit à l'ancien propriétaire de remettre au nouveau propriétaire une copie de la ligne comptable relative aux cotisations versées au fonds de travaux qui sont attachées au lot transféré ? Que se passe-t-il si le propriétaire détenteur est décédé ? Qui transfère alors l'extrait ? Et que se passe-t-il s'il n'y a pas de syndic ?

« Finalement, le Conseil d'État constate que le projet de loi sous examen ne précise pas qui doit établir cet extrait. S'agit-il du syndic ? Si tel est le cas, qui établira l'extrait en l'absence d'un syndic professionnel. »

Dans le cadre des amendements gouvernementaux, les auteurs du projet de loi avaient déjà fourni les explications suivantes en espérant ainsi pouvoir répondre aux préoccupations de la Haute Corporation.

« La communication de l'extrait (par le propriétaire (sic), ou le cas échéant, ses ayants droit) reprenant le solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises par un lot contribue à la transparence et à la prise de conscience des personnes intéressées à acquérir un bien à titre onéreux. L'acquisition d'un élément immobilier en copropriété entraîne la soumission à un régime d'indivision légale forcée. Par ailleurs que l'on devienne propriétaire d'une maison individuelle ou d'un appartement (sic) en copropriété, la propriété entraîne dans toutes les hypothèses des obligations légales et des contraintes pécuniaires (sic).

« Idéalement, cet extrait serait annexé à l'acte authentique du transfert de propriété. Cependant, afin d'éviter une charge administrative supplémentaire, ceci n'est pas prévu à titre obligatoire. »

« Pour éviter une surréglementation, l'idée d'une nomination d'office d'un syndic a été écartée. Il est renvoyé à cet égard à l'article 20, alinéa 3 de la loi modifiée du 16 mai 1975. »

Compte tenu du fait que le nouveau copropriétaire, justement en sa qualité de copropriétaire, aura de toute façon accès à la comptabilité de la copropriété et donc aussi à l'information relative au solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises par ses lots, il est proposé de supprimer cet alinéa pour éviter de créer inutilement des insécurités juridiques.

Amendement II

L'amendement II souhaite apporter une réponse aux observations du Conseil d'Etat relatives à l'annexe proposée par voie d'amendement gouvernemental.

Il est proposé d'amender le tableau et la légende à l'annexe comme suit :

Classe A+	Classe A	Classe B	Classe C	Classe D	Classe E	Classe F	Classe G	Classe H	Classe I
-----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

COTISATION annuelle minimale pour la totalité de la copropriété	Classes A+, A, B, C	Classes D, E	Classes F, G, H, I, pas de CPE valide, <u>ou CPE inexistant</u>
[euro/m²]	3,00 euro/m²	5,00 euro/m²	6,00 euro/m²

La surface de référence à prendre en compte est la surface de référence énergétique A_n en m² au sens de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie et les règlements grand-ducaux pris en son exécution et telle qu'indiquée sur le certificat de performance énergétique (CPE) (A_n = partie conditionnée (chauffée et/ou refroidie) de la surface de plancher nette à l'intérieur de l'enveloppe thermique et de l'enveloppe d'étanchéité à l'air).

Si le certificat de performance énergétique est inexistant, la surface de référence à prendre en considération est celle attachée aux lots conformément à l'acte de base de la copropriété.

Commentaire de l'amendement II

Quant à l'annexe, le Conseil d'Etat observe dans son avis du 1^{er} février 2022, que :
« L'annexe qu'il s'agit d'insérer à la loi précitée du 16 mai 1975 détermine le montant par mètre carré à payer à titre de cotisation annuelle minimale au fonds de travaux. Est pris en compte pour le calcul du montant à payer le mètre carré de surface de référence énergétique basée sur la qualité énergétique qui est identifiée par la classe d'isolation thermique renseignée sur le certificat de performance énergétique. À cet égard, il est relevé qu'en vertu de l'article 11bis, alinéa 1er, le fonds de travaux est constitué pour faire face au coût des travaux décidés par l'assemblée générale. Dans la mesure où l'alinéa 1^{er} vise les travaux de toutes natures confondues, se pose dès lors la question de savoir si la détermination du montant à payer à titre de cotisation annuelle minimale au fonds de travaux en fonction de la seule performance énergétique renseignée sur le certificat de performance énergétique n'est pas trop réductrice devant la multitude d'autres critères pertinents susceptibles d'être pris en compte.

En outre, se pose la question de savoir sur quelle base le prédit calcul doit se faire si l'immeuble concerné ne dispose pas d'un certificat de performance énergétique. À cet égard, le Conseil d'État estime que l'absence de certificat de performance énergétique pour l'immeuble concerné équivaut à un certificat de performance énergétique non valide. »

Quant à la méthode de détermination du montant de la cotisation sur base du certificat de performance énergétique, il est souligné que cette méthode ne fixe que la détermination d'un montant minimal. Les copropriétaires sont encouragés à alimenter

le fonds de travaux dans l'intérêt commun de tous les copropriétaires et afin de pouvoir faire face à toutes sortes de travaux.

La présente méthode a d'ailleurs été choisie pour sa simplicité en se basant sur un tableau offrant trois hypothèses dépendant du certificat de performance énergétique.

La fixation du montant de la cotisation minimale se fait ainsi en fonction d'un document officiel (certificat de performance énergétique) devant de toute façon être établi pour les immeubles en copropriété, sans devoir dresser un calcul à part à cette fin.

Quant à l'hypothèse de l'absence d'un certificat de performance énergétique, il est proposé de compléter le tableau de l'annexe par les termes « CPE inexistant » pour éviter tout doute à cet égard.

Il est précisé que conformément à la logique de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, la cotisation annuelle minimale pour la totalité de la copropriété déterminée d'après le tableau de l'annexe est répartie sur les copropriétaires en fonction de leur millièmes (quote-part des parties communes afférente aux lots).

Discussion

M. Marc Lies (CSV) rappelle que son groupe politique s'oppose au caractère obligatoire de l'instauration des fonds de travaux. Il craint que les conséquences pour le niveau des loyers et le niveau des prix à la vente seront sensibles et aggraveront encore davantage la situation sur le marché de l'immobilier. L'orateur soutient l'idée des rénovations énergétiques, mais estime que toutes ces améliorations doivent se dérouler suite au libre choix d'un propriétaire.

Mme la Présidente rappelle que les contributions versées aux fonds de travaux ne sont pas très importantes par rapport aux prix des logements.

Adoption des amendements

Les propositions d'amendements sont adoptées à la majorité des députés présents. Les représentants des groupes CSV, ADR et Déi Lénk s'abstiennent.

3. 7926 Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement de l'assainissement et de la revalorisation du site du projet « Neischmelz »

Désignation d'un rapporteur

La Commission du Logement désigne sa Présidente, Madame Semiray Ahmedova (déi gréng), comme Rapporteur du projet de loi sous rubrique.

Présentation et adoption d'un projet de rapport

Le projet de rapport est présenté aux députés. Ledit projet de rapport ne suscite aucune observation particulière de la part des membres de la commission parlementaire.

Temps de parole

Pour les débats en séance plénière de la Chambre des Députés, il est proposé de recourir au modèle de base.

Vote

La commission adopte le projet de rapport à la majorité des voix, avec l'abstention de celle de la représentante de la sensibilité politique « déi Lénk ».

4. 7927 Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements du projet « Neischmelz »

Désignation d'un rapporteur

La Commission du Logement désigne sa Présidente, Madame Semiray Ahmedova (déi gréng), comme Rapporteur du projet de loi sous rubrique

Présentation et adoption d'un projet de rapport

Le projet de rapport est présenté aux députés. Ledit projet de rapport ne suscite aucune observation particulière de la part des membres de la commission parlementaire.

Temps de parole

Pour les débats en séance plénière de la Chambre des Députés, la commission est en faveur du modèle de base comme temps de parole, tout en s'exprimant pour une évacuation conjointe des projets de loi 7926 et 7927.

Vote

Le projet de rapport recueille l'accord unanime des membres de la Commission du Logement.

5. Analyse de quatre motions déposées le 24 février 2022 par Madame Nathalie Oberweis:

- Mise en place d'un guichet unique qui centralise l'introduction et le suivi des dossiers en matière d'autorisation de la construction de logements

- **Publication de la superficie totale de terrains constructibles dans des zones d'habitation et dans des zones mixtes pour chaque commune**
- **Développement de la prospection immobilière dans le cadre des missions du Fonds spécial**
- **Étude de l'opportunité et de la faisabilité de la création d'une société de construction de logements sous gestion publique**

Par courrier du 24 février 2022, M. le Président de la Chambre des Députés a fait renvoyer à la Commission du Logement les quatre motions déposées par Mme Nathalie Oberweis (déi Lénk) dans le cadre de l'heure d'actualité au sujet de la détention et de la rétention du foncier constructible.

Mme Nathalie Oberweis demande à ce que la discussion des motions soit reportée à une réunion ultérieure.

Mme la Présidente propose de renvoyer la motion 1 ci-dessus à la Commission des Affaires intérieures et de l'Égalité entre les femmes et les hommes, en argumentant qu'elle est d'avis que celle-ci ne relève pas directement de la compétence du Ministre du Logement.

Après discussion, il est décidé :

- que la motion 1 devrait être renvoyée vers la Commission des Affaires intérieures et de l'Égalité entre les femmes et les hommes, alors
- que les motions 2, 3 et 4 devraient figurer à l'ordre du jour d'une réunion ultérieure.

Dans le contexte de la discussion quant aux motions, M. le Ministre demande la parole pour rappeler que plusieurs réformes d'envergure sont en cours, qui visent à modifier notamment la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Le Gouvernement se déclare disposé à discuter les motions et les suggestions des députés dans le contexte des travaux parlementaires. M. le Ministre estime néanmoins que des réformes partielles n'apporteraient pas le résultat souhaité au vu de l'urgence de la problématique du logement, et qu'il conviendrait plutôt de réaliser une refonte complète de la loi modifiée du 25 février 1979 afin d'assurer la cohérence du texte de loi futur. Dans cette logique, l'orateur est d'avis qu'il serait plus pertinent de débattre les motions et propositions de loi en commission parlementaire après réception des différents avis des chambres professionnelles et du Conseil d'État. A cet égard, M. le Ministre signale que les acteurs privés, issus du secteur du logement seront impliqués dans les discussions prévues au cours de la « Semaine du Logement », prévue pour le mois de mai 2022.

M. Marc Lies (CSV) se montre indigné par le fait que plusieurs motions et demandes émanant de son groupe politique n'ont pas encore été mises à l'ordre du jour de la Commission du Logement, alors que les motions de la sensibilité politique « déi Lénk » ont été traitées de manière prioritaire. Dans un courrier électronique qu'il a adressé aux autres membres de la commission, M. Lies exprime son étonnement sur la manière dont les motions et demandes sont traitées. En critiquant que des motions pertinentes

de l'opposition en matière de logement seraient soit refusées par la majorité lors du vote en séance plénière, soit mises sans préavis à l'ordre du jour d'une commission parlementaire, ce qui empêcherait que les députés puissent les discuter dans un temps suffisant, l'orateur juge que cette façon de procéder restreint le pouvoir de l'initiative législative du parlement.

Il rappelle une demande de convocation du groupe CSV du 16 novembre 2021 d'une réunion, en présence du Ministre de Logement, qui aurait trait à l'analyse actuelle du marché de l'immobilier ainsi qu'un rappel du 28 janvier 2022, qui seraient restés, à son avis, sans suite. M. Lies explique l'importance du sujet au vu des analyses du Fonds Monétaire International qui a déjà exprimé en 2021 ses soucis concernant l'endettement des ménages. Au vu de la récente hausse des prix de l'énergie, de la hausse probable de l'inflation nationale et des taux directeurs de la banque centrale européenne, qui impacteront davantage les prix sur le marché de l'immobilier, l'orateur regrette vivement que cette problématique de l'évolution des prix n'est pas mise à l'ordre du jour d'une réunion de la Commission du Logement.

En guise de réponse aux reproches de M. Lies, Mme la Présidente fait remarquer qu'une réunion jointe de la Commission du Logement et de la Commission des Finances et du Budget a été fixé pour le 21 mars 2022 et pour laquelle les sujets de l'évolution du marché immobilier (demande du groupe parlementaire CSV du 16 novembre 2021) et de la hausse des taux des prêts immobiliers figurent à l'ordre du jour (demande du groupe parlementaire CSV du 26 janvier 2022). En partageant l'avis de M. Lies que les deux sujets précités sont étroitement liés, l'oratrice explique qu'il a été jugé opportun de les aborder dans le cadre d'une réunion jointe, et pour laquelle il a fallu trouver une date qui convient aussi bien aux commissions parlementaires qu'aux ministres concernés.

Mme la Présidente ajoute qu'elle n'est pas d'accord avec la critique de M. Lies que de plusieurs motions de l'opposition concernant le logement ne seraient pas mises à l'ordre du jour de la Commission du Logement. Selon l'oratrice, les motions énumérées par M. Lies ont été traitées en séance plénière de la Chambre des Députés et n'ont pas connu de suite. Il en résulterait qu'aucune motion du groupe CSV n'est actuellement pendante en Commission du Logement.

M. Mars Di Bartolomeo (LSAP) se rallie aux remarques de Mme la Présidente.

6. Divers

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

* * *

Luxembourg, le 14 mars 2022

Procès-verbal approuvé et certifié exact