



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 7 juillet 2022

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 24 mars, 22 avril, 19 mai et 2 juin 2022
2. 8000B Projet de loi relative à une subvention de loyer
 - Présentation et adoption d'un projet de rapport
3. Motion de Monsieur Paul Galles du 24 février 2022 concernant les logements communautaires pour jeunes adultes
4. Motion de Monsieur David Wagner du 10 décembre 2019 concernant un relevé de tous les terrains destinés à l'habitat vendus par les communes à des personnes physiques et morales, depuis l'entrée en vigueur du Pacte Logement
5. Motion de Monsieur David Wagner du 10 décembre 2019 concernant la présentation dans les meilleurs délais à la Chambre des Députés d'un rapport détaillé sur l'application des sections 1 et 2 du chapitre 4 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain depuis son entrée en vigueur
6. 7898 Proposition de loi visant l'exploitation des terrains à bâtir à des fins d'habitation
 - Désignation d'un rapporteur ou d'une rapportrice
 - Analyse de la prise de position du Gouvernement
 - Organisation des travaux
7. 7503 Proposition de loi portant modification
 - 1° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil
 - 2° du Code civil
 - Désignation d'un rapporteur ou d'une rapportrice
 - Organisation des travaux
8. 8008 Proposition de loi portant sur l'interdiction de l'indexation des prix du loyer et modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

- Désignation d'un rapporteur ou d'une rapportrice
- Organisation des travaux

9. Divers

*

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

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Paul Galles, Auteur de la motion n°3908
M. Marc Hansen, observateur

Mme Diane Dupont, M. Jérôme Krier, M. Mike Mathias, du Ministère du Logement

Mme Francine Cocard, M. Tun Loutsch, M. Dan Schmit, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Frank Colabianchi, M. Max Hengel, M. Serge Wilmes

M. Sven Clement, Co-auteur des propositions de loi n°7898 et n°8008

M. Henri Kox, Ministre du Logement

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 24 mars, 22 avril, 19 mai et 2 juin 2022

La commission parlementaire approuve tous les projets de procès-verbal mentionnés ci-dessus.

2. 8000B Projet de loi relative à une subvention de loyer

Madame la Rapportrice présente son projet de rapport. Pour les détails exhaustifs de ce document, il est renvoyé au document parlementaire 8000b/06. Cette présentation ne soulève aucun commentaire et le projet de rapport est adopté à l'unanimité des membres présents, qui proposent le modèle de temps de parole de base pour les débats en séance plénière.

3. Motion de Monsieur Paul Galles du 24 février 2022 concernant les logements communautaires pour jeunes adultes

Monsieur Paul Galles a déposé la motion qui est à l'ordre du jour de la réunion d'aujourd'hui lors de l'interpellation concernant les conséquences de la pandémie COVID-19 sur les jeunes qui a eu lieu lors de la séance plénière du 16 juin 2022.

Dans ce cadre, l'auteur de la motion s'est demandé combien de jeunes sont actuellement à la recherche d'un logement.

Lors de des entrevues que l'orateur menait avec différents acteurs du secteur, il s'avérait difficile d'obtenir un aperçu sur le besoin réel de logement de jeunes. Le fait qu'il n'existe pas de liste d'attente unique mais que les différents acteurs disposent de leurs propres listes d'attente fait qu'il est presque impossible de calculer le nombre d'unités de logement destinées aux jeunes dont le Luxembourg a besoin, sachant que des personnes peuvent être inscrites sur plusieurs listes.

Une autre problématique qui s'est soulevée lors de ces entrevues, même si elle ne fait pas objet de la motion, est le fait que la plupart de ses interlocuteurs se sont plaints que la mise à disposition de personnel ne suffit pas pour garantir un encadrement pédagogique global des jeunes.

Suite à l'intervention de l'auteur de la motion, un représentant du ministère du Logement explique que le problème de la non-existence d'une liste d'attente universelle ne concerne pas seulement les jeunes mais toute la population, vu que le Luxembourg ne dispose actuellement pas d'une banque de données commune qui permet à identifier combien de gens sont actuellement à la recherche d'un logement.

Ainsi, l'orateur informe l'assemblée que le projet de loi 7937 relatif au logement abordable¹ introduit entre autres un registre et une liste d'attente nationaux des logements abordables. Cependant, la liste d'attente ne fait pas la différence entre des jeunes à la recherche d'un logement et d'autres personnes qui sont à la recherche.

En ce qui concerne l'effectif des logements encadrés destinés aux jeunes, le responsable du ministère explique que les décisions concernant le personnel des différentes structures ne fait pas partie des compétences du ministère du Logement.

Au vu de ce qui précède, la commission parlementaire est d'avis que la problématique abordée concerne également d'autres volets que celui du logement et que, par conséquent, d'autres commissions parlementaires devraient également pouvoir donner leurs avis respectifs.

C'est la raison pour laquelle la commission parlementaire décide d'organiser une réunion jointe avec la Commission de l'Éducation nationale, de l'Enfance, de la Jeunesse, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche et la Commission de la Famille et de l'Intégration afin de pouvoir traiter le sujet de la motion dans son intégralité.

¹ 7937 - 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

4. Motion de Monsieur David Wagner du 10 décembre 2019 concernant un relevé de tous les terrains destinés à l'habitat vendus par les communes à des personnes physiques et morales, depuis l'entrée en vigueur du Pacte Logement

Après avoir conclu que le sujet de la motion touche davantage les compétences communales que la politique du logement, la commission parlementaire décide de traiter la motion lors d'une réunion jointe avec la Commission des Affaires intérieures et de l'Égalité entre les femmes et les hommes.

5. Motion de Monsieur David Wagner du 10 décembre 2019 concernant la présentation dans les meilleurs délais à la Chambre des Députés d'un rapport détaillé sur l'application des sections 1 et 2 du chapitre 4 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain depuis son entrée en vigueur

Lors des discussions au sein de la commission parlementaire, il s'est avéré que le sujet de la motion touche davantage les compétences des communes que la politique du logement. Ainsi, la commission parlementaire décide de traiter la motion lors d'une réunion jointe avec la Commission des Affaires intérieures et de l'Égalité entre les femmes et les hommes.

6. 7898 Proposition de loi visant l'exploitation des terrains à bâtir à des fins d'habitation

Monsieur Marc Goergen explique que la proposition de loi entend combattre la spéculation avec des terrains qui sont exploitables, amener les grands propriétaires de terrains à les mobiliser et promouvoir la construction de logements sur des terrains d'ores et déjà exploitables. Ainsi, afin de mobiliser des terrains à bâtir et résoudre ainsi en partie la crise immobilière, la proposition de loi vise à introduire un impôt foncier national parallèlement à l'impôt foncier communal existant. Cet impôt concernerait tous les terrains à bâtir à des fins d'habitation (catégorie B6).

A côté de proposer une formule pour calculer l'impôt, la proposition de loi ne vise pas les petits propriétaires qui désirent préserver un terrain à bâtir à leurs enfants. C'est la raison pour laquelle la proposition de loi prévoit un abattement qui porte sur la superficie du terrain et englobe les descendants du premier degré. Monsieur le Député se dit ouvert à une légère adaptation de la surface maximale proposée par texte, il ne s'agit que d'une proposition qui vise à illustrer l'idée de la proposition de loi. L'orateur note que son parti est aussi ouvert envers des contrepropositions concernant la méthode du calcul ou le montant de l'abattement. Cependant, il souligne l'importance de la mobilisation des terrains à construire.

En réponse à l'intervention de Monsieur Goergen, un représentant du ministère explique, en faisant référence à une prise de position du Gouvernement², qu'à l'occasion de la déclaration du Gouvernement sur la situation économique, sociale et financière du pays devant la Chambre des députés en date du 12 octobre 2021, le Premier ministre a déclaré que le Gouvernement déposera un projet de loi sur la réforme de l'impôt foncier.

² Document parlementaire 7898-1

Le projet de loi en élaboration prévoira une formule de calcul plus complexe qui vise à prendre en compte la valeur unitaire de chaque terrain soumis à l'impôt foncier refondu, et ceci d'une manière plus nuancée et précise que le fait la proposition de loi.

En effet, la proposition de loi procède à une imposition « forfaitaire » de chaque terrain sans prendre en compte sa réelle valeur unitaire. Plus encore, le potentiel constructible, que connaît chaque terrain en vertu des dispositions du plan d'aménagement général applicable, n'est nullement considéré dans le calcul de l'impôt foncier national tel que prévu par la proposition de loi.

Un tel mode de détermination de l'impôt risque dès lors de se heurter au principe général d'égalité fiscale. Par conséquent, le Gouvernement ne peut pas soutenir la proposition de loi n° 7898 qui n'est pas compatible avec les axes techniques prévus pour la réforme de l'impôt financier envisagé par le Gouvernement.

Monsieur Marc Lies supporte les propos du représentant du ministère ; il fait remarquer que le groupe politique CSV a fait, dans le cadre des travaux parlementaires relatifs au pacte logement 2.0, une proposition d'amendement qui se basait sur le même raisonnement. Selon l'orateur, il faut éviter une imposition « forfaitaire » qui ne prend pas en compte la réelle valeur unitaire de chaque terrain, sachant qu'en fonction du potentiel constructible ou de l'emplacement d'un terrain à bâtir, celui-ci dispose d'une valeur différente.

Monsieur Yves Cruchten salue l'initiative de l'auteur de la proposition de loi qui vise à adresser une problématique assez complexe. Même si l'orateur dit partager l'objectif général de ladite proposition de loi, il est d'avis que la disposition sous examen ne propose pas de solution nuancée à cette problématique.

Ainsi, il faut par exemple savoir qu'il existe des communes qui ne disposent pas de terrains B6 ou que certains des terrains classés en tant que B6 ne sont pas encore aménageables car il manque des raccordements ou car il faut d'abord aménager le terrain voisin afin de l'accéder. C'est la raison pour laquelle l'orateur est d'avis que l'impôt proposé, qui vise tous les terrains à bâtir à des fins d'habitation de la catégorie B6, ne constitue pas le repère adapté pour faire face à la problématique du manque de terrains de construction. Monsieur le Député renvoie donc au projet de loi annoncé qui contiendra une solution plus nuancée.

En réponse à ces interventions, Monsieur Marc Goergen explique que l'objectif du projet de loi est de mobiliser des terrains à bâtir. Dans cet objectif, les auteurs de la proposition de loi ont opté pour les terrains B6 comme point de repère, par contre rien n'oblige de s'en tenir à cette proposition de solution. Ainsi, si le projet de loi en élaboration prend en charge la problématique des terrains à bâtir non-aménagés, l'orateur se dit prêt à retirer sa proposition de loi du rôle des affaires.

Madame la Présidente de la commission parlementaire attire l'attention de l'assemblée sur le fait que la proposition de loi touche davantage les compétences communales et la politique fiscale que la politique du logement.

Suite à la proposition de Madame la Présidente, Monsieur Marc Goergen affirme que son parti ne s'en tiendra pas à cette proposition de loi, sachant que le Gouvernement déposera prochainement un projet de loi qui vise le même objectif. Il note qu'on pourrait aller jusqu'au bout de la procédure relative à la proposition de loi, mais cela ne fera que perdre du temps puisque le projet de loi susmentionné est en cours d'instance.

Monsieur André Bauler fait savoir que la réforme de l'impôt foncier fera partie du débat d'orientation sur la modernisation et les défis de notre système fiscal qui est à l'ordre du jour

de la séance publique du 14 juillet 2021. Dans ce contexte, l'orateur note aussi que l'impôt foncier constitue une prérogative de la commission des Affaires intérieures.

Monsieur Marc Goergen est d'avis qu'il faut aborder le sujet de l'impôt foncier au niveau national afin d'éviter un dumping fiscal relatif à l'impôt foncier. C'est pourquoi il propose d'aviser le sujet dans le cadre de la Commission du Logement, car il n'est pas d'avis qu'il faille laisser les communes décider seules, en raison de l'autonomie communale, de l'impôt foncier. Monsieur le Député se prononce en faveur d'une disposition nationale que toutes les communes doivent appliquer sachant que la crise du logement constitue une crise nationale. **L'orateur propose d'attendre le dépôt du projet de loi susmentionné avant de décider de la suite à donner à la proposition de loi sous examen.**

Monsieur André Bauler explique que c'est le rôle de la politique nationale de mettre le cadre fiscal général en place, la question qui se pose est jusqu'à quel point la politique nationale désire limiter l'autonomie communale. L'orateur défend lui-même le principe de l'autonomie communale.

Monsieur Marc Lies souligne qu'il faut aborder le sujet de l'impôt foncier au niveau national. Il faut introduire d'une manière ou d'une autre une taxe de spéculation qui vise le foncier, sachant que la hausse des prix des terrains est la raison principale pour laquelle les prix des logements ont tant augmenté ces dernières années. Ainsi, il faut introduire une disposition nationale qui se base sur des critères objectifs. Il ne se peut pas qu'une partie des communes ne fasse que très peu d'effort pour répondre à la crise de logement qui touche tout le pays.

**7. 7503 Proposition de loi portant modification
1° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation
et modifiant certaines dispositions du Code civil
2° du Code civil**

Monsieur Marc Goergen (Piraten) explique aux membres de la commission parlementaire que la proposition de loi sous examen vise à modifier les dispositions en vigueur concernant la prorogation tacite d'un contrat de bail en introduisant en droit luxembourgeois – par le biais d'une modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et de l'article 1736 du Code civil –, le principe d'un contrat à durée indéterminée, et ne rendant possibles les contrats à durée déterminée que dans des situations limitativement énumérées par la proposition.

En relation à la proposition de loi sous rubrique, un représentant du ministère informe l'assemblée que l'article 7³ du projet de loi 7642 qui vise à modifier la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ainsi que certaines dispositions du Code civil, prévoit des dispositions similaires à celles proposées par Monsieur Goergen. Ainsi, le projet de loi que le Gouvernement a déposé répond à la problématique soulevée par la proposition de loi.

En réponse à l'intervention du représentant du ministère, Monsieur Marc Goergen explique qu'il salue l'initiative gouvernementale et **il propose de reposer les travaux parlementaires**

³. L'article 7 tel qu'il fut proposé par le Gouvernement : **Art 7.** Dans l'article 12, paragraphe (2), de la même loi, le début de phrase « Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que » est remplacé par « Tout contrat de bail visé par la présente loi, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à durée indéterminée à moins que ».

relatifs à la proposition de loi jusqu'à l'analyse du projet de loi 7642 en commission parlementaire. Ainsi, lors des travaux parlementaires relatifs au projet de loi 7642, l'orateur dit vouloir évaluer si ce projet de loi correspond à la demande de la proposition de loi ou pas.

8. 8008 Proposition de loi portant sur l'interdiction de l'indexation des prix du loyer et modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

Après avoir analysé le fond de la proposition de loi sous rubrique, la commission parlementaire arrive à la conclusion que ladite proposition de loi fait plutôt partie des compétences de la Commission de l'Économie, de la Protection des Consommateurs et de l'Espace. Ainsi, **la commission parlementaire décide de proposer à la Conférence des Présidents de la renvoyer à ladite commission.**

9. Divers

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

Luxembourg, le 12 juillet 2022

Procès-verbal approuvé et certifié exact