

N° 7937⁸

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant

- 1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;**
- 2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;**
- 3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;**
- 4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS

(14.2.2023)

RESUME STRUCTURE

L'accès à un logement est une des principales préoccupations de la population en raison des hausses continues et significatives des prix, et du relèvement récent des taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires qui rendent le financement plus onéreux. Consciente que la pénurie de logements à prix abordables risque de saper la cohésion sociale et de mettre en péril le développement du pays, la Chambre des Métiers participe depuis des années activement à ce débat en formulant des propositions concrètes destinées à augmenter l'offre immobilière résidentielle.

Elle est donc globalement favorable au projet sous avis en ce qu'il entend moderniser le cadre légal et réglementaire et contribuer ainsi à dynamiser l'offre de logements abordables. Il prévoit des aides étatiques pour les promoteurs sociaux devant développer ce type de logement et les bailleurs sociaux chargés de les gérer. Par ailleurs, il prévoit la mise en place d'un registre national, un outil qui permettra de disposer enfin d'une base de données unique comprenant le parc d'habitations accessibles et les ménages, respectivement candidats-locataires ou locataires.

La Chambre des Métiers déplore cependant que le secteur privé ne puisse pas contribuer à cet effort national, car le projet exclue d'office les acteurs commerciaux du cercle des promoteurs habilités à bénéficier des aides étatiques y prévues. Ainsi, il y a lieu de constater que même si le cadre légal est en train de changer à travers le projet de loi sous avis, les acteurs soutenus par l'Etat, avec leur capacité largement insuffisante pour atténuer les tensions sur le marché du logement, resteront les mêmes.

Aussi il semble très improbable que le projet de loi entraînera des répercussions telles que la problématique du logement à prix abordable soit résolu dans un délai raisonnable.

Dans ce contexte, la Chambre des Métiers est d'avis qu'il faille prévoir des incitatifs pour les entreprises particulières ou des secteurs économiques désireux de créer des logements à prix abordables pour leurs salariés remplissant les critères d'éligibilité prévus par le législateur.

En outre, elle réitère sa position qu'il faudra mettre en œuvre toute une série de mesures afin d'accroître l'offre de logements (abordables). Dans ce contexte, elle ne peut que réitérer plusieurs de ses propositions exprimées à maintes reprises.

Augmenter l'offre de logements à prix abordables par une action concertée public – privé

Au regard de l'ampleur du défi, les promoteurs publics n'ont de toute évidence pas les moyens pour accroître leur offre de manière à satisfaire l'ensemble de la demande en logements à prix abordables dans des délais raisonnables.

Une piste à explorer est le modèle de partenariat public-privé proposé par la Chambre des Métiers qui permettrait d'augmenter le parc de logements locatifs à prix abordables et de limiter en même temps le coût pour les pouvoirs publics. A cet effet, elle se permet de renvoyer le lecteur à son avis du 6 novembre 2020 en relation avec le projet de loi concernant le Pacte Logement 2.0¹.

Par ailleurs, la Chambre des Métiers se demande également pourquoi le Gouvernement n'encourage pas des partenariats publics – privé à travers lesquels l'Etat financerait des projets de construction de logements à prix abordables, conçus et réalisés par le secteur privé. En sous-traitant la production d'une partie des logements à prix abordables au secteur privé, ce dernier pourrait utilement jouer un rôle complémentaire par rapport aux acteurs publics.

Réduire l'impact du foncier sur les prix des logements

Alors que les prix du foncier sont le principal vecteur responsable du renchérissement des logements une piste à suivre consiste à réduire la quote-part du terrain dans les prix des logements à travers l'augmentation de la densité du bâti.

Selon la Chambre des Métiers, il s'agit tout d'abord d'agir sur les mentalités en luttant contre le stéréotype d'après lequel une densité accrue est systématiquement associée à une piètre qualité de vie. Une solution pourrait consister dans la réalisation de projets-pilotes et de l'organisation de journées « portes ouvertes ».

De façon complémentaire, les communes devraient augmenter, dans les quartiers appropriés, la densité du bâti en revoquant par exemple les hauteurs maxima constructibles. Il conviendrait également de les sensibiliser à ce que certaines politiques menées sur le plan local sont contraires à l'objectif de la densification au cas où ces dernières sont poussées trop loin. Il faudrait adopter une approche pragmatique.

Finalement, il s'agirait d'explorer des pistes plus innovantes comme celles d'étudier le potentiel dégagé par l'ajout d'un étage supplémentaire dans certains quartiers des villes du pays ou de construire plus d'immeubles fonctionnels comprenant des logements (p. ex. supermarché avec des unités de logements aux étages supérieurs).

Pour des raisons urbanistiques et d'aménagement cohérent du territoire, l'augmentation de la densité devrait s'opérer avant tout dans les villes.

Mobiliser des terrains à bâtir par des mesures tant incitatives que coercitives

Concernant la mobilisation de «Baulücken», la Chambre des Métiers estime qu'il s'agirait de sensibiliser les propriétaires fonciers, le cas échéant, avant la mise en œuvre de mesures plus drastiques comme l'introduction ou le relèvement de taxes.

Une mesure plus radicale pour stimuler l'offre de terrains à bâtir et exercer un effet modérateur sur l'évolution des prix du foncier consisterait à étendre de manière ponctuelle les périmètres d'agglomération, de préférence dans le cadre de « Baulandverträge ».

D'après la Chambre des Métiers, la mise en œuvre des contrats sur les terrains à bâtir (Baulandverträge) pourrait constituer un outil efficace pour augmenter l'offre de terrains constructibles, alors qu'elle implique une extension du périmètre d'agglomération, et qu'elle incite les propriétaires fonciers à viabiliser leurs terrains à bâtir endéans un certain délai.

Bien qu'en principe la Chambre des Métiers soit réticente quant à l'introduction de nouvelles taxes, elle avait soutenu l'idée d'une taxe ayant pour objectif de mobiliser des terrains à bâtir face à l'ampleur de la pénurie de logements à prix abordables.

¹ Document parlementaire 7648/04

Par ailleurs, elle était d'avis que la fiscalité pourrait également constituer un levier pour augmenter l'offre foncière, notamment à travers une réforme de l'impôt foncier qui devrait inciter les propriétaires à mettre sur le marché leurs terrains à bâtir.

La Chambre des Métiers est en train de rédiger son avis par rapport au projet de loi n°7139.²

Recadrer les aides individuelles au logement

La Chambre des Métiers est d'avis que des aides étatiques (tant les aides directes que les dispositifs fiscaux) accordées à une large part de la population risquent d'être inefficaces, voire mêmes contre-productives, en ce qu'elles sont susceptibles d'alimenter la hausse des prix des logements en rendant la demande plus solvable. Selon elle, il serait plus efficace d'augmenter l'offre de logements à prix abordables.

Par conséquent, les aides individuelles devraient être très bien ciblées.

Simplifier les procédures d'autorisation

Les procédures d'autorisation constituent un des principaux facteurs responsables des tensions sur le marché du logement. Entre autres, l'OCDE a également identifié la lourdeur des procédures administratives en tant qu'une des causes de l'offre anémique de logements. Il semble donc logique que ce domaine devrait constituer un des principaux leviers d'action.

*

Par sa lettre du 3 janvier 2022, Monsieur le Ministre du Logement a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet du projet de loi repris sous rubrique.

Le présent projet a pour objectif de réformer la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Les auteurs introduisent par ailleurs des concepts nouveaux qui seront commentés par la suite sous le point 1.1. avant que la Chambre des Métiers fasse part de ses observations générales sous le point 1.2. et des commentaires des articles sous le point 2.

Avant d'entrer dans le vif du sujet, la Chambre des Métiers note que l'adjectif « abordable » est utilisé à maintes reprises, tout en s'éloignant de la signification littérale du mot, à savoir : qui est accessible ; où qu'il est facile d'aborder ; dans un sens figuratif, qui est d'un accès facile ; et dans un sens familial, p.ex. un prix abordable, un prix qui n'est pas trop élevé. Ainsi, que faut-il comprendre dans le projet de loi sous une « vente abordable » ou un « logement abordable » ? Ne serait-il pas plus parlant de préciser qu'il s'agit d'une « vente à prix abordable », ou d'un « logement à prix abordable » ?

*

² Projet de loi sur l'impôt foncier, l'impôt à la mobilisation de terrains et l'impôt sur la non-occupation de logements, modifiant 1° la loi modifiée dite « Abgabenordnung (AO) » du 22 mai 1931 ; 2° la loi modifiée dite « Bewertungsgesetz (BewG) » du 16 octobre 1934 ; 3° la loi modifiée dite « Steueranpassungsgesetz (StAnpG) » du 16 octobre 1934 ; 4° la loi modifiée du 17 avril 1964 portant réorganisation de l'administration des contributions directes ; 5° la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 6° la loi modifiée du 30 avril 2004 autorisant le Fonds national de solidarité à participer aux prix des prestations fournies dans le cadre de l'accueil aux personnes admises dans un centre intégré pour personnes âgées, une maison de soins ou un autre établissement médico-social assurant un accueil de jour et de nuit ; 7° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 8° la loi modifiée du 22 octobre 2008 sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat ; 9° la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement ; 10° la loi du 28 juillet 2018 relative au revenu d'inclusion sociale ; 11° la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer et abrogeant : 1° la loi modifiée du 19 juillet 1904 sur les impositions communales ; 2° la loi modifiée dite « Grundsteuergesetz (GrStG) » du 1er décembre 1936

1. CONSIDERATIONS GENERALES

L'ambition du projet sous avis est de « *jeter les bases pour un développement ambitieux de logements abordables qui renforcent ainsi l'équité dans la société et qui la rendent non seulement résiliente face au changement climatique, mais également au risque d'un clivage sociale provoqué par l'enchérissement continue des logements du marché privé.* »

L'application de la loi de 1979 a montré au fil des années qu'elle ne répondait pas à certaines questions qui se posaient dans le cadre de la construction ou de la rénovation de logements, ainsi que dans le contexte de la vente ou de la location de ces logements. Ceci s'explique par l'évidence que la construction et toutes les contraintes techniques et administratives ont fortement évolué depuis 1979, et ce de plus en plus vite dans un passé récent. Il s'y ajoute la forte migration vers le Luxembourg, l'apparition de nouvelles formes de vie en commun (colocation et cohabitation intergénérationnelles) et la recomposition des familles relativement fréquente.

Au-delà de réformer des mesures connues, le projet « prévoit un régime des aides à la pierre adapté aux contraintes factuelles et réglementaires actuelles », tout en tenant compte de la réglementation européenne et en introduisant de nouveaux concepts.

1.1. Les concepts

1.1.1. Promoteur social

La notion du promoteur social est précisée

La notion de promoteur social regroupe désormais les promoteurs publics et les promoteurs sans but de lucre au sens de la loi. Le présent projet rend plus clair la définition du promoteur sans but de lucre qui exclut désormais clairement les acteurs commerciaux qui poursuivent justement un but de lucre par la mise en location de logements.

Les promoteurs publics sont éligibles aux participations financières pour la réalisation de logements locatifs et de logements destinés à la vente, tandis que les promoteurs sans but de lucre sont éligibles exclusivement aux participations financières pour la réalisation de logements locatifs. Ce choix s'explique par les conditions à respecter en vente abordable et en vente à coût modéré, à savoir plus particulièrement la concession du terrain sous forme d'emphytéose et le droit de rachat du logement pendant toute la durée de son existence.

Les logements réalisés par des promoteurs publics ou par des promoteurs sans but de lucre sont soumis à la même réglementation relative à la location des logements à prix abordables, telles les règles relatives à l'attribution des logements et au calcul des loyers.

Le régime des aides à la pierre est simplifié et uniformisé

Tout promoteur social bénéficie désormais du même taux maximal de 75% des participations financières pour les logements locatifs qu'il réalise. Seulement pour les logements destinés aux demandeurs de protection internationale, réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, un taux maximal de 100% est encore prévu.

Les logements des promoteurs sans but de lucre restent soumis au présent dispositif de logements à prix abordables pendant 40 ans, donc pour une durée suffisamment longue justifiant économiquement la dépense conséquente de deniers publics. Pendant cette durée, la rénovation des logements peut être prise en compte au titre de participations financières supplémentaires.

Les logements des promoteurs publics restent soumis au dispositif de logements à prix abordables pendant toute leur durée d'existence ; en raison de la responsabilité particulière des promoteurs publics qui sont des personnes morales de droit public.

La réalisation de logements innovateurs et de logements résilients au changement climatique est encouragée par des possibilités d'accorder une participation financière plus avantageuse pour ces projets.

La vente de logements peut se faire seulement avec concession du terrain sous forme d'emphytéose. Une vente en pleine propriété du terrain n'est plus possible. En outre, un droit de rachat est prévu

pendant toute la durée de l'emphytéose (qui ne peut être inférieure à cinquante ans) pour garantir la bonne affectation des logements pendant toute leur durée d'existence.

Pour tenir compte des réalités de la capacité financière des acquéreurs éligibles à la vente abordable, le plafond de leurs revenus est revu à la hausse. Un second plafond de revenus est introduit pour les logements destinés à la vente à coût modéré.

Les concepts de la vente abordable et de la vente à coût modéré permettent de neutraliser l'impact du foncier sur les prix du logement, de sorte que les acquéreurs de ces biens bénéficient d'un prix nettement plus réduit par rapport à une acquisition en pleine propriété.

En outre, le droit de rachat évite que des biens réalisés à l'aide des participations financières étatiques soient mises sur le marché privé. Les logements à prix abordables restent donc abordables pour les générations futures.

Un cahier des charges technique et architectural spécifique aux logements abordables

Dans l'idée d'assurer une certaine uniformité de la qualité des logements à prix abordables et l'efficacité de l'investissement des deniers publics, une base légale est créée pour l'élaboration d'un cahier des charges relatif aux projets de développements de logements à prix abordables.

Dans une optique de gestion responsable des fonds publics, le projet de loi fixe des plafonds par catégories de coûts. Ces plafonds assurent une utilisation efficiente des ressources et tiennent compte du fait que les logements ainsi réalisés sont mis à disposition d'une population avec des moyens financiers limités.

Une commission auprès du ministre ayant le logement dans ses attributions conseille les promoteurs sociaux sur ce cahier des charges lors de la réalisation de leurs projets. Elle participe à l'instruction des demandes de participation financière et soumet son avis au ministre.

1.1.2. Bailleur social

Le bailleur social est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable. Elle comprend tant le volet « gestion de la pierre », que le volet humain qui consiste dans un accompagnement des candidats-locataires et des locataires à différentes échelles. Compte tenu de l'importance du rôle assuré par le bailleur social, il doit disposer d'un agrément ministériel.

Un promoteur social peut aussi être un bailleur social des logements à prix abordables qui se trouvent dans son patrimoine. Il devra toutefois remplir les mêmes conditions que tout autre bailleur social.

Les aides à la pierre particulièrement importantes permettent à l'État d'imposer au promoteur social une rémunération de son capital investi à un quart de l'investissement nécessaire à la réalisation des logements locatifs. Malgré la formule du loyer abordable adapté à la capacité de financement des communautés domestiques locataires, ceci permet de mettre en place un mécanisme qui devrait se porter également du côté du bailleur social.

La compensation du promoteur social – fixé par la convention des aides à la pierre conformément à cette loi et aux réglementations européennes – lui est versée à travers le loyer mensuel que le bailleur social lui verse.

L'activité du bailleur social pouvant dès lors être déficitaire, une compensation pour l'exercice de cette mission de service public est prévue.

L'identification et la définition séparée du rôle du bailleur social, différenciée de celui du promoteur social, permettra également de créer des synergies entre les (grands) promoteurs sociaux et notamment des bailleurs spécifiques.

1.1.3. Gestion locative sociale

Le concept de la gestion locative sociale connu sous la loi de 1979, à savoir la mobilisation des logements vacants du marché privé, est repris dans le présent projet de loi. Seules des règles relatives à la mise à disposition, essentiellement de nature technique, sont rajoutées.

L'État soutient le travail de la gestion locative des organismes partenaires avec une contribution de 120 euros par mois et par logement. Ce forfait est augmenté de 20 euros pour chaque contrat de mise à disposition supplémentaire, afin de soutenir plus particulièrement les colocations.

1.2. Bail abordable

Le bail abordable répond aux spécificités des logements abordables

La méthode de calcul du loyer et les règles relatives à la détermination des charges locatives sont applicables à tous les logements locatifs abordables, indépendamment du fait qu'ils aient été réalisés par un promoteur public ou par un promoteur sans but de lucre.

Le loyer abordable brut est calculé en fonction d'un taux d'effort par rapport aux revenus de la communauté domestique et de sa composition. Il est déterminé de telle façon à préserver les ressources nécessaires pour que la communauté domestique concernée puisse mener une vie décente.

L'effort financier est plafonné à trois niveaux

- à partir du revenu net disponible au-dessus du REVIS, le loyer est défini de façon que le restant à vivre après paiement du loyer abordable correspond au minimum approximatif de 1.200 euros par unité de consommation ;
- le taux d'effort est plafonné à 35% du revenu net disponible au-dessus du REVIS dès le sixième décile de revenu ;
- le loyer est plafonné à approximativement 1.400 euros pour une personne seule disposant d'un revenu net mensuel de +/- 4.000 euros, voire à 2.570 euros pour un couple avec un enfant disposant d'un revenu net mensuel de +/- 7.350 euros.

Ce système permet de traiter toutes les communautés domestiques de façon comparable et équitable en fonction de leur niveau de vie réel.

L'éligibilité au bail abordable et l'attribution des logements

Les logements locatifs abordables sont réservés aux communautés domestiques dont les revenus nets disponibles sont en-dessous de la médiane nationale. Un ordre de priorité est attribué aux communautés domestiques les plus exposées, c'est-à-dire avec des revenus nets disponibles les plus bas.

L'attribution des logements abordables se fait in fine sur base d'une enquête sociale afin de s'assurer que les communautés domestiques qui sont le plus dans le besoin puissent se loger en priorité.

Des critères facilement mesurables sont appliqués dans un premier temps pour tout candidat-locataire. Ils sont liés par exemple au logement actuel de la communauté domestique et à la situation socio-économique.

Afin de tenir compte d'une correspondance entre la composition du ménage du candidat-locataire et du logement potentiellement vacant et des préférences géographiques, voire du cadre de vie actuel du candidat-locataire, ces critères sont complétés par une évaluation supplémentaire automatisée du candidat par rapport à un logement donné, en fonction de sa typologie et de sa situation géographique.

Sur base d'une « short-list » des candidats-locataires, le bailleur social pourra choisir ensuite le locataire dont la priorité aura été confirmée lors d'une enquête sociale et qu'il juge être le mieux adapté au logement effectivement vacant.

Régime facultatif

Face à la nécessité d'agrandir le plus (rapidement) possible le parc de logements locatifs abordables, un promoteur social peut choisir de soumettre au bail abordable tout logement qui se trouve dans son patrimoine, même un logement qui n'est pas à prix abordable au sens de la loi. Il doit cependant le faire pour une durée minimale de neuf années dans un souci de stabilité et de proportionnalité de la charge administrative. Cette disposition a été élargie également aux sociétés de développement urbain à participation étatique ou communale et aux établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain.

1.2.1. Registre national des logements abordables

Conformément à l'accord de coalition 2018-2023 du Gouvernement programme gouvernemental l'a demandé, le projet prévoit également « des synergies entre le FdL, la SNHBM, le secteur communal

et d'autres intervenants » et ceci notamment « dans le domaine du travail d'accompagnement social des locataires et locataires potentiels d'habitations sociales [...]. La mise en place d'un guichet unique des demandeurs d'un logement social est à envisager, tout en respectant les exigences de la protection des données. »

Ces synergies sont notamment rendues possibles grâce à la séparation du rôle du promoteur social et du bailleur social. Ainsi des promoteurs sociaux peuvent conclure une convention de service avec des bailleurs sociaux de tous ou de certains de leurs logements afin que ceux-ci s'en occupent.

Liste nationale d'attente – guichet unique des demandeurs d'un logement abordable

L'instauration du registre national des logements abordables, ci-après le « RENLA », auprès du ministre ayant le Logement dans ses attributions, permettra de disposer d'un instrument capable de donner une vue d'ensemble fiable sur les besoins de logements abordables. Le RENLA constituera ainsi une liste nationale d'attente d'un logement abordable.

L'objectif du registre est notamment de disposer d'une vue d'ensemble sur le stock de logements abordables sans doubles comptages, sur sa répartition géographique et ses taux d'occupation, ceci afin de soutenir la mise en place d'une programmation de la réalisation de logements abordables et la mise en œuvre des politiques de logement abordable basé sur des statistiques à jour et permettant des études scientifiques.

Le RENLA permet aux demandeurs-locataires de logement sociaux d'avoir accès à l'ensemble des logements abordables du territoire en déposant une seule demande au lieu d'en déposer une auprès de chaque promoteur public et/ou chaque partenaire (futur bailleur social) du ministère du logement.

Les bailleurs sociaux auront accès à l'ensemble des candidats-locataires d'un logement abordable. En fonction de la disponibilité des logements vacants et de leurs critères d'attribution, ils pourront faire le rapprochement de leurs logements par rapport à leur « clientèle » cible.

Le plus de transparence

Le RENLA permettra de saisir des données de qualité et ainsi de faire le suivi du parc des logements abordables à plusieurs échelles, comme celles de la construction, de l'entretien, de la rénovation, de la typologie, des occupants.

Les acteurs du logement abordable auront ainsi une meilleure connaissance de la demande effective pour le logement abordable et seront ainsi à même de cibler précisément leur offre.

Des informations clés sur le nombre et la taille des logements pourront être consultées en temps réel.

1.3. Considérations de la Chambre des Métiers

L'accès à un logement est une des principales préoccupations de la population en raison des hausses continues et significatives des prix, et récemment, du relèvement des taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires qui rend le financement d'un même objet plus onéreux.

Consciente que la pénurie de logements à prix abordables risque de saper la cohésion sociale et mettre en péril le développement du pays, la Chambre des Métiers participe depuis des années activement à ce débat en formulant des propositions concrètes destinées à augmenter l'offre immobilière résidentielle. Elle le fait à travers des avis relatifs à des projets de lois ou de règlements grand-ducaux concernant le logement, des entrevues avec les responsables politiques et des articles de presse.

Globalement, elle approuve le projet sous avis en ce qu'il entend moderniser le cadre légal et réglementaire actuel et contribuer ainsi à dynamiser l'offre de logements à prix abordables. Il prévoit des aides étatiques pour les promoteurs sociaux qui développent ce type de logement et les bailleurs sociaux chargés de les gérer. Par ailleurs, le projet prévoit la mise en place d'un registre national qui permettra de disposer enfin d'une base de données unique comprenant le parc d'habitations accessibles et les ménages, respectivement candidats-locataires ou locataires.

La Chambre des Métiers déplore cependant que le secteur privé ne puisse pas contribuer à cet effort national ; le projet excluant d'office les acteurs commerciaux du cercle des promoteurs habilités à

bénéficier des aides étatiques y prévues. Ainsi, si le cadre légal est bien en train de changer à travers le projet de loi sous avis, les acteurs soutenus par l'Etat, avec leur capacité largement insuffisante pour atténuer sensiblement les tensions sur le marché du logement, resteront les mêmes. Aussi il semble très improbable qu'il entraînera des répercussions telles que la problématique du logement à prix abordable soit résolu dans un délai raisonnable.

Dans ce contexte, elle est d'avis qu'il faille prévoir des incitatifs pour les entreprises particulières ou des secteurs économiques désireux de créer des logements à prix abordables pour leurs salariés remplissant les critères d'éligibilité prévus par le législateur.

Qui plus est, la Chambre des Métiers est d'avis qu'il faudra mettre en œuvre toute une série de mesures afin d'accroître l'offre de logements à prix abordables. Ci-dessous elle réitère quelques propositions exprimées à maintes reprises pour aborder la problématique.

1.3.1. Augmenter l'offre de logements abordables par une action concertée public – privé

Au regard de l'ampleur du défi, les promoteurs publics n'ont de toute évidence pas les moyens pour accroître leur offre de manière à satisfaire l'ensemble de la demande en logements à prix abordables dans des délais raisonnables. En effet, la ville de Vienne, citée à tout bout de champ par la classe politique, s'est lancée sur cette voie il y a 100 ans déjà ! Fort de ce constat, il s'agit d'impliquer d'avantage le secteur privé afin d'augmenter la production de ce type d'habitations.

Une piste à explorer est le modèle de partenariat public-privé proposé par la Chambre des Métiers qui permettrait d'augmenter le parc de logements à prix abordables locatifs et de limiter en même temps le coût pour les pouvoirs publics. A cet effet, elle se permet de renvoyer le lecteur à son avis du 6 novembre 2020 en relation avec le projet de loi concernant le Pacte Logement 2.0³.

Par ailleurs, la Chambre des Métiers se pose la question de savoir pourquoi le Gouvernement n'encourage pas des partenariats publics – privé à travers lesquels l'Etat financerait des projets de construction de logements à prix abordables, conçus et réalisés par le secteur privé. En sous-traitant la production d'une partie des logements à prix abordables au secteur privé, ce dernier pourrait utilement jouer un rôle complémentaire par rapport aux acteurs publics.

1.3.2. Réduire l'impact du foncier sur les prix des logements

Alors que les prix du foncier sont le principal vecteur responsable du renchérissement des logements – la flambée des prix des matériaux devant s'atténuer au fil du temps -, une piste à suivre consiste à réduire la quote-part du terrain dans les prix des logements à travers l'augmentation de la densité du bâti.

Selon la Chambre des Métiers, il s'agit tout d'abord d'agir sur les mentalités en luttant contre le stéréotype d'après lequel une densité accrue est systématiquement associée à une piètre qualité de vie. Une solution pourrait consister dans la réalisation de projets-pilotes et de l'organisation de journées « portes ouvertes ».

De façon complémentaire, les communes pourraient augmenter, dans les quartiers où il s'avère approprié, la densité du bâti en revoyant par exemple les hauteurs maxima constructibles. Il conviendrait également d'être plus sensible à ce que certaines politiques menées sur le plan local sont contraires à l'objectif de la densification, notamment au cas où ces dernières sont poussées trop loin, telles :

- l'interdiction de démolir des maisons unifamiliales dans certaines rues ;
- la protection / le classement d'un nombre élevé d'immeubles.

Il faudrait adopter une approche pragmatique.

Enfin, il s'agirait d'explorer des pistes plus innovantes comme celles d'étudier le potentiel dégagé par l'ajout d'un étage supplémentaire dans certains quartiers des villes du pays ou de construire plus d'immeubles fonctionnels comprenant des logements (p. ex. supermarché avec des unités de logements aux étages supérieurs).

L'avantage serait double, en ce qu'une telle mesure permettrait de :

³ Document parlementaire 7648/04

- réduire l'incidence des terrains à bâtir dans le coût du logement afin de freiner la hausse des prix immobiliers,
- mieux tenir compte des impératifs du développement durable en réduisant la consommation de sols par logement.

Pour des raisons urbanistiques et d'aménagement cohérent du territoire, l'augmentation de la densité devrait s'opérer avant tout dans les villes.

1.3.3. Mobiliser des terrains à bâtir par des mesures tant incitatives que coercitives

Mobiliser les «Baulücken»

La mobilisation de «Baulücken», qui constituent des terrains à bâtir disposant de l'ensemble des infrastructures publiques (eau, gaz, électricité, infrastructures de transport), constitue une autre piste à creuser.

La Chambre des Métiers estime qu'il s'agirait de sensibiliser les propriétaires fonciers et de leur offrir des avantages incitatifs à la mobilisation du terrain, avant la mise en œuvre de mesures plus contraignantes, comme le cas échéant l'introduction ou le relèvement de taxes.

Etendre les périmètres d'agglomération

En 2016, le potentiel foncier théorique à l'intérieur des périmètres d'agglomération des communes se montait à 2.846 ha, dont 941 ha de « Baulücken »⁴.

Si à première vue ce chiffre paraît élevé, la Chambre des Métiers se doit de relever qu'il s'agit d'un potentiel théorique et qu'il est donc loin d'être assuré que ces terrains seront effectivement mis sur le marché en temps utile.

Une mesure plus radicale pour stimuler l'offre de terrains à bâtir et exercer un effet modérateur sur l'évolution des prix du foncier consisterait donc à étendre de manière ponctuelle les périmètres d'agglomération, de préférence dans le cadre de « Baulandverträge ».

Mettre en œuvre les contrats sur les terrains à bâtir (« Baulandverträge »)

Le programme gouvernemental prévoit ce qui suit :

« Dans un objectif de viabilisation rapide de terrains nouvellement déclarés terrains constructibles, (...), le Gouvernement mettra en place l'instrument des contrats sur les terrains à bâtir (Baulandvertrag) et l'obligation de construire au bout d'un délai déterminé sur ces terrains à bâtir nouvellement créés. Il est évident qu'une telle stratégie va de pair avec un raccourcissement de la durée des procédures en relation avec la viabilisation des terrains à construire. (...) »

D'après la Chambre des Métiers cette mesure pourrait constituer un outil efficace pour augmenter l'offre de terrains constructibles, puisqu'elle implique une extension du périmètre d'agglomération, et elle incite les propriétaires fonciers à viabiliser leurs terrains à bâtir endéans un certain délai.

Dans ce contexte, la Chambre des Métiers renvoie également à son avis qu'elle est en train de rédiger son avis par rapport aux derniers amendements apportés au projet de loi n°7139⁵.

Introduire ou renforcer des taxes sur des terrains à bâtir / Réformer l'impôt foncier

La loi du 22 octobre 2008, dite loi « pacte logement » prévoit un instrument appelé « taxe communale spécifique sur certains immeubles » qui comprend deux volets. Elle autorise les communes à

⁴ Le potentiel foncier destiné à l'habitat au Luxembourg en 2016 ; Note 22 de l'Observatoire de l'habitat

⁵ Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

prélever une première taxe visant à inciter les propriétaires de logements inoccupés de les faire occuper. La deuxième taxe a pour objectif d'affecter des terrains à bâtir à la construction de logements.

Bien qu'en principe la Chambre des Métiers soit réticente quant à l'introduction de nouvelles taxes, elle avait soutenu l'idée d'une taxe ayant pour objectif de mobiliser des terrains à bâtir face à l'ampleur de la pénurie de logements à prix abordables. Au regard de l'inefficience manifeste des mesures précitées, elle avait préconisé de rendre l'introduction de la « taxe communale spécifique sur certains immeubles » obligatoire pour les communes, ou bien d'introduire une telle taxe au niveau national.

Par ailleurs, la Chambre des Métiers était d'avis que la fiscalité pourrait également constituer un levier pour augmenter l'offre foncière, notamment à travers une réforme de l'impôt foncier qui devrait inciter les propriétaires à mettre sur le marché leurs terrains à bâtir.

La Chambre des Métiers est en train de rédiger son avis par rapport au projet de loi sur l'impôt foncier (n°8082⁶).

1.3.4. Recadrer les aides individuelles au logement

La Chambre des Métiers est d'avis que des aides étatiques (tant les aides directes que les dispositifs fiscaux) accordées à une large part de la population risquent d'être inefficaces, voire même contre-productives, en ce qu'elles sont susceptibles d'alimenter la hausse des prix des logements en rendant la demande plus solvable. Selon elle, il serait plus efficace d'augmenter l'offre de logements à prix abordables.

Par conséquent, les aides individuelles devraient être très bien ciblées.

1.3.5. Simplifier les procédures d'autorisation

Les procédures d'autorisation constituent un des principaux facteurs responsables des tensions sur le marché du logement. Ce constat est confirmé par un rapport de l'OCDE qui a également identifié la lourdeur des procédures administratives en tant qu'une des causes de l'offre anémique de logements. Il semble donc logique que ce domaine devrait constituer un des principaux leviers d'action pour le gouvernement.

Il ne s'agit pas de passer outre les considérations d'ordre urbanistique ou environnemental, mais d'après la Chambre des Métiers, il faudrait simplifier le processus de décision.

La Chambre des Métiers présentera sous peu des propositions concrètes de réduction des charges administratives.

*

6 Projet de loi sur l'impôt foncier, l'impôt à la mobilisation de terrains et l'impôt sur la non-occupation de logements, modifiant 1° la loi modifiée dite « Abgabenordnung (AO) » du 22 mai 1931 ; 2° la loi modifiée dite « Bewertungsgesetz (BewG) » du 16 octobre 1934 ; 3° la loi modifiée dite « Steueranpassungsgesetz (StAnpG) » du 16 octobre 1934 ; 4° la loi modifiée du 17 avril 1964 portant réorganisation de l'administration des contributions directes ; 5° la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 6° la loi modifiée du 30 avril 2004 autorisant le Fonds national de solidarité à participer aux prix des prestations fournies dans le cadre de l'accueil aux personnes admises dans un centre intégré pour personnes âgées, une maison de soins ou un autre établissement médico-social assurant un accueil de jour et de nuit ; 7° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 8° la loi modifiée du 22 octobre 2008 sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat ; 9° la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement ; 10° la loi du 28 juillet 2018 relative au revenu d'inclusion sociale ; 11° la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer et abrogeant : 1° la loi modifiée du 19 juillet 1904 sur les impositions communales ; 2° la loi modifiée dite « Grundsteuergesetz (GrStG) » du 1er décembre 1936

2. COMMENTAIRES DES ARTICLES

Ad article 1^{er} : Objectifs

L'objectif du présent projet consiste entre autres en la réalisation du droit au logement qui est consacré dans la Constitution en révision, tout en notant que d'après les auteurs il ne s'agit pas d'un droit individuel au logement qui peut être invoqué en justice.

La Chambre des Métiers approuve le principe selon lequel les citoyens ont le droit à un logement décent. Dans ce contexte, il incombe cependant au Gouvernement de prendre les mesures adéquates pour satisfaire celui-ci. Ainsi, le projet de loi sous avis vise à mettre en œuvre prôné objectif à valeur constitutionnel en développant l'offre de logements destinés à la location et à la vente abordables, l'accès au logement étant prioritairement réservé aux personnes à revenu modeste. Ce faisant le projet doit contribuer à l'inclusion sociale par le logement.

Par ailleurs, il entend mettre en œuvre l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables.

Enfin, il entend promouvoir la rénovation et l'assainissement de logements et assurer la qualité du logement, de manière qu'il réponde aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité résidentielle.

La Chambre des Métiers peut souscrire à ces objectifs.

Ad article 2 : Mesures

L'article 2 prévoit les moyens à implémenter pour atteindre les objectifs prévus à l'article 1^{er}. Il s'agit de la participation financière de l'État à la réalisation de logements destinés à la location et à la vente abordables, de logements innovateurs destinés à la location abordable et de logements abordables résilients au changement climatique, ainsi que de la participation financière à l'activité du bailleur social.

Les participations financières au titre de la présente loi et toutes autres participations financières publiques éventuellement perçues au titre d'un même projet immobilier sont cumulables sans que leur somme puisse dépasser le seuil de financement total le plus élevé applicable à ces participations financières. Selon le commentaire des articles, les participations prévues par le projet de loi sous avis peuvent être cumulées avec celles du pacte logement 2.0.

Si la Chambre des Métiers peut approuver ces instruments d'aide, elle reste toutefois d'avis que le Gouvernement devrait impliquer davantage le secteur privé, alors que cette démarche présenterait un caractère complémentaire et permettrait une offre encore plus importante de logements à prix abordables.

Ad article 3 : Définitions

Cet article n'appelle pas d'observations de la part de la Chambre des Métiers.

Ad article 4 : Réalisation de logements destinés à la vente abordable

Seuls les promoteurs publics peuvent bénéficier d'une participation financière accordée pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable qu'ils bonifient aux acquéreurs éligibles, à l'exception de la part de la participation financière liée à l'acquisition du terrain et de la participation financière pour le préfinancement de l'acquisition du terrain.

Le taux maximal de la participation financière est de 50% des coûts prévus à l'article 14, alors que pour la réalisation de logements résilients au changement climatique, il est de 50%, augmenté de 15%.

Contrairement aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, les communes n'ont plus besoin de supporter elles-mêmes une charge équivalente au tiers de la participation financière relative aux frais d'étude et à l'aménagement de terrains.

Ceci trouve l'assentiment de la Chambre des Métiers du fait que ce dispositif devrait mieux inciter les communes de s'engager dans la réalisation de logements abordables.

Alors que les auteurs entendent accorder l'avantage d'un bonus d'aide aux logements qui répondent à des critères de résilience face au changement climatique et ce dans le contexte de la stratégie nationale « Vers la neutralité climatique en 2050 », la Chambre des Métiers estime utile de préciser dans le texte sous avis quels critères sont plus spécifiquement visés.

Les logements visés à l'article 4 doivent répondre à un certain nombre de conditions pour pouvoir bénéficier de la participation étatique :

- les logements sont destinés à la vente à des acquéreurs répondant aux conditions socio-économiques prévues à l'article 7 ;
- les logements répondent aux caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14 ;
- les terrains accueillant les logements sont cédés aux acquéreurs sous la forme d'un droit d'emphytéose ;
- les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat en cas d'aliénation pour le promoteur public ;
- la participation financière est intégralement employée pour réduire le prix de vente déterminé conformément à l'article 6 ;
- au moins 60% des unités de logement du projet de vente sont vendues à des acquéreurs éligibles pour la vente abordable, le reste pouvant être vendu à des acquéreurs éligibles pour la vente à coût modéré.

La Chambre des Métiers ne peut qu'approuver la démarche consistant à céder les terrains visés sous la forme d'un droit d'emphytéose, dans la mesure où la conséquence en est la neutralisation du coût du terrain dans le prix du logement à payer par l'acquéreur.

Elle accueille également favorablement la condition selon laquelle les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat pour le promoteur public en cas d'aliénation. Cette mesure garantit que le logement garde son statut de logement abordable et devra contribuer à élargir à terme le parc de ce type de logements.

Si la Chambre des Métiers est en mesure d'approuver les plafonds concernant la vente abordable dans un projet spécifique, elle se doit de souligner qu'elle souscrit entièrement à la politique du logement du Gouvernement consistant à privilégier la réalisation de logements destinés à la location abordable. En effet, elle est d'avis que la location assure une fluidité supérieure au niveau des occupants desdits logements. Or, elle se pose la question de savoir comment les responsables politiques entendent transposer cette priorité dans la pratique.

Ad article 5 : Réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré

Dans le cas de figure de la réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré, la participation financière est limitée à l'acquisition du terrain ; ce qui s'explique par le fait que le promoteur public reste propriétaire du terrain et le concède « seulement » en emphytéose à l'acquéreur du logement. Ce dernier doit supporter les frais de viabilisation y inclus les frais d'études. Il convient de relever que la vente à coût modéré se distingue de la vente abordable au niveau des plafonds de revenu des acquéreurs éligibles qui sont plus élevés. Concernant le prix du logement, il est fixé par le promoteur public en tenant compte du coût de revient.

D'un côté, la Chambre des Métiers comprend que la réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré doit garantir la complémentarité et une certaine diversité sociale dans les projets de logements visés. D'un autre côté, elle se demande si les pouvoirs publics n'entrent pas trop en concurrence avec le secteur privé, alors que le public-cible est un autre pour la vente à coût modéré que pour la vente abordable et davantage encore pour la location abordable.

Elle accueille favorablement les conditions selon lesquelles le terrain est cédé en emphytéose et le promoteur public bénéficie du droit de rachat, et ce pour les raisons évoquées sous le commentaire de l'article 4.

Ad article 6 : Prix du logement destiné à la vente abordable et à coût modéré

L'article 6 prévoit que le prix de vente du logement destiné à la vente abordable et que celui du logement destiné à la vente à coût modéré est fixé en fonction du coût de revient du logement. Par ailleurs, le prix de vente du logement est soumis au ministre pour avis préalablement à sa mise en vente.

Pour la Chambre des Métiers le principe selon lequel le prix des logements visés est déterminé en fonction du coût de revient découle de la vocation sociale de ces logements et du fait que les promoteurs publics ne sont autorisés qu'à réaliser un bénéfice raisonnable

Ad article 7 : Conditions socio-économiques applicables aux acquéreurs éligibles

L'article 7 détermine les conditions d'éligibilité qui s'appliquent aux acquéreurs (potentiels) d'un logement destiné à la vente abordable et à la vente à coût modéré. Il s'agit essentiellement des mêmes catégories et conditions que celles applicables aux bénéficiaires d'aides individuelles au logement.

Selon le commentaire des articles, les conditions de revenu applicables pour l'acquisition respectivement d'un logement destiné à la vente abordable ou d'un logement destiné à la vente à coût modéré sont fixées de façon à rendre ces logements accessibles à la population résidente.

Les auteurs du projet indiquent cependant que les acquéreurs éligibles sont exclus du bénéfice des primes prévues par le régime des aides individuelles, désormais réservées aux acquéreurs de logements sur le marché privé.

Au regard de cette précision, la Chambre des Métiers constate que l'action du Gouvernement en matière de vente de logements à prix abordables se veut très large. Ne sont donc pas seulement ciblés les ménages qui peuvent être considérés comme socialement défavorisés, mais également une large part de ce qu'on désigne communément les « classes moyennes » de la population résidente. De ce fait la Chambre des Métiers perçoit un risque que les pouvoirs publics entrent de plus en plus en concurrence avec le secteur privé,

En revanche, elle approuve que les acquéreurs éligibles soient exclus des aides individuelles, alors que la vente d'un logement à un prix largement inférieur au prix du marché représente à elle seule un atout substantiel, financé par le biais de deniers publics.

Ad article 8 : Concession de terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose

L'article 8 prévoit que si, dans le cadre de la vente abordable et de la vente à coût modéré, les acquéreurs acquièrent la pleine propriété des logements, ils deviennent emphytéotes du terrain ou de la quote-part du terrain sur lequel le logement se trouve.

La Chambre des Métiers approuve que les terrains cédés dans le contexte de la vente de logements abordables et à coût modéré le soient sous la forme d'une emphytéose, alors que cette manière de procéder assure que le bien immobilier, largement subventionné par la main publique, garde son statut. Ainsi, Et on évite de cette façon de commettre les mêmes erreurs que par le passé où des logements fortement subventionnés par les deniers publics ont été vendus, après la période de détention minimale, aux prix du marché ; générant de la sorte de plantureuses plus-values. Ainsi, l'Etat a laissé cours à la spéculation immobilière pendant des décennies ; ce qui explique par ailleurs que le parc de logements à prix abordables soit actuellement aussi restreint.

Ad article 9 : Droit de rachat du promoteur public

L'article 9 a trait au droit de rachat du logement pour le promoteur public qui vaut pendant toute la durée de l'emphytéose. Cet article prévoit en fait une cascade de substitutions ; le promoteur public ayant réalisé les logements visés pouvant se faire substituer par un autre promoteur public. A défaut de substitution de tout autre promoteur public, le Fonds du Logement exerce le droit de rachat. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut accorder une dérogation à cette obligation.

<p>Le prix de rachat est déterminé comme suit :</p> <p>prix payé par les acquéreurs</p> <ul style="list-style-type: none"> - primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages alloués ou simplement bonifiés par le promoteur public et l'État à l'acquéreur + évolution de l'indice du coût de la construction publiée par le STATEC - moins-value normale résultant de l'usure - moins-values extraordinaires (faute / négligence des acquéreurs / occupants)
--

La Chambre des Métiers approuve le droit de rachat prévu dans le contexte de la vente de logements abordables et à coût modéré, alors que cette manière de procéder assure que le bien immobilier, largement subventionné par la main publique, garde son statut.

Concernant la détermination du prix de rachat tel que prévu par le présent article, il semble évident qu'au fil du temps l'écart entre ledit prix et le prix du marché se creusera du fait que la réévaluation se base sur l'indice du coût de la construction, qui par le passé présentait une évolution moins dynamique que les prix du marché, en raison du fait que ces derniers étant bien sûr largement impactés par

la hausse très marquée des prix du foncier. D'après la Chambre des Métiers la méthode de calcul du prix de rachat se justifie cependant par le fait que la valeur du terrain est, dans ce cas, neutralisée à travers le droit d'emphytéose.

Or, les auteurs du projet de loi expliquent que « *au-delà des prescriptions prévues par cet article, chaque promoteur public peut affiner la méthode de détermination du prix de rachat selon ses besoins.* » La Chambre des Métiers est d'avis que cet affinement est contraire au texte de l'article 9 qui ne prévoit pas explicitement cette possibilité.

Ad article 10 : Obligation d'occupation des acquéreurs

Afin de préserver au fil de leur existence la destination des logements de la vente abordable et de la vente à coût modéré, les acquéreurs et propriétaires successifs de ces logements (notamment les ayants-droits et les héritiers des acquéreurs) doivent les habiter à titre principal et permanent.

En cas de violation de cette obligation, le promoteur public bénéficie d'un droit de résolution de l'intégralité de l'acte ayant comporté la vente du logement.

La Chambre des Métiers ne peut qu'approuver l'obligation d'occupation et la sanction prévue en cas de non-respect de celle-ci, alors que la non-occupation du logement reviendrait à constater que la ou les personne(s) n'aurai(en)t pas besoin de cette habitation et éviteraient de la sorte qu'elle soit occupée par un autre ménage figurant sur la liste d'attente.

Ad article 11 : Réalisation de logements destinés à la location abordable

Contrairement aux participations financières aux logements destinés à la vente abordable, réservées aux seuls promoteurs publics, celles visant la réalisation de logements destinés à la location abordable s'appliquent à tous les promoteurs sociaux. Le commentaire des articles explique cette différence par un besoin plus élevé en logements destinés à la location abordable, de sorte qu'« *il a été choisi d'impliquer un maximum de promoteurs sociaux* ».

A noter que le taux maximal de la participation financière est de 75% cent des coûts prévus à l'article 14. Pour la réalisation de logements innovateurs ou de logements résilients au changement climatique, ce taux est augmenté de 15%.

Le logement destiné à la location abordable doit être géré par un bailleur social, son choix appartenant au promoteur social. A défaut par le promoteur social de trouver un bailleur social pour la gestion de ses logements, le Fonds du Logement peut assumer cette fonction.

Si la Chambre des Métiers comprend l'argumentation des auteurs pour mobiliser l'ensemble des promoteurs sociaux, elle s'étonne que, toujours sur base de cette même argumentation, le Gouvernement n'envisage pas l'implication du secteur privé dans ce qui devrait être perçu comme un effort national pour promouvoir la location abordable.

En effet, selon elle, les mesures publiques préconisées par le présent projet seront largement insuffisantes face à l'ampleur de la pénurie d'habitations de ce type.

La Chambre des Métiers peut partager le principe de l'augmentation des taux de participations pour des logements innovateurs ou résilients au changement climatique en raison de coûts plus élevés que pour des logements ordinaires, or, les concepts mis en avant demeurent vagues, et restent de ce fait sujets à interprétation.

Ad article 12 : Réalisation de logements destinés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, et aux étudiants

La participation financière aux logements pour demandeurs de protection internationale, réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire peut se faire au taux maximal de 100%, tandis que celui applicable aux logements locatifs destinés aux étudiants est de 75%. Ces logements ne sont pas soumis aux dispositions du bail abordable.

Ad article 13 : Compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable

Pour la réalisation de logements destinés à la location abordable le promoteur social peut percevoir, outre les participations financières prévues par la présente loi, sur demande au ministre, une compensation de service public qui comporte deux éléments :

- une couverture des frais d'exploitation ;

- une rémunération du capital investi par le promoteur social, dans le cadre d'un projet de logements, dans la réalisation de logements et dans le terrain viabilisé.

La compensation de service public est payée au promoteur social moyennant un loyer perçu mensuellement du bailleur social.

Le montant de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social, fixé forfaitairement ne peut pas dépasser 130 euros par mois par logement donné en location (valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction). Le Fonds du logement en est exclu.

Par ailleurs, le projet distingue entre le taux de la rémunération du capital propre investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé et celui du capital investi dans les coûts éligibles relatif à la construction et la rénovation de logements. Il fixe des fourchettes de rémunération pour les deux.

A relever que le Fonds du Logement, les communes et les syndicats de communes sont exclus de la rémunération du capital propre investi, en raison de « *leur qualité d'acteur public tenu à l'objectif constitutionnel de veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et disposer d'un logement approprié* ».

La Chambre des Métiers est en mesure d'approuver le principe de la compensation de service public pour le service d'intérêt économique général assuré par le promoteur social qui pourra lui assurer un bénéfice raisonnable. Or, elle est d'avis que le présent projet devra être revu afin d'inciter, soit des entreprises particulières, soit des secteurs économiques à créer des logements locatifs abordables pour certains de leurs salariés.

Ad article 14 : Coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables

Les coûts éligibles à une participation financière sont regroupés en 5 catégories :

- terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière ;
- viabilisation ordinaire ;
- terrain viabilisé ;
- la construction de logements abordables ;
- la rénovation de logements locatifs abordables.

Le présent projet prévoit un taux maximal des participations financières pour la réalisation de logements abordables. Il se situe à 75% pour la réalisation de logements destinés à la location abordable et aux étudiants. Pour la vente abordable il s'élève à 50% des frais en relation avec l'acquisition et la viabilisation du terrain, les frais relatifs aux autorisations et les frais d'assurances, ainsi que les frais d'études et d'honoraires. En ce qui concerne la vente à coût modéré, le même pourcentage de 50% s'applique uniquement aux frais en relation avec l'acquisition du terrain.

L'article 14 introduit des montants maximaux éligibles par mètre carré de la surface brute ou de la surface non aménageable destinées au logement pour les différents types de coûts éligibles.

La Chambre des Métiers approuve le principe de la fixation de plafonds puisqu'il s'agit de procéder à des investissements dans des limites raisonnables et de décourager, comme le note le commentaire des articles, des dépenses « somptueuses » de la part des promoteurs sociaux.

Elle prend acte de ce qu'un règlement grand-ducal peut préciser et limiter les plafonds à des niveaux inférieurs aux montants plafonds prévus par la loi, les auteurs qualifiant les plafonds fixés par la loi de « *plutôt généreux* ».

Ad article 15 : Emplacements de stationnement de voiture

La Chambre des Métiers note que les promoteurs sociaux sont contraints par les réglementations communales de réaliser des emplacements de stationnement de voiture dans le cadre des projets de logements de location abordable.

Par ailleurs, elle s'étonne de l'observation des auteurs du projet de loi selon laquelle « *les promoteurs sociaux sont souvent contraints de réaliser un nombre d'emplacements par unité de logement qui est largement supérieur au besoin des habitants, mais qui représentent des coûts de réalisation comparables aux coûts d'une chambre à coucher* ». Dans ce contexte, la Chambre des Métiers est d'avis que

le Gouvernement devrait sensibiliser les communes en vue d'une révision de leur réglementation en la matière.

Ad article 19 : Procédure de demande

Concernant la procédure de demande d'une participation financière, la Chambre des Métiers n'a pas d'observation particulière, si ce n'est qu'elle accueille favorablement l'utilisation, dans ce contexte, d'un outil informatique qui non seulement permettra d'assurer un meilleur suivi des projets de réalisation de logements abordables, mais également de générer des informations et des statistiques qui faciliteront la prise de décisions et l'orientation de la politique du logement, et finalement aussi qui garantiront au public une transparence accrue quant à l'emploi de deniers publics.

Ad article 20 : Procédure d'octroi

La procédure d'octroi d'une participation financière ne soulève pas d'observation particulière de la Chambre des Métiers, si ce n'est qu'elle note que cet octroi relève d'un pouvoir discrétionnaire du ministre et qu'il se base, entre autres, sur les orientations en matière de politique du logement arrêtés par le Gouvernement. Ces orientations quant à elles tiennent compte notamment des ressources budgétaires, ce qui signifie que l'effort déployé au niveau de la réalisation de logements abordables dépend également de l'ordre de priorité que le Gouvernement lui réserve.

Ad article 22 : Durée de la convention avec le promoteur social

Les logements locatifs des promoteurs publics ayant bénéficié d'une participation financière doivent rester, sauf dispense ministérielle dûment motivée, affectés à la location abordable pendant toute leur durée d'existence, tandis que pour les promoteurs sans but de lucre cette obligation vaut pour une durée d'au moins 40 ans.

Dix ans après la signature de la convention, les promoteurs publics peuvent changer l'affectation d'un logement destiné à la vente abordable vers la location abordable et vice versa, afin de mieux tenir compte de l'évolution des besoins et de pouvoir promouvoir le cas échéant des concepts tels que la location-vente.

La Chambre des Métiers approuve le régime de la durée d'affectation qui s'applique aux promoteurs publics qui, en ayant un statut public, ont pour mission de veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et disposer d'un logement approprié. Il s'agit pour elle d'éviter les erreurs commises par le passé qui ont contribué à ce que le parc de logements à prix abordables soit actuellement très restreint.

Concernant les logements locatifs des promoteurs sans but de lucre, la Chambre des Métiers prend acte de l'argumentation des auteurs du projet selon laquelle le fait que l'État contribue à raison de 75% du coût d'investissement justifie en quelque sorte un « amortissement » de cette participation financière sur un terme qui reste comparable à celui généralement applicable aux amortissements des immeubles d'habitation.

Pour ce qui est de la faculté réservée aux promoteurs publics de changer l'affectation des logements après 10 ans, la Chambre des Métiers insiste à ce que l'impact de cette option sur le parc de logements abordables devra être soigneusement monitoré, afin d'éviter un glissement progressif de l'accent initialement mis sur la location vers la vente de logements.

Ad article 23 : Droit de préemption de l'Etat et restriction de cession

Pendant la durée de la convention, une cession des logements destinés à la location abordable n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État. Le même principe vaut au cours de la durée de l'emphytéose sur les terrains accueillant des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré pour la cession de ces terrains.

La Chambre des Métiers approuve la démarche consistant à encadrer strictement la cession de logements et de terrains et de réserver un droit de préemption à l'État qui pourra se faire substituer en cas d'exercice de ce droit par un promoteur public. De cette façon il devrait être assuré que les logements visés gardent leur statut de logement abordable.

Ad article 27 : Remboursement d'un surplus de recettes

Si les participations financières permettent au promoteur de réaliser un surplus de recettes par rapport à la compensation de service public qui lui est due conformément à la loi, la réglementation en matière

d'aides d'État et la politique du logement exigent qu'il doit le réinvestir dans des logements destinés à la location abordable ou le verser à la trésorerie.

Ad article 30 : Missions du bailleur social

Le bailleur social a pour mission la gestion locative des logements destinés à la location abordable. Selon le commentaire des articles, il assure ainsi un service d'intérêt économique général aussi bien pour le propriétaire des logements, dans la majorité des cas un promoteur social, que pour les locataires qui habitent ces logements. Cet article énumère les missions du bailleur social qui concernent essentiellement le suivi des locataires et l'entretien des logements.

Si la Chambre des Métiers approuve les missions dévolues au bailleur social, telles que le service d'information et de conseil aux personnes recherchant un logement abordable, l'attribution de logements abordables aux candidats-locataires, la location de ces logements et leur entretien, de même que l'accompagnement, elle ne saurait approuver la faculté lui réservée d'« exercer l'activité de syndic de copropriétés sans être titulaire d'une autorisation d'établissement à ce titre et sans que cette activité puisse être qualifiée de commerciale dans son chef, à condition qu'au moins un logement géré par le bailleur social soit situé dans l'immeuble », alors que cette activité du bailleur social est en concurrence directe avec les acteurs du marché privé, sans que le premier ne remplisse nécessairement les mêmes conditions pour l'exercer.

Ad article 33 : Gestion et entretien des logements

Cet article qui énumère les tâches à assurer par le bailleur social dans le cadre de la gestion et de l'entretien des logements, tâches couvertes par la compensation de service public du bailleur social, ne soulève pas de commentaire de la part de la Chambre des Métiers. Toutefois, le commentaire des articles relève qu'« il peut prester d'autres services pour le propriétaire des logements, comme par l'exemple le travail de syndic », ces services n'étant cependant pas couverts par la compensation de service public. Pour ce qui concerne cette activité, la Chambre des Métiers renvoie à son commentaire relatif à l'article 30.

Ad article 34 : Conditions d'agrément

L'article 34 prévoit les conditions d'agrément à remplir par le bailleur social, l'objectif consistant à assurer la qualité du service offert aux locataires des logements abordables.

Ainsi, le bailleur social doit disposer du personnel qualifié en nombre suffisant pour accomplir les missions visées.

D'autres exigences concernent les moyens administratifs, techniques, informatiques et d'infrastructure appropriés et la présentation de la situation financière et d'un budget prévisionnel lors de l'introduction de la demande d'agrément.

La Chambre des Métiers prend acte de ce que le commentaire des articles renseigne le lecteur que le bailleur social peut recourir à des prestataires externes pour accomplir certaines de ses tâches et que les conditions d'agrément prévues « impliquent qu'un bailleur social gère un certain nombre de logements afin de pouvoir rentrer ces coûts structurels. »

Ad article 36 : Demande d'agrément

L'article 36 ne soulève pas de commentaire de la part de la Chambre des Métiers, si ce n'est qu'elle prend acte de ce que le Fonds du Logement et les offices sociaux sont dispensés des conditions d'agrément et de la demande d'agrément de bailleur social.

Ad article 40 : Compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social

Pour l'exercice de ses missions, le bailleur social qui met en location des logements abordables peut percevoir sur demande adressée au ministre une compensation de service public.

Elle est destinée à combler l'éventuel déficit entre :

- d'un côté la somme des recettes de loyers perçus de la part des locataires des logements abordables, ainsi que des recettes locatives de surfaces annexes aux logements abordables et
- de l'autre côté la somme des dépenses en loyer versée par le bailleur social au promoteur social et en frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes mis en location.

Les frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes sont compensés de façon forfaitaire par logement mis en location, le maximum de ce forfait étant de 150 euros par logement par mois (valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021).

Le forfait est fixé au plus tard au 31 décembre de l'année précédant celle pour laquelle la compensation est attribuée par règlement grand-ducal. Il est déterminé en fonction des frais effectivement encourus et établis lors d'un audit d'au moins deux bailleurs sociaux bien gérés et de l'effectif en personnel socio-éducatif qui est affecté par le bailleur social à l'accompagnement des locataires.

A la lecture du commentaire des articles, la Chambre des Métiers constate que les auteurs du présent projet rencontraient des difficultés à évaluer ce forfait en déclarant ce qui suit :

« A l'heure actuelle, les acteurs du logement abordable poursuivent des activités diversifiées qui rassemblent souvent, dans la même entité, les rôles de promoteur social, de bailleur social, voire même de suivi social, ou du moins certains éléments de ces rôles. De ce fait, la majorité des acteurs du logement abordable ne sont, à ce stade, pas en mesure de délimiter précisément les coûts qu'ils supportent en relation avec leur mission de bailleur social. C'est pour cette raison que, sur base des informations disponibles, un forfait, qui permet de couvrir les frais engendrés en lien avec l'activité du bailleur social, est déterminé. Ce forfait sera affiné, au fil du temps, en fonction du constat des coûts réellement engendrés par l'activité du bailleur social. »

Vu ces incertitudes, la Chambre des Métiers accueille favorablement le principe de la réalisation d'audits. Or, il ne ressort pas du document sous avis quel acteur sera chargé de cette mission.

Elle prend par ailleurs acte de ce que le Fonds du Logement est exclu de la présente compensation de service public pour le bailleur social du fait que sa compensation de service public est prévue par la loi du 24 avril 2017. S'il gère des logements s d'un autre promoteur social et au cas où il gère des logements soumis à titre facultatif aux dispositions du bail abordable, conformément à l'article 74, il bénéficie à ce titre de la même compensation de service public que pour les logements destinés à la location abordable qu'il a réalisés lui-même.

La Chambre des Métiers peut approuver cette démarche qui permet de soumettre à un régime unique de compensation de service public tous les logements abordables gérés par le Fonds du Logement.

Ad article 41 : Comptabilité du bailleur social

Cet article ne soulève pas de commentaire de la part de la Chambre des Métiers.

Ad article 42 : Procédure de demande

Mis à part l'obligation des bailleurs sociaux d'introduire leur demande de compensation moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État, ce qui présente aux yeux de la Chambre des Métiers l'avantage d'une comparaison aisée entre les activités des différents acteurs, cet article ne soulève pas de commentaire de sa part.

Ad article 50 : Cadre de la gestion locative sociale

L'article 50 définit le cadre de la gestion locative sociale consistant en la location de logements et la mise à disposition de ces logements à des communautés domestiques à faible revenu. Les acteurs qui peuvent l'exercer sont :

- les promoteurs publics,
- les offices sociaux,
- les fondations,
- les associations sans but lucratif,
- les sociétés d'impact sociétal dont le capital social est constitué à 100% de parts d'impact, ayant pour objet social la promotion du logement, et
- toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'UE organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents.

Une participation aux frais de gestion est accordée à l'organisme exerçant la gestion locative sociale ayant signé une convention avec le ministre. Elle ne peut pas dépasser 120 euros par mois et par logement pour un premier contrat de mise à disposition, le plafond étant augmenté de 20 euros par mois

et par contrat de mise à disposition supplémentaire si plusieurs communautés domestiques occupent de façon simultanée un même logement.

La Chambre des Métiers soutient le principe de la gestion locative sociale en ce qu'elle représente un complément à l'offre de logements locatifs abordables telle que prévue par le présent projet. En outre, elle permet d'accroître l'offre de logements locatifs. Elle salue particulièrement le soutien à la colocation au niveau de la participation aux frais de gestion ; cette forme de « cohabitation » répondant tant à l'objectif de la densification en optimisant l'utilisation des surfaces existantes qu'à un besoin réel de la population, en l'occurrence des étudiants et des personnes âgées.

Ad article 55 : Critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire

L'article 55 détermine tout d'abord les conditions pour devenir candidat-locataire à un bail abordable :

- le demandeur-locataire est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
- aucun des membres de la communauté domestique du demandeur-locataire n'est ni propriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni bénéficiaire d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement ;
- les membres de la communauté domestique du demandeur-locataire remplissent les conditions de revenu prévues à l'article 56 ;
- les membres de la communauté domestique du demandeur-locataire disposent d'un droit de séjour de plus de 3 mois au moment de la demande.

Pour être locataire au titre d'un bail abordable seules les conditions reprises aux 2e et 4e tirets s'appliquent.

La Chambre des Métiers approuve les critères d'éligibilité, de même que le mécanisme selon lequel il est proposé d'introduire un seuil de revenus au-dessus duquel une inscription sur la liste d'attente n'est plus possible. Pareille démarche devrait en effet éviter que la prédite liste soit artificiellement gonflée par l'inscription de ménages non prioritaires.

Ad article 56 : Détermination du revenu

L'article 56 dispose que le revenu mensuel de la communauté domestique du candidat-locataire et du locataire doit être inférieur ou égal au plafond d'éligibilité fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II du projet de loi. Il y a lieu de noter que le revenu à prendre en considération est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède la date de sa détermination.

Un des critères d'éligibilité à la location abordable est logiquement le revenu des ménages-candidats. La Chambre des Métiers prend acte de ce que les règles de détermination du revenu des candidats-locataires et des locataires sont calquées sur celles de la subvention de loyer, sauf que les allocations familiales sont également prises en compte, ce qui n'est pas le cas de l'allocation de vie chère.

Ad article 57 : Critères d'attribution socio-économiques

Dès qu'un demandeur-locataire est devenu candidat-locataire, une première série de critères d'attribution socio-économiques sont évalués. Il s'agit de critères quantifiables ou de critères pouvant être établis à l'aide d'une pièce officielle et qui peuvent par conséquent être évalués par l'outil informatique du registre (RENLA).

Ad article 58 : Critères d'attribution relatifs au logement vacant

Au-delà des critères socio-économiques s'ajoutent des critères d'attribution évalués par rapport à un logement concret et ceci par rapport à sa typologie et sa situation géographique.

Ad article 59 : Critères d'attribution évalués sur base d'une enquête sociale

Si la Chambre des Métiers n'a pas d'observation particulière quant aux catégories dans lesquelles sont regroupées les critères d'attribution, compte tenu du commentaire des articles déclarant que « dans cette phase, le pouvoir d'appréciation du bailleur social est le plus large et donc sa responsabilité la plus élevée », elle estime qu'il convient d'établir un ordre de priorités qui favorise les ménages les plus

nécessiteux du fait que la demande de logements locatifs abordables sera vraisemblablement largement supérieure à l'offre.

Ad article 60 : Procédure d'attribution des logements via le registre

Le bailleur social souhaitant attribuer un logement abordable effectue une requête dans le registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État. Ce dernier génère une liste réduite de candidats-locataires remplissant les conditions d'attribution prévus aux articles 57 et 58.

Ensuite, le bailleur social attribue un logement à un des candidats-locataires de la liste réduite après avoir déterminé par une ou plusieurs enquêtes sociales le bien-fondé de son choix.

La convention du bailleur social peut prévoir, en fonction de la taille de celui-ci, la possibilité de pouvoir attribuer un certain pourcentage de logements sans passer par la liste réduite. Dans ce cas les locataires doivent néanmoins avoir été inscrits valablement en tant que candidats-locataires au registre et les critères de revenu et de correspondance typologique du logement doivent avoir été respectés.

La même approche est adoptée pour des bailleurs sociaux qui font bénéficier leurs locataires d'un suivi social tenant compte spécifiquement de leur situation de santé ou de handicap.

Enfin, les logements appartenant à des promoteurs sociaux établis sous forme de société coopérative peuvent être attribués – en partie – aux détenteurs de parts de ces sociétés pour autant qu'ils remplissent les critères d'éligibilité.

La Chambre des Métiers approuve la procédure d'attribution des logements et peut comprendre les exceptions prévues, et ce dans le souci de garantir une certaine mixité parmi les locataires.

Ad article 61 : Composantes du loyer abordable

L'article 61 prévoit que le loyer abordable net se compose :

- du loyer abordable brut ;
- de la minoration ou majoration déterminées en fonction de l'équipement du logement ;
le cas échéant,
- d'un forfait compensatoire de performance énergétique.

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort par rapport au revenu net disponible de la communauté domestique du locataire. Ce taux se situe entre 10% et 35%.

La Chambre des Métiers est en mesure d'approuver le calcul du loyer tel que prévu et prend acte de ce que, selon le commentaire des articles, contrairement au régime actuel fonctionnant sous l'empire de la loi de 1979, les textes proposés prévoient une méthode unique de calcul des loyers, applicable à l'ensemble des logements locatifs abordables, indépendamment de la nature du promoteur social. Ceci se justifierait par le fait que le taux de la participation financière a été sensiblement le même pour tous les promoteurs par le passé et sera identique pour tous à l'avenir.

Elle peut approuver qu'au cas où le revenu net disponible de la communauté domestique du locataire se situe en-dessous du seuil de faible revenu, le bailleur social, sur avis de la commission prévue par le présent projet, peut fixer le loyer abordable de façon forfaitaire en tenant compte de sa situation socio-économique.

Ad article 63 : Révision du loyer abordable

L'article 63 prévoit l'obligation d'une révision annuelle des loyers dans le chef des bailleurs sociaux, de même que les situations dans lesquelles le bailleur social doit procéder à une révision du loyer au cours de l'année. Tel est le cas lors d'un changement de la composition de la communauté domestique ou d'une variation de revenu égale ou supérieure à 5% par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel.

Ad article 74 : Régime facultatif des logements autres que les logements abordables

Les promoteurs sociaux peuvent demander de soumettre aux dispositions du bail abordable des logements de leur parc qui ne sont pas des logements abordables au sens de la présente loi. Dans le même ordre d'idées, les sociétés de développement urbain à participation étatique ou communale et les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain bénéficient également de cette faculté.

La Chambre des Métiers approuve la présente ouverture, alors qu'elle contribue à atténuer la pénurie actuelle en augmentant l'offre de logements locatifs abordables. Elle prend encore acte de ce que le commentaire des articles cite comme exemple des logements visés, des logements que les promoteurs ont acquis par voie de succession ou de donation.

Ad article 76 : Objet du registre national des logements abordables

Le registre sert à la gestion des données relatives aux :

- logements abordables ;
- acquéreurs et occupants, demandeurs-locataires, candidats-locataires, locataires et membres de leur communauté domestique ;
- bailleurs sociaux.

La Chambre des Métiers ne peut qu'approuver la mise en œuvre du registre, non seulement parce qu'il devrait faciliter la gestion des logements abordables, et ce dans l'intérêt de toutes les parties prenantes, mais également en raison du fait qu'il permet d'avoir une vue d'ensemble sur le stock de logements et la demande afférente. Ce dernier élément devrait permettre de mieux guider la politique du logement.

Ad articles 77 à 81

Ces articles ne soulèvent pas de commentaire de la part de la Chambre des Métiers, si ce n'est qu'elle approuve la simplification administrative qu'implique l'accès aux fichiers de différentes administrations.

Ad article 89 : Modification de la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement

L'article 89 prévoit entre autres d'intégrer les mesures permettant l'inclusion citoyenne dans le processus de planification des programmes de construction parmi les mesures pouvant bénéficier d'une participation financière à charge du fonds spécial.

Si la Chambre des Métiers est d'avis que l'implication des habitants potentiels et des habitants des quartiers avoisinants à un moment très précoce du développement des sites peut présenter une opportunité pour réaliser des projets adaptés aux besoins réels de la population, l'implication de la deuxième catégorie de personnes risque également de donner lieu à des crispations et des blocages, au regard des stigmates entourant le logement abordable.

Ad article 90 : Modification de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

La définition du logement abordable dans la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 est adaptée à la terminologie de la présente loi.

La Chambre des Métiers approuve cette modification qui précise la notion de logement abordable, alors qu'elle avait critiqué le flou entourant cette définition dans son avis relatif au projet de loi relatif au Pacte logement 2.0.

Ad article 96 : Evaluation

La consultation des bases de données d'administrations, de promoteurs sociaux, de bailleurs sociaux et d'organismes exerçant la gestion locative sociale aux fins d'études ou d'enquêtes scientifiques dans le domaine du logement abordable peut être autorisée par le ministre sur demande dûment justifiée.

La Chambre des Métiers approuve cette possibilité d'utiliser les prédites données pour réaliser des études et enquêtes qui pourront guider la politique du logement dans ses choix.

La Chambre des Métiers ne peut approuver le projet de loi lui soumis pour avis que sous la réserve expresse de la prise en considération de ses observations ci-avant formulées.

Luxembourg, le 14 février 2023

Pour la Chambre des Métiers

Le Directeur Général,
Tom WIRION

Le Président,
Tom OBERWEIS

