



## Commission du Logement

### Procès-verbal de la réunion du 30 juin 2022

#### La réunion a eu lieu par visioconférence

##### Ordre du jour :

1. 8000B Projet de loi relative à une subvention de loyer
  - Désignation d'un rapporteur ou d'une rapportrice
  - Analyse de l'avis complémentaire du Conseil d'État
2. Motion de Madame Nathalie Oberweis du 24 février 2022 concernant la 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
3. Motion de Madame Nathalie Oberweis du 24 février 2022 concernant la publication de la superficie totale de terrains constructibles dans des zones d'habitation et dans des zones mixtes pour chaque commune
4. Motion de Madame Nathalie Oberweis du 24 février 2022 concernant le développement de la prospection immobilière dans le cadre des missions du Fonds spécial
5. Motion de Madame Nathalie Oberweis du 24 février 2022 concernant l'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. François Benoy, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Max Hengel, M. Marc Lies, Mme Nathalie Oberweis, M. Roy Reding, Mme Jessie Thill, M. Serge Wilmes

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Claude Lamberty

Mme Diane Dupont, M. Romain Alff, M. Jérôme Krier, du Ministère du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo  
M. Marc Goergen, observateur délégué

\*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

\*

## **1. 8000B Projet de loi relative à une subvention de loyer**

### Désignation d'un rapporteur ou d'une rapportrice

La commission parlementaire désigne Madame Semiray Ahmedova, présidente de la commission parlementaire, comme rapportrice du projet de loi.

### Analyse de l'avis complémentaire du Conseil d'État

En ce qui concerne l'avis complémentaire de la Haute Corporation, Monsieur le Ministre informe l'assemblée que le Conseil d'État se montre en mesure de lever les oppositions formelles précédemment émises à l'exception d'une des deux oppositions formelles relatives à l'article 13 (article visé par l'amendement 6).

Dans son premier avis qui date du 20 mai 2002, la Haute Corporation s'oppose formellement aux alinéas 1<sup>er</sup> et 2 au motif que la notion de « personnes concernées » n'est pas suffisamment précise et qu'elle crée ainsi une insécurité juridique. Par voie d'amendement, la Commission du Logement avait proposé de remplacer « *chacune des personnes concernées* » par « *chacune de ces personnes* ».

Dans son avis complémentaire qui date du 21 juin 2022, le Conseil d'État n'est pas satisfait de cette formulation, estimant qu'elle est incohérente avec les points 5°, 7° et 8° de l'article 12, alinéa 1<sup>er</sup>.

Le contrôle des données et des pièces fournies par le demandeur ou le bénéficiaire de l'aide par le ministre ayant le Logement dans ses attributions ne saurait se limiter au demandeur ou au bénéficiaire de sorte que la précision apportée par l'amendement crée une incohérence, source d'insécurité juridique. Le Conseil d'État demande donc, sous peine d'opposition formelle, de remplacer les termes « *chacune de ces personnes* » par les termes « *chacun des membres de la communauté domestique* ».

**Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie l'article 13 tel que proposé.**

En outre, concernant l'amendement 7 qui vise l'article 14, **la commission parlementaire décide de suivre le Conseil d'État en complétant l'article 14, paragraphe 2, alinéa 3, deuxième phrase, dans sa teneur amendée, par les termes « *tant que le bénéficiaire de l'aide n'a pas remboursé l'aide indûment touchée* ».**

**Finalement, la commission parlementaire fait siennes les observations d'ordre légistique émises par la Haute Corporation.**

Monsieur le Ministre rappelle que le projet de loi sous examen qui a comme objet l'adaptation de la subvention de loyer, en élargissant les critères d'accès et en augmentant les montants alloués dans le cadre de ladite subvention, vise aussi une simplification de la procédure des demandes de subvention de loyer. Afin de pouvoir répondre à une plus grande demande, ce qui sera probablement le cas, la fiche financière prévoyait aussi le recrutement de plusieurs agents.

Dans ce cadre, l'orateur informe l'assemblée que le ministère va recruter 5 agents afin de renforcer son effectif.

De même, le ministère prévoit de lancer une campagne d'information relative à la subvention de loyer.

Monsieur Marc Lies (CSV) informe l'assemblée que le groupe politique CSV supporte le projet de loi sous examen. Toutefois, il fait référence aux discussions qui ont eu lieu lors de la réunion de la commission parlementaire du 2 juin 2022 autour de la notion de la « communauté domestique » qui n'a, *stricto sensu*, pas la qualité d'entité juridique et qui fut un des sujets de critiques émises par le Conseil d'État. L'orateur donne à considérer qu'il serait opportun d'adresser cette problématique dans un futur proche en donnant une qualité juridique à cette notion.

## **2. Motion de Madame Nathalie Oberweis du 24 février 2022 concernant la 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**

Madame Nathalie Oberweis (déi lénk) rappelle que lors de la réunion jointe entre la Commission du Logement et la Commission des Affaires intérieures et de l'Égalité entre les femmes et les hommes qui a eu lieu le 21 avril 2022, Madame la Ministre de l'Intérieur s'est engagée à réaliser une analyse détaillée quant aux besoins précis et quant à la possibilité de simplifier davantage les différentes procédures, en concertation avec l'ensemble des acteurs nombreux (état, ministères, communes et différentes autres administrations publiques) qui peuvent potentiellement intervenir dans la procédure de demande d'une autorisation de construire.

De même, Madame la Ministre avait indiqué que le ministère de l'Intérieur s'informerait, dans le cadre de ladite analyse, par rapport à l'offre en termes de services publics liés au logement à l'étranger et évaluera ensuite quels aspects peuvent éventuellement être intéressants pour le Luxembourg.

Dans ce cadre, Madame Oberweis propose que la commission parlementaire fasse le suivi de cette analyse une fois qu'elle sera réalisée.

## **3. Motion de Madame Nathalie Oberweis du 24 février 2022 concernant la publication de la superficie totale de terrains constructibles dans des zones d'habitation et dans des zones mixtes pour chaque commune**

Madame Nathalie Oberweis informe l'assemblée que la motion sous rubrique vise à inviter le Gouvernement à publier pour chaque commune la superficie totale de terrains constructibles dans des zones d'habitation et dans des zones mixtes en indiquant pour chaque commune :

- les types de propriétaires par type de zone,
- le nombre de logements potentiels sur ces terrains par types de propriétaire et type de zone ;

- le pourcentage de la surface par type de zone détenue par les types de propriétaires sur laquelle un début des travaux est envisageable d'ici cinq ans ainsi que le nombre de logements potentiels sur cette surface ;
- un tableau récapitulatif des dix propriétaires de foncier pour l'habitat les plus importants en 2020/2021.

L'objectif de cette motion est de connaître le potentiel foncier de chaque commune, de même ces données apportent plus de transparence et peuvent animer le débat au niveau local. En outre, ces chiffres clefs peuvent servir au Conseiller logement (poste créé dans le cadre du Pacte logement 2.0.).

Monsieur le Ministre note que les communes ainsi que le Conseiller logement disposent déjà de ces données. Ainsi, actuellement 89 communes travaillent déjà avec ces chiffres clefs (les autres 13 communes auront dans un futur proche accès à ces données). Dans ce cadre, l'orateur fait référence à sa réponse à la question parlementaire 5372<sup>1</sup> qui vise l'objectif de cette motion.

Monsieur Marc Lies note que les communes constituent l'entité qui connaît le mieux le potentiel foncier de leur commune. L'orateur ne pense pas que le registre envisagé par la motion sous rubrique apportera une plus-value ou plus d'informations utiles aux communes. En ce qui concerne le programme d'action local logement (PAL), qui est la stratégie communale pour le développement du logement abordable, Monsieur le Député est d'avis que celui-ci est superfétatoire car il nécessite un grand effort administratif sans réellement créer des logements.

Madame Semiray Ahmedova partage son expérience personnelle avec les membres de la commission parlementaire, qu'elle informe que le Conseiller logement de la ville de Dudelange a analysé, ensemble avec les membres du conseil municipal, tous les terrains constructibles et leur potentiel au cours d'une série de réunions. Les communes disposent donc des connaissances approfondies de leur potentiel foncier.

Madame Nathalie Oberweis est d'avis que ces données doivent être accessible au public afin d'animer un débat public.

En réponse, Monsieur le Ministre rappelle que ces informations sont accessibles via le portail du cadastre. De même, le PAG de chaque commune est accessible au public.

Un représentant du ministère informe les membres de la commission parlementaire que les communes ont aussi transmis, dans le cadre de l'étude « *Raum+ - Siedlungsflächenreserven in Luxemburg 2020/21* », une estimation personnelle des responsables pour le développement du logement au niveau communal de l'évolution des terrains constructibles dans les prochaines années. Cependant, ces estimations sont soumises à la protection des données et ne doivent pas être publiées.

---

<sup>1</sup> <https://www.chd.lu/fr/question/22691>

Madame Nathalie Oberweis souligne encore une fois son opinion que ces données doivent être accessible au public afin d'animer un débat public. Elle fait remarquer que l'accès au cadastre est limité et qu'il faut donc faciliter l'accès aux données.

**Suite aux discussions qui ont lieu au sein de la commission parlementaire, Madame Oberweis déclare son intention de retirer la motion sous rubrique.**

**4. Motion de Madame Nathalie Oberweis du 24 février 2022 concernant le développement de la prospection immobilière dans le cadre des missions du Fonds spécial**

Madame Nathalie Oberweis informe l'assemblée que la motion sous rubrique vise à inviter le Gouvernement à développer la prospection immobilière dans le cadre des missions du Fonds spécial afin de dynamiser l'acquisition de potentiel foncier destiné à la création de logements abordables et à présenter une stratégie d'acquisition de potentiel foncier pour le Fonds spécial.

L'oratrice rappelle d'un côté la volonté du Gouvernement d'augmenter substantiellement l'offre de logements abordables et de l'autre côté l'incapacité de l'État d'acquérir des terrains considérant que les acteurs privés de la promotion immobilière mettent en œuvre des stratégies poussées en matière de prospection immobilière en y dédiant des ressources importantes.

Au sujet de cette motion, Monsieur le Ministre note qu'une présentation de la stratégie d'acquisition de potentiel foncier figure à l'ordre du jour de la prochaine réunion de la commission parlementaire qui aura lieu après les vacances d'été.

**Au vu de ce qui précède, Madame Oberweis déclare son intention de retirer la motion sous rubrique.**

**5. Motion de Madame Nathalie Oberweis du 24 février 2022 concernant l'étude de l'opportunité et de la faisabilité de la création d'une société de construction de logements sous gestion publique**

Madame Nathalie Oberweis donne à considérer que la volonté du gouvernement de vouloir accélérer la construction de logements abordables demande une augmentation en nombre et/ou en envergure ainsi qu'une accélération des projets de construction immobilière réalisés par les promoteurs publics.

Dans ce cadre, l'oratrice juge qu'il serait opportun de créer une société de construction sous gestion publique et invite à travers la motion sous rubrique le Gouvernement à étudier l'opportunité et la faisabilité de la création d'une société de construction de logements sous gestion publique pouvant intervenir exclusivement dans la réalisation des projets de construction des promoteurs publics et à assurer que les communes puissent se doter des ressources nécessaires en personnel qualifié pour réaliser leurs missions et projets en matière de la création et de la gestion technique et socioéducative d'un parc de logements abordables.

Selon Madame la Députée, cette société dispose d'un potentiel de garantir des hauts standards énergétiques et environnementaux.

Monsieur le Ministre ne considère pas qu'une telle société de construction apportera de plus-value au marché du logement. De même, cette motion ne fait pas partie des compétences du ministère du Logement.

Madame Semiray Ahmedova rappelle que même si une telle société existerait, elle serait soumise aux dispositions des marchés publics. Ainsi, tout projet de construction public fait l'objet d'un appel d'offres et il est donc fort probable que cette société de construction publique ne soit pas retenue.

Madame Nathalie Oberweis souligne que la motion sous rubrique ne vise pas à fonder une société mais prévoit une étude qui étudie l'opportunité et la faisabilité de la création d'une telle société en prenant, entre autres, compte des remarques des autres orateurs.

Monsieur Max Hahn (DP) renvoie au récent débat de consultation relatif à la crise du logement dans lequel une grande majorité des intervenants ont plaidé pour impliquer davantage le secteur privé dans la construction de logements par la main publique. En outre, Monsieur le Député partage l'avis de la Présidente de la commission parlementaire selon lequel une entreprise publique de construction ne sera probablement pas très compétitive.

Monsieur Marc Lies dénonce la procédure suivie au sein des réunions de commission et lors des séances publiques qui fait preuve d'une disparité dans le traitement des différents partis politiques. L'orateur constate que, selon l'auteur, une motion avec un libellé presque identique est soit acceptée, soit refusée. Lorsqu'une motion est transmise à une commission, il n'y a pas de véritable échange, mais la motion est directement rejetée et malmenée.

Ainsi, Monsieur le Député fait savoir que le parlement a refusé à deux reprises<sup>2</sup> une motion du groupe politique CSV qui visait un objectif semblable à celui de la motion sous rubrique, à savoir le renforcement du conseil et du soutien des communes par le biais d'une nouvelle structure à créer, dont le but est de soutenir les communes dans leur politique immobilière sur un plan technique, administratif et financier. De même, il remarque que le parlement vient de refuser lors du débat d'orientation susmentionné une autre motion du groupe politique CSV qui demandait la réalisation d'une étude en guise d'analyser la possibilité que les acteurs privés peuvent participer à la gestion locative sociale sachant que la main publique n'est actuellement pas capable de garantir assez de logements abordables.

L'orateur est aussi d'avis qu'une série de textes de lois qui ont été adoptés lors des dernières années ralentit encore une fois de nombreuses procédures et constitue ainsi un obstacle à la construction de plus de logements.

Monsieur le Député partage l'opinion de Madame Oberweis que la main publique nécessite plus d'acteurs pour combler le problème du manque de logements. Il note qu'il est courant à l'étranger que les villes disposent d'une entité d'aide au logement qui les soutient dans la création de logements. Selon l'orateur, il faut aussi introduire de telles entités au Luxembourg qui supportent les communes dans leur politique immobilière sur un plan technique, administratif et financier, sachant qu'un grand nombre de communes ne dispose pas des moyens pour faire face au défi du logement.

---

<sup>2</sup> Motions n°3588 du 14 juillet 2012 et n°3052 du 10 décembre 2009

[https://www.chd.lu/fr/motion\\_resolution/3588](https://www.chd.lu/fr/motion_resolution/3588)

[https://www.chd.lu/fr/motion\\_resolution/3052](https://www.chd.lu/fr/motion_resolution/3052)

L'intervenant est d'avis que les capacités du Fonds du Logement et de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché sont saturées, ce qui explique la nécessité d'ouvrir la porte à des nouveaux acteurs, soient-ils des acteurs publics ou privés.

En réponse à l'intervention de Monsieur Lies, Madame la Présidente de la commission parlementaire dit de ne pas partager son point de vue. L'oratrice est d'avis que la réunion d'aujourd'hui fait preuve de l'esprit du discours qui règne au sein de la commission parlementaire.

En ce qui concerne les propositions de loi en attente, Madame la Députée rappelle que les rapporteurs des propositions de loi respectives sont responsables pour soumettre leur rapport ou des éventuels amendements à la commission parlementaire et que les délais dans le traitement de ces dossiers ne sont pas causés par la commission parlementaire.

**Enfin, Madame Oberweis déclare son intention de mettre la motion sous rubrique sur l'ordre du jour d'une des prochaines séances publiques.**

6. Divers

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

Luxembourg, le 18 janvier 2023

**Procès-verbal approuvé et certifié exact**